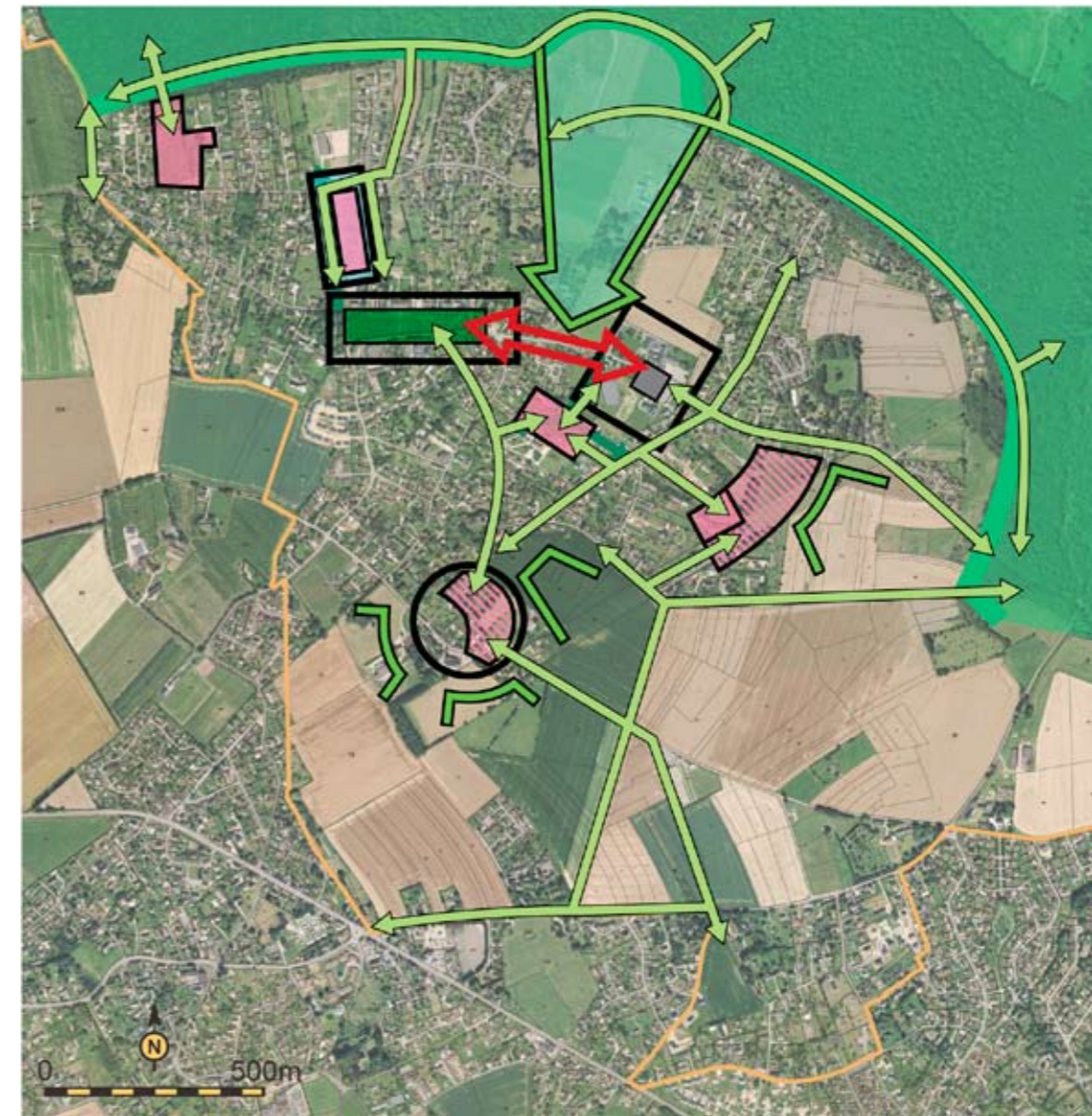




Document approuvé  
par la métropole



Etude  
du **PLU**  
de la **commune**  
de **LA LONDE**

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de La Londe : le PADD

# Sommaire

**Le PADD : priorité au développement durable**

**Le PADD : projet politique des élus pour la commune**

**Le PADD : guide d'aménagement et de gestion de la commune**

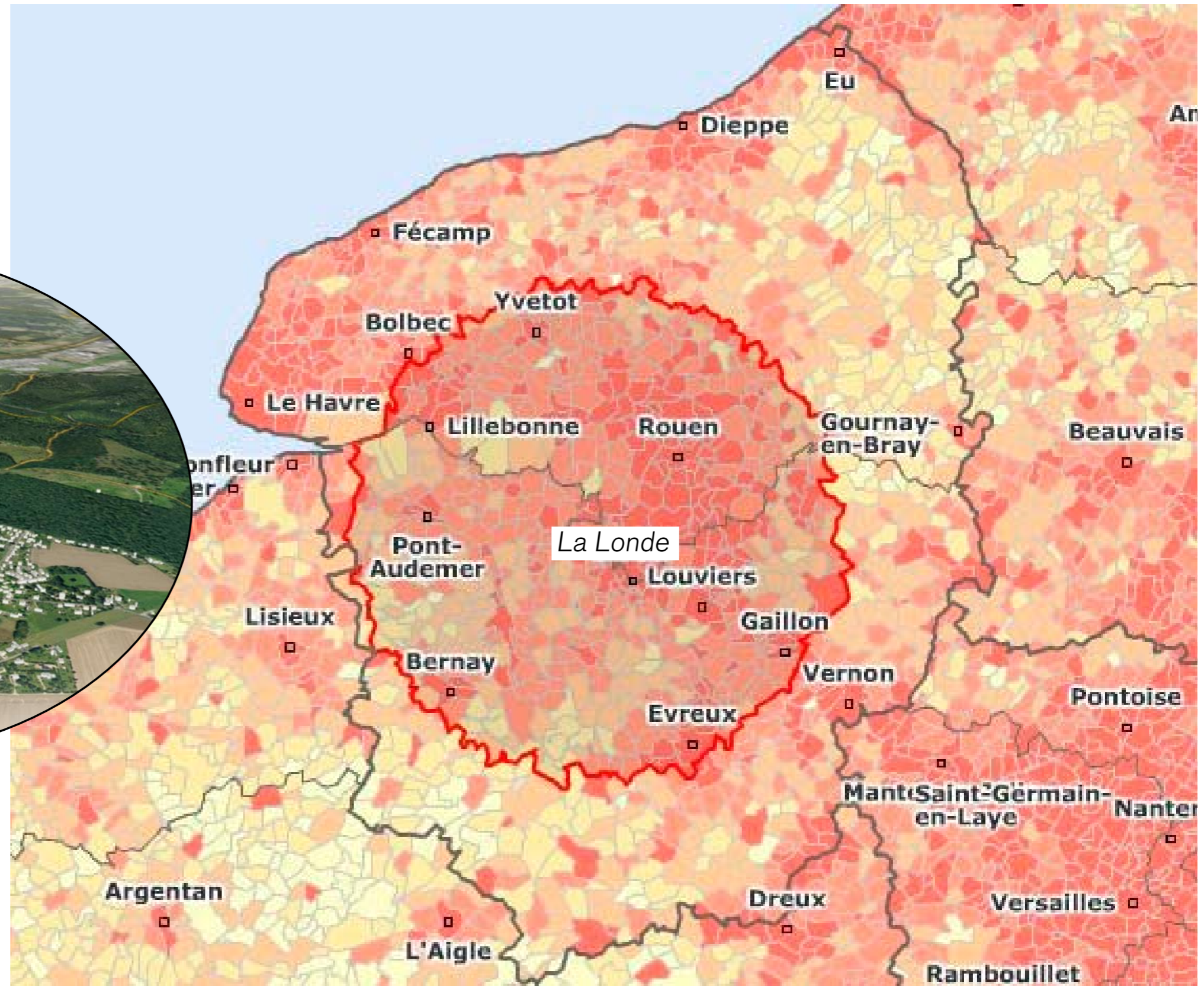


2	<b>Sommaire</b>	19	<b>Objectif 3 : diversifier les types d'habitat offerts</b>
3	<b>La Londe en Normandie</b>	20	<b>Les huit axes d'interventions sur la commune</b>
4	<b>La commune de La Londe</b>	21	<b>Axe 1 : la mise en valeur de la forêt et la protection des activités agricoles</b>
5	<b>Le PADD donne sa cohérence au PLU</b>	22	<b>Axe 2 : trois pôles structurent la commune</b>
6	<b>Le PADD justifie les orientations du PLU</b>	23	<b>Axe 3 : réussir la mutation de la friche de la scierie</b>
7	<b>Les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de La Londe</b>	24	<b>Axe 4 : urbaniser en priorité les secteurs clés, et dans un second temps le site de l'église</b>
8	<b>Le PLU s'inscrit dans une forte volonté de protection de l'environnement</b>	25	<b>Axe 5 : un réseau piéton-cycliste sécurisé et cohérent complété par un réseau numérique</b>
9	<b>Les grands objectifs du PADD de La Londe</b>	26	<b>Axe 6 : soutenir des recompositions foncières pour économiser l'espace</b>
10	<b>Objectif 1 : préserver le cadre de vie</b>	27	<b>Axe 7 : protéger les paysages et les patrimoines</b>
11	<b>Objectif 1 : l'environnement au cœur du projet urbain</b>	28	<b>Axe 8 : soutenir et renforcer les capacités économiques</b>
12	<b>Objectif 1 : les réseaux écologiques et la trame verte et bleue</b>	29	<b>Le schéma directeur du PADD de La Londe</b>
13	<b>Objectif 1 : modérer la consommation d'espace</b>		
14	<b>Objectif 1 : conséquences de la modération de la consommation d'espace</b>		
15	<b>Objectif 2 : cadrer la capacité d'accueil de la commune</b>		
16	<b>Objectif 2 : urbaniser les terrains déjà classés constructibles dans le bourg</b>		
17	<b>Objectif 2 : projeter des nouveaux logements sur des terrains non construits</b>		
18	<b>Objectif 3 : permettre d'habiter à tout âge</b>		

