

LOUVECIENNES

PLAN LOCAL D'URBANISME

- REVISION -

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

1.2 - LES DISPOSITIONS DU PLU ET LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dossier d'approbation du projet de PLU

Conseil municipal du 06 décembre 2017

PREAMBULE

Le présent document, qui constitue la deuxième partie du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, comprend :

- les dispositions du PLU ;
- les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Il explique de façon pédagogique l'ensemble des choix retenus pour établir :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- les dispositions réglementaires.

Il présente l'évolution des dispositions entre le PLU approuvé en 2013, modifié en dernier lieu en mai 2016, et celles retenues dans le PLU révisé.

Il expose une analyse synthétique des dispositions en faveur de :

- la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- la densification par rapport aux capacités existantes pour répondre aux exigences réglementaires.

Il expose également l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement.

Enfin, il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour établir le bilan du plan, après l'approbation de la révision PLU.

SOMMAIRE

1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	5
1.1 - LES ROLES DU PADD DANS LE PLU	6
1.2 - L'ELABORATION DU PADD	6
1.3 - L'EXPLICATION DES FONDEMENTS DU PROJET.....	8
1.4 - L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS DU PADD AVEC LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	11
2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	15
2.1 - LE ROLE DES OAP	16
2.2 - L'ORGANISATION DES OAP	17
2.3 - LES ORIENTATIONS DANS LES DIFFERENTS SECTEURS.....	18
2.3.1 - Le secteur des Vallées	18
2.3.2 - Le secteur des Plains Champs / Route de Saint-Germain.....	20
2.3.3 - Le secteur d'extension de la Croix de Marly	23
2.3.4 - Le secteur du Cœur Volant	25
2.3.5 - Le secteur de Villevert.....	27
3 - LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE	33
3.1 - L'ORGANISATION ET LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT	34
3.1.1 - La portée et le contenu du règlement.....	34
3.1.2 - La composition du règlement écrit	35
3.1.3 - Les dispositions communes de la partie 1	38
3.1.4 - Les principes réglementaires transversaux aux règlements des zones	42
3.2 - LE ZONAGE	43
3.2.1 - Les grands principes de délimitation des zones	43
3.2.2 - La zone UA : tissu ancien.....	46
3.2.3 - La zone UC : pôles avec mixité fonctionnelle.....	48
3.2.4 - La zone UE : résidences collectives.....	50
3.2.5 - La zone UH : la zone d'habitation.....	52
3.2.6 - La zone UL : espaces d'activités	55
3.2.7 - La zone UN : équipements d'intérêt collectif	57
3.2.8 - La zone UOAP : secteurs de projet les Vallées	59
3.2.9 - La zone UOAP1 : Secteur des Plains Champs.....	61
3.2.10 - La zone UP : Grandes propriétés	63
3.2.11 - La zone AUOAP : Site de Villevert.....	65
3.2.12 - La zone AUOAP1 : Secteurs du Cœur Volant et de la Croix de Marly	67
3.2.13 - La zone A : Zone agricole	69
3.2.14 - La zone N : Zone naturelle et forestière	71
3.3 - LES DISPOSITIONS THEMATIQUES	73
3.3.1 - La trame verte	73
3.3.2 - La mixité sociale	75
3.3.3 - Le patrimoine bâti	77
3.3.4 - Les réserves pour équipements et voiries.....	78
3.3.5 - Le commerce.....	80
4 - L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	81
4.1 - LES EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	82
4.2 - LES EVOLUTIONS DU ZONAGE.....	83
4.3 - LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	88

5 - LA CAPACITE D'ACCUEIL ET LES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT	91
5.1 - LES POTENTIALITES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS.....	92
5.1.1 - Contexte et objectifs	92
5.1.2 - Bilan des dispositions mises en oeuvre	92
5.2 - LES OBLIGATIONS EN TERMES DE MIXITE SOCIALE	93
5.2.1 - Contexte et objectifs	93
5.2.2 - Bilan des dispositions mises en oeuvre	94
5.3 - LA PROJECTION DEMOGRAPHIQUE.....	95
5.4 - LA PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR LA CIRCULATION	95
6 - LES EFFETS ET LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	97
7 - LES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN	107

1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1 - LES ROLES DU PADD DANS LE PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est en quelque sorte la « clef de voûte » du PLU.

Le PADD a trois rôles :

- présenter de façon claire et synthétique le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire ;
- servir de guide pour élaborer les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement) contenues dans le PLU. En effet, ces dernières doivent être élaborées dans le respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD ;
- constituer une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU. Une procédure relativement simple, la modification, peut être mise en oeuvre pour faire évoluer des dispositions réglementaires du PLU dès lors qu'elle n'a pas pour effet, notamment, de changer les orientations.

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées,
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en oeuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes,
- la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement et des continuités écologiques.

L'élaboration du PLU est ainsi l'occasion, pour la commune, de mener une véritable réflexion sur la cohérence de son aménagement et le développement de son espace urbain.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent donc d'une part dans une politique urbaine locale à l'échelle de la ville et d'autre part, doivent répondre aux objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

1.2 - L'ELABORATION DU PADD

■ Les enjeux issus du diagnostic

La définition des orientations retenues au cours de l'élaboration du PADD s'appuie sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines révélées par le diagnostic et l'état initial de l'environnement (cf. partie 1.1 du rapport de présentation) et se fonde sur les choix d'avenir en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement sont détaillés et articulés avec les orientations du PADD dans le chapitre 1.4 du présent document.

■ Reprise et actualisation du PADD du PLU de 2013

Le PADD reprend des orientations du PADD du PLU approuvé en 2013 en les actualisant et en insistant sur plusieurs objectifs :

- Permettre l'évolution de Louveciennes en préservant la qualité de son cadre de vie, c'est-à-dire en portant une attention particulière sur les espaces naturels et urbains.
- Rééquilibrer le ratio habitants/activités dans le cadre de la ville courte distance avec une volonté de réduire les déplacements polluants et de concentrer l'urbain sur le tissu déjà constitué.
- Développer l'activité économique tout en faisant évoluer l'offre de logements.

Dans le cadre des dispositions de la loi ENE et du nouveau contenu obligatoire du PADD, des orientations complémentaires ont été ajoutées, notamment :

- des orientations générales de préservation des continuités écologiques identifiées dans l'état initial de l'environnement (partie 1.1 du rapport de présentation) ;
- des orientations de qualité urbaine et environnementale pour les nouveaux projets ;
- des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Par ailleurs, de nouvelles orientations ont été retenues pour les secteurs de développement urbain essentiellement au regard du nouveau projet urbain pour le site de Villevert.

■ Le cadre supracommunal

Depuis l'élaboration du PLU approuvé en 2013, de nouveaux documents de planification régionale ont été adoptés. Ils ont servi de référence pour les orientations retenues dans le PADD du projet de révision du PLU :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) : les espaces urbanisés à optimiser, les quartiers à densifier à proximité d'une gare, les secteurs à fort potentiel de densification ainsi que les espaces boisés et naturels avec une attention particulière aux lisières des massifs boisés ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : l'identification et la préservation de la trame verte et bleue, les actions en faveur de la biodiversité ;
- le Plan Local de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) : le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture, l'utilisation des transports en commun et l'intermodalité ;
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) : les actions pour améliorer la qualité de l'air.

■ Un projet concerté et débattu

La réunion publique du 09 mai 2016 a permis de présenter dans le détail la démarche de révision du PLU et d'échanger avec la population. Lors de cette réunion, qui a réuni une centaine de participants, ont été présentés, entre autres, les principaux enjeux issus du diagnostic et les orientations du PADD. Par la suite, la ville a mis en ligne la synthèse des orientations du PADD.

Par ailleurs, les orientations du PADD ont fait l'objet d'un débat par le conseil municipal lors de la séance du 18 février 2016.

1.3 - L'EXPLICATION DES FONDEMENTS DU PROJET

Entre ville et village, Louveciennes propose à ses habitants un cadre de vie à la qualité indéniable.

La commune bénéficie d'un cadre naturel et paysager remarquable et attractif avec la présence de vastes massifs boisés, de grands parcs et de la Seine qui représentent des atouts sur lesquels s'appuyer.

Son développement a permis la persistance d'un cadre urbain de qualité et le maintien d'une richesse architecturale, patrimoniale et paysagère.

La qualité de la desserte et de services offerts sur la commune concourt à la valorisation de ce cadre de vie.

Aujourd'hui le développement urbain mesuré de la commune doit essentiellement contribuer à la préservation et à l'amélioration du cadre de vie de ses habitants et de ses usagers. Il s'agit également de renforcer l'équilibre et la diversité des fonctions urbaines qui y sont présentes.

La fonction résidentielle est largement représentée comparativement aux activités économiques, en raison notamment de la disparition d'un nombre important d'emplois au moment de la fermeture de l'entreprise Bull.

Compte tenu du prix du foncier et des caractéristiques du parc de logements, il conviendra de faciliter le parcours résidentiel à Louveciennes. La diversification de l'offre de logements constitue un enjeu majeur pour permettre aux habitants d'effectuer leur parcours résidentiel au sein de la commune, pour rendre Louveciennes accessible aux jeunes ménages et pour répondre aux besoins des jeunes et des plus âgés.

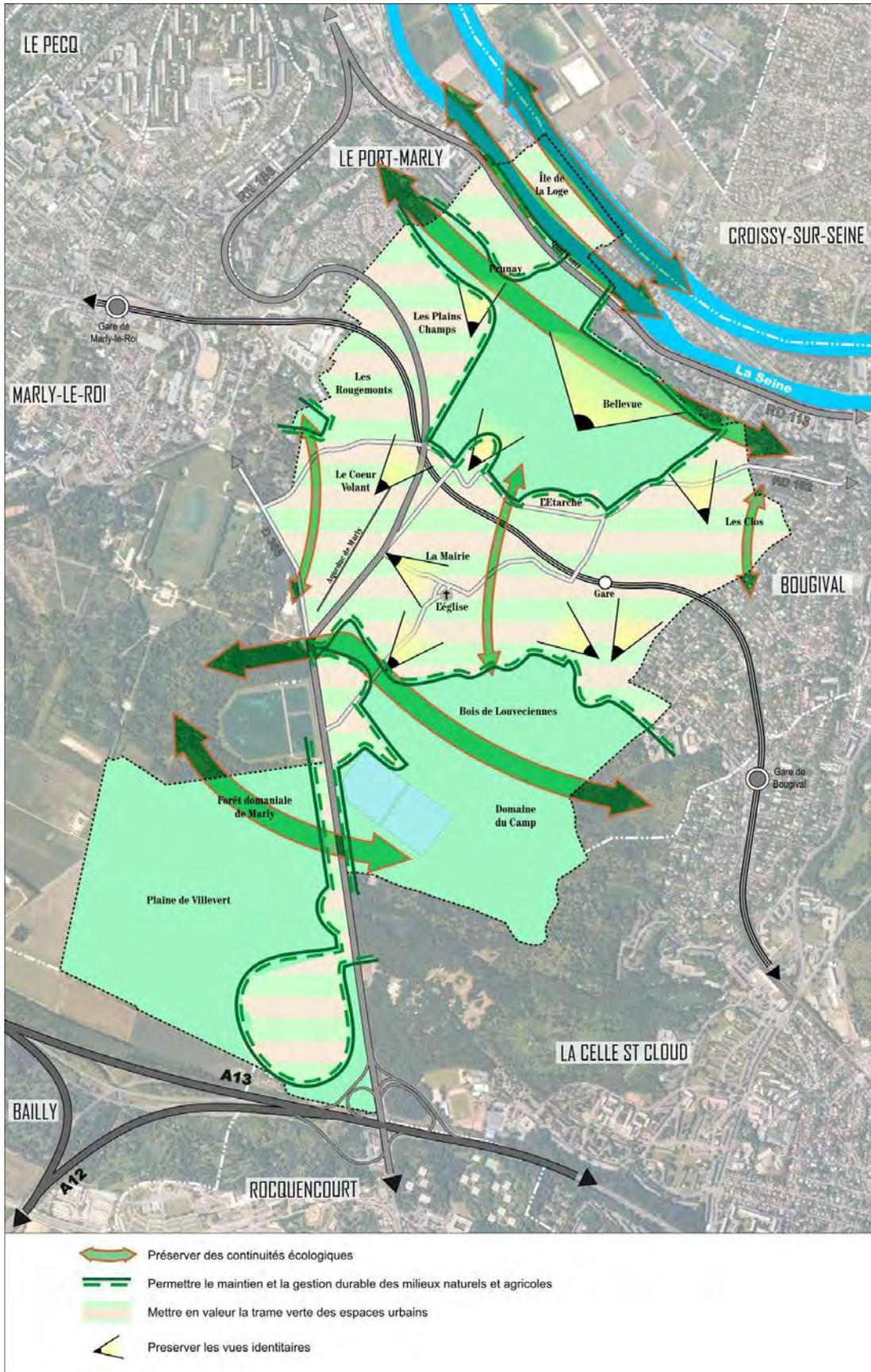
L'avenir de Louveciennes doit s'inscrire dans la modernité et un cadre durable avec :

- des espaces publics et des voies qui privilégient la place du piéton et du vélo et facilitent l'accès aux transports en commun et aux équipements publics,
- un urbanisme encore plus soucieux de l'environnement et qui participe à la préservation des ressources naturelles,
- une organisation urbaine qui renforce le dynamisme du territoire et du cœur de village et qui préserve le fonctionnement des continuités écologiques.

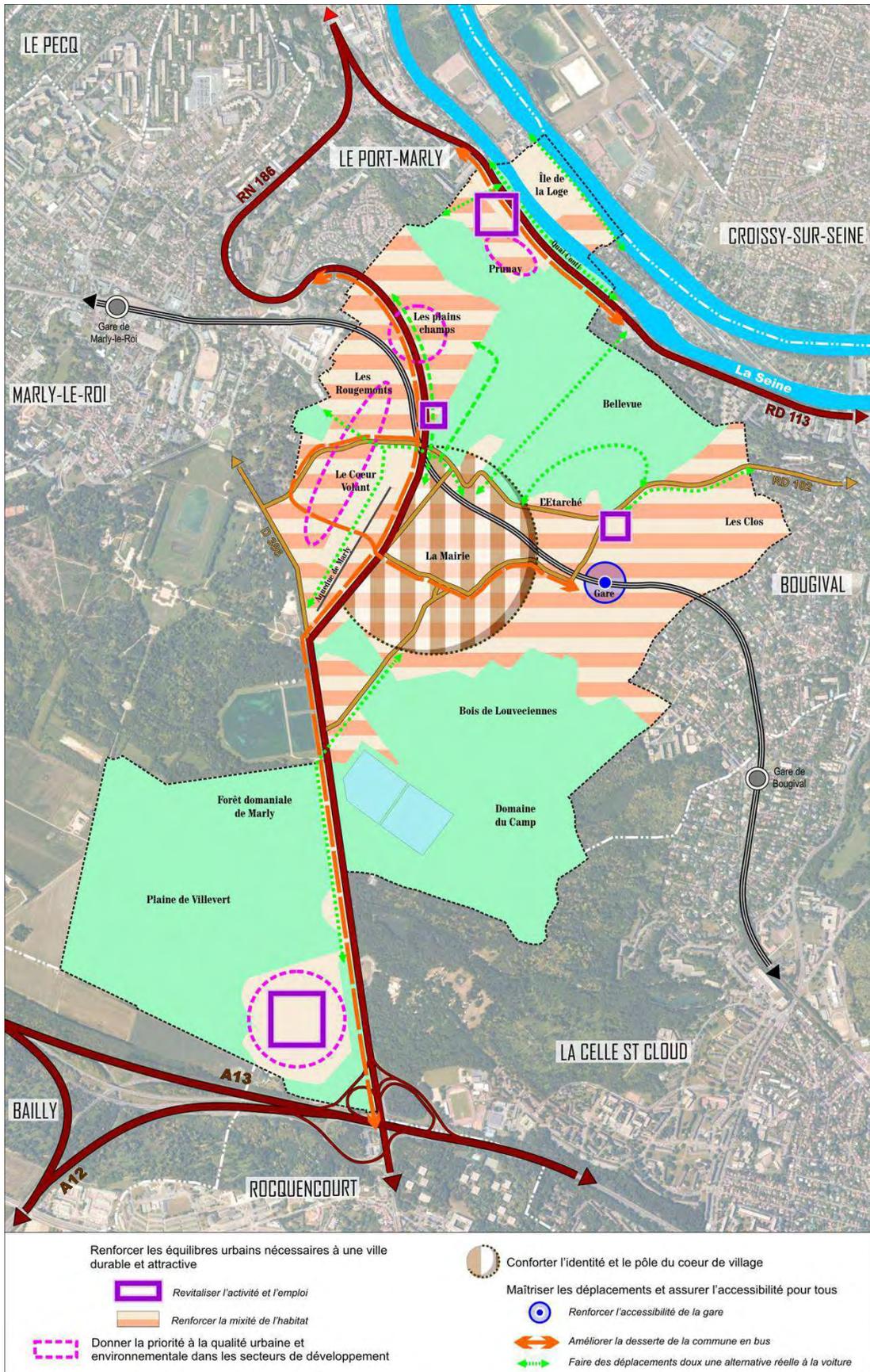
Dans le nouveau contexte intercommunal de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine, le projet de la commune est de concilier le développement urbain maîtrisé, la valorisation des qualités environnementales et l'identité de Louveciennes à préserver. Il se décline donc selon deux axes complémentaires :

- une ville verte dans un site remarquable,
- un développement maîtrisé, équilibré et fonctionnel.

UNE VILLE VERTE DANS UN SITE REMARQUABLE



UN DEVELOPPEMENT MAITRISE, EQUILIBRE ET FONCTIONNEL



1.4 - L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS DU PADD AVEC LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Thème : paysage et structure urbaine	
<i>Principaux enjeux issus du diagnostic</i>	<i>Orientations thématiques du PADD</i>
Une ville au sein de vastes entités naturelles : boisements et forêts domaniales, plaine agricole, berges de Seine	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir une délimitation claire et de qualité entre les espaces naturels et la zone urbaine • Permettre le maintien et la gestion durable des boisements, des milieux forestiers et des bords de Seine • Organiser la protection et la gestion des espaces non bâtis
Une ville verte en son sein : lotissements aérés, grandes propriétés et leurs parcs, habitat collectif dans les parcs de châteaux	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir l'équilibre du paysage louveciennois • Mettre en valeur la trame verte dans les espaces urbains en augmentant les espaces verts protégés
Un paysage des coteaux de Seine avec des vues remarquables et lointaines	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les vues identitaires • Inscrire harmonieusement le développement urbain dans la géographie du territoire
Un territoire caractérisé par ses qualités patrimoniales	<ul style="list-style-type: none"> • Porter une attention à la qualité architecturale des constructions • Protéger le patrimoine bâti local
Une organisation urbaine complexe basée sur plusieurs noyaux villageois	<ul style="list-style-type: none"> • Affirmer les physionomies urbaines des quartiers caractéristiques de Louveciennes • Maîtriser la densification du tissu existant en préservant le caractère de cœur de village
Des quartiers contrastés (architecture et organisation urbaine) qui contribuent à l'identité de la ville	<ul style="list-style-type: none"> • Affirmer les physionomies urbaines des quartiers caractéristiques de Louveciennes • Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain constitué
Un fonctionnement urbain à optimiser : quartiers mal reliés, espaces publics contraints	<ul style="list-style-type: none"> • Donner la priorité à la qualité urbaine et environnementale dans les secteurs de développement • Faire des déplacements doux une réelle alternative à la voiture • Améliorer l'attractivité du cœur de village

Thème : population et logement	
Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations thématiques du PADD
Une diminution du nombre de personnes par ménage	<ul style="list-style-type: none"> • Adapter le parc de logements et répondre aux obligations de la mixité sociale dans l'habitat • Diversifier l'offre en logements pour répondre aux différents besoins • Donner la priorité à la qualité urbaine et environnementale dans les secteurs de développement
Une population vieillissante	
Une forte proportion de grands logements	
La part des propriétaires occupants est largement majoritaire et ne cesse d'augmenter	
Un taux de logements locatifs sociaux inférieur au regard des obligations légales	
L'inscription dans les objectifs de production de logements affichés par le SDRIF	

Thème : activités économiques	
Principaux enjeux issus du diagnostic	Orientations thématiques du PADD
Un indice de concentration de l'emploi qui a fortement diminué depuis le départ de Bull	<ul style="list-style-type: none"> • Conforter les pôles économiques • Diversifier les activités économiques • Donner la priorité à la qualité urbaine et environnementale dans les secteurs de développement (Villevert)
Des sites d'activités réduits	
Des emplois proposés en inadéquation avec le profil des actifs louveciennois	
D'importants déplacements pendulaires	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'utilisation des transports en commun et l'intermodalité (gare, bus, stationnement, secteurs de développement) • Faire des déplacements doux une réelle alternative à la voiture
Une activité commerciale essentiellement de proximité	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et renforcer les fonctions « cœur de ville » • Diversifier et renforcer l'offre commerciale de proximité

Thème : équipements

<i>Principaux enjeux issus du diagnostic</i>	<i>Orientations thématiques du PADD</i>
Un niveau élevé en équipements collectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la qualité de vie et l'animation de la ville • S'appuyer sur le cadre naturel pour les loisirs et le sport • Améliorer la fonctionnalité des équipements • Poursuivre le développement du réseau de fibre optique
Les équipements scolaires élémentaires et périscolaires ont des capacités supérieures aux effectifs accueillis	
Les équipements d'accueil de la petite enfance satisfont les demandes	
Des équipements sportifs et de loisirs très fréquentés	
De nombreux locaux dédiés à l'accueil des activités et animations culturelles	

Thème : déplacements

<i>Principaux enjeux issus du diagnostic</i>	<i>Orientations thématiques du PADD</i>
L'étroitesse des voies de desserte intérieure, les obstacles et coupures urbaines, le trafic de transit, conduisent à une densification importante de la circulation à certaines heures.	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'utilisation des transports en commun et l'intermodalité (gare, bus, stationnement, secteurs de développement) • Encourager les déplacements doux comme réelle alternative à la voiture • Donner la priorité à la qualité urbaine et environnementale dans les secteurs de développement
Des conditions de stationnement insatisfaisantes	<ul style="list-style-type: none"> • Optimiser le stationnement existant par une politique de stationnement dynamique
Une desserte en transports en commun assurée par des lignes de bus et une gare Transilien	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer l'accessibilité de la gare de Louveciennes • Mener une réflexion pour améliorer la desserte de la commune en bus
Les circulations douces ne constituent pas une alternative aux déplacements automobiles (topographie, espace public contraint)	<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer les liaisons entre les quartiers et leur cohérence urbaine • Faciliter l'accès par des liaisons douces aux pôles de Louveciennes • Assurer la continuité des liaisons douces le long de la Seine en liaison avec Bougival et Port-Marly
Des sentiers de randonnée qui manquent de sécurisation	<ul style="list-style-type: none"> • Prévoir une offre de stationnement sécurisé pour les 2 roues, notamment à la gare • Permettre une traversée sécurisée des grandes coupures urbaines

Thème : qualité environnementale, risques et nuisances	
<i>Principaux enjeux issus du diagnostic</i>	<i>Orientations thématiques du PADD</i>
Des énergies renouvelables quasi absentes du territoire communal malgré des potentialités	<ul style="list-style-type: none"> • Développer les énergies renouvelables et lutter contre la précarité énergétique
Une gestion des déchets satisfaisante mais la qualité du tri pourrait être améliorée	<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter la valorisation des déchets
L'amélioration de la qualité de l'eau de Seine à poursuivre	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la gestion de l'eau
Des risques d'inondation sur les berges immédiates de la Seine	
Louveciennes est concernée par le périmètre de protection éloigné du champ captant de Croissy	
La principale nuisance sur la commune est le bruit lié aux infrastructures terrestres	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'utilisation des transports en commun et l'intermodalité (gare, bus, stationnement, secteurs de développement) • Faire des déplacements doux une réelle alternative à la voiture • Donner la priorité à la qualité urbaine et environnementale dans les secteurs de développement • Agir pour la qualité de l'air
La qualité de l'air est directement liée à la circulation sur les axes A13, N186 et D113 et à la pollution de fond liée à l'urbanisation de la région Ile-de-France.	
Plusieurs exploitations du sous-sol recensées et dans certains secteurs une nature du sous-sol à prendre en compte lors des constructions.	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les différents risques liés à la nature du sol et du sous-sol

Thème : trame verte et bleue	
<i>Principaux enjeux issus du diagnostic</i>	<i>Orientations thématiques du PADD</i>
Louveciennes s'insère dans un réseau de boisements, de grands parcs et de terres agricoles	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser les espaces constitutifs de la trame verte et bleue • Préserver les continuités écologiques • Permettre le maintien et la gestion durable des milieux naturels et agricoles • Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain • Mettre en valeur la trame verte dans les espaces urbains en augmentant les espaces verts protégés • Poursuivre la démarche de qualité environnementale • Favoriser la biodiversité
Une trame verte riche et variée	
Une trame bleue composée de la Seine, des réservoirs, des bassins des parcs, de mares et de fossés	
Plusieurs milieux d'intérêt reconnu en terme de biodiversité	

2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - LE ROLE DES OAP

■ L'objet des OAP

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ». (Article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations « peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ». (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

■ La portée des OAP

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre le contenu des OAP et toute occupation et utilisation du sol.

« Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. ». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

■ L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU

Articulation avec le PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Articulation avec le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage).

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Le contenu de la règle d'urbanisme (règlement écrit et plan de zonage) est défini pour permettre de mettre en œuvre le projet dont le parti d'aménagement est exprimé dans l'OAP et encadrer les modalités de réalisation dudit projet.

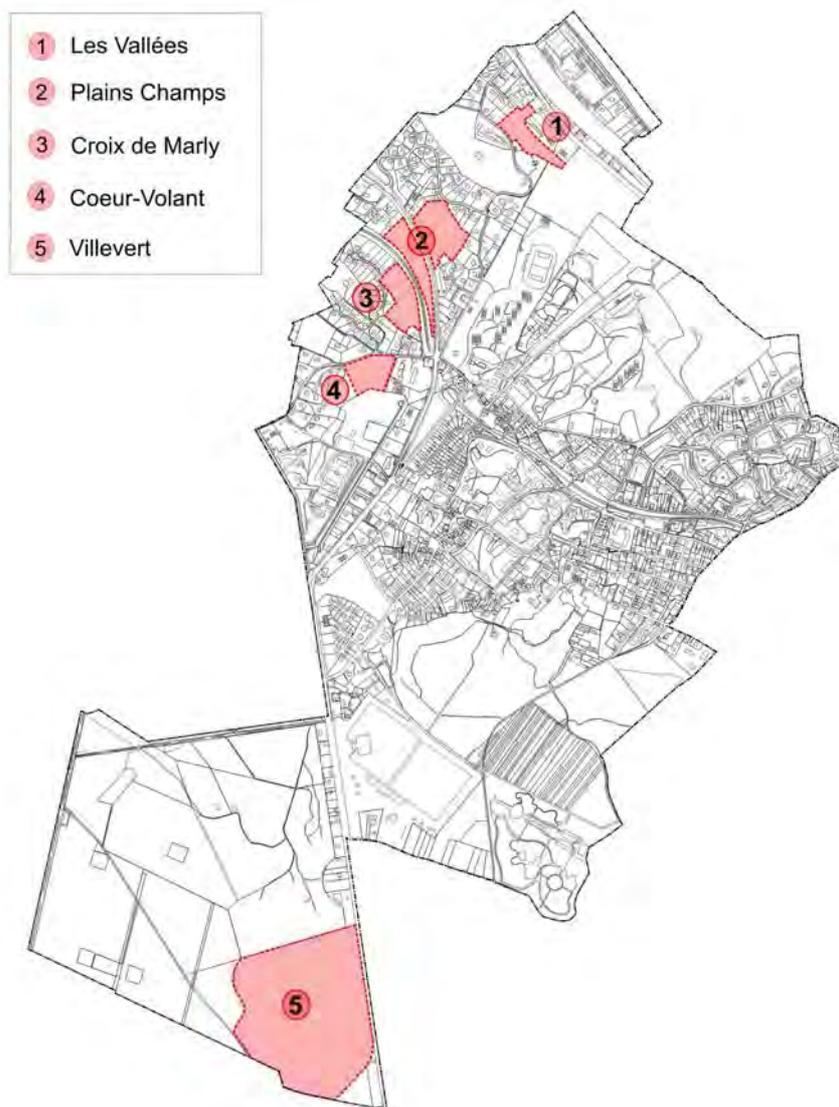
2.2 - L'ORGANISATION DES OAP

■ Les secteurs concernés

5 secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :

- le secteur des Vallées
- le secteur Plains Champs / route de Saint Germain
- le secteur d'extension de la Croix de Marly
- le secteur du Cœur Volant
- le secteur de Villevert

Le choix des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation découle directement du contenu du PADD et s'inscrit dans les objectifs définis par la délibération du conseil municipal du 15 octobre 2015 prescrivant la révision du PLU.



