PLAN LOCAL D'URBANISME

1 - Objectifs de la révision

Ville de LOUVRES

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le PLU est un document juridique et réglementaire qui expose le projet de ville et les grandes orientations de développement de la commune pour un horizon de 10 ans.

Il prend en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement, et les spécificités de ce territoire.

Le PLU s'impose à tous et sert de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation du sol et des autorisations d'urbanisme.

LES PIÈCES DU PLU

1 - Rapport de présentation

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

4 - Plan de zonage

5 - Règlement

6 - Annexes

Pourquoi réviser le PLU ?

La dernière révision générale du PLU de Louvres a été approuvée le 24 février 2014. Le PLU a ensuite fait l'objet de modifications le 4 novembre 2016, le 3 mars 2020, 19 septembre 2022 et d'une mise à jour le 19 février 2019.

Sa révision générale est nécessaire, d'une part pour intégrer les enjeux urbains, économiques, sociaux, patrimoniaux et environnementaux auxquels la ville de Louvres est confrontée, et d'autre part pour intégrer les dernières évolutions législatives et prendre en compte les documents supra-communaux existants, notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Roissy Pays de France approuvé par le conseil communautaire du 19/12/2019.

Objectifs poursuivis

- Préserver le cadre de vie en maîtrisant le développement urbain pour protéger les espaces agricoles, naturels et les paysages
- Maîtriser l'évolution des tissus urbains existants à dominante pavillonnaire au regard des problèmes d'intégration des nouvelles constructions et « d'acceptation » de certaines opérations d'aménagement par les riverains
- Contrôler et développer des équipements et des services adaptés à la population
- Permettre une requalification d'ensemble du centre bourg et du quartier des Impressionnistes situé autour de la place J.B. Corot, en facilitant la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire
- Reconquérir et reconvertir la ZAE de la Briqueterie et ses abords en vue d'une mutation vers des activités artisanales et tertiaires
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine environnemental, paysager et architectural notamment dans le centre bourg
- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville
- Lutter contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des énergies fossiles, la maîtrise des énergies et la production énergétique à partir de sources renouvelables

VOUS AVEZ LA PAROLE

La concertation auprès de la population est continue tout au long de la procédure de révision du PLU. Une réunion publique sera organisée afin de faire un point d'étape sur l'avancée du PLU.

Vous êtes également invités à faire part de vos observations dans le registre mis à disposition en mairie.

CALENDRIER PREVISIONNEL

- Mars - Novembre 2022 — **Diagnostic et état initial de l'environnement**
- Décembre 2022 - Février 2023 — **Rédaction du PADD**
- 13 Mars 2023 — **Débat du PADD**
- Mars - Juin 2023 — **Elaboration OAP, zonage et règlement**
- Juillet 2023 — **Arrêt du PLU**
- Août - Octobre 2023 — **Consultation des PPA et de l'Autorité Environnementale**
- Novembre 2023 — **Enquête publique**
- Décembre 2023 — **Rapport du Comissaire Enquêteur**
- Février 2024 — **Modification du dossier d'enquête publique**
- Mars 2024 — **Approbation du PLU**

