

Département de l'Eure-et-Loir



VILLE DE LUISANT

PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Pièce n°3

RÉVISION PRESCRITE LE :	14 avril 2021
PLU APPROUVÉ LE :	"annexé à la délibération du conseil municipal du 25.09.24 délibération n° 24.09.04
	Le Maire Bertrand MASSOT MAIRIE DE LUISANT REPUBLIQUE FRANÇAISE EURE-ET-LOIR (28) PRÉFECTURE D'EURE-ET-LOIR 08 OCT 2024 BUREAU COURRIER ARRIVÉE

Table des matières

La parole aux Elus.....	3
Axe 1 Un projet qui contribue à l'équilibre humain du territoire	5
Inscrire une dynamique communale sur le long terme	6
Favoriser un urbanisme économe en foncier	7
Maintenir une cohérence d'ensemble des déplacements pour favoriser les mobilités douces	7
Axe 2 La vitalité économique de Luisant au sein de l'agglomération de Chartres Métropole.	8
Rechercher une complémentarité au sein de territoire communal et intercommunal	9
Contribuer au maintien de l'activité agricole.....	9
Axe 3 La valorisation du caractère urbain et environnemental de Luisant.....	10
Accroître l'attractivité et l'image du territoire en portant une attention particulière à la diversité des paysages.....	11
Préserver les vues majeures sur la Cathédrale de Chartres.....	11
Préserver les trames vertes et bleues et les continuités écologiques	11
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	12
SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD	16

La parole des Élus

Mesdames, Messieurs,

Les documents d'urbanisme sont des outils essentiels pour définir et planifier l'aménagement de notre Commune. Selon un zonage adapté, ils établissent un ensemble de règles que doivent respecter toute construction et tout aménagement, quelle que soit leur nature.

La commune de Luisant dispose actuellement d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2012 et révisé depuis, à quatre reprises. En 2021, le Conseil municipal a décidé d'engager sa révision générale afin de le rendre compatible à la fois avec la réglementation en vigueur et avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), tout en poursuivant plusieurs objectifs et notamment :

- Préserver un cadre de vie de qualité, paisible et développer des espaces naturels sur l'ensemble de la commune ;
- Augmenter le nombre des Espaces Boisés Classés (EBC) et mettre en valeur les continuités écologiques ;
- Accompagner les créations de logements et de commerces, en adéquation avec les équipements publics et les stationnements existants ;
- Harmoniser les emprises au sol des constructions au sein des différentes zones ;
- Simplifier des documents - le PLU, ses documents associés et ses annexes - longs, denses et parfois redondants afin de les rendre clairs, accessibles et compréhensibles par le plus grand nombre.

La révision du Plan Local d'Urbanisme est une démarche de longue haleine, s'étalant sur une durée moyenne de 18 à 30 mois. C'est aussi une démarche concertée. À cet effet, la commune de Luisant a défini les mesures nécessaires à l'information de la population et à sa participation.

Parmi celles-ci, l'organisation de plusieurs réunions publiques, des informations en continu sur le site internet de la commune, un registre d'observations disponible en mairie et une adresse mail dédiée : urbanisme@ville-luisant.fr

Cette concertation préalable a pour finalité de préciser et de débattre les objectifs, les orientations et les projets d'aménagement poursuivis par la Commune. Aussi, au fur et à mesure de la révision du PLU, les documents qui auront été validés sont mis à votre disposition via ces différents supports.

Au terme de cette révision, le Conseil municipal sera amené à approuver le PLU ; il sera alors applicable pour toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme et procédures d'aménagement que vous pourriez solliciter.

La concertation étant un élément-clé de la réussite de la révision du PLU, je vous remercie par avance pour votre large participation.

Le Maire,

L'adjoint au Maire délégué à
l'Urbanisme et au cadre de vie,

Bertrand MASSOT

Vincent BOUTELEUX

Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Luisant se compose de 3 axes principaux et d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

1^{er} axe

Un projet qui contribue à l'équilibre humain du territoire.

2^{ème} axe

Une maîtrise de la dynamique communale de Luisant au sein de l'agglomération de Chartres Métropole.

3^{ème} axe

La valorisation du caractère urbain et environnemental de Luisant.

Axe 1

Un projet qui contribue à l'équilibre humain du territoire

Luisant bénéficie d'une situation géographique privilégiée entre les secteurs d'emploi, l'accessibilité des transports en commun et ses atouts paysagers et environnementaux. La commune a connu une évolution positive de sa population jusque dans les années 2010 suivie d'un récent ralentissement. A quelques minutes du cœur de la Métropole, Luisant demeure une commune riche en équipements et services bénéficiant d'un fort potentiel en renouvellement urbain, qu'elle valorise et souhaite inscrire dans la continuité.

