

# REVISION du P.L.U.

Réunion Publique - 26 novembre 2024



VILLE DE  
**LOUVECIENNES**

# Préambule par Mme le Maire

2

# Préambule

- ▶ Par délibération du 26 mars 2024, la commune de Louveciennes a prescrit la révision n°2 de son Plan Local d'Urbanisme
- ▶ Depuis l'arrêt de la cour d'appel de Versailles annulant la délibération du 6 décembre 2017, c'est à ce jour le PLU approuvé en 2013 qui s'applique sur le territoire

# Ordre du jour

Contexte et introduction : qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?



Synthèse du diagnostic de territoire et des enjeux qui en ressortent



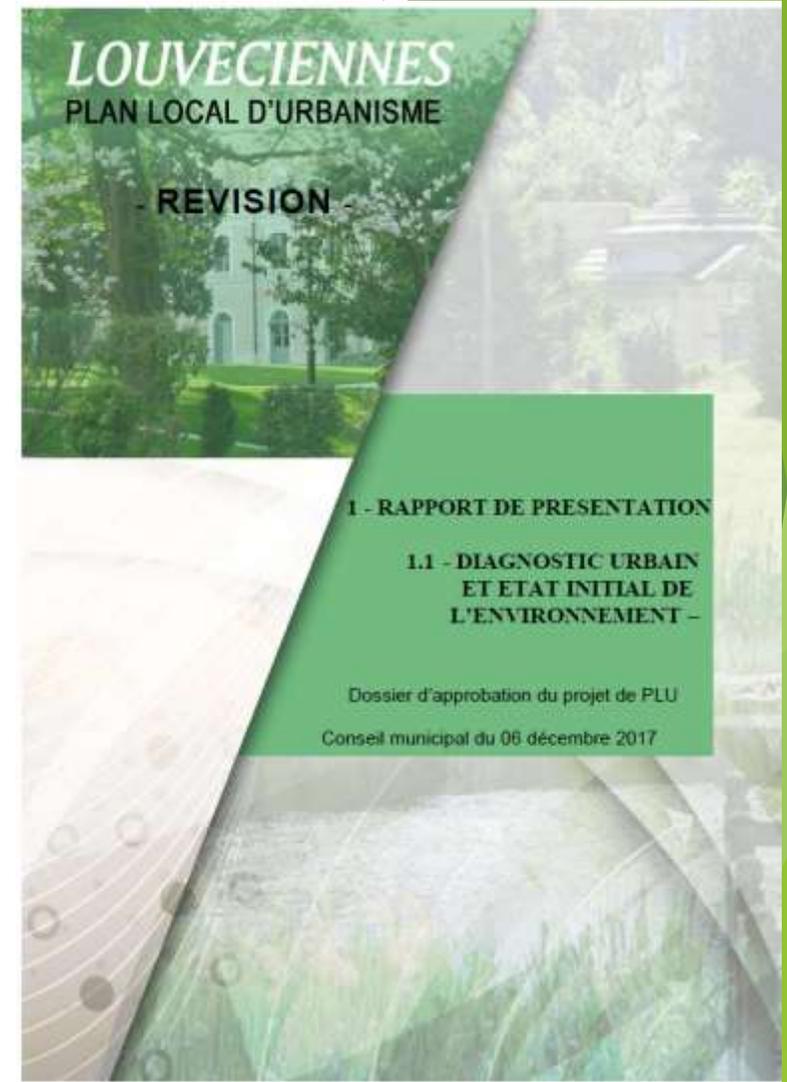
Les grandes lignes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

# Qu'est-ce qu'un P.L.U. ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un **document stratégique** destiné à **définir les principes et les modalités du développement de la commune pour les années à venir**. Il est par définition « transversal », c'est-à-dire qu'il prend en compte un grand nombre de domaines qu'il met en cohérence. Il exprime le **projet de ville de Louveciennes**.

Le dossier de PLU :

- couvre la totalité du territoire communal,
- fixe les règles générales et les servitudes relatives à l'utilisation du sol,
- intègre les objectifs des documents supra-communaux (*Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France, Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France, loi ALUR, Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, etc.*),
- traduit les projets de la commune et permet leur réalisation,
- s'impose à tous, particuliers, acteurs économiques et administrations,
- restreint le droit de propriété pour promouvoir l'intérêt général d'un aménagement d'ensemble.



# Quelle forme prend-il ?

## 1 Rapport de présentation

- Articulation avec les autres documents d'urbanisme
- Diagnostic territorial
- Etat initial de l'environnement
- Explication des choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement
- Analyse des incidences du projet sur l'environnement
- Résumé non technique synthétisant l'ensemble du rapport de présentation

## 2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Projet communal pour les années à venir
- Définit les orientations générales concernant (habitat, déplacements, communications numériques, équipement, développement éco, loisirs, protection des espaces naturels)
- Fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

3

## Orientation(s) d'Aménagement et de Programmation

- Définit des intentions et orientations d'aménagement qualitatives sur des secteurs à enjeux
- OAP sectorielle et/ou thématique
- Porte sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements
- Précise les orientations définies dans le PADD
- Comporte des plans, schémas d'aménagement (obligeants ou indicatifs)

4

## Règlement

- C'est la traduction réglementaire des objectifs du PADD
- Comprend deux éléments :
  - Plan de zonage qui découpe le territoire communal en zone
  - Règlement qui définit les règles de constructibilité dans chaque zone

5

## Annexes

- Documents d'information supplémentaire
- Textes et plans qui s'appliquent indépendamment des dispositions du PLU (servitudes, PPRN, SPR...)

# A quoi sert le P.L.U. ?

- 1 **Rapport de présentation**
- 2 **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
- 3 **Orientation(s) d'Aménagement et de Programmation**
- 4 **Règlement**
- 5 **Annexes**

- **Faire un état des lieux du territoire**
- **Définir un projet de territoire à l'échelle de la commune, à horizon 10/15 ans**
- **Définir les règles encadrant la construction, et justifiant d'un équilibre entre liberté individuelle et intérêt général**
- **Rappeler les lois et réglementations d'urbanisme s'imposant à la commune et ses usagers**

**géoportail**  
**DE L'URBANISME**

*Le PLU est accessible en ligne  
sur le Géoportail de  
l'urbanisme.*



# Synthèse du diagnostic

# Le positionnement territorial

## 1. La planification territoriale

- ▶ Le PLU doit être compatible avec un ensemble de documents d'échelle régionale, départementale ou intercommunale en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), notamment :
  - ❑ Le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 2013 (bientôt remplacé par le SDRIF-e adopté en septembre et approuvé en décembre prochain)
  - ❑ Le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France approuvé en 2013 (bientôt remplacé par le Plan des mobilités en IDF)
  - ❑ Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement 2024-2030, qui fixe notamment des objectifs de production de logements pour chaque intercommunalité, qui doit le reprendre dans un PLHi (Plan Local de l'Habitat intercommunal), encore en cours de rédaction
  - ❑ Le Plan de Gestion et les Plans de Prévention des Risques (notamment d'inondation)

# Le positionnement territorial

## 1. La planification territoriale

### ► Focus sur le SDRIF-E

- Voté par le Conseil régional le 11 septembre 2024
- Va être soumis au Conseil d'État pour approbation par décret au mois de décembre
- Se compose de plusieurs parties :
  - Un Plan d'Aménagement Régional
  - Des Orientations Règlementaires (au nombre de 150)
  - Une Evaluation Environnementale Stratégique
  - Des Cartographies Règlementaires (au nombre de 3)

# Le positionnement territorial

## 1. La planification territoriale

- ▶ *Focus sur le SDRIF-E : les orientations portant sur Louveciennes*
- OR57 : Objectif d'accroissement du nombre de logements dans les espaces urbanisés = +15% entre approbation SDRIF-e et 2040 (car présence d'une gare)
- OR92 : « À l'horizon 2040, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 1% de la superficie de l'espace urbanisé communal de référence est possible [...] dans un rayon de 2 kilomètres autour d'une gare existante. »

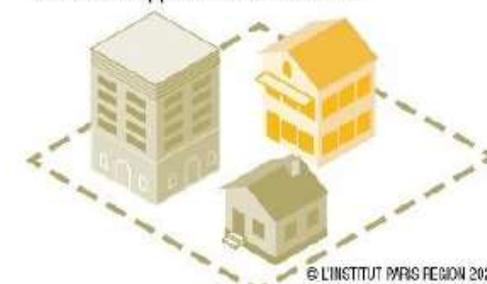


### Accroissement de la capacité d'accueil en logements

Nombre de logements  
à la date d'approbation du SDRIF-E  
dans les espaces urbanisés à la même date



Nombre de logements  
**en 2040**  
dans les espaces urbanisés  
à la date d'approbation du SDRIF-E



© L'INSTITUT PARIS REGION 2024  
Source : Institut Paris Region

# Le positionnement territorial

## 2. Situation géographique et administrative

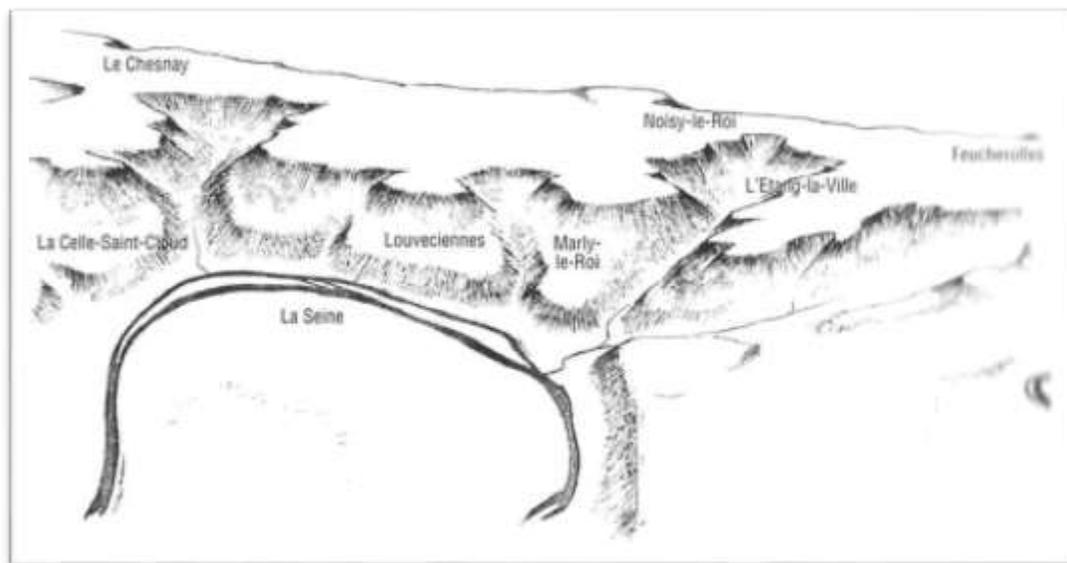
- ▶ A 10km de Paris, desservie par une ligne de train directe vers la Défense et St-Lazare
- ▶ De vastes espaces naturels et espaces verts
- ▶ Une topographie marquée
- ▶ Membre de la CA Saint Germain Boucles de Seine depuis 2016 qui regroupe 19 communes



