

Fiche technique de site

« REINVENTONS NOS CŒURS DE VILLE - SITE DU MANOIR DE BIGARDS »



Le 12 juillet 2021

Table des matières

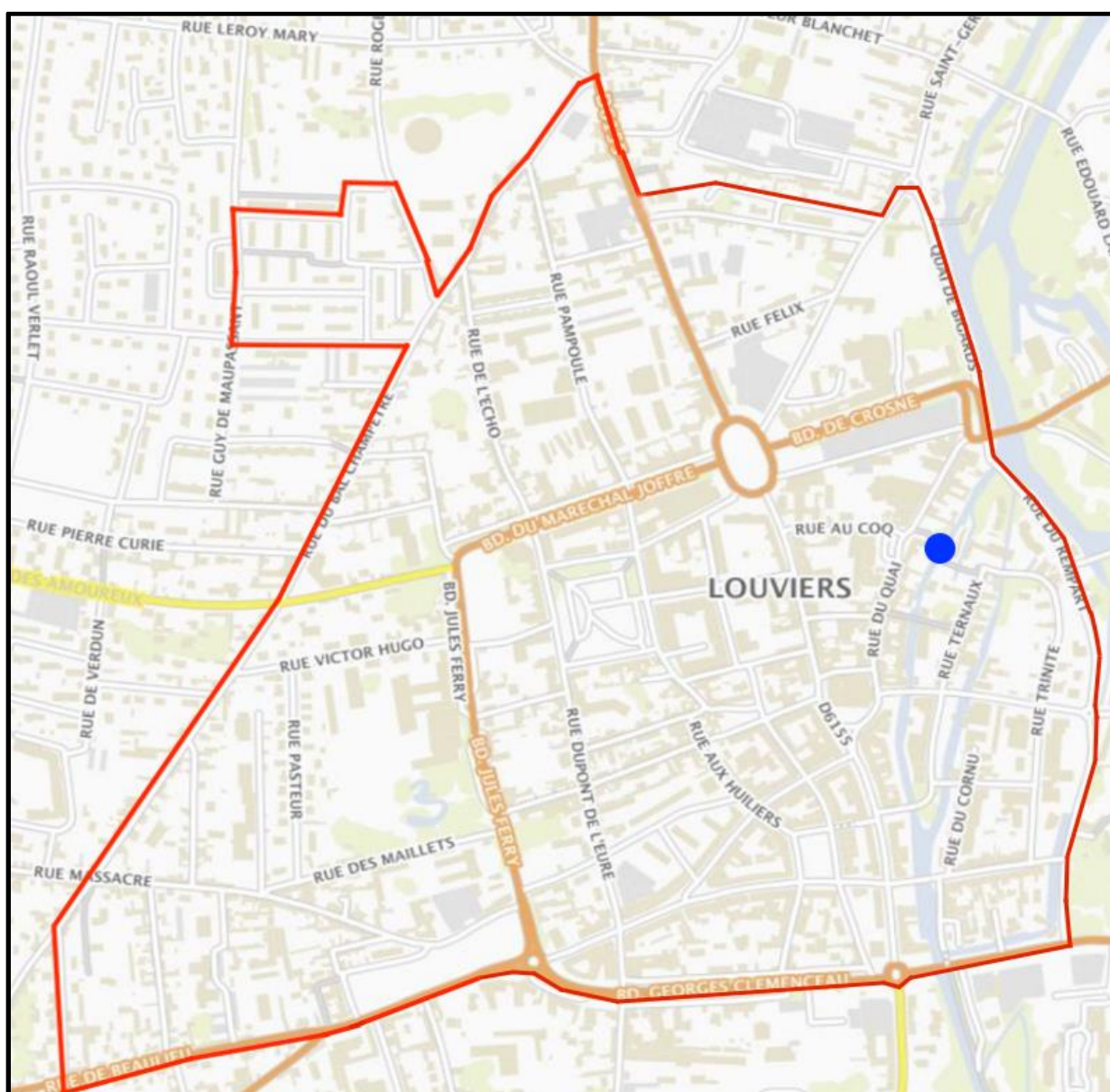
1.	Présentation du site	3
a.	Contexte urbain du site	3
b.	Périmètre et plan cadastral	7
c.	Visuels	8
2.	Description du bien immobilier	11
a.	Le Manoir (R+2+combles)	11
b.	La Maison du gardien (R+1)	14
c.	L'atelier de sculpture (R+1)	15
d.	L'atelier de poterie (plain-pied)	15
3.	Domanialité, occupation	16
a.	Domanialité et occupation de l'espace	16
b.	Affectation actuelle des locaux	17
4.	Dispositifs réglementaires	17
a.	PLUi-H de l'Agglomération Seine-Eure	17
b.	Autres règles d'urbanisme applicables non exhaustives	17
5.	Précisions sur le projet	18
a.	Enjeux et objectifs stratégiques pour la transformation du site	18
b.	Articulation avec le projet Action Cœur de ville	18
c.	Orientations programmatiques envisagées par la Ville	19
6.	Précisions sur les attendus du porteur de site en matière d'innovation	20
7.	Nature du transfert de droit envisagé et calendrier associé	21
8.	Gouvernance de projet	21
a.	Les partenaires	21
b.	Les contacts	21