■ Les orientations

Pour chacun des secteurs, après un rappel du contexte du site et ses principales caractéristiques, sont définies les orientations opposables aux demandes d'occuper et d'utiliser les sols. En accompagnement d'un schéma, elles se déclinent selon quatre approches exposant les principes qui expriment le parti d'aménagement retenu, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- le programme, qui précise notamment les objectifs en matière de mixité sociale (part de logements locatifs sociaux) et en matière de stationnement,
- le paysage et l'organisation urbaine,
- la légende détaillée du schéma d'orientations.

2.3 - LES ORIENTATIONS DANS LES DIFFERENTS SECTEURS

2.3.1 - LE SECTEUR DES VALLÉES

■ Le choix du site

Le choix de ce secteur s'inscrit dans la logique de liaison des quartiers situés au-dessus et en pied du coteau de Seine. Il répond également à la logique de développement de logements collectifs sociaux au sein du tissu existant.

Il est estimé que ce secteur permet la construction d'environ 55 logements dont une cinquantaine de logements locatifs sociaux.

Le secteur se trouve dans un quartier mixte dont l'urbanisation est hétérogène et diffuse. Les tissus urbains existants sont composés de pavillons lâches sur de grandes parcelles et d'habitat collectif. Les hauteurs varient de R+1+C à R+3+C.



Au nord, le tissu résidentiel est dominé par l'habitat collectif et l'habitat pavillonnaire. Les parcelles sont occupées dans leur majorité par des bureaux, commerces, restaurants et des aires de stationnement.

Au sud, se développent de grands espaces boisés et un tissu pavillonnaire lâche composé de grandes parcelles.

Les terrains qui font l'objet de l'orientation d'aménagement sont en partie boisés et comprennent un terrain de tennis en partie basse. Sauf au niveau de cet équipement sportif, les terrains présentent une pente marquée.

La situation sur le coteau offre des vues sur la vallée de la Seine. En contrepartie le secteur est sensible du point de vue paysager : l'orientation d'aménagement vise à assurer le respect du paysage du coteau.

La D113, qui longe les berges de Seine, est ici une voie de transit de 4 voies (2x2 voies). Elle supporte quotidiennement des migrations pendulaires importantes entre Paris ou sa petite couronne, et la banlieue plus éloignée. Elle accueille la ligne de bus 258 de la RATP « Saint-Germain-en-Laye / La Défense ».

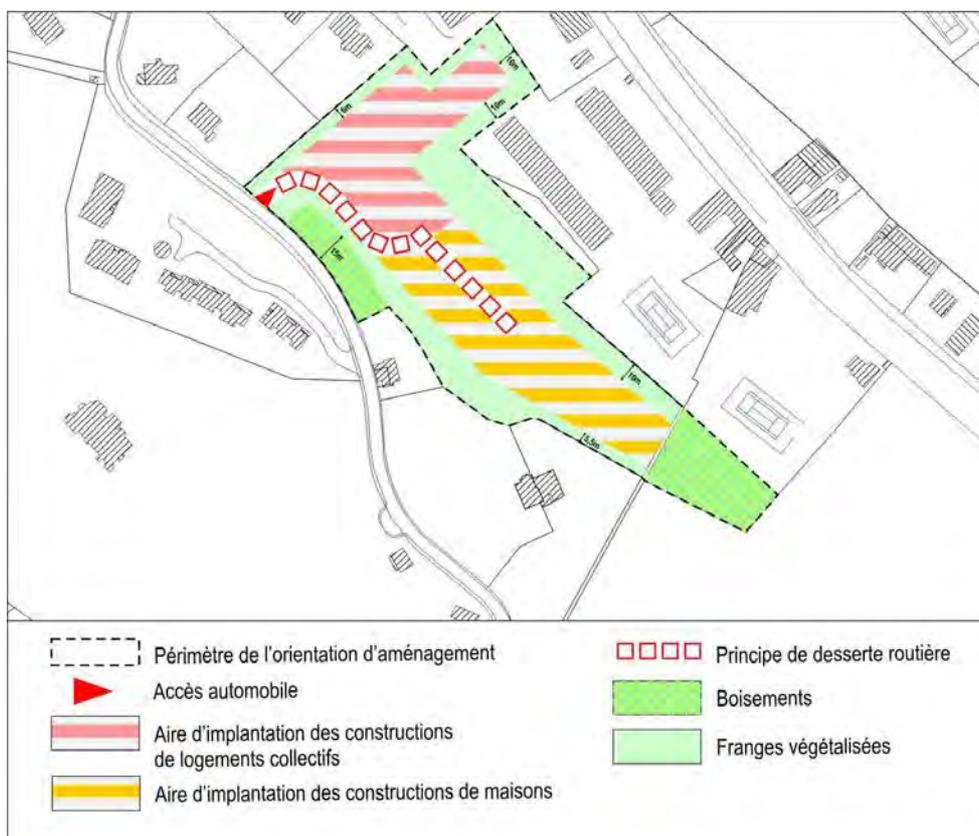
■ Le choix des orientations

La mise en place d'orientations d'aménagement sur ces terrains vise à optimiser son utilisation, en intégrant des logements collectifs et individuels, et à préserver le paysage du coteau de Seine.

Il s'agit de préserver les vues vers la Seine et de faire bénéficier les futurs habitants de cette qualité paysagère, tout en préservant le paysage du coteau, lorsque celui-ci est perçu depuis la plaine de Croissy. C'est pourquoi, il est imposé de concentrer les constructions les plus denses, portant un impact paysager le plus fort, en bas de terrain. Les logements collectifs, ainsi disposés en pied de coteau, s'inscrivent en continuité visuelle avec l'urbanisation de bord de Seine. Leur perception est très limitée depuis le chemin de Prunay.

Le reste du terrain est plus sensible en termes de paysage car il fait partie du coteau, très exposé au regard depuis la plaine de Croissy. Cette partie quasiment non boisée recevra donc une urbanisation très limitée et sous forme ponctuelle : il n'y est autorisé que 5 constructions individuelles. Les bâtiments devront s'inscrire dans la pente et réduire les défrichements nécessaires à la construction au strict minimum.

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



2.3.2 - LE SECTEUR DES PLAINS CHAMPS / ROUTE DE SAINT-GERMAIN

■ Le choix du site

Ces terrains concernés, situés de part et d'autre de la N 186, à hauteur de l'ancien stade dit « des Plains Champs », représentent un enjeu important. Il est dès lors nécessaire d'encadrer précisément leur évolution.

Il s'agit de maîtriser la construction d'un pan significatif de tissu urbain, et à cette occasion, de donner au quartier davantage de structure et de cohérence urbaine. Le nouvel aménagement doit engendrer un pôle local, afin de dynamiser le tissu aujourd'hui exclusivement résidentiel.

La définition d'orientations d'aménagement a pour objectif principal de garantir la mixité des fonctions urbaines et des types de logements, la qualité du paysage urbain, ainsi que la sécurisation des accès sur la N 186.

Le secteur s'inscrit dans un quartier pavillonnaire et collectif récent, dont les hauteurs moyennes varient de R+C à R+3+C.

L'allée des Plains Champs (voie principale du lotissement) est traversante. Le secteur est desservi au Sud-Ouest par la N 186. La ligne de chemin de fer longe le secteur à l'ouest.

Le secteur est divisé en deux parties par la N 186.

La partie basse est occupée par des logements mixtes, des commerces et un équipement de petite enfance. Il offre des vues vers la vallée de la Seine et la Défense.

La partie haute est située entre la N 186 et la ligne SNCF, et correspond à des terrains soit en friche, soit occupés par quelques constructions (logements, activités).

La N 186 est un des axes structurants du territoire communal, avec un trafic routier très important. Le secteur se situe à environ cinq minutes en voiture des gares de Louveciennes et de Marly-le-Roi, depuis lesquelles on peut rejoindre les Gares Paris Saint Lazare et de La Défense en ½ heure.

La ligne de bus n°1 « Saint-Germain-en-Laye / Versailles-Europe-Chantier » parcourt la N 186 et permet de rejoindre le RER A et les gares de Versailles Rive Gauche et Chantiers. La ligne n°6 « Louveciennes SNCF/Résidence Clairefontaine », permet une desserte d'une grande partie de la commune, dont la gare, et comprend un arrêt situé à environ 10 minutes à pied du site. La ligne de bus n° 18 qui dessert la gare de Marly-le-Roi depuis les Plains Champs. La ligne de bus n° 18 S qui permet de rejoindre Le Pecq depuis les Plains Champs

■ Le choix des orientations

Les orientations d'aménagement visent trois objectifs principaux : la mixité des fonctions urbaines et des types de logements, la qualité du paysage urbain, et la sécurisation des accès sur la N 186. En outre, s'ajoute un objectif de prise en compte des enjeux liés au développement durable.

Mixité des fonctions urbaines et des types de logements

L'offre de logements sur la commune présente un déficit de petits logements et de locatifs. Dans la mesure où ce secteur est un secteur-clef pour la production de logements sur la commune, il est indispensable que les constructions qui y seront réalisées contribuent de manière significative à résorber ce déséquilibre. C'est pourquoi, il est préconisé un tissu varié de logement (collectif, intermédiaires et individuels) et un taux minimum de 40% de logements sociaux.



Dans cette même optique de mise en place d'un pôle local, la présence de commerces est incontournable. C'est pour cette raison que ce type d'activité est rendu possible en pied des immeubles bordant les grands espaces publics.

De même, la création d'un centre multi accueil pour la petite enfance permet de répondre aux besoins de la ville et vise à favoriser une convivialité de quartier.

Enfin, la création de parkings publics accompagnant la création des commerces vise à contribuer à l'animation et l'attractivité du quartier.

Qualité paysagère et urbaine

En termes de paysage urbain, les orientations retenues reposent sur deux axes : la nécessité d'espaces publics de qualité et reliés avec le reste du tissu urbain, et le respect du caractère, en particulier végétal, du quartier.

Le premier axe se traduit par l'obligation de réaliser de réelles places publiques et de limiter autant que possible la présence de stationnement en surface. Il se traduit par la création d'un parking en sous-sol mutualisant la majeure partie de besoin en places de stationnement d'une desserte dédiée aux transports en commun et des circulations piétonnes.

Le second axe donne lieu aux prescriptions concernant la place réservée aux espaces verts, le gabarit des constructions et la préservation, à l'exception des accès au site, des alignements d'arbres le long de la N 186. En effet, le quartier environnant se caractérise par la forte présence du végétal : les espaces verts doivent constituer une part significative de l'aménagement. Le parc urbain est traité de façon qualitative, planté avec des essences locales et variées, à l'image des parcs de Louveciennes.

Les espaces verts seront situés en partie basse du site, à l'écart de la N 186 afin d'offrir un véritable espace à fréquenter, calme, agréable à pratiquer pour les habitants du quartier.

Enfin, les vues sur la vallée de la Seine qui participent à la qualité paysagère du site sont mises en valeur, autant pour les habitations que depuis les espaces publics en maintenant des cônes de vue entre les constructions.

Sécurisation des accès à la N 186

La N 186 est une voie très passante. Il est donc nécessaire de sécuriser les accès débouchant sur cette voie, mais aussi sa traversée pour les piétons. La limitation à un seul point d'entrée / sortie sur la N 186 s'inscrit dans cet objectif. La prise en compte de traversées piétonnes est également inscrite dans l'orientation d'aménagement.

Prise en compte des enjeux énergétiques

Une opération de cette ampleur ne peut être cohérente avec les objectifs de préservation de l'environnement que si elle est réalisée selon les principes du développement durable et à l'aide de dispositifs réellement efficaces en termes notamment de limitation des consommations d'énergie.

C'est pourquoi, il est prescrit que le mode de réalisation soit exemplaire au regard des objectifs de développement durable.

De même, il est prévu une desserte en transport en commun et de développer des circulations douces, qui viendront améliorer le réseau de voies piétonnes et cyclistes de la commune.

A ce titre, la circulation automobile, dans le site, doit être circonscrite au périmètre de la place commerciale où sont situées les entrées du parking souterrain qui accueille l'ensemble des places de stationnement des logements.

L'ensemble de ce dispositif empêche toute circulation de transit qui nuirait à la qualité du cadre de vie.

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



-  Périètre de l'orientation d'aménagement
-  Accès automobile (carrefour à feux)
-  Aire d'implantation des constructions de logements collectifs
-  Aire d'implantation des constructions de logements (tissu mixte)
-  Aire d'implantation des constructions de maisons
-  Desserte routière
-  Place accueillant des commerces en pied d'immeubles
-  Desserte de transports en commun
-  Préservation des platanes en bordure des terrains
-  Conservation du merlon et création de pare vues
-  Cheminement piéton
-  Parc public
-  Franges végétalisées

2.3.3 - LE SECTEUR D'EXTENSION DE LA CROIX DE MARLY

■ Le choix du secteur

Situé entre le lotissement des Rougemonts et les emprises ferroviaires, le choix du secteur s'inscrit dans le prolongement du programme de la Croix de Marly réalisé en 2007, comprenant une quarantaine de logements sociaux. Le secteur fait partie d'un espace urbanisé à fort potentiel de densification identifié dans le SDRIF et des secteurs de développement localisés par le PADD.

Le tissu urbain environnant est constitué de deux entités principales :

- le lotissement des Rougemonts, avec de l'habitat individuel d'une hauteur de R+1
- la Croix de Marly, avec de l'habitat collectif d'une hauteur de R+2 et R+1+C.



La desserte routière du secteur ne se fait actuellement que depuis le chemin rural des Rougemonts, longeant les emprises ferroviaires.

Le secteur est desservi par la ligne de bus n°6 « Louveciennes SNCF / Résidence Clairefontaine », qui permet la desserte d'une grande partie de la commune. Il est aussi situé à proximité de la ligne n°1 « Saint-Germain-en-Laye/ Versailles-Europe-Chantier ». Il est proche de la N 186 et de la D 386 (route de Marly), deux axes routiers importants et très fréquentés.

■ Le choix des orientations

S'inscrire dans le tissu urbain

L'organisation spatiale et la morphologie urbaine retenues par les orientations sont destinées à assurer une intégration optimale du projet dans le tissu urbain environnant.

Au Sud, s'implanteront des constructions d'habitat collectif d'une hauteur de R+2+C (ou attique) en continuité du secteur de la Croix de Marly.

Au Nord, s'implanteront des constructions d'habitat individuel d'une hauteur de R+1+C dans des densités variables (isolées ou accolées) avec pour objectif d'assurer une transition urbaine entre le lotissement des Rougemonts et les collectifs implantés au Sud.

Répondre à la diversification de l'offre en logements

Le programme, précisé dans les orientations, doit permettre de concourir aux objectifs de diversification de l'offre de logements.

Dans ce cadre, il comprend l'accueil de 70 nouveaux logements. La diversification de l'offre de logements se traduit ainsi par :

- le maintien d'une part de logements individuels, dans la continuité du secteur environnant,
- une part de logements collectifs (environ une cinquantaine de logements),
- un taux de 75% de logements locatifs sociaux pour l'habitat collectif.

Prendre en compte les nuisances et contexte paysager

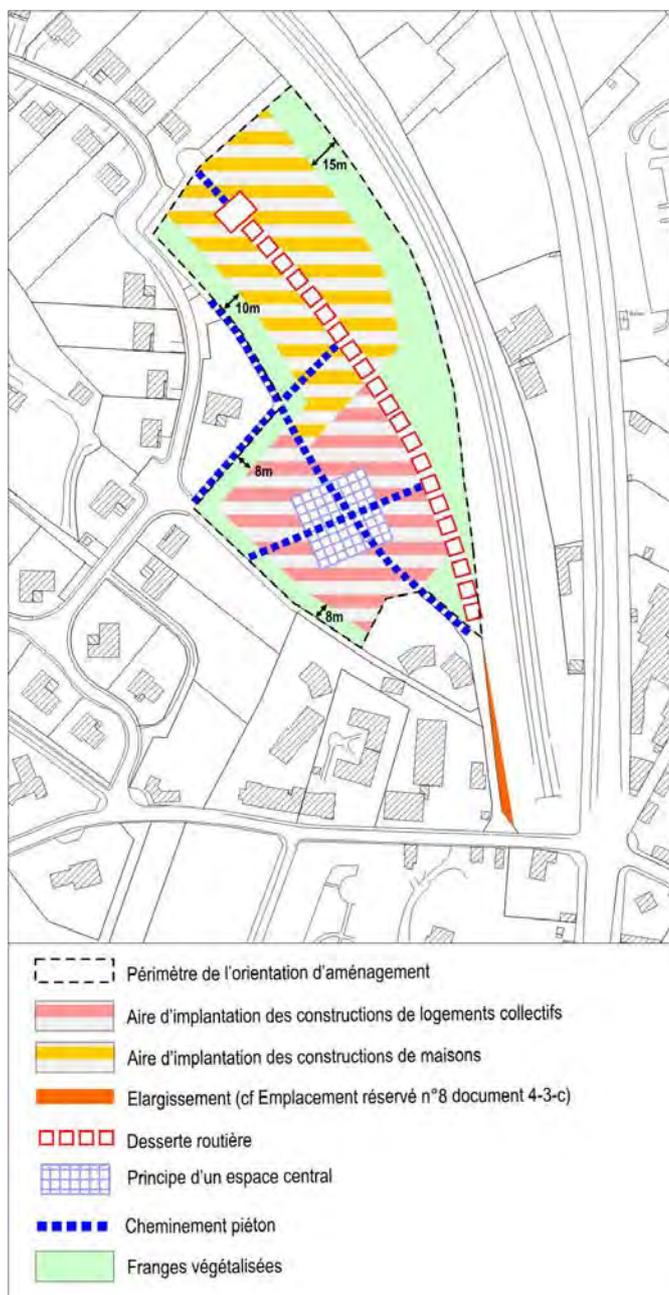
Le secteur est situé entre des tissus urbains variés et aérés, où la présence du végétal est marquée, et des emprises ferroviaires encaissées. Ces dernières génèrent des nuisances sonores. Les orientations imposent donc de larges franges végétalisées et arborées le long du lotissement des Rougemonts, des emprises ferroviaires et des terrains voisins bâtis.

Organiser la desserte du secteur

Le secteur n'étant pas suffisamment desservi, il est prévu un élargissement et un prolongement du chemin rural des Rougemonts, à partir duquel s'organisera la desserte routière des nouvelles constructions.

Afin de ne pas augmenter sensiblement les nuisances liées aux déplacements automobiles, de faciliter les déplacements interquartiers et d'assurer l'accès aux logements collectifs, de nombreuses voies dédiées uniquement aux piétons sont prévues. Ces dernières seront connectées aux chemins piétons existants et s'articuleront notamment à partir d'une place centrale autour de laquelle seront implantées des constructions de logements collectifs.

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



2.3.4 - LE SECTEUR DU CŒUR VOLANT

■ Le choix du secteur

Ce secteur concerne un ensemble de terrains situés dans le quartier du Cœur Volant, et qui constitue une importante dent creuse dans le tissu urbain, entre la clinique du Val de Seine, la maison de retraite de Clairefontaine et le cimetière. Le secteur fait partie d'un espace urbanisé identifié par le SDRIF comme à fort potentiel de densification, ce qui s'impose à la commune. Il convient d'orienter son aménagement pour garantir le respect du caractère boisé du site et l'organisation des circulations dans le quartier, en y associant la création de logements qui permettront de concourir aux obligations communales de mixité sociale.



Le tissu urbain environnant est constitué par de l'habitat pavillonnaire ancien et récent, de hauteur moyenne R+1+C : il s'agit d'un tissu lâche, s'étendant sur de grandes parcelles boisées, et par un équipement collectif (maison de retraite) à R+2.

Les deux grands quartiers pavillonnaires qui constituent l'environnement urbain du secteur sont les Rougemonts, quartier pavillonnaire récent en impasse, composé de maisons R+1+C, et le Cœur Volant, quartier pavillonnaire plus ancien, voire historique, de hauteur variant de R+1+C à R+2+C.

Les rues sont à forte présence végétale du fait des clôtures sous forme de haies et de boisements.

Le secteur du Cœur Volant est desservi par la ligne de bus n°6 « Louveciennes SNCF / Résidence Clairefontaine », qui permet la desserte d'une grande partie de la commune. Il est également situé à proximité de la ligne n°1 « Saint-Germain-en-Laye/ Versailles-Europe-Chantier ». Il est proche de la N 186 et de la D 386 (route de Marly), deux axes routiers importants et très fréquentés.

■ Le choix des orientations

Optimiser l'utilisation de ces terrains

La proximité de la maison de retraite Clairefontaine et les opérations de logements collectifs récentes situées à proximité, créent un contexte paysager qui assure une bonne insertion paysagère pour des constructions d'une hauteur maximale de niveaux (R+2+C).

Il est estimé que ce secteur pourra accueillir environ 45 logements dont des logements locatifs sociaux.

Inscrire le projet dans le contexte paysager

Plusieurs bandes boisées et végétalisées sont imposées autour du secteur afin d'améliorer l'intégration paysagère de l'aménagement. Les bâtiments apparaîtront ainsi entourés d'arbres, dans le respect de l'ambiance boisée du quartier.

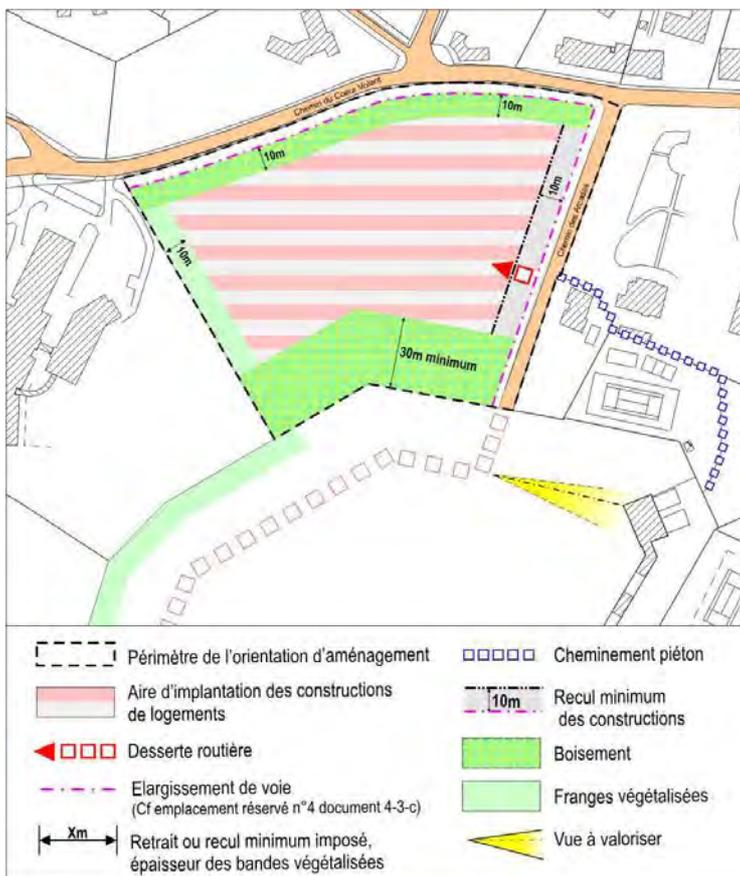
Renforcer le maillage viaire

Plusieurs aménagements doivent concourir à l'amélioration de la desserte du quartier et faciliter les déplacements des habitants :

- élargissement du chemin du Cœur Volant,

- élargissement du chemin des Arcades et son prolongement jusqu'au chemin de l'Aqueduc,
- le prolongement du chemin piéton depuis l'allée des Arches jusqu'au chemin des Arcades.

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



2.3.5 - LE SECTEUR DE VILLEVERT

■ Le choix du site

Un secteur stratégique

Depuis longtemps le site de Villevert est le théâtre d'enjeux majeurs pour son devenir et, par voie de conséquence, pour l'avenir de Louveciennes, et notamment en termes de développement économique. Il présente des caractéristiques particulières :

- par sa situation à l'écart du centre-ville,
- par sa vaste superficie (22 hectares) et la disponibilité foncière qu'il représente depuis le départ de la société Bull en 2004,
- par son inscription au sein d'espaces particulièrement sensibles,
- par sa proximité d'axes importants de circulation : N 186 et le triangle de Rocquencourt.



Sa situation excentrée

Le secteur de Villevert, situé au Sud du territoire communal, est éloigné du centre-ville de Louveciennes, de ses services et de la gare.

La fonctionnalité urbaine de ce secteur, à l'écart de toute agglomération constituée, questionne quant à la définition d'un programme intégrant la maîtrise des déplacements, notamment vers le centre de Louveciennes déjà soumis à des difficultés de circulation et de stationnement.

Une étude, initiée par la ville, en vue de mesurer l'impact de la circulation engendrée par l'urbanisation du secteur de Villevert a confirmé la nécessité de limiter le nombre de logements pouvant être réalisés au regard des déplacements pendulaires estimés, notamment entre le site, le centre-ville et la gare.



Son importance

Le secteur d'aménagement concerne un terrain d'une superficie de 25 hectares environ. Ce site qui, après la Seconde Guerre Mondiale, accueillait le « Shape » (quartier général des forces de l'OTAN en Europe), a été occupé par la société Bull de 1967 à 2004. Après le départ de cette dernière, les constructions ont été démolies et le site est aujourd'hui à l'état de friche.

Après l'étude de plusieurs projets qui n'ont pas abouti, l'acquisition du terrain par la SNC Vilplaine a relancé un projet d'aménagement à dominante commerciale.

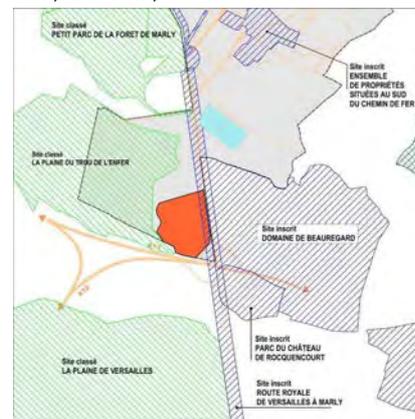
Compte tenu de la superficie du secteur de Villevert, le projet d'aménagement ne peut être que majeur à l'échelle locale.

Il s'agit de maîtriser la densité et limiter la constructibilité à 130 000 m² de surface de plancher. Cet « indicateur de densité » de 0,6 (SdP/S du terrain) permet de laisser une large place à un traitement végétal et paysager dans l'aménagement du secteur, en relation avec son environnement.

Son inscription dans son environnement

Le secteur de Villevert est environné de nombreux espaces protégés en raison de leur grande qualité patrimoniale, paysagère et historique :

- longé à l'est par la Route Royale, qui reliait le château de Versailles, au sud, au château de Marly, au Nord, qui est aujourd'hui la N186 (site inscrit) ;
- aux confins du périmètre élargi de protection des abords du domaine classé de Versailles et du Trianon (patrimoine mondial UNESCO).
- bordé, à l'Ouest, par le site classé de la plaine du Trou de l'Enfer ;
- jouxtant, au Nord, le petit parc de la forêt de Marly (site classé), intégré au massif forestier de la forêt de Marly qui engendre une protection de lisière sur 50 mètres de profondeur (en application du SDRIF).

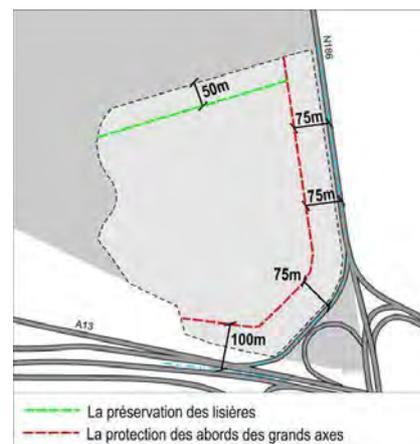


Sa proximité d'axes routiers importants

Le site est longé par deux voies à grande circulation, la N 186 à l'Est et l'A 13 au Sud, reliées par une bretelle de raccordement située à l'angle Sud-Est du secteur.

Cette localisation, au regard de ces axes de circulation, a deux conséquences pour la définition du projet :

- la définition du périmètre, qui s'étend au-delà du secteur d'aménagement proprement dit, en incluant les espaces à proximité des voies, afin de répondre à des enjeux de circulation et de qualité paysagère ;
- la définition du programme qui prend en compte les conclusions de l'étude paysagère « entrée de ville » menée en application de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme (cf. document 6 du dossier de PLU).



Cette étude n'a pas eu seulement pour finalité de répondre aux obligations du code de l'urbanisme, mais elle a surtout offert des éléments qui ont enrichi la réflexion sur la définition de l'OAP.