# Le paysage et la structure urbaine

## 1. Le paysage

- ▶ Une commune qui appartient au Pays de Cruye selon l'Atlas des Paysages des Yvelines
- ▶ De nombreuses vues et panoramas
- ▶ Deux éléments repères : l'église et l'aqueduc
- ▶ Une voie ferrée traversée par plusieurs passages
- ▶ Un cadre marqué par la végétation



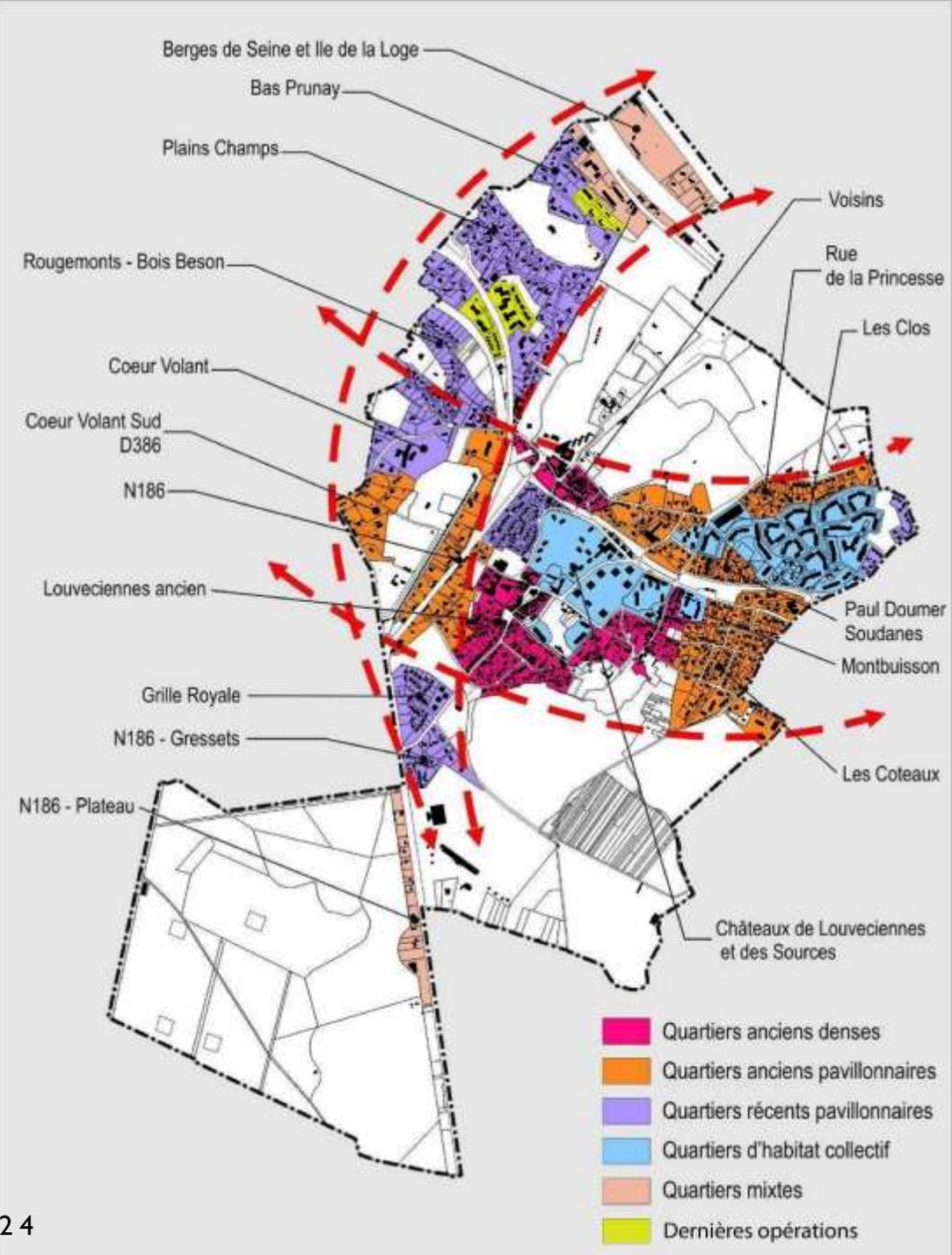
Principales vues depuis Louveciennes

- ▶ principales vues lointaines
- ▶ principales vues sur l'église
- ▶ principales vues de l'Aqueduc

# Le paysage et la structure urbaine

## 2. Les formes urbaines caractéristiques

- ▶ Une ville principalement résidentielle
- ▶ Une mosaïque de types d'habitat au développement « stoppé » par les grands domaines
- ▶ Deux dernières opérations : « Plains Champs » et « les Vallées »
- ▶ D'après l'outil Mon Diagnostic Artificialisation, seulement 2,7ha ont été consommés depuis 2015



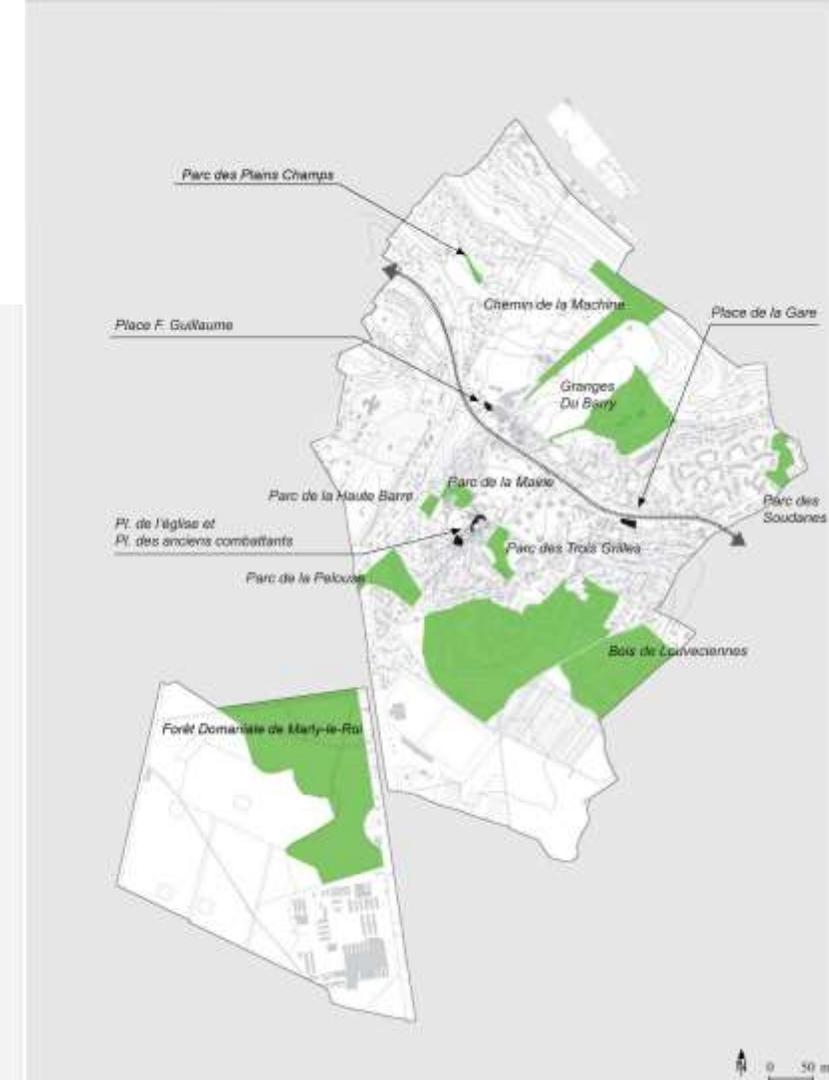
# Le paysage et la structure urbaine

## 3. L'espace public

- ▶ Assez peu de places publiques
- ▶ Mais de vastes parcs qualitatifs
- ▶ Des voies très fréquentées générant des coupures fortes (N186, D102 et D113)
- ▶ Quelques sentes à préserver



**Gabarits des voies**  
voies routières  
voies structurantes  
voies secondaires  
sentes



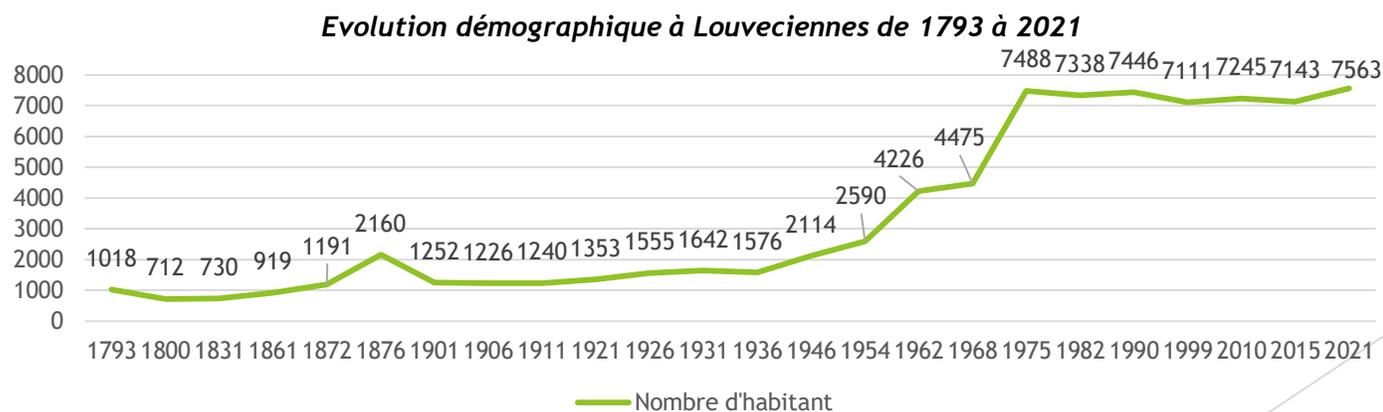
**Les espaces publics**  
espaces verts  
places



# La population et l'habitat

## 1. Les tendances démographiques

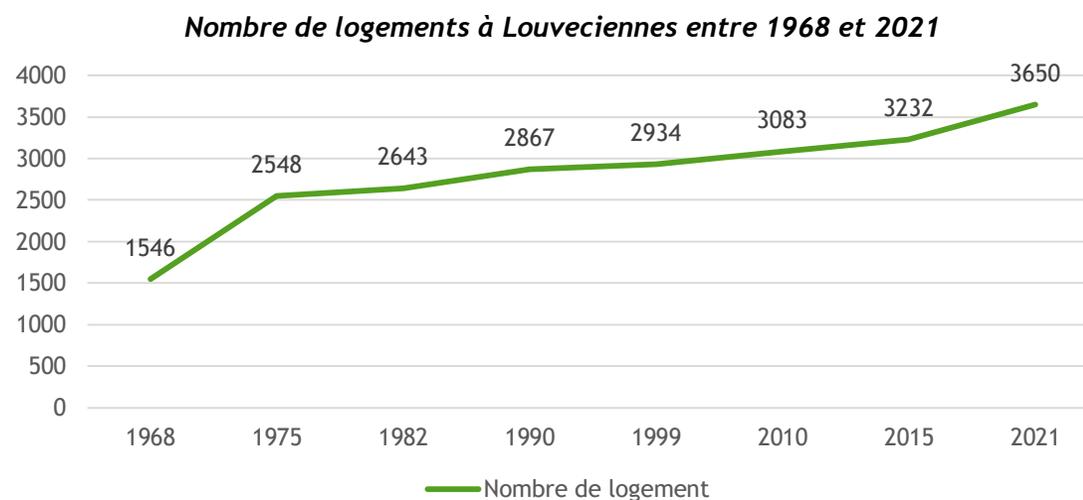
- ▶ Une population stable depuis 1975 **7 563 habitants en 2021**
- ▶ Une population âgée **13,5% de +75ans (8% dans les Yvelines)**
- ▶ Des ménages dont la taille diminue continuellement **2,46 personnes par ménage en 2021**
- ▶ Des ménages majoritairement familiaux **(34,4% de couples avec enfants, 28,1% de couples sans enfant, 7,5% de familles monoparentales, 29,7% de ménages d'1 personne)**