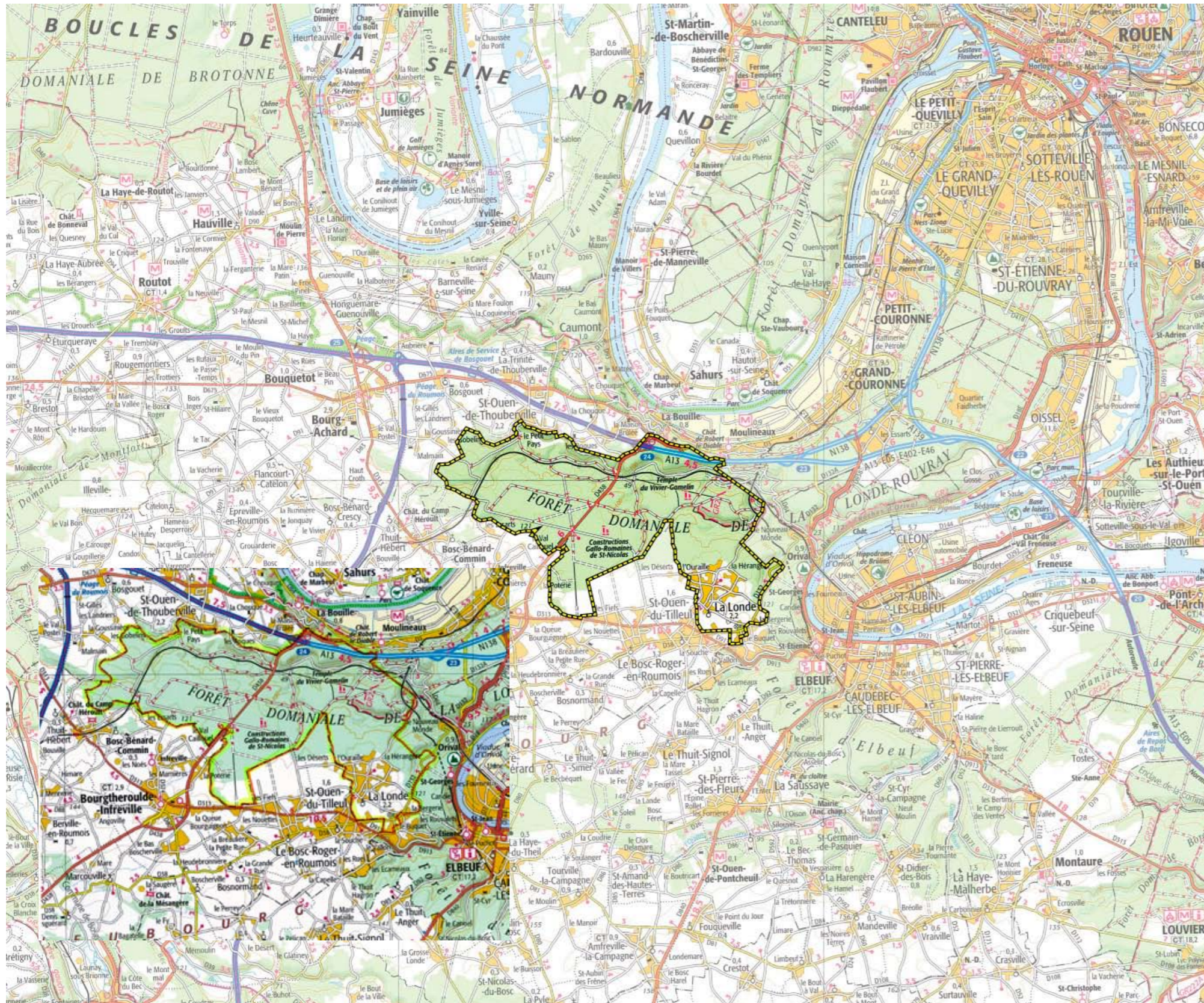
# La Londe en Normandie

1 000 000 résidents  
dans un rayon de 40 km

2 306 habitants en 2011



# La commune de La Londe



La commune de La Londe, qui couvre une superficie de 3100 hectares, se situe à proximité d'Elbeuf et de Rouen, entre la vallée de la Seine et le plateau du Roumois.

Son territoire englobe la majeure partie du massif forestier de La Londe – Rouvray, qui compte parmi les plus grandes forêts domaniales de France.

Elle est limitrophe d'un échangeur de l'autoroute A13 qui la connecte efficacement au nord-ouest de la France et à la région parisienne.

Le bourg occupe cependant une situation un peu à l'écart des grandes routes, ce qui limite son accessibilité mais le protège aussi des nuisances.

Cette situation géographique, proche de pôles urbains et industriels tout en étant rurale et protégée, est appréciée des 2 300 habitants et constitue un puissant facteur d'attractivité, que reflète l'augmentation constante de la population.

# Le PADD donne sa cohérence au PLU

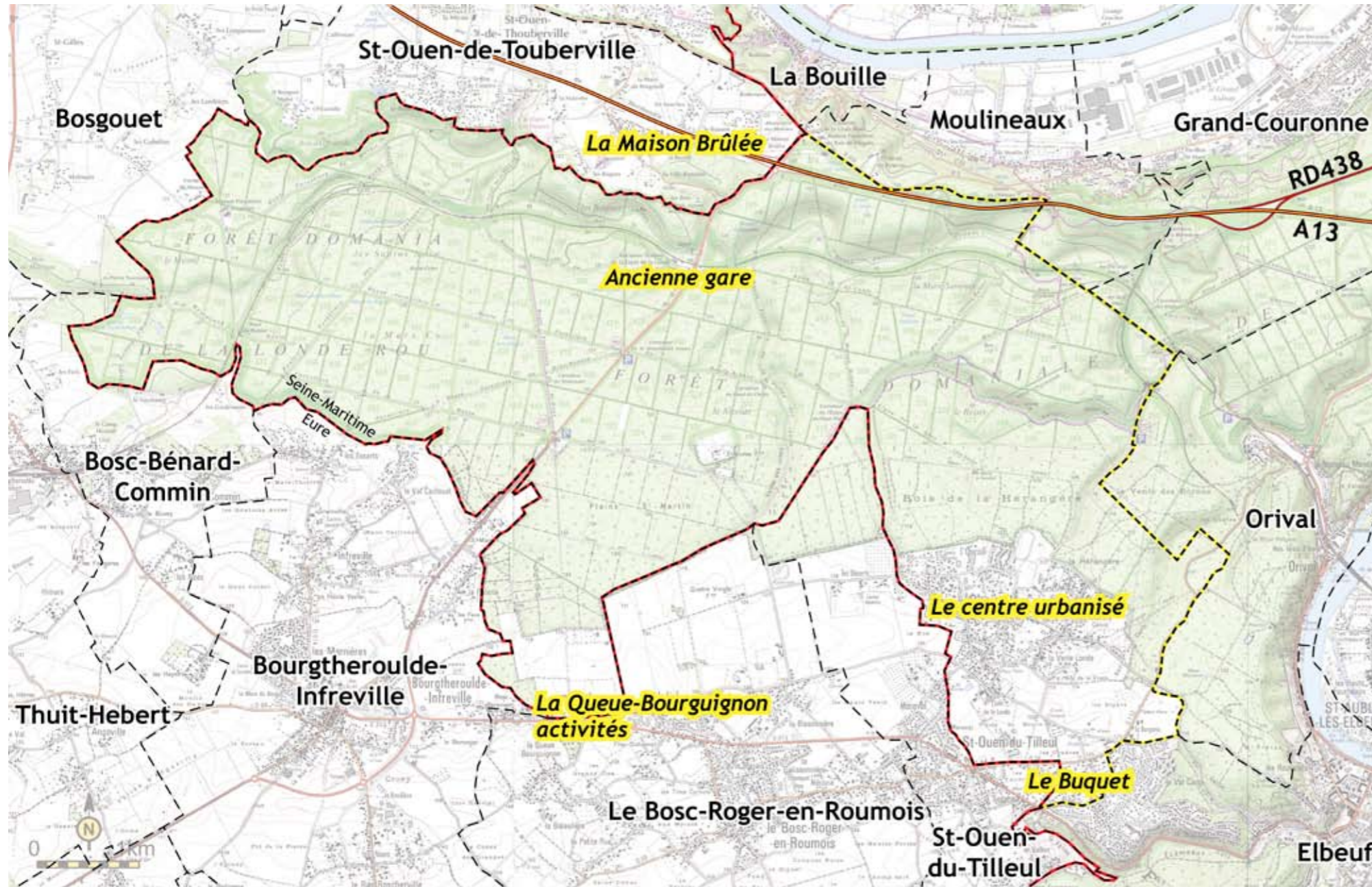


Le PADD expose les intentions d'aménagement de la commune de La Londe tout en intégrant les différentes règles et politiques applicables au territoire communal, telles que le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la Métropole de Rouen-Normandie. Parce qu'il se réfère à la notion de développement durable, il doit contenir des engagements en matière d'économie d'espace et de ressources naturelles ainsi qu'en faveur de la mixité sociale.

Les éléments du dossier de PLU doivent donner une traduction juridique aux intentions qu'il exprime et être en cohérence avec lui.

- **2 647 ha de forêt**
- **272 ha de surfaces agricoles**
- **182 ha urbanisés**

# Le PADD justifie les orientations du PLU



Conformément à l'article 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD présente de façon simple et accessible le projet de la commune pour les quinze ans à venir. Il justifie les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ainsi que le document graphique et le règlement.

Véritable cadre de cohérence des différentes actions qui seront engagées sur le territoire communal, il est l'expression d'une stratégie d'aménagement et de développement à moyen et long terme afin de répondre aux besoins actuels des habitants, sans compromettre ceux des générations futures.

L'îlot de la salle des fêtes



La lisière au nord



Derrière la salle des sports



# Les principes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de La Londe



À ce titre, le PADD :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques ;
- arrête les décisions concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;
- fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Une fois le PLU approuvé, le PADD matérialise le cadre de référence dans lequel les actions d'aménagement tant publiques que privées devront s'inscrire.

Au-delà de son rôle dans le PLU, le PADD de La Londe constitue le "guide de l'aménagement et des utilisations des sols" pour les habitants, les actifs, les nouveaux résidents et les investisseurs.