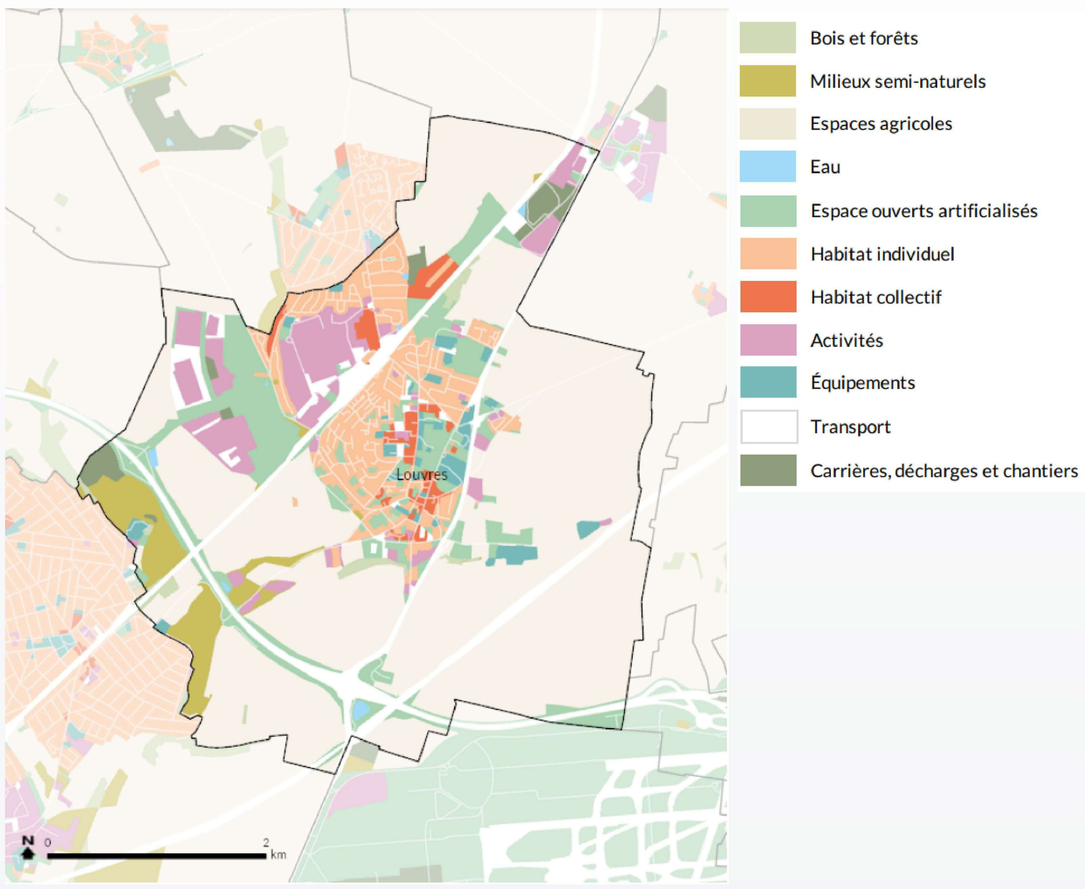
PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - Le grand paysage luparien

Ville de LOUVRES

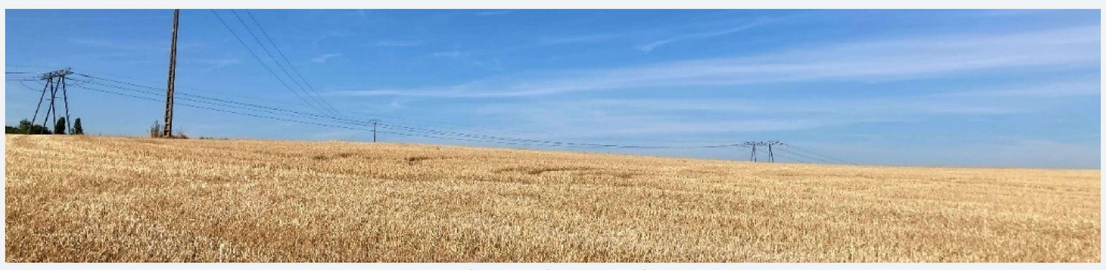
LES PAYSAGES AGRICOLES

Les pourtours de la zone agglomérée de Louvres sont majoritairement caractérisés par des paysages de plaine agricole. L'agriculture représente un poids économique important en couvrant près de 55% de la superficie communale. Cinq exploitations se répartissent une Surface Agricole Utile d'environ 630 hectares. Ce sont en général de grandes exploitations et les productions sont principalement céréalières.



Source : MOS 2021

Terres cultivées au Sud de Louvres



Vue sur les plaines agricoles au Sud de Louvres

Vue sur les plaines agricoles à l'Est de Louvres

L'enjeu du développement sera de préserver cette activité clé qui joue un rôle primordial dans la cohésion du territoire.

LES PAYSAGES NATURELS : LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le territoire communal présente une grande trame verte composée d'entités boisées et paysagères, localisées en périphérie Sud de la zone urbaine, quelques continuités arborées et des jardins familiaux.

Vue sur les vallons au Sud-Est du Louvres

Jardins familiaux le long du chemin de Chennevières

Parc du Château

Parc de la Butte aux Bergers

Dans la zone agglomérée, la trame verte est également bien présente avec les deux poumons verts constitués par les parcs du château et du Bouteiller. Cette trame verte s'est enrichie avec la réalisation du parc paysager de la ZAC de la Butte aux Bergers de 17 ha, situé en lisière Ouest de la zone agglomérée et le nouveau parc urbain créé sur le nouveau quartier de la Gare.