# La population et l'habitat

## 2. L'habitat

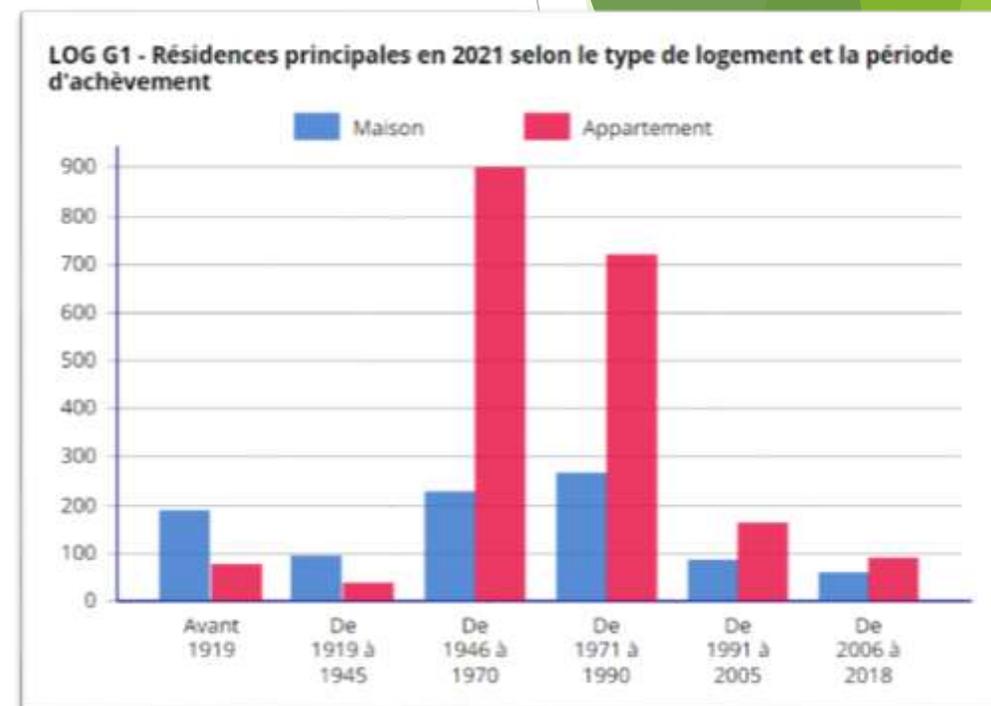
- ▶ Un parc de logements en forte croissance ces dernières années **3 650 logements en 2021**
- ▶ Une grande majorité de résidences principales **86,9% de RP en 2021 (contre 91% en 2010)**
- ▶ Un nombre de logements vacants à réduire (**environ 8,6%** : 264 dus à une vacance « structurelle » (changement de propriétaire/locataire, travaux, départ en maison de retraite...) et 51 logements vacants depuis plus de 2 ans, à accompagner pour remettre sur le marché)
- ▶ Quelques résidences secondaires **165 en 2021 soit 4,5%**



# La population et l'habitat

## 2. L'habitat (résidences principales)

- ▶ Un parc surtout constitué après-guerre **72,5% des RP achevées entre 1946 et 1990**
- ▶ Une majorité d'appartements **(2 504 soit 68,6%)** bien qu'ils occupent deux fois moins de surface sur la commune *(39ha contre 77,5ha pour les maisons individuelles)*
- ▶ Une majorité de propriétaires **(66,2% en 2021 contre 58,6% dans les Yvelines)**
- ▶ Des logements particulièrement grands **(4,5 pièces/logement en moyenne)**
- ▶ **18% de logements sociaux** (25% imposés par la loi ALUR) avec une bonne répartition spatiale pour une mixité bien intégrée (plusieurs opérations en projet)

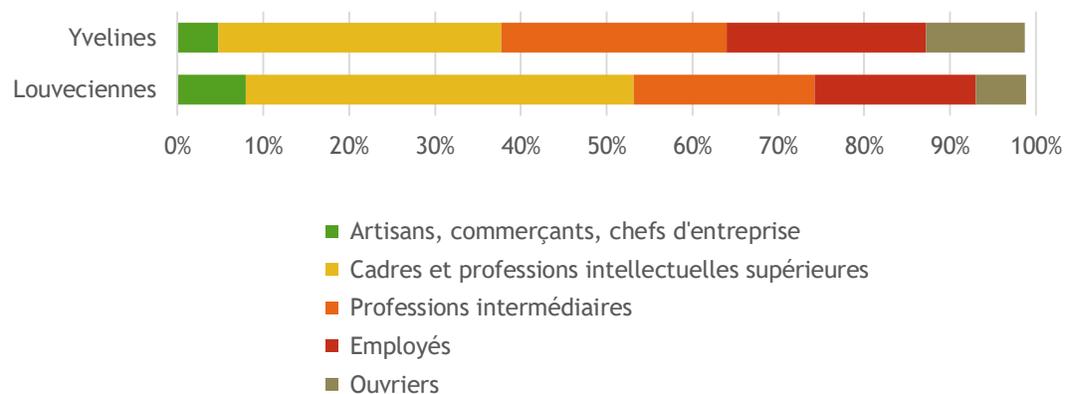


# Les activités économiques et l'emploi

## 1. La population active

- ▶ Un taux d'activité (**76% des 15-64 ans en 2021**) en hausse (71,5% en 2010), proche de celui des Yvelines (76,9%)
- ▶ Un taux de chômage dans la moyenne nationale (**10,2% en 2021**)
- ▶ Une forte augmentation du chômage chez les 15-24 ans (de 9,9% en 2010 à 23,7% en 2021) à l'image de l'évolution nationale
- ▶ Une surreprésentation des cadres supérieurs (**45% des actifs**) et des hauts revenus (**médiane du revenu disponible = 36 060€**, contre 28 130 dans le 78)

La répartition des CSP en 2021 comparée



# Les activités économiques et l'emploi

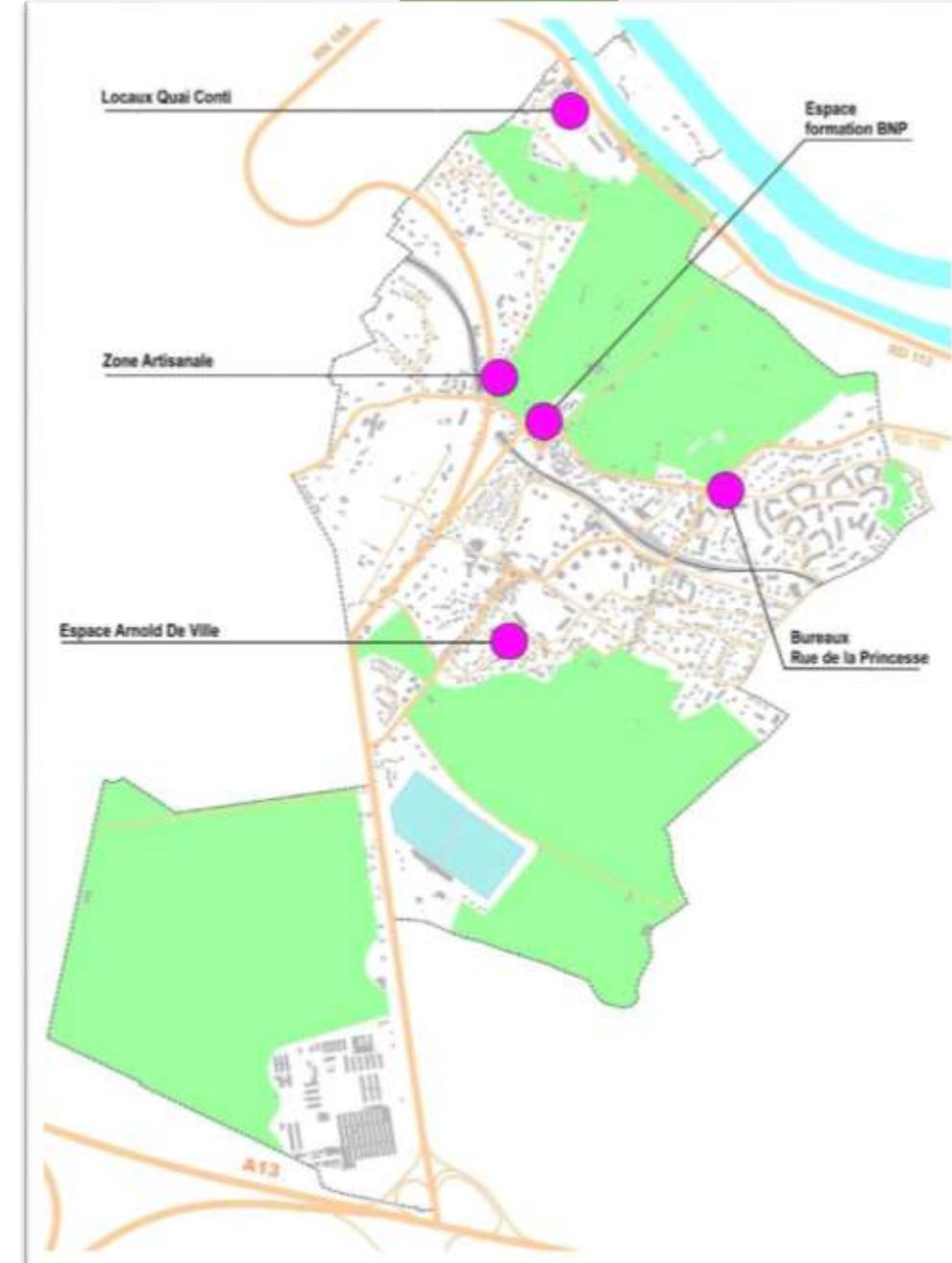
## 2. L'emploi

- ▶ Forte hausse du nombre d'emplois selon l'INSEE : **2 395 emplois en 2021** (1 707 en 2010)
  - *Dont la moitié dans le « Commerce, transports, services divers » (51,2%)*
  - **74,9 emplois pour 100 actifs** (contre 81,6 dans les Yvelines)
- ▶ Une inadéquation entre actifs et emplois : **28,2% d'emplois cadres** (contre 45% d'actifs cadres), 28,5% de professions intermédiaires, 25,9% employés, 11,3% d'emplois ouvriers
- ▶ Des déplacements domicile-travail importants **84,8% des actifs travaillent en-dehors de la commune** (soit 2 344), environ 1 945 actifs extérieurs viennent y travailler
- ▶ Plus de la moitié (**53,4%**, INSEE 2021) utilise la voiture (ou camion/fourgonnette) pour se rendre au travail, et le tiers (**33,6%**) les transports en commun, ce qui correspond à la moyenne départementale