# Le PLU s'inscrit dans une forte volonté de protection de l'environnement



**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de La Londe est issu de la volonté des élus.**

Il a pour fonction de présenter la politique d'urbanisme voulue par la municipalité dans le respect des principes des lois et règlements, à savoir :

- le principe d'équilibre entre les espaces de nature, l'agriculture et l'urbanisation;
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale;
- le principe de respect de l'environnement et d'une économie durable;
- le principe de concertation permanente pour l'élaboration du PLU et pour la suite de la gestion de l'urbanisme.



**Le développement durable**

Ces principes continueront d'inspirer l'ensemble des projets d'aménagement de la commune au-delà de l'approbation du PLU.



# Les grands objectifs du PADD de La Londe



**Objectif 1 : préserver la qualité du cadre de vie offerte par le positionnement de la commune entre la métropole rouennaise, la vallée de la Seine et le plateau agricole du Roumois.**

**Objectif 2 : favoriser un accroissement modéré de la population pour urbaniser le territoire dans une logique de maîtrise de l'étalement urbain et d'autre part maintenir les commerces et les équipements existants.**

**Objectif 3 : diversifier les types d'habitats pour que chacun puisse résider dans la commune quels que soient son âge ou ses ressources.**

# Objectif 1 : préserver le cadre de vie

La commune souhaite contenir l'espace urbanisé dans l'enveloppe urbaine actuelle et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Cela va se traduire par la recherche d'une organisation contrôlée du développement à l'intérieur du bourg.

Cette nouvelle urbanisation devra respecter ce qui fait le caractère « vert » de la commune – à savoir un rapport équilibré entre les surfaces construites, les jardins arborés et les éléments naturels.



# Objectif 1 : l'environnement au cœur du projet urbain



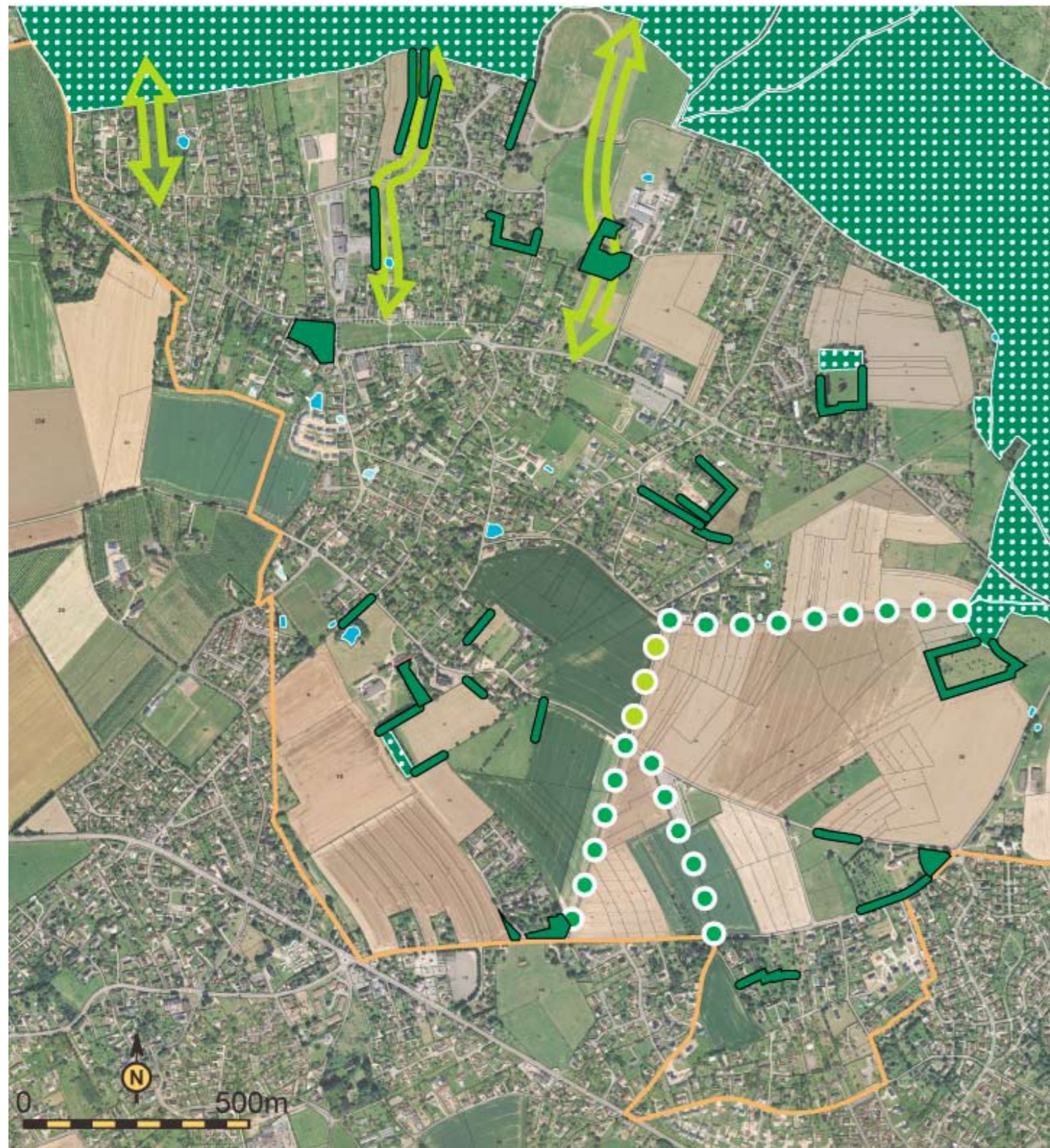
L'intégration de l'environnement dans le PLU est plus qu'une affaire de protections à instituer : elle doit inspirer l'ensemble du projet urbain. Ainsi, les formes d'urbanisation doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

Le développement urbain, qu'il soit diffus ou encadré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), doit respecter les éléments naturels tels que le relief, l'eau et la végétation. L'objectif affiché des OAP est d'organiser l'urbanisation sur les grands terrains en esquissant des dessertes adaptées aux déplacements doux pour les piétons et les cyclistes ainsi que des espaces publics utiles aux habitants.

Il s'agit aussi de préserver des éléments d'intérêt écologique ou paysager tels que les parcs boisés, les haies, les groupes d'arbres ou les mares, et de prévenir les impacts que pourraient avoir les aménagements sur les éléments naturels y compris les sites Natura 2000 distants du bourg. Il convient en outre de protéger la population contre les risques naturels et technologiques. Enfin, la préservation de l'environnement passe aussi par des mesures de protection spécifiques sur des éléments remarquables du patrimoine bâti.



# Objectif 1 : les réseaux écologiques et la trame verte et bleue




La municipalité de La Londe souhaite assurer la préservation ou la reconstitution des éléments de trame verte et bleue sur le territoire de la commune, et répondre ainsi aux objectifs fixés par le Schéma régional de cohérence écologique et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Cette trame est constituée par le massif forestier, dont la partie domaniale fait l'objet d'un classement en forêt d'exception, ainsi que par des éléments ponctuels tels que les mares, les écoulements temporaires, les haies et les groupes d'arbres, pour lesquels les mesures de protection actuelles sont parfois insuffisantes, voire inexistantes.

Le réseau des jardins arborés participe également à la trame verte et à la biodiversité et il doit être préservé. A cette fin, un repérage précis des éléments remarquables a été effectué et est traduit sur le plan de zonage. Cet objectif peut également être atteint grâce à des coefficients d'emprise au sol bien étudiés ainsi que par une réglementation des clôtures et des espaces verts favorisant les aménagements et les végétaux.

En ce qui concerne la restauration de continuités vertes dans l'espace agricole, la municipalité étudie la possibilité de créer des cheminements pour piétons et cyclistes qui puissent également servir d'habitats ou de voies de circulation pour la faune et la flore sauvages. Les moyens d'action offerts par le PLU pourront être mis en œuvre à cette fin.

## Protection proposée : zonage

 Espace Boisé


 Mare


## Protection proposée : éléments paysagers


 Haie

 Massif d'arbres

## Orientations :

 Potentiel de création d'un corridor écologique lié à un chemin

 Principe de continuité verte à préserver

 Potentiel de création d'un corridor écologique en environnement agricole

# Objectif 1 : modérer la consommation d'espace



*Entre 2004 et 2010, 72 logements ont été commencés, puis entre 2006 et 2012, 40 logements ont été construits soit 112 logements sur 10 ans. Un pic de construction a eu lieu en 2011 avec 40 logements dont 30 sociaux. La surface consommée de terres cultivées, de prairies et de jardins est de 112 189 m<sup>2</sup> soit 1000 m<sup>2</sup> par logement.*

*Par ailleurs 2,8 ha ont été consommés pour des équipements ou des activités.*

Les différentes évolutions législatives de ces 10 dernières années ont développé des principes d'équilibre et de développement durable du territoire qui doivent être traduits localement dans les PLU par une utilisation économe de l'espace et une maîtrise de l'étalement urbain. Ces principes sont inscrits dans le code de l'urbanisme. C'est, par exemple, la suppression des surfaces minimales de 800 m<sup>2</sup> du POS de La Londe et, pour le SCOT de la métropole, l'obligation d'une densité de 15 logements à l'hectare pour les bourgs et villages. Ce nouveau contexte impose d'utiliser au mieux toutes les possibilités de créer des logements dans l'enveloppe du bâti existant avant d'envisager d'éventuelles extensions d'urbanisation.

A La Londe, entre 2004 et 2014, 112 logements ont été produits sur une superficie totale de 11,2 ha, soit une consommation d'espace moyenne de 1 000 m<sup>2</sup> par logement. Soucieuse de réduire l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles ou naturels, la commune a fixé un objectif de diminution de la consommation d'espace de 25 % à 30%,

Cette décision nécessite :

- d'apprécier cet objectif de limitation de la consommation d'espace en intégrant l'ensemble des projets sur le territoire.
- de calibrer au plus juste la capacité constructible au regard des besoins pour maintenir la population et offrir un développement limité.
- d'organiser un phasage à court et moyen terme pour l'ouverture des terrains à l'urbanisation.
- de préconiser des typologies de parcelles et de formes urbaines innovantes par rapport aux opérations réalisées ces dernières années sur des schémas de lotissements classiques très consommateurs d'espace.