La trame bleue, notamment composée par le ru de la Michelette et le ru du Rhin, et associée à une végétation forme des corridors paysagers de fonds de vallées, est à préserver et à valoriser (ripisylves, zones humides, bassins de retenue). Ce patrimoine constitue en effet un milieu de biodiversité intéressant.

L'enjeu sera de protéger et mettre en valeur ces éléments paysagers constituant les principaux maillons de la trame verte et bleue

PLAN LOCAL D'URBANISME

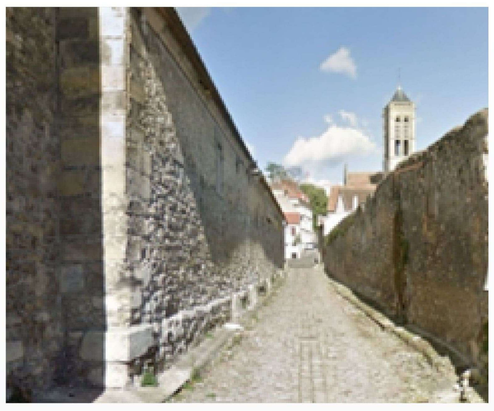
3 - Le grand paysage luparien

Ville de LOUVRES

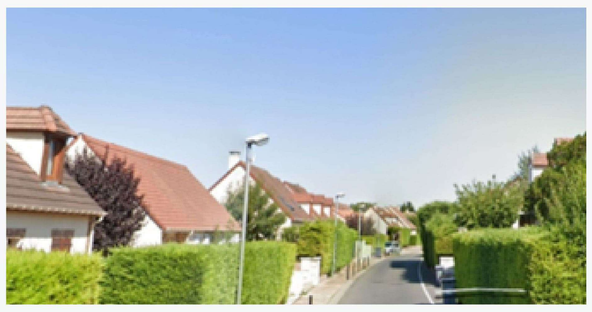
LES PAYSAGES BÂTIS

La ville de Louvres s'est structurée tout au long de l'histoire, impliquant un tissu urbain composé de différentes entités bâties, avec un centre ancien dense et patrimonial, localisé sur la partie Sud de la rue de Paris.

L'enjeu majeur sur ce secteur sera de porter une attention particulière à la qualité et l'attractivité du parc résidentiel, dont une partie est vieillissante. Pour ce faire, un travail sur l'habitat et notamment sur la lutte contre l'habitat dégradé en partenariat avec la CARPF et l'ANAH est en cours.



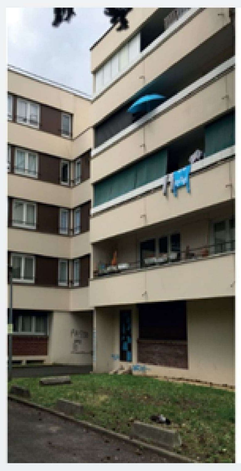
A partir des années 1970, de grandes opérations de zones pavillonnaires se sont implantées à Louvres et représentent la forme urbaine dominante sur le territoire de la commune. Tous les lotissements sont conçus en majorité comme des entités quasi indépendantes. Ils apportent une image d'ensemble relativement homogène et paysagère même si globalement, ces secteurs résidentiels de Louvres présentent une mosaïque d'entités d'habitation aux ambiances urbaines, architecturales et paysagères diverses.



L'enjeu municipal sera de maîtriser les extensions, en protégeant notamment le cadre de vie et la couverture végétale des jardins privés.

LE PAYSAGE URBAIN DE LOUVRES, C'EST ÉGALEMENT UN CADRE DE VIE RÉSIDENTIEL QUI S'EST RENOUVELÉ SUR LE SECTEUR DE LA GARE

Ce secteur est devenu le secteur d'habitat collectif le plus important et imposant de la commune. Il accueille dorénavant de novueaux logements, dont le bâtiment le plus haut est situé sur la nouvelle place et sert de repère pour symboliser l'existence passée des anciens silos sur ce secteur.



Au fil des décennies, le secteur de collectifs autour de la place Jean-Baptiste Corot, dit "quartier des Impressionnistes", des années 60-70, s'est paupérisé : façades vieillissantes, espaces publics surdimensionnés et dégradés, commerces peu attractifs pour la plupart fermés.

