



—

\

/

| Synthèse Diagnostic décembre 2021 |



Restructuration urbaine du quartier du Levant

Les Andelys (27)

—

\

Étude d'urbanisme
pré-opérationnel

/

Diagnostic



Sommaire

- 00 Objectifs
et méthodologie de la démarche
- 01 Rappel des atouts et contraintes
- 02 Propositions programmatiques

—

\\

/

—

\\

/

—

oo | Objectifs

| Rappel : Objectifs de l'étude

Objectifs de l'étude :

L'étude doit permettre de définir un projet sur le quartier du Levant afin de l'inscrire dans le projet de territoire (PLU) et anticiper les opérations à mener.

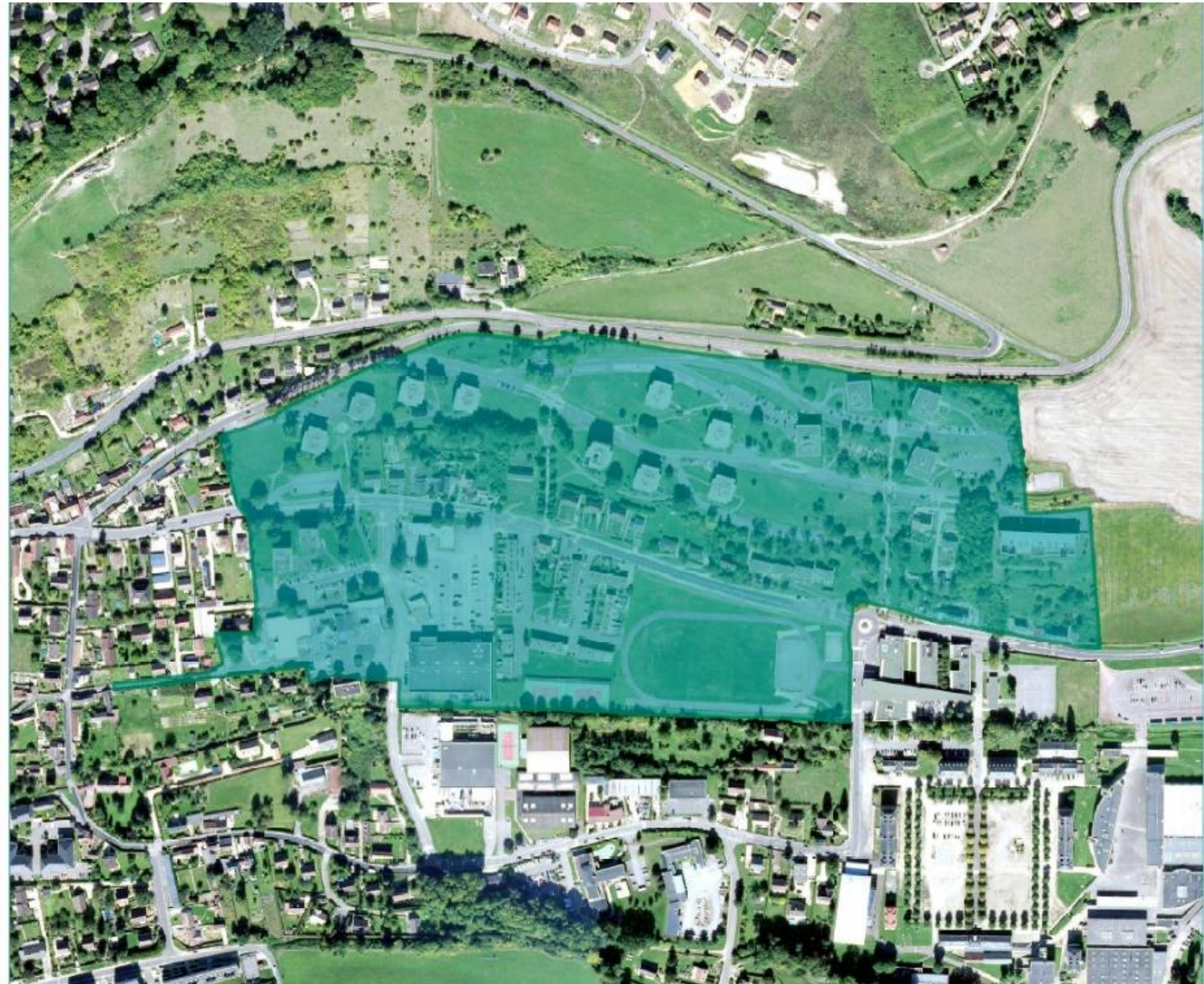
Elle doit permettre de :

- Définir des programmations réalistes,
- Définir les conditions opérationnelles,
- Associer les habitants de la commune au devenir du secteur..

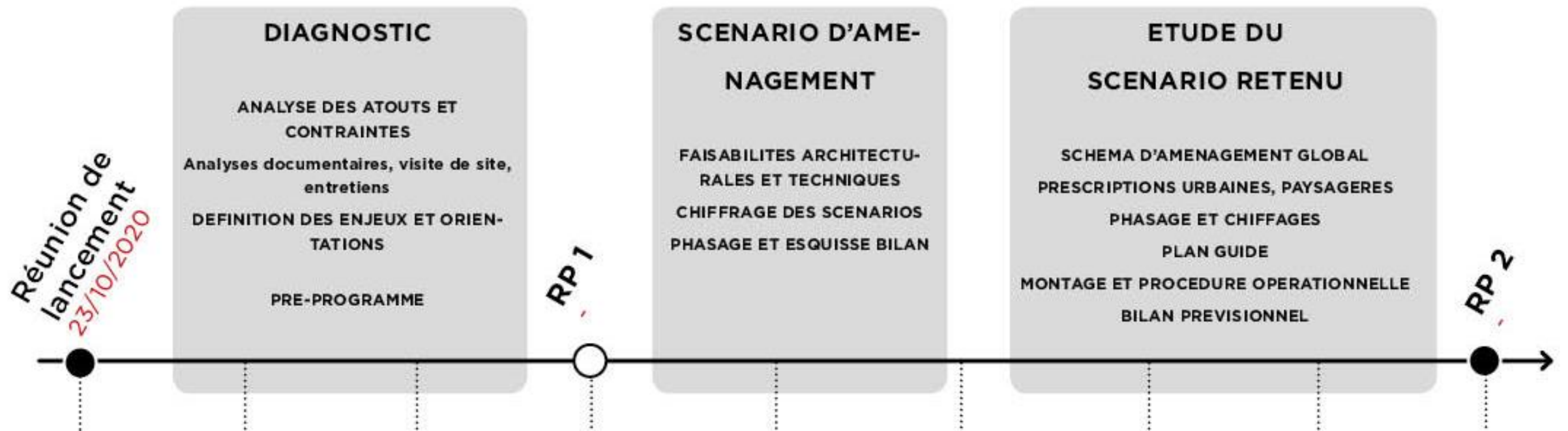
Etude financée par la Région, l'EPF Normandie et la commune des Andelys.

Objectifs du projets :

- Proposer un pôle de vie secondaire de l'agglomération andelysienne regroupant logements, équipements scolaires et sportifs, ainsi qu'un ensemble commercial ;
- Réorganiser quartier autour de formes urbaines déjà présentes sur le site et déjà identifiées ;
- Conforter les aménités urbaines et paysagères du pôle de vie ;
- Vérifier et interroger le dynamisme économique du quartier.