Dans cette perspective, Luisant consolide sa centralité par une opération Cœur de ville en cours de réalisation, puis par la restructuration du secteur Gutenberg comme base de nouveaux quartiers alliant mixité des fonctions et des usages. Parallèlement, certains équipements pourront évoluer pour une meilleure gestion de l'espace, une vigilance accrue sera portée sur l'urbanisation pour réduire la consommation de foncier puis pour préserver les trames vertes notamment dans les cœurs d'îlots, ou encore les parcs et les jardins.

Conscient de la forte croissance démographique des années 80, qui a entraîné des besoins importants en matière de service et d'équipement, Luisant a engagé le renouvellement notamment de ses équipements scolaires avec le groupe scolaire Henri Ramolet, et souhaite continuer dans cette perspective avec l'Ecole Saint Exupéry et l'accueil de loisirs sans hébergement. La prise en compte des équipements permettra ainsi le maintien du dynamisme communal en vue de fixer la population sur le territoire.

Une vigilance accrue sera portée sur les projets d'urbanisme afin de mettre en place une répartition équilibrée de ces projets en fonction des axes de mobilité, de la prise en compte de la mixité sociale dans le cadre d'un équilibre sociétal. En effet, le développement de Luisant a favorisé les quartiers résidentiels souvent similaires dans leur architecture et leur fonctionnement. L'enjeu sera pour Luisant de se renouveler en proposant des logements pour toutes les générations et profils en s'appuyant sur une architecture innovante.

Cet équilibre devra se construire également avec les mobilités et les pratiques de déplacements. Bien que la voiture reste le moyen de transport majoritaire, les transports alternatifs à la voiture comme les mobilités douces (vélo, trottinette électrique, rollers, ...) pourront trouver leur place au sein des aménagements nouveaux des quartiers. De plus, le Plan Vert de Chartres Métropole consistant à réaliser des axes de circulation en sites propres, se poursuit.

Dans ces perspectives, Luisant souhaite :

Inscrire une dynamique communale sur le long terme

- Renforcer la mixité des fonctions dans le centre-ville en contribuant au maintien, à la création ou à la rénovation des commerces et services et en prévoyant des possibilités d'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat.
- Porter le projet de cœur de ville proposant logements, commerces, équipements et services afin de conforter la centralité urbaine.
- Permettre la restructuration des équipements majeurs afin d'attirer et maintenir les familles sur le territoire.
- Favoriser la diversité des types de logements en proposant des constructions répondant aux besoins du plus grand nombre et permettant la réalisation du parcours résidentiel des ménages.

- Se donner les moyens d'accueillir toutes les personnes (familles, personnes seules, catégories socio-professionnelles, ...) en fonction de leurs besoins dans l'application du Programme Local de l'Habitat en vigueur.
- Mettre en adéquation l'accueil de nouveaux habitants, le niveau d'équipements et de services tout en préservant un cadre de vie de qualité.
- Permettre le maintien du tissu associatif très développé par la création, la mise aux normes, l'extension d'espaces et de bâtiments dédiés (la Maison des associations, les salles Roblot, les salles Jean Bouin, la salle de danse, la salle Pagnol, la Pléiade, la salle de la Bienfaisance) pour valoriser les échanges entre les habitants.

Favoriser un urbanisme économe en foncier

- Permettre le renouvellement de Luisant par la restructuration des friches urbaines, notamment sur le secteur Gutenberg.
- Permettre le comblement des espaces libres au cœur du tissu urbain dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale des quartiers et des espaces récepteur de la biodiversité urbaine.
- Diversifier les formes urbaines par la production d'habitats groupés, de maisons de ville, de logements intermédiaires, ... intégrés dans le tissu urbain local.
- Envisager une bonne répartition des opérations d'aménagement afin de ne pas subir l'évolution des pratiques (déplacements, utilisation des espaces publics et des équipements, ...)
- Envisager de mutualiser des espaces de stationnements avec des équipements publics pour mieux gérer l'utilisation du foncier.

Maintenir une cohérence d'ensemble des déplacements pour favoriser les mobilités douces

- Renforcer et sécuriser les déplacements entre les quartiers en poursuivant le maillage des liaisons douces sur l'ensemble de la commune.
- Renforcer les connexions entre la coulée verte du secteur de Gutenberg et le secteur de la cavée en s'appuyant sur les voies douces interquartier (rue des Chênes, rue de la Paix)
- Reconsidérer le système de circulation des véhicules et des personnes dans le cadre des aménagements des quartiers (Cœur de ville, Ecole Saint Exupéry, ...).
- Qualifier les entrées de ville, notamment :
 - o la D7010 prolongée par l'Avenue Maunoury et l'Avenue de la République, axe majeure du cœur de ville de Luisant et entrée Sud dans la Métropole,
 - o la rue du maréchal Leclerc axe structurant du quartier Gutenberg.