L'enjeu sur ce secteur est de redéfinir et d'embellir l'espace public, de créer un maillage paysager et de valoriser le parc de logements. Le bailleur social travaille en concertation avec la ville sur un projet de requalification et de rénovation du quartier.

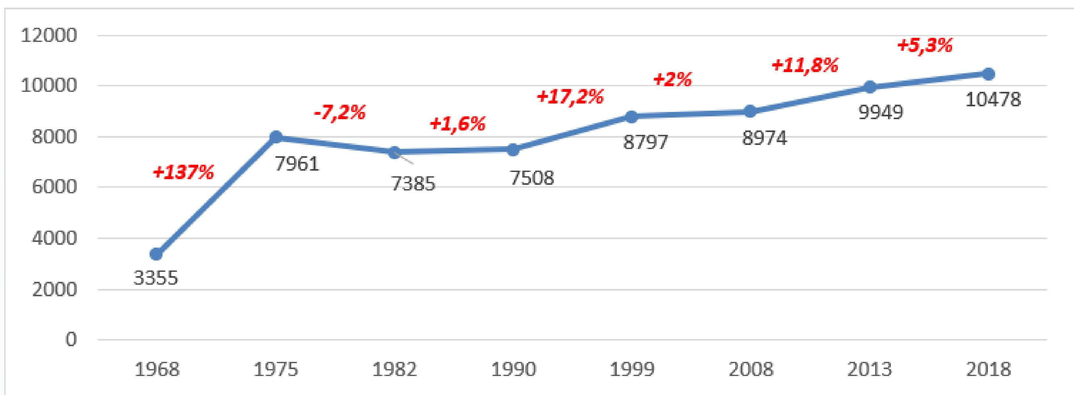
PLAN LOCAL D'URBANISME

4 - Population, logement, emploi et équipement

Ville de LOUVRES

UNE DYNAMIQUE DÉMOGRAPHIQUE SOUTENUE

- 11 503 habitants au 1er janvier 2022.
- L'évolution de la population des 10 dernières années (+17,1%) illustre une relance démographique, essentiellement alimentée par la réalisation de la 1ère tranche du nouveau quartier de la Gare.

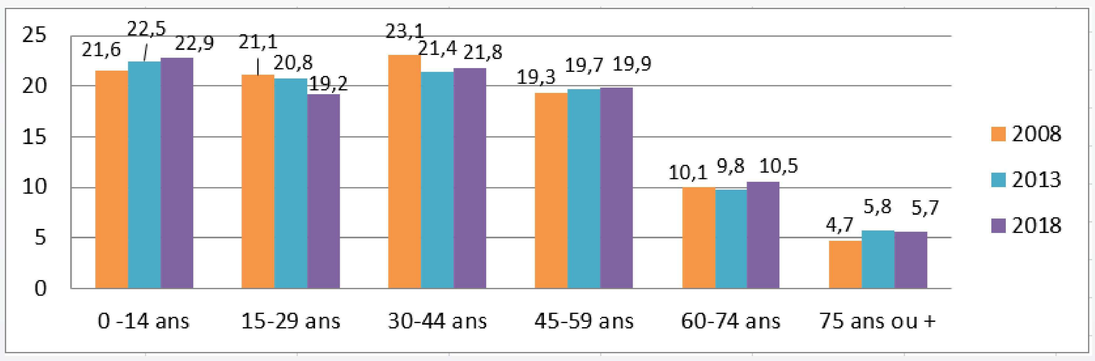


Evolution du nombre d'habitants entre 1968 et 2018 (Source : INSEE)

L'enjeu sera de maintenir un équilibre démographique en rapport avec le niveau d'équipements et de services.

UNE POPULATION ÉQUILIBRÉE EN ÂGE

- Une augmentation des plus jeunes et une baisse des 15-29 ans qui marque un phénomène de décohabitation.