# Les activités économiques et l'emploi

## 3. Les activités économiques (établissements actifs)

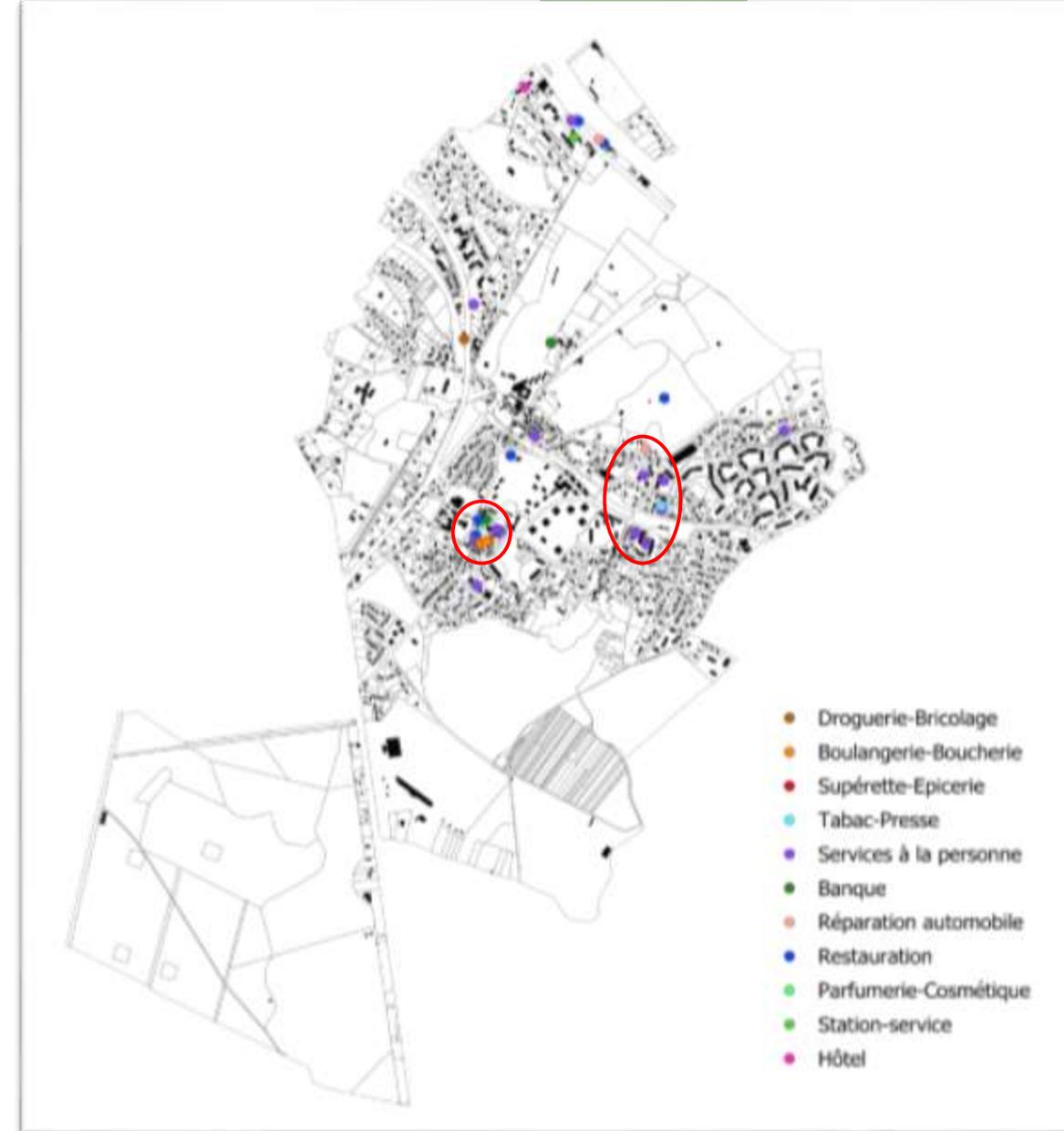
- ▶ Quelques grandes entreprises employeuses (>100 salariés) : **EPHAD KORIAN, AptarGroup, BNP PARIBAS, la maison de retraite Saint-Joseph** (données Siren 2022)
- ▶ Une majorité de petits « établissements employeurs actifs » (**68,8% ont entre 1 et 9 salariés**, INSEE 2021)
- ▶ Un nombre important d'établissements économiques non employeurs (816 établissements dont 202 employeurs selon l'INSEE 2021) : personnes en libéral, auto-entrepreneurs, etc.



# Les activités économiques et l'emploi

## 3. Les activités économiques (commerce)

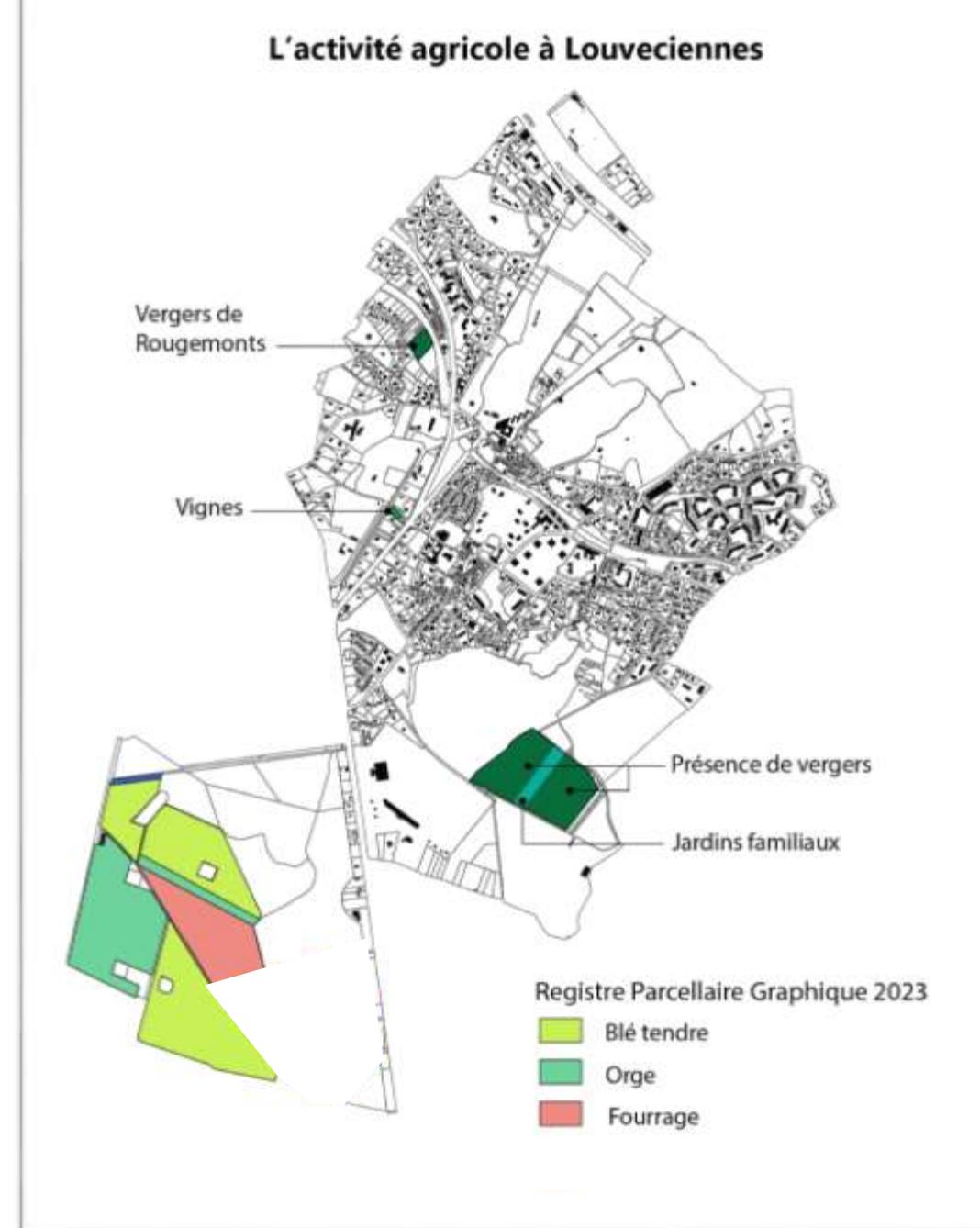
- ▶ Activité commerciale essentiellement de **proximité**, qui répond à l'essentiel des besoins
- ▶ Regroupée en **2 pôles principaux** (gare et centre historique)
- ▶ Quelques commerces de proximité également à la résidence du Parc du Château et celle des Plains Champs
- ▶ Offre quai Conti liée à son statut de route de passage (hôtel, restaurant, automobile)
- ▶ Quelques locaux vacants signes d'une **dynamique commerciale fragile**
- ▶ Pas de super/hypermarché



# Les activités économiques et l'emploi

## 3. Les activités économiques (agriculture)

- ▶ **Plaine de Villevert** 63ha d'espaces agricoles, 12% de la surface communale
- ▶ **Céréales** exploitées par 1 agriculteur
- ▶ Quelques **vergers** également :
  - ▶ Domaine du Camp (jardins familiaux)
  - ▶ Vergers des Rougemonts
  - ▶ Vignes au pied de l'Aqueduc



# Les équipements

## 1. Les équipements administratifs

- ▶ Ceux habituels : mairie, caserne de pompiers, point poste, poste de police
- ▶ Centre Communal d'Action Sociale au sein de l'Hôtel de Ville