# Objectif 1 : conséquences de la modération de la consommation d'espace



Ces orientations de limitation de consommation d'espace se traduisent par une diminution du nombre de nouveaux logements et par la recherche d'une valorisation foncière. Elles permettent aussi une meilleure valorisation des terrains en offrant des possibilités de construire sur des superficies réduites. La surface moyenne des nouvelles parcelles constructibles sera un peu inférieure à 600 m<sup>2</sup>, si l'on tient compte des surfaces occupées par ailleurs par les voies et autres aménagements.

L'ambition de créer 110 logements nouveaux sur 15 ans correspond à une volonté de conserver un niveau de population garantissant la qualité de vie pour les habitants et le bon fonctionnement des équipements existants. Elle exprime aussi le souhait des élus de voir la population augmenter légèrement. Cette volonté se traduit par une consommation d'environ 8 ha de terrains, au lieu de 12 ha si le rythme antérieur avait été conservé avec une moyenne de 1 000 m<sup>2</sup> la parcelle.

Pour atteindre l'objectif de limitation de la consommation d'espace, le règlement du PLU institue notamment des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, de manière à éviter des espacements importants très consommateurs d'espace.

# Objectif 2 : cadrer la capacité d'accueil de la commune



La volonté de la municipalité est de favoriser un accroissement modéré de la population pour conforter son identité de bourg attractif et dynamique, pour maintenir un bon fonctionnement des commerces et une utilisation optimale des équipements publics.

La diminution constante du nombre de personnes par logement, le vieillissement des résidents et l'évolution des modes de vie conduisent à construire de nouveaux logements pour maintenir le niveau de population actuelle.

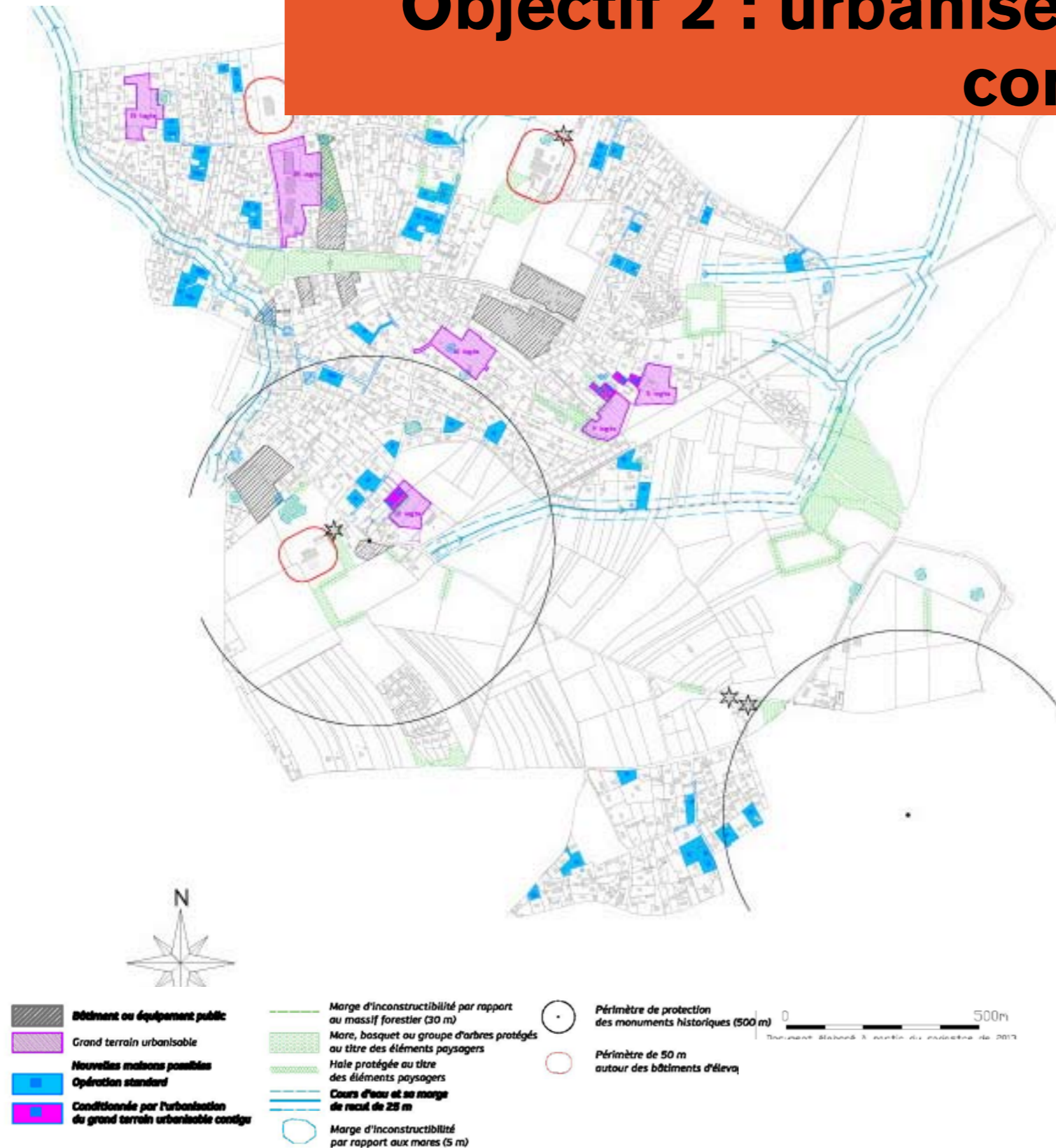
Le nombre moyen de logements nécessaires au maintien du niveau de population actuel, "le point mort", a été évalué à 4,3 logements par an. Conformément aux orientations du SCoT, la commune a, de plus, retenu un objectif de croissance modérée de sa population de 0,5% par an, ce qui entraîne la production de 4,5 logements supplémentaires par an. Ces objectifs correspondent à environ 8 logements par an.

Ainsi, il est retenu par la commune d'offrir sur une période de 15 ans environ 110 logements nouveaux, soit 90 logements en opérations groupées avec une volonté de mixité sociale et avec une densité de 15 log/ha. Ces opérations seront complétées par 20 logements en secteur diffus, produits par des divisions ponctuelles de grandes parcelles déjà bâties.

Les opérations d'ensemble sont les seules à même d'offrir la densité souhaitée, un effort de mixité sociale et un rapport équilibré entre bâti et espace vert. Elles seront elles-mêmes programmées dans le temps avec le choix de ne mettre en oeuvre moins que 80 logements en première étape puis 10 autres, après que la première phase soit terminée et après modification du PLU.

Les opérations d'ensemble devront toutes respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de façon à garantir leur qualité et satisfaire à une diversification des types et des statuts des logements.

# Objectif 2 : urbaniser les terrains déjà classés constructibles dans le bourg



Compte tenu des objectifs de réduction de la consommation d'espace, il est nécessaire d'exploiter de la façon la plus rationnelle les possibilités de construire dans l'enveloppe actuelle de l'urbanisation, et de n'étendre celle-ci, que si la solution de base par division des grands parcelles ne permet pas à elle seule de répondre aux besoins et contraintes de production de logements.

L'impératif d'aménagement rationnel signifie notamment que des solutions doivent être trouvées pour éviter la multiplication des longues dessertes en impasse.

L'urbanisation de la commune s'est réalisée historiquement par densification du bourg avec des subdivisions des parcelles et par l'aménagement de lotissement sur des terrains restés libres et non cultivés.

Ce processus n'est pas arrivé à son terme, car il reste encore des terrains non construits, et la suppression de la superficie minimale pour pouvoir bâtir accroît les possibilités.

Dans le tissu diffus du bourg, les divisions parcellaires des grandes parcelles sont contrariées par des difficultés d'accès sur des propriétés différentes de celle du constructeur, les ouvertures des constructions existantes, la présence d'arbres, l'inondabilité des terrains ou des accès, l'orientation possible des maisons. La capacité de densification restante dans le tissu existant a été chiffrée et permet de réaliser, dans une perspective réaliste, une vingtaine de logements.



# Objectif 2 : projeter des nouveaux logements sur des terrains non construits



Terrains de la mare Pérot



Terrains de la propriété Fauquet Poteau



Friche de la scierie

Il est prévu de produire dans les 10 ans quelque 77 logements dans le cadre d'opérations d'ensemble satisfaisant aux attentes du SCoT. Pour cela, cinq ensembles de terrains ont été identifiés pour leurs potentialités:

- les terrains de la mare Pérot (14 logements) ;
- les terrains Fauquet-Poteau (10 logements)
- les terrains de la scierie (35 logements) ;
- les terrains du Marquisat et de la rue Frété (9 + 9 logements).

Pour une vision à plus longue échéance, 15 ans environ, la réflexion a été étendue à un terrain qui présente des potentialités intéressantes. Il s'agit du secteur de l'Église où une dizaine de logements, sur un terrain communal, sont possibles. Leur aménagement n'est donc envisagé que sur le long terme et qu'une fois les autres opérations réalisées. La réalisation de ces 10 logements nécessitera une modification du PLU afin de changer le zonage des terrains.

La municipalité souhaite que tous ces secteurs soient dotés d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, dans un souci d'aménagement rationnel et respectueux de l'environnement.



Terrains du Marquisat et de la rue Frété



Pôle de l'église



*De façon à cadrer la capacité en nouveaux logements et économiser l'espace agricole, la commune rend inconstructible un grand terrain situé au Buquet. C'est aussi en raison de son éloignement du bourg.*

*La protection des espaces agricoles conduit aussi à donner priorité à la non construction des terrains au plus près des exploitations. C'est le cas à proximité de l'école, ce qui conduit à retenir le Marquisat pour une urbanisation future.*

# Objectif 3 : permettre d'habiter à tout âge



La commune souhaite permettre à chacun de résider à La Londe selon ses besoins, ses ressources et à tous les âges de la vie.

Actuellement, l'offre est principalement constituée de grands logements presque toujours en maison individuelle, ce qui permet difficilement d'accueillir les jeunes, les plus âgés, les handicapés et les personnes à faibles revenus.

La commune veut diversifier l'offre de logements, dans une logique de parcours résidentiel en privilégiant la réalisation de quartiers mixtes avec des types et des statuts de logements variés dans un même programme immobilier.

C'est le cas en particulier pour les terrains de la friche de la scierie tout en sachant que l'opération sera très difficile.