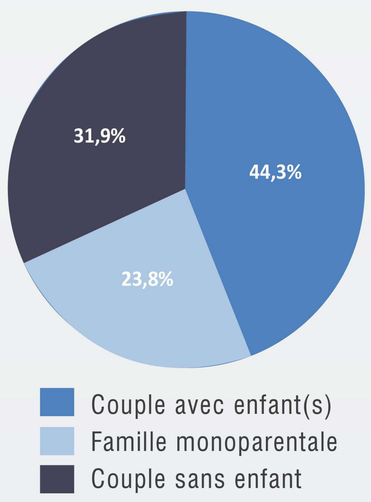


Evolution des tranches d'âge en % entre 2008 et 2018 (Source : INSEE)

L'enjeu sera de favoriser des programmes résidentiels en fonction de l'évolution de la structure de la population, permettant d'assurer un parcours résidentiel à tous.

DES MÉNAGES ANCRÉS SUR LE TERRITOIRE

- Plus de 50% habitent dans leur logement depuis 10 ans ou plus, et près de 62% sont propriétaires.
- Une large représentation de couple(s) avec enfants (40%). La part des familles monoparentales a fortement augmenté (+4,3% entre 2008 et 2018).

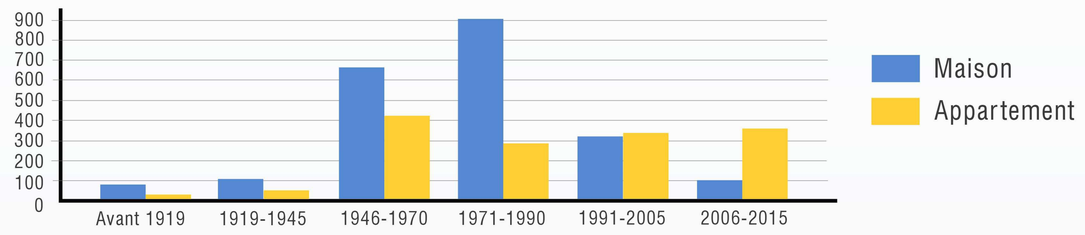


L'enjeu sera de proposer de nouveaux logements diversifiés en taille pour notamment répondre aux besoins des petites cellules familiales.

UNE POPULATION ACTIVE COMPOSÉE D'EMPLOYÉS ET DE PROFESSIONS INTERMÉDIAIRES.

UN PARC RÉSIDENTIEL QUI SE DIVERSIFIE DEPUIS LES 25 DERNIÈRES ANNÉES

- 40% de maisons individuelles et 60% d'appartements.
- 1 057 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022 (25%)



Résidences principales en 2018 selon la période d'achèvement et le type de logement (Source : INSEE 2018)

UNE COMMUNE BIEN DOTÉE EN ÉQUIPEMENTS

- Des équipements à fort rayonnement : piscine intercommunale, musée Archéa et espace culturel Bernard Dague.
- Des équipements de proximité qui se rénovent et se développent (groupe scolaire Universalis et crèche « l'arche des Bambins »).

Musée intercommunal d'histoire et d'archéologie (Archéa)

Salle de spectacle B. Dague

L'enjeu sera d'adapter l'offre de services publics à l'évolution de la population

UN PÔLE D'EMPLOIS ATTRACTIF

- 2 720 emplois en 2018 (+12,7% depuis 2008).
- 4 zones d'activités : la Butte aux Bergers (fin de commercialisation), la ZA de la Fontaine Sainte-Geneviève, la ZA du Roncé viabilisée et achevée, et la ZA de la Briqueterie vieillissante à reconvertir (accueil d'artisanat et de tertiaire).

L'enjeu sera de répondre au mieux aux enjeux économiques actuels

UNE OFFRE COMMERCIALE À MAINTENIR ET À REVITALISER

- 3 polarités commerciales dont deux principales (centre-ville ancien et nouveau quartier de la Gare) et une plus secondaire (autour de la place J.B. Corot).
- Le centre-ville ancien est à revitaliser.
- Des études sont en cours autour de la place J.B. Corot pour recréer une polarité commerciale.