■ Le choix des orientations

L'OAP est développée selon trois axes :

- Le programme de construction ;
- Le paysage et l'organisation urbaine ;
- Les précisions nécessaires pour l'aménagement de certains sous-secteurs.

Le programme

Le projet vise à réaliser une opération à dominante d'activités économiques. Toutefois, il revêt également un caractère mixte en prévoyant la réalisation de logements diversifiés ainsi que des équipements sportifs et de loisirs.

Le contenu de l'OAP a été défini pour encadrer le programme tant d'un point de vue quantitatif, que dans sa diversification :

- une surface de plancher (SdP) constructible à 130 000 m² au maximum ;
- une surface de plancher destinée aux logements à 21 000 m², soit environ 350 logements ;
- diversification des logements avec 30% de logements sociaux familiaux et 30% de logements sociaux correspondant à des résidences dédiées (personnes âgées ou étudiantes..) et 40% de logements familiaux en accession ;
- encadrement des activités économiques, dans une limite de 104 000 m² de SdP, dont essentiellement des surfaces destinées au commerce de détail mais aussi de restauration, d'hébergement hôtelier et de bureaux ;
- possibilité de réalisation de 5000 m² de SdP dédiés à des équipements sportifs et de loisirs.

Compte tenu de la localisation du secteur de Villevert, le projet doit répondre à l'obligation de réaliser toutes les places de stationnement comme prévu dans l'OAP. Il est prévu la réalisation d'environ 4000 places de stationnement.

Ce programme ne pourra être réalisé qu'à la condition préalable qu'une procédure adaptée de financement des équipements, prévue par le code de l'urbanisme, soit mise en œuvre.

L'organisation urbaine

Le secteur est desservi par un accès (entrée/sortie), depuis la N 186, au niveau de la rue d'Ankara.

Depuis cet accès, le réseau viaire irrigue les deux grands espaces de composition du projet :

- vers le Sud, des espaces d'activités, essentiellement commerces et bureaux ;
- au Nord, un espace mixte, comprenant notamment les logements.

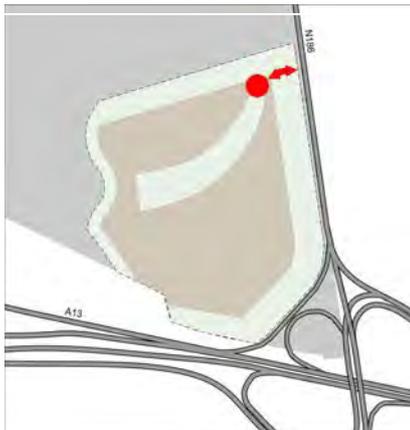
Au centre se développe un vaste parc.

Cette organisation générale a été définie dans la perspective de préserver les lieux d'habitats des nuisances engendrées par les grands axes de circulation.

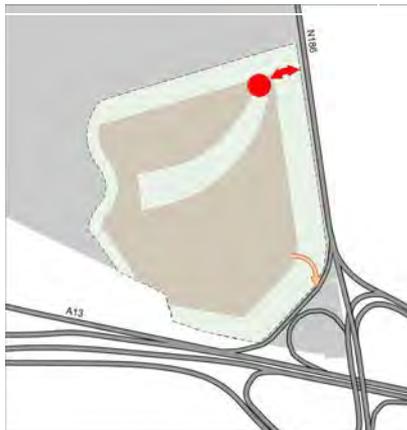
Une seconde desserte peut-être envisagée, en complément de l'accès principal décrit ci-dessus. Il s'agit de permettre une sortie du site par le Sud vers l'autoroute en direction de l'Ouest, via la bretelle d'accès existante entre la N186 et l'autoroute.

Cette hypothèse n'est envisageable que sous réserve de la bonne insertion paysagère des infrastructures et des impacts sécuritaires d'un tel ouvrage.

Accès principal



hypothèse accès 2

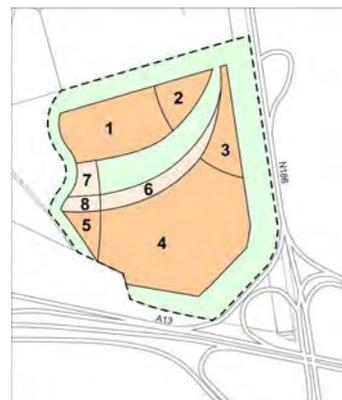


Les espaces de composition du projet

Les orientations précisées pour chacun des espaces qui composent la totalité du secteur, concernent d'une part les espaces bâtis, d'autre part les espaces constituant la trame verte.

Pour les espaces bâtis, il s'agit d'apporter des précisions sur :

- la destination des constructions et leur inscription au sein du projet (par exemple des établissements de restauration dans la frange sud du parc, des équipements de sport et de loisirs à l'ouest du parc) ;
- la hauteur des constructions qui est limitée, en deçà des houppiers des arbres, à :
 - o 15 mètres pour les constructions à destination de commerce ;
 - o 14 mètres et 4 niveaux de plancher, soit R+3 ou R+2 + comble ou le dernier étage en attique, pour les autres constructions.

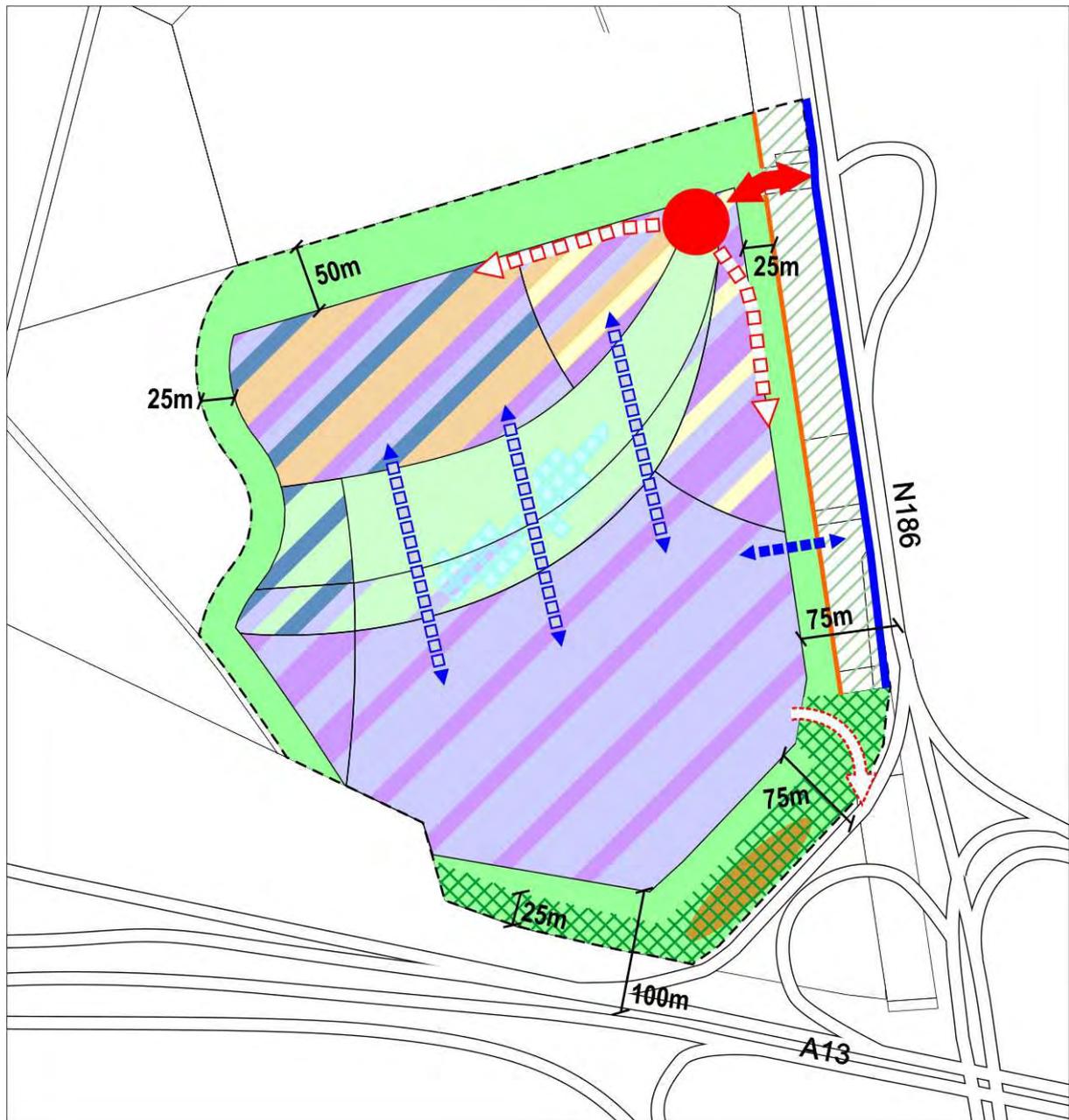


Pour les espaces composant la trame verte, chacun d'entre eux sont déclinés selon leur fonction et leur situation :

- les différents espaces en périphérie du site, qui créent une ceinture végétale garantissant une transition avec les espaces naturels environnants, constituant un écran visuel et limitant l'impact des nuisances liées à la proximité des voies à grande circulation ;
- le parc central, qui a une vocation d'agrément paysager et fonctionnelle pour les occupants et utilisateurs du site. Il crée une coupure entre les espaces à dominante résidentielle et ceux dédiés aux activités commerciales.
- Il constitue un des éléments majeurs de la trame verte interne au projet mais assure également la continuité entre les grands espaces naturels environnants.



■ Le schéma d'aménagement



3 - LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE

3.1 - L'ORGANISATION ET LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.1.1 - LA PORTÉE ET LE CONTENU DU RÈGLEMENT

■ Le règlement est constitué de pièces écrites et graphiques

Le règlement du PLU est composé de plusieurs documents :

- le règlement écrit du PLU (document 4-1) détermine, en complémentarité des orientations d'aménagement pour les secteurs concernés, le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.
- le plan de zonage (plan 4-2), qui délimite le champ d'application territorial des différentes dispositions prévues dans le règlement écrit et notamment celles fixées dans les différentes zones (UA, UC, ...).
- L'identification du patrimoine bâti et naturel (plan 4-3.a et document 4.3.b)

Le document 4.3.b identifie :

- les bâtiments et éléments bâtis qui ont un intérêt patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Des fiches établies, pour chacun de ces éléments, précise leurs caractéristiques qu'il convient de préserver ;
- les arbres remarquables et à protéger au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. Des fiches précisent les caractéristiques qu'il convient de préserver pour chacun de ces éléments.

Ces éléments à caractère patrimonial, identifiés par un numéro sont localisés sur un plan (plan 4.3.a).

- La liste des emplacements réservés (document 4.3.c)

Ce document réunit la liste des emplacements réservés relatifs soit à la création d'équipements publics, soit à la réalisation de logements sociaux. Ces listes sont accompagnées de plans délimitant les terrains concernés.

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan, sont conformes au règlement et ses documents graphiques* ».

L'article L.152-3 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes et de celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-5.

■ Les autres législations applicables

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continue de s'appliquer, nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme : les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;
- des servitudes d'utilité publique annexées au PLU et plus particulièrement l'application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation, PPRI et PPRn MT (document 5-1 et plan 5-2) ;

- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées (document 5-1 et plan 5-3).

En outre, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée, dans un délai de dix ans, nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (art. L.111-15 du Code de l'urbanisme), sauf si les dispositions du PLU ou du PPRI en disposent autrement.

3.1.2 - LA COMPOSITION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

■ Les deux parties du règlement écrit

La composition et le contenu du règlement sont établis conformément aux dispositions du code de l'urbanisme applicables depuis le 1er janvier 2016, la commune ayant opté pour cette solution lors de sa délibération qui a arrêté le projet de PLU.

Le règlement écrit du PLU comporte deux parties qui sont complémentaires et indissociables :

- **partie 1** : Les définitions et dispositions communes

Cette partie regroupe les définitions des termes et expressions utilisés dans le règlement ainsi que les règles qui ont un caractère transversal et applicables dans toutes les zones.

- **partie 2** : Le règlement par zone

Cette partie réunit les dispositions spécifiques applicables dans chacune des zones.

■ L'articulation des parties 1 et 2 du règlement

Cette partie regroupe les dispositions particulières applicables aux bâtiments ou ensembles de constructions identifiés au titre du patrimoine.

Les contenus des parties 1 et 2 du règlement doivent être lus concomitamment pour faire une juste application de la règle :

- **la partie 1** fixe les règles transversales qui sont applicables en complément des règles prévues dans chaque zone et détermine les modalités de calcul des normes figurant dans le règlement de chaque zone (recul, retrait, hauteur des constructions...).
- **la partie 2** fixe les règles et les normes propres à chacune des zones.

C'est pourquoi, afin de faciliter la lecture du règlement, les dispositions réglementaires de la partie 1 et de la partie 2 sont déclinées en 6 chapitres identiques dans les 2 parties :

- **chapitre 1** : Destination des constructions, usage des sols

Ce chapitre intègre les dispositions qui ont une incidence sur les occupations et utilisations du sol. Elles peuvent en interdire certaines et en soumettre d'autres sous conditions. Ces dispositions étaient situées, pour la plupart, dans les articles 1 et 2 du règlement du PLU approuvé en 2013.

- **chapitre 2** : Morphologie et implantation des constructions

Ce chapitre regroupe toutes les dispositions définissant le gabarit des constructions et leur implantation sur le terrain d'assiette. Il correspond globalement au contenu des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement du PLU 2013.

- **chapitre 3** : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Ce chapitre intègre la dimension de l'insertion urbaine des projets et des aménagements : aspects extérieurs des constructions, dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables, végétalisation des toitures et façades, clôtures... (article 11 du PLU 2013).

- **chapitre 4** : Nature en ville et trame verte

Ce chapitre réunit toutes les dispositions relatives à la trame verte : traitement et protection des espaces verts en ville (protections graphiques et le contenu de l'article 13 du PLU 2013)

- **chapitre 5** : Déplacements et stationnement

Ce chapitre regroupe les dispositions relatives aux normes et modalités de stationnement ainsi que la desserte des terrains par les voies (articles 3 et 12 du PLU 2013).

- **chapitre 6** : Equipements et réseaux

Ce chapitre contient les dispositions relatives au raccordement des constructions aux divers réseaux tels que l'adduction d'eau, l'assainissement, les télécommunications numériques et la collecte des déchets (article 4 du PLU 2013).

La décomposition de ces deux parties selon le même chapitrage thématique offre une facilité de correspondance, notamment pour une recherche de la définition de termes utilisés dans les règlements de zone (partie 2). Par exemple, les normes relatives à la hauteur des constructions sont fixées dans le chapitre 2 de la partie 2 (paragraphe 2.5) du règlement de zone et les modalités de calcul de la hauteur sont définies dans le chapitre 2 de la partie 1 (paragraphe 2.5).

Tous les termes utilisés dans le règlement des zones (partie 2) et faisant l'objet d'une définition dans la partie 1 sont identifiés par une écriture en italique et un astérisque (*).

Dans la partie 2 du règlement, il est rappelé en en-tête de tous les chapitres du règlement qu'il convient de se référer à la partie 1 du règlement et aux chapitres concernés pour connaître les dispositions transversales applicables.

Enfin, la légende du plan de zonage identifie, pour chaque disposition graphique, la partie du règlement où se situe la règle applicable.

■ **La partie 1 du règlement : définitions et dispositions communes**

Cette première partie du règlement permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone, les définitions regroupées dans cette partie s'appliquent au règlement de chacune des zones, sauf disposition contraire dans le règlement de la zone.

Il est rappelé que le lexique national, prévu à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, n'est pas applicable au PLU de Louveciennes conformément aux dispositions de l'article R. 151-15 du même code.

En outre, cette partie fixe les dispositions réglementaires qui ont un caractère transversal et qui sont applicables dans toutes les zones. C'est ainsi que figurent dans la partie 1 les dispositions relatives :

- aux principes généraux liés à la qualité urbaine, architecturale et environnementale (chapitre 3)
- à la protection des espaces verts et au traitement qualitatif des espaces libres (chapitre 4)
- aux normes de stationnement (chapitre 5)
- à la desserte des terrains par les voies (chapitre 5)
- à la gestion de l'eau, l'adduction d'eau, l'assainissement (chapitre 6)
- aux raccordements aux réseaux (chapitre 6)
- à la collecte des déchets (chapitre 6)

Cette partie commune offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant, notamment, de répéter des définitions identiques pour chaque zone ou des règles qui s'appliquent selon les mêmes modalités dans toutes les zones et de garantir, ainsi, une cohérence dans l'expression réglementaire.

■ La partie 2 du règlement : règlement par zone

Pour chaque zone, le règlement est décliné au travers des 6 chapitres décrits ci-dessus.

La destination générale des sols :

La combinaison de ces dispositions permet de définir les destinations et sous-destinations des constructions (selon celles fixées par l'article R. 151-28) qui sont interdites ou admises sous certaines conditions. Ainsi, les destinations n'apparaissant pas dans le règlement sont autorisées. Toutefois, ce principe est inversé dans les zones A et N ainsi que dans les zones d'urbanisation future (AU).

La diversité des fonctions urbaines étant souhaitée, peu de destinations sont interdites dans les zones urbaines mixtes. En revanche, dans les zones spécialisées, telles que la zone UL (destinée à accueillir des activités économiques) et la zone UN (destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif), les destinations des constructions admises sont très limitées et expressément listées.

Les règles morphologiques (chapitre 2) concernent :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- l'emprise au sol des constructions ;
- la hauteur des constructions.

De la combinaison de cet ensemble de règles résulte la définition d'un gabarit dans lequel les constructions futures doivent s'inscrire.

La qualité urbaine et architecturale (chapitre 3) et nature en ville (chapitre 4)

La combinaison de ces dispositions gère :

- le rapport du bâti avec l'aménagement des espaces libres ;
- l'inscription et l'insertion des projets dans leur environnement urbain ;
- la qualité de la conception architecturale des constructions neuves ;
- la conception des travaux exécutés sur des constructions existantes.

Les dispositions techniques de desserte des constructions par les réseaux (chapitre 6) et de réalisation de places de stationnement (chapitre 5)

Ces dispositions figurent uniquement dans la partie 1 du règlement.

Les règles qualitatives

La notion de règles qualitatives ou alternatives introduite dans les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (article R. 151-13) permet une appréciation circonstanciée à des conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou aux particularités du projet lui-même.

Ainsi, le règlement de chaque zone prévoit, pour chaque chapitre ou sous chapitre, une règle générale applicable à l'ensemble de la zone ou ses secteurs et des règles qualitatives qui se substituent à la règle générale dans des cas particuliers : pour les constructions existantes, pour certaines destinations de construction ou partie de construction, pour prendre en compte une implantation particulière des constructions voisines...

Ces règles qualitatives qui permettent une adaptation du projet à des situations particulières offrent la possibilité d'une meilleure insertion du projet à son environnement.

Les règles d'objectif

La notion de règles d'objectif introduite dans les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (article R. 151-12) consiste à définir de façon qualitative un objectif à atteindre.

La nature de ces dispositions permet d'adapter le projet au site urbain ou naturel dans lequel il s'insère en répondant, non pas à une norme chiffrée, mais à un objectif clairement défini dans le règlement du PLU.

Les règles différenciées pour les constructions neuves et les constructions existantes

De nombreuses dispositions réglementaires sont prévues pour prendre en compte les besoins en matière d'extension de constructions existantes non conformes à la règle du PLU, notamment pour les travaux de mise en conformité de ces constructions.

3.1.3 - LES DISPOSITIONS COMMUNES DE LA PARTIE 1

La partie 1 du règlement contient les définitions et les dispositions qui sont applicables à l'ensemble des zones. Toutefois, dans certains cas, le règlement de zone prévoit des dispositions particulières se substituant à celles fixées dans la partie 1. Il s'agit d'une mention explicite intégrée au règlement de zone qui ne laisse place à aucune ambiguïté.

■ Les dispositions morphologiques (chapitre 2)

Se situent dans la partie 1 du règlement les définitions et les modalités de calcul des dispositions prévues dans chaque règlement de zone concernant : l'implantation de constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives, l'emprise au sol ainsi que la hauteur des constructions.

S'agissant des modalités de calcul de la hauteur des constructions, elles définissent les points à partir desquels doit s'effectuer la mesure verticale. Le point haut de la mesure se fait soit au point d'intersection de la façade et du pan de toiture, pour les constructions ayant une toiture à pente, soit au pied de l'acrotère pour les toitures terrasse.

Toutefois, ces modalités de calcul sont différentes lorsqu'il s'agit de la mesure d'un retrait de la construction par rapport à une limite séparative dès lors que la règle de retrait est exprimée en valeur relative par rapport à la hauteur de la construction. Dans ce cas, au regard de l'impact de la construction par rapport au terrain voisin, le point haut de la mesure de la hauteur correspond au sommet du pignon ou au sommet de l'acrotère, en cas de toiture terrasse.

■ Les dispositions relatives à la desserte des terrains et aux accès (chapitre 5)

La section 5.4 prévoit les modalités de création de voies nouvelles au regard de la nature des constructions, de préoccupations sécuritaires et de cohérence avec la trame viaire existante.

La notion de sécurité pour l'ensemble des usagers de la voie est prépondérante dans les dispositions relatives à la localisation et aux caractéristiques des accès. S'y ajoutent des préoccupations paysagères et environnementales imposant le respect des plantations et du mobilier urbain implantés sur l'espace public.

■ Les normes relatives au stationnement des automobiles (chapitre 5)

Les dispositions relatives au stationnement ont été entièrement remaniées lors de la révision du PLU afin de prendre en compte les nouvelles dispositions législatives (articles L. 151-30 à L. 151-36 du code de l'urbanisme) ainsi que les orientations du plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) qui s'imposent au PLU.

Les normes pour les logements

Les orientations du PDUIF disposent que les PLU doivent prévoir des normes planchers fixant un nombre minimal de places à réaliser au sein des opérations de manière réaliste afin de ne pas obliger à sur-dimensionner l'offre de stationnement résidentiel, qui engendre une sur-motorisation des ménages.

La norme minimale fixée par le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

À Louveciennes, selon les chiffres INSEE 2012, le taux de motorisation sur la commune est de 1,38. Ainsi, la norme minimale pouvant être fixée par le PLU pour l'habitation ne peut être supérieure à $1,38 \times 1,5$ soit 2 places par logement.

Les dispositions du code de l'urbanisme, visées ci-avant, imposent des normes différenciées selon que les constructions se situent dans ou au-delà d'un rayon de 500 mètres autour d'une gare :

- **dans un rayon de 500 mètres** autour d'une gare ou de station de bus en site propre :
 - 1 place de stationnement par logement
 - 0,5 place de stationnement par logement locatif social
 - 0,5 place de stationnement par logement (3 chambres) pour les résidences universitaires
 - 0,5 place de stationnement par logement (3 chambres) pour les établissements d'hébergement de personnes âgées
- **au-delà de ce rayon** :
 - 1 place de stationnement par logement locatif social
 - 1 place de stationnement par logement pour les résidences universitaires (3 chambres)
 - 1 place de stationnement par logement pour les établissements d'hébergement de personnes âgées (3 chambres)



Les dispositions, du PLU révisé, prennent en compte ces obligations par une différenciation des normes :

- selon que les constructions se situent dans ou à l'extérieur d'un périmètre de 500 mètres autour des gares (cf. périmètres délimités au plan de zonage 4-2) ;
- selon la nature des logements.

Constructions nouvelles à destination d'habitation		
Sous-destinations	Dans le périmètre de 500 m	En dehors du périmètre de 500 m
Logement	1 place minimum par logement	La surface de référence pour le mode de calcul du nombre de places est au moins égale à 35% de la surface de plancher réalisée : - sans être inférieure à 1 place pour les logements de 2 pièces au plus - sans être inférieure à 1,5 place pour les logements de 3 pièces et plus
Logement locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat	0,5 place minimum par logement	1 place minimum par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées au sens de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme	0,5 place minimum par logement, soit 1 place pour 6 chambres	1 place minimum par logement, soit 1 place pour 3 chambres

Les normes pour le bureau

Les orientations du PDUIF disposent que les PLU doivent imposer des normes plafonds fixant le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

Le PDUIF impose des normes plafond qui varient en fonction de la localisation des bureaux et de leur desserte en transport en commun.

Les dispositions du PLU prennent en compte ces orientations :

- dans les périmètres de bonne desserte, il ne peut être réalisé plus d'une place pour 55 m² de surface de plancher créée ;
- au-delà de ce périmètre, il ne peut être réalisé plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher créée.

L'application de ces normes plafond signifie que des constructions de bureaux pourraient être édifiées sans qu'aucune place de stationnement ne soit réalisée.

Les normes pour les équipements d'intérêt collectif

Le nombre de places est calculé en fonction de la nature du projet considéré, le taux et le rythme de fréquentation, la situation géographique... En effet, les équipements, compte tenu de la diversité de leur vocation et de leur localisation, peuvent avoir des besoins très variés en matière de stationnement.

Ainsi, un équipement situé à proximité de parcs de stationnement publics nécessitera moins de places qu'un équipement isolé. Il en est de même lorsque plusieurs équipements sont regroupés sur le même site, le nombre de places de stationnement doit être calculé en prenant en compte le ratio de «foisonnement», c'est-à-dire le fait qu'une même place peut être utilisée par les usagers d'équipements différents selon les plages horaires de fréquentation des équipements.

Pour les activités artisanales et les commerces, les règles de stationnement ont été fixées par rapport à un pourcentage de la surface de plancher réalisée.

Pour les hébergements hôteliers, les règles de stationnement ont été fixées par rapport au nombre de chambres.

■ Les dispositions relatives au stationnement des vélos (chapitre 5)

Ces normes ne sont applicables que dans le cadre de constructions neuves.

Pour l'habitation et le bureau

Les dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, qui renvoient aux articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du même code et à l'arrêté du 20 février 2012 modifié le 30 octobre 2014, fixent des normes très précises pour la création de locaux destinés au stationnement des vélos dans le cadre de constructions à destination d'habitation et de bureaux.

Les dispositions du PLU reprend ces normes et renvoient à l'arrêté s'agissant des modalités de réalisation.

Pour les autres destinations, les normes prévues par le PLU correspondent aux orientations du PDUIF et aux besoins recensés.

■ Les équipements et les réseaux (chapitre 6)

Les sections 6.1 et 6.2 fixent les conditions de **desserte des terrains par les réseaux** publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le PLU pose le principe du raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et renvoie au règlement d'assainissement communal joint en annexe (pièce 5 du PLU).

La sous-section 6.4 concerne le traitement des **eaux pluviales**. Sont privilégiées leur gestion à la parcelle et la réalisation d'aménagements permettant de limiter au strict minimum les surfaces imperméabilisées. Est également précisé de veiller à aménager les terrains pour limiter le phénomène de ruissellement.

Au chapitre 4 du règlement de chaque zone, relatif au traitement des espaces libres, une superficie de terrain, devant être maintenue en pleine terre, participe à la gestion qualitative des eaux pluviales grâce à leur infiltration directe dans le sol.

Enfin, afin de faciliter la **collecte sélective des déchets**, des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local de stockage nécessaire et adapté au tri sélectif.

3.1.4 - LES PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES TRANSVERSAUX AUX RÈGLEMENTS DES ZONES

■ La destination des constructions et l'usage des sols (chapitre 1)

Les destinations et les sous-destinations des constructions sont définies par le code de l'urbanisme (articles R.123-27 et R.123-28).

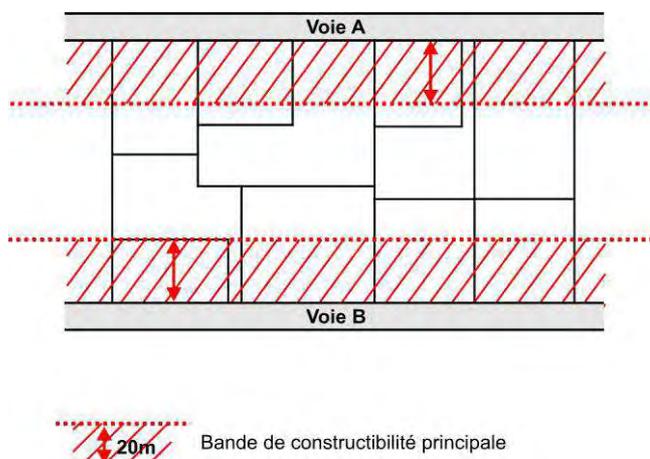
Les destinations des constructions	Les sous destinations
Exploitation agricole et forestière	- exploitation agricole - exploitation forestière
Habitation	- logement, - hébergement
Commerce et activités de service	- artisanat - commerce de détail - restauration - commerce de gros - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - hébergement hôtelier et touristique - cinéma
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- industrie - entrepôt - bureau - centre de congrès et d'exposition
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, - locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - salles d'art et de spectacles - équipements sportifs - autres équipements recevant du public

Dans le règlement des zones, dès lors qu'est interdite ou soumise à conditions une destination de construction, cette interdiction ou restriction s'applique à toutes les sous-destinations correspondantes.