| Méthode



Concertation Partenariale



Ateliers
Partenariaux



Conseil
Municipal

Concertation Publique



Réunion
publique



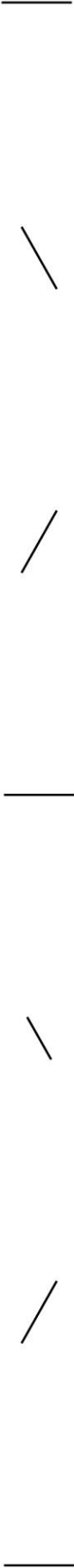
Atelier
habitants



Questionnaire
habitants



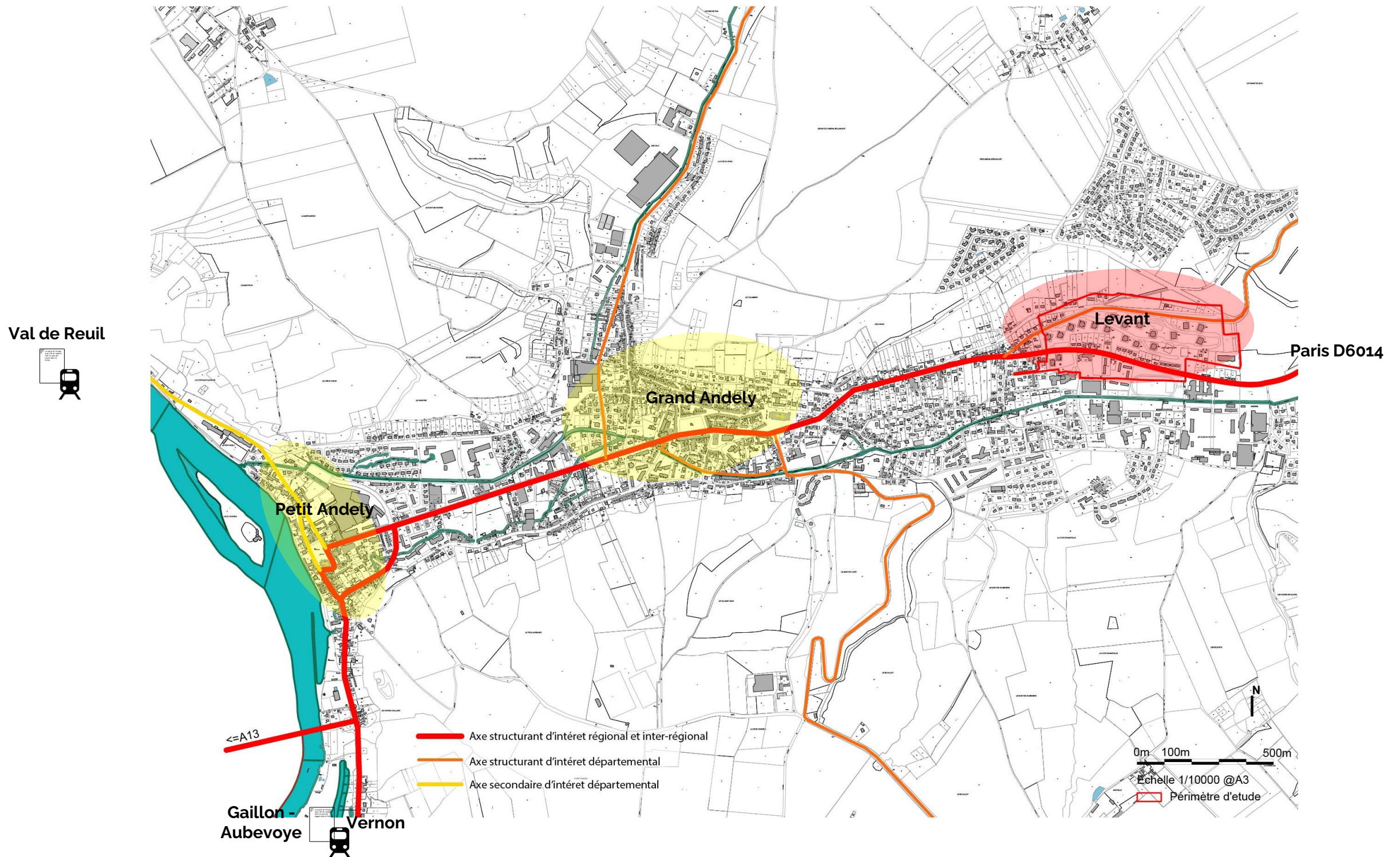
Concertation
publique à
définir



01 | Rappel des atouts et contraintes

| Structure urbaine

Rouen D6014



- Le développement de la commune s'est essentiellement fait en fond de la vallée du Gambon en s'adaptant à la topographie naturelle.
- La ville s'organise le long de la RD 316 (Foch - de Gaulle - République).
- Le quartier du Levant constitue la troisième « séquences urbaines » de la ville.

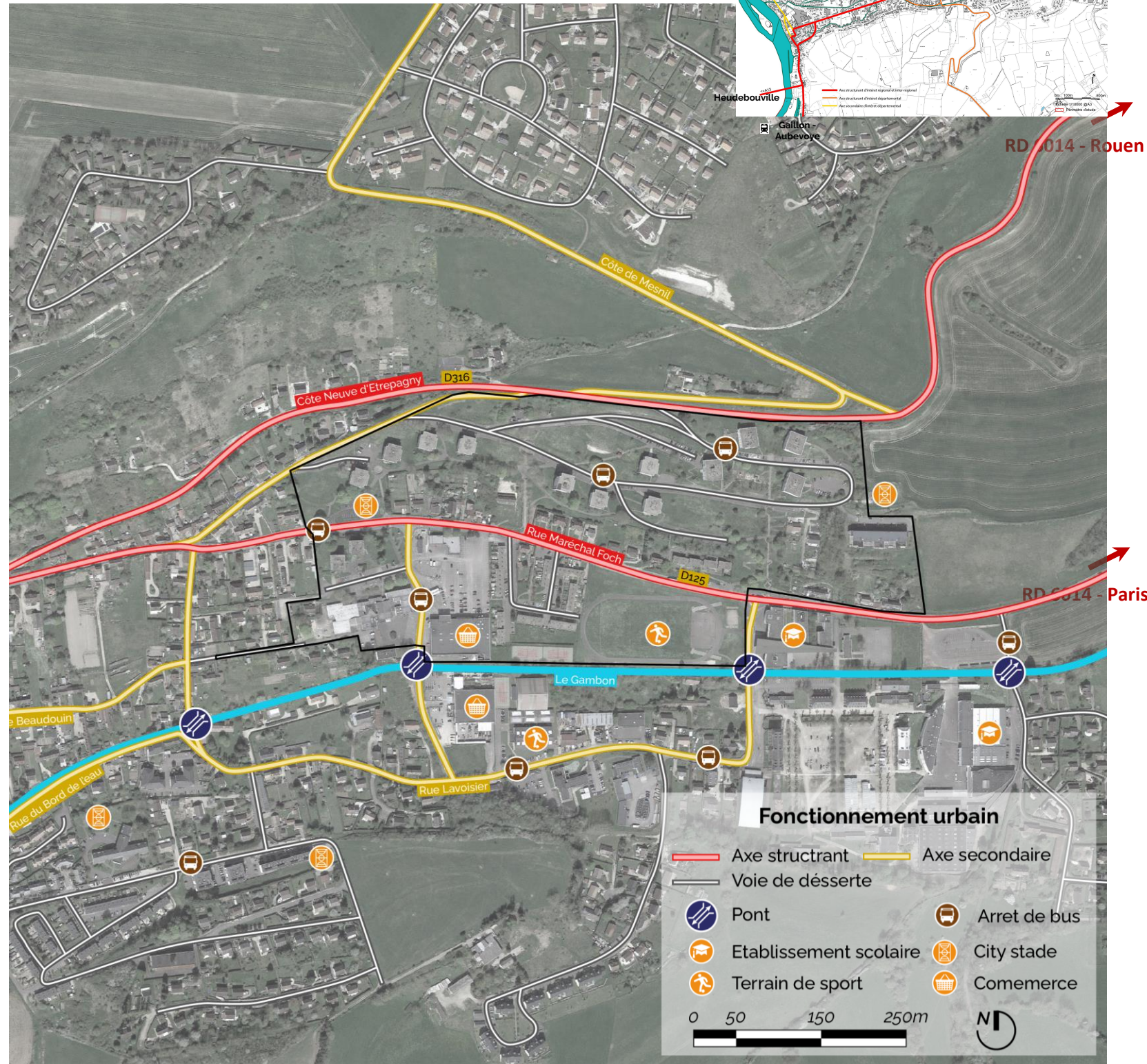
| Fonctionnement Urbain du quartier

Structure urbaine du quartier

- Le quartier du Levant se structure entre les RD 125 et 316, en fond de vallée du Gambon et sur le coteau nord (exposé sud). Un réseau de dessertes locales de part et d'autre du Gambon complète le réseau viaire.
- Il correspond à un quartier mixte associant :
 - Logements
 - Surfaces commerciales (Intermarché et Bricomarché),
 - Equipements scolaires (GS G Pompidou, collège R. Parks et Lycée J. Moulin), sportifs (stade J. Heute, gymnase D. Houssay, club de tennis, city stade).
- Eloigné d'un plus d'1 km de la place Poussin, le quartier est désenclavé par au moins 6 arrêts du bus local..