Axe 2

La vitalité économique de Luisant au sein de
l'agglomération de Chartres Métropole.

La proximité des pôles d'emploi de Chartres Métropole a contribué à entraîner un développement rapide de Luisant ; la commune est en partie résidentielle. Luisant est alors une commune d'échanges au sein de la métropole et au sein des pôles d'emploi. Par conséquent, elle souhaite valoriser ses commerces de proximité et ses zones d'activités, inscrites dans le SCoT de l'agglomération afin de permettre à sa population de se fixer sur son territoire et de limiter les déplacements vers les pôles extérieurs.

A l'échelle de la ressource, l'agriculture est également un enjeu majeur du territoire intercommunal. Les espaces agricoles ont été contraints par les secteurs urbains qui se sont développés pour laisser place à des zones résidentielles et des zones d'activités. A présent, les modes de développement doivent limiter les impacts sur l'agriculture. A ce titre, Luisant souhaite préserver les terres agricoles restantes afin de permettre l'installation de nouveaux agriculteurs ou la possibilité de développer un projet agricole innovant.

Économiquement et socialement, les dispositifs de communication trouvent tout leur sens au sein du projet communal et métropolitain. Ils permettent les échanges pour le développement des entreprises, des services et le bien-être des personnes. A ce titre, Luisant soutiendra l'installation du numérique au sein des nouveaux projets d'aménagement.

Dans ces perspectives, Luisant souhaite :

Rechercher une complémentarité au sein des territoires communal et intercommunal

- S'inscrire dans les orientations du SCOT de Chartres Métropole en proposant une offre diversifiée et complémentaire en matière de commerces et d'activités économiques.
- Structurer l'hypercentre autour du maintien, de l'implantation de services et d'activités tertiaires, proposer des espaces publics pour attirer les actifs dans le centre-ville et ainsi consolider sa vitalité.
- Permettre l'évolution des activités économiques existantes et le maintien de l'économie locale qui valorise durablement les entreprises de proximité, notamment le commerce, l'artisanat et l'agriculture.
- Favoriser la visibilité de la zone d'activités économiques de Luisant, identifiée comme polarité commerciale d'appui de l'agglomération pour favoriser les emplois de proximité et équilibrer l'offre quotidienne.
- Reconquérir les tissus industriels urbains de part et d'autre de la rue du Maréchal Leclerc.
- Favoriser l'accès aux communications numériques sur l'ensemble de la commune en facilitant leur intégration dans les nouveaux aménagements.

Contribuer au maintien de l'activité agricole

- Continuer à préserver les terres agricoles du territoire afin de valoriser l'agriculture comme ressource agro-alimentaire et économique.
- Pérenniser l'activité agricole en permettant l'installation de nouveaux exploitants dans les espaces agricoles.
- Stopper l'étalement urbain et considérer la D923 comme la barrière d'une urbanisation consommatrice de terres agricoles.

Axe 3

La valorisation du caractère urbain et environnemental de Luisant

Luisant souhaite mettre en valeur ses potentiels environnementaux, paysagers et bâtis car ils constituent le socle de l'identité communale. Ces potentiels participent au cadre de vie du territoire au-delà de l'échelle communale. Ils concernent le secteur Natura 2000 « Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents », l'Espace Naturel Sensible de la Vallée de l'Eure, la Vallée de la Cavée, le coteau de la rue de la Vallée de l'Eure, l'Étang communal et son espace de loisirs, et des bâtiments à caractère patrimonial situés notamment au Bas de Luisant, rue Marceau ou encore rue du Val de la Cavée.

À ce titre, il convient de rappeler que la qualité patrimoniale est également liée à certains ensembles bâtis d'intérêt majeur et représentatifs de l'histoire de Luisant. Ces constructions de qualité sont le support d'un cadre de vie d'exception apprécié sur le territoire.

La reconnaissance des milieux naturels constituant les trames vertes et bleues, riches en biodiversité, le souhait de préserver les continuités écologiques, s'expriment par la maîtrise de l'urbanisation et par la protection du patrimoine environnemental. Cet équilibre entre Nature et Ville est également un atout pour l'accueil des jeunes ménages qui recherchent une commune à taille humaine où les échanges entre générations sont facilités, et ceci tout en bénéficiant des services et des emplois liés à la synergie de la métropole.

Dans ces perspectives, Luisant souhaite :

Accroître l'attractivité et l'image du territoire en portant une attention particulière à la diversité des paysages

- Être attentif au patrimoine bâti marqueur de l'identité de Luisant, en définissant un cadre de protection pour sa préservation.
- Protéger les îlots boisés et paysagers d'une pression foncière excessive.
- Intégrer le développement durable dans les projets d'aménagement en s'appuyant sur le végétal et les espaces publics qualitatifs (sol perméable, système de réutilisation des eaux de pluie, espace planté (vergers, ludique, participatif, ...).