1. Présentation du site

a. Contexte urbain du site

Le Manoir de Bigards et son jardin sont situés dans le centre historique et commerçant de la ville. Des boulevards urbains ont remplacé les anciens remparts au nord (Joffre, Crosne), à l'ouest (Ferry) et au sud (Clemenceau, Postel), tandis que l'Eure constitue toujours la limite est. Le périmètre ORT inclut ce centre historique et s'étend un peu plus largement au nord et à l'ouest.

Positionnement du Manoir de Bigards dans le périmètre ORT restreint



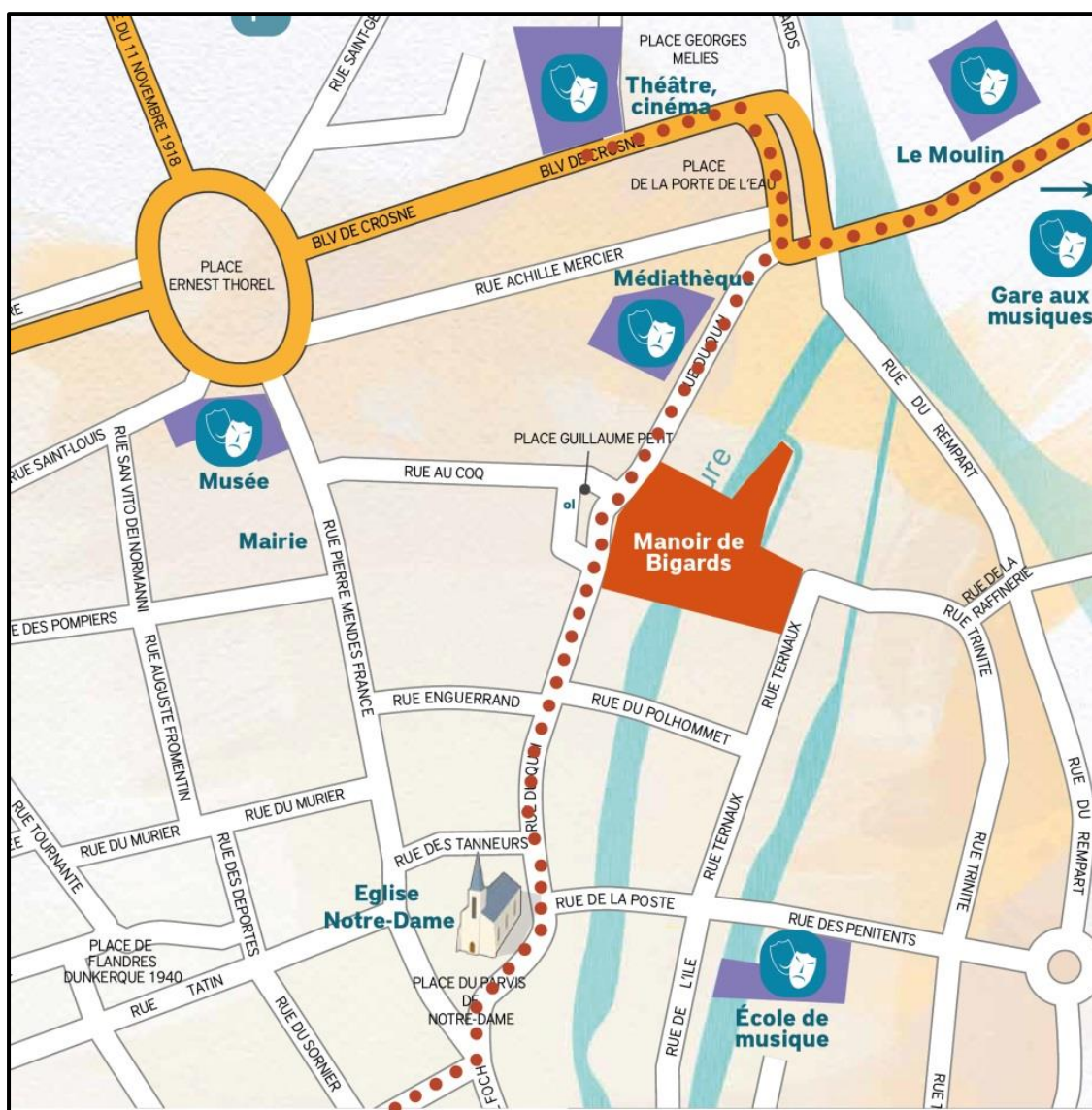
Légende

- en rouge : le périmètre ORT restreint
- en orange : les axes majeurs de circulations (dont les boulevards)
- en bleu : l'emplacement du Manoir de Biqards

Le Manoir de Bigards borde la rue du Quai qui constitue une liaison entre l'hyper-centre commerçant et les principaux équipements culturels de la ville : la médiathèque Boris Vian, le cinéma Le Grand Forum, avec le théâtre, la salle de spectacles du Moulin ainsi que la Gare aux Musiques.