PLAN LOCAL D'URBANISME

6 - Orientations du PADD

Ville de LOUVRES

1 Protéger le patrimoine agricole, naturel et le paysage luparien

- Préserver les espaces agricoles et reconsidérer le devenir de certains d'entre eux
- Préserver et mettre en valeur la trame verte et bleue
- Contenir et maîtriser les extensions urbaines
- Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques

2 Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers

- Gérer l'optimisation et le renouvellement du bâti existant
- Maîtriser l'évolution des tissus urbains existants
- Permettre une requalification d'ensemble du quartier des Impressionnistes
- Offrir un choix élargi en matière d'habitat
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine du centre ancien, cœur historique
- Conforter et développer des équipements et des services adaptés aux besoins de la population
- Assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

3 Veiller au maintien et à la valorisation de l'activité économique

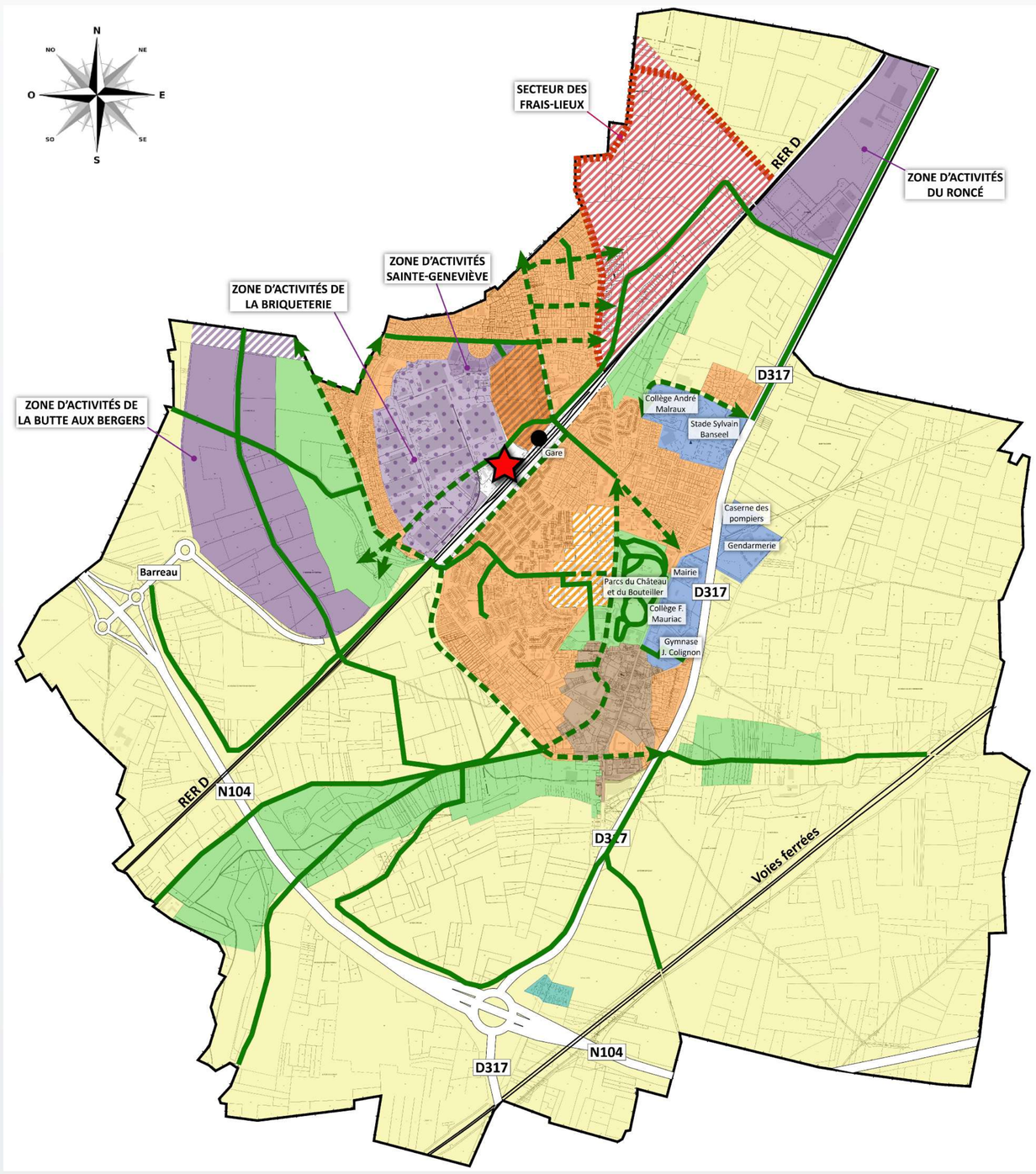
- Reconquérir et requalifier la zone d'activités de la Briqueterie et ses abords en vue d'une mutation vers des activités artisanales et tertiaires.
- Faciliter l'adaptation des zones d'activités économiques
- Permettre le développement de nouvelles filières économiques
- Maintenir et revitaliser l'offre commerciale
- Consolider la place de l'activité agricole

