

ROUEN

La ferme de la Londe à Louviers : l'expression d'une trajectoire de sobriété engagée

ROMAIN DEGHILAGE, DIRECTEUR D'ÉTUDES ET DIRECTEUR ADJOINT, AURBSE

La trajectoire de sobriété foncière appuyée par la loi climat et résilience d'août 2021 constitue une étape marquante de la mue engagée par les territoires ces dernières années. Conscientes de la nécessité de faire de la raréfaction et de la fragilisation des ressources agro-naturelles un levier pour repenser leurs modèles de développement territorial, certaines collectivités se sont engagées dans la recherche de réponses par l'expérimentation à l'image de la ville de Louviers et de l'Agglomération Seine Eure ayant porté leur candidature à l'AMI « Territoire Pilote de Sobriété Foncière » (TPSF). Véritable incubateur pour initier une approche innovante et exemplaire en matière de développement territorial, la démarche TPSF a pour ambitions d'asseoir et renforcer la politique de densification, d'intensification, de transformation et de renaturation d'ores-et-déjà à l'œuvre au sein des tissus constitués mais également de donner corps au concept de sobriété en l'intégrant de manière transversale dans les politiques d'aménagement du territoire. Si cette démarche, circonscrite aux tissus déjà urbanisés, a permis l'identification de trois sites démonstrateurs propices à l'expérimentation, elle a également pointé la nécessité d'élargir les réflexions aux secteurs de projets inscrits au PLUi (zones AU) afin d'accompagner les territoires dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette¹.

Dans le prolongement des réflexions menées dans le cadre de l'expérimentation TPSF, l'Agence d'urbanisme de Rouen et des boucles de Seine et Eure a de nouveau été sollicitée pour réinterroger la stratégie d'aménagement initialement prévue sur le site de l'ancienne « ferme de la Londe », en tenant compte des nouvelles priorités en matière de sobriété foncière. Située aux portes de la ville, à l'interface de la forêt de la Londe, de la zone d'activité économique de la Fringale et d'ensembles résidentiels, cette vaste emprise agricole de 13 hectares, dotée d'un patrimoine bâti de caractère, a été acquise par l'Agglomération en 2018. Classée initialement en zone à urbaniser et couverte par une OAP au PLUi, la programmation initiale prévoit un secteur à forte dominante résidentielle, avec une densité minimale de 150 logements. Bien qu'une attention particulière ait été portée à l'insertion du projet dans l'écriture de l'OAP, les

enjeux actuels de sobriété foncière et de préservation des espaces agro-naturels requièrent de réexaminer cette approche.

● LA MISE EN LUMIÈRE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES ET BESOINS LOCAUX

Dès lors, partant de cette vision axée sur le développement résidentiel, l'étude urbaine a permis aux élus de reconsidérer les orientations initiales à l'aune des enjeux écologiques et de l'évolution des besoins locaux. En effet, la ville de Louviers et l'Agglomération Seine-Eure ont engagé un grand projet structurant de bus à haut niveau de service pour relier la ville centre à la gare de Val-de-Reuil. Ce projet, en lisière du site de la Ferme de la Londe, s'est accompagné d'un renouvellement urbain conséquent aux abords du tracé et à la production d'une nouvelle offre de logements. Ces opérations engagées à proximité ont amené les élus à projeter différemment le devenir d'un site agro-naturel dans un contexte urbain en renouvellement. En outre, le diagnostic in situ, avec les acteurs du territoire (élus, services, parte-

naires, associations) et mené par l'Agence d'urbanisme, a permis de révéler d'une part, les qualités intrinsèques du site ainsi que les enjeux inhérents à son évolution, et d'autre part d'orienter les réflexions sur le maintien des vocations agricoles et naturelles de la Ferme de la Londe. Pour ce faire, un atelier d'idéation a été organisé, invitant divers acteurs à participer à une déambulation sensible, afin de recueillir et partager leurs perceptions afin d'enrichir le diagnostic stratégique avec une dimension immersive et collective. Dès lors, l'ancienne ferme, à l'abandon depuis quelques années et dans un état dégradé avancé, constitue un îlot de parenthèse décorrélé de son environnement urbain immédiat. Cette perception sensible du lieu a en partie contribué à alimenter les projections des élus et à réinterroger les perspectives du site. Cette démarche a permis d'identifier les futures lignes directrices du projet, en mettant en lumière les orientations programmatiques potentielles et souhaitables, en fonction des éléments recueillis sur le terrain. Ce processus a également permis d'esquisser un récit narratif des pos-