Le Manoir occupe une position centrale dans ce que l'on pourrait appeler le secteur culturel de Louviers et offre un accès aisé (cinq minutes à pied) à ces équipements.

Situation du Manoir de Bigards par rapport aux équipements culturels



-en orange : le Manoir de Bigards

-en mauve : les équipements culturels

-en rouge pointillé : les cheminements à emprunter (qui utilisent principalement la rue du Quai) pour accéder au Manoir, situé entre l'hyper-centre commerçant et les équipements culturels

➤ **A proximité de l'offre sportive et de loisirs lovérienne**

Le Manoir de Bigards se situe à proximité d'un pôle sportif et de loisirs (quinze minutes à pied et à cinq minutes en voiture) : la patinoire Glacéo, le complexe aquatique Caséo ainsi qu'un futur espace multi-activités, comprenant un bowling. L'ensemble de ces équipements se situent dans le nouveau quartier de la gare, quartier qui connaîtra dans les prochaines années un renouvellement urbain avec de nouveaux investissements pour y développer des programmes immobiliers mixtes et un parc urbain.



Par ailleurs, la Ville de Louviers a bénéficié du label « Terre de Jeux » qui a été décerné par le comité d'organisation des Jeux Olympiques Paris 2024. Celui-ci reconnaît ainsi la qualité de ses équipements sportifs, notamment la Maison des sports et des associations Thomas Pesquet qui accueillera des équipes d'escrime ainsi que le stade Carrington qui recevra des équipes d'athlétisme. Les deux équipements sont aussi à proximité du Manoir de Bigards puisqu'ils se situent à cinq minutes en voiture et vingt minutes à pied.