Morphologie Urbaine

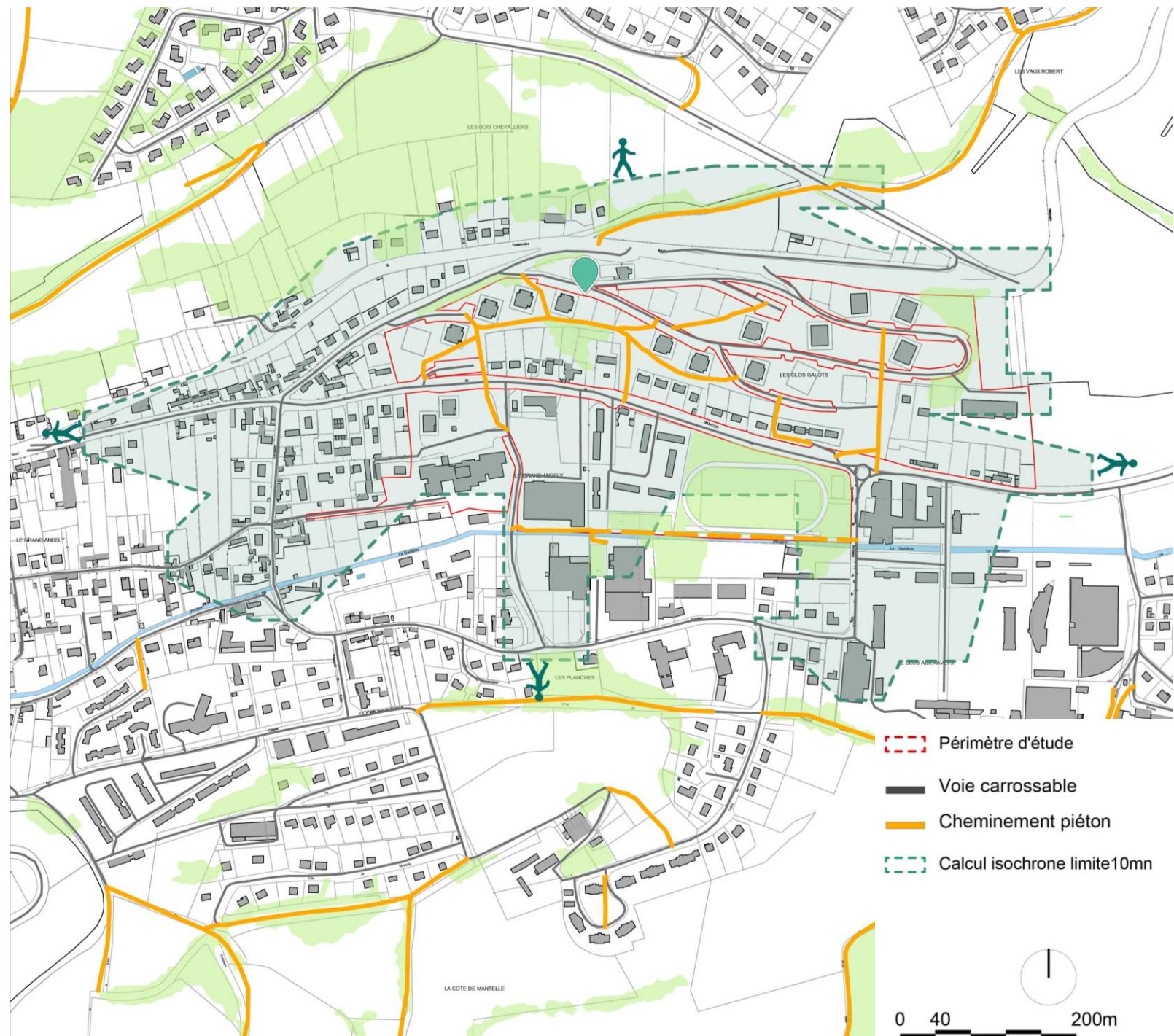
- Le Gambon n'agit pas comme une frontière, de nombreux franchissements routiers permettent de le traverser et lier les deux coteaux de la vallée.
- Actuellement cette séquence de la ville s'organise autour d'une centralité commerçante mais tourne le dos au cours d'eau.



| Fonctionnement Urbain du quartier

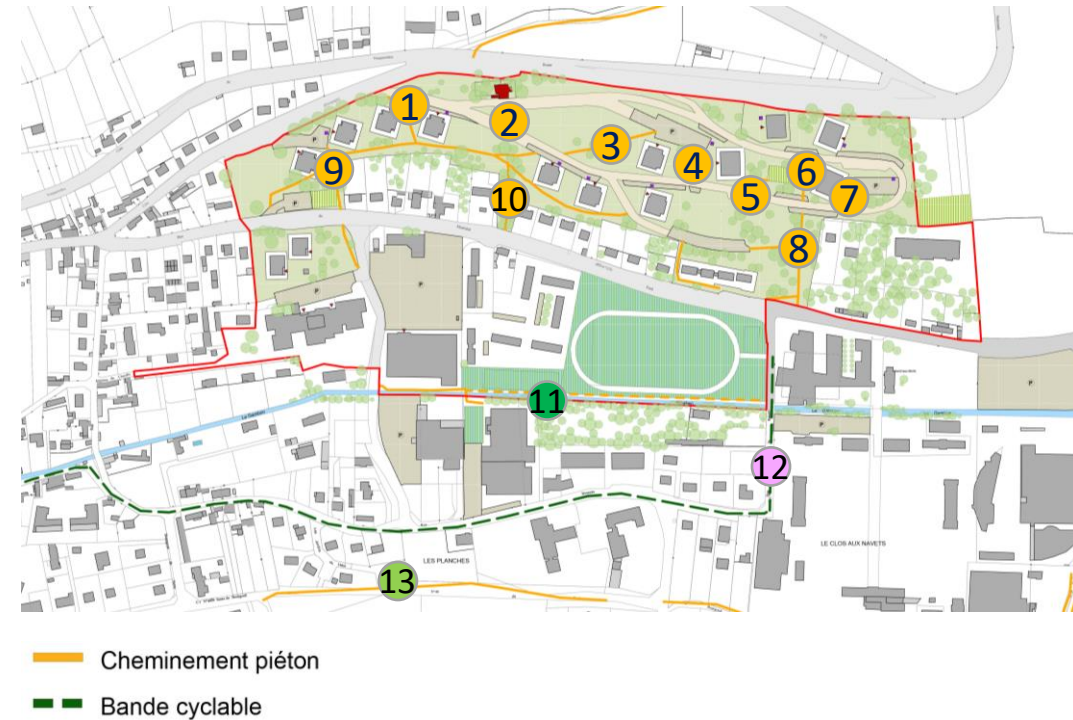
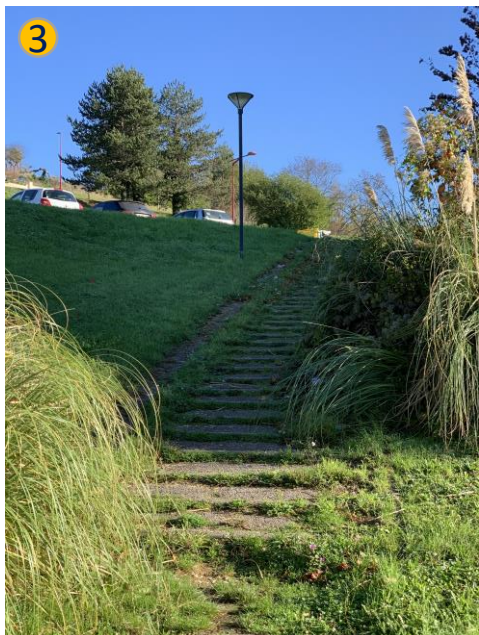
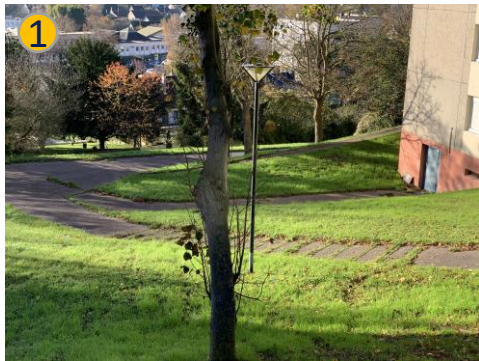
Cheminements piétons

- Au sein du quartier du Levant il existe un réseau de chemins piétons et de sentiers. Ils contribuent au maillage et sont efficaces pour rejoindre à pied les points importants.
- Sur les coteau et à ses abords, les cheminements sont rythmés par de nombreux escaliers qui permettent de gravir la forte pente.
- Ce réseau de cheminements est agrémenté de belvédères en béton faisant face à la vallée et au paysage unique qu'offre à voir le coteau.
- Le cadre paysager de grande qualité rend les déplacements piétons agréables mais ces chemins sont discontinus et il n'existe pas réellement de schéma de déplacement doux.
- Aucune piste cyclable n'est aménagée au sein du quartier, seules quelques bandes cyclables tracées au sol . Celles-ci sont souvent l'objet de stationnements automobiles.
- Bien que pas aménagé, un chemin le long du Gambon permet de relier le collège et le lycée au centre ville.



Carte isochrone des déplacements piétons en 10 minutes.
Source : *Champ Libre*

| Fonctionnement Urbain – Déplacements doux



Des cheminements piétons à conserver, valoriser et mettre en valeur ?