En terme de capacité, la commune n'offre pas de logements spécialisés dans l'accueil des seniors ou de petits logements pour favoriser des parcours résidentiels ouverts. Une trentaine de logements ont été estimés nécessaires pour satisfaire cet usage.

La commune n'offre que 5% de logements sociaux. Il devient donc nécessaire de renforcer ce pourcentage, en particulier dans les opérations sur lesquelles la collectivité disposera d'une maîtrise.

# Objectif 3 : diversifier les types d'habitat offerts



*Habitat innovant*



*Maisons individuelles sur rue sans voitures*

La commune souhaite également promouvoir des formes d'habitat innovantes, comportant par exemple des logements individuels jumelés, des logements dits intermédiaires, une offre d'espaces partagés, une gestion de la voiture donnant davantage de confort aux piétons et aux cyclistes. L'objectif prioritaire est de modérer la consommation d'espace par la taille et la forme de la parcelle et le dimensionnement des voiries.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont un des outils permettant d'accompagner la réalisation d'un urbanisme qualitatif.



*Maisons individuelles autour d'un espace partagé*



*Offre de garages non fermés*

# Les huit axes d'interventions sur la commune

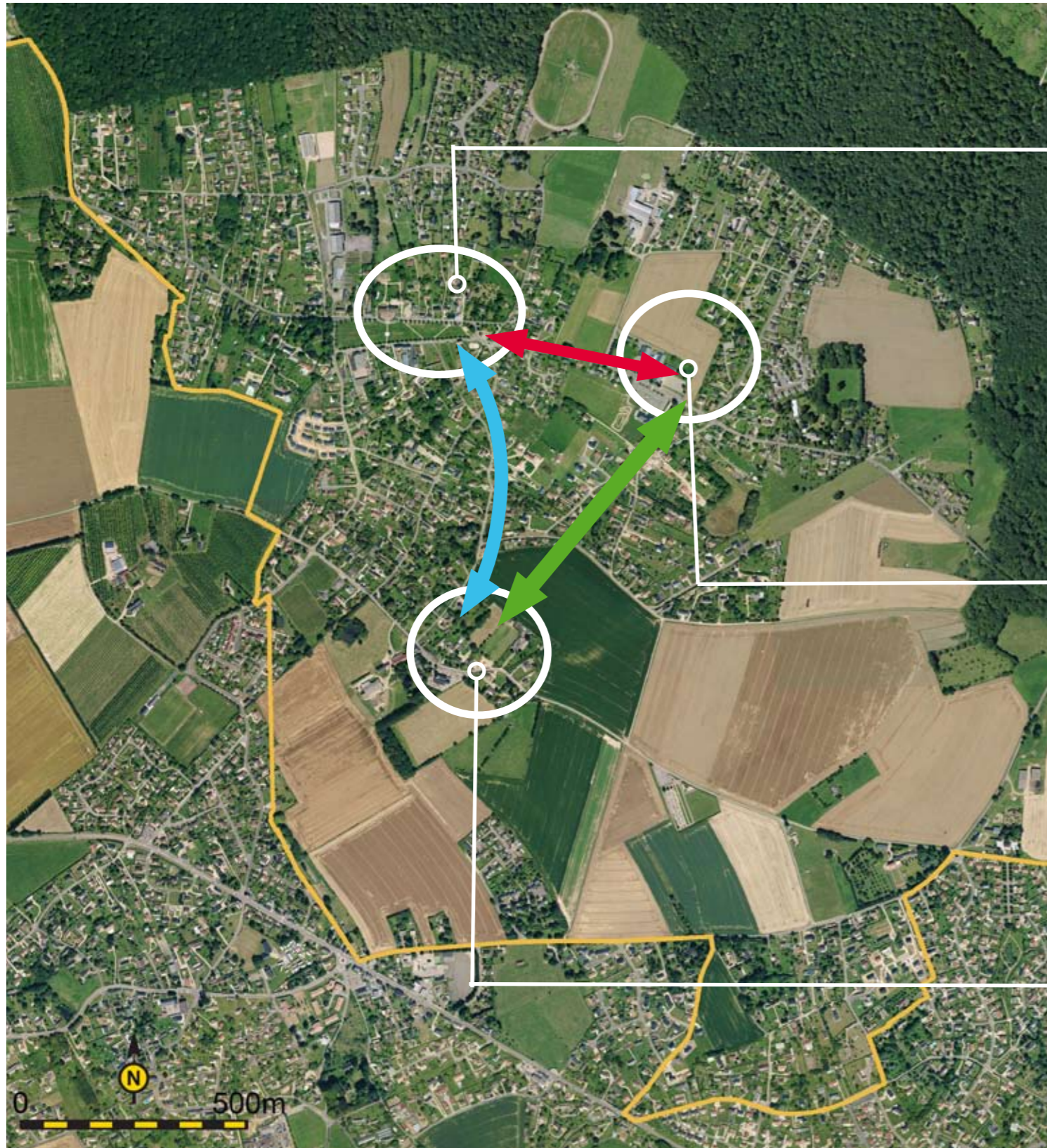


La commune a adopté huit axes d'action, non hiérarchisés et dont certains se recoupent :

- La mise en valeur, l'ouverture de la forêt et la protection des activités agricoles.
- L'aménagement et le renforcement des trois pôles qui structurent la commune.
- L'aménagement du site de la scierie, friche industrielle au cœur du bourg.
- La réalisation de nouvelles opérations d'habitat suivant un phasage à court et moyen terme, sur les terrains de la mare Pérot, des terrains Fauquet-Poteau, du Marquisat, de la rue Frété et de l'Église.
- La création ou la consolidation d'un réseau maillé et sécurisé pour les piétons et les cyclistes.
- La facilitation des "recompositions foncières" pour préserver la qualité des cœurs d'îlots et l'économie d'espace.
- La protection des patrimoines et de l'environnement.
- Le maintien des capacités d'accueil d'activités économiques sur les sites existants et le développement des services.



# Axe 2 : trois pôles structurent la commune



La place de l'Ourail



Le pôle des équipements



Le village de l'église

La place de l'Ourail, le pôle des équipements et l'église structurent la partie urbanisée de la commune.

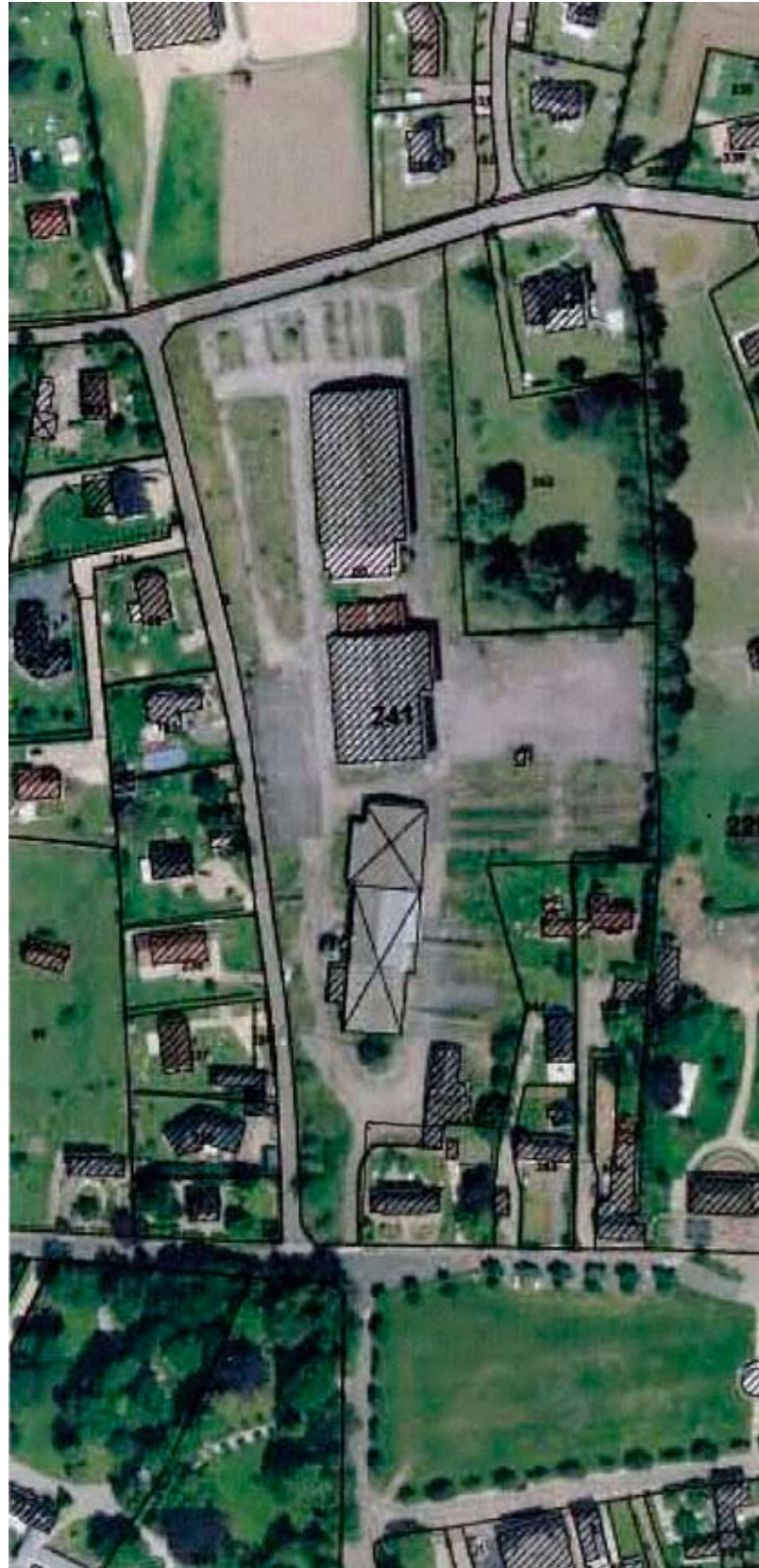
Ces trois sites matérialisent des ensembles fonctionnels qu'il est souhaitable de conforter et de bien relier entre eux.

Le tissu urbain est irrigué par des voies relativement étroites. Elles matérialisent de grands îlots souvent eux-mêmes pénétrés de longues allées privées en impasse. L'enjeu réside dans la qualité des liaisons sécurisées entre ces trois grands pôles.

