



## 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation - Thématique

### 5.f Base de plein air et de loisirs Léry - Poses en Normandie



**PLUiH approuvé le : 28 novembre 2019**

**Modification n°1 : 27 janvier 2022**

**Modification n°2 : 29 juin 2023**

**Modification n°3 : 22 février 2024**

**Le Président,  
Bernard LEROY**

**seine  
-eure  
agglo**



# Agglo Seine-Eure

## Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique  
Base de plein air et de loisirs Léry-Poses en Normandie

# PRÉAMBULE

La base de plein air et de loisirs Léry-Poses en Normandie située sur la Communauté d'Agglomération Seine Eure est gérée par un syndicat mixte qui assure la gestion du fonctionnement et de l'aménagement du site. Le syndicat mixte, regroupant 8 communes, œuvre ainsi au développement de la base, de ses activités et de son attractivité. Il est à noter que le foncier du site appartient à l'Établissement Public Foncier de Normandie qui a concédé un bail emphytéotique au syndicat mixte sur un ensemble foncier de 1200 hectares.

Dès sa création, le site a été conçu comme un espace dédié à la nature et au bien-être, proposant de larges activités sportives et de loisirs, cela sans perturber le quotidien des villages alentours. A ce titre, la Chaussée de l'Andelle, à l'ouest du site, le long de la voie ferrée, est la colonne vertébrale viaire desservant les différents secteurs du site : pôle loisirs, pôle sportif et pôle nature. L'ambition partagée par le syndicat mixte et l'Agglo Seine-Eure s'attache à la diversification des activités proposées sur la base afin d'élargir son rayonnement touristique et son public. Cette volonté de développement touristique se traduit par une multitude de projets visant notamment à renforcer l'offre d'hébergements et l'accueil de nouvelles activités.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, l'Agglo Seine-Eure a souhaité traduire les différents enjeux et projets du site dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique visant à synthétiser les différentes dynamiques à l'œuvre sur ce territoire et à donner un cadre à la réalisation des projets pressentis ou déjà engagés.

# CONTEXTE

La Base de Loisirs s'étend sur une surface d'environ 1200 hectares regroupant de nombreuses fonctions et usages. Trois lacs aux vocations différentes composent le cadre hydraulique de la base. Le lac des deux amants constitue l'espace de loisirs et d'agrément accessible à tous. Le lac du Mesnil regroupe les structures d'accueil et infrastructures sportives destinées aux associations sportives ainsi qu'aux groupes scolaires, institutionnels, professionnels... Le lac de la Grande Noé se caractérise quant à lui par la présence d'une réserve ornithologique libre d'accès. Ces trois lacs regroupent ainsi des fonctions propres et s'adressent à des publics différents. En dehors du périmètre d'action du syndicat mixte, mais situé à proximité, le site des écluses de Poses concentre des activités culturelles à l'image du musée de la Batellerie ou de la chambre d'observation des poissons (Seinoscope) et constitue un lieu de passage piéton et cycle vers la rive droite de la Seine et ses coteaux, véritable lieu de promenade (bords de Seine), d'agrément (guinguette) et d'activités sportives (randonnée, trail, parapente).

L'attractivité de la Base repose sur le cadre paysager exceptionnel dans lequel elle s'intègre. Le paysage de la base s'est forgé au fil de l'eau. Sur la frange Est du site, les coteaux crayeux s'élèvent tels des monuments naturels et offrent des perspectives remarquables depuis la rive gauche. Sur la plaine alluviale, les anciennes carrières ont laissé la place à de vastes étendues d'eau, où s'exprime une biodiversité riche tant faunistique que florale. Ainsi, la diversité végétale et paysagère des différentes composantes du site est remarquable. L'identité de la base est de fait étroitement liée à cet environnement paysager qu'il importe de révéler et de valoriser.