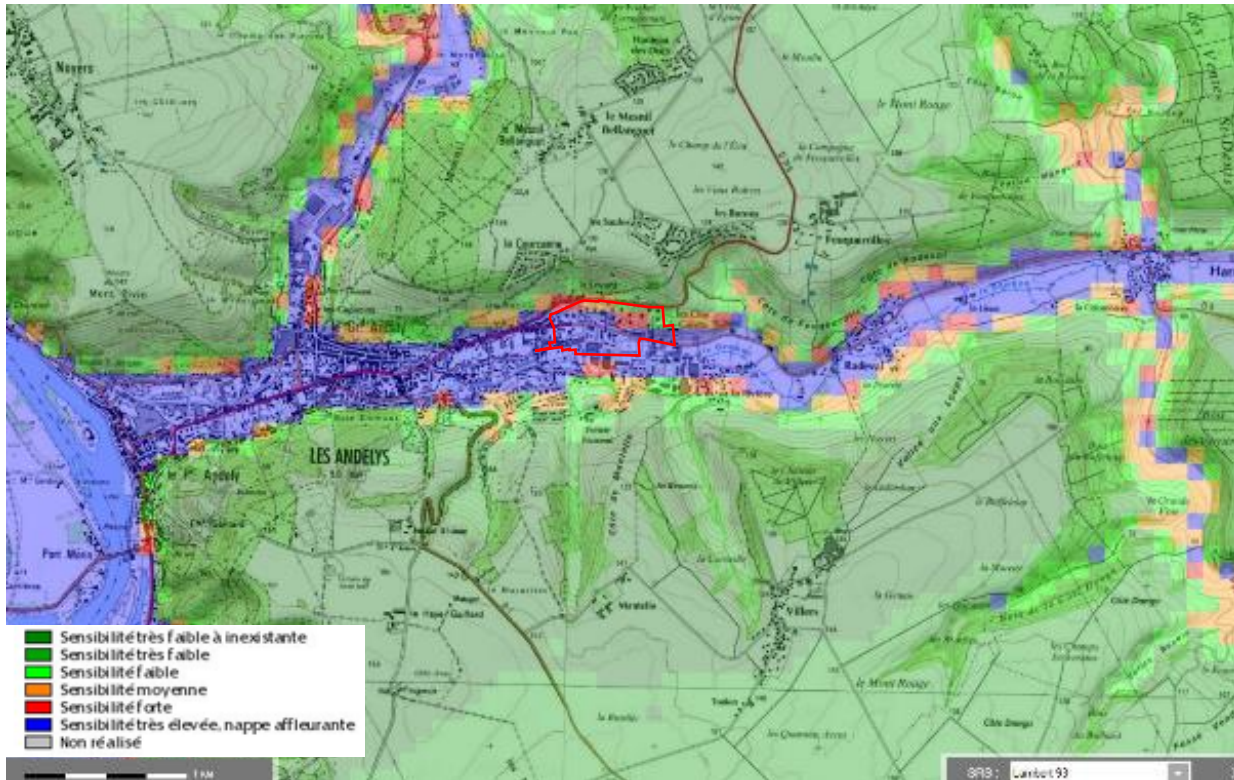


| Trame paysagère – un paysage de coteaux plantés

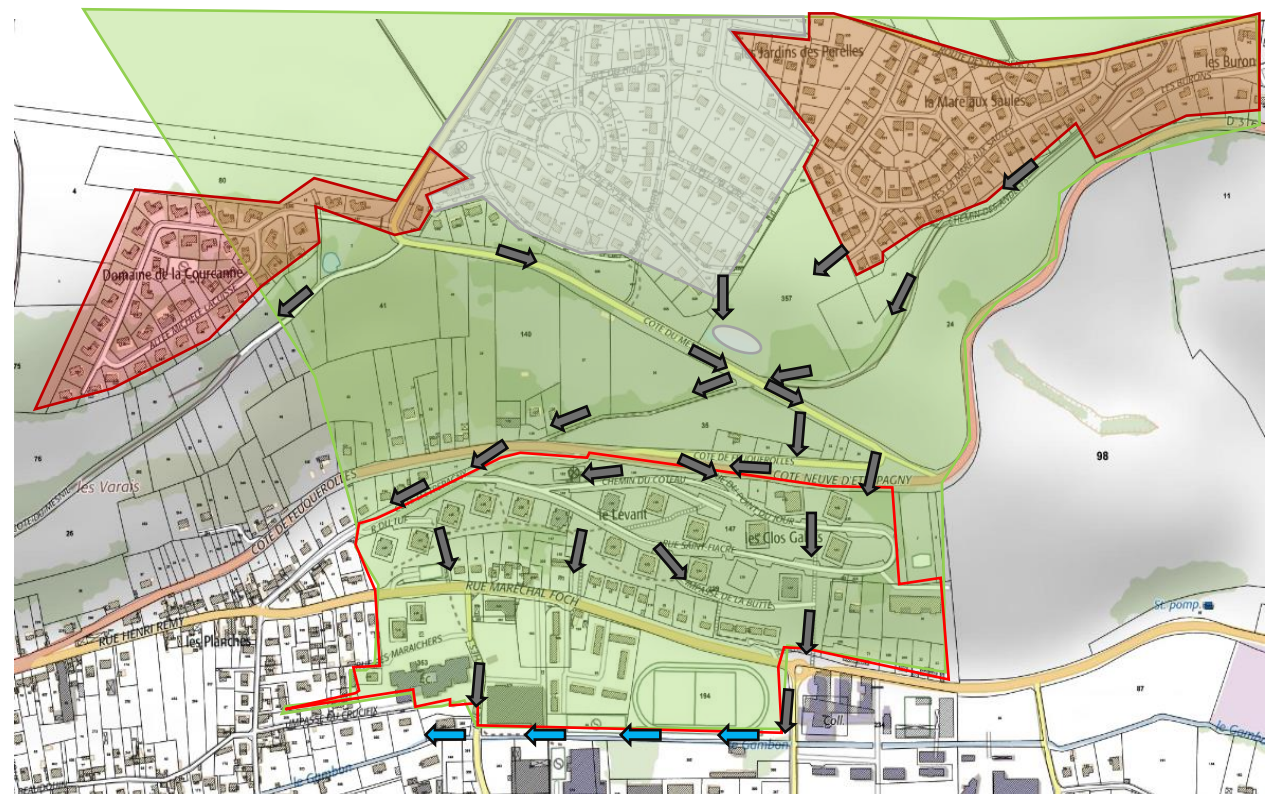


- Un paysage de vallée creusée dans le plateau agricole du Vexin, avec des boisements sur les coteaux.
- Le quartier constitue l'ultime séquence urbaine des Andelys. Au delà s'étend un paysage de vallée boisée.
- Les tours du Levant apparaissent comme des masses construites qui s'imposent dans le paysage de la vallée.

| Contraintes environnementales



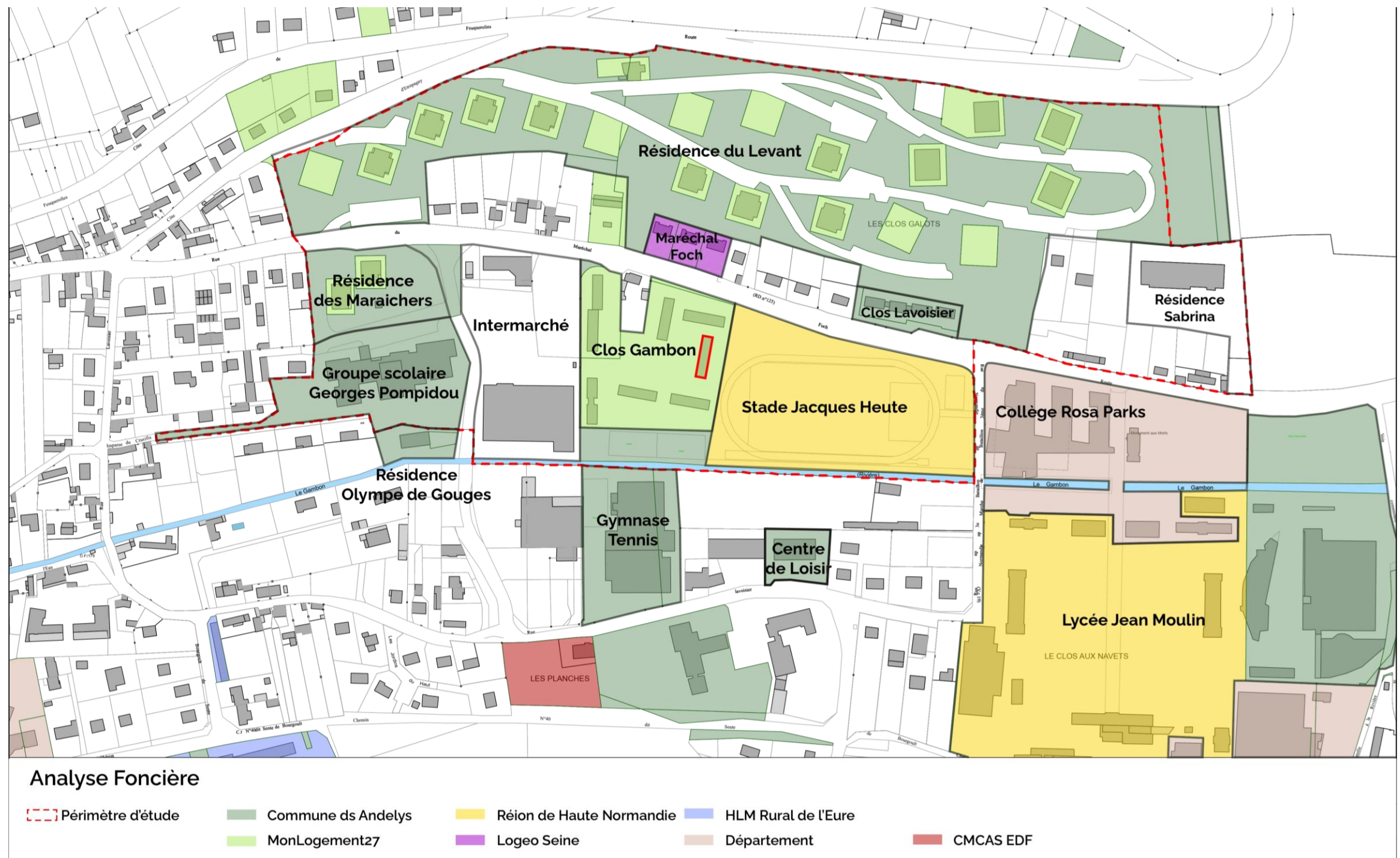
Risque remontée de nappe : Le site est situé en zone de sensibilité de remontée de nappe sur sa partie Sud (nappe affleurante).



