

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

Commune de LOUVRES



MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. NOTICE EXPLICATIVE

20 décembre 2021

I. OBJETS ET MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La révision générale du PLU de Louvres a été approuvée le 24 Janvier 2014. Le PLU a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée N°1 le 12 décembre 2014, d'une modification simplifiée N°2 le 4 novembre 2016, d'une modification simplifiée N°3 le 19 février 2019, d'une mise à jour le 15 avril 2019 et d'une modification simplifiée N°4 le 3 mars 2020.

Le projet de cette modification du PLU N°1 porte sur la zone IIAU à destination économique d'une superficie de 4,3 hectares. L'enjeu est de l'ouvrir à l'urbanisation en étendant la zone IAUA sur environ 85% de sa superficie (3,7 hectares) afin d'une part de répondre aux besoins d'extension de la zone d'activités de la Butte aux Bergers, commercialisée à ce jour à 95%, et d'autre part de permettre la jonction automobile et cyclable vers la ZAC du Bois du Temple à Puiseux en France. Le reste de la zone IIAU (0,6 ha) est reversé en zone agricole (A) dans le respect des objectifs de préservation des terres agricoles inscrits au SCOT Roissy Pays de France qui s'appuient sur la charte agricole du Grand Roissy.

Cette modification du PLU permet également d'autoriser l'activité agricole dans la zone IAUA et le logement de gardiennage associé pour permettre le développement d'une ferme agroécologique sur le secteur de la Butte aux Bergers.

Cette procédure d'urbanisme est engagée au titre des articles du Code de l'urbanisme L.151-36, L.151-37, L.151-38 et L.151-40.

- Article L153-36 du Code de l'Urbanisme : Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

-Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme : La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38 du Code de l'Urbanisme : Lorsque le projet de modification porte sur **l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée** de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal **justifie l'utilité de cette ouverture** au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées **dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme : Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Conformément à **l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme**, le dossier de modification est notifié à :
« L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L.321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. »

L'enquête publique, qui dure 1 mois, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

La modification du P.L.U. est ensuite approuvée par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. Cette délibération suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, la présente modification du PLU qui entraîne l'ouverture à l'urbanisation d'une grande partie de la zone IIAU du PLU de Louvres se justifie aujourd'hui pleinement.

La zone IIAU, la ZAC de la Butte aux Bergers (sur Louvres) et la ZAC du Bois du Temple (sur Puiseux-en-France) constituent un secteur identifié au SDRIF en « secteur d'urbanisation préférentielle ». La zone IIAU, grevée à l'époque de la création de la ZAC de la Butte aux Bergers et de la révision du PLU, par le passage de la ligne haute tension, explique son classement au PLU en vigueur. Aujourd'hui, la ligne haute tension est déviée permettant ainsi l'ouverture à l'urbanisation d'une grande partie de la zone IIAU.

L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation d'une grande partie de la zone IIAU par extension de la zone IAUA est également motivée pour les raisons suivantes :

- assurer la continuité de la ZAC de la Butte aux Bergers qui aujourd'hui est commercialisée à 95% et répondre à la demande en termes de développement de nouveaux bâtiments d'activités sur un secteur urbanisé, dans un projet d'ensemble.
- la zone d'activités existante (la Briqueterie), réalisée à la fin des années 1960 et aujourd'hui enclavée au sein de quartiers résidentiels, est amenée à muter dans les années à venir vers un quartier mixte.
- assurer la desserte du projet de Bois du Temple en lien avec la suppression de la voie existante, nommée le CV1, qui n'est pas en capacité d'accueillir un trafic d'activité économique, et qui permettra d'éloigner le futur trafic de la zone d'habitation située à l'est de la zone.

Sans ce raccordement, la ZAC du Bois du Temple ne pourrait pas se connecter au barreau de la Butte aux Bergers, opérationnel depuis 2019 vers la Francilienne ; infrastructure lourde ayant été réalisée afin d'assurer la desserte de ces deux zones d'activités.