## 2. Les équipements sanitaires

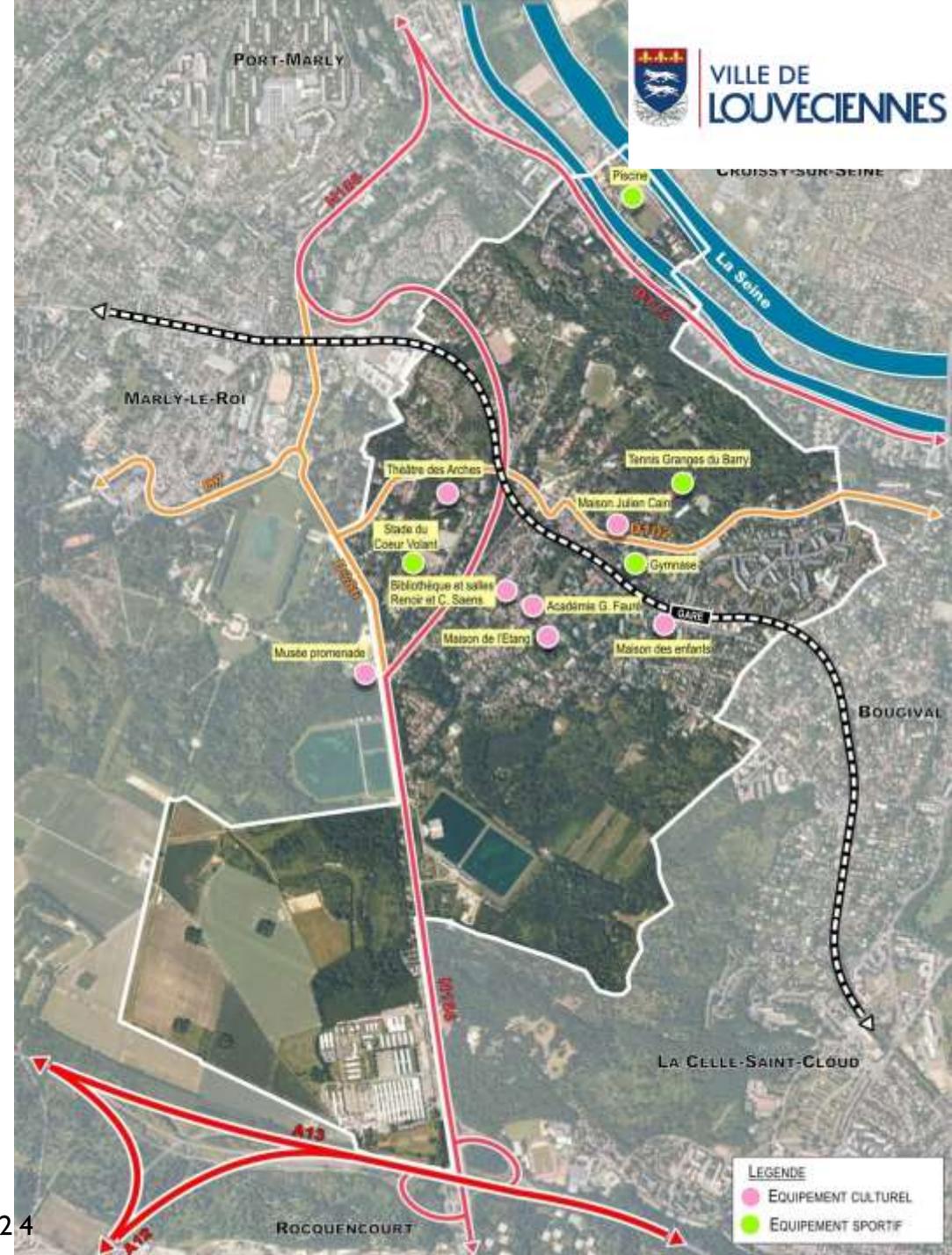
- ▶ Deux EHPAD (Saint-Joseph et Cœur Volant)
- ▶ La clinique du Val de Seine
- ▶ Les maisons médicales des Clos et du cœur Village + quelques autres professions libérales
- ▶ Hôpitaux les plus proches : André Mignot au Chesnay (+ le Vésinet) + Clinique de l'Europe à Port-Marly (privée) et l'Hôpital privé de Parly II au Chesnay
- ▶ A Bougival : centre médical de la Drionne + centre pédiatrique le Chapiteau



# Les équipements

## 3. Les équipements de loisirs

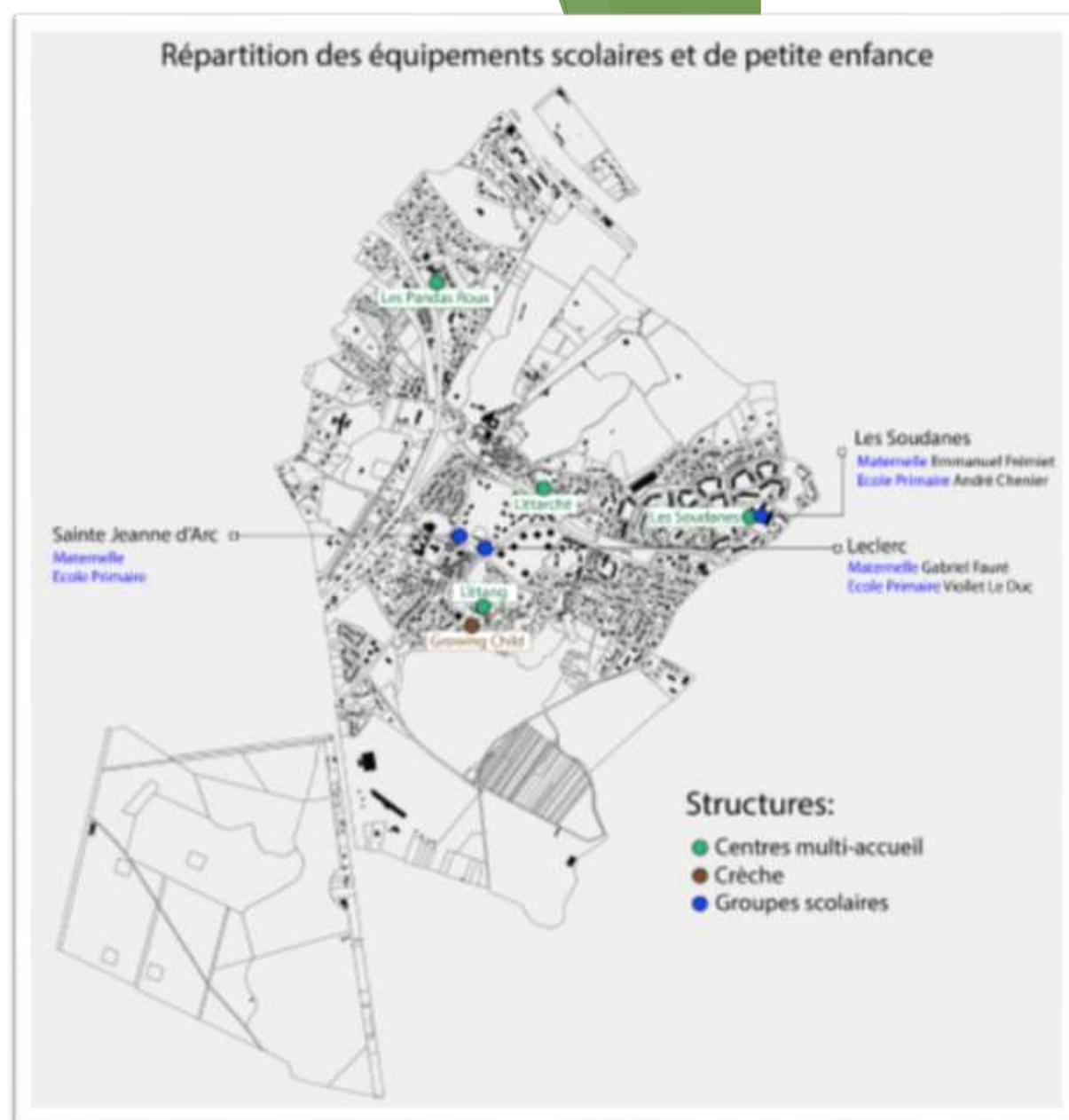
- ▶ Quelques équipements sportifs qui répondent aux besoins (stade du Cœur Volant, gymnase, parc des Granges du Barry, piscine...)
- ▶ Plusieurs équipements culturels de proximité (Maison des Enfants, Académie G. Fauré, Médiathèque Georges PRETRE, Maison Julien CAIN, Maison de l'Etang et autres salles communales, musée...)
- ▶ Une vie associative riche, et bientôt de nouveaux locaux associatifs dans la Maison Paul Doumer



# Les équipements

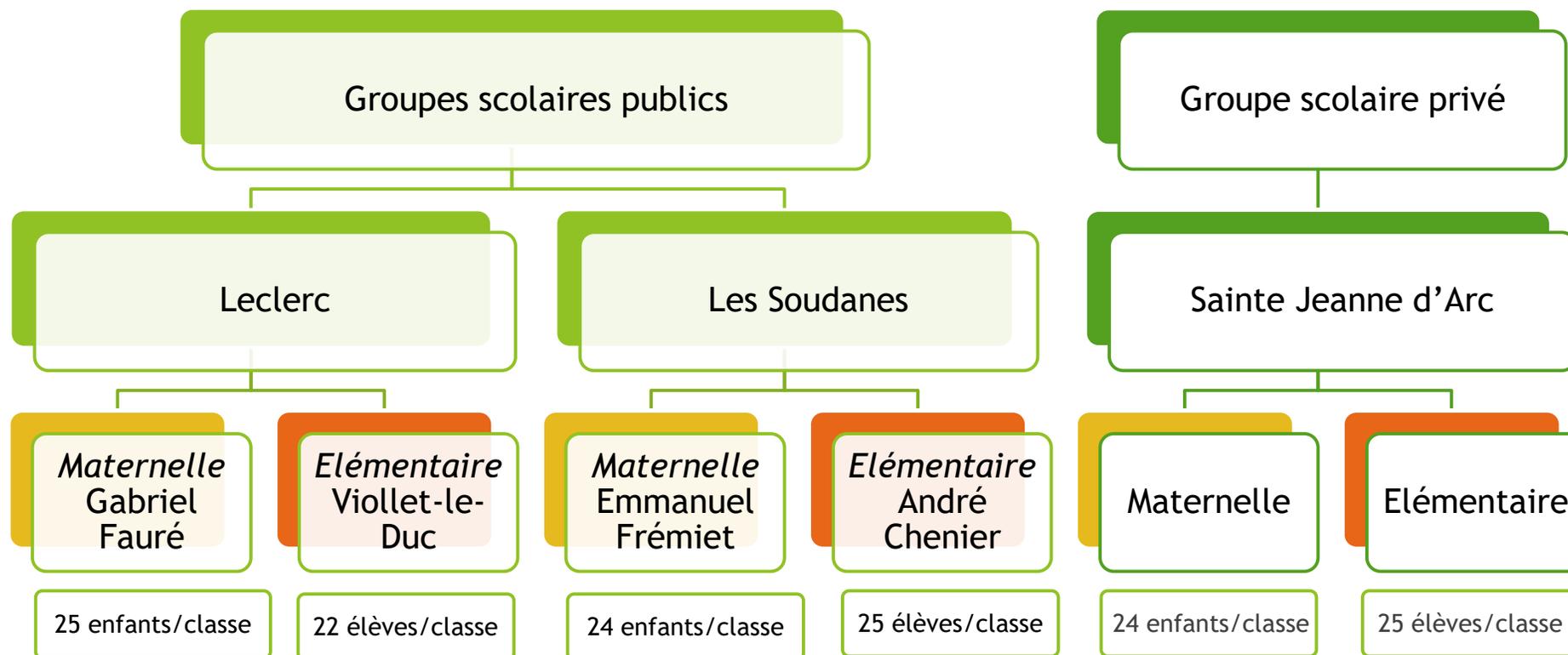
## 4. Les équipements scolaires et de petite enfance

- ▶ Petite enfance :
  - ▶ Trois équipements multi-accueil gérés par le C.C.A.S (l'Etang, l'Etarché, les Soudanes) + Nouveau centre multi-accueil des Pandas Roux aux Plains Champs + Micro-crèche « Growing Wild »
  - ▶ En tout, 136 places agrémentées en accueil régulier en 2024
  - ▶ Quelques assistantes maternelles sur la commune



# Les équipements

## 4. Les équipements scolaires



Pas d'établissements d'enseignement secondaire, les élèves sont dirigés vers le collège Victor Hugo et le Lycée Pierre Corneille, à La Celle-Saint-Cloud

# Les déplacements

## 1. Les réseaux routiers

- ▶ Deux axes structurants Est-Ouest (A13 et D113) connectés par un axe structurant Nord-Sud (N186). Ils accueillent un trafic important
- ▶ Un réseau « primaire » complété par un réseau secondaire de desserte locale
  - ▶ Circulation dans le centre-ville congestionnée aux heures de pointe
  - ▶ **Espace très contraint** : voies étroites, pentues, à écluse, etc.
- ▶ 87,8% des ménages possèdent au moins une voiture (dont la moitié au moins 2) contre 83,6% dans les Yvelines et 71,2% ont au moins un emplacement de stationnement
- ▶ Stationnement sur voirie gratuit dans toute la commune