Un aménagement de qualité et sécurisé pour les piétons et cyclistes entre la place de l'Ourail et le pôle des équipements est une volonté forte de la commune.

Il contribue à renforcer l'identité de La Londe sur l'entrée principale du bourg et à connecter deux des pôles structurants.

# Axe 3 : réussir la mutation de la friche de la scierie



**La friche industrielle est un point essentiel du développement de la commune en raison de sa situation.**



Cette friche est un élément essentiel du développement de la commune, en raison de sa situation au cœur du bourg, au bord du parc de la mairie et près de la forêt.

En outre, sa capacité d'accueil en logements est importante.

La municipalité en fait une priorité pour le développement de l'habitat, dès lors que le foncier pourra être mobilisé. Elle devra impérativement répondre à des objectifs en matière de diversité de types de logements et de mixité sociale (voir objectif 3).

Cette opération offre aussi l'opportunité de réaliser un parking public au plus près du centre équestre et de la forêt, et d'aménager un chemin sécurisé pour piétons et cyclistes parallèle à la rue Agnest, reliant la place de l'Ourail à la forêt.

En dehors du risque de pollutions, les contraintes environnementales sont faibles, ce qui offre d'importantes possibilités d'aménager le site.

# Axe 4 : urbaniser en priorité les secteurs clés, et dans un second temps le site de l'église

## Les terrains de la mare Pérot

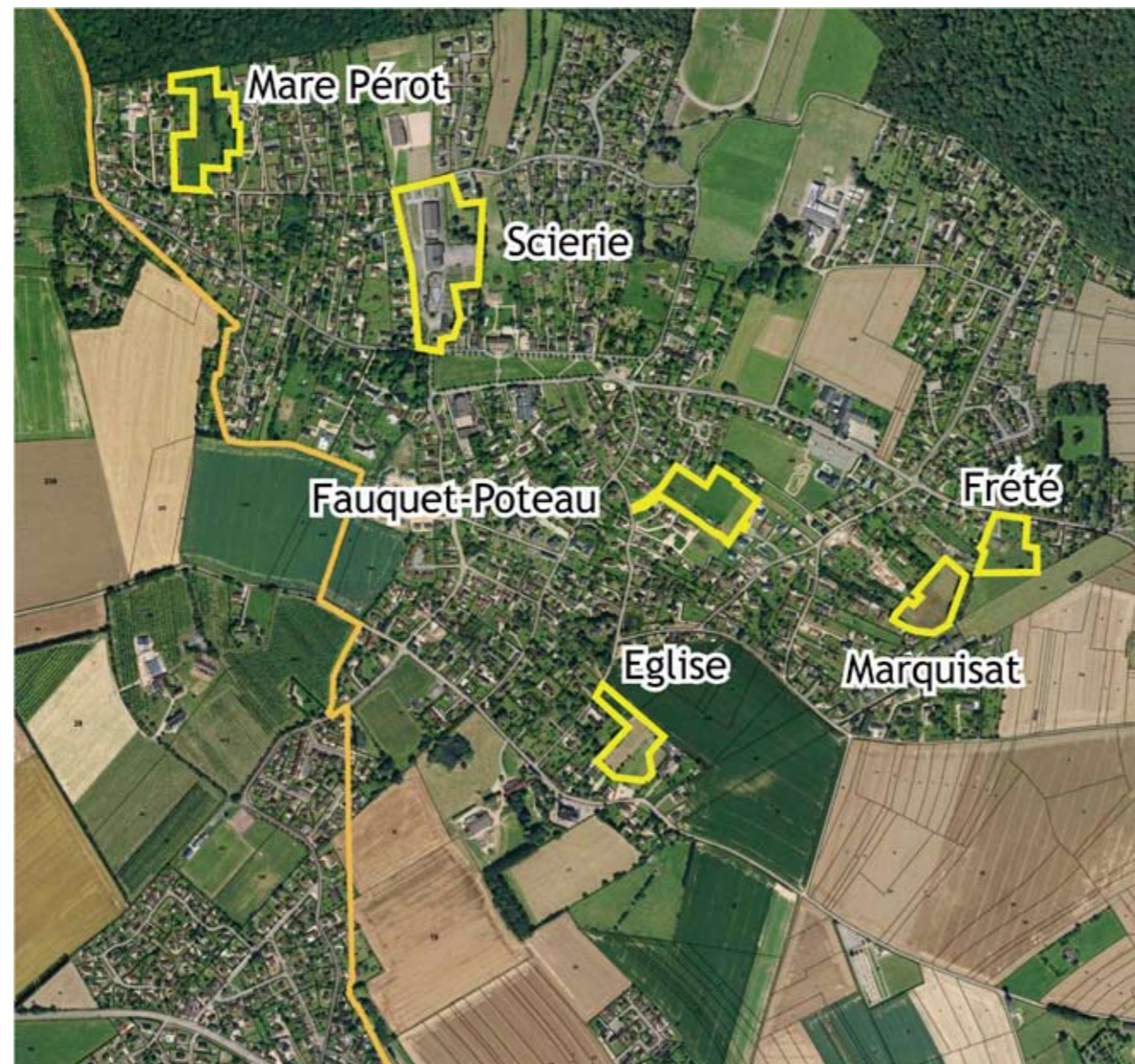
Le secteur de la mare Pérot est constitué d'un ensemble de terrains plats, enherbés, comportant des segments de haie arborée et une petite mare (recul de 10m obligatoire). Il est enclavé dans une urbanisation relativement diffuse. La limite nord du site est formée par la forêt domaniale. Les sensibilités environnementales découlent, d'une part, de la présence de la mare qui constitue un élément de la trame verte et bleue et participe à la biodiversité, et, d'autre part, de la lisière forestière, le long de laquelle les dispositions du SCoT demandent d'éviter les constructions.

## Les terrains du Marquisat et rue Frété

Ces terrains inclinés vers le sud-est, pour l'essentiel herbeux ou en jardinet montrant une évolution vers la friche, sont entourés et pénétrés par l'urbanisation à l'ouest et au nord. Les terrains s'ouvrent sur la plaine agricole à l'est et au sud. Ils présentent, de ce fait, un environnement paysager comparable à ceux de l'église. Les deux sites permettent la création de 18 logements. Une contrainte leur est imposée, c'est de prévoir une liaison entre leurs axes de desserte et l'allée du Marquisat .

Les ensembles de terrains disponibles pour construire, dans le tissu urbain ou en périphérie immédiate, permettent de prévoir des opérations d'ensemble répondant aux objectifs du SCoT et communaux de mixité sociale et de diversification des types de logements.

L'ouverture de ces opérations à l'urbanisation peut être phasée dans le temps, de manière à ce que les terrains les mieux placés et près du centre bourg soient construits en premier.



## Les terrains Fauquet-Poteau

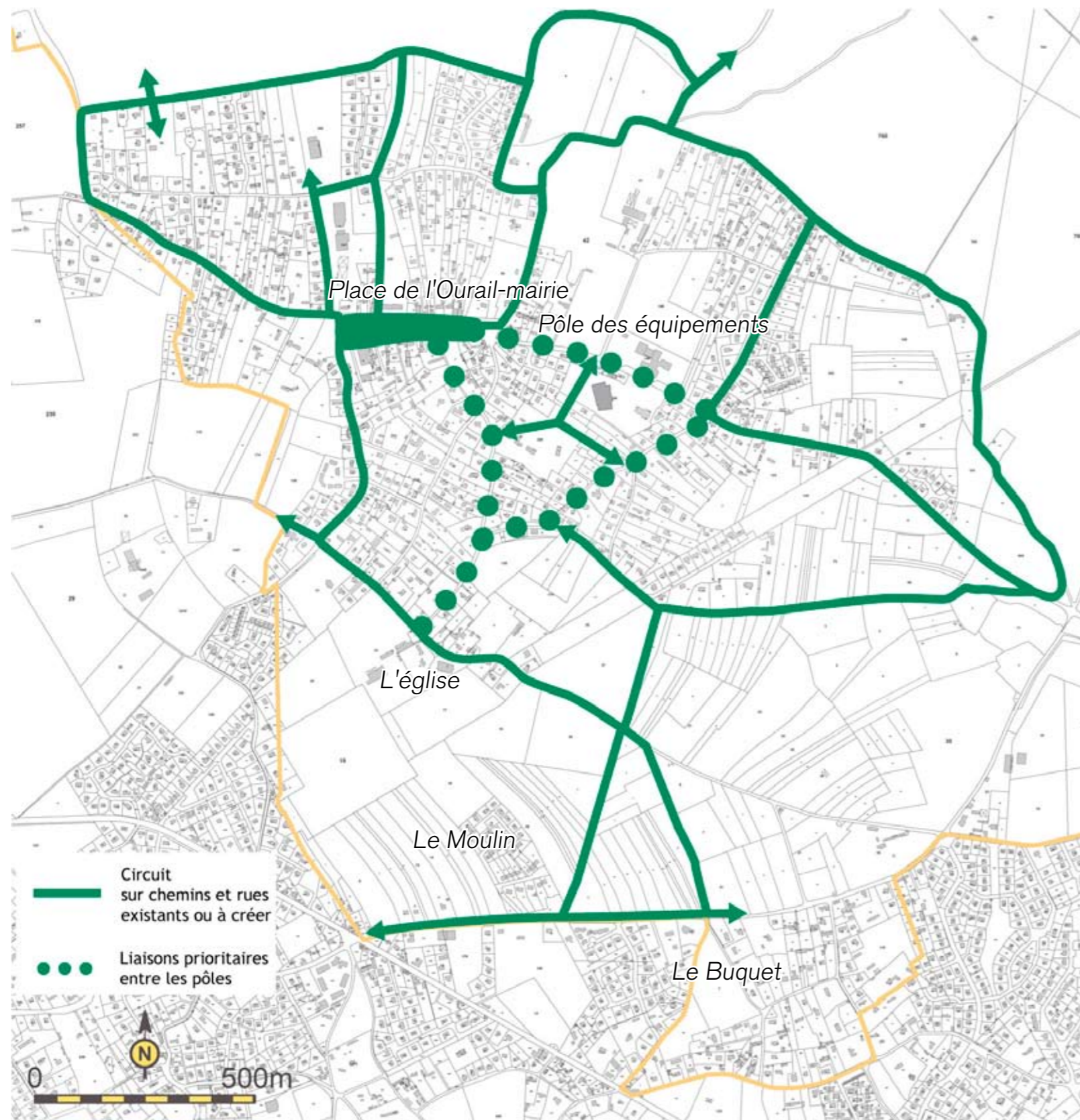
Ce secteur est constitué de terrains d'agrément quasi plats, enherbés et fauchés, entourés par une urbanisation principalement diffuse. Il existe une petite mare d'agrément (200 m<sup>2</sup>) au sud des terrains, et une autre, très petite (50 m<sup>2</sup>) au nord-ouest de la précédente sur le site lui-même. Elles sont toutes deux protégées par un recul de 5m.