L'équipement en réseaux de cette ouverture à l'urbanisation sera réalisé dans la continuité des deux ZAC par Grand Paris Aménagement, qui dans le cadre du programme prévisionnel des équipements de la ZAC du Bois du Temple a bien inclus la réalisation de la desserte de la zone IIAU.

En termes de consommation des terres agricoles, ce projet de classement en zone IAUA, reste conforme au SCOT Roissy Pays de France qui a repris les possibilités offertes par le SDRIF en ajustant les potentialités d'extension urbaine afin de tenir compte des espaces protégés au titre de la charte agricole.

Pour préserver le patrimoine agricole du territoire intercommunal, le SCOT prévoit une forte diminution des capacités d'extension offertes par le SDRIF à l'horizon 2030 et conçoit la protection des espaces agricoles, naturels et forestiers cartographiés au sein du SCOT comme une limite stricte encadrant l'usage des capacités d'extension.

Les espaces agricoles protégés par le SCOT représentent 16 197 ha sur le territoire de Roissy Pays de France et s'appuient sur la charte agricole.

Cette charte agricole validée par le conseil communautaire du 21 novembre 2019 a été signée par la collectivité et ses partenaires lors d'un évènement organisé le 28 janvier 2020.

Cette extension de la zone IAUa, tout comme les deux ZAC, ne fait pas partie des 16 197 ha des espaces agricoles pérennisés à 30 ans.

Cette ouverture à l'urbanisation dans la continuité des deux ZAC permet d'optimiser le développement urbain et donc limiter la consommation de foncier agricole de manière incontrôlée en concentrant l'intervention publique sur un seul secteur.

Cette procédure d'urbanisme entraîne :

- au plan de zonage, la suppression de la zone IIAU d'une superficie de 4,3 ha, son classement à 85% (3,7 ha) en zone IAUa et son classement à 15% (0,6 ha) en zone A.

- la création d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) sur la zone d'ouverture à l'urbanisation afin d'encadrer le développement économique et imposer une certaine qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.

- au règlement, la suppression de la zone IIAU et un complément aux articles 1 et 2 de la zone IAUa pour autoriser les activités agricoles et le logement de gardiennage associé et ainsi permettre l'accueil de serres et de bâtiments agricoles pour les besoins du projet d'une ferme agroécologique sur le secteur de la Butte aux Bergers. Il s'agit également de définir des principes de conception bioclimatique dans la zone IAUa pour les bâtiments de logements liés à l'exploitation agricole, pour les bâtiments de bureaux ou partie de bâtiments à usage de bureau et pour les bâtiments recevant du public (ERP) et de préciser les dispositions réglementaires en termes d'isolation acoustique.

II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE PLU

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme stipule que la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

La procédure de modification du P.L.U. peut être mise en œuvre car celle-ci :

- a) Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- c) Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d) N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- e) Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

III. LA MAITRISE D'OUVRAGE

La commune de LOUVRES, 84 rue de Paris, 95 380 LOUVRES

Le responsable du projet de modification est M. Eddy THOREAU, Maire de la commune.

III. LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION

Le dossier de modification contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le P.L.U., approuvé le 24 Janvier 2014 qui a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée N°1 le 12 décembre 2014, d'une modification simplifiée N°2 le 4 novembre 2016 et d'une modification simplifiée N°3 le 19 février 2019, d'une mise à jour le 15 avril 2019 et d'une modification simplifiée n°4 le 3 mars 2020 :

- La DCM du 1er Mars 2021 prescrivant l'engagement de la procédure de modification n° 1 du PLU
- Une notice explicative
- Un additif au rapport de présentation et l'évaluation environnementale
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur d'extension de la zone IAUa
- Le règlement modifié
- Les documents graphiques modifiés (5.1 et 5.2)
- La décision délibérée portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Louvres (95), après examen au cas par cas

Les pièces inchangées (rapport de présentation, PADD, les autres OAP, annexes et pièces administratives) ne sont pas constitutives du présent dossier.