# Les déplacements

## 2. Les transports en commun

- ▶ La ligne L du transilien avec une bonne fréquence et régularité
- ▶ 6 lignes de bus passent sur la commune (n° 259, n° 6216, Express 1), dont 3 lignes « scolaires » (n° 57, n° 6180, n° 6281)
- ▶ Un système d'auto-partage en cours mis en place par l'Agglomération
- ▶ Un transport destiné aux seniors organisé par le CCAS

# Les déplacements

## 3. Les déplacements doux

- ▶ Un territoire propice au vélo de loisir
- ▶ Mais très peu adapté aux déplacements quotidiens
- ▶ Quelques bandes cyclables sur des rues à sens unique (pour permettre leur double sens à vélo)
- ▶ Un projet en cours porté par la CA le long de la N186
- ▶ Equipement en stationnement vélo en cours de développement
- ▶ Quelques beaux sentiers de promenade
- ▶ Certains parcours piétonniers difficilement praticables (peu ou pas de trottoir)
- ▶ L'amélioration des déplacements piétons à poursuivre

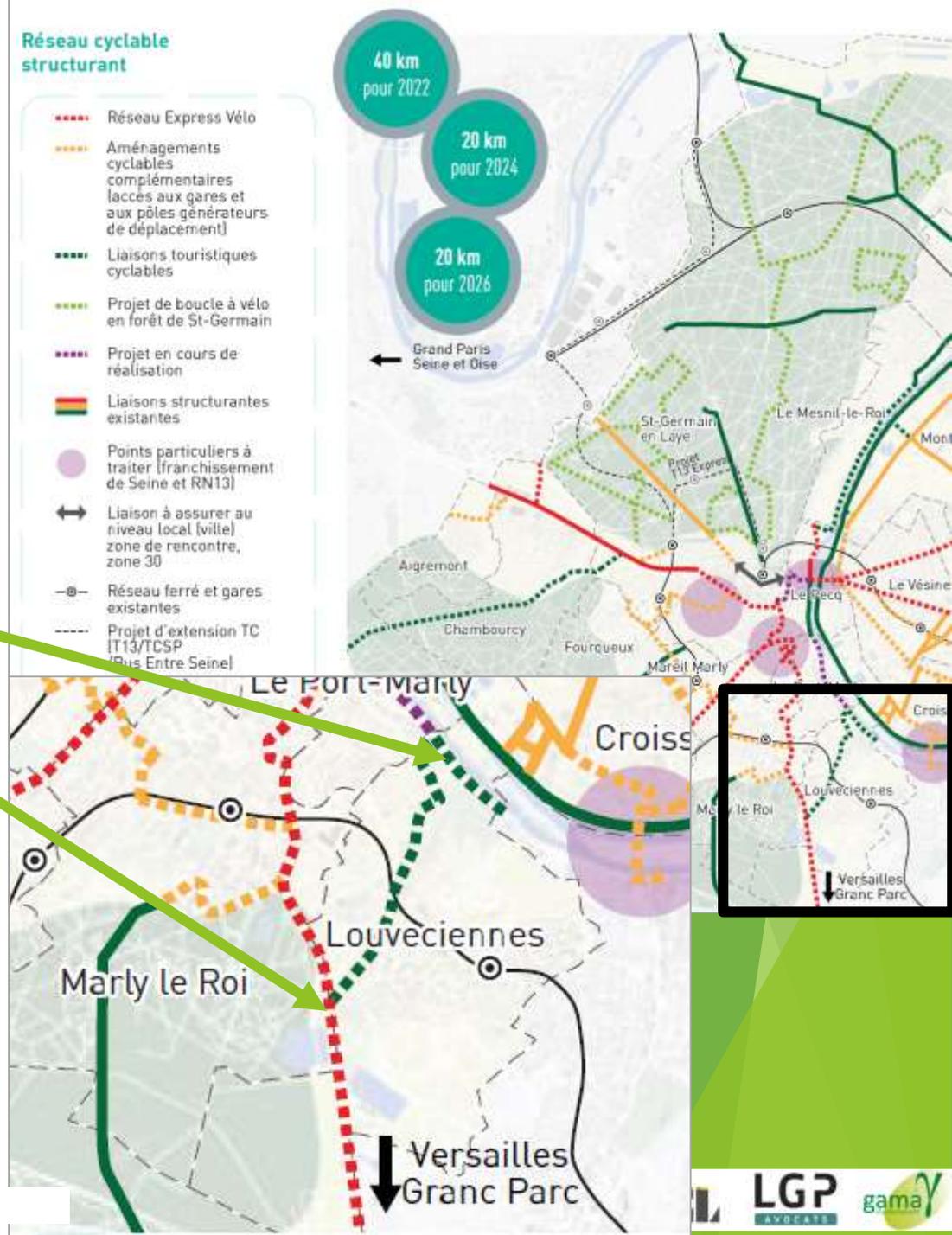


# Les déplacements

## 4. Les déplacements doux (plans et schémas)

► Le Plan Vélo de la CA SGBS 2019-2026 qui vise la création de 80km d'aménagements cyclables sur cette période. Deux nouveaux grands axes prévus à Louveciennes :

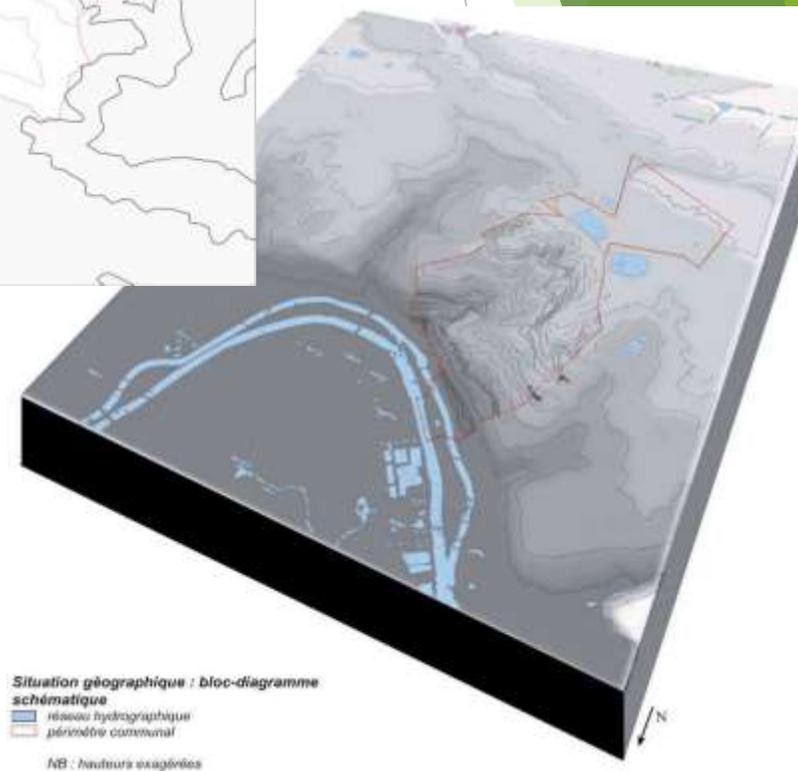
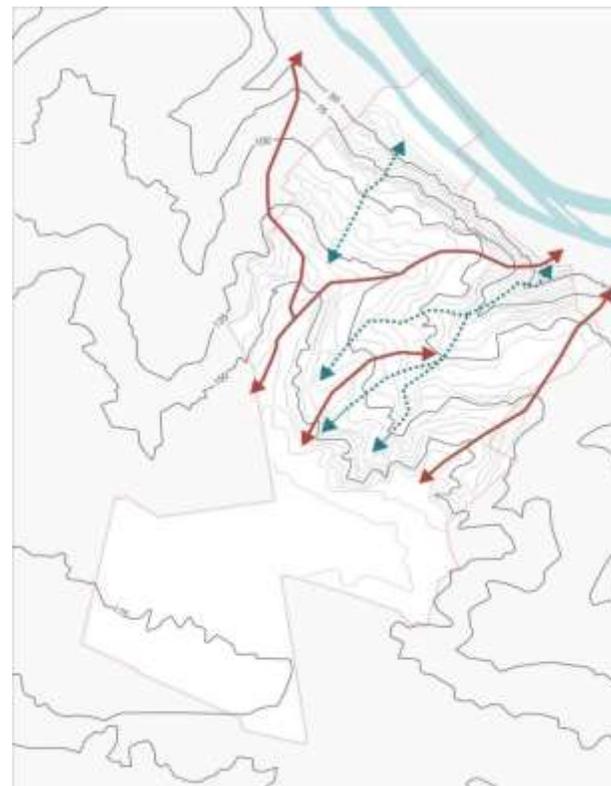
- Une liaison touristique cyclable le long de la Seine et vers le domaine de Marly à l'étude
- Une ligne de Réseau Express Vélo le long de la route départementale 386 / route nationale 186 connectant Le Port-Marly à Versailles



# Les données physiques

## 1. La topographie et les sols

- ▶ La topographie de la commune se caractérise par la **vallée de la Seine**, la présence de **coteaux** et d'**un plateau** surplombant cet ensemble
- ▶ Un relief marqué avec des altitudes oscillant entre 24 et 179 m
- ▶ La commune se situe dans le **Bassin Parisien** et possède ainsi des **sols agricoles riches**
- ▶ Par le passé, le sous-sol de Louveciennes a été exploité pour la craie blanche ce qui explique la présence de **nombreuses anciennes carrières** au nord de la commune



Situation géographique : bloc-diagramme schématique  
 ■ réseau hydrographique  
 ■ période communal  
 NB : hauteurs exagérées

# Les données physiques

## 2. Le Climat

- ▶ Un climat tempéré caractérisé par des hivers doux et des étés relativement frais avec des précipitations fréquentes mais peu abondantes et des épisodes orageux en été
- ▶ Une vulnérabilité à l'effet d'ilots de chaleur jugée moyenne à faible mais plus importante néanmoins dans les secteurs plus urbanisés au cœur de la commune
- ▶ Une trame verte et bleue importante sur la commune qui favorise l'atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain dans de nombreux secteurs
- ▶ Un dérèglement climatique à ne pas omettre dans une réflexion globale et plus locale (impacts directs à l'échelle communale, santé, risque feu de végétation,...)