Situation du Manoir de Bigards par rapport aux équipements sportifs et ludiques



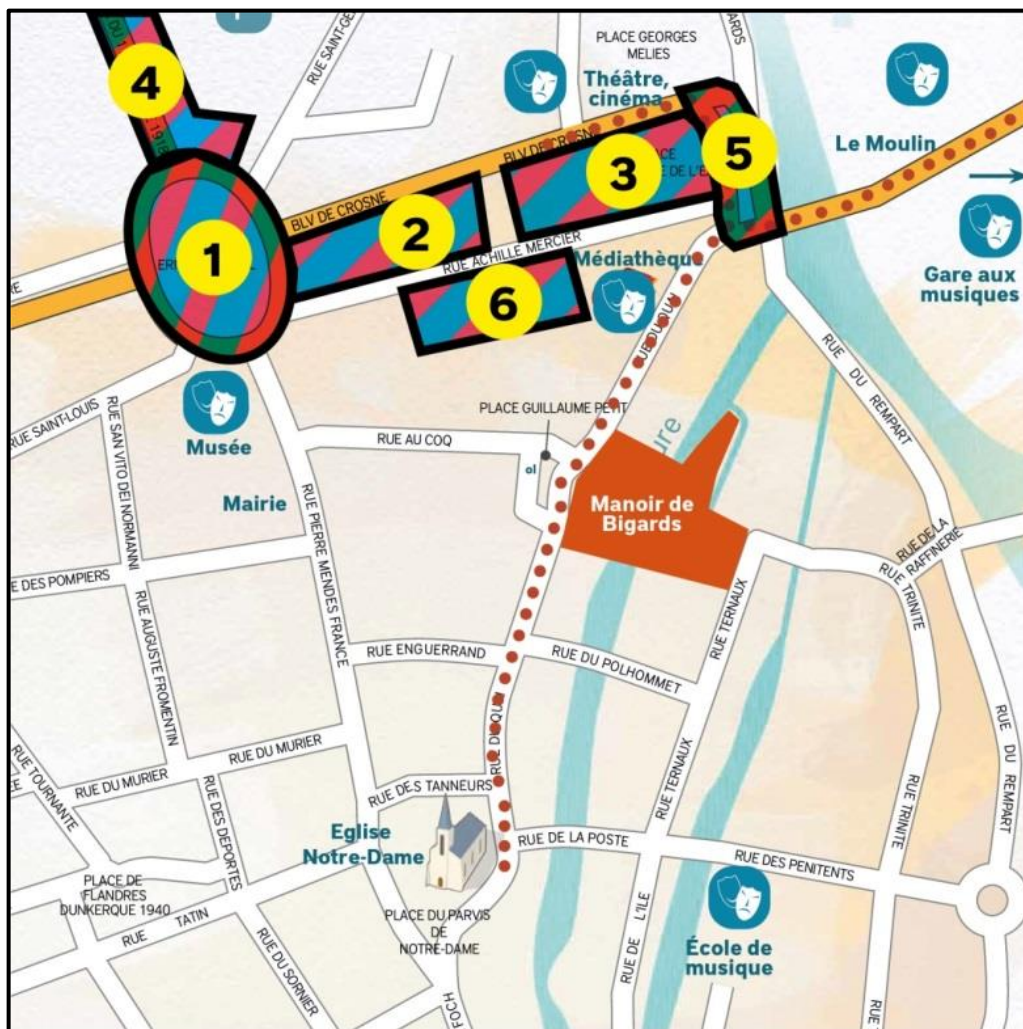
Légende

-en rouge : la localisation du Manoir de Bigards

-en cercle bleu : les équipements sportifs et ludiques présents à proximité du site

➤ **Une dynamique lancée**

Le Manoir de Bigards se trouve à proximité immédiate d'autres projets qui vont contribuer à son attractivité.



Le site bénéficie d'ores et déjà de la requalification de la place Thorel (1) qui achevée au printemps 2020, représente une porte d'entrée et une amorce de la recomposition urbaine et du réaménagement de la rue du 11 novembre (4). Celui-ci permettra d'accueillir un futur Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) qui reliera la gare SNCF de Val-de-Reuil au centre-ville de Louviers mais laissera également une place majeure aux mobilités douces (piétons et cyclistes).

Ces mobilités et notamment celle liée à la pratique du vélo sera fortement encouragée avec la future Maison du vélo, portée par l'Agglomération Seine-Eure, et qui prendra place au sein des sheds (3).

En outre, de nouveaux programmes immobiliers verront le jour comme sur l'îlot Thorel, avec une première tranche (2) (portée par le groupe Eiffage, qui construit une résidence senior comprenant 75 logements, avec la possibilité d'accueillir des bureaux ou commerces en rez-de-chaussée) et une seconde tranche (3) (portée par un autre groupe

qui développe 28 logements ainsi qu'un espace en rez-de-chaussée pour y implanter une activité commerciale ou tertiaire). De plus, la réhabilitation de la Halle Wonder (6), qui aujourd'hui est une friche industrielle, accueillera prochainement une programmation de logements hauts de gamme.

Enfin, l'entrée de ville, située au niveau de la Porte de l'eau (5) sera repensée dans le cadre d'une étude et par la suite réaménagée pour mettre en lumière la place de la nature, et notamment l'eau, au sein de la ville.

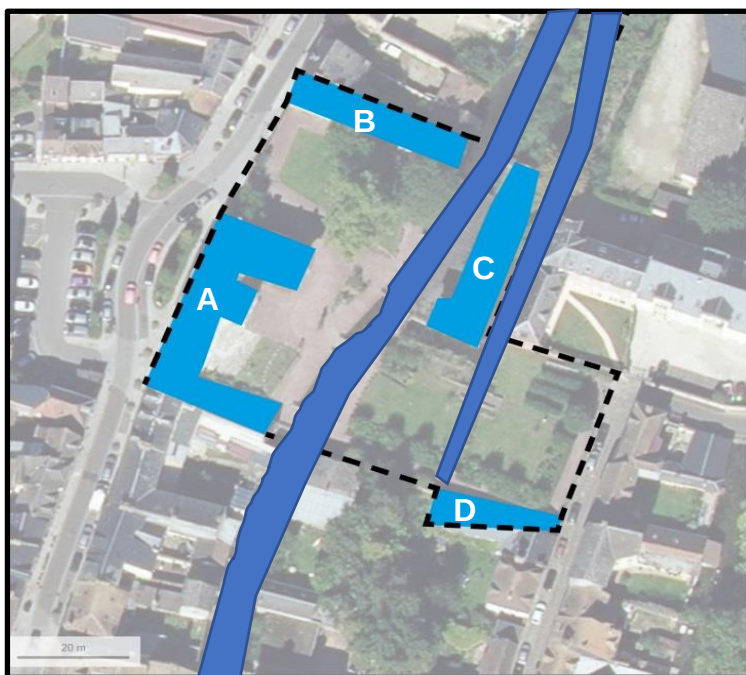
b. Périmètre et plan cadastral

Le site du Manoir de Bigards comprend 4 bâtiments (repérés A, B, C et D sur le plan) et un jardin paysagé. Il est traversé par deux bras de l'Eure.

La référence cadastrale du site est : Louviers (27) - AY0232.



La parcelle mesure 4 737 m². La partie non-bâtie (jardin + milieu aquatique) représente environ 3 800 m².