En revanche, une telle interdiction ou restriction, peut ne concerner qu'une ou plusieurs sous-destinations, dès lors que le règlement le précise expressément.

■ La bande de constructibilité principale (chapitre 2)

Dans les zones UC et UH, afin de préserver l'intimité des cœurs d'îlot, les dispositions réglementaires instituées ont pour objet de favoriser l'implantation des constructions dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de la limite de la voie. Au-delà de cette bande, nommée "bande de constructibilité principale", si la constructibilité est toujours admise, elle est plus restreinte au regard des retraits imposés par rapport aux limites séparatives.



3.2 - LE ZONAGE

3.2.1 - LES GRANDS PRINCIPES DE DÉLIMITATION DES ZONES

Le document graphique (plan de zonage) délimite les différentes zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) auxquelles est rattaché un règlement particulier.

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale et les orientations d'aménagement que la ville a exprimées dans son projet urbain (PADD).

Il est la traduction spatialisée du projet d'aménagement et recouvre, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme. Dans cette perspective, la délimitation des zones résulte de l'application de principes majeurs :

- la prise en compte des caractéristiques des typologies bâties en termes de morphologies et de fonctions ;
- l'identification des secteurs ayant un rôle majeur dans l'évolution de la ville et dans les orientations d'aménagement ;
- la recherche d'un équilibre entre le développement de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

Ainsi, ont été délimitées :

- 5 zones urbaines, à la suite d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain (173 hectares) ;
- 2 zones urbaines, au regard de leur fonction spécialisée (56 hectares) ;
- 4 zones urbaines ou à urbaniser, représentant des espaces d'enjeux et de projets qui sont concernées par des orientations d'aménagement et de programmation (37 hectares) ;
- 1 zone naturelle et forestière et 1 zone agricole (278 hectares).

Plus de la moitié de la superficie du territoire communal demeure pérennisée dans son caractère naturel.

Zones définies au regard de leur forme urbaine :

UA – Le tissu ancien
UC – Les pôles avec mixité fonctionnelle
UE – Les résidences collectives
UH – Les zones d'habitation
UP – Les grandes propriétés

Zones définies au regard de leur vocation :

UN – Les équipements
UL – Les espaces d'activités

Zones d'enjeux et de projets :

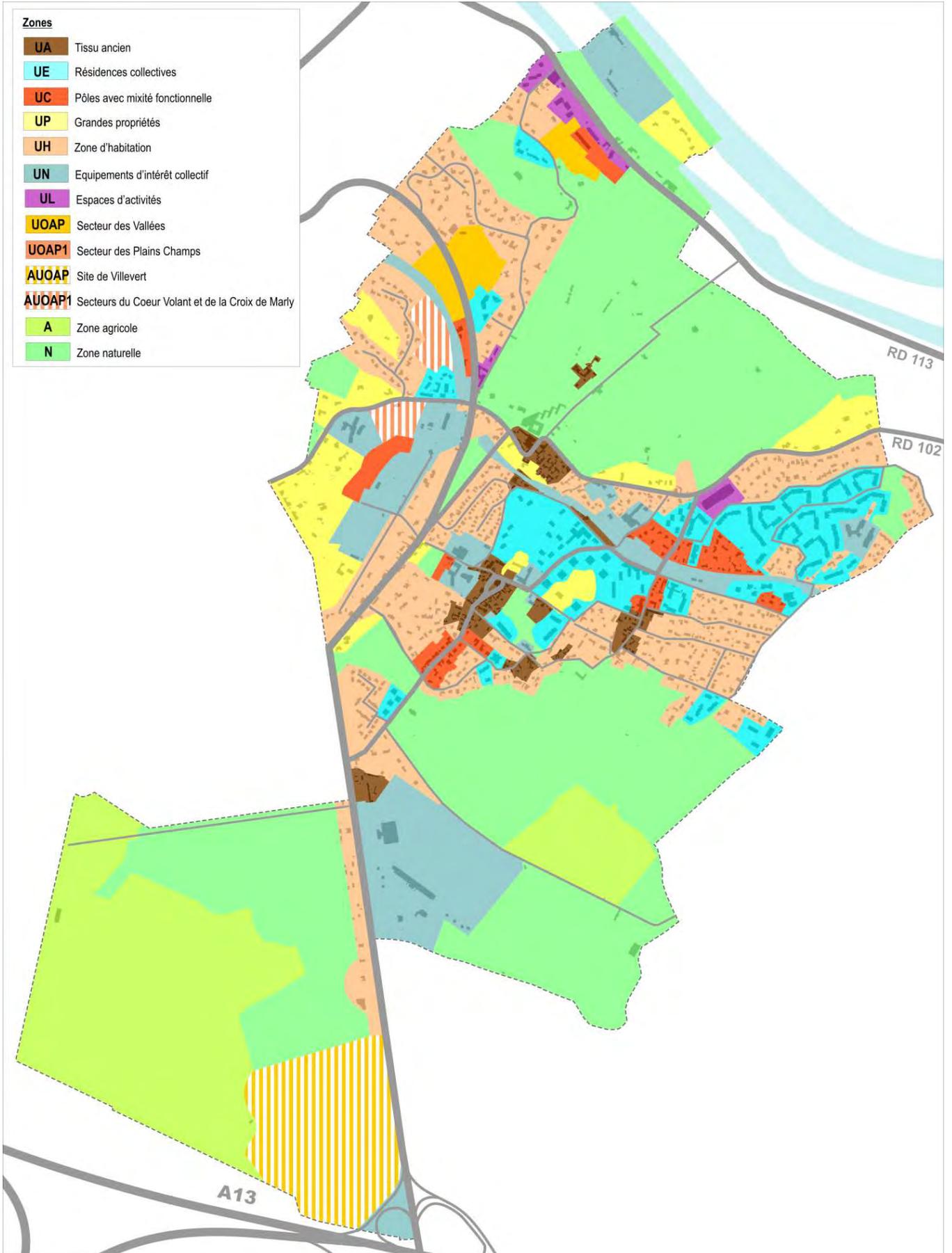
UOAP – Le secteur des Vallées
UOAP1 – Le secteur des Plains Champs
AUOAP – Le site de Villevert
AUOAP1 – Les secteurs de la Croix de Marly et du Cœur Volant

Zones définies au regard de leur caractère naturel :

A – Les espaces agricoles
N – Les espaces naturels et forestiers

	Zones	Superficies (hectares)	Part du territoire communal (%)	
Zones urbaines	UA	10,0	1,8	43,3
	<i>Dont secteur UAa</i>	5,2		
	UC	10,9	2,0	
	<i>Dont secteur UCa</i>	0,3		
	UE	36,0	6,6	
	UH	90,8	16,7	
	<i>Dont secteur UHa</i>	26,6		
	<i>Dont secteur Uhar</i>	6,5		
	<i>Dont secteur UHb</i>	9,3		
	<i>Dont secteur Uhp</i>	7,7		
	UL	5,0	0,9	
	<i>Dont secteur ULa</i>	1,2		
	UN	50,5	9,3	
	<i>Dont secteur UNa</i>	10,3		
	UOAP	1,8	0,3	
	UOAP1	5,2	1,0	
UP	25,6	4,7		
Zones à urbaniser	AUOAP	25,4	4,7	5,5
	AUOAP1	4,3	0,8	
Zones naturelles et agricoles	N	204,1	37,5	51,2
	<i>Dont secteur Nb</i>	3,6		
	<i>Dont secteur Nf</i>	92,1		
	<i>Dont secteur Np</i>	7,1		
	<i>Dont secteur Ns</i>	6,6		
	A	74,6	13,7	
Territoire communal		544,2	100,0	100,0

LE ZONAGE DU PROJET DE PLU



3.2.2 - LA ZONE UA : TISSU ANCIEN



■ Les espaces concernés

La zone UA, qui couvre 10 hectares, correspond au tissu fonctionnel du centre-ville qui regroupe le bâti traditionnel de Louveciennes. Elle comprend un secteur UAa, qui correspond aux anciens quartiers, tels que Montbuisson, Voisins, pour prendre en compte la dominante résidentielle et les volumétries du bâti ancien.

La zone UA regroupe l'ensemble des grandes fonctions urbaines caractéristiques des centres-villes : l'habitat, l'activité artisanale, les commerces et les services ainsi que les équipements.

Les constructions des noyaux anciens (UA) sont implantées sur un parcellaire étroit, avec une emprise au sol relativement importante et forment un front bâti qui structure l'espace public. Les constructions ont une hauteur allant de R+1+C à R+3.

Les espaces libres sont assez restreints et peu visibles depuis l'espace public (cours assez peu végétalisées ou jardins légèrement arborés).

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les quartiers concernés est de :

- préserver la morphologie générale du tissu bâti traditionnel en permettant la réhabilitation du cadre bâti existant, ainsi que des extensions ou des constructions nouvelles, dans la mesure où celles-ci s'intègrent, par leur aspect et leur volumétrie, dans le tissu urbain ancien ;
- apporter une attention particulière en terme de qualité architecturale des constructions ;
- maintenir et développer le caractère multifonctionnel du centre-ville afin de conserver ou renforcer son attractivité. Les fonctions centrales doivent y être confortées en offrant de bonnes conditions d'accueil pour les activités commerciales et/ou de services, les équipements et de bonnes conditions de stationnement.

■ Les principes réglementaires

Afin de favoriser la mixité urbaine dans le centre-ville, des activités diverses sont autorisées, telles que l'habitat, les commerces de détail, les bureaux, les activités artisanales, Les activités industrielles et les entrepôts, qui n'ont pas vocation à s'implanter dans ces centres anciens, sont interdits.

Toutefois, au regard de l'organisation urbaine de ce tissu ancien, les surfaces des commerces sont limitées à 500 m² et celles des bureaux à 150 m².

Les règles de morphologie ont été privilégiées afin de conserver les caractéristiques du bâti ancien :

- une implantation des constructions à l'alignement ;
- l'emprise au sol n'est pas réglementée compte tenu de la morphologie du parcellaire ;
- une hauteur maximum des constructions de 13 mètres à l'égout et à l'acrotère et de 15 mètres au faîtage en zone UA et dans le secteur UAa, de 9 mètres à l'égout et à l'acrotère et de 12 mètres au faîtage ;
- les dispositions relatives à la qualité architecturale, définies au chapitre 3 du règlement, sont particulièrement détaillées afin de protéger le caractère traditionnel du bâti ancien en réglementant plus précisément les caractéristiques des façades, des toitures, des clôtures,.... Ces dispositions sont en correspondance avec les prescriptions émises par l'architecte des Bâtiments de France dans ses avis sur des projets situés dans cette zone.

Malgré la densité du bâti dans ces secteurs, les espaces libres doivent être végétalisés au moins sur 30% de leur superficie, avec la plantation ou le maintien d'au moins un arbre pour 100 m².

3.2.3 - LA ZONE UC : PÔLES AVEC MIXITÉ FONCTIONNELLE



■ Les espaces concernés

La zone UC, d'environ 10 hectares, correspond aux espaces de polarité situés à proximité de la gare et du centre-ville, de la D 113. La zone comprend un secteur UCa, correspondant à un espace situé en cœur de ville.

A dominante résidentielle, cette zone dispose d'un caractère mixte tant dans sa destination (habitat/activités) que dans la typologie de l'habitat avec du logement individuel/petit collectif, ancien/récent.

La zone UC regroupe des constructions implantées en recul des voies et emprises publiques. Sur les parcelles étroites, les constructions sont en majorité implantées sur les limites séparatives, tandis que sur les parcelles un peu plus grandes, les constructions sont implantées en retrait ou sur une des limites séparatives. Les constructions, d'une hauteur allant de R+1+C à R+2+C, laissent une place importante aux espaces libres.

Sont également inscrits dans cette zone des espaces destinés à accueillir des opérations futures visant, notamment, à diversifier l'offre de logements, telle que celle prévue chemin de l'Aqueduc.

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme pour les secteurs concernés est :

- d'assurer une certaine mixité des fonctions urbaines (habitat, activités) ;
- de permettre la diversité dans les typologies d'habitat (collectif, individuel, social, accession) ;
- de préserver des espaces libres et végétalisés importants ;
- d'apporter une attention particulière en termes de qualité architecturale des constructions.

■ Les principes réglementaires

L'habitat demeure l'affectation dominante de la zone UC qui peut également accueillir, des commerces de détail, des bureaux et des restaurants dont la surface de plancher est limitée à 250 m².

Pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes et permettre une légère densification sur ces espaces proches des pôles de centralités, l'implantation des constructions est différenciée selon qu'elles se situent en premier front bâti, dans une bande de 20 mètres à compter de la voie, ou à l'arrière des terrains, au-delà de la bande de 20 mètres (cf. chapitre 3.1.3 ci-avant).

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans la bande de 20 mètres, au delà elles doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les hauteurs des constructions permettent la réalisation de constructions en R+2, soit 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12 mètres au faîtage. Dans le secteur UCa, une hauteur un peu plus importante est permise pour encourager la réalisation d'un petit collectif dans le centre-ville, soit 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

Afin de conserver l'aération du tissu urbain dans cette zone, l'emprise au sol des constructions est limitée au quart de la superficie du terrain et la moitié des espaces libres doivent être végétalisés, avec la plantation ou le maintien d'un arbre par 100 m².

3.2.4 - LA ZONE UE : RÉSIDENCES COLLECTIVES



■ Les espaces concernés

Cette zone, de 36 hectares, correspond aux emprises des grandes résidences collectives réparties sur tout le territoire. La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle.

La zone UE regroupe les résidences collectives issues d'opérations d'ensemble réalisées depuis 1960. La structure parcellaire, la morphologie, la hauteur et l'implantation des constructions résultent d'un mode d'occupation spécifique constitué de bâtiments R+3+C/R+4+C implantés sur de grandes unités foncières et de vastes espaces végétalisés ouverts.

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme pour les quartiers concernés, est de :

- permettre la réhabilitation du bâti et l'amélioration des logements ;
- préserver les éléments végétaux ou bâtis de qualité qui participent à la structuration et à l'identification de ces espaces ;
- veiller au traitement paysager des espaces libres.

■ Les principes réglementaires

La volonté étant de maintenir l'existant en lui permettant de s'adapter, des dispositions visant à conserver le bâti dans sa volumétrie existante sont mises en œuvre dans la zone UE,

Ainsi, dans la zone UE, les hauteurs des constructions sont limitées à l'existant avant la date d'approbation du PLU.

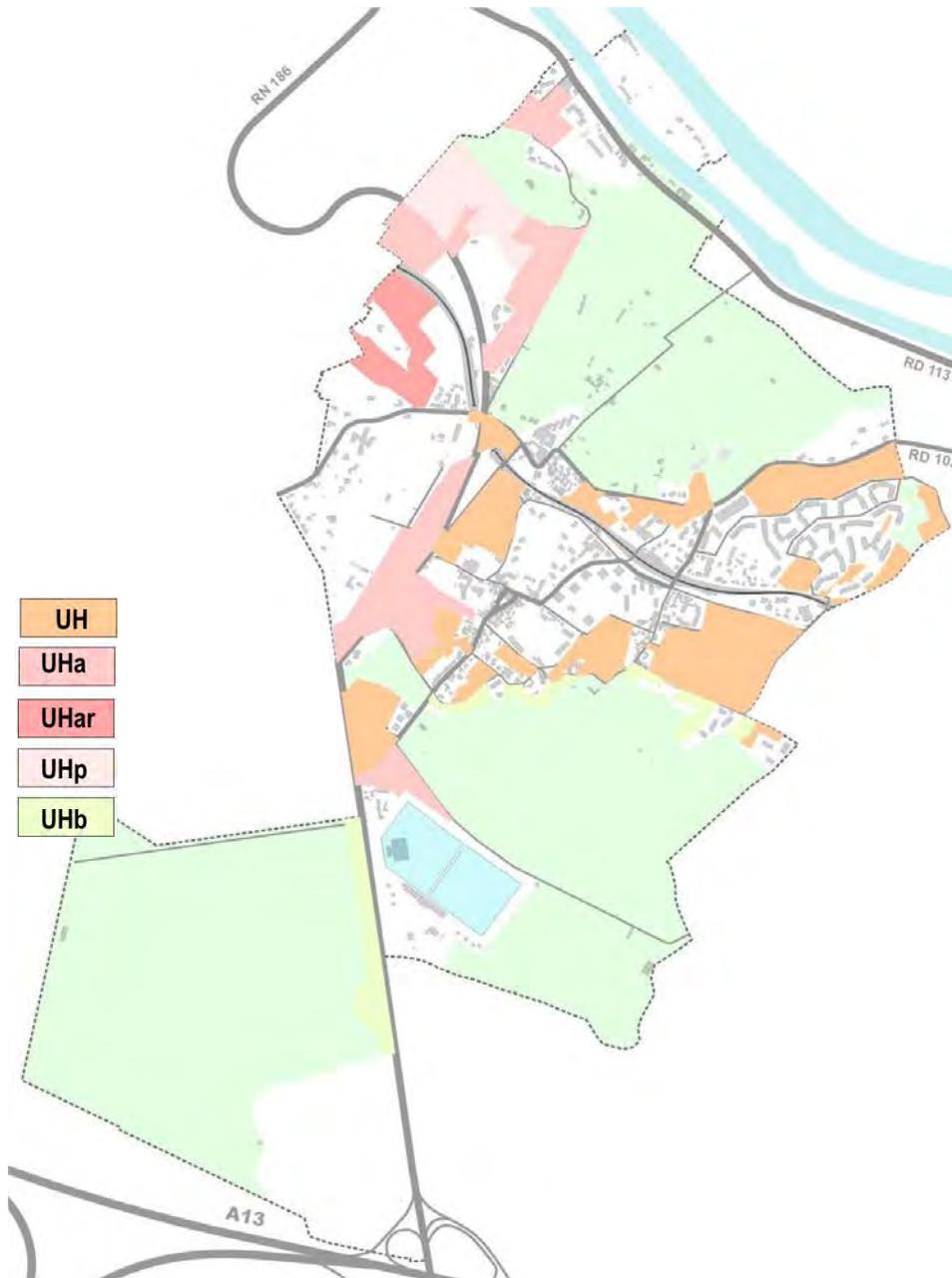
Toutefois, sont autorisés les travaux visant à clore les loggias, créer des vérandas ainsi que les extensions mesurées des surfaces commerciales.

En outre, sont autorisées l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades ainsi que l'isolation par surélévation d'une toiture.

L'emprise au sol n'est pas réglementée. Aucune construction nouvelle n'est autorisée, excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de préserver la composition de ses résidences où les vastes espaces verts constituent l'une de leurs caractéristiques essentielles, les trois quarts des espaces libres doivent être végétalisés, avec la plantation ou le maintien d'un arbre par 100 m².

3.2.5 - LA ZONE UH : LA ZONE D'HABITATION



■ Les espaces concernés

La zone UH regroupe les secteurs d'habitat individuel qui représentent la plus grande partie des espaces urbanisés de la commune, soit 91 hectares. Ces espaces ont une vocation principalement résidentielle.

Cette zone est constituée de pavillons et de maisons groupées, implantés sur un parcellaire restructuré lors d'opérations d'ensemble ou sur un parcellaire rural en lanière.

Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la voie, généralement au centre du terrain ou sur une des limites séparatives, formant ainsi des fronts urbains discontinus.

La taille des terrains est variée selon les secteurs avec une majorité de petites parcelles (entre 50 et 200 m²) et de moyennes parcelles (entre 200 et 600 m²) et une emprise au sol relativement faible. Les espaces libres sont assez importants pour les terrains de taille moyenne, avec des espaces en partie minéralisés à l'avant de la construction et des jardins engazonnés et arborés à l'arrière.

■ Les objectifs

L'objectif principal de la règle d'urbanisme dans ces secteurs est de :

- préserver et valoriser la morphologie et le paysage urbain de ces secteurs, sans pour autant figer le bâti ;
- permettre l'évolution naturelle des constructions existantes pour répondre aux besoins des habitants tout en conservant une maîtrise générale de la densité.

■ Les principes réglementaires

Le périmètre de la zone UH, délimité dans le PLU, qui évolue à la marge a été défini afin de prendre en compte les caractéristiques morphologiques de la zone d'habitat individuel.

Trois secteurs sont concernés. Ils prennent en compte les particularités des différents espaces qui constituent cette zone :

- le secteur UHa correspond aux constructions implantées sur des terrains de taille moyenne avec un bâti moins dense, avec un sous-secteur UHar correspondant au lotissement des Rougemonts ;
- le secteur UHb correspond aux espaces d'habitation situés en transition avec les espaces boisés et naturels de la commune et qui, de par leur localisation et leur qualité paysagère, doivent faire l'objet d'une attention particulière sur les fonds de terrain ;
- le secteur UHp, correspond à la prise en compte de règles spécifiques du lotissement des Plains-Champs.

Le reste de la zone UH, comprend les terrains de plus petite taille avec une urbanisation un peu plus dense.

L'habitat est l'affectation dominante de la zone UH. Toutefois, les activités n'engendrant pas de nuisances tels que les bureaux, les activités artisanales sont autorisées dès lors qu'elles sont intégrées au volume des constructions. Les commerces de détail et de restauration ne sont autorisés que le long des linéaires commerciaux repérés au plan de zonage.

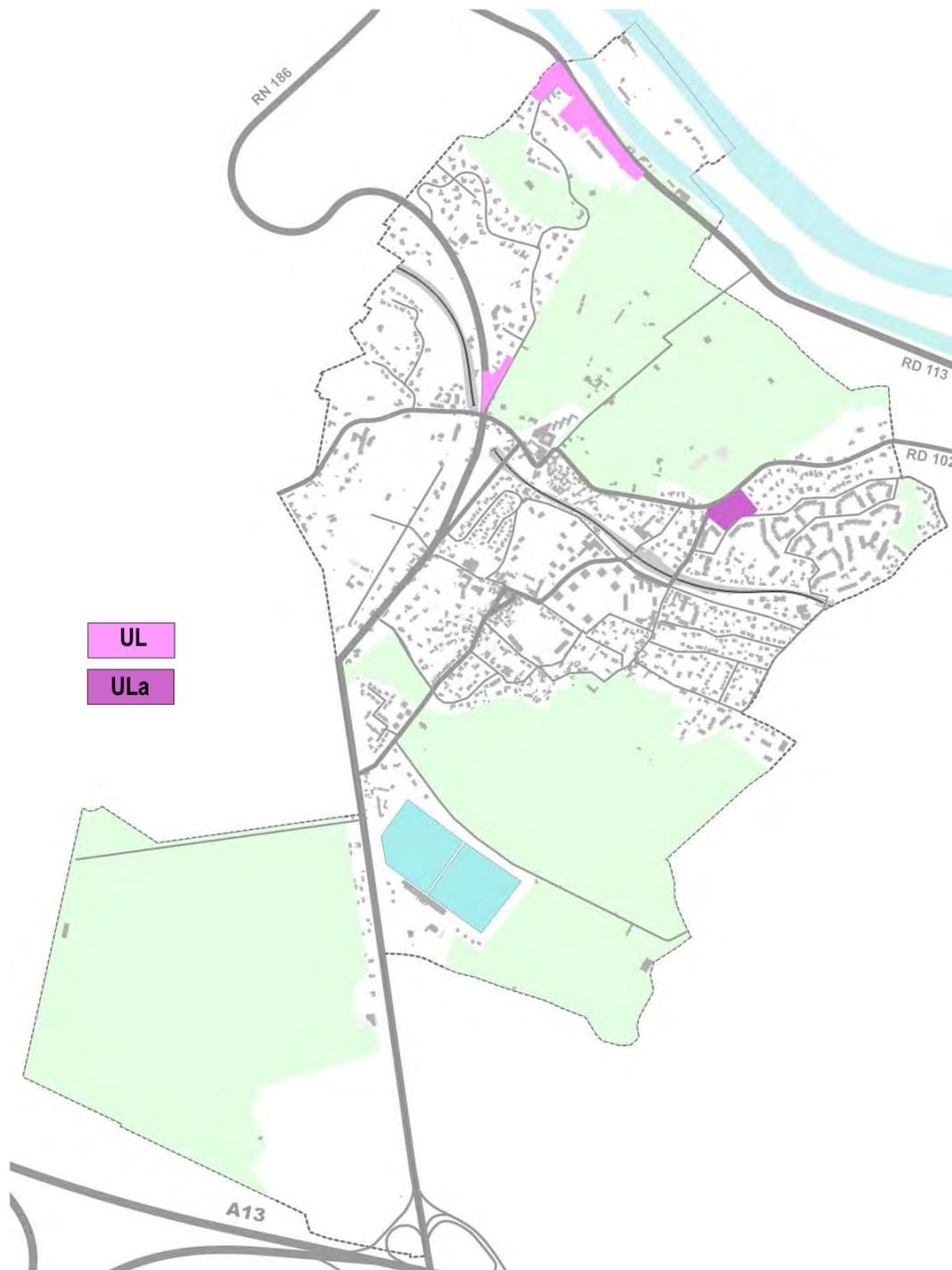
Tout en permettant une densification modérée, les règles de morphologie sont fixées afin de préserver des espaces libres généreux et végétalisés dans la zone pavillonnaire qui constituent un élément essentiel de l'agrément du cadre de vie de ces quartiers et qui, en outre, concourent au maintien de la trame végétale en ville :

- une implantation en retrait des limites séparatives et en recul des emprises publiques ;
- une hauteur maximum de 7 mètres à l'égout et à l'acrotère et de 10 mètres au faîtage ;

- une emprise au sol différenciée selon les secteurs avec un maximum de 25% en UH, de 18% dans le secteur UHp et de 15% en UHa, UHb ;
- une végétalisation des terrains importante pour conserver le caractère aéré de ces quartiers avec l'obligation d'aménager 70% des espaces libres en espaces verts dans la zone UH, 80% dans le secteur UHa et 90% dans les secteurs UHb et UHp ;

En outre, afin de préserver l'intimité et la végétalisation en cœur d'îlot, les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives sont différenciés selon que la construction est située dans la bande de constructibilité principale ou au-delà de cette bande (cf. chapitre 3.1.4). Au-delà de la bande de constructibilité principale, les retraits sont proportionnels à la hauteur des constructions.

3.2.6 - LA ZONE UL : ESPACES D'ACTIVITÉS



■ Les espaces concernés

La zone UL, d'une superficie de 5 hectares, regroupe les principaux espaces d'activités répartis sur le territoire communal

Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques, artisanales, de commerces de détail et de bureaux.

Les secteurs d'activités présents sur le territoire sont variés tant dans la taille des terrains que dans leur occupation du sol ou leur destination.

Cette zone comprend un secteur ULa, correspondant au site d'activités tertiaires rue de la Princesse.

■ Les objectifs

L'objectif principal de la règle dans ces secteurs est de :

- permettre l'organisation et le développement de la zone afin de répondre aux besoins et aux attentes des entreprises qui souhaitent s'agrandir ou s'installer sur la commune ;
- veiller à la bonne intégration paysagère des projets dans les sites d'accueil et à leur qualité environnementale et architecturale.

■ Les principes réglementaires

La zone UL permet l'accueil de tous types d'activités, à l'exception des activités industrielles. En outre, les entrepôts sont uniquement admis lorsqu'ils sont liés au fonctionnement des activités principales autorisées.

L'habitation y est admise uniquement lorsqu'elle est nécessaire au bon fonctionnement de l'activité économique implantée sur le même terrain, ou s'il s'agit de constructions d'habitation existantes en vue de créer des logements locatifs sociaux.

Les dispositions qui définissent l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives sont assez souples pour permettre de prendre en compte les spécificités des espaces d'activités. Ainsi, les constructions sont autorisées en recul de 4 mètres ou en limite de voie, en retrait ou sur une des limites séparatives.

Toutefois, Quai Conti le recul minimum est de 5 mètres pour garantir une continuité végétale le long de la voie.