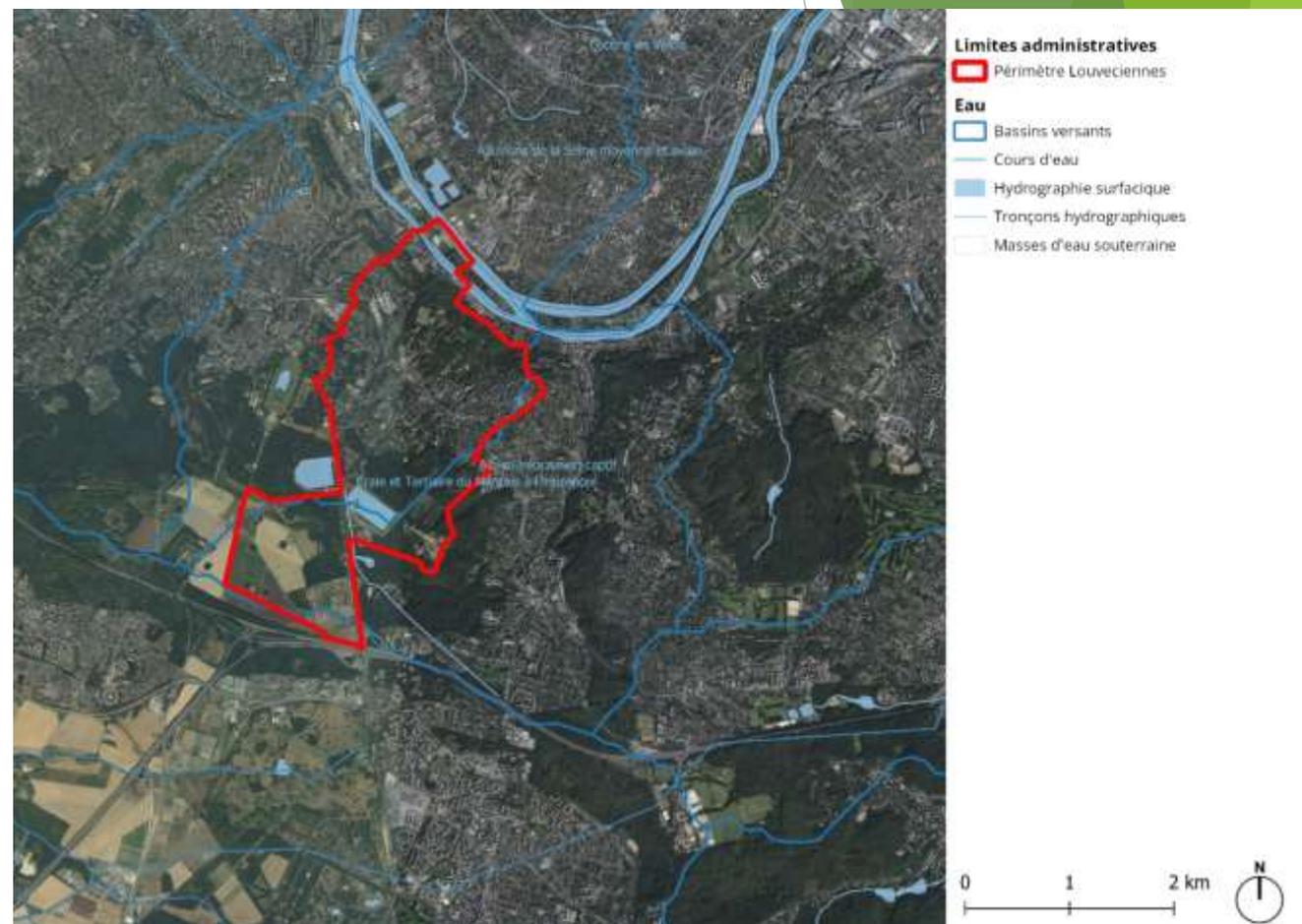
	Seuil de référence	Valeur médiane 2050
Température moyenne en été	18.6°C	20.8°C
Température moyenne en hiver	4°C	5.7°C
Précipitation moyenne en été	162 mm	153 mm
Précipitation moyenne en hiver	165 mm	195 mm
Cumul de précipitations quotidiennes remarquables	18 jours	19 jours
Nombre de jours avec risque significatif de feu de végétation	1 jours	5 jours
Nombre annuel de jours très chaud (>35°C)	0 jours	3 jours
Nombre annuel de nuits chaudes (>20°C)	3 nuits	14 nuits
Nombre annuel de jours en vague de chaleur	1 jours	11 jours

Portrait de la commune à horizon 2050 – Climadiag MétéoFrance

# Les données physiques

## 3. Hydrogéologie et hydrographie

- ▶ De nombreuses nappes dont les caractéristiques les rendent **sensibles aux pollutions**
- ▶ La **nappe de la Craie** est la nappe qui alimente la commune en **eau potable**
- ▶ Le bassin versant de la Seine est géré par l'Agence de l'eau Seine-Normandie et l'on note une **évolution notable de la qualité des eaux de la Seine**
- ▶ Les **eaux de surface** : la Seine, des sources et un maillage de **mares, d'étangs et de bassins** assez développé sur la commune
- ▶ Une **thématique de l'eau** mise en avant par le **patrimoine local** (canalisations, Machine de Marly, Aqueduc, réservoirs)



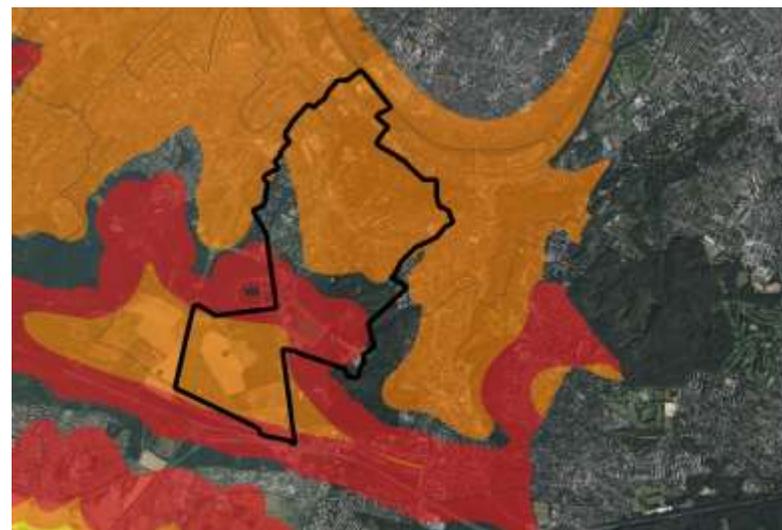
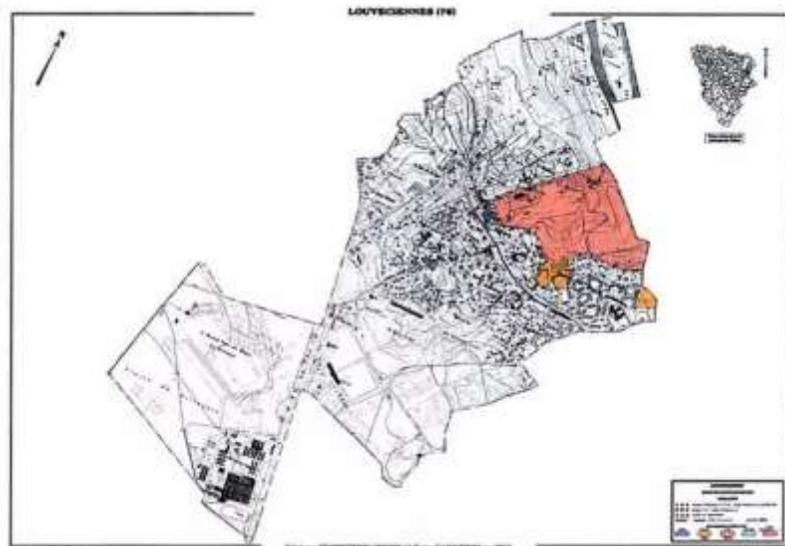
Eaux superficielles de Louveciennes

# Les données physiques

## 4. Les risques naturels

- ▶ Un risque lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles allant de moyen à fort sur la commune (aléa fort au centre de la commune vers le château Louis XIV)
- ▶ Un Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrains (PPRN) approuvé en 2012, lié au nombreuses anciennes carrières présentes sur le territoire communal
- ▶ Un Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Seine et de l'Oise (PPRI) approuvé en 2007

P.P.R.M.T. anciennes carrières souterraines de Calcaire Grossier et de Craie - Commune de LOUVECIENNES



# La Trame Verte et Bleue (TVB) dans le SDRIF-e

- ▶ La TVB est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... et assurer ainsi leur cycle de vie
- ▶ *Espaces boisés et forestiers identifiés par le SDRIF-e*
  - OR 17 : Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E
- ▶ *Massifs de plus de 100 hectares et leurs lisières*
  - OR 19 : Le PLU devra protéger les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha sur une distance d'au moins 50 mètres

Carte « Placer la nature au cœur du développement régional » SDRIF-E



Zoom sur la commune de Louveciennes



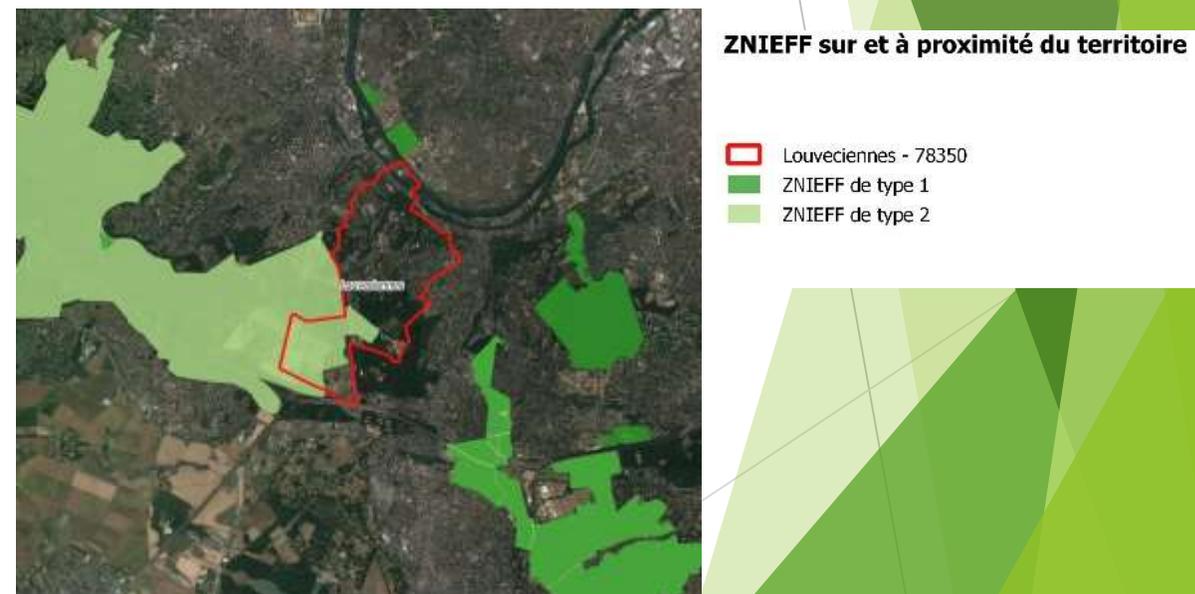
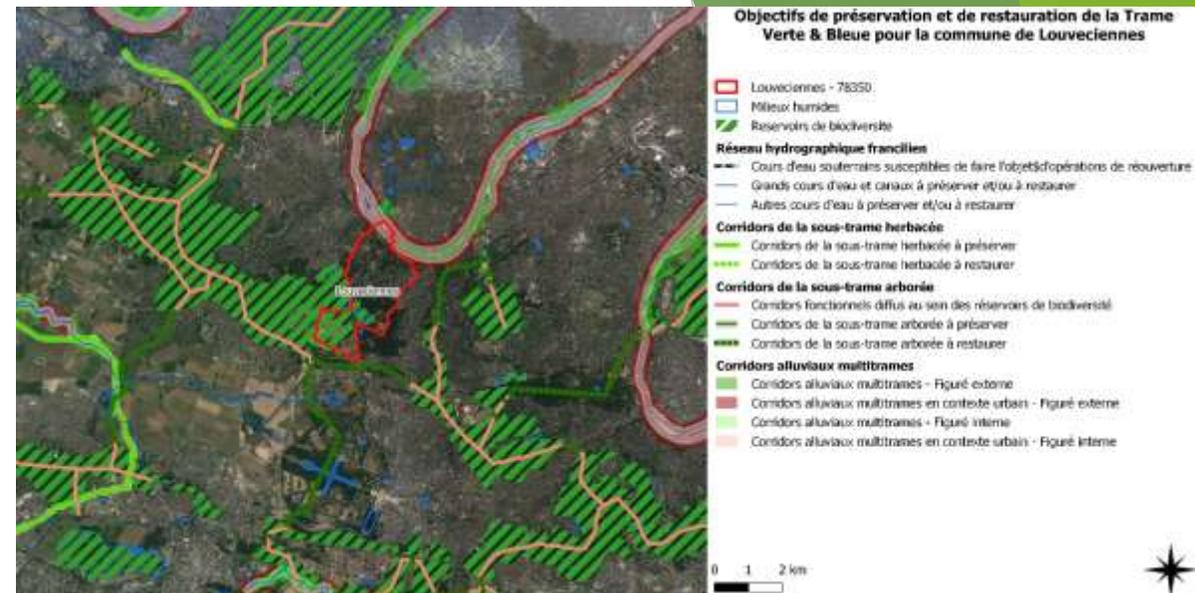
# La Trame Verte et Bleue