Légende :

A – le Manoir

B – la Maison du gardien

C – l'atelier de sculpture

D – l'atelier de poterie

c. Visuels

Les images ci-dessous présentent des vues générales extérieures. Les vues intérieures des bâtiments sont présentées dans le descriptif du bien immobilier.

Les images sont disponibles en haute définition.

Vues générales du site



Le Manoir



L'entrée du jardin côté rue du Quai



Le bras majeur de la rivière



A gauche, la Manoir, à droite l'atelier de sculpture. Et au milieu coule l'Eure.



L'atelier de sculpture vu de l'aval



L'atelier de sculpture vu de l'amont



Façades sud et est de l'atelier de sculpture qui borde l'Eure



Traversée du jardin par le bras mineur de rivière



Mécanique de l'écluse face à l'atelier de sculpture



Vue sur le jardin du Manoir

2. Description du bien immobilier

a. *Le Manoir (R+2+combles)*

Le Manoir proprement dit, sis au 32-38 rue du Quai, est une gentilhommière du XVI^e siècle agrandie au XVII^e avec une partie à pans de bois et l'autre en pierre, et complétée d'un bâtiment annexe perpendiculaire.

Surface de plancher : environ 870 m²

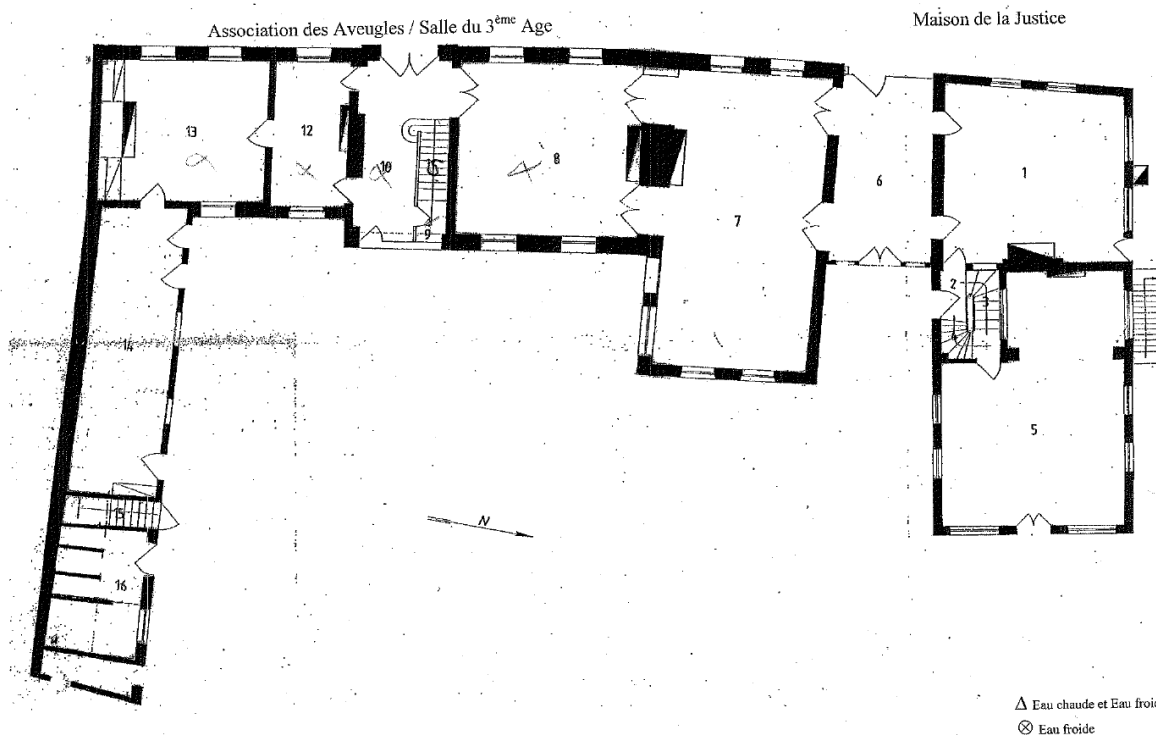
Vue générale



Le Manoir et ses trois corps de bâti

Le Manoir de Bigard

Rue du Quai
Rez de Chaussée



Seul est présenté ici le rez-de-chaussée

Partie en pierre



Vue extérieure



Grande salle

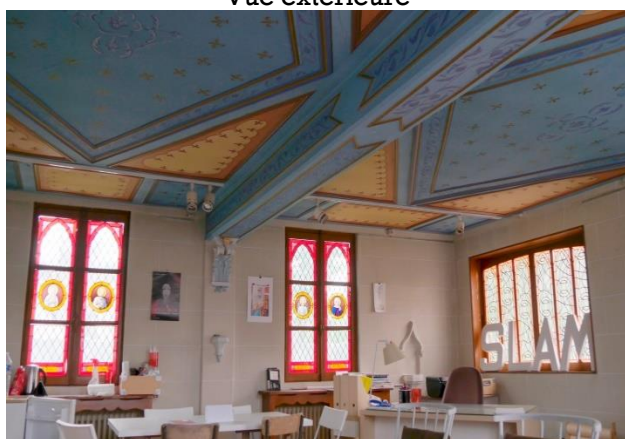
Partie à colombage



Vue extérieure



Pièce principale au rez-de-chaussée



Ancienne chapelle

Annexe



Vue extérieure



Rez de chaussée intérieur

b. La Maison du gardien (R+1)