- ➡ Axes de Ruissellements constatés actuellement
- Ruissellement constaté sur les axes parallèles à la pente (escaliers...)
 - Immeubles en bas de pente en obstacle au ruissellement (Clos Lavoisier...)



| Entités urbaines



- Foncier majoritairement aux mains de structures publiques ou parapubliques.
- Quartier marqué par la dominance du logement social : MonLogement 27 (Eure Habitat) joue un rôle important dans la maîtrise foncière du périmètre.

| Entités urbaines - mutabilité

Résidence du Levant :

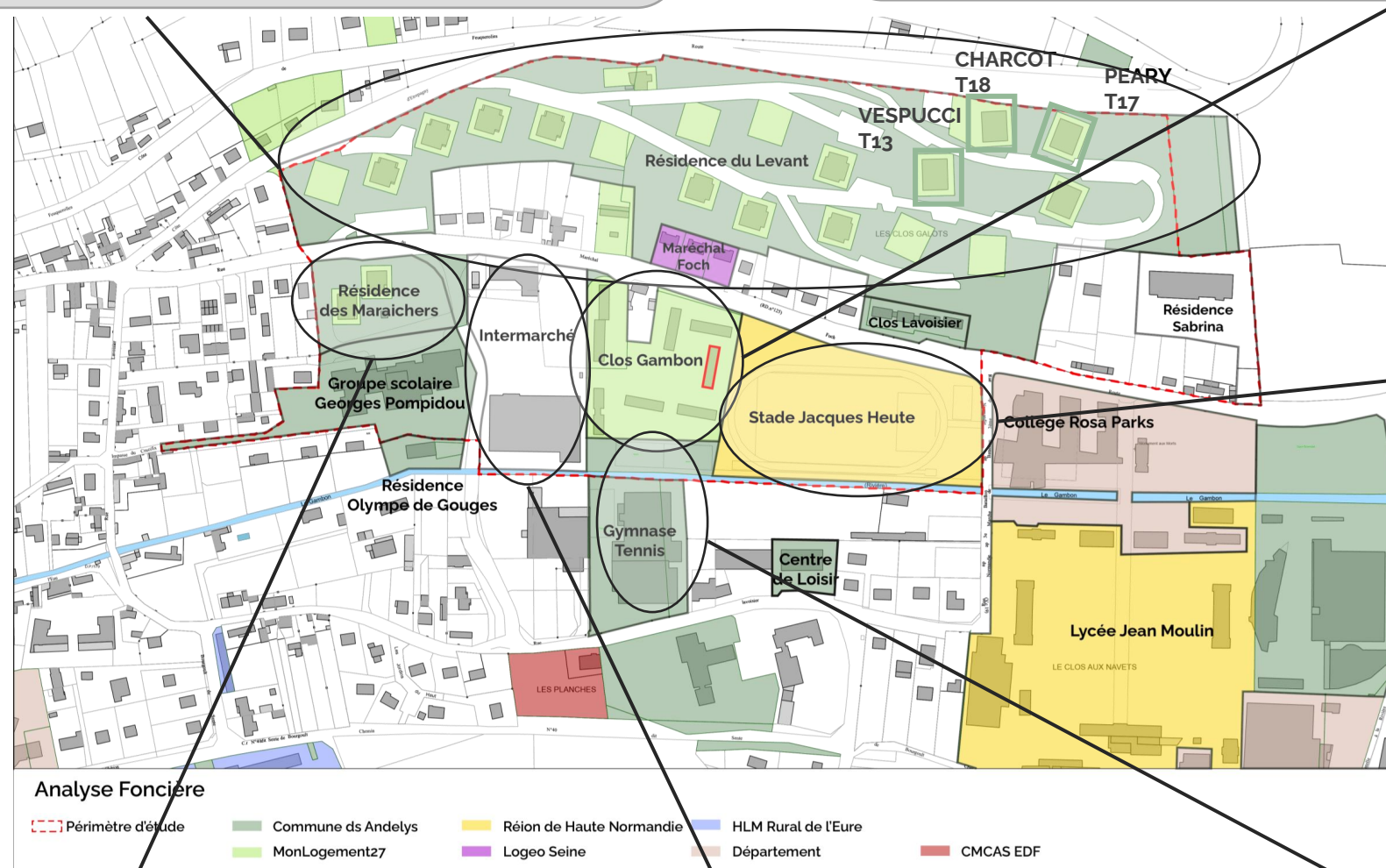
Poursuite de la démolition du Levant. La réhabilitation n'a pas donné les résultats attendus.

- > Conservation prévue des bâtiments T13, T17, T18 (ML27)
- > Quid de la chaufferie ?

Résidence du Clos Gambon :

Projet de démolition de 6 logements collectifs entre septembre et décembre 2021 pour problèmes techniques (affaissement de terrain).

- > Entretien et maintien du patrimoine (ML27)



Stade Jacques Heute :

Absence d'éclairage pour un usage plus important.

- > Optimisation de l'aménagement et de son usage

Résidence des Maraîchers :

Patrimoine nécessaire au relogement du Levant.
Vieillesse des bâtiments et pas d'ascenseur.

- > Entretien et maintien du patrimoine (ML27)

Gymnase Daniel Houssay et terrains tennis :

Structure vieillissante.

- > Réhabilitation, ou démolition/ reconstruction ?

Centre commercial Intermarché :

Pas d'investissement important prévu. Réaménagement des espaces extérieurs avec transfert éventuel de la station service...

- > Maintien, et aménagements extérieurs, projet de Drive

| Atouts et contraintes

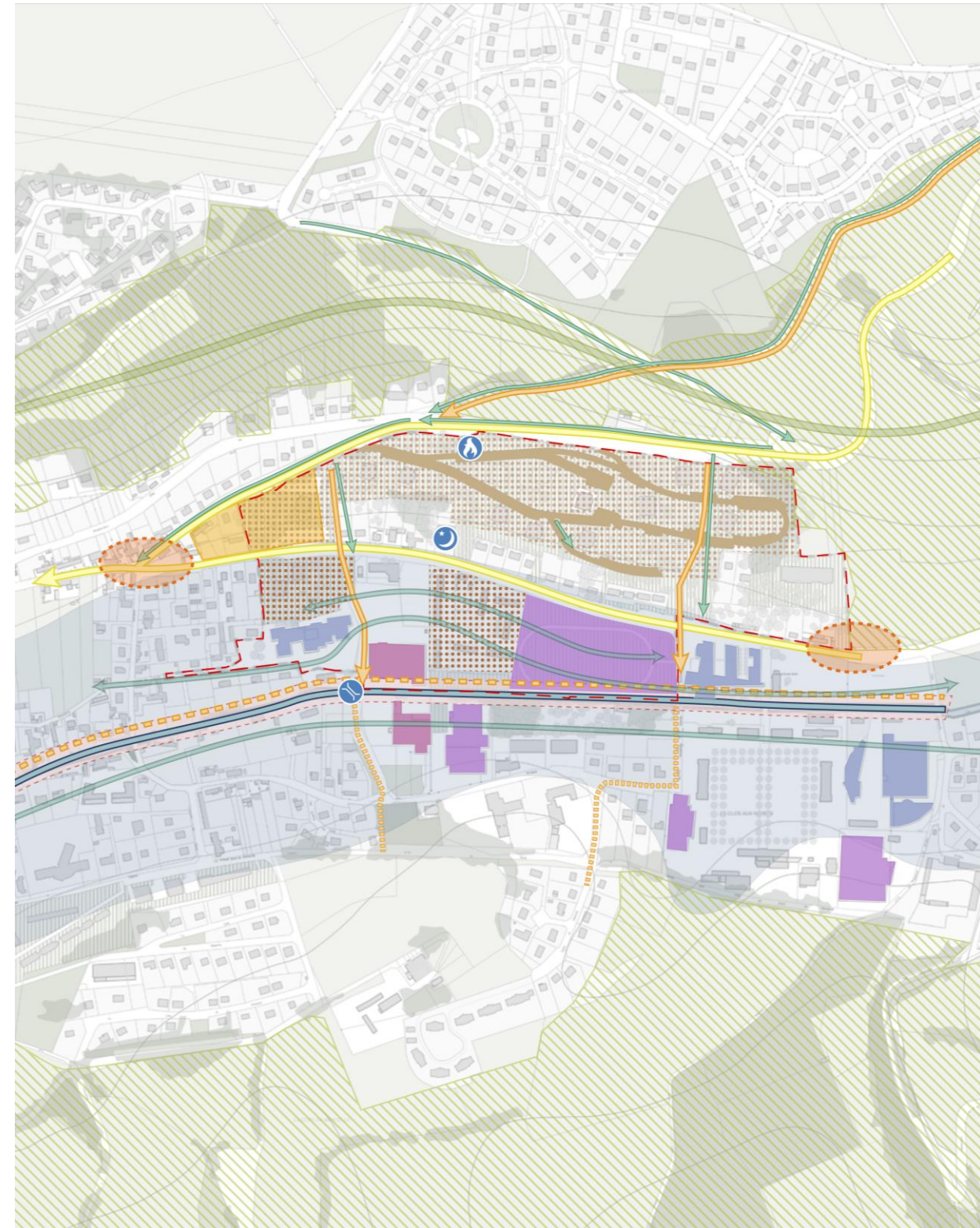
	ATOUTS	CONTRAINTES
Urbain et paysager	- Proximité des équipements (scolaires, sportifs et de loisirs), des services et commerces, en entrée Est de la ville (D125 et D316). - Qualité paysagère de la vallée avec vues dégagées sur les coteaux et présence de la rivière. - Plusieurs accès et maillage de déplacement doux.	- Bâtiments en mauvais état et démolitions à venir. - Sensibilité paysagère et écologique du coteau, avec un fort impact des collectifs. - Topographie forte (40-55m de dénivelé). - Surcoût de construction de nouveaux bâtiments (pente en micropieux). - Caractère routier des RD qui fragmentent le site. - Eloignement du centre-ville commerçant.
Vocation	Mutabilité du secteur avec capacité à accueillir des programmes variés (cf. programmation urbaine).	- Pour Monlogement27 (Eure habitat - Secomile) pas de volonté d'investissement sur le quartier, entretien et conservation du patrimoine des Clos Gambon, Maraichers et Clos Lavoisier. - Non financement de logements sociaux à très faible loyer (PSR).