## Les terrains de l'église

Ces terrains appartenant à la commune, en légère déclivité vers le nord-est, sont entourés sur trois côtés par une urbanisation diffuse. Ils ne comportent pas d'éléments remarquables au plan écologique ou paysager, à l'exception d'une haie de qualité en bordure nord-ouest. Ce secteur est par ailleurs inclus dans le périmètre de protection de la croix de l'église, classée monument historique. La sensibilité environnementale du site est liée à la proximité d'un ensemble architectural sensible avec l'église, le Charrier, le mur du château et des maisons traditionnelles. La propriété communale des terrains en facilite la réalisation à long terme.



# Axe 5 : un réseau piéton-cycliste sécurisé et cohérent complété par un réseau numérique



Relier entre eux les pôles structurants de la commune et encourager les déplacements doux est un objectif affirmé de ce PLU.

Entre les trois secteurs attractifs ou de services (place de l'Ourail et ses abords, pôle des équipements, pôle de l'église), des études seront engagées par la métropole Rouen Normandie, afin de sécuriser l'entrée du bourg le long de la rue Frété.

Un maillage sécurisé et cohérent sera étudiés dans les emprises des rues existantes entre l'église, la place et les équipements.

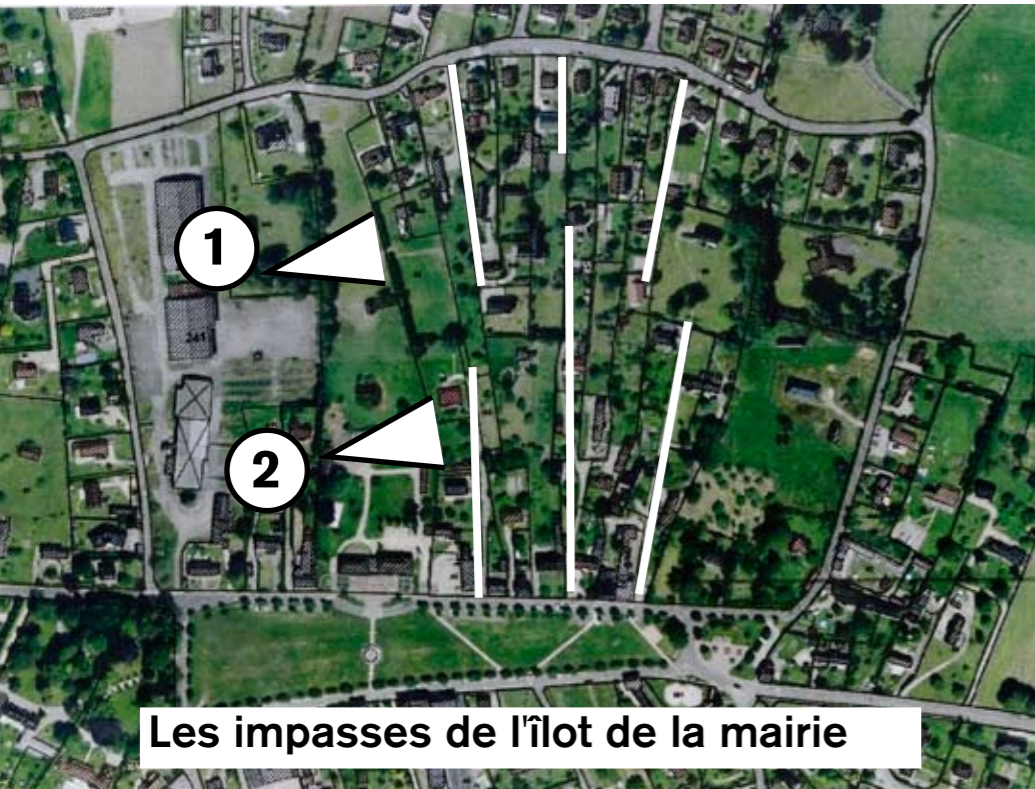
Globalement, ces cheminements renforceront la perméabilité urbaine de ces quartiers et favoriseront les déplacements alternatifs à la voiture au sein du bourg. Ils doivent être créés pour rabattre les usagers sur les points de contact avec la ligne B du transport collectif urbain du réseau Astuce.

Ils permettront aussi de relier au pôle de l'Église les secteurs excentrés que sont la résidence du Moulin et le quartier du Buquet.

De plus, la municipalité souhaite, à terme, impulser la réalisation d'un itinéraire piéton-cycliste, périphérique au bourg, destiné tant aux promeneurs londsais qu'aux visiteurs.

L'importance accordée au numérique sur la commune est liée à celle que lui donne la Métropole. Les élus souhaitent impulser sur La Londe le développement des réseaux numériques en liaison avec l'aménagement physique des espaces réservés aux déplacements doux.

# Axe 6 : soutenir des reconfigurations foncières pour économiser l'espace



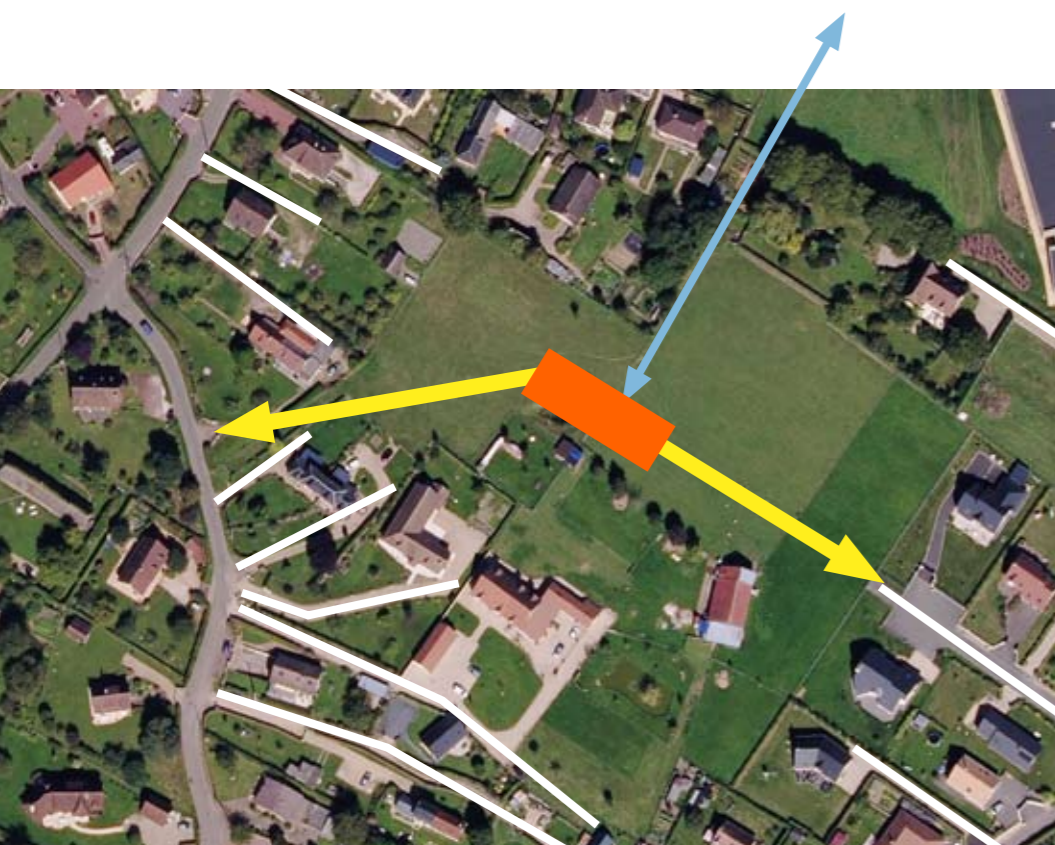
Un objectif important est d'éviter à la fois le découpage des terrains en profondeur avec des parcelles dites en drapeau et de bloquer les possibilités d'accès ultérieur aux cœurs d'îlots par un écran construit.

Des terrains en lanières ont été redécoupés en profondeur pour accueillir de nouvelles constructions. De longues et étroites impasses donnent ainsi accès à de nouvelles maisons en cœur d'îlot.

Cette « méthode » arrive à saturation mais certains propriétaires souhaitent encore diviser leur bien. En effet, la suppression de l'obligation des 800 m<sup>2</sup> minimum de terrain pour pouvoir construire, risque d'amplifier ces demandes et la situation pourrait devenir préoccupante pour la sécurité des accès.

Cet urbanisme peu qualitatif, multipliant les impasses, accentue les effets de coupures urbaines et réduit la perméabilité des îlots, nécessaire au développement des déplacements alternatifs à la voiture.

Le PLU, par les réflexions engagées, en particulier dans le cadre de l'élaboration des OAP, ambitionne de sensibiliser les habitants par des conseils et une concertation, afin d'améliorer les restructurations foncières à l'occasion des nouveaux projets. Ces objectifs concourent aussi à l'installation d'un réseau à très haut débit, à une plus grande sécurité pour les résidents et à une meilleure collecte des déchets.



# Axe 7 : protéger les paysages et les patrimoines



L'attachement des habitants à la commune s'est manifesté à travers de nombreux témoignages et lors des réunions publiques. Ont été cités, non seulement la forêt, mais aussi la campagne avec le plateau du Roumois, la forme urbaine des quartiers construits avec leurs jardins, ainsi que des constructions emblématiques telles que manoirs, belles maisons de briques, chaumières... Le PLU doit mettre en œuvre des protections pour assurer la pérennité de ces éléments remarquables ainsi que celle des milieux naturels déjà évoqués (lisières forestières, prairies, champs, bosquets, haies, mares...)