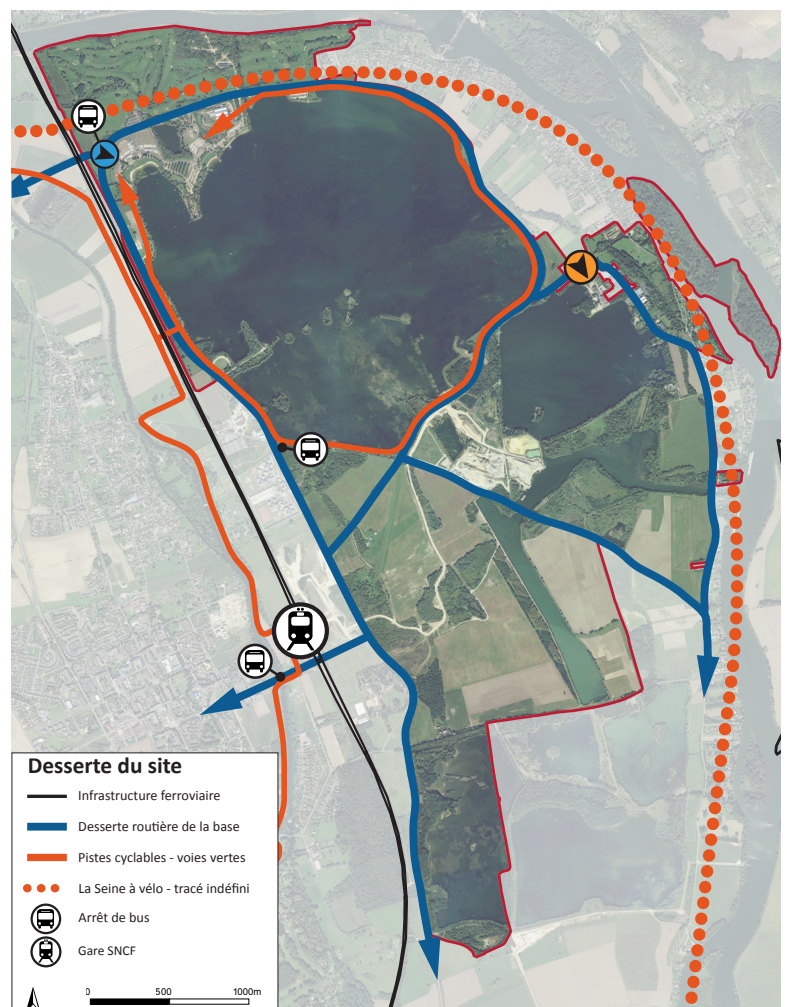
Réglementairement, il est important de rappeler que le site est couvert par deux périmètres de protection Natura 2000 et est par ailleurs soumis au risque inondation. Le plan de prévention des risques inondation en vigueur sur le site de la Base de Loisirs identifie les zones les plus vulnérables aux aléas. Ainsi, les possibilités de construction sur le site de la base sont extrêmement contraintes et limitées.

# UN ENJEU D'ACCESSIBILITÉ

La base de loisirs est desservie par la gare SNCF de Louviers-Val-de-Reuil, située à proximité. Reliée par «la voie verte de la Seine à l'Eure», cet aménagement assure, depuis la gare, une desserte piétonne et cyclable de la Base aisée, sécurisée dans un environnement paysager de qualité. Outre cette connexion ferroviaire qui met la Base de Loisirs, via la Gare de Val-de-Reuil, à 20 minutes de Rouen et à 1h15 de Paris, un bus relie la Gare à la Base quotidiennement. L'accessibilité du site est également assurée par sa proximité à l'autoroute A13 dont l'échangeur d'accès est situé à moins de 10 km. La Base dispose par ailleurs de larges aires de stationnement (4000 places), payantes et sécurisées, qui assurent confortablement l'accueil des visiteurs véhiculés. Enfin, le projet de voie cyclable «la Seine à vélo», dont le trajet n'est pas encore défini sur cette section, passera par ailleurs, à proximité du site.

La question des déplacements au sein de la Base est à appréhender sous le prisme de l'usage et de l'interconnexion entre les différentes entités du site. En effet, le maillage circulatoire interne à la base est essentiellement aménagé pour l'automobile. Les futures connexions piétons et cycles entre les différentes entités de la base devront s'accompagner d'un aménagement et d'une signalétique adaptés. En outre, le développement d'un maillage cyclable et piéton à l'échelle de la base doit s'imaginer de manière conjointe au tracé du projet «la Seine à vélo».

Par ailleurs, les espaces connexes au site à l'image du projet de parc urbain développé par la commune de Val-de-Reuil ou du site des écluses sur Poses seront également à connecter à ce maillage. Enfin, les différents projets à venir devront s'intégrer à la trame viaire existante et ne pas s'apposer comme une contrainte circulatoire pour les riverains des sites de projet.



# UN ENJEU D'ATTRACTIVITÉ

Dans la perspective d'accroître le rayonnement de la base, le syndicat mixte et l'Agglo Seine-Eure développent de nombreux projets visant à la diversification des activités, des usages et des publics.