| Atouts et contraintes

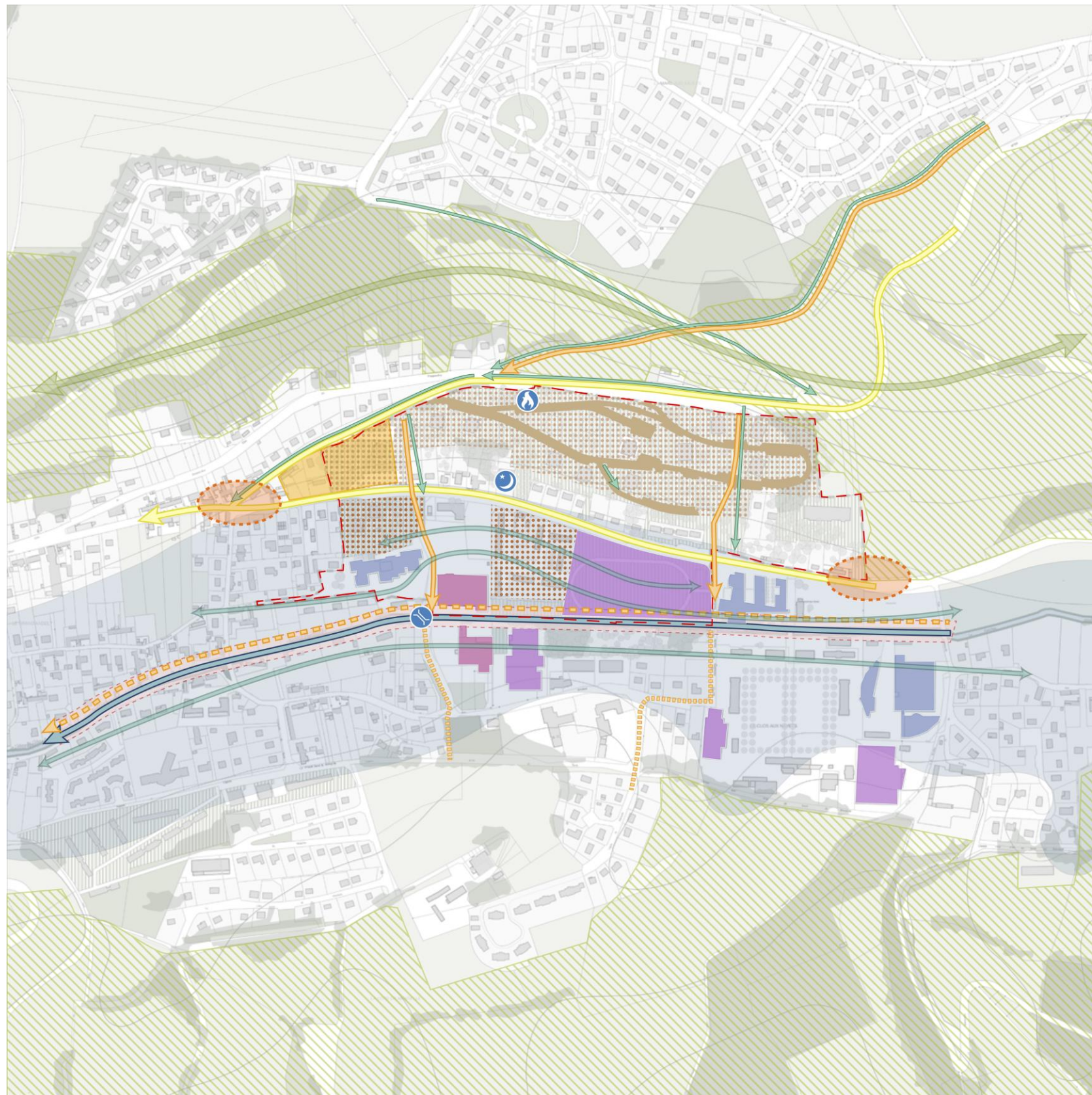
	ATOUTS	CONTRAINTES
Environnementale et technique	• La présence de la chaufferie collective dont la réutilisation est à étudier. • La présence des réseaux et des canalisation souterraines à réutiliser.	• Phénomènes de ruissellements sur le coteau et nappe phréatique affleurante en fond vallée. • Gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle. • Couverture complète de la zone par réseaux souterrains. • Réseaux posés dans la pente, apparemment sans chutes. • Prescription de la DDT à respecter : bande de 10m / Gambon non constructible.

| Enjeux

- Continuités paysagères des coteaux et de la vallée.
- Hauteurs et gabarits des éléments bâtis pour préserver le grand paysage.
- Gestion des situations d'entrée de ville et des axes routiers pénétrants : sécurisation et déplacements doux.
- Connexions piétonnes Nord-Sud.
- Aménagement de l'axe doux et paysager du Gambon très fréquenté.
- Capacités de réutilisation des éléments existants sur le site (voirie, réseaux, chaufferie...).
- Accompagnement de la rénovation des emprises Monlogement 27 (Maraîchers, Clos Gambon) et Intermarché.
- Opportunité pour l'accueil d'un équipement structurant complémentaire.
- Gestion du cadre réglementaire (remontée de nappe...).



| Enjeux



Environnement

- Z.N.I.E.F.F.
- Continuité paysagère et écologique du coteau
- Ruissellement
- Zone de sensibilité de la nappe affleurante
- Franchissement dont la capacité d'écoulement par rapport à la crue centennale est à étudier

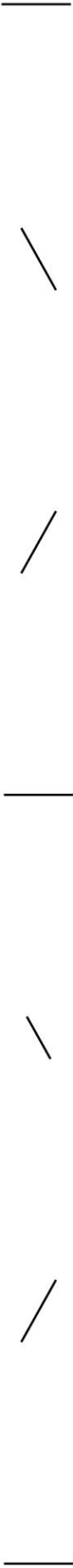
Fonctionnement urbain

- Entrée de ville
- Axe routier très fréquenté à adapter
- Connexion piétonne entre le coteau et la vallée
- Réseau viaire existant à valoriser
- Le Gambon axe paysager de mobilité douce
- Zones concernées par un renouvellement urbain
- Chaufferie dont la réutilisation est à étudier
- Espace privilégié pour accueillir un équipement

Existant

- Equipement**
- Scolaire
 - Sportif
 - Commerce
 - Future mosquée
 - Bande de recul de 10m par rapport au Gambon
 - Périmètre d'étude
 - Espace planté public
 - Boisement
 - Bosquet
 - Zone agricole
 - Trame bleu
 - Jardin privé
 - Espace vert collectif
 - Parc sportif