4 Promouvoir les mobilités alternatives à la voiture

- Améliorer fortement les transports collectifs
- Développer les liaisons douces
- Améliorer le stationnement

5 Poursuivre les actions en faveur d'un développement durable

- Préserver et gérer les ressources naturelles
- Accompagner le développement des communications numériques
- Promouvoir la transition énergétique du territoire
- Encourager une gestion écologique des déchets



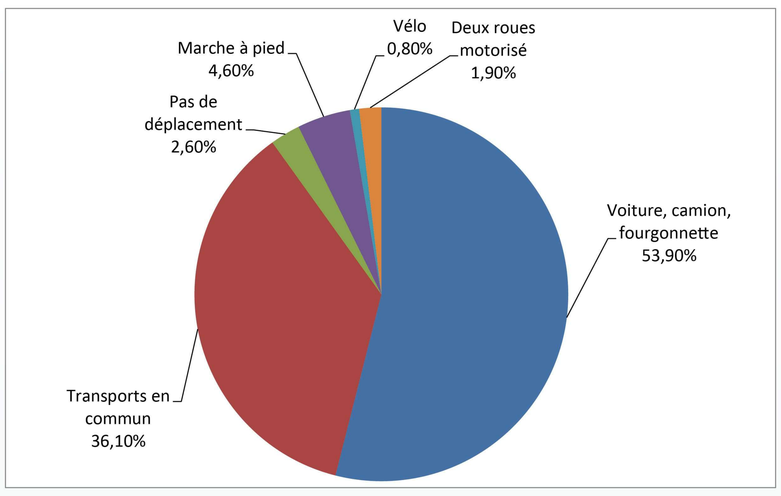
PLAN LOCAL D'URBANISME

5 - Transport et mobilité

Ville de LOUVRES

DES DÉPLACEMENTS DOMICILE - TRAVAIL EFFECTUÉS MAJORITAIREMENT EN VOITURE

La majorité de la population active de Louvres occupe un emploi en dehors du territoire communal (80%). Les déplacements domicile travail s'effectuent à 60% en voiture expliquant un taux de motorisation élevé. Les transports en commun sont utilisés par un tiers des actifs.

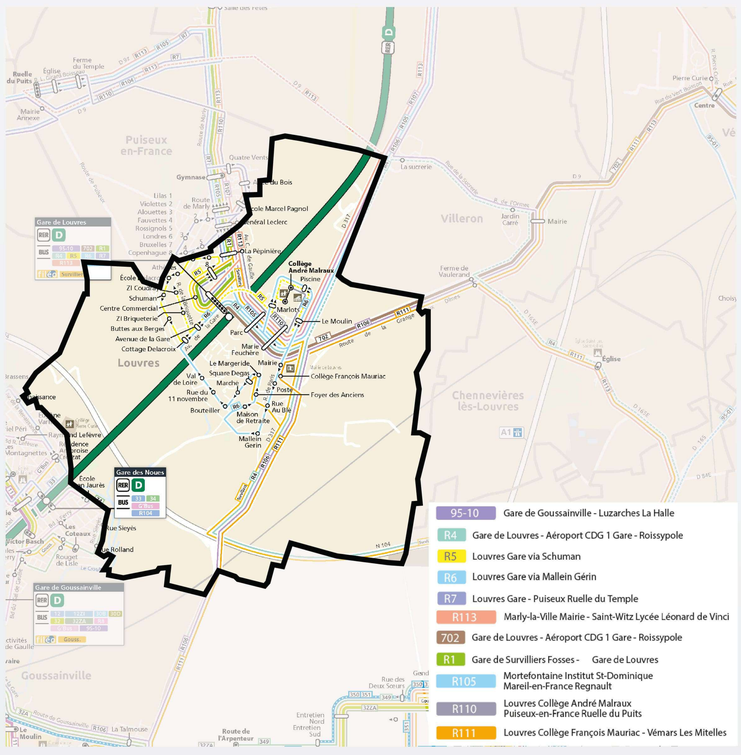


Transport utilisé pour les déplacements domicile-travail LOUVRES. Source : INSEE

L'enjeu sera de développer les déplacements alternatifs à la voiture

UNE BONNE DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS

- Présence de la gare de Louvres (RER D) et d'un véritable pôle d'échanges multimodal qui a été conçu récemment pour accueillir différents modes de transports (voiture, bus, train, taxis, vélos, marche à pied)
- Présence de la gare routière avec 10 lignes interurbaines dont certaines desservent le pôle d'emploi de Roissy-Charles-de-Gaulle