**# Attractivité résidentielle :** Une partie du site a fait l'objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt «réinventer la Seine » qui a permis l'émergence d'un projet hôtelier qualitatif associé à un port de plaisance (Projet «La vie Seine»). Ce projet a été conçu en lien avec l'environnement du site et s'est tissé autour des thèmes : bien-être, ressourcement, loisirs, culture et gastronomie. Le projet prévoit ainsi 70 chambres d'hôtel\*\*\*\* dont 30 lodges lacustres, 1 port de plaisance (200 anneaux), 2 restaurants dont 1 gastronomique, 1 espace séminaire, 1 espace bien-être/SPA, 1 piscine sur l'eau, 1 pôle santé, 1 parc naturel. Le long de la Seine, au droit de la passe marinière permettant l'accès au port de plaisance, un site a été identifié pour l'accueil technique de bateaux de croisières fluviales. Un usage multiple est envisagé : espace de services, de réparation, d'avitaillement, de stationnement, d'hivernage...

Des solutions alternatives d'hébergement sont également à l'étude. Sur le lac des deux amants, la possibilité d'implanter des hébergements flottants a été envisagé. Parmi les secteurs envisagés, un site se situe sur la rive Sud-Est du lac des deux amants au droit d'un bâtiment actuellement en ruines. Il semble en effet opportun, compte tenu du règlement du PPRI sur ce secteur, de profiter de la désaffectation de ce bâtiment pour le réutiliser dans le projet. En effet, si les structures d'hébergements flottants se situent par définition sur le lac, l'accueil des hôtes s'effectuerait sur terre. Ce bâtiment pourrait donc être réhabilité en ce sens. Un système de passerelle sur pilotis permettrait en outre de desservir les hébergements et assurer la connexion aux réseaux nécessaires au confort des hôtes.



Lodge lacustre



Hôtel

**# Attractivité récréative et sportive :** Dans la perspective de développer de nouvelles activités génératrices de flux et à même d'attirer de nouveaux publics, le syndicat mixte souhaite également renforcer ses infrastructures dédiées aux sports extrêmes. En complément d'un télésiège nautique proposant des modules flottants sur son parcours, la base de loisirs dispose actuellement d'une vague à surf extérieur. Le projet de pôle extrême consisterait dans un premier temps en la modernisation de la vague à surf en proposant une version indoor (couverte). Les projets similaires développés en France récemment sont généralement adjoints d'une offre de restauration. Par ailleurs, des projets connexes à l'instar d'un simulateur de chute libre ou d'une fosse de plongée ont également été évoqués.

Afin de renforcer la découverte de la biodiversité locale, une maison de la nature est également en projet. Elle s'inscrit dans la volonté du syndicat mixte de développer davantage d'activités autour de l'observation de la faune et flore de la base. Ce nouvel équipement viendrait renforcer l'offre de découverte et d'observation ornithologique en appui de la réserve de la Grande Noé. Le projet réside en la construction d'un espace pédagogique et ludique autour de l'initiation à l'observation ornithologique. A destination du grand public et des scolaires, ce site d'une emprise au sol de 300 à 500 m<sup>2</sup> serait constitué d'un espace découverte en RDC et d'une tour d'observation orientée vers le lac des deux amants et les coteaux crayeux. En outre, cet équipement est envisagé dans une perspective de valorisation de ce secteur classé Natura 2000.