02 | Propositions programmattiques

| La programmation

Objectifs



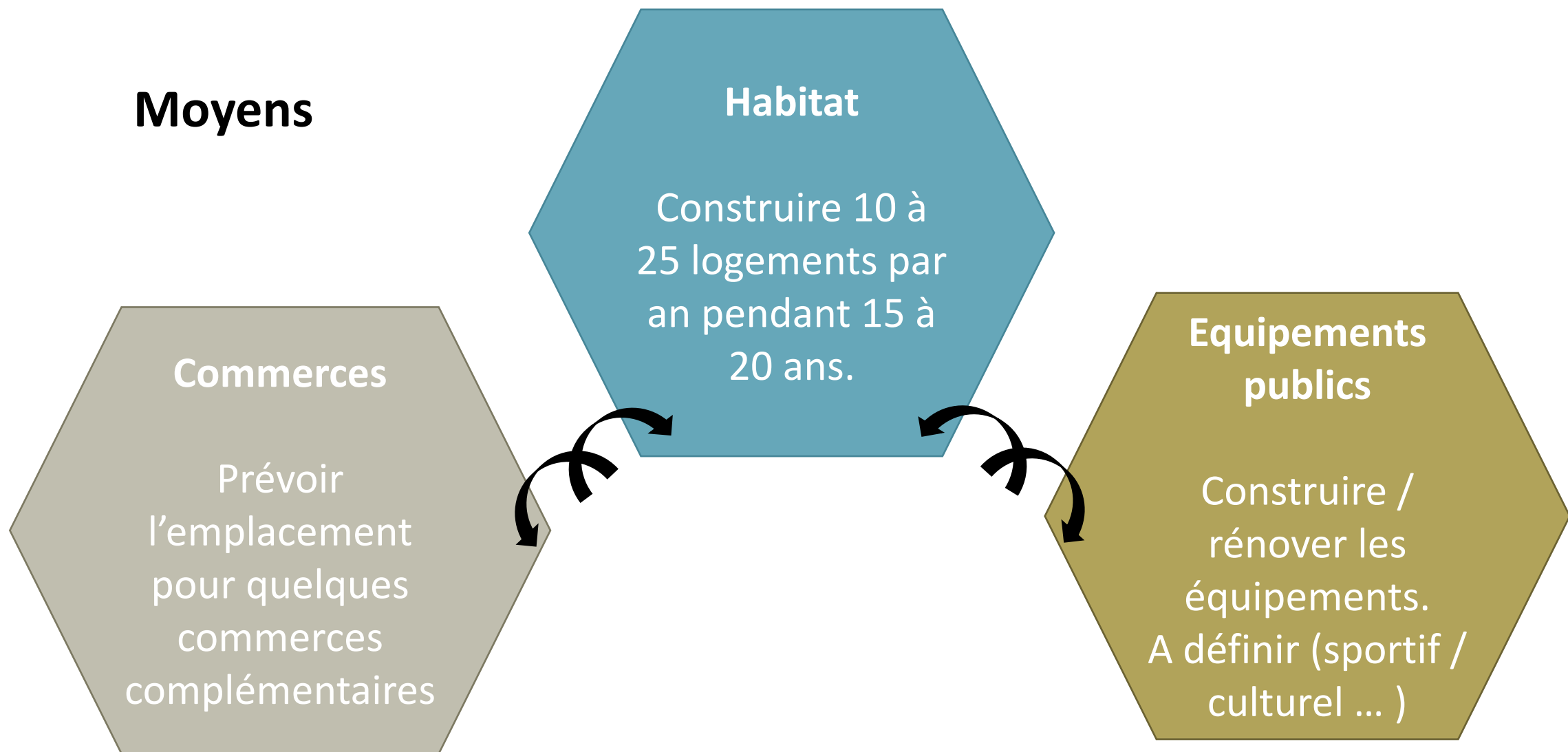
Devenir un **quartier intergénérationnel** et tendre vers un quartier éco-responsable

Intégrer de(s) **équipement(s) public(s) qualitatif(s)** et de(s) **commerce(s)**

Changer **l'image du quartier**

Intégrer le risque **inondation**

Moyens



| La programmation



Opération d'habitat coopératif dans un écoquartier (Hameau des Noés, Val de Reuil, 27) opération menée par la Siloge.



Opération d'habitat participatif pour la construction d'une résidence intergénérationnelle (La Verberie, 60).

| La programmation

Des équipements
publics qui restent à
définir.

Améliorer l'offre
existante avec des
équipements à
l'échelle
intercommunale.
Conforter l'offre
d'équipements
sportifs pour tous.



Gymnase Daniel Houssay



Gymnase Daniel Houssay

03 | Apport de l'atelier habitants 15/06/21



| Le déroulé de l'atelier

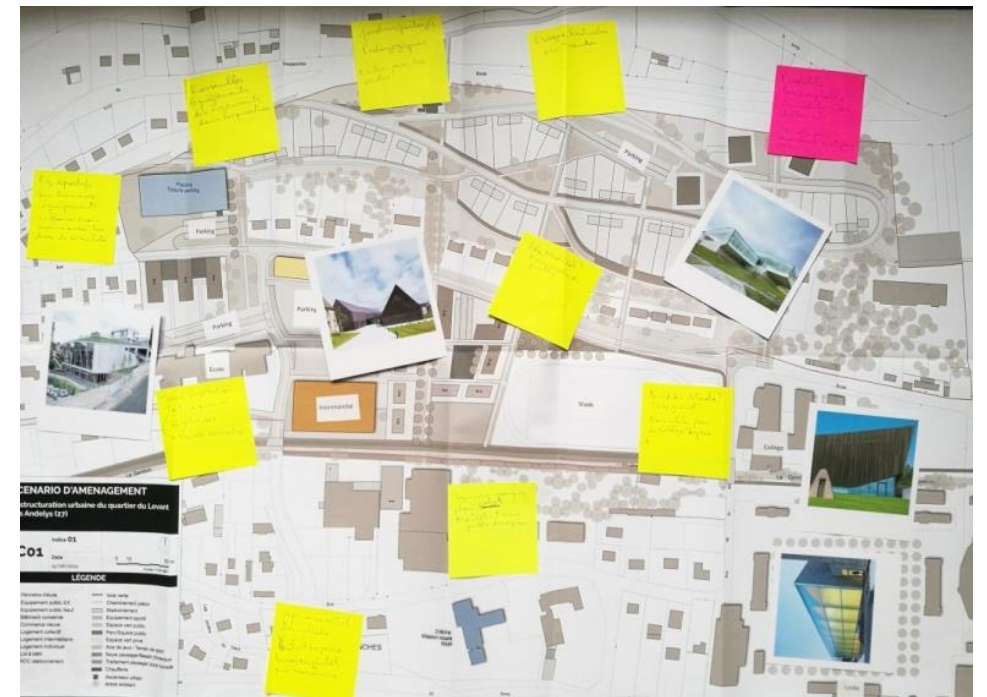
- L'atelier gravitait autour de 3 sujets principaux :
 - Les équipements publics :
 - lors de cette phase, les participants étaient invités à donner leur avis sur la localisation des équipements, sur les usages souhaités et sur l'architecture attendue;
 - Les espaces publics :
 - au cours de cette partie de l'atelier, il était demandé aux participants de réagir sur les usages et les ambiances souhaitées dans les espaces publics ;
 - Les formes urbaines :
 - sur la base de photos, les participants ont pointé les formes urbaines qu'ils souhaitaient trouver ainsi que celles qui étaient à écarter.
- Cet atelier s'est déroulé sur une méthode d'enrichissement successif qui a permis de réagir sur les propositions de groupes précédents. Cette méthode permet également de donner la parole à chacun de manière plus libre et qualitative. Tous les participants ont pu s'exprimer sur les 3 thématiques du projet.
- Les éléments qui vous sont présentés ci-après font état des éléments saillants étant ressortis lors des échanges avec les participants.

| Atelier équipements

Lors de cette phase, les participants étaient invités à donner leur avis sur la localisation de ces derniers ainsi que sur le type d'architecture attendue.

Durant cet atelier, les habitants ont fait remonter :

- Qu'il fallait penser à l'intégration des équipements dans le paysage ;
- Une réflexion sur la mutualisation des poches de stationnement serait intéressante ainsi qu'un rapprochement des équipements publics des commerces. Pour autant, il faut faire attention car le grand parking est un élément déterminant pour la réalisation de courses au magasin Intermarché (à la différence du magasin Carrefour Market en centre bourg qui ne jouit pas d'une offre de stationnement aussi importante) ;
- La localisation d'une piscine en entrée de quartier est une bonne idée, certains participants souhaitent que la toiture de la piscine soit végétalisée ;
- Une remarque concernant l'impact du coût d'aménagement important que la piscine pourrait engendrer est mise en avant pendant les échanges, de même il est souligné que le coût des équipements neufs doit s'apprécier au regard du coût d'une réhabilitation des équipements existants ;
- Les équipements sportifs (gymnase et piscine) sont bien localisés car ils sont à proximité des équipements scolaires ;
- Selon certains participants, il est nécessaire que la réflexion prévoit l'intégration de commerces notamment une pharmacie et un petit restaurant ;
- L'implantation d'un pôle médical apparaît comme nécessaire ;
- Concernant le gymnase Daniel Houssay, une réhabilitation paraît nécessaire au regard de la vétusté de cet équipement



Scénario 1 : Cœur de quartier habité.



Scénario 2 : Cœur de quartier animé.

| Atelier espaces publics (1/2)

Au cours de cette partie de l'atelier, il était demandé aux participants de réagir sur les usages et les ambiances souhaitées dans les espaces publics.

Durant cet atelier, les habitants ont fait remonter :

- Qu'il serait intéressant de créer des cheminements piétons entre les différents équipements publics. Les cheminements entre ces équipements pourront être plantés ;
- Que le tracé de la voie cyclable reliant le Levant à la Seine en passant par le centre ville est cohérent. En revanche, un passage via l'impasse Crucifix est souhaitable ;
- Qu'il sera nécessaire de mettre du mobilier urbain notamment des bancs et des poubelles. Les participants se montrent particulièrement insistants sur le second point car il y a actuellement beaucoup de déchets dans ce quartier ;
- Que le city stade en entrée de ville est très utilisé et qu'il faudrait retrouver cet équipement à proximité du cœur de quartier pour ne pas trop déboussoler les usagers (les usagers de ce stade ne sont pas seulement issus du quartier) ;
- Qu'il serait bénéfique pour le quartier de maintenir les vieux arbres de plus de 30 ans car ils forment des ilots de fraîcheur ;
- Que les traversées de la rue Maréchal Foch et surtout de la D316 sont compliquées, donc le projet doit permettre de générer du lien entre les quartiers;
- Enfin les habitants souhaiteraient trouver des espaces de jeux pour enfants voire un jardin public ;
- Certains ont souligné des attentes concernant la création de jardins partagés et d'espaces permettant un travail pédagogique sur l'environnement.