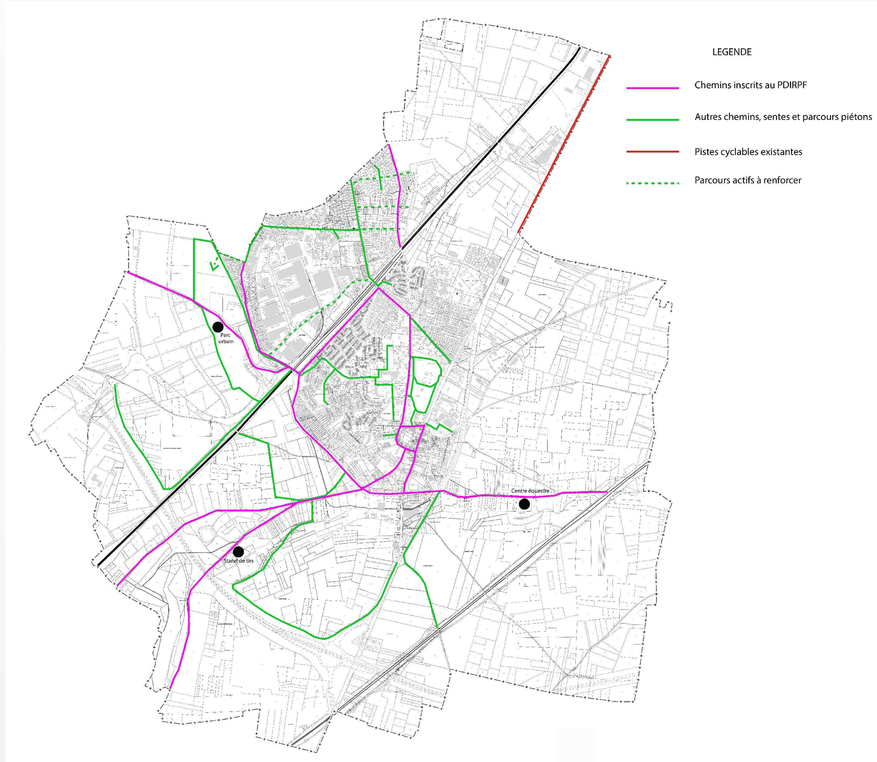
L'enjeu sera de se rapprocher des gestionnaires des lignes de bus, pour en améliorer l'efficacité de manière à constituer une réelle alternative à la voiture.

DES LIAISONS DOUCES À DÉVELOPPER

- Des déplacements cycles contraints (en raison de l'étroitesse des chaussées et du relief) expliquant un développement timide.
- Quelques liaisons piétonnes au sein de quelques lotissements et de nombreux chemins ruraux (dont certains constituent des chemins de petite randonnée).

DES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

Le plan départemental de développement des pistes cyclables devrait se situer le long de l'avenue du Général Leclerc, l'avenue Charles de Gaulle et le long de la RD165E. Par ailleurs, des itinéraires cyclables seraient possibles avenue de la Normandie, avenue de la Vieille France, rue de Paris (partie Nord), et rue André Malraux.



L'enjeu sera de créer des liaisons douces inter-quartiers dans les nouvelles opérations d'aménagement

UNE OFFRE DE STATIONNEMENT DE NATURE ET DE RÉGIME VARIÉS MAIS QUI RESTE TENDUE NOTAMMENT AU CENTRE-VILLE

- Le long des voies de régimes différents selon les secteurs plus ou moins fréquentés (stationnement gratuit, réglementé et limité : zones bleues)
- Des parcs de stationnement publics concentrés sur le secteur de la gare

L'enjeu sera de favoriser le stationnement rotatif de courte durée à proximité des commerces, de moyenne durée à proximité des grands équipements publics et d'orienter le stationnement de longue durée vers les parkings publics