

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de

CHENNEVIERES LES LOUVRES

APPROBATION

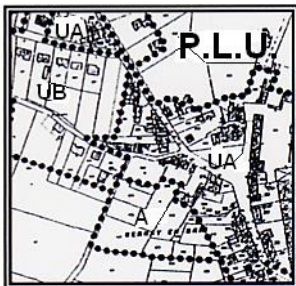
Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du 14 12 2017

LE MAIRE

Eric PLASMANS

CABINET D'URBANISME
Xavier FRANCOIS
2, rue de l'Eglise
60350 CUISE LA MOTTE

Tel : 06 80 70 47 51
e-mail : urba.francois@gmail.com



PIECE N°3

PROJET
D'AMENAGEMENT
ET DE
DEVELOPPEMENT
DURABLE

Commune de Chennevières-Lès-Louvres (95)

Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Mairie : 5 place de l'église
95380 CHENNEVIERES LES LOUVRES
Numéro de téléphone 01 34 68 14 30
mairie@chennevieresleslouvres.fr

Pièce N° 2

Élaboration du PLU
Document arrêté le

Document approuvé le



Préambule

Le projet de Développement et d'Aménagement Durables de la commune de **Chennevières-Lès-Louvres** fixe les grandes orientations communales en matière d'aménagement du territoire à échéance de 2030.

Les choix énoncés, issus du diagnostic, visent à répondre à des dysfonctionnements urbains soulignés par l'état des lieux, à préserver un cadre de vie acceptable pour la population, et à satisfaire les différents besoins nécessaires aux actuels et futurs résidents.

Les engagements pris doivent par ailleurs permettre de réaliser les orientations fondamentales de Développement Durable notamment en termes de consommation économe des surfaces urbanisées et de soutien à la biodiversité.

Ces orientations sont au coeur des documents supra-communaux avec lesquels le PLU de Chennevières-Lès-Louvres, en l'absence de Schéma de Cohérence et d'Objectifs Territorial (SCOT), doit être compatible :

- **le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)**
- **le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE)**
- **le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)**
- **le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle**
- **le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) de la Communauté d'Agglomération Roissy Porte de France**

Constat

Démographie

Riveraine de la plateforme aéroportuaire de Paris Charles-de-Gaulle, le territoire communal de Chennevières-Lès-Louvres est majoritairement¹ situé en zone D du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) ce qui l'autorise à accroître sa capacité d'accueil d'habitants de façon modérée.

Les caractéristiques communales en matière de démographie et de logements se traduisent par :

- ✓ une densité faible qui renvoie à une typologie rurale dominante
- ✓ une croissance forte (+ de 12%) entre 1999 et 2008
- ✓ une population jeune
- ✓ un nombre important de ménages éligibles au logement social
- ✓ présence d'un parc locatif privé

Le dynamisme de la commune tient en partie à sa capacité d'avoir su accompagner le renouvellement de sa population tout en maintenant sa population locale.

La proximité de Chennevières-Lès-Louvres avec les grands pôles d'emplois métropolitains (Paris, aéroport) et les diverses infrastructures de transport constituent des facteurs d'attractivité fortement propices à la mobilité résidentielle².

En conséquence, la commune considère raisonnable et à hauteur de ses capacités de fixer un seuil haut d'accueil d'environ 120 habitants supplémentaires, à échéance d'une quinzaine d'années.

¹ Seuls 59 hectares situés au Sud sont en zone C du PEB qui limite fortement le développement de l'urbanisation

² Changement de résidence principale en lien avec la mobilité sociale ou professionnelle des individus, avec l'évolution de leur situation familiale, avec leur âge. La mobilité résidentielle concerne aussi le type de logement (appartement, maison individuelle), sa taille ainsi que le statut d'occupation (location, accession à la propriété).

⇒ **Admettre un accroissement démographique modéré, corrélé à la réceptivité des équipements communaux autour d'un seuil de 450 habitants à horizon 2030**

⇒ **Favoriser les parcours résidentiels : (petits logements, développement de l'offre locative)**

Constat

Habitat

Le village est compact et ne présente pas d'extension disséminée sur le territoire communal.

Deux corps de ferme sont présents au sein du tissu urbanisé.

La commune est confrontée à une forte pression urbaine en raison de sa proximité par l'aéroport CDG.

L'analyse urbaine montre que les possibilités de développer l'offre d'habitat au sein des surfaces urbanisées de Chennevières-Lès-Louvres se limitent à :

- 1 dent creuse,
- 4 parcelles potentiellement divisibles,
- l'accueil de 4 logements au sein d'un corps de ferme,
- et l'urbanisation de parcelles libres d'occupation en retrait de la rue d'Épiais

La mobilisation de l'ensemble de ces espaces n'étant pas garantie, la commune opte pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur constructible d'environ 9 500 m² afin de répondre à l'accroissement démographique souhaité.

- ➡ **Favoriser la densification du village et maîtriser les besoins en surface constructible**
- ➡ **Délimiter clairement les lisières urbaines**
- ➡ **Aménager les nouveaux pôles d'habitat dans la stricte continuité du bâti construit**
- ➡ **Prendre en compte de la mixité fonctionnelle**
- ➡ **Minimiser la consommation d'espace au sein des nouveaux espaces d'habitat**
- ➡ **Encourager le développement de l'offre locative**
- ➡ **Économiser l'énergie et permettre le recours aux énergies renouvelables les plus appropriées à la situation locale**

Ce que dit le SDRIF concernant l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la surface de l'espace urbanisé communal est possible.

Les documents d'urbanisme doivent permettre de:

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la décohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradé
- maintenir et valoriser l'économie locale
- maintenir et assurer la qualité de services et d'équipements de proximité
- intégrer les développements dans leur environnement naturel sans le déstructurer et notamment en préservant la circulation des engins agricoles
- respecter l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis, ainsi que les logiques d'implantation traditionnelles.



Constat

Bien que quelques artisans soient présents au sein du village, la structure économique de Chennevières-Lès-Louvres repose essentiellement sur une activité agricole dynamique et performante.

La qualité agronomique des terres agricoles est observée tout au long de l'histoire de Chennevières-Lès-Louvres et contribue fortement à son identité communale (bâti, paysages). Les hauts rendements de céréales, betteraves industrielles et oléagineux, classent ces terres agricoles parmi les meilleures de France.

Leur préservation relève ainsi d'un enjeu à l'échelle non seulement locale, mais aussi nationale.

Les stocks d'hydrocarbures de l'aéroport CDG sont implantés au Sud de la commune.

La commune ne dispose d'aucun commerce de proximité.

- ▢▢▢ Assurer la pérennité et l'unité des espaces agricoles
- ▢▢▢ Affirmer clairement la vocation strictement agricole des espaces localisés entre Chennevières-Lès-Louvres et Louvres
- ▢▢▢ Interdire à l'exception des besoins liés aux exploitations agricoles les nouvelles constructions sur les terres ayant une valeur agronomique
- ▢▢▢ Permettre la diversification de l'activité agricole
- ▢▢▢ Conforter les circulations agricoles
- ▢▢▢ Conserver ou recréer les espaces de transition entre les zones d'habitat et les zones agricoles (lisières vertes)
- ▢▢▢ Limiter la consommation d'espaces agricoles aux seuls besoins liés à la croissance démographique souhaitée
- ▢▢▢ Favoriser l'installation de commerces de proximité et de petites activités non polluantes au sein de l'espace villageois



Constat

Le paysage environnemental

La commune est fortement impactée par l'implantation sur son territoire d'imposantes et nombreuses infrastructures diverses (A1, ligne à haute tension, dépôts d'hydrocarbures, lignes LGV...)

Le village bénéficie toutefois d'un positionnement haut (sur éperon) et de la protection visuelle du grand parc boisé de l'ancien château, qui l'isole partiellement. Cette implantation urbaine offre plusieurs vues intéressantes sur le paysage environnant notamment au Nord avec des vues sur le talweg.

D'autres vues concernent plus directement l'urbanisation dont les entrées de village sont à cet égard significatives.

Le paysage urbain

Le village est doté d'un patrimoine bâti marqueur de l'identité locale.

Il se compose pour partie de fermes, de constructions d'architecture traditionnelle, ou l'usage de matériaux locaux comme le grès.

La place de l'église (édifice classé aux monuments historiques) constitue la polarité principale du village. Située sur un axe traversant, la commune envisage à la fois une requalification et une sécurisation de ses abords.

- ▮ Conserver l'intégralité des boisements du parc du château comme bouclier visuel vis-à-vis de l'autoroute A1
- ▮ Garder les dégagements visuels en direct du Nord
- ▮ Préserver la qualité de la porte d'entrée Ouest (murs de clôture, végétation, calibrage de voie)
- ▮ Assurer l'insertion paysagère des nouveaux espaces d'habitat



- ▮ Préserver le bâti porteur de l'identité locale et traditionnelle
- ▮ Requalifier et sécuriser la place de l'église
- ▮ Autoriser la mutation du bâti agricole de qualité dans le respect de l'architecture traditionnelle locale si celui-ci n'est plus adapté aux pratiques agricoles actuelles.

ORIENTATIONS RELATIVES À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



Rû de la Michelette



Végétation spontanée présente sur le talweg

Constat

Le territoire communal dispose d'une trame verte et bleue permettant d'accueillir une biodiversité (faune et flore) ordinaire.

Les espèces concernées tirent parti des éléments présents :

- rû de la Michelette qui s'écoule en partie à ciel ouvert sur le territoire communal, talweg au Nord de la commune qui est par ailleurs un axe de ruissellement temporaire lors d'orages
- des boisements et de leur entretien,
- des chemins enherbés,
- des éléments fixes du paysage,
- des zones humides,
- des jardins de l'habitat.

- ➡ Protéger le cours d'eau de la Michelette par un zonage spécifique interdisant notamment l'artificialisation des rives
- ➡ Entretenir et étoffer la ripisylve (essences locales diversifiées et appropriées)
- ➡ Respecter et protéger la zone humide du talweg
- ➡ Renforcer les structures végétales, boisements, alignements d'arbres, haies et bosquets, qui maillent le plateau agricole
- ➡ Encourager l'enherbement des chemins d'exploitation
- ➡ Maintenir et renforcer les éléments végétaux fixes du paysage (alignements d'arbre, haies, arbres isolés...)
- ➡ Prendre en compte le corridor multitrame le long du cours d'eau de la Michelette
- ➡ Préserver l'activité sylvicole en maintenant l'accès aux massifs boisés



Entrée Ouest du village

Constat

Un centre bourg (la place de l'église) essentiellement investi par l'automobile au détriment des autres usages.

Une desserte scolaire insuffisamment sécurisée.

L'implantation "intra-muros" de deux corps de ferme actifs nécessite de penser la circulation motorisée (réduction de la vitesse, stationnement, accès à l'habitat...) en tenant compte de la largeur des engins agricoles.

La réduction de la voirie au profit de liaisons douces est ainsi difficilement envisageable dans le centre.

- ▢ Améliorer la qualité de l'espace public attenant à l'église et sécuriser la desserte scolaire
- ▢ Planter des dispositifs de modération de vitesse compatibles avec le passage des engins agricoles
- ▢ Prévoir des places de stationnement internes pour toute nouvelle opération, en privilégiant des revêtements semi-perméables
- ▢ Conserver l'ensemble des chemins ruraux et chemins d'exploitation, supports potentiels de circulations douces (promenades, randonnées)



Constat

Loisirs en direction de la population résidente

La commune de Chennevières-Lès-Louvres dispose d'équipements publics de qualité et d'espaces paysagers qui contribuent à la qualité du cadre de vie.

La distribution des équipements communaux présente une répartition spatiale équilibrée et adaptée aux lieux qu'ils occupent (les équipements sportifs de plein air bénéficient tous de l'éloignement visuel et acoustique des infrastructures gênantes).

Promouvoir l'attractivité du village

De façon générale l'orientation s'applique à préserver et valoriser tous les éléments qui participent à la singularité communale (bâti remarquables, vues lointaines, espaces ouverts).

- ➡ Conforter la qualité paysagère et la répartition des espaces et équipements publics
- ➡ Répondre aux besoins de la population et renforcer l'attractivité communale en assurant la qualité des espaces publics
- ➡ Maintenir l'ensemble des espaces ouverts
- ➡ Conforter l'ensemble des liaisons douces propices à la découverte du territoire communal et riverain

ORIENTATIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Constat

Le développement de la ville numérique et de ses services aux habitants et entreprises est un enjeu important.

Le renforcement de l'attractivité du territoire passe en effet par le développement des réseaux de communication à très haut débit.

Le développement du numérique est porté par le Schéma Directeur Territorial de l'Aménagement Numérique (SDTAN) du Val d'Oise. Celui-ci a vocation de définir les actions et les moyens à mettre en œuvre pour permettre le développement des services à la population (services numériques, accès aux usages de l'Internet),

- ▣➡ **Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, de prendre en compte les besoins en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**
- ▣➡ **Prévoir lors de chaque projet le passage des réseaux et fourreaux**

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Constat

- Une pression foncière très importante.
- Un territoire communal impacté de façon sensible par plusieurs infrastructures d'importance.
- Des espaces agricoles fonctionnels et des espaces naturels qui sont une composante essentielle de son identité rurale.
- Des boisements qui qualifient grandement l'entrée Ouest et protègent le noyau urbain des nuisances sonores de l'autoroute située en contrebas.

Au travers du nouveau PLU, la commune s'engage à limiter le développement de l'urbanisation et à réduire la dimension des ouvertures à l'urbanisation sur les terres naturelles.

Orientation 1 Maîtriser l'augmentation des surfaces urbanisées

Répond aux enjeux :

- Valorisation des formes urbaines denses ;
- Diversification du parc de logements ;
- Optimisation de l'espace déjà urbanisé actuellement, grâce aux espaces disponibles au sein des zones urbanisées ;
- Maîtrise de l'étalement urbain, limitation des extensions urbaines ;
- Préservation à long terme des terres à fort potentiel agricole ;

► **Objectif 1 Permettre la densification du village dans le respect de la configuration existante**

Utilisation des espaces interstitiels : 1 dent creuse / 1 logement

L'analyse du tissu urbain a mis en évidence un nombre de dents creuses quasiment inexistantes. En centre bourg la densité du tissu ne laisse aucune parcelle vide, les constructions implantées le long des voies se serrent les unes contre les autres et l'implantation de nouvelles constructions en fond de parcelles impliqueraient notamment à l'Ouest d'investir une partie du parc boisé de l'ancien château qui compte parmi les principaux éléments constitutifs de l'identité villageoise.

Prise en compte des potentialités de division foncière : 4 parcelles / 4 logements

Au regard de la configuration des bâtis au sein des parcelles et de la taille du parcellaire, seules quatre parcelles sont concernées.

Réalisation de logements au sein des corps de ferme : 1 corps de ferme / 4 logements

La capacité est évaluée à **4 logements**, mais la vocation résidentielle de ces logements demeure incertaine, puisque la création de logements pourrait tout autant s'orienter vers le développement de gîtes ruraux.

Epaissir la lisière urbaine Sud : 10 logts

L'urbanisation des parcelles concernées vise notamment à enrayer l'étalement urbain en marquant clairement la limite urbaine. L'implantation de nouvelles constructions aux formes denses à l'arrière des bâtis existants accentuera l'identification de la lisière villageoise.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

➡ Objectif 2 Encadrer l'extension urbaine

Les potentialités de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pourraient déboucher sur la réalisation de 19 logements supplémentaires. Toutefois certains processus de densification ne dépendent pas de la volonté communal doivent en conséquence être pondéré.

Aussi pour atteindre son objectif d'accroissement démographique (environ 120 habitants supplémentaires), la commune opte pour une extension modérée de l'urbanisation au Nord du village, en continuité immédiate avec le tissu existant.

Réduire les ouvertures à urbaniser du précédent document d'urbanisme (POS)

Les deux zones NA du POS avaient une emprise qui s'étendait sur une superficie de 2,29 hectares. Le projet du PLU n'a retenu que le secteur non cultivé (INA) qui correspond à un secteur bien desservi et proche du centre. Le secteur AU est ainsi limité à environ 11 250 m² et comprend une frange boisée inconstructible.

Optimiser l'espace constructible

Le secteur ouvert à l'urbanisation doit promouvoir des formes denses et garantir la construction de 26 logements sur environ 9 500 m² constructibles (hors frange boisée à conserver).

La réduction des surfaces constructibles par rapport au précédent POS doit conduire à diversifier le parc habitable et développer l'offre de petits logements.

Orientation 2 : Préserver les surfaces agricoles et naturelles

Répond aux enjeux :

- Maintien à long terme de la vocation agricole des terres ;
- Limitation de toute forme d'artificialisation des sols en zone agricole ;
- Protection des espaces naturels (patrimoine boisé, ru de la Michelette).

➡ Objectif 1: Reclasser en zones agricoles ou naturelles certains secteurs identifiés au POS comme zones d'urbanisation future

La commune possède deux zones à urbaniser (zones NA) au sein de son POS pour un total de 2,29 hectares. Ces deux zones se situent en extension du tissu urbain, et l'une est située sur des terres cultivées. Ce secteur anciennement identifié comme zone d'urbanisation future est destiné à retrouver une vocation agricole.

➡ Objectif 2 : Protéger la plaine agricole

Au-delà de l'enjeu économique, les espaces agricoles jouent un rôle essentiel dans la composition paysagère et l'identité du territoire.

L'ensemble des secteurs cultivés est protégé par un zonage adapté qui assure la pérennité des espaces agricoles.

OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

▣ **Objectif 3 : Garantir la préservation du patrimoine naturel communal**

Renforcer le maillage vert du territoire communal

Le territoire communal comprend plusieurs chapelets de petits boisements et de haies qui créent des repères dans le paysage et peuvent contribuer au développement des continuités écologiques.

La commune s'engage à maintenir cet ensemble à travers un classement en Espace Boisé Classé et deux types de classement adapté aux milieux concernés (zonage A et N).

Protéger le Ru de la Michelette

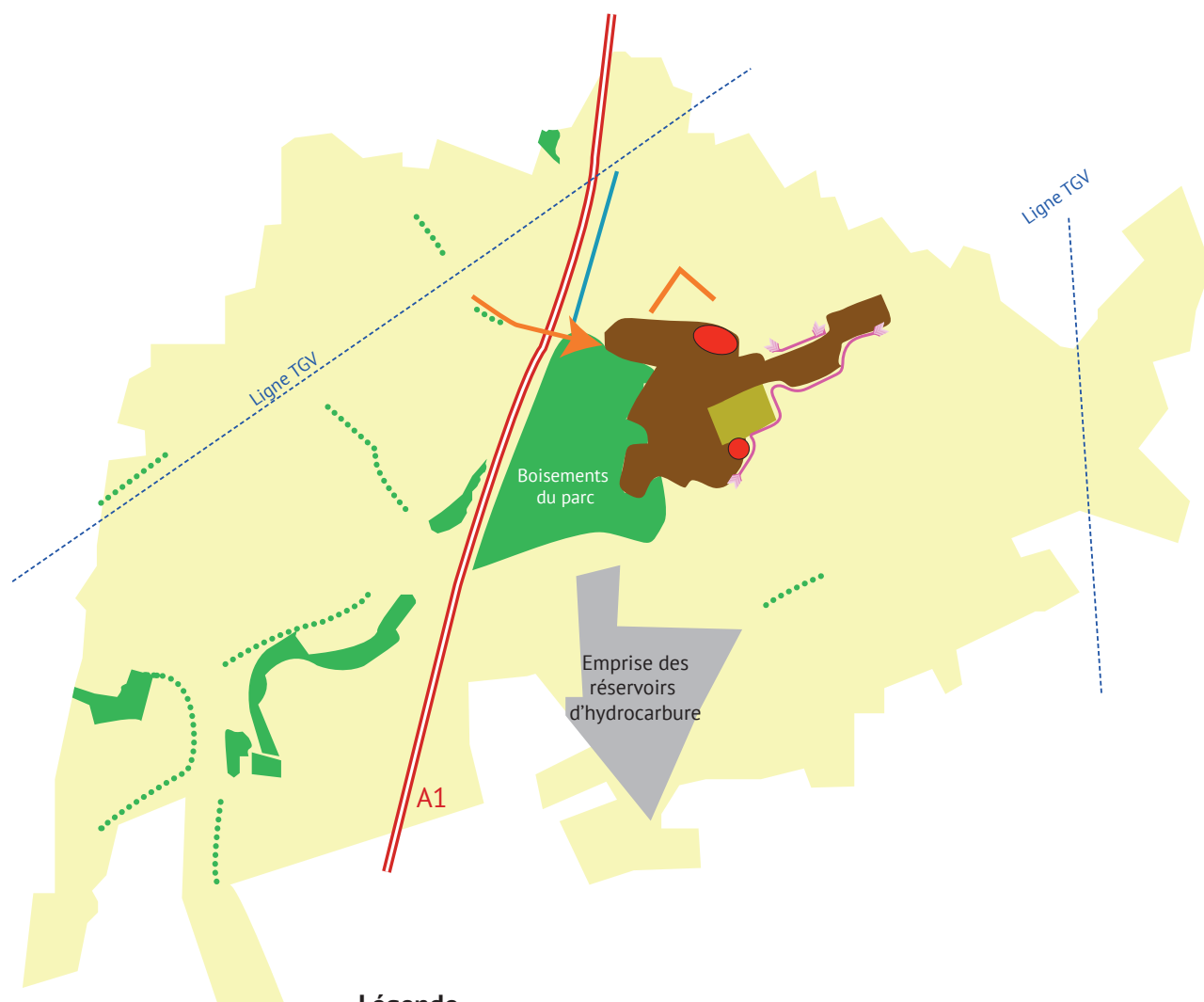
Le petit Ru s'écoule de façon intermittente depuis le nord du territoire communal, il n'est visible que sur sa partie non busée au niveau du lieu dit "le Bois Renault". La protection du Ru consiste à le classer en zone Azh qui interdit tout comblement, affouillement et artificialisation de ses berges.

Préservation des espaces verts basés au sein du tissu urbain

L'intégralité des boisements de l'ancien parc du château est protégée par un classement EBC.

ILLUSTRATION GRAPHIQUE DES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PADD

Le schéma illustratif doit faciliter la compréhension des grandes orientations, mais ne se soustrait en aucun cas au zonage réglementaire



Légende

- Protéger les espaces agricoles
- Préserver les boisements et jardins significatifs du territoire communal
- Maintenir et renforcer les éléments végétaux fixes
- Protéger le Rû de la Michelette et de ses abords de toute urbanisation
- Étoffer l'enveloppe villageoise dans le respect des terres agricoles cultivées
- Aménager les nouveaux secteurs d'habitat en stricte continuité du bâti existant
- Encourager la diversification de l'activité agricole
- Renforcer les lisières urbaines
- Préserver la qualité de l'entrée Ouest du village
- Conserver le dégagement visuel en direction talweg Nord