Dans ce contexte, huit ensembles comportant des constructions ont été identifiés pour être protégés :

- 1-Le Charrier avec sa clôture.
- 2-L'ensemble du mur du château.
- 3-Le restaurant de l'Hermitage.
- 4-Les bâtiments à l'angle des rues des Canadiens et de Rouen .
- 5-La demeure, pierre et brique, et son parc rue Frété à l'entrée du Bourg, côté est. (pas de photo)
- 6-La demeure, pierre et brique, et son parc à l'angle nord-est de la place de l'Ourail.
- 7-L'ancienne mairie et l'école de garçons.
- 8- Une belle maison et sa clôture rue de la Bergerie.

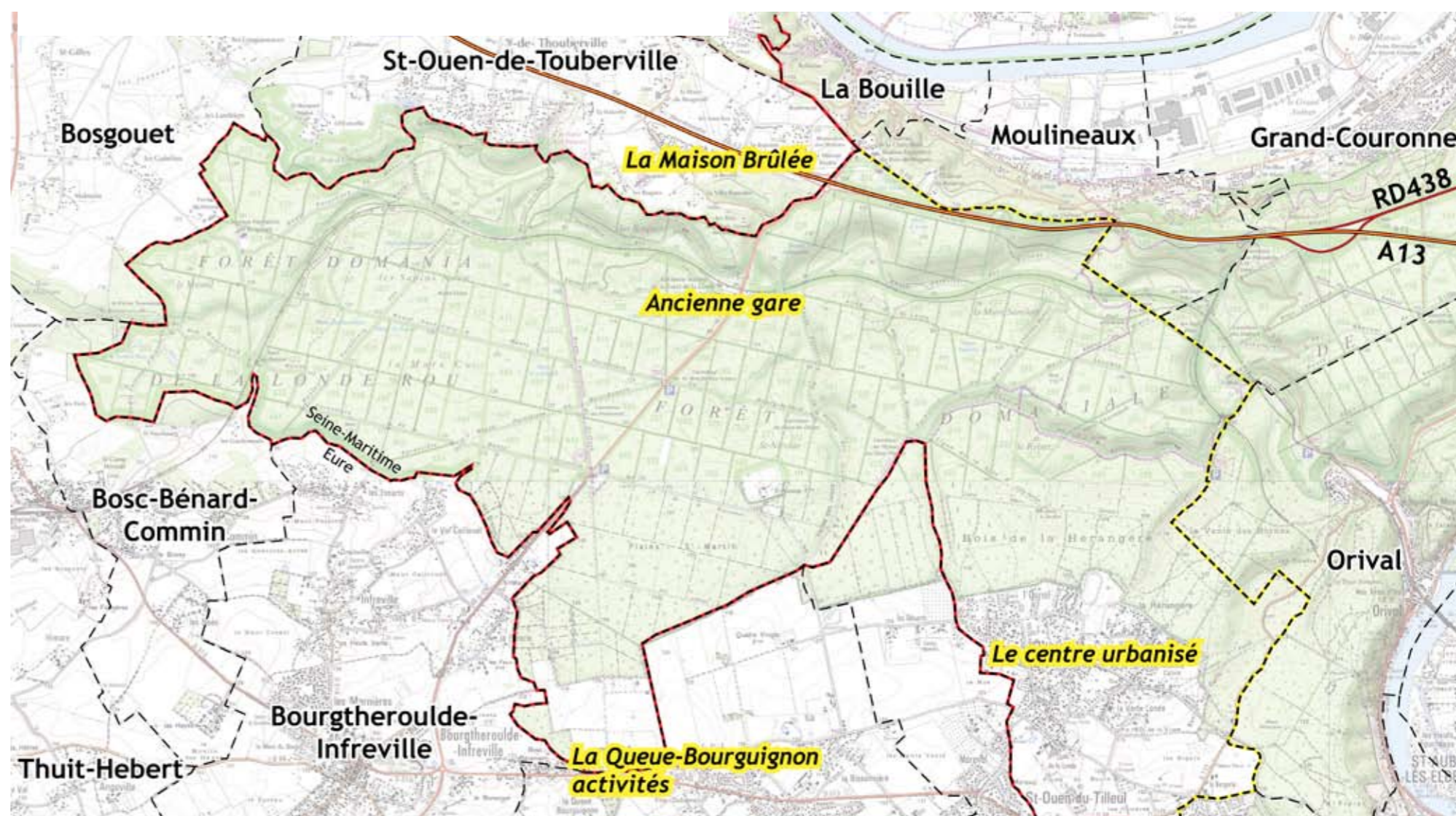
# Axe 8 : soutenir et renforcer les capacités économiques

Bien que La Londe soit une commune très résidentielle, elle offre du travail dans des activités diversifiées: agriculture, équipements et commerces, restauration et emplois dans les entreprises liées à sa situation au carrefour d'axes importants.

Le développement d'un réseau à très haut débit peut aussi encourager et même créer de nouvelles activités

La commune souhaite renforcer l'offre de services et de commerces autour de la place de l'Ourail, et conforter les secteurs d'activités de la gare et de la Queue-Bourguignon. Pour ce site, le principe est d'élargir la façade de la zone sur la D 313 pour la relier à la zone d'activités des Grands Clos (commune de Bosc-Roger-en-Roumois) tout en réduisant la zone constructible à l'arrière, ce qui permettra de rendre à ces terrains un zonage agricole.

Pour le site de l'ancienne gare, l'objectif est de permettre l'extension du restaurant et de l'entreprise de dépannage.



# Le schéma directeur du PADD de La Londe

**La forêt**  
*Faciliter l'accessibilité*

**La mare Pérot**  
*Nouveaux logements*

**La scierie**  
*Aménager la friche industrielle*

**La place de l'Ourail**  
*Espaces publics et renforcement*

**Les terrains Fauquet-Poteau**  
*Nouveaux logements*

**La pôle de l'église**  
*Nouveaux logements*  
*2ème phase*

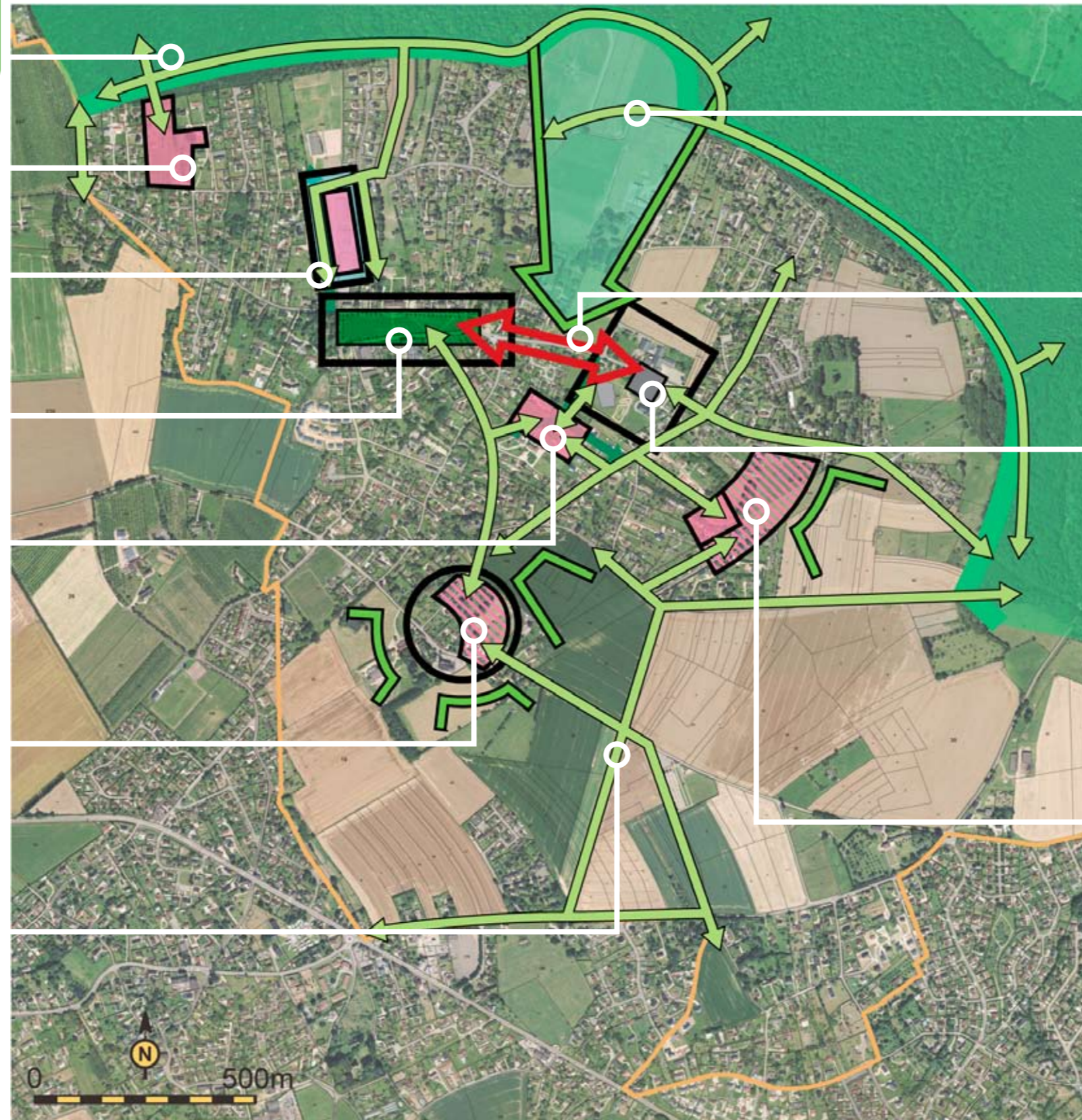
**Un réseau piéton-cycliste**  
*Sécurisé et signalé*





**Les pâturages**  
*Ouverture sur les prés*

**L'axe de la rue Frété**  
*Sécurité et confort*

**Le pôle des équipements**  
*Espaces publics et extension*

**Marquisat et Frété**  
*Un nouveau quartier*  
*2ème phase pour partie*



-  Chemin piéton-cycliste
-  Ouverture sur la campagne
-  La forêt
-  Pôles structurants