Scénario 1 : Cœur de quartier habité.

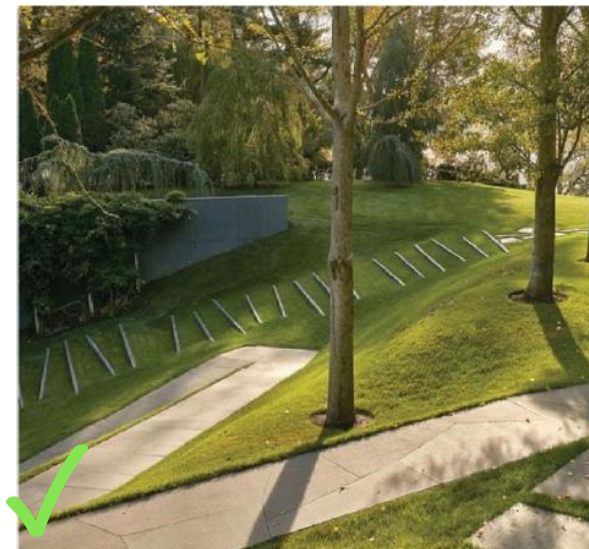


Scénario 2 : Cœur de quartier animé.

| Atelier espaces publics (2/2)

Parmi les images présentées, lors de cet atelier 3 ont été particulièrement commentées :

D'après les habitants ce type d'aménagement est particulièrement adapté pour le Levant en raison de sa forte topographie, c'est un élément à intégrer au projet



Les habitants ont retenu cette image pour illustrer leur souhait de trouver des espaces végétalisés entre les logements.



Enfin, cette dernière image été utilisée pour illustrer l'idée d'une voie verte végétalisée le long du Gambon.

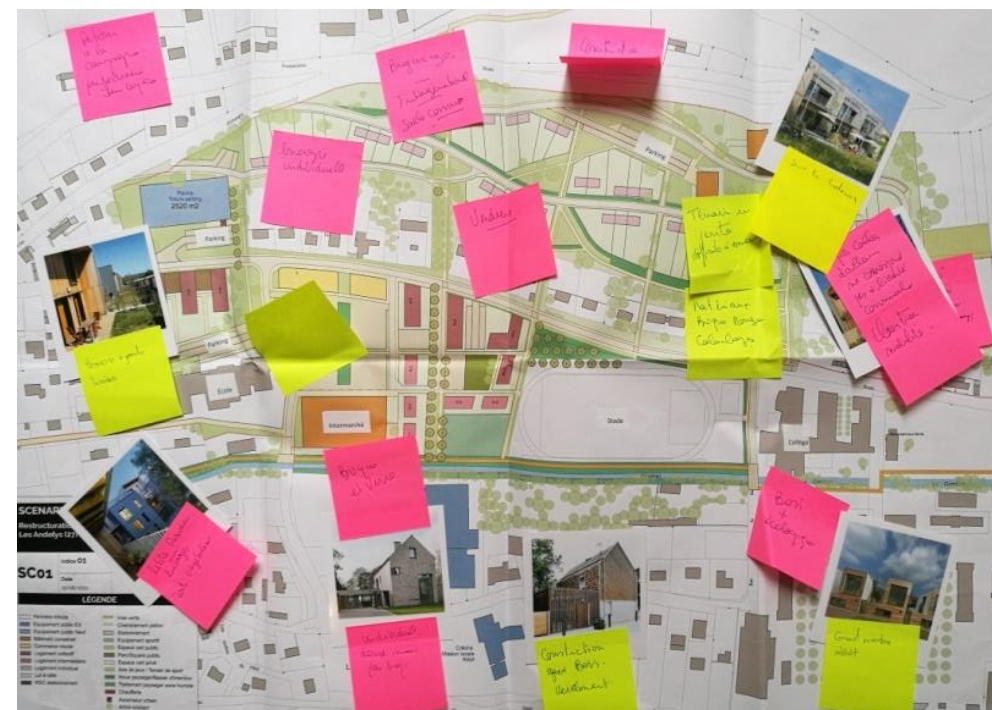


| Atelier formes urbaines (1/3)

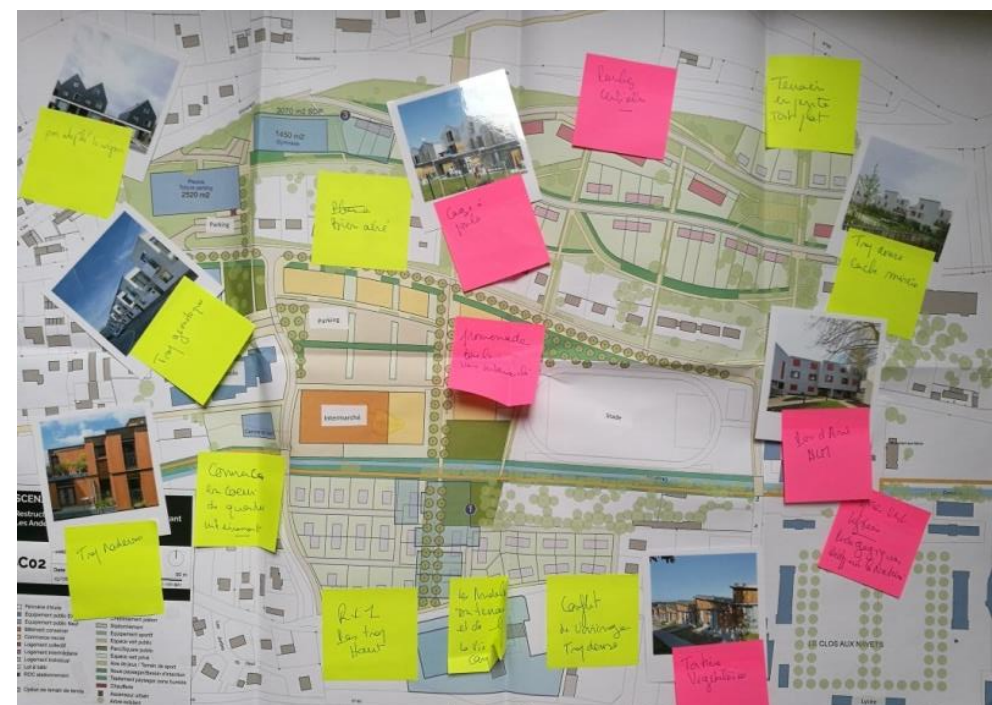
Sur la base de photos, les participants ont pointé les formes urbaines qu'ils souhaitaient retrouver ainsi que celles qui étaient à écarter.

Durant cet atelier, les habitants ont fait remonter :

- qu'il faudrait privilégier les matériaux traditionnels : pierre silex, brique, colombage, ardoise... ;
- que des méthodes de construction durable sont à mettre en place : brises soleil, argile, bois (question du vieillissement), matériaux de réemploi... ;
- qu'il faudrait privilégier les typologies architecturales locales : rejet des formes que l'on retrouve partout ;
- un intérêt pour les maisons, mais terrains en pente peu exploitables. Utiliser la maison comme élément de terrassement pour aplanir les jardins ;
- que les terrains dessinés sur les scénarios sont trop petits : « on ne vient pas aux Andelys, d'autant plus sur le quartier du Levant, pour se retrouver sur de petites parcelles. Il faut au minimum 800-1000m² » (verbatim de l'atelier).



Scénario 1 : Cœur de quartier habité.



Scénario 2 : Cœur de quartier animé.

| Atelier formes urbaines (2/3)

- Ce que les habitants souhaitent trouver comme formes urbaines :
- Les formes urbaines devront être en lien avec l'identité des Andelys ;
- Les toits pourront être végétalisés ;
- La brique rouge est un matériaux qui pourrait être envisagé tout comme le bois, bien que le vieillissement de ce dernier pose question (entretien, grisement...)
- Les formes individuelles comme collectives pourraient être accompagnées de terrasses ou balcons ;
- De grandes ouvertures sur l'extérieur.



| Atelier formes urbaines (3/3)

- Ce que les habitants ne souhaitent pas trouver comme formes urbaines :
- De manière générale, les habitants ne souhaitent pas trouver des formes trop haute, pas plus haut que R+2 ;
- Les formes urbaines ne devront pas être trop modernes ou trop dense ;
- Les formes urbaines trop standardisées sont à éviter;
- Les participants ont indiqués leur souhait de ne pas retrouver des formes trop géométriques.



| La concertation sur le Levant n'est pas terminée !

- Durant cet atelier, il a été exprimé par les habitants le souhait d'organiser d'autres instances de concertation afin qu'ils puissent suivre l'avancée du projet et de la prise en compte des remarques qu'ils ont pu faire durant ce premier temps de concertation.
- Ainsi, un temps d'échange avec les habitants des Andelys est organisé sous forme de questionnaire interactif.
- Un moment de restitution de cette enquête et des conséquences sur les orientations d'aménagement du projet pourra être organisé sous la forme d'une réunion publique, ou d'un autre atelier habitants avec une base élargie.