Préserver les vues majeures sur la Cathédrale de Chartres

- Maîtriser les projets situés le long de l'axe D7010/Avenue Maunoury/Avenue de la République afin de préserver les vues sur la cathédrale, en fixant des plafonds de constructibilité, des palettes chromatiques et végétales.
- S'inspirer des bonnes pratiques d'aménagement du territoire permettant d'entretenir, de maintenir et de restaurer les vues sur la cathédrale.

Préserver les trames vertes et bleues et les continuités écologiques

- Préserver les trames vertes et bleues constituées notamment par la Vallée de l'Eure et la Vallée de la Cavée et leurs abords, les parcs privés et/ou publics, les arbres isolés, les jardins, ...
- Maintenir les continuités écologiques du coteau de la rue de la Vallée, trait d'union entre la vallée et la zone urbanisée.
- Assurer la mise en valeur de la structure paysagère et environnementale en veillant au bon fonctionnement des continuités écologiques et en maintenant les espaces ouverts, notamment les prairies (ENS de la Vallée de l'Eure) le long de la Vallée de l'Eure.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

HABITAT

I. L'APPROCHE DE LUISANT

Le projet de PADD prévoit un projet de développement qui prend en compte la notion de pôle urbain inscrit au SCoT de Chartres Métropole. Pour illustrer cette perspective, Luisant envisage l'utilisation de secteurs en zone urbaine et le renouvellement urbain de certaines friches.

Pour les 10 prochaines années à partir de l'approbation du Programme Local de l'Habitat (PLH) soit le 16/12/2021, Luisant constate qu'environ 2 300 personnes supplémentaires pourraient vivre sur la commune pour atteindre environ 8 973 habitants, et ceci au regard des opérations de logements en cours et prévues.

Cette évolution est la volonté de s'inscrire dans une perspective de vitalité du territoire tout en maîtrisant l'échelle des projets afin de conserver un équilibre avec les équipements et les services.

II. LA REPARTITION PROPOSEE PAR LUISANT

Il est important de rappeler que la consommation d'espace se répartit de la manière suivante :

1. L'utilisation des **espaces interstitiels** (petits espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine) et leur capacité de densification.
2. La prise en compte du **renouvellement urbain et les logements vacants**.
3. La **réceptivité au sein du tissu bâti**.

1. Les espaces libres en zone Urbaine (dents creuses)

Une fine analyse du foncier au sein de l'enveloppe urbaine fait apparaître une réceptivité dans le tissu d'environ 1.6 ha. Nous pouvons envisager, sur la période du PLU, que 60% soit **environ 1 ha pourra être utilisé pour la construction de logements au sein de l'enveloppe urbaine. Ceci représente un potentiel théorique de 20 logements¹**. Or, ce chiffre reste indicatif car la collectivité n'a pas la maîtrise foncière de ces espaces, qui sont pour la majorité des jardins et espaces libres.

2. La prise en compte du renouvellement urbain

- Secteur de Gutenberg

Ce secteur représente une surface de 18 ha. Il est inscrit en zone Uru (renouvellement urbain).

La densité proposée est de 45 log/ha.

Le taux de logement locatif aidé est de 20%.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

- Le cœur de ville

Ce secteur fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté d'une superficie de 4.6 ha environ. Le développement du projet est envisagé sur un horizon de 15 ans pour réaliser 300 logements à plus ou moins 10%. Rapporté à la durée du PLU, cela revient à réaliser 200 logements en 10 ans.

La densité proposée est de 45 log/ha.

Le taux de logement locatif aidé est de 20%.

- En matière de **locaux vacants**, environ 15 logements pourront être remis sur le marché de l'immobilier.

¹ Surface de parcelle moyenne estimée à 500m².

III. CHANGEMENTS DE DESTINATION

Aucun bâtiment situé en zone Naturelle ne fait l'objet d'une demande pour changement de destination.

IV. SYNTHESE DES OBJECTIFS CHIFFRES CONSTATES

Les potentialités de foncier constructible pour l'habitat pour les 10 prochaines années			
	Surface brute ha	Nombre de logements	Densité résidentielle brute
Enveloppe bâti			
⇒ Espaces libres en zone U	1 ha	20	/
Renouvellement urbain et logements vacants			
⇒ Secteur de Gutenberg	18 ha	809	45 log/ha
⇒ Cœur de ville	4.6 ha	207	45 log/ha
⇒ Locaux vacants	/	15	/
Total	23.6 ha	1 051 logements	/

ACTIVITES ECONOMIQUES

I. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

L'Agglomération de Chartres Métropole confirme la nécessité de maintenir la zone d'activités économique du Val de Luisant inscrite au SCoT, pour une surface totale occupée de 30 ha. Cette zone d'activités permet l'appui commerciale du cœur de l'agglomération.

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD