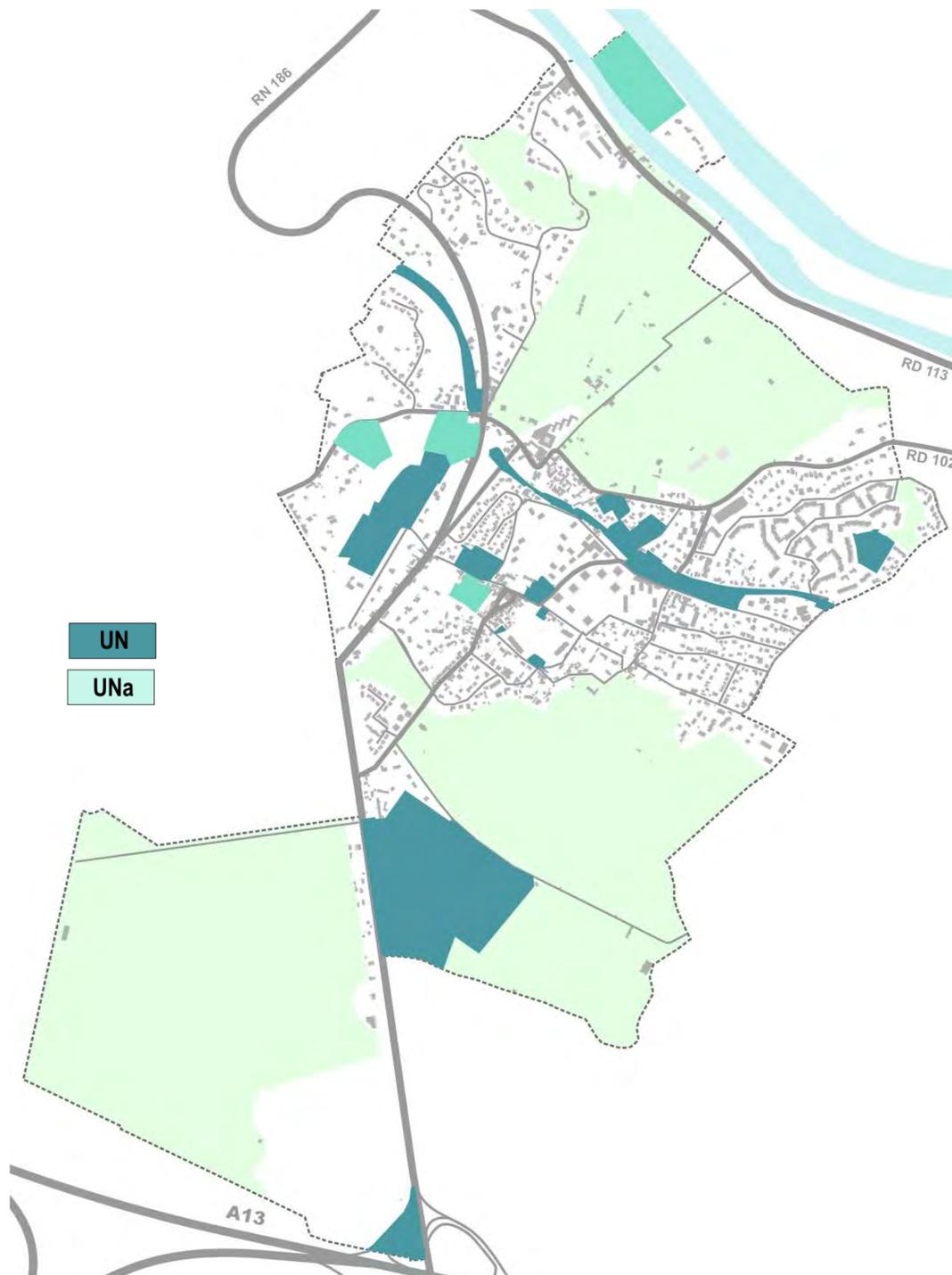
Les hauteurs, l'emprise au sol et le coefficient d'occupation des sols ont été définis pour prendre en compte l'ensemble de la zone et la diversité des espaces d'activités.

L'emprise au sol des constructions doit représenter au maximum 50% de la superficie du terrain.

Les hauteurs sont limitées à 10 mètres à l'égout et à l'acrotère et de 13 mètres au faîtage.

Dans le secteur ULa, les dispositions morphologiques sont différentes, notamment la hauteur maximale des constructions qui est portée à 21 mètres, afin de prendre en compte les caractéristiques de la construction existante rue de la Princesse.

3.2.7 - LA ZONE UN : ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF



■ Les espaces concernés

Cette zone, de 48 hectares, correspond aux emprises importantes destinées à accueillir des équipements d'intérêt collectif, réparties sur le territoire communal.

La zone UN a pour unique vocation l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, à usage d'éducation, de loisirs, de tourisme et de santé, ainsi que certaines fonctions qui leur sont nécessaires ou liées à la gestion de l'équipement (gardiennage, direction,...).

Les équipements d'intérêt collectif qui composent cette zone sont implantés sur de vastes emprises foncières de façon à privilégier leur fonctionnalité et leur évolutivité.

Tous les équipements de la commune ne sont pas compris dans cette zone, certains étant intégrés dans le tissu bâti environnant.

Ceux qui sont concernés par la zone UN constituent par leur morphologie, leur fonctionnement et leurs emprises de véritables secteurs de la ville qui nécessitent des règles spécifiques et adaptées.

■ Les objectifs

L'objectif principal de la règle d'urbanisme dans ces secteurs est :

- d'adapter l'offre en équipements en permettant l'évolution et l'amélioration de ceux existants tant dans leurs capacités et conditions d'accueil que dans leur fonctionnement quotidien ;
- de veiller à l'intégration paysagère des projets dans les sites d'accueil et à leur qualité environnementale et architecturale.

■ Les principes réglementaires

La zone UN, a été délimitée dans le PLU afin de prendre en compte l'accueil des équipements d'intérêt collectif, que ceux-ci soient de statut privé ou public, et permettre leur adaptabilité aux nouvelles normes et aux nouveaux besoins.

Le secteur UNa est défini pour prendre en compte les spécificités des équipements de santé et de loisirs de statut privé qui sont localisés sur le territoire (maisons de retraite, clinique et base de loisirs).

Les règles morphologiques autorisent une certaine variété des formes :

- afin de prendre en compte la spécificité de chaque équipement, les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des voies et emprises et en retrait ou sur les limites séparatives ;
- l'emprise au sol n'est pas limitée dans la zone UN. En revanche, elle est limitée à 30% dans le secteur UNa, ce qui correspond aux emprises existantes ;
- la hauteur maximum des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout et à l'acrotère et 15 mètres au faitage.

3.2.8 - LA ZONE UOAP : SECTEURS DE PROJET LES VALLÉES



■ Les espaces concernés

Cette zone couvre un espace destiné à accueillir une nouvelle urbanisation à dominante résidentielle, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent tant dans son organisation interne que dans son inscription dans son milieu environnant. Il s'agit du secteur des Vallées, au Nord de la ville, dans lequel est attendu un programme d'environ 55 logements dont une cinquantaine de logements locatifs sociaux et quelques villas.

Ce secteur est concerné par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. chapitre 2 du présent document).

■ Les objectifs

L'objectif principal de la règle d'urbanisme dans ce secteur est :

- d'organiser l'urbanisation de ce secteur dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et de cohérence adapté aux caractéristiques du site en s'appuyant sur les orientations d'aménagement définies (cf. chapitre relatif aux orientations d'aménagement) ;
- d'assurer une qualité urbaine et paysagère des projets ;
- de veiller à la bonne intégration des projets dans le tissu existant.

■ Les principes réglementaires

Cette zone a une vocation essentiellement résidentielle avec la réalisation d'opérations comprenant des logements sociaux.

Ainsi, l'habitat est l'affectation dominante de cette zone. Toutefois, les bureaux sont autorisés dans la limite de 250 m² de surface de plancher.

Le secteur classé en zone UOAP fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. L'organisation urbaine du secteur, ses conditions de desserte, la morphologie et l'implantation des constructions sont fixées dans le contenu des orientations.

Dans ce cadre, le règlement ne vient que compléter le contenu des orientations. Le cas échéant, les projets doivent être compatibles avec les orientations définies pour chacun des secteurs (cf. document n°3 du dossier de PLU).

Les orientations d'aménagement définissant la hauteur des constructions par niveaux, la règle applicable pour comptabiliser les niveaux est définie dans le règlement (chapitre 2.5).

Les règles concernant le traitement des espaces libres, la qualité urbaine, architecturale et environnementale s'inscrivent dans les dispositions communes à toutes les zones urbaines du PLU destinées à assurer une bonne insertion urbaine et paysagère des futures constructions. Ces dispositions générales viennent compléter les orientations d'aménagement qui définissent les modalités d'insertion du projet ainsi que les espaces libres devant être végétalisés et plantés.

3.2.9 - LA ZONE UOAP1 : SECTEUR DES PLAINS CHAMPS

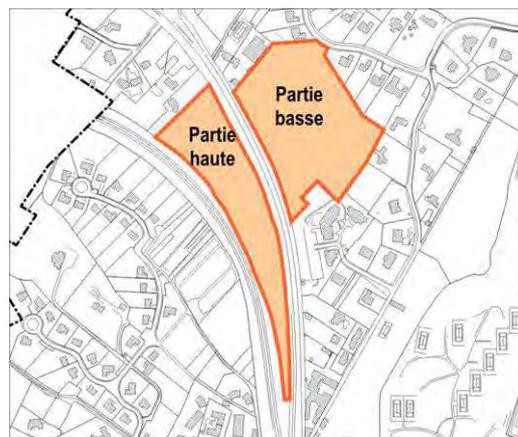


■ Les espaces concernés

Cette zone, de plus de 5 hectares, correspond à un secteur d'urbanisation situé au Nord-Ouest de la commune, de part et d'autre de la N 186, le site des Plains Champs-route de Saint Germain.

Elle a pour vocation l'accueil d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante résidentielle, mais qui comprend également des activités en particulier des commerces de détail.

Sur la partie basse de la zone une opération immobilière d'ensemble est en cours de réalisation.



La zone est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. chapitre 2 du présent document).

■ Les objectifs

Tout comme dans la zone UOAP, l'objectif principal de la règle d'urbanisme dans ce secteur est :

- d'organiser l'urbanisation de ces secteurs dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et de cohérence adapté aux caractéristiques de chaque site. Cette cohérence s'appuie sur les orientations d'aménagement définies pour chacun d'eux (cf. chapitre relatif aux orientations d'aménagement et document 3 du PLU) ;
- d'assurer une qualité urbaine et paysagère des projets ;
- de veiller à la bonne intégration des projets dans le tissu existant.

■ Les principes réglementaires

L'aménagement de cette zone est réalisé dans le cadre de la convention «Projet Urbain Partenarial» (PUP) notamment pour le financement des travaux et des équipements publics nécessaires aux besoins des futurs habitants.

Les dispositions réglementaires de la zone sont celles retenues dans le cadre de la mise en compatibilité du POS et approuvées lors de la déclaration de projet dont l'intérêt général a été prononcé par le Conseil Municipal le 28 juin 2012 et reprises dans le PLU approuvé en 2013. Dans la mesure où une opération est en cours, il est apparu préférable de ne pas faire évoluer les règles applicables dans le PLU 2013. C'est pourquoi les dispositions réglementaires applicables dans cette zone ont une nature différente de celles des autres zones urbaines.

Ces dispositions expriment, en complémentarité des orientations d'aménagement, de façon précise, l'organisation urbaine ainsi que la morphologie des futures constructions afin de répondre à la volonté de définir un projet cohérent à l'échelle du site (partie haute et partie basse).

A ce titre, les principales règles morphologiques (hauteurs, emprise au sol, implantation des constructions) sont réglementées par des plans de détail intégrés au règlement de la zone. Ainsi, les règles morphologiques sont définies par ces documents graphiques.

3.2.10 - LA ZONE UP : GRANDES PROPRIÉTÉS



■ Les espaces concernés

La zone UP regroupe les grandes propriétés réparties sur le territoire communal et couvre environ 25,5 hectares. La vocation de cette zone est essentiellement résidentielle.

La zone UP est caractérisée par de grands terrains fortement arborés sur lesquels sont implantées des grandes propriétés.

Ces terrains, par la proportion entre les espaces bâtis et les espaces naturels, constituent des «poumons» verts en limite avec le reste du tissu bâti et participent largement à la constitution de l'écran de verdure enveloppant l'espace urbain de Louveciennes en assurant une transition vers les massifs boisés.

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les quartiers concernés est de :

- conserver les caractéristiques paysagères de ces espaces, non seulement pour leurs qualités propres, mais également parce qu'ils concourent à la constitution de la trame verte à l'échelle du territoire communal ;
- prendre en compte les qualités architecturales et paysagères de ces espaces ;
- préserver les proportions entre les espaces libres et les espaces bâtis.

■ Les principes réglementaires

L'habitat est l'affectation dominante de la zone UP. Toutefois, les activités n'engendrant pas de nuisances telles que les bureaux, sont autorisées dès lors qu'elles sont intégrées au volume des constructions.

Pour conserver les caractéristiques de ces espaces, les dispositions du PLU organisent un corps de règles qui vise d'une part à maintenir leur forme urbaine ainsi que leur caractère aéré et arboré qui en fait le charme et le caractère patrimonial, d'autre part à permettre l'évolution du bâti sans dénaturation de ses caractéristiques.

Ces dispositions réglementaires visent à préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager des espaces inscrits en zone UP qui sont représentatifs d'une urbanisation traditionnelle et historique avec des constructions ayant un gabarit important et implantées sur de vastes parcelles.

Dans la zone UP, les volumes constructibles sont faibles :

- l'emprise au sol est limitée à 15% ;
- les hauteurs sont limitées à 9 mètres à l'égout et à l'acrotère et à 13 mètres au faîtage.

La préservation du rapport espace bâti / espace libre, caractéristique du cadre de qualité de ces espaces qui sont situés à la périphérie d'espaces naturels importants, s'exprime notamment :

- par l'obligation de végétaliser 90% des espaces libres ;
- par des dispositions graphiques engendrant une protection au titre soit des lisières boisées, soit des espaces interstitiels végétalisés (cf. chapitre 3.3.1 ci-après et plan de zonage 4.2).

En outre, une partie des constructions situées dans la zone UP font l'objet d'une protection au titre du patrimoine (cf. chapitre ci-après 3.3.3).

3.2.11 - LA ZONE AUOAP : SITE DE VILLEVERT



■ Les espaces concernés

Cette zone d'urbanisation future correspond au site de Villevert situé au Sud de la commune.

Cette zone a pour vocation à accueillir une opération d'aménagement et de construction à dominante d'activités. Elle revêtira également un caractère mixte avec des logements diversifiés ainsi que, éventuellement, des équipements de sports et de loisirs.

La zone est concernée par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. chapitre 2 du présent document et document 3 du PLU).

■ Les objectifs

L'objectif est de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement défini pour ce site en garantissant une composition et une organisation urbaines cohérentes et adaptées aux enjeux paysagers et urbains.

Il s'agit également, pour ce site majeur, de garantir un programme qui soit adapté, eu égard notamment à sa localisation et à son importance, avec les capacités de la ville à accueillir une nouvelle urbanisation.

■ Les principes réglementaires

En l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les règles définies sont très restrictives : seules sont autorisées les constructions, les ouvrages et les installations techniques directement liés au fonctionnement et à l'exploitation d'un service public, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le site.

Plusieurs conditions doivent être réunies pour que cette zone puisse être ouverte à l'urbanisation :

- des conditions de seuil : l'opération doit soit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 2 hectares, soit développer une superficie minimale de plancher de 4 000 m² ;
- des conditions de desserte et d'équipements : voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers doivent être adaptés, suffisants et compatibles avec l'ensemble de l'aménagement projeté ;
- des conditions de financement des équipements nécessaires : s'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'urbanisation des terrains est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure adaptée, prévue par le code de l'urbanisme, de financement des travaux d'aménagements et d'équipements divers nécessaires au fonctionnement et aux usagers.

Dès lors que ces conditions seront réunies, l'urbanisation de la zone pourra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (cf. document n°3 du dossier de PLU).

Les destinations des constructions et l'usage des sols sont définis dans le règlement et précisés dans le contenu des orientations d'aménagement et de programmation. En effet, ces dernières encadrent et limitent les superficies de plancher réalisables et prévoient leur répartition par destination et sous-destination. Elles organisent également la typologie des programmes de logements dans la perspective de garantir une mixité dans l'habitat et une diversité dans l'offre de logements.

Les règles concernant la morphologie et l'implantation des constructions et, en grande partie, la nature en ville, la qualité urbaine, architecturale et environnementale, renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation qui détaillent les modalités de mise en œuvre de l'aménagement et des constructions sur ce secteur.

3.2.12 - LA ZONE AUOAP1 : SECTEURS DU CŒUR VOLANT ET DE LA CROIX DE MARLY



■ Les espaces concernés

Cette zone d'urbanisation future, d'un peu plus de 4 hectares, regroupe deux espaces situés à l'Ouest de la ville destinés à accueillir une nouvelle urbanisation à dominante résidentielle, dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent tant dans son organisation interne que dans son inscription dans son milieu environnant :

- le secteur d'extension de la Croix de Marly dans lequel est attendu un programme de logements diversifiés (individuels/collectifs; en accession/locatifs sociaux) ;
- le secteur du Cœur Volant dans lequel est attendu un programme de logements à dominante locatifs sociaux.

Ces secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. chapitre 2 du présent document).

■ Les objectifs

L'objectif est de permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement défini pour ces sites en garantissant des conditions de desserte et d'équipement adaptées dans le cadre d'une organisation urbaine cohérente.

■ Les principes réglementaires

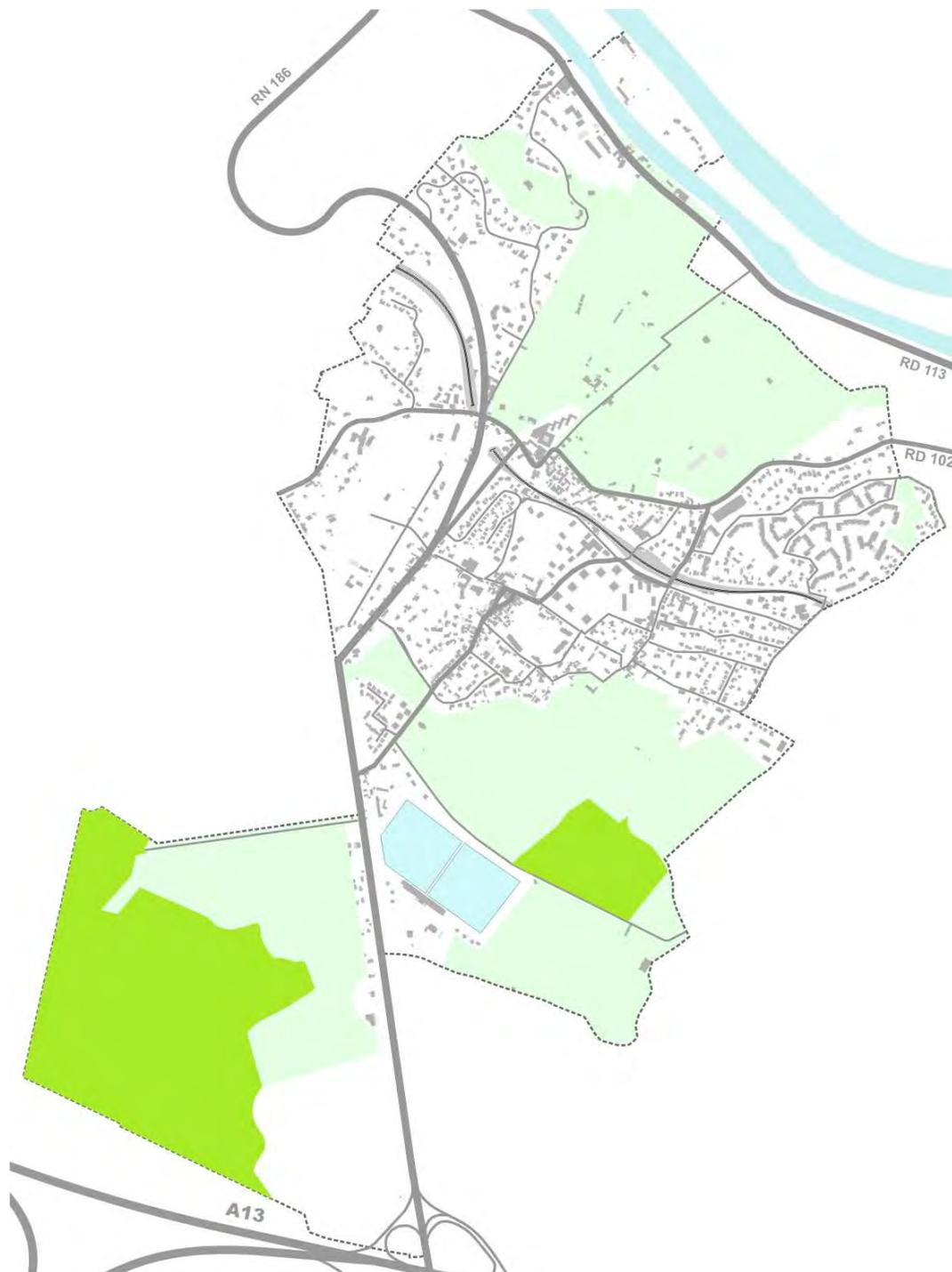
En l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les règles définies sont très restrictives : seules sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes ainsi que les constructions, les ouvrages et les installations techniques directement liés au fonctionnement et à l'exploitation d'un service public, dès lors que leur conception, leur localisation et leurs dimensions, assurent leur insertion en compatibilité avec le site.

Plusieurs conditions doivent être réunies pour que cette zone soit ouverte à l'urbanisation :

- des conditions de seuil : l'opération doit soit porter sur un terrain d'une superficie minimale de 5 000 m², soit développer une superficie minimale de plancher de 800 m² ;
- des conditions de desserte et d'équipements : voirie, accès, réseaux, modalités d'assainissement, équipements divers doivent être adaptés, suffisants et compatibles ;
- des conditions de financement des équipements nécessaires : s'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'urbanisation des terrains est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure adaptée, prévue par le code de l'urbanisme, de financement des travaux d'aménagements et d'équipements divers nécessaires au fonctionnement et aux usagers.

Dès lors que ces conditions seront réunies, l'urbanisation de la zone pourra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur (cf. document n°3 du dossier de PLU). En effet, les règles concernant la morphologie et l'implantation des constructions et, en grande partie, la nature en ville, la qualité urbaine, architecturale et environnementale, renvoient aux orientations d'aménagement et de programmation.

3.2.13 - LA ZONE A : ZONE AGRICOLE



■ Les espaces concernés

Cette zone, d'une superficie d'environ 75 hectares, regroupe les espaces agricoles qui sont situés à l'Est (les vergers du Camp) et au Sud-Ouest (la plaine du trou de l'enfer) de la commune.

La zone agricole recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, que cette richesse soit de nature agronomique, biologique ou économique.

Le secteur de la plaine de Villevert est une zone de grande culture qui se prolonge sur Marly-le-Roi, tandis que l'espace agricole situé dans le bois de Louveciennes est caractérisé par la présence d'arboriculture et de jardins familiaux.

■ Les objectifs

L'objectif principal dans ces secteurs est de préserver la vocation agricole de ces espaces en interdisant tout changement de vocation et en autorisant uniquement les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.

■ Les principes réglementaires

La zone A correspond à des espaces qui n'ont pas vocation à être construits.

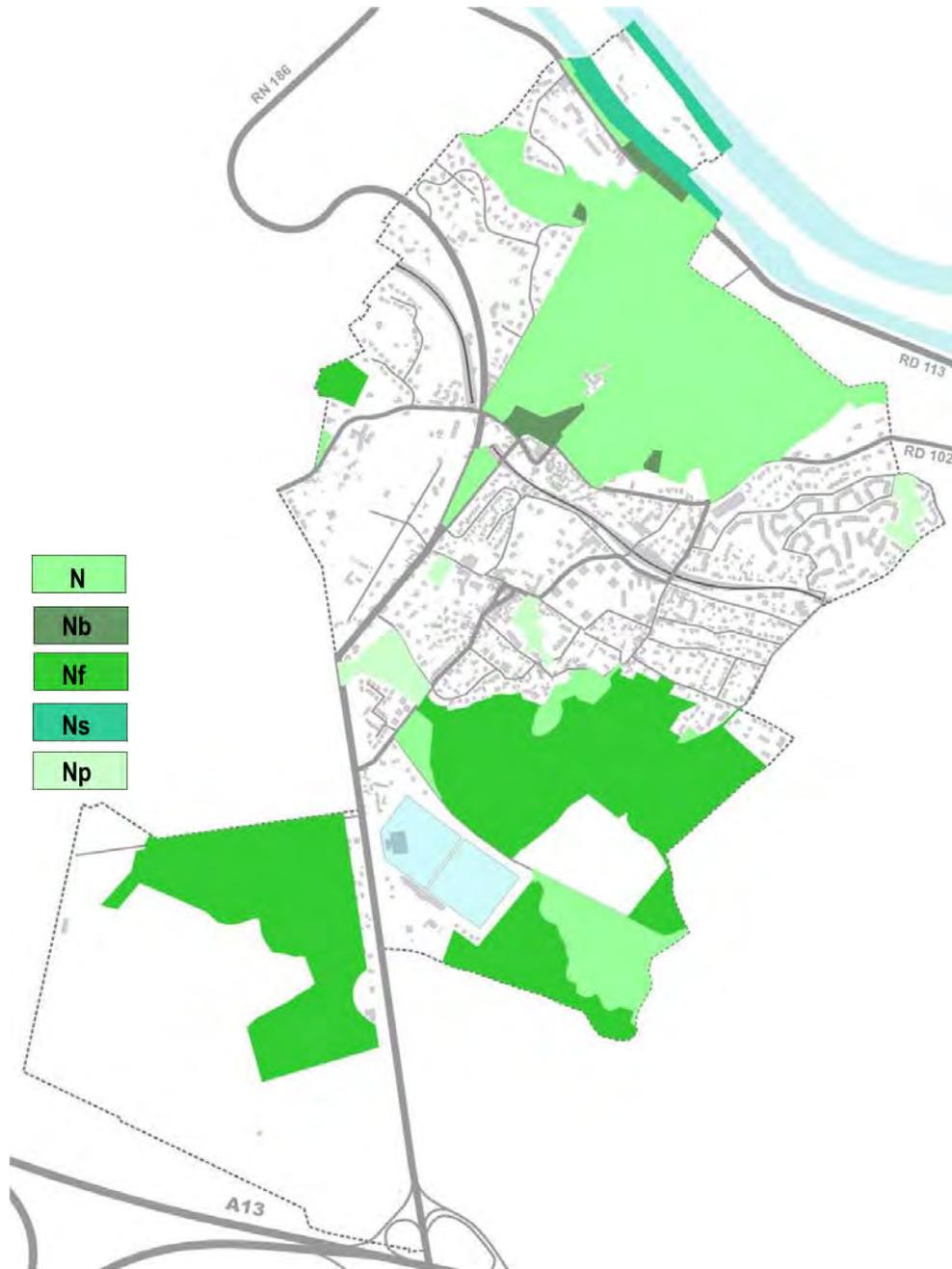
En effet, seuls les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont autorisés ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux et les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres.

A ce titre les dispositions morphologiques sont peu étoffées. Toutefois, l'aspect des constructions et leur implantation font l'objet de dispositions afin de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

En outre, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout et à l'acrotère et à 11 mètres au faîtage, sauf pour les constructions et installations réclamant des hauteurs plus importantes pour des raisons techniques.

Des dispositions d'interdiction d'implantation de constructions nouvelles sont prévues sur une bande de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, conformément aux dispositions du SDRIF. (Cf. plan de zonage 4.2).

3.2.14 - LA ZONE N : ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE



■ Les espaces concernés

Cette zone, d'une superficie d'environ 204 hectares, correspond aux espaces protégés en raison de leur caractère naturel, la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique.

Elle regroupe les parcs de grands domaines, les bords de Seine et des espaces de transition. Elle comprend quatre secteurs :

- les espaces bâtis dans les grands domaines ou le long de la Seine (secteur Nb). Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitées ;
- les massifs forestiers (secteur Nf) ;
- les parcs publics (secteur Np) ;
- le lit de la Seine (secteur Ns).

■ Les objectifs

L'objectif pour cette zone est de :

- préserver le caractère naturel et paysager de ces espaces, indispensables à l'équilibre de la ville et à la qualité de son cadre de vie ;
- permettre certains aménagements liés à des vocations récréatives ou pédagogiques (équipements légers sportifs et loisirs de plein air, cheminements, ...) ;
- prendre en compte les constructions groupées ou isolées présentes dans la zone N et permettre leur évolution et leur aménagement.

■ Les principes réglementaires

Afin de préserver le caractère naturel de cette zone aucune construction nouvelle n'est autorisée à l'exception de celles strictement liées aux exploitations agricoles et forestières ainsi que les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres ou encore les installations directement liées à des activités sportives ou de loisirs de plein air.

Toutefois, sont prises en compte les constructions existantes dans la zone N pour permettre leur gestion dans le temps :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation sont admis dans la zone N, dans la limite d'une augmentation de 15% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU ainsi que l'édification d'une annexe de 20 m² dès lors que ces opérations se situent dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction existante ;
- le changement de destination des constructions identifiées au plan de zonage (plan 4.2), dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site ;
- dans le secteur Nb (secteurs de taille et de capacité limitées), la rénovation et l'extension des constructions existantes régulièrement édifiées, quelle que soit leur destination, dans la limite d'une augmentation de 50 m² de l'emprise au sol existante.

En revanche, dans le secteur Ns (berges de Seine), sont uniquement admis les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des berges, les ouvrages d'infrastructure terrestre et fluviale, ainsi que les outillages, les équipements et les installations techniques qui sont directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou au maintien de la sécurité du trafic fluvial.

Le choix d'implantation des constructions est guidé par des critères d'impact sur le paysage environnant.

Les hauteurs des constructions sont limitées à celles des constructions existantes et à 3,50 mètres pour les annexes.

Des dispositions d'interdiction d'implantation de constructions nouvelles sont prévues sur une bande de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, conformément aux dispositions du SDRIF. (Cf. (Cf. plan de zonage 4.2).

3.3 - LES DISPOSITIONS THEMATIQUES

3.3.1 - LA TRAME VERTE

■ Les espaces boisés classés

Dans l'objectif de la protection des massifs boisés, une disposition spécifique est inscrite au plan de zonage (plan 4.2). Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés (EBC).

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 113-2 précise que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

■ Les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières

Dans l'objectif du respect d'une compatibilité du PLU avec cette orientation du SDRIF visant à préserver les massifs forestiers dans leur intégralité, les limites des massifs boisés de plus de 100 hectares, concernant le territoire de Louveciennes, sont reportées sur le plan de zonage (plan 4.2).

Dans les espaces naturels (zones A et N), aucune construction ne peut être édifiée à moins de 50 mètres, comptés perpendiculairement, de la limite des massifs forestiers.

Dans les espaces urbains constitués (zones urbaines), les espaces inconstructibles au titre de la protection des lisières sont repérés au plan de zonage (plan 4.2) par une trame particulière dite "lisières des massifs boisés à préserver". Dans ces espaces ainsi délimités, aucune construction ou partie de construction ne peut être édifiée, à l'exception d'un abri de jardin par terrain d'une emprise au sol maximale de 10 m².

Dans les zones à urbaniser (AUOAP), les dispositions relatives à la protection des lisières, nonobstant celles prévues au paragraphe précédent, sont fixées dans les orientations d'aménagement et de programmation (document 3) définies pour les secteurs concernés.

■ La trame verte urbaine

Outre le classement en zones A et N des espaces naturels et agricoles, les réflexions qui ont été menées au cours de la révision du PLU se sont attachées à identifier les éléments constitutifs de la trame verte de Louveciennes inscrits dans le tissu urbain constitué pour préserver des continuités écologiques et valoriser le cadre de vie des habitants.

Il s'est agi de repérer les espaces interstitiels dans la ville préservés d'urbanisation et bénéficiant d'aménagements ou de traitements adaptés. Cette identification a permis de faire apparaître un réseau d'espaces verts formant une trame verte en « pas japonais ».

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

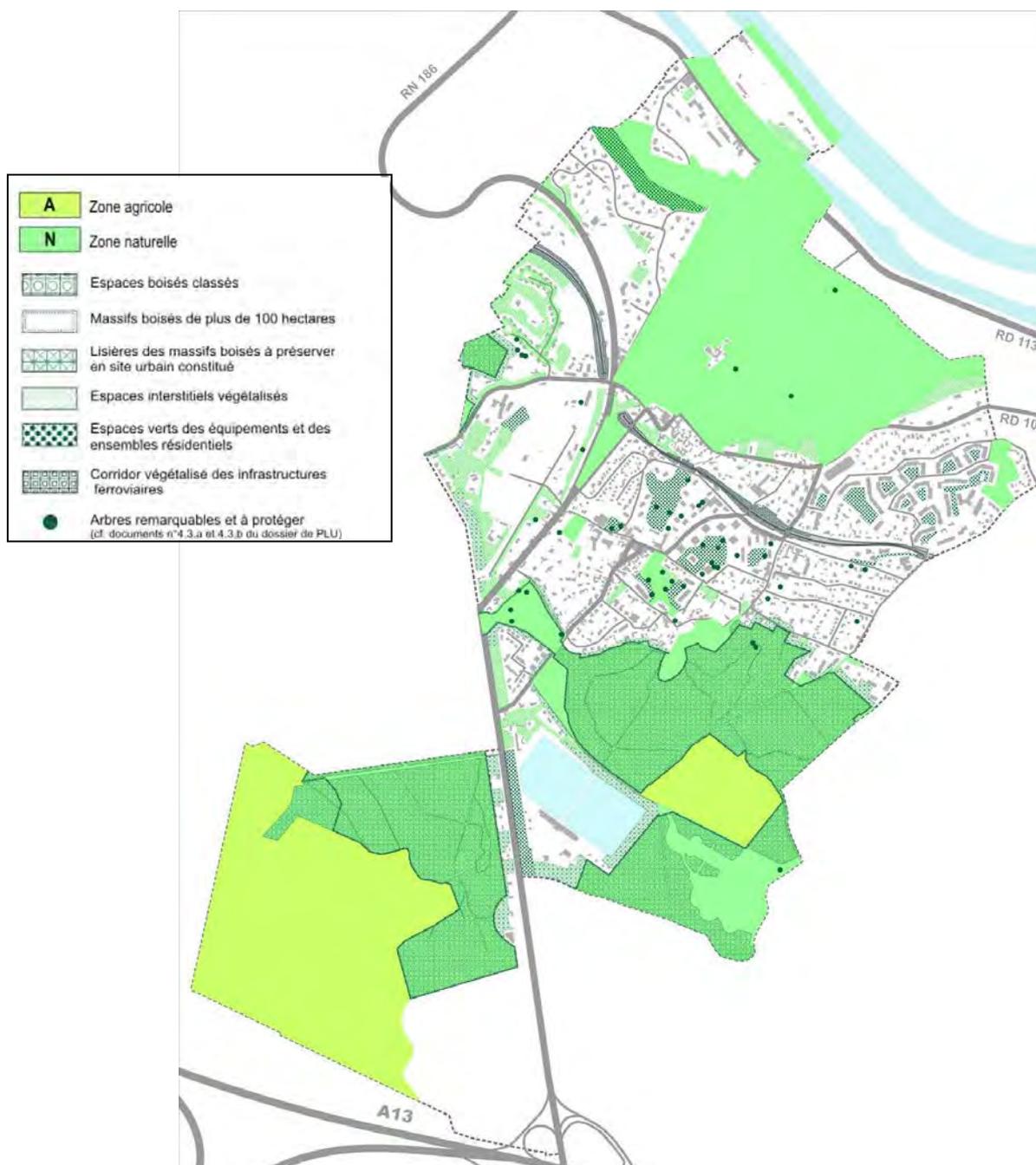
Dans le PLU, ces espaces font l'objet d'une protection pour leur rôle de mise en valeur paysagère ou écologique. De nature différente, ils ont été classés en plusieurs catégories et une protection adaptée a été définie pour garantir leur maintien et leur gestion :

- **les arbres remarquables** et à protéger (47 éléments identifiés), repérés sur le plan n°4-3-a et listés dans le document 4-3-b ;

- **les espaces interstitiels végétalisés (18,5 ha)** constitués par un regroupement de parties de terrains aménagés en jardins ;
- **les espaces verts des équipements et des ensembles résidentiels (11,9 ha)** issus de la conception des ensembles d'habitations collectives et des équipements situés en zone urbaine ;
- **les corridors végétalisés des infrastructures ferroviaires (2,8 ha)** correspondant aux talus et abords végétalisés et plantés des voies ferrées.

L'édification de clôtures et les travaux réalisés dans les espaces identifiés ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable. En outre, les travaux doivent respecter les dispositions spécifiques prévues dans le chapitre 4 de la partie 1 du règlement (document n°4-1 du PLU).

Ces espaces, insérés dans le tissu urbain, d'une **superficie totale de 43 hectares**, sont classés en zone urbaine. En cumulant la superficie de ces espaces et celle des zones agricoles et naturelles classées en zones A et N, environ 322 hectares sont protégés à Louveciennes, soit presque 60% du territoire communal.



3.3.2 - LA MIXITÉ SOCIALE

■ Les emplacements réservés pour logements sociaux

Cette servitude d'urbanisme particulière, instaurée au titre des articles L 151 41 4° et R 151 38 1° du code de l'urbanisme, a pour effet de rendre obligatoire la création de logements sociaux lors de la réalisation de tout programme de construction comportant des logements.

Sur ces emplacements peuvent être réalisées des opérations comportant un programme mixte, du logement avec du commerce en rez-de-chaussée, par exemple. Dans ce cas, seule la partie de l'opération concernant la surface de plancher destinée à l'habitat est soumise à la servitude.

Le propriétaire d'un terrain concerné par un emplacement réservé peut mettre en demeure, le bénéficiaire de la réserve, d'acquiescer son bien.

Les terrains réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste figurant sur le plan de zonage. En outre, un document spécifique, annexe au règlement (document n°4.3.c), regroupe les emplacements réservés à une échelle plus petite que le plan de zonage afin de faciliter la lecture de la délimitation de leur emprise.

Cette liste précise la superficie totale de la réserve et la collectivité bénéficiaire ainsi que la proportion (en %) de la surface de plancher de l'opération, ou de la partie de l'opération, qui doit être affectée à des logements sociaux.

Quatre terrains sont concernés par cette disposition, avec une proportion de 100% de logements sociaux. Ils sont situés :

- rue de la Machine (A) ;
- rue de Montbuisson (B) ;
- rue Saint-Michel (C).

■ Les secteurs d'habitat mixte

Afin de favoriser la réalisation de logements sociaux et en application des articles L. 151-15 et R. 151-38 3° du code de l'urbanisme, des périmètres à l'intérieur desquels tout programme de logements doit comporter une part de logements sociaux, ont été délimités au plan de zonage (carte spécifique).

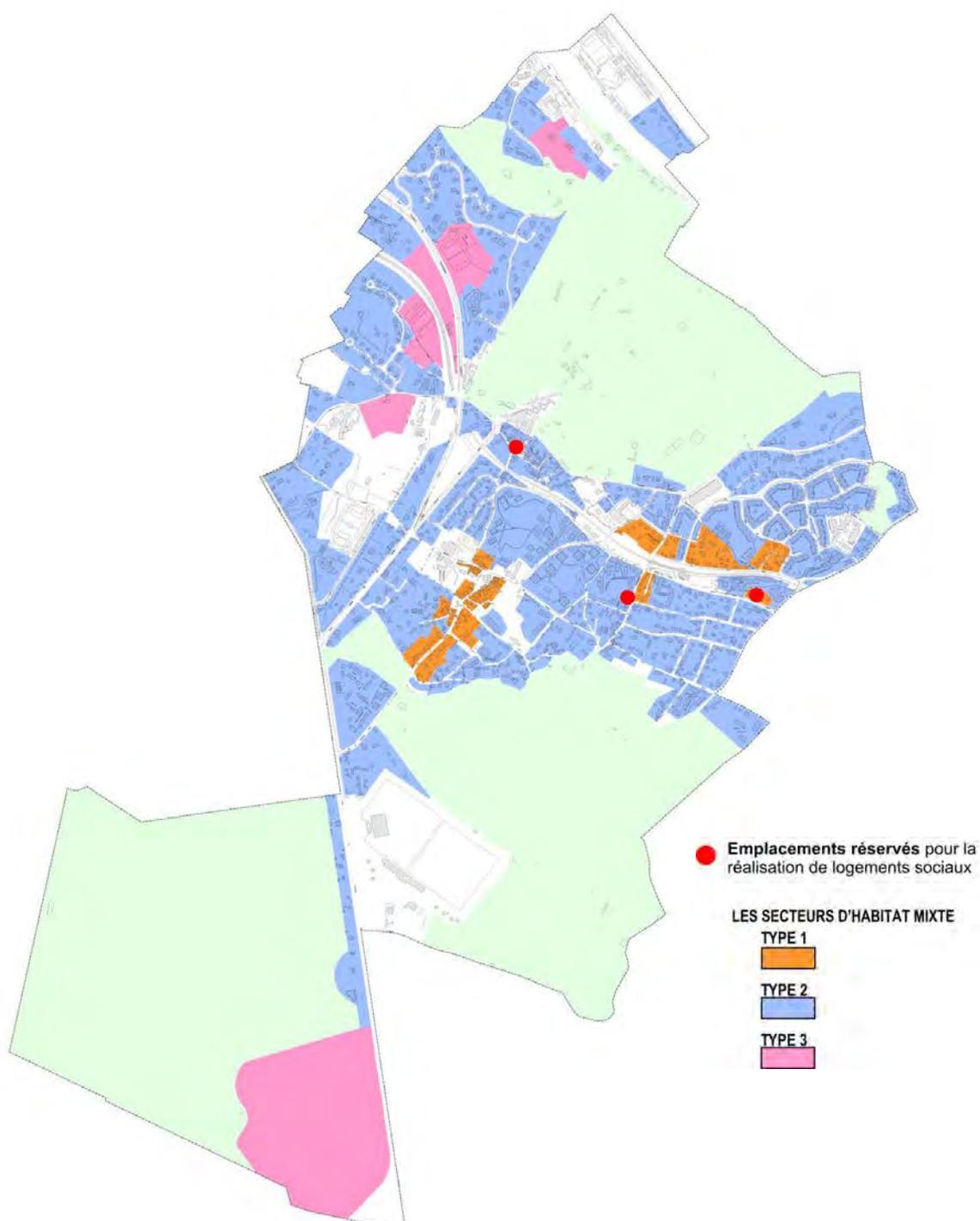
Trois types de périmètre ont été créés :

- les périmètres de type 1, qui couvrent des espaces de polarité (centre ville et gare). Dans ces périmètres, tout programme d'habitation de plus de 4 logements doit comporter un pourcentage de logements locatifs sociaux. Ce pourcentage, qui est fixé sur la carte reportée au plan de zonage, est différencié selon les secteurs afin de garantir une mixité équilibrée à l'intérieur de chaque secteur ;
- les périmètres de type 2, qui couvrent les zones urbaines destinées à accueillir des habitations (zones UA, UC, UE, UH et UP). Dans ces périmètres, tout programme d'habitation de plus de 12 logements ou de 800 m² de surface de plancher, doit comporter au moins 30% de logements sociaux ;
- les périmètres de type 3, qui couvrent des secteurs de projet dans lesquels les programmes de logements pouvant être réalisés, ainsi que la part de ces programmes devant être affectée à des catégories de logements sociaux, sont définis dans les orientations d'aménagement de programmation des secteurs concernés.

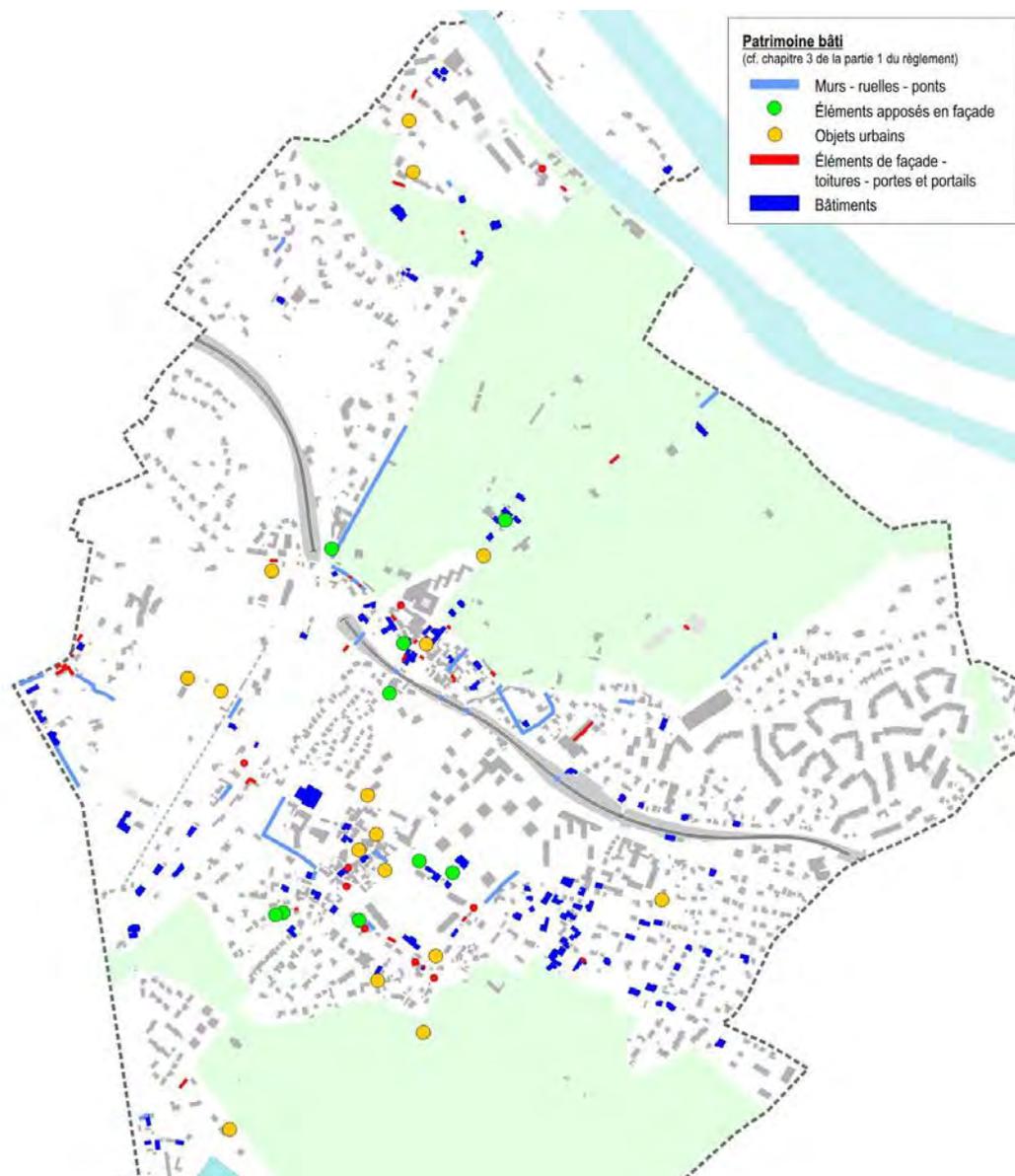
Ces périmètres de mixité sociale de l'habitat, définis pour répondre aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, ainsi qu'à la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, concourent à favoriser la réalisation de logements sociaux tout en respectant le principe d'une répartition équilibrée sur le territoire communal dans chaque programme.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas sur les terrains qui font déjà l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation de logement social au titre des articles L 151 41 4° et R 151 38 1° du code de l'urbanisme.

En outre, dans le règlement écrit, le chapitre 1 de la partie 1 du règlement (document n°4-1 du dossier de PLU) rappelle les effets de cette disposition.



3.3.3 - LE PATRIMOINE BÂTI



Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, inscrits et classés, le PLU de Louveciennes complète le dispositif de protection du patrimoine en prévoyant des protections particulières du patrimoine bâti au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le PLU identifie et délimite des immeubles et secteurs bâtis à protéger, et définit les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les critères pour la sélection des éléments ont été les suivants :

- l'intérêt architectural du bâtiment, typique d'une époque, remarquable par sa composition,
- l'intérêt historique ou culturel du bâtiment (présence d'éléments rares ou liés à l'histoire locale),
- la situation, la visibilité de l'élément (en angle ou à un carrefour, en perspective d'une rue...),
- la sensibilité, la fragilité de l'élément dans le contexte de l'évolution urbaine de Louveciennes.

Les 196 éléments ainsi protégés sont repérés sur le plan 4.3.a des annexes du règlement qui renvoie à une fiche portée en annexe du règlement (pièce 4.3.b du PLU) qui précise leurs caractéristiques. Ils sont classés en plusieurs catégories en fonction de leur nature :

- les murs, ruelles et ponts ;
- les éléments apposés en façade ;
- les objets urbains ;
- les éléments de façades, toitures, portes et portails ;
- les bâtiments.

Tout bâtiment identifié au titre de L.151-19 est soumis à un régime particulier d'autorisations prévu par le code de l'urbanisme pour garantir sa sauvegarde et sa mise en valeur (permis de démolir et autorisations préalables).

Toutefois, la préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, mais supposent que les travaux projetés ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques décrites dans la fiche établie pour chacun d'eux.

Les dispositions de nature à assurer la protection de ces bâtiments sont prévues au chapitre 3 de la partie 1 du règlement.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt patrimonial.

3.3.4 - LES RÉSERVES POUR ÉQUIPEMENTS ET VOIRIES

■ Les emplacements réservés

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme concernent des terrains, ou parties de terrain, privés que la commune souhaite acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert.

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve. En outre, un document spécifique, annexe au règlement (document n°4.3.c), regroupe les emplacements réservés à une échelle plus petite que le plan de zonage afin de faciliter la lecture de la délimitation de leur emprise.

Les 15 emplacements réservés identifiés à Louveciennes ont pour objet :

- des élargissements de voirie (7 emplacements) ;
- des cheminements piétons (4 emplacements) ;
- une piste cyclable le long de la N186 ;
- un parking, rue de la Grande Fontaine ;
- des équipements d'intérêt collectif : île de la Loge et extension du cimetière

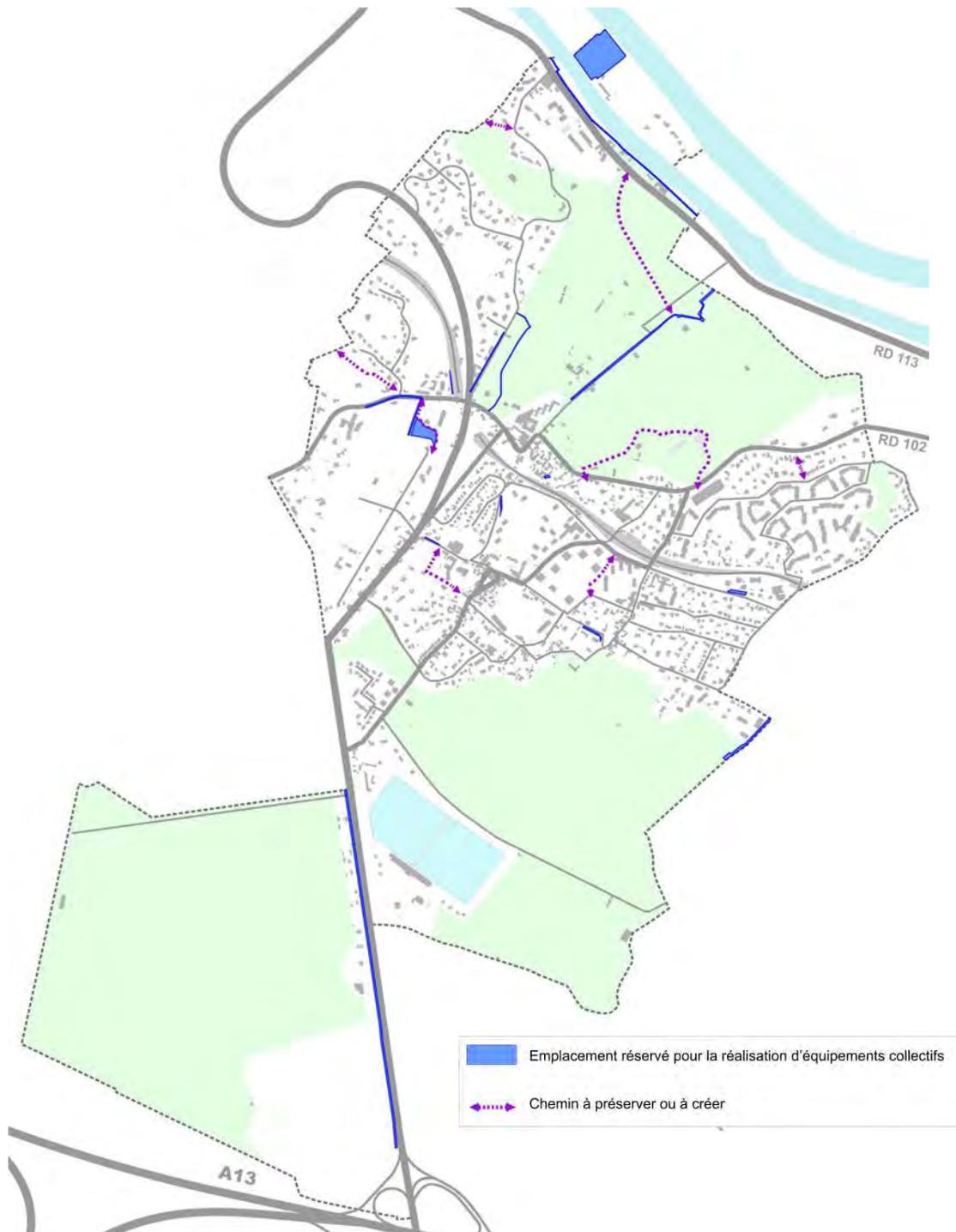
Les élargissements de voie prévus au PLU n'ont pas vocation à augmenter la chaussée roulante, mais essentiellement à sécuriser les parcours piétons et réguler le trafic automobile.

Compte tenu de la configuration des voies en cœur de village, longées par des murs ou des bâtiments, l'option retenue a été de préserver la morphologie historique des voies au détriment de leur élargissement.

Les chapitres 5 pour les voies et 6 pour les équipements de la partie 1 du règlement (document n°4-1 du dossier de PLU) rappellent les effets de cette disposition.

■ Les chemins à préserver ou à créer

En application des articles L 151-38 et R 151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent au plan de zonage 8 chemins piétonniers, tels que la ruelle de la Haute Barre, le chemin de la machine, le chemin des Vauillons..., qui doivent être préservés ou aménagés. Leur tracé indicatif permet une adaptation, dès lors que leur fonction de liaison entre deux voies est maintenue. Cette disposition vise notamment à préserver des chemins existants et leur accessibilité.



3.3.5 - LE COMMERCE

La ville souhaite préserver et dynamiser les polarités commerciales de proximité. Outre l'activité commerciale, elle a pour objectif de pérenniser la présence d'activités artisanales, de services et d'équipements insérés dans le tissu urbain constitué.

Ces souhaits, exprimés dans le PADD, sont traduits dans les dispositions réglementaires du PLU :

- de façon générale par le caractère mixte des zones, notamment UA, UC et UE, pour lesquelles le règlement, en son chapitre 1, ne fait pas obstacle à l'implantation de commerces, de services, d'équipements, d'activités artisanales ;
- de façon plus précise par l'intégration d'une disposition dite de « linéaires commerciaux », repérés sur le plan de zonage n°4-2, qui vise à réserver les rez-de-chaussée des immeubles à des destinations autres que le logement.

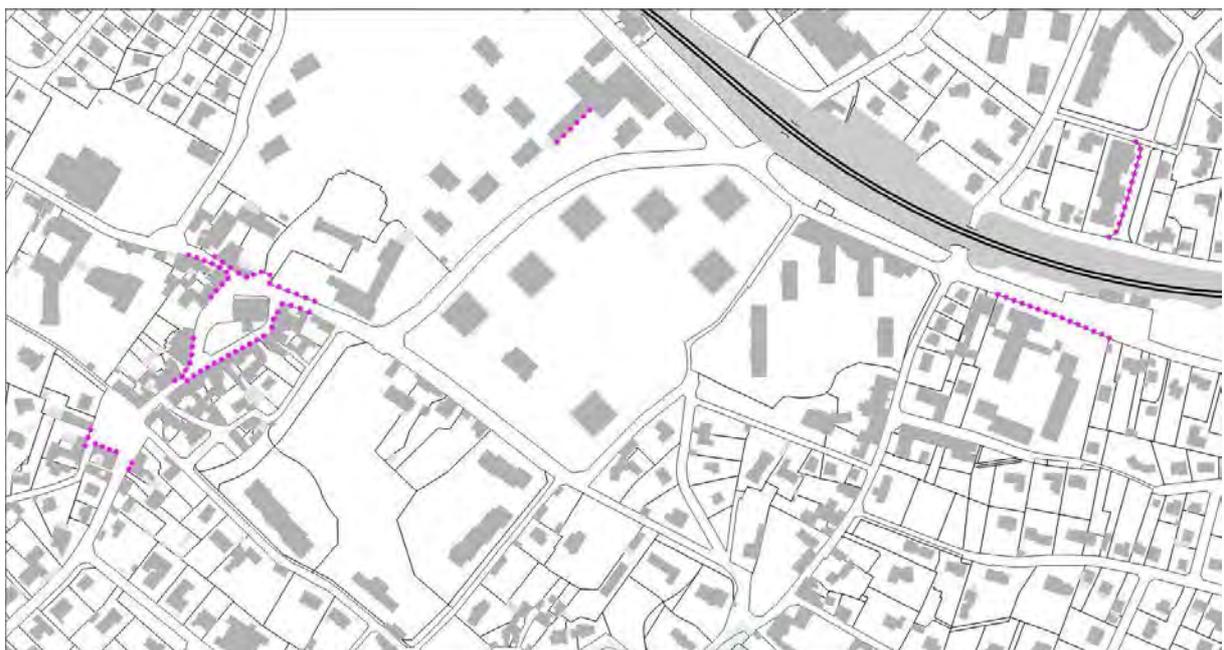
Cette dernière disposition est prise en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme qui prévoit la possibilité dans les PLU : d'identifier et de délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Les constructions implantées sur un terrain dont la façade sur voie est longée par un linéaire commercial doivent respecter les dispositions suivantes :

- pour les constructions nouvelles, leur rez-de-chaussée est destiné au commerce de détail, à la restauration, à l'artisanat, ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour les constructions existantes, les locaux en rez de chaussée ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination, sauf vers une des destinations susvisées.

Ces obligations, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, s'imposent sur une profondeur minimale de 6 mètres à compter de la façade des constructions le long des voies.

Dans le PLU de Louveciennes, cette disposition concerne les polarités commerciales du centre ville (places de l'Eglise et des Combattants), des Soudanes, de la rue du Général Leclerc et de la résidence du Parc du Château.



4 - L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Ce chapitre a pour objectif de présenter les principales évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013, et modifié en 2016 par le projet de révision.

4.1 - LES EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'évolution des orientations d'aménagement traduit deux des objectifs poursuivis par la révision du PLU tels qu'ils ont été énoncés dans la délibération qui a prescrit la révision du PLU le 15 octobre 2015 :

- Redéfinir les objectifs du site de Villevert, actuellement en périmètre d'attente : *"L'objectif de la révision est d'organiser l'aménagement futur de ce secteur en apportant des réponses à l'ensemble de ces trois champs de préoccupation (programmation, accessibilité, paysage) et à la maîtrise de sa constructibilité et de la mixité de ses fonctions (activités économiques, habitat et mixité dans l'habitat). Il s'agit également de cadrer cette future opération dans le contenu du PLU par des orientations d'aménagement et de programmation"*
- Réviser les orientations d'aménagement sur certains secteurs identifiés au regard, notamment, de la capacité d'accueil de chacun de ces sites : *"Il s'agit de reconsidérer le contenu de certaines de ces orientations, concernant notamment leur capacité d'accueil au regard de leur environnement, l'insertion paysagère des constructions, leur programmation au regard de la mixité dans l'habitat. En outre, de nouveaux sites d'accueil pourraient faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation"*

■ La création de deux nouveaux secteurs concernés par des orientations d'aménagement

Deux nouveaux secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation, dites OAP (cf. chapitre 2 du présent document) :

- le site de **Villevert**. Une étude paysage a été réalisée en accompagnement de l'aménagement de ce site qui est intégrée au dossier de PLU (pièce n°6) ;
- **l'extension de la Croix de Marly**.

■ La suppression d'un secteur

Les OAP pour le secteur Saint-Martin ont été supprimées au regard des réserves émises par l'Architecte des Bâtiments de France lors de la consultation des personnes publiques associées.

■ La recomposition des autres secteurs

Les 3 autres secteurs concernés par des OAP sont maintenus. Toutefois, les OAP pour chacun de ces secteurs ont fait l'objet d'une recomposition afin de préciser leur contenu tant sur le programme attendu, notamment en matière de logements sociaux, que sur l'organisation urbaine, la qualité architecturale et les protections paysagères :

- **les Vallées** : extension du périmètre engendrant une augmentation des capacités d'accueil du projet, modification de l'aire d'implantation des logements collectifs sociaux, précision sur le nombre de logements locatifs sociaux, sur les aires de stationnement à réaliser et inscription de boisements et de franges végétalisées à préserver ;
- **les Plains Champs** : légère extension du périmètre de la partie haute sur un site d'activités, précisions sur l'organisation spatiale, les destinations des secteurs, les conditions d'accès, inscription d'espaces verts et de franges végétalisées à préserver ;
- **le Cœur Volant** : suppression du secteur des Vauillons, reclassé en zone naturelle, réorganisation des boisements et des franges végétalisées ainsi que des dessertes et des accès, précision sur le nombre de logements attendus, dont la part de locatifs sociaux.

4.2 - LES EVOLUTIONS DU ZONAGE

Les évolutions du zonage traduisent les objectifs poursuivis par la révision du PLU :

- **Assurer l'harmonie et conserver la morphologie urbaine des quartiers de Louveciennes ;**
- **Identifier la trame verte et bleue du territoire communal et renforcer la préservation ou la remise en état des continuités écologiques**, notamment dans les tissus urbains dans lesquels la confluence des jardins constitue des entités concourant au maintien de continuités écologiques en utilisant les nouveaux outils réglementaires prévus à cet effet ;
- **Protéger les massifs boisés ainsi que leur lisière** en s'attachant à définir les dispositions spécifiques pour les terrains déjà bâtis et une protection adaptée pour les terrains non bâtis conformément au SDRIF 2013 ;
- **Préciser les conditions de mise en œuvre de la mixité sociale dans l'habitat** : *" en matière de logements sociaux, la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a ainsi porté à 25% de résidences principales, le pourcentage de logements sociaux. Ainsi, il convient de réactualiser les dispositions relatives à la mixité sociale pour répondre à cette obligation, en tenant compte des capacités d'accueil et des caractéristiques urbaines et paysagères de Louveciennes."*

■ Suppression et création de nouvelles zones

Le projet de révision ne fait pas évoluer les zones urbaines définies dans le PLU de 2013 pour prendre en compte les diverses morphologies urbaines identifiées sur le territoire.

La modification du zonage porte essentiellement sur les secteurs de projet afin de disposer d'une lecture claire des sites d'évolution urbaine dans leur contexte urbain. A ce titre, sont créés les zones **UOAP**, **UOAP1**, **AUOAP** et **AUOAP1** qui correspondent aux secteurs de projet faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces secteurs étaient classés auparavant en zone UC, UH, UV, 1AUB, 1AUD. Les zones **1AUB** (les Vallées), **1AUD** (les Plains Champs) et **UV** (Villevert) sont, en conséquence, supprimées.

En outre, le périmètre de gel concernant le site de Villevert, institué dans le PLU de 2013, dans l'attente de la définition d'un projet global sur le site, est supprimé.

L'évolution du zonage porte également sur la création :

- du secteur **Np** correspondant aux parcs publics. Ils étaient classés dans le PLU en vigueur soit en zone N, soit en zone UN (équipements). Ce nouveau zonage a pour objectif de pérenniser la protection des parcs et de faciliter leur gestion ;
- du secteur **ULa** pour prendre en compte les spécificités morphologiques et architecturales de l'ensemble tertiaire implanté rue de la Princesse.

■ Evolution du contour de certaines zones

En outre, la révision du PLU entraîne la modification de l'emprise de certaines zones, notamment :

- l'intégration en zone **UC** de terrains auparavant classés en zone UL (activités) aux abords d'axes structurants (quai Conti et route de Saint-Germain) ;
- le classement de l'ensemble des emprises ferroviaires en zone **UN** (équipement), auparavant intégrées dans les différentes zones présentes de part et d'autre des voies ferrées ;
- le classement en zone **A** (agricole) de terrains agricoles classés en 2013 en zone N (naturelle) dans la plaine du Trou de l'Enfer.

■ Préservation et renforcement de la trame verte et bleue

Le projet de révision du PLU intègre de nouvelles dispositions graphiques spécifiques ayant pour objectif la préservation et le renforcement des éléments de la trame verte sur le territoire de Louveciennes ainsi que la recherche de continuités écologiques : lisières des massifs boisés en secteur urbain, espaces interstitiels végétalisés, espaces des équipements et des ensembles résidentiels et corridors végétalisés des infrastructures. Ces protections couvrent près de 43 hectares, soit une augmentation de 16 hectares par rapport à celles inscrites au PLU de 2013 (espaces verts à protéger ou à créer).

Par ailleurs, si la surface globale des espaces boisés classés a diminué (de 95,6 ha à 90,2 ha), cette diminution est principalement liée à la suppression de 7,3 ha d'EBC inscrits au PLU de 2013 sur des espaces agricoles de la Plaine du Trou d'Enfer. Ces terrains ont été reclassés en zone agricole (A) en cohérence avec leur usage actuel. Sur le reste du territoire communal, les EBC ont augmenté de 1,9 ha, essentiellement en raison d'évolutions dans le secteur des Vauillons, du château du Camp, du château du Pont et du bois de Louveciennes.

En outre, les espaces classés en zones naturelles et agricoles ont augmenté de plus de 6 hectares. Cette augmentation résulte notamment :

- du passage en zone Np des parcs publics, classés initialement en zone UN,
- du passage en zone N (naturelle) du secteur des Vauillons en lieu et place d'une zone UHa. Cette évolution de zonage est liée à la prise en compte de la délimitation des massifs forestiers de plus de 100 hectares qui intègre cet espace,
- du passage en zone N du secteur de Saint-Martin, classé initialement en zone UC.

Enfin, conformément aux orientations du SDAGE, des dispositions en faveur de la protection des zones humides ont été intégrées à la partie 1 du règlement. A ce titre, les zones humides de classe 3 (forte probabilité de présence d'une zone humide) sont reportées sur le plan des périmètres (plan n°5.3).

■ La mixité sociale dans l'habitat

Les emplacements réservés pour logements sociaux

Le nombre d'emplacements réservés pour logements sociaux et les terrains concernés ont évolués :

- suppressions rues Vigée Lebrun et des Barillets, suite à leur réalisation depuis le PLU de 2013 ;
- suppression avenue de Saint-Martin / Route de Versailles ;
- créations rues Saint-Michel et Montbuisson.

Les secteurs d'habitat mixte

Ces secteurs à l'intérieur desquels une part de logements sociaux est imposée dans les programmes de logements ont été reconsidérés pour répondre aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, ainsi que de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (cf. chapitre 3.3.2 du présent document).

■ Les emplacements réservés

Une partie des évolutions a porté sur l'actualisation des emplacements réservés.

Plusieurs emplacements réservés ont été réduits ou supprimés au regard de leur réalisation ou de l'évolution de certains projets : rue de la Princesse, rue de la Paix, chemin des Glaises, chemin des Rougemonts.

Certains emplacements réservés ont été prolongés ou élargis : chemin de Prunay, chemins du Cœur Volant et des Arcades.

De nouveaux emplacements réservés sont inscrits dans le projet de révision pour l'extension d'équipements (cimetière), l'élargissement de voirie (rue des Grands Prés) ou la réalisation et l'aménagement de cheminements piétons et/ou cyclables : rue Saint-Michel, chemins de la Machine et de la Mi-Côte, route de Versailles.

■ **La suppression des localisations de réserve**

La réalisation d'une caserne pompiers sur le site de Villevert n'étant plus programmée, la localisation de réserve prévue à cet effet a été supprimée.

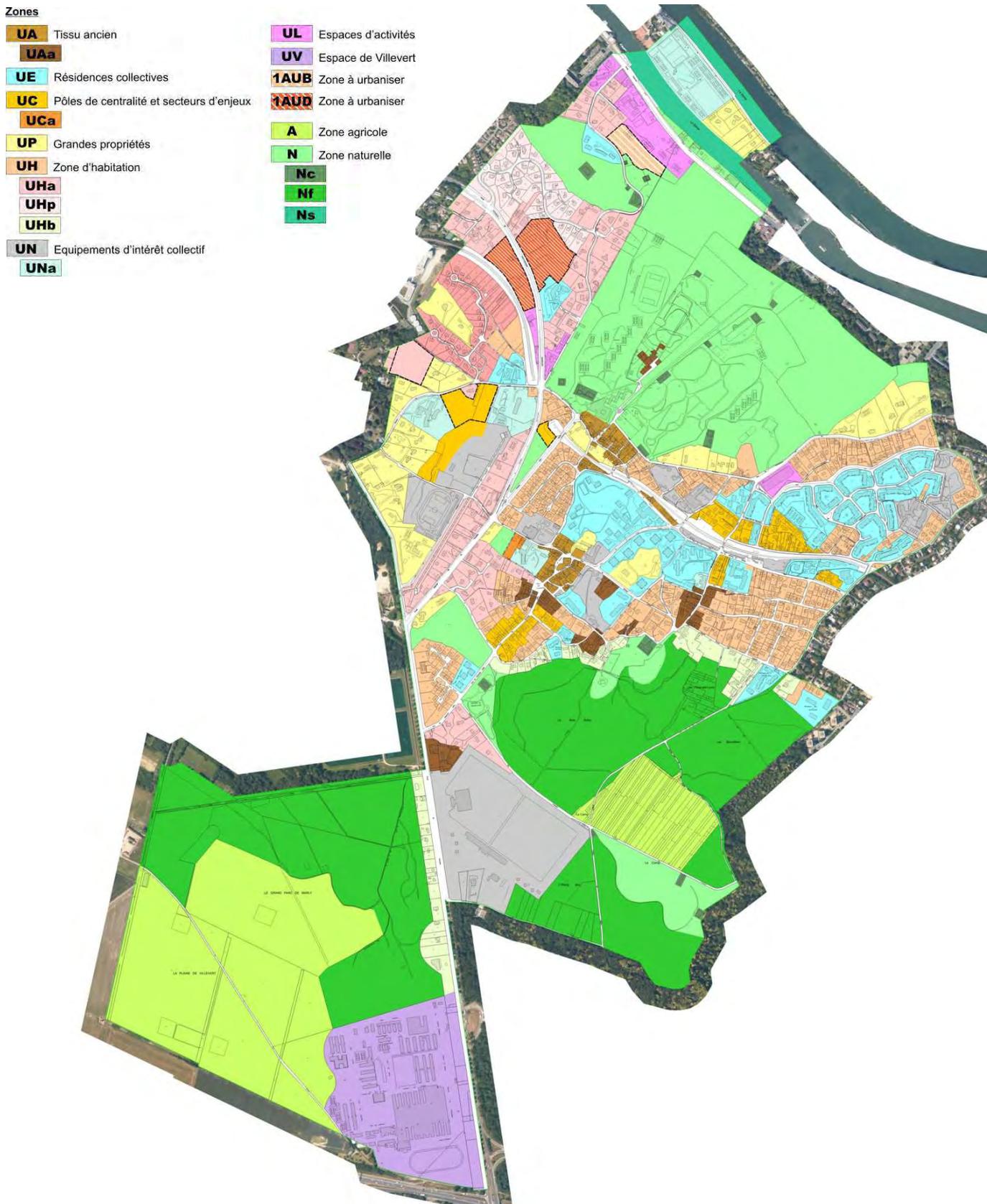
Par ailleurs, la localisation de réserve pour un cheminement piéton entre le chemin de la Machine et le quai Conti a été supprimée. Ce cheminement est dorénavant inscrit en chemin à préserver ou à créer.

■ **Une actualisation de l'inventaire des éléments du patrimoine bâti à protéger**

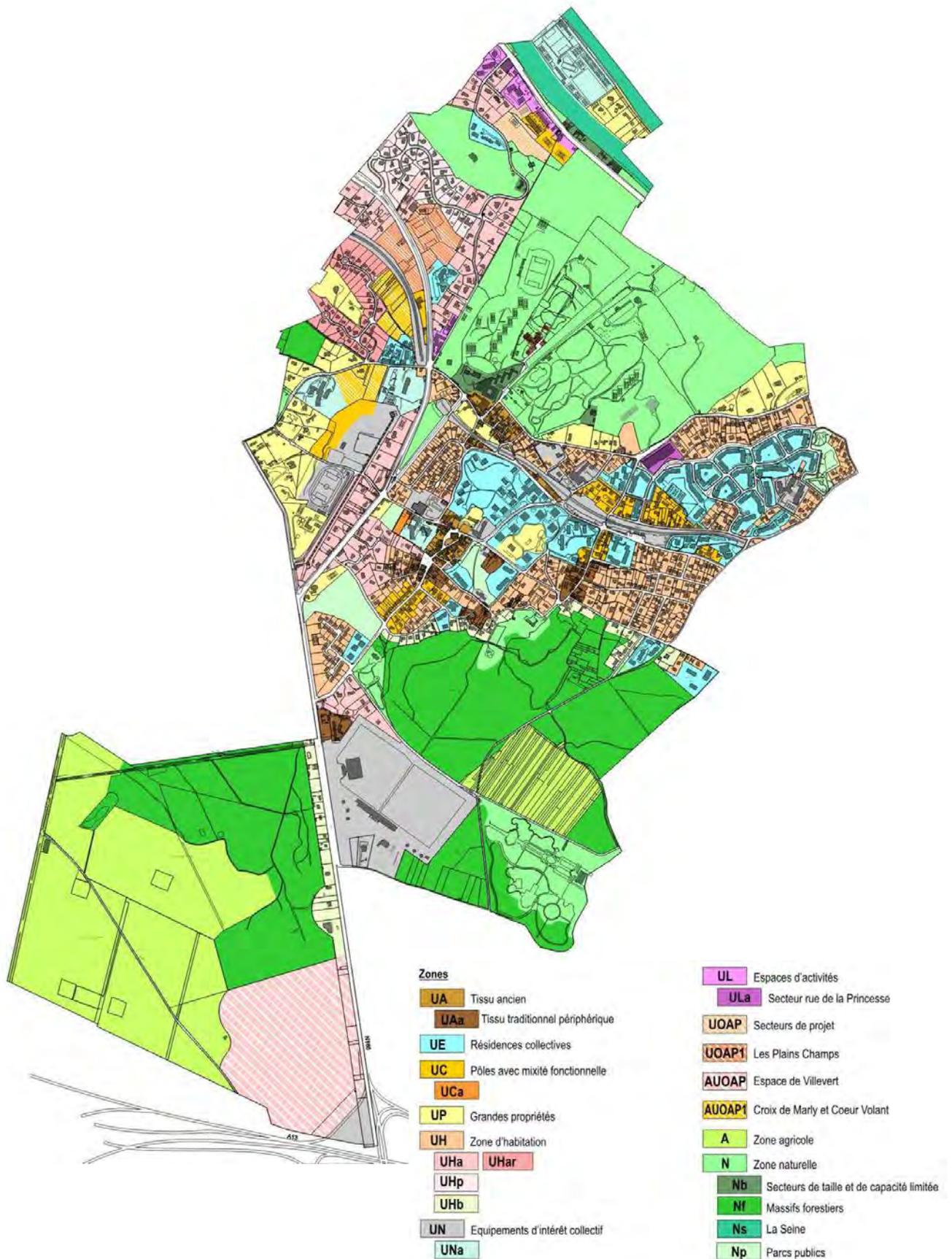
Il s'agit d'ajouter le portail métallique attribué à G. Eiffel à l'inventaire du patrimoine de Louveciennes.

En outre, la liste de ce patrimoine, (document 4.3a du PLU) a été remaniée afin d'obtenir une parfaite cohérence avec le plan qui localise ce patrimoine (plan 4.3b)

LE ZONAGE DU PLU APPROUVE EN 2013 ET MODIFIE EN 2016



LE ZONAGE DU PLU REVISE



L'EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

		PLU approuvé (2013)	PLU révisé (2017)	Evolution 2013/2016
Zones	Superficies (hectares)	Superficies (hectares)		
Zones urbaines	UA	10,3	10,0	- 29,6 ha
	UC	11,4	10,9	
	UE	36,2	36,0	
	UH	98,7	90,8	
	UL	8,0	5,0	
	UN	47,9	50,5	
	UOAP	0,0	1,8	
	UOAP1	0,0	5,2	
	UP	25,4	25,6	
	UV	27,5	0,0	
Zones à urbaniser	1AUB	1,5	0,0	+ 23,0 ha
	1AUD	5,2	0,0	
	AUOAP	0,0	25,4	
	AUOAP1	0,0	4,3	
Zones naturelles et agricoles	N	205,3	204,1	+ 6,6 ha
	A	66,8	74,6	
Territoire communal		544,2	544,2	

4.3 - LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Les évolutions réglementaires traduisent les objectifs poursuivis par la révision du PLU :

- **Prendre en compte les autres dispositions législatives et réglementaires intervenues récemment et à venir :**
 - *les nouvelles dispositions législatives ainsi que le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) qui imposent des normes de stationnement ;*
 - *les dispositions d'application immédiate de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite ALUR qui a pour effet, notamment, de supprimer l'application des coefficients d'occupation du sol (COS) et de la taille minimale des terrains pour être constructibles, tels qu'ils sont définis dans les PLU en vigueur."*
- **Reconsidérer la gestion et la protection des espaces naturels** au regard de la protection accrue de ces espaces par le nouveau cadre législatif avec la prise en compte de leur valeur écologique et non seulement paysagère ;
- **Ajuster la rédaction de certaines dispositions réglementaires.**

■ La réorganisation du règlement écrit

La recodification du livre 1er du code de l'urbanisme, par l'ordonnance du 24 septembre 2015, et la publication du décret du 28 décembre 2015 réorganisent, notamment, le contenu des PLU. Ces nouveaux textes sont applicables depuis le 1er janvier 2016. Bien que des dispositions transitoires auraient permis, pour la procédure en cours de révision du PLU de Louveciennes, d'appliquer les textes antérieurs à cette réforme, il est apparu souhaitable, afin de ne pas élaborer un PLU dont le contenu serait obsolète dès son arrêt, d'opter pour appliquer les nouveaux textes. Cette option, qui a rendu nécessaire une remise en forme du contenu du PLU révisé et plus particulièrement la refonte de son règlement écrit, doit être expressément prise au plus tard lors de l'arrêt du projet de PLU.

Si la mise en forme du contenu a beaucoup évolué, les règles n'ont, pour la plupart, pas été modifiées sur le fond. Toutefois, afin de clarifier et préciser la règle, certaines dispositions ont été remaniées ou complétées.

■ **Réécriture des zones agricoles et naturelles**

Les zones agricoles et naturelles ont été réécrites afin d'être conforme aux textes du code de l'urbanisme qui limitent strictement l'occupation des sols dans ces zones. Cette réécriture a nécessité une nouvelle délimitation des secteurs de taille et de capacité limitée (zone Nb dans le PLU révisé, zone Nc dans le PLU de 2013).

■ **Intégration de nouvelles dispositions**

De nouvelles dispositions sont intégrées visant à prendre en compte les effets de la loi ALUR (suppression des COS et de la taille des terrains), notamment dans la zone UH avec l'instauration d'une bande de constructibilité principale, afin de préserver les caractéristiques de la morphologie et de l'organisation urbaine des secteurs à dominante pavillonnaire.

Par ailleurs, des dispositions facilitent la conception de constructions ou de réaménagements de constructions existantes visant à des économies d'énergie. Ainsi, l'isolation des constructions est exclue du calcul des règles morphologiques et d'implantation des constructions.

■ **Reconsidération des normes de stationnement**

Les dispositions relatives aux normes de stationnement ont été définies au regard de celles qui sont désormais imposées d'une part par le code de l'urbanisme et d'autre part par les orientations du PDUIF. Cette évolution engendre une réduction du nombre de places de stationnement exigibles lors de la réalisation de constructions neuves dans un rayon de 500 mètres autour de la gare.

5 - LA CAPACITE D'ACCUEIL ET LES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT

5.1 - LES POTENTIALITES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

5.1.1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS

Dans la délibération du 15 octobre 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, un des objectifs fixés par la commune est de prendre en compte les nouveaux documents de planification dont le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Le SDRIF, approuvé en décembre 2013 et avec lequel le PLU doit être compatible, demande aux collectivités locales de participer à l'effort régional de constructions de logements neufs, en densifiant les espaces bâtis et/ou par urbanisation nouvelle.

La prise en compte du SDRIF, pour la création de nouveaux logements, se traduit notamment dans les orientations du PADD :

- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain : *« Pour respecter les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 2013 destinées à répondre aux besoins en logements et en emplois, Louveciennes doit atteindre, à l'horizon 2030, une augmentation minimale de sa densité humaine et de sa densité moyenne des espaces d'habitat de 15 % à l'échelle de la commune. »*
- Développer le parc de logements et accroître la mixité sociale dans l'habitat : *« Afin de conforter la mixité sociale dans le parc de logements louveciennois et de répondre aux besoins recensés, la commune prévoit la réalisation de nouveaux programmes de logements à l'horizon 2030. »*

Néanmoins, il est également précisé que cette intensification ne se fera pas au détriment de la qualité du cadre naturel et paysager de la commune : *« Le développement urbain n'engendrera pas de nouvelle urbanisation impactant les grandes entités naturelles et agricoles. Il privilégiera la mobilisation du potentiel constitué essentiellement des emprises foncières libres au sein de l'enveloppe urbaine existante. »*

Pour ces raisons, l'ensemble des dispositions mises en œuvre dans le règlement du PLU révisé s'applique à renforcer l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine existante par densification d'espaces à dominante d'habitat et par mutation d'espaces urbanisés ayant une autre destination que l'habitat.

5.1.2 - BILAN DES DISPOSITIONS MISES EN OEUVRE

Dans le projet de PLU, la poursuite de ces objectifs se traduit par la mise en œuvre de plusieurs dispositions :

- la programmation de logements fixée dans les secteurs d'OAP :
 - les Vallées : 55 logements
 - les Plains Champs : 290 logements
 - l'extension de la Croix de Marly : 70 logements
 - le Cœur Volant : 45 logements
 - Villevert : 350 logements

- la mobilisation de potentialités par un zonage incitatif, notamment à court et moyen termes sur des secteurs particuliers :
 - secteur de l'Aqueduc (zone UC) : environ 90 logements
 - rue du Général Leclerc (zone UCa) : 25 logements
 - rue de Voisins (zone UA) : 55 logements
- les règles morphologiques établies dans les autres zones destinées à accueillir du logement : UA, UC, UH, UP. Bien que les règles existantes soient globalement maintenues dans ces zones, cela ne s'oppose pas à la création de nouveaux logements dans le diffus. En effet, l'analyse des logements livrés depuis l'approbation du PLU en 2013 a permis d'établir la réalisation d'environ 5 à 6 nouveaux logements par an. Il est estimé que ce rythme sera maintenu, a minima, d'autant plus que les règles de dimension minimale des terrains pour être constructibles et des COS applicables dans ces zones ont été supprimées par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR).

Ainsi, il est estimé un potentiel de 1 070 nouveaux logements sur 15 ans, soit 72 logements par an.

5.2 - LES OBLIGATIONS EN TERMES DE MIXITE SOCIALE

5.2.1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux, a prévu le relèvement de 20% à 25% du taux minimum de logements sociaux pour les communes.

Le taux de logements sociaux communal, établi annuellement par l'Etat, est calculé en référence au nombre de résidences principales, qui représente environ 91% du parc de logements de la commune de Louveciennes. En effet, le parc de logements comprend également des résidences secondaires et des logements vacants.

Ainsi, le taux de logements sociaux est fluctuant puisqu'il est proportionnel au nombre de résidences principales qui varie en fonction de l'accroissement du parc de logements. Toute réalisation d'un programme de logements a pour effet direct d'augmenter le déficit en matière de logements sociaux.

Au premier janvier 2015, le taux de logements sociaux était de 12,84% des résidences principales à Louveciennes, soit un déficit d'environ 349 logements au regard des 2 868 résidences principales recensées à Louveciennes.

Pour répondre aux objectifs assignés par la loi, d'apporter une réelle mixité sociale dans le parc de logements louveciennois et de répondre aux besoins recensés, il convient de renforcer les dispositions prévues par le PLU pour favoriser la réalisation de logements sociaux.

Une part importante de logements locatifs aidés répartis au sein même de différentes opérations dans la ville doit être organisée. En effet, l'accroissement de la progression mesurée et intégrée de ces logements au sein du tissu urbain constitué de Louveciennes est la garantie d'un développement harmonieux et équilibré.

Dans ce cadre, une des orientations du PADD du PLU est de renforcer la mixité de l'habitat louveciennois, en précisant :

" Afin de conforter la mixité sociale dans le parc de logements louveciennois et de répondre aux besoins recensés, la commune prévoit la réalisation de nouveaux programmes de logements à l'horizon 2030.