Le bâtiment est constitué d'une partie en pierre de Vernon et d'un étage à colombages.
Surface de plancher : environ 200 m²



Vue extérieure d'ensemble



RDC : local syndical
(photo HD non disponible)



RDC : local syndical
(photo HD non disponible)



1^{er} étage
(photo HD non disponible)

c. L'atelier de sculpture (R+1)

Le bâtiment est en briques à fausses poutres peintes et très bien situé au bord de l'Eure.
Surface de plancher : environ 244 m²



Vue extérieure de face présentant l'ensemble du bâtiment



Atelier de sculpture au rez-dez-chaussée

d. L'atelier de poterie (plain-pied)

Le bâtiment est enduit de crépis blanc (mode constructif non déterminé)
Surface de plancher : environ 59 m²



Vue extérieure



Vue intérieure

3. Domanialité, occupation

a. Domanialité et occupation de l'espace

Actuellement, la parcelle et ses bâtiments sont propriété de la Ville de Louviers. La valeur vénale de l'ensemble des bâtiments, telle que calculée par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction régionale des finances publiques de Normandie les 15 février et 1^{er} mars 2021, est de 1 019 000€, répartie de la manière suivante :

- pour le Manoir et ses annexes : 700 000€
- pour la Maison du gardien : 221 000€
- pour l'atelier de sculpture : 76 000€
- pour l'atelier de poterie : 22 000€

A l'avenir, seuls les bâtiments ou éléments bâtis appartiendront aux futurs porteurs de projet. L'espace public, le jardin du Manoir de Bigards, en l'espèce, restera dans le domaine public de la Ville. Néanmoins, si l'équipe candidate émet le souhait de pouvoir bénéficier d'une partie de l'emprise du jardin, elle devra le manifester et le traduire dans le projet qui sera présenté à la Ville de Louviers.

L'espace consacré et qui sera mis à disposition pour les besoins des futurs exploitants devra s'inscrire dans le périmètre représenté ci-dessous.

Périmètre maximal pour l'occupation nécessaire aux activités projetées sur le jardin



Cela signifie qu'aucun autre emplacement extérieur, sur l'emprise actuelle du jardin, ne pourra être occupé par une quelconque activité. En outre, le périmètre mentionné ci-dessus constitue une limite ne pouvant être dépassée, dès lors, des propositions d'occupation sur un espace plus restreint mais s'inscrivant dans les limites de l'emprise du périmètre, peuvent être projetées.

b. Affectation actuelle des locaux

Les locaux sont aujourd'hui mis à disposition d'associations (activités artistiques [sculpture, poterie, peinture sur soie], Association des Paralysés de France...) et de syndicats (CFDT, FO...) à qui la Ville proposera, si besoin, de nouveaux locaux pour la poursuite de leurs activités.

4. Dispositifs réglementaires

a. PLUi-H de l'Agglomération Seine-Eure

Au sein du PLUi-H approuvé le 28 novembre 2019, la parcelle AY0232 comporte les règles d'urbanisme suivantes :

- Classement en zone Up = zone pour laquelle le caractère patrimonial et architectural est affirmé et des règles d'urbanisme spécifiques s'appliquent afin de veiller à la préservation de l'architecture et du paysage bâti
- Présence d'un emplacement réservé (n°23) pour la création d'un cheminement piétonnier entre la rue du Quai et la rue du Rempart (emprise 1 223 m²) sur deux parcelles limitrophes : AY0243 et AY0480
- Présence d'un pourcentage d'espaces libres de pleine terre de 30% minimum
- Présence d'une hauteur maximale de 15 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère
- Présence d'éléments architecturaux remarquables à protéger : LOU.C.104 / LOU.C.105 / LOU.C.148 (article L.151-19 Code de l'urbanisme)
- Linéaire commercial déjà existant à préserver (article L.151-16 du Code de l'urbanisme) (absence de commerces de détails à la date d'approbation du PLUi-H)

b. Autres règles d'urbanisme applicables non exhaustives

- Présence au sein d'un périmètre comprenant une protection au titre des abords d'un monument historique (Architecte des Bâtiments de France)
- Présence au sein d'un périmètre comportant potentiellement des vestiges archéologiques (zone de présomption de prescription archéologique)

- Présence au sein d'un périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Eure Aval (en zone jaune)

Le terrain comprend un certain nombre de servitudes d'utilité publique dont la liste complète est présente dans le certificat d'urbanisme d'information (CUa) ainsi que dans le document intitulé « Renseignements et résumé des règles d'urbanisme en vigueur - PLUi-H », tous les deux joints au dossier de consultation.

5. Précisions sur le projet

a. Enjeux et objectifs stratégiques pour la transformation du site

La réhabilitation du Manoir de Bigards : un projet de redynamisation du Cœur de Ville

Le Manoir de Bigards et ses jardins sont situés le long de la rue du Quai, une rue en lien direct avec l'hyper-centre commerçant et le quartier en restructuration entre les places Thorel et Porte de l'Eau. Le site compte deux bâtiments à caractère patrimonial et un jardin aménagé qui permet la circulation vers la rue Ternaux, une des plus jolies et anciennes du centre-ville avec ses pavés et ses maisons à colombages.

De plus, le jardin est traversé par deux bras de l'Eure qui offre un contact direct avec l'eau aussi apaisant qu'esthétique.

Pour la municipalité, offrir à ce site une destination pérenne et économiquement viable, c'est :

- **valoriser le patrimoine.** Le projet comprend la rénovation du bâti ancien.
- **participer à l'attractivité commerciale.** Le projet de réhabilitation du Manoir doit initier la requalification de la rue du Quai dont les commerces déclinent. Dans cette optique, la Ville a sollicité l'Epareca (Établissement public national d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux) pour contribuer à la démarche.
- **développer l'économie touristique** autour du centre historique.

b. Articulation avec le projet Action Cœur de ville

Pour toutes les raisons évoquées dans le paragraphe précédent, ce projet devra représenter une opportunité majeure de développement de l'attractivité de Louviers et s'inscrit pleinement dans le programme Action Cœur de Ville. Ainsi, le projet présenté permettra de répondre aux différents axes suivants : commerces (n°2), urbanisme et patrimoine (n°4) définis par le programme.

Il est à noter que la Ville de Louviers porte la volonté de redynamisation depuis son arrivée en 2014. Ainsi dès 2015, elle a lancé son propre plan de redynamisation *Louviers Cœur de Ville*, renforcé ensuite par une convention avec la Région Normandie et enfin par la signature de la convention-cadre ACV le 1^{er} octobre 2019.

c. Orientations programmatiques envisagées par la Ville

Le projet de réhabilitation du site du Manoir de Bigards pourrait comprendre deux activités : hôtellerie et restauration.

Hôtellerie

Le site présente des atouts indéniables pour accueillir une clientèle haut de gamme : un bâti au caractère patrimonial, des jardins dans lesquels coule l'Eure, une situation en cœur de ville à proximité immédiate des équipements culturels et du parc d'activité de la Fringale (industrie pharmaceutique, agroalimentaire...).

Par ailleurs, selon l'étude de décembre 2018 menée par la CCI Portes de Normandie pour le compte de l'Agglomération Seine-Eure, le besoin d'hébergement haut de gamme pour une clientèle business (qui constitue 60 % de la clientèle du territoire) n'est aujourd'hui pas satisfait et constitue donc un marché à développer.

Restauration

Louviers souffre aujourd'hui d'une absence de vie nocturne due au manque d'établissements attractifs en cœur de ville (restaurants, bars, pubs...) et ouverts le soir. Le Manoir de Bigards en accueillant un restaurant situé comme on l'a vu au cœur du secteur culturel pourrait jouer ce rôle de pôle d'attractivité. Améliorer l'offre de restauration avec service à table pourrait être une des pistes de requalification commerciale de la rue du Quai participant ainsi à l'attractivité du quartier.

Les études réalisées

Depuis sa désignation comme lauréate « Réinventons nos Cœurs de ville », la Ville a travaillé avec ses partenaires à produire des informations complémentaires nécessaires à la bonne appréhension du site par un investisseur tant d'un point de vue technique qu'économique.

Ainsi ont été menées :

- une étude de diagnostic technique en partenariat avec l'EPF Normandie et la Banque des Territoires : étude terminée et rapport joint au dossier de consultation
- une étude de marché (restauration et hôtellerie) en partenariat avec la Banque des Territoires : étude terminée et rapport joint au dossier de consultation.
- une étude d'assainissement en partenariat avec l'Agglomération Seine-Eure : étude terminée et rapports joints au dossier de consultation.

Par ailleurs, l'Epareca a réalisé en janvier 2020 un rapport sur l'analyse du potentiel marchand du centre-ville qui est joint au dossier de consultation.

6. Précisions sur les attendus du porteur de site en matière d'innovation

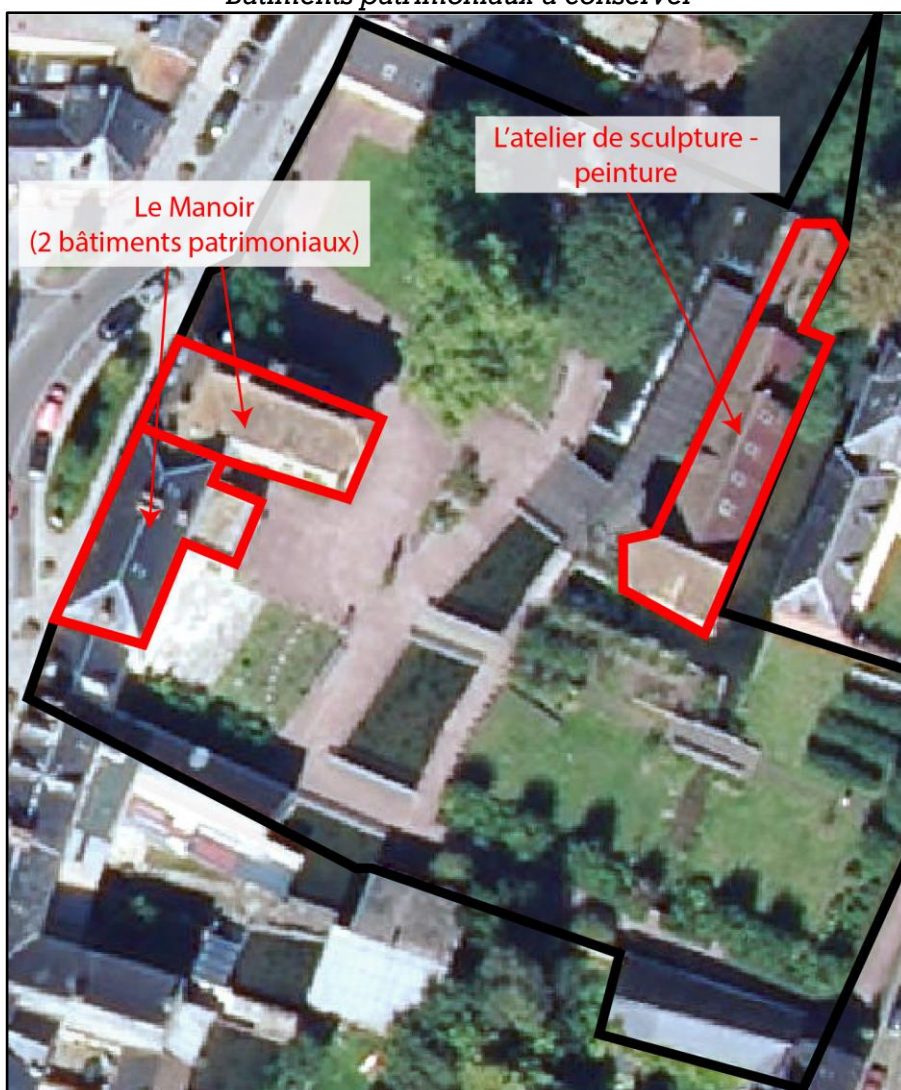
Usage public du jardin

La Ville de Louviers souhaite que l'immense majorité du jardin du Manoir de Bigards reste accessible au public. À ce titre, il reviendra au porteur de projet de concevoir les modalités qui permettront la cohabitation de son projet avec un lieu de balades et de convivialité pour tous les Lovériens et les futurs clients de l'hôtel-restaurant.

Adaptations des éléments bâtis

La Ville de Louviers offre la possibilité au porteur de projet de modifier l'emprise de certains bâtis et de ne conserver que le Manoir (A) (excepté son annexe) et l'atelier de sculpture (C).

Bâtiments patrimoniaux à conserver



7. Nature du transfert de droit envisagé et calendrier associé

En l'état actuel du projet, le type de transfert de droits est libre.

8. Gouvernance de projet

a. Les partenaires

Les partenaires du projet ont été réunis par Monsieur le Maire de Louviers dès le 8 février. Nous pouvons aujourd'hui compter sur le soutien actif de :

- Le Conseil Départemental de l'Eure
- La Sous-Préfecture des Andelys
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM), l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (Anah)
- L'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN)
- La Banque des Territoires (Caisse des Dépôts)
- Le groupe Action Logement
- Le Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) de l'Eure
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)
- La Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie (CCI)
- L'Epareca, qui accompagne la Ville de Louviers dans son travail de requalification de la rue du Quai et qui est désormais représenté au sein de l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT)

b. Les contacts

François-Xavier Priollaud

Maire de Louviers

maire@ville-louviers.fr

02 32 09 58 07

Thomas Lebarque

Directeur de projet Action Cœur de Ville

Thomas.lebarque@ville-louviers.fr

02 32 09 59 86

07 72 50 78 36