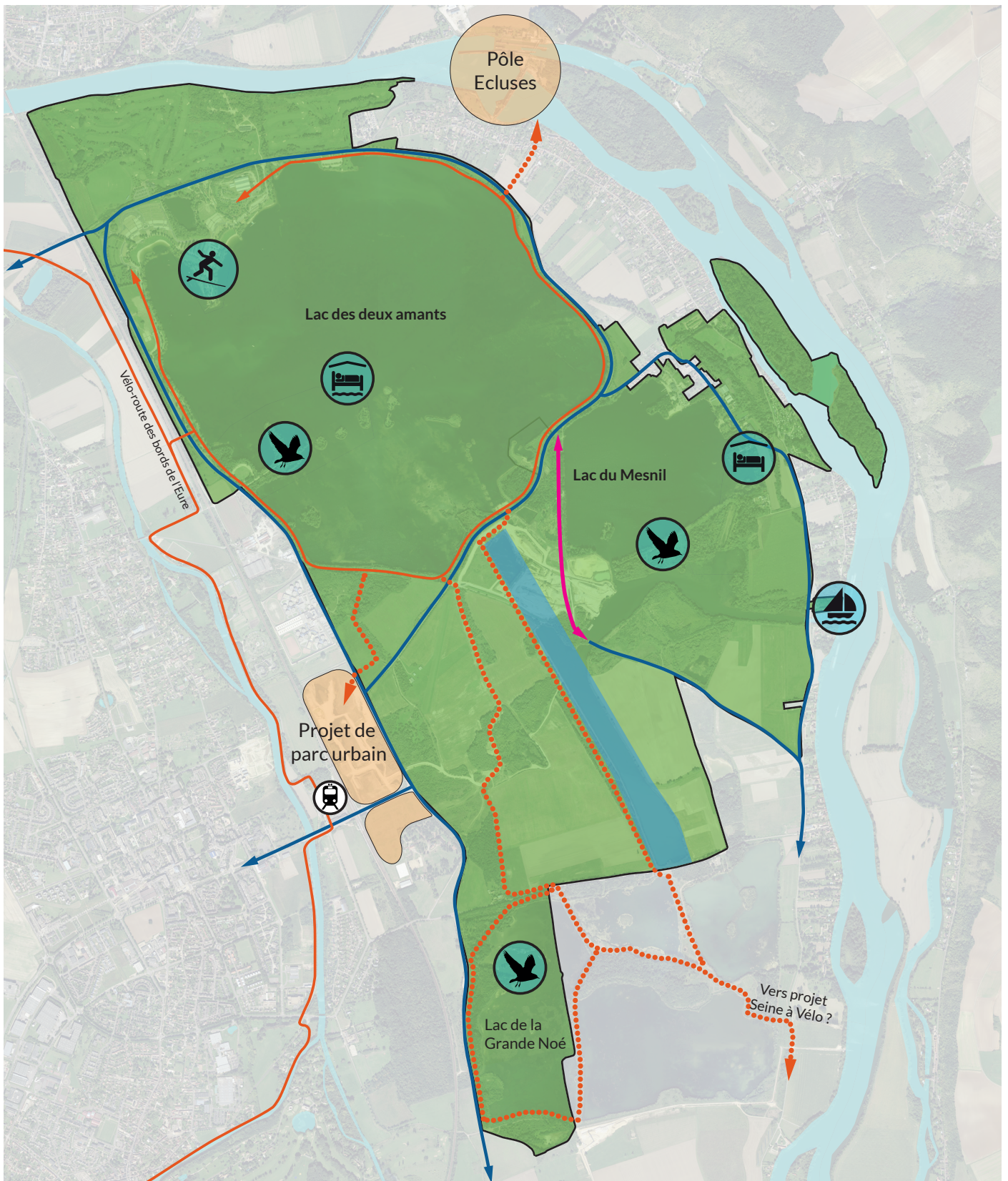
Pressenti comme base d'entraînement pour les Jeux Olympiques 2024 qui se tiendront à Paris, le bassin d'aviron actuel doit être agrandi et modernisé afin d'accueillir l'événement. Le départ des carriers à l'issue de l'arrêt de l'activité d'extraction permettra la réorganisation spatiale du bassin et de la voie qui le traverse aujourd'hui. Les attendus olympiques en matière d'aménagement nécessiteront la construction de structures au départ et à l'arrivée du bassin. Ces éléments légers de faible emprise au sol développeront un vocabulaire architectural en adéquation avec l'environnement naturel du site. Les aménagements extérieurs d'accompagnement permettront un usage augmenté du site par les associations sportives et le public.

D'une manière transversale, la dynamique de valorisation de la base s'applique également aux équipements existants. Des travaux de modernisation, d'amélioration et de développement des structures suivantes sont ainsi programmés : Biotropica (bâtiment accueil) ; Golf (Club-house) ; Chalets du lac (3 chalets supplémentaires) ; Offre de restauration complémentaire sur le secteur du lac des deux amants ; Développement d'activités légères de loisirs ; Modernisation des structures d'hébergement du CRJS...



# TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Afin de gagner en cohérence d'aménagement, d'organisation et d'usage, l'Agglo Seine-Eure a souhaité réaliser une OAP thématique sur l'ensemble du territoire de la base de loisirs pour encadrer et donner de la visibilité à l'ensemble des aménagements projetés sur ce site. La vocation de cet OAP n'est donc pas réglementaire mais s'attache à agréger, compiler les dynamiques à l'œuvre sur le site, à répondre aux enjeux du site en matière de développement, de rayonnement, de lisibilité et de fonctionnement, dans une traduction schématique.



**Vocations programmatiques :**

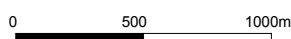
- Espace à vocation naturelle, touristique et de loisirs
- Bassin d'aviron à restructurer
- Espaces connexes à connecter

**Orientations :**

- Valoriser les atouts paysagers du site
- Renforcer l'offre d'hébergements
- Favoriser l'activité de croisière
- Développer l'offre d'activités récréatives

**Desserte et accessibilité :**

- Voiries existantes
- Voiries à créer
- Voies cyclables existantes
- ⋯ Liaisons piétonnes/cycles à créer ou à renforcer
- Gare SNCF







**Hôtel d'Agglomération**  
1, place Ernest Thorel  
27405 Louviers Cedex

02 32 50 85 50

agglo@seine-eure.com

**agglo-seine-eure.fr**



agglo.seine.eure



AggloSeineEure



territoireseineeure