Une part importante de ces nouveaux logements sera constituée de logements locatifs aidés répartis au sein même de différentes opérations dans la ville. Ainsi, un pourcentage minimum de logements aidés sera exigé dans les nouvelles opérations de logements et éventuellement, des emplacements pour créer des logements aidés seront réservés. "

5.2.2 - BILAN DES DISPOSITIONS MISES EN OEUVRE

Plusieurs dispositions réglementaires traduisent cette orientation :

- l'inscription de 3 emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux avec une proportion de 100% :
 - rue de la Machine : 3 logements
 - rue Saint-Michel : 3 logements
 - rue de Montbuisson : cet emplacement réservé vise à maintenir des logements existants et les transformer en sociaux.
- les orientations d'aménagement et de programmation prévoient une part de logements locatifs sociaux dans le programme de logements :
 - les Vallées : environ 50 logements locatifs sociaux
 - les Plains Champs : environ 130 logements locatifs sociaux
 - l'extension de la Croix de Marly : environ 35 logements locatifs sociaux
 - le Cœur Volant : environ 25 logements locatifs sociaux
 - Villevert : environ 210 logements locatifs sociaux
- les secteurs d'habitat mixte à l'intérieur desquels tout programme de logements doit comporter une part de logements sociaux. Un certain nombre de projets sont ainsi prévus à court et moyen terme, notamment :
 - secteur de l'Aqueduc (zone UC) : environ 65 logements locatifs sociaux
 - rue du Général Leclerc (zone UCa) : 25 logements locatifs sociaux
 - rue de Voisins (zone UA) : 22 logements locatifs sociaux

Ainsi, ce sont, a minima, près de 565 logements locatifs sociaux nouveaux qui sont estimés d'ici 2025. Il convient d'y ajouter les futurs logements sociaux réalisés dans le diffus, compte tenu des secteurs d'habitat mixte de type 1 et 2, que l'on estime à une soixantaine. Cela permettra d'atteindre les 25% du parc de logements louveciennois. Ces nouveaux logements locatifs sociaux doivent permettre en effet :

- de rattraper le déficit actuel de 349 logements sociaux,
- de maintenir le taux de logements locatifs sociaux dans les obligations légales en parallèle de l'accroissement du parc de logements.

L'objectif imposé par la loi de 25% de logements sociaux à l'horizon 2025, ne peut être atteint que dans la mesure où une part importante de ces logements est réalisée dans les opérations futures et notamment sur le site de Villevert.

5.3 - LA PROJECTION DEMOGRAPHIQUE

Afin d'établir une projection démographique potentielle à l'horizon 2030, il convient de prendre en compte et d'estimer plusieurs paramètres :

- la quantification de la nouvelle offre de logements : un potentiel de 1 070 nouveaux logements détaillés à la première partie du présent chapitre ;
- la typologie de la nouvelle offre de logements. En effet, la diversification de l'offre consiste notamment à une diminution de la taille moyenne des logements dans les nouvelles opérations. Il convient de rappeler que le parc de logements de Louveciennes est composé pour une part importante de grands logements. La réduction de la taille moyenne des logements se traduira par une baisse de nombre de personnes par logement. L'hypothèse privilégiée est donc la poursuite d'un desserrement des ménages aboutissant à une diminution de la taille moyenne des ménages à 2 dans les nouvelles opérations (pour rappel la taille moyenne des ménages était de 2.4 en 2012, après avoir été de 2.9 en 1982 et de 2.6 en 1999).

L'estimation est donc l'accueil de 2 140 habitants supplémentaires, soit une population totale de 9 300 habitants environ à horizon 2030.

Il est à noter que la réalisation du projet sur le site de Villevert contribuera également aux objectifs d'augmentation de la densité humaine par la création de nombreux emplois.

5.4 - LA PRISE EN COMPTE DE L'IMPACT SUR LA CIRCULATION

La problématique de la circulation et du stationnement est une préoccupation majeure de la Commune. A ce titre, parallèlement à la révision du PLU, différentes études ont été menées ou sont en cours d'élaboration concernant l'impact sur la circulation.

Une étude portant sur le système circulatoire à Louveciennes a été réalisée en 2016 par la société Nouvelles Technologies. Elle concerne notamment l'impact des opérations des Plains Champs et de Villevert.

La Commune est en train de réaliser un nouveau plan de circulation, réalisé par le bureau d'études ABTOO, sur l'ensemble de son territoire qui prend en compte les futures opérations de constructions ainsi que les programmes envisagés à travers les OAP (l'avancement de cette étude a été transmis à monsieur le Commissaire Enquêteur).

En outre, un zoom a été réalisé pour le secteur Aqueduc/Cœur Volant et présentée aux riverains lors de plusieurs comités de quartier (novembre 2016, janvier 2017, avril 2017, juin 2017). Cette étude porte non seulement sur la circulation mais aussi sur la sécurisation piétonne aux abords du secteur d'OAP et du projet Aqueduc : création d'un trottoir d'1,40 m de large ainsi que sur les incidences sur les voies de circulation (sens unique, cheminement partagé, etc.).

Enfin, une étude de création de transport en commun (navette) est en cours au niveau de l'intercommunalité.

6 - LES EFFETS ET LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre a pour objet, conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, d'évaluer les effets et incidences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement. Les tableaux suivants ont vocation à présenter les principaux effets induits par les orientations définies dans le PADD, négatifs ou positifs, et de considérer leur prise en compte dans le fonctionnement du territoire et dans les dispositions réglementaires du PLU.

Par décision en date du 03 mai 2016, en application des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme, le préfet Yvelines a dispensé la révision du Plan Local d'Urbanisme de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
<p>Préserver les continuités écologiques</p>	<p>Préservation des réservoirs de biodiversité (la Seine, les bois et forêts, les zones humides, etc.).</p> <p>Préservation des liens biologiques en limitant l'urbanisation.</p>		<p>Les réservoirs de biodiversité sont classés en zones N et A (278 ha) dans lesquelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions et installations autorisées existantes sont très limitées et adaptées à la nature de chaque espace - les possibilités d'extensions des constructions sont également très limitées et adaptées selon les types de destinations des constructions <p>Les massifs boisés sont, en outre, protégés par une disposition spécifique « espaces boisés classés » qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>Les liens biologiques se traduisent essentiellement par la protection des éléments de la trame verte urbaine, délimitée au plan de zonage. Ils font l'objet d'une protection adaptée à la nature de ces espaces précisée au chapitre 4.4 de la partie 1 du règlement et au chapitre 3.3.1 du présent document.</p>
<p>Organiser la protection et la gestion des espaces non bâtis</p>	<p>Protège les massifs boisés qui constituent des réservoirs de biodiversité</p> <p>Pérennise la vocation agricole des deux grandes entités agricoles de la commune.</p> <p>Préserve de la qualité des lisières des massifs boisés en prenant en compte les caractéristiques des espaces de transition (agricole, naturel, urbain).</p> <p>Conserve les paysages de coteau</p>		<p>Les massifs boisés sont classés en zone naturelle Nf dans laquelle seules sont autorisées les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière. Les boisements font l'objet d'une protection spécifique en tant qu'espaces boisés classés. Les lisières des massifs boisés font l'objet d'une protection spécifique délimitée au plan de zonage et organisée au chapitre 4.3 de la partie 1 du règlement.</p> <p>Les espaces agricoles sont classées en zone A dans laquelle sont autorisées uniquement les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ainsi que l'aménagement de jardins partagés.</p>
<p>Mettre en valeur la trame verte dans les espaces urbains</p>	<p>Maintient d'une aération du tissu urbain et d'une perméabilité des sols.</p> <p>Participe à la préservation des continuités écologiques.</p> <p>Garantie une qualité du cadre de vie et du paysage louveciennois.</p>		<p>Les éléments de trame verte en ville sont délimités au plan de zonage. Ils font l'objet d'une protection adaptée à la nature de ces espaces précisée au chapitre 4.4 de la partie 1 du règlement. A ce titre, 16 hectares supplémentaires sont protégés par rapport au PLU de 2013, soit au total 42 hectares.</p> <p>En outre, 47 arbres, dont une grande majorité située en zone urbaine, sont identifiés et protégés pour leur caractère remarquable (cf. document 4.3.b du PLU). Le chapitre 4.4 de la partie 1 du règlement précise les dispositions applicables pour ces arbres.</p>

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	Préservation des grandes entités naturelles et agricoles.	La modération de la consommation de l'espace suppose la densification de l'enveloppe urbaine en partie par la mobilisation d'espaces libres.	La superficie des espaces classés en zones agricoles ou naturelles a augmenté de plus de 6 hectares par rapport au PLU approuvé en 2013. Le secteur boisé des Vauillons, le secteur de l'avenue Saint-Martin et plusieurs parcs publics, classés préalablement en zone urbaine, ont été reclassés en zone naturelle.
Inscrire Louveciennes dans le grand paysage	Assurer une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions pour limiter leur impact visuel et préserver les vues remarquables.		Le chapitre 3.1 du règlement des zones prévoit des dispositions pour interdire les constructions qui par leur localisation, leur volumétrie, leur aspect sont de nature à porter atteinte à la conservation des perspectives monumentales. Les orientations d'aménagement prévoient les conditions d'insertion de l'urbanisation des secteurs concernés. Par ailleurs, un certain nombre d'orientations définies pour le secteur de Villevert (hauteur, traitement paysager) sont destinées à garantir la bonne insertion du projet dans le grand paysage, notamment au regard de la co-visibilité avec le parc et le château de Versailles. Ces orientations sont issues d'une étude paysagère
Maintenir l'équilibre du paysage louveciennois	Le maintien de l'équilibre entre espaces naturels et espaces bâtis, minéral et végétal, a un impact positif à plusieurs titres : garantie d'un cadre de vie agréable, participation au maintien de la biodiversité, contribution à la préservation et à la mise en valeur de la trame verte et bleue, limiter l'imperméabilisation des sols.		Le classement de plus de la moitié du territoire en zones N et A marque cet équilibre. Le chapitre 2.4 du règlement des zones définit une emprise au sol maximale des constructions afin de garantir des espaces libres sur chaque terrain. Le chapitre 2 du règlement de la zone UH instaure une bande constructibilité de principale afin de préserver une aération et une végétalisation des cœurs d'îlots. Le chapitre 4 du règlement des zones impose une végétalisation en pleine terre des espaces libres.
Affirmer les physionomies urbaines des quartiers caractéristiques de Louveciennes	La préservation des caractéristiques urbaines et architecturales de Louveciennes et de ses quartiers participe à la préservation d'un paysage urbain qualitatif.	Cette préservation peut être de nature à faire obstacle à une densification urbaine de certains quartiers.	Le chapitre 2 du règlement de chaque zone définit des règles morphologiques et d'implantation des constructions adaptées aux caractéristiques des espaces concernés. En effet, la délimitation des zones s'appuie essentiellement sur une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain (voir chapitre 3 du document 1.1 du PLU). Les orientations d'aménagement (document 3 du PLU) encadrent l'insertion des futures constructions dans les sites de projet.
Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain constitué			
Porter une attention à la qualité architecturale des constructions	Développer une vigilance particulière sur l'aspect des constructions. La préservation du patrimoine bâti local participe à la préservation d'un paysage urbain qualitatif.	Cette protection peut être de nature à faire obstacle à une amélioration du bilan énergétique de ces constructions.	Le chapitre 3 du règlement prévoit des dispositions précises sur la volumétrie et l'aspect des constructions. Le chapitre 3.5 de la partie 1 du règlement précise les dispositions applicables pour le patrimoine identifié.

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Favoriser la biodiversité	Augmentation et diversification de la biodiversité sur le territoire communal.	Potentialité de développement d'espèces allergisantes.	L'état initial de l'environnement (chapitre 13 du document 1.1 du PLU) comprend une liste de la flore à éviter et à conseiller. Le chapitre 4 du règlement des zones impose des essences régionales ou traditionnelles des parcs pour le traitement des espaces libres.
Améliorer la gestion de l'eau	Réduction des risques d'inondation, sécurisation des personnes et des biens. Meilleure préservation de la ressource en eau par une utilisation plus économe. Diminution de la pollution des eaux.		- Plan de prévention annexé au PLU - Inscription du risque au chapitre 1.6 de la partie 1 du règlement (destination des constructions et usages des sols) Le chapitre 6.2 de la partie 1 du règlement prévoit des principes de gestion des eaux pluviales à la parcelle et une obligation, pour l'assainissement, de séparation des eaux pluviales et usées sur chaque terrain. Le chapitre 4 du règlement des zones impose une végétalisation en pleine terre des espaces libres.
Développer les énergies renouvelables et lutter contre la précarité énergétique	Préservation des ressources et diminution de la pollution liées à une baisse de la consommation d'énergies fossiles ou non renouvelables.	Les dispositifs d'exploitations d'énergies renouvelables peuvent avoir un impact visuel perçu parfois comme négatif sur le paysage urbain.	Dispositions facilitant l'isolation par l'extérieur des constructions existantes : son épaisseur est exclue du calcul des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur pour ces constructions (chapitre 2 du règlement de chaque zone). Le PLU ne s'oppose pas à l'installation de dispositifs d'exploitation d'énergies renouvelables. Néanmoins, pour en limiter l'impact paysager, le règlement impose que : - les dispositifs de type éoliennes doivent demeurer imperceptibles depuis la rue - les panneaux solaires s'intègrent dans le plan de la toiture et présentent un aspect en harmonie avec les autres matériaux de couverture
Augmenter la valorisation des déchets	Diminution de l'impact environnemental des déchets par une amélioration de leur collecte et de leur recyclage.		Dispositions permettant la collecte sélective des déchets en imposant pour les constructions des locaux ou dispositifs pour le stockage des déchets (chapitre 6.4 de la partie 1 du règlement).
Agir pour la qualité de l'air	L'amélioration de la qualité de l'air, par une augmentation des déplacements en modes actifs et en transports en commun, a un impact positif sur la santé humaine.		Dispositions en faveur des déplacements en modes actifs : - chemins à préserver et à créer - emplacements réservés pour cheminements piétons, pistes cyclables et élargissements de voirie

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
<p>Prendre en compte les différents risques liés à la nature du sol et du sous-sol</p>	<p>Réduction des risques de mouvement de terrain (affaissement et effondrement), sécurisation des personnes et des biens.</p>		<p>Plan de prévention annexé au PLU et inscription du risque au chapitre 1.7 de la partie 1 du règlement (destination des constructions et usages des sols)</p>
<p>Revitaliser l'activité et l'emploi dans la commune</p>	<p>Privilégie la dynamisation des pôles existants et d'anciens sites d'activités (Villevert) sans consommation d'espaces naturels et agricoles ni mutation de zones résidentielles.</p>	<p>L'augmentation et la diversification des activités économiques sont de nature à augmenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le trafic routier - les nuisances avec les espaces d'habitat 	<p>Les sites d'activités économiques bénéficient d'un zonage spécifique (UL). Pour pérenniser la vocation de ces espaces, l'habitat y est interdit. Pour dynamiser l'activité et l'emploi, les activités peu génératrices d'emplois (entrepôts purs, commerces de gros) sont interdites. Pour limiter l'impact des nouvelles activités sur l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les activités industrielles sont interdites - les activités doivent mettre en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et avec le caractère résidentiel du voisinage <p>Le site de Villevert fait l'objet d'orientations spécifiques visant à réaliser une opération à dominante d'activités économiques. La diversification des activités recherchée se traduit par une programmation de surface de plancher répartie selon plusieurs types d'activités. Pour limiter les nuisances et l'impact sur l'environnement sont notamment prévus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une trame verte (ceinture végétale, parc central) - une organisation urbaine dans la perspective de préserver les lieux d'habitat des nuisances engendrées par les grands axes de circulation - un programme et un système d'accès au site qui limitent les nuisances liées à la circulation en centre-ville
<p>Renforcer la mixité de l'habitat louveciennois</p>	<p>Répond aux besoins en logements de la population et favorise le parcours résidentiel sans impacter les grandes entités naturelles et agricoles de Louveciennes.</p>	<p>Le renforcement de la mixité de l'habitat implique le développement d'une nouvelle offre de logements et une augmentation de la densité humaine ayant pour conséquence une augmentation :</p>	<p>La partie 1 du règlement définit des règles et des normes pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le stationnement des vélos pour favoriser les modes de déplacements actifs (chapitre 5) - le stockage et la collecte des déchets (chapitre 6) - une gestion des eaux pluviales à la parcelle et une obligation, pour l'assainissement, de séparation des eaux pluviales et usées sur chaque terrain (chapitre 6)
<p>Donner la priorité à la qualité urbaine et environnementale dans les secteurs de développement</p>		<ul style="list-style-type: none"> - du nombre de voitures et du trafic routier (pollution et nuisances sonores) - du volume de déchets à traiter - des eaux usées rejetées 	<ul style="list-style-type: none"> - un isolement acoustique particulier des constructions à destination d'habitation et d'enseignement situées dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre (chapitre 1) <p>Pour chaque secteur de développement des orientations d'aménagement définissent les conditions d'une urbanisation intégrée limitant son impact.</p>

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
<p>Préserver la qualité de vie et l'animation de la ville</p>	<p>Mobilise la fonction récréative et de loisirs des espaces de la trame verte tout en les préservant. Participe à la bonne gestion des espaces naturels et à la qualité du cadre de vie.</p> <p>L'optimisation de la gestion et l'utilisation des équipements existants permettent d'éviter la création de nouveaux équipements et une nouvelle urbanisation.</p> <p>Le déploiement de la fibre optique doit améliorer l'accès à internet pour les habitants et les entreprises.</p>		<p>Les parcs publics bénéficient d'un zonage spécifique (Np) en zone naturelle pour permettre et faciliter leur gestion. Notamment, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'entretien des parcs et à l'accueil du public ainsi que les exploitations agricoles et forestières.</p> <p>8 chemins piétonniers sont inscrits comme « chemin à préserver ou à créer » au plan de zonage, pour la plupart permettant de traverser ou d'accéder aux espaces naturels de la ville.</p> <p>Les deux emplacements réservés pour équipements inscrits (extension du cimetière et île de la Loge) ne concernent que des terrains déjà urbanisés.</p> <p>Le chapitre 6 de la partie 1 du règlement précise que tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques. La possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau de communications numériques doit également être prévue.</p>
<p>Maintenir et renforcer les fonctions « cœur de ville »</p>	<p>Redynamiser l'offre commerciale de proximité dans les polarités urbaines limitant les déplacements vers d'autres zones commerciales extérieures.</p> <p>Participe à l'amélioration du cadre de vie.</p>		<p>Les polarités commerciales du cœur de village et de la gare sont concernées par une disposition graphique repérée au plan de zonage : « linéaires commerciaux ».</p> <p>Le rez-de-chaussée des constructions implantées en façade sur voie sur les terrains concernés sont destinés au commerce de détail, à la restauration, à l'artisanat ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
<p>Maîtriser la densification du tissu existant en préservant le caractère de cœur de village</p>	<p>Préserve la qualité du paysage urbain du cœur de village.</p> <p>Privilégie la mobilisation du potentiel foncier existant dans l'enveloppe urbaine sans impacter les espaces naturels et agricoles.</p>	<p>Urbanisation de terrains constituant une aération dans le tissu urbain du cœur de village.</p>	<p>Les règles morphologiques pour les constructions en zone UA (tissu ancien et tissu traditionnel périphérique) ont été définies au regard des caractéristiques morphologiques existantes tout en permettant une légère densification : hauteur maximale R+2/R+3, emprise au sol non réglementée, implantation à l'alignement.</p> <p>La zone UA intègre par ailleurs des terrains libres constituant un potentiel de densification.</p> <p>En outre, plusieurs espaces à dominante d'habitat individuel en continuité du cœur de village ou proche de la gare sont classés en zone UC permettant l'édification d'un niveau supplémentaire.</p>

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
<p>Favoriser l'utilisation des transports en commun et l'intermodalité</p> <p>Encourager les déplacements doux comme réelle alternative à la voiture</p>	<p>Diminuer la part des déplacements automobiles et leur impact sur l'environnement et la santé humaine (pollution de l'air, nuisances sonores, activités physiques).</p>		<p>Pour favoriser les modes de déplacements actifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la partie 1 du règlement impose des normes pour le stationnement des vélos pour les nouvelles constructions (chapitre 5) - 12 emplacements réservés sont inscrits ayant pour objet des cheminements piétons, pistes cyclables, élargissements de voirie (trottoirs) répartis sur l'ensemble du territoire - 8 chemins piétonniers sont inscrits comme « chemin à préserver ou à créer » <p>La plupart des secteurs concernés par des OAP sont situés à proximité de lignes de bus qu'il conviendra de renforcer (fréquence, desserte)</p>
<p>Assurer l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite</p>	<p>Faciliter les déplacements pour les personnes à mobilité réduite.</p>		<p>Mise en oeuvre des actions définies par le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics : les itinéraires de cheminements seront traités par ordre d'importance (axe principal, liaisons importantes, liaisons secondaires) en termes de flux piétonnier et/ou de leur emplacement géographique et/ou de la desserte des établissements recevant du public (ERP).</p>

7 - LES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

L'article R.151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27.

L'évaluation des résultats du plan doit être réalisée 9 ans, au plus tard, après l'approbation du PLU (article L.153-27 du code de l'urbanisme).

Toutefois, pour suivre les effets du PLU, et éventuellement corriger des dysfonctionnements ou renforcer certaines dispositions pour les rendre plus efficaces, il est souhaitable d'établir des tableaux de bord au regard de certains indicateurs significatifs du développement de la ville.

Nombre de ces indicateurs font l'objet d'un suivi soit par les services de la commune, soit par les services de la communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine. Il s'agit d'être en capacité de les activer dans le cadre d'un bilan du PLU qui pourrait être mis en œuvre par période triennale.

Les tableaux ci-après identifient les indicateurs qu'il conviendrait de renseigner pour assurer un suivi des objectifs poursuivis par le PLU, conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
Préserver les continuités écologiques	Evolution quantitative et qualitative des espaces naturels, agricoles et forestiers	- Travaux et aménagements réalisés pour assurer la mise en réseau des entités vertes et bleues	Service des espaces verts – Louveciennes
Permettre le maintien et la gestion durable des milieux naturels et agricoles		- Travaux et aménagements réalisés dans les lisières en site urbain constitué - suivi des espaces à vocation réellement agricole	Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire et des déclarations préalables)
Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	Evolution quantitative des espaces urbanisés	Analyse spatiale des espaces urbanisés	IGN (photoérienne)
Inscrire Louveciennes dans le grand paysage	Vues depuis et vers Louveciennes	Impact des nouvelles constructions sur les vues (analyse de terrain)	Service Urbanisme – Louveciennes
Mettre en valeur la trame verte dans les espaces urbains	Evolution de la quantité et de la qualité des espaces verts en milieux urbanisés	- Surface d'espaces verts créé ou supprimé sur le domaine public	Service des espaces verts - Louveciennes
Maintenir l'équilibre du paysage louveciennois		- Part des espaces libres végétalisés dans les nouvelles opérations - Choix des essences plantées	Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire et des déclarations préalables)

Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
Affirmer les physionomies urbaines des quartiers caractéristiques de Louveciennes	Evolution des formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi annuel et localisation des volumétries et des typologies de constructions réalisées, par quartier - Nature des constructions ayant fait l'objet de permis de démolir, par quartier 	Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir)
Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain constitué			
Porter une attention à la qualité architecturale des constructions	Evolution des éléments de patrimoine bâti local identifiés au PLU	<ul style="list-style-type: none"> - Travaux et aménagements réalisés sur chacun des éléments identifiés - Qualité de la réhabilitation du bâti 	Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir)
Favoriser la biodiversité	Evolution de la gestion raisonnée des espaces publics	Suivi et bilan annuel des dispositifs mis en place par la commune	Service des espaces verts - Louveciennes
Améliorer la gestion de l'eau	Evolution de la qualité des eaux Evolution du risque naturel d'inondation et sa prise en compte	<ul style="list-style-type: none"> - Suivi annuel de la qualité de l'eau potable distribuée - Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (inondation) - Principes constructifs pour prendre en compte le risque d'inondation - Conformité des nouvelles installations d'assainissement et mises aux normes des installations existantes 	Agence Régionale de Santé Préfecture des Yvelines Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire et des déclarations préalables)
Développer les énergies renouvelables et lutter contre la précarité énergétique	Evolution de l'utilisation des ENR Qualité environnementale du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de logements bénéficiant d'installations ENR et types de dispositifs utilisés - Nombre de constructions bénéficiant de la norme BBC - Travaux d'isolation par l'extérieur réalisés 	Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire et des déclarations préalables)

Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
Augmenter la valorisation des déchets	Evolution de la part des déchets traités et valorisés	Suivi annuel : - production de déchets par habitant - taux de recyclage - taux de refus de tri - dispositions mises en œuvre pour favoriser le recyclage (information, dispositifs, ...)	Organismes de gestion des déchets : - COVED (collecte) - SITRU (traitement) Direction des services techniques - Louveciennes
Agir pour la qualité de l'air	Evolution de la qualité de l'air	Suivi annuel : - Concentrations en dioxyde d'azote - Concentrations des particules en suspension - Autres polluants indicateurs - trafic routier	AirParif Conseil départemental des Yvelines (trafic routier)
Prendre en compte les différents risques liés à la nature du sol et du sous-sol	Evolution des constructions concernées par le risque mouvement de terrain	- Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (mouvement de terrain) - Principes constructifs pour prendre en compte le risque de mouvement de terrain	Préfecture des Yvelines Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire et des déclarations préalables)
Revitaliser l'activité et l'emploi dans la commune	Evolution qualitative et quantitative des activités et des emplois	- Typologie des nouvelles activités - Nombre d'emplois induits - Catégories socioprofessionnelles concernées - Indice de concentration de l'emploi - Taux de chômage	Données INSEE Service développement économique – CA St-Germain Boucles de Seine Données pôle emploi

Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
Renforcer la mixité de l'habitat louveciennois	Evolution du parc de logements Parcours résidentiel des habitants des nouveaux logements livrés	Suivi annuel : - Nombre de logements autorisés et localisation (PC délivrés) - Nombre de logements livrés - Répartition des typologies de logements livrés : tailles, accession/locatif, familiaux/dédiés - Nombre et typologie des logements locatifs sociaux livrés (PLUS, PLAI, PLS) - Résidence précédente des habitants des nouveaux logements livrés	Constructeurs Bailleurs Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire et des déclarations préalables) Service habitat – CA St-Germain Boucles de Seine Données INSEE Données FILOCOM
Préserver la qualité de vie et l'animation de la ville	Evolution et localisation des typologies d'équipements Avancement de la couverture en très haut débit	Suivi annuel : - Equipements programmés dans les nouvelles opérations - Evolution des effectifs scolaires - Fréquentation et utilisation des équipements sportifs et culturels - Cartographie des zones desservies par la fibre optique	Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire et des déclarations préalables) Services scolaire et petite enfance – Louveciennes Service culturel – Louveciennes Opérateurs
Maintenir et renforcer les fonctions « cœur de ville »	Evolution qualitative et quantitative des commerces implantés sur la commune	- Mutations et nouvelles implantations commerciales, localisation, typologies (analyse des demandes d'autorisation) - Bilan du droit de préemption des baux commerciaux	Service Urbanisme – Louveciennes Service développement économique – CA St-Germain Boucles de Seine Données de la chambre de commerce et d'industrie
Maîtriser la densification du tissu existant en préservant le caractère de cœur de village	Evolution du tissu urbain du cœur de village	- Localisation des terrains concernés par de nouvelles constructions - Volumétries des constructions réalisées	Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire et des déclarations préalables)

Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
Donner la priorité à la qualité urbaine et environnementale dans les secteurs de développement	Evolution des secteurs de développement	Avancement et bilan des projets situés dans les secteurs d'OAP Pour chaque opération : - surface de plancher ventilée par destination - nombre et typologies de logements - aménagements réalisés	Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire et des déclarations préalables)
Favoriser l'utilisation des transports en commun et l'intermodalité	Desserte en transports en commun Evolution des capacités de stationnement	- Evolution de la desserte en bus (réseau) - Evolution de la fréquentation de la gare - Suivi annuel de la part des déplacements en transports en commun dans les déplacements domicile-travail - Suivi annuel du taux de motorisation des ménages - Suivi annuel du nombre de places de stationnement créées ou supprimées sur le domaine public et réalisées dans les nouvelles opérations	RATP et Véolia (Bus) SNCF (gare) Données INSEE Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire et des déclarations préalables)
Encourager les déplacements doux comme réelle alternative à la voiture	Continuité des cheminements piétons et vélos Suivi de l'aménagement des voies	- Kilométrage et localisation des aménagements ou création de voies ou cheminements - Suivi annuel de la part des déplacements actifs pour les déplacements domicile-travail	Service Urbanisme – Louveciennes (analyse des permis de construire et des déclarations préalables) Service déplacements – CA St-Germain Boucles de Seine Données INSEE
Assurer l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite	Accessibilité PMR dans les espaces et équipements publics	Proportion des lieux publics, des équipements et de points d'arrêt en transports en commun accessibles aux personnes à mobilité réduite	Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics – Louveciennes