- ▶ La commune s'inscrit dans un réseau de boisements et de grands parcs ainsi que dans un maillage important de terres agricoles
- ▶ Des coupures ou obstacles potentiels identifiés : N186, la voie ferrée et les D102 et D113

## 1. Les espaces naturels protégés et inventoriés sur la commune

- ▶ 1 ZNIEFF\* de type II
  - Recouvre une partie de la forêt domaniale de Marly et s'étend vers l'ouest
  - Majoritairement des forêts de feuillus et des mares

*\*Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) : Outil de connaissance qui identifie des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivante et leur habitat.*



# La Trame Verte et Bleue

## 2. La trame verte

- ▶ Les espaces boisés : bois de Louveciennes (55ha - géré par l'ONF)
- ▶ Les parcs et autres espaces boisés : parcs privés et publics, jardins... (présence de platanes dans le parc de la résidence Dauphine, ils offrent un lieu de nidification pour le Pigeon colombin)
- ▶ **Les vergers et espaces agricoles :** une présence ponctuelle sur la commune mais qui est à préserver car les vergers sont intéressants pour la faune locale
- ▶ De nombreux arbres remarquables présents sur la commune



Zones agricoles et vergers

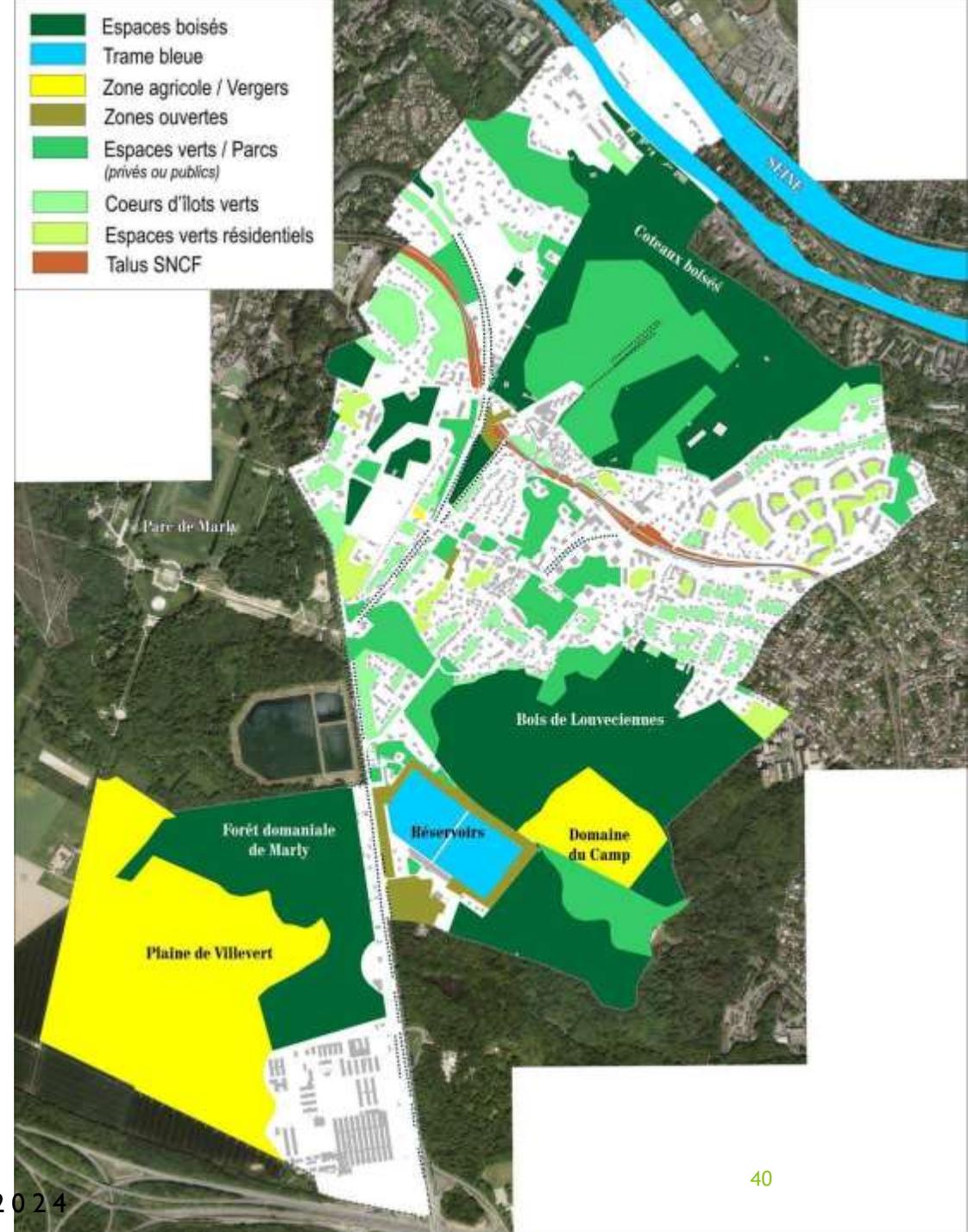
- ▭ Louveciennes - 78350
- Occupation des sols**
- ▭ vergers et pépinières
- ▭ Cultures de plein champ
- ▭ Autres cultures



# La Trame Verte et Bleue

## 2. Zoom sur la trame verte

- ▶ Les espaces verts résidentiels : particulièrement présents à l'ouest de la commune
- ▶ De nombreux cœurs d'îlots verts en zones pavillonnaires
- ▶ Ces espaces ont toute leur importance et sont à préserver



# La Trame Verte et Bleue

## 3. Zoom sur la trame bleue

- ▶ Les zones humides :
  - La Seine et ses berges
  - Les réservoirs de Louveciennes
  - Les bassins des parcs publics
  - Les mares et fossés (bois de Louveciennes)
  
- ▶ Des habitats d'intérêt communautaire à préserver :
  - Dans la commune on note la présence d'espèces à caractère remarquable et vulnérable comme la Cuscute d'Europe, protégée dans la région
  - Ces habitats jouent un rôle de prévention de l'érosion des berges et de fixation de certains polluants présents dans les eaux de la Seine

*Cuscute d'Europe*



Enveloppes d'alerte zones humides

- Louveciennes - 78350
- Enveloppes d'alerte**
- Classe A
- Classe B
- Classe C
- Classe D

# La Trame Verte et Bleue

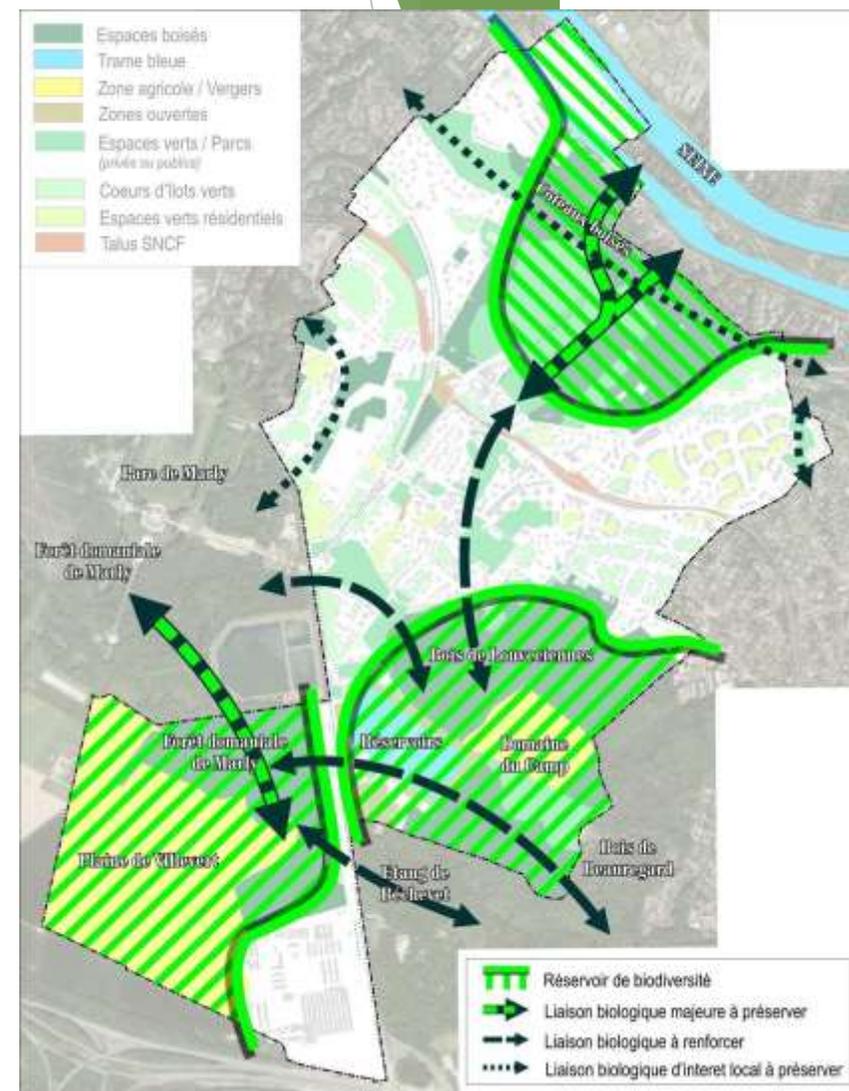
4. La biodiversité recensée sur la commune (un Atlas de la Biodiversité Communale est en cours de réalisation et viendra compléter les données ci-dessous)

► Flore :

- Des espèces végétales protégées en région Ile-de-France, des espèces inscrites comme menacées selon l'IUCN et des espèces sur liste rouge régionale

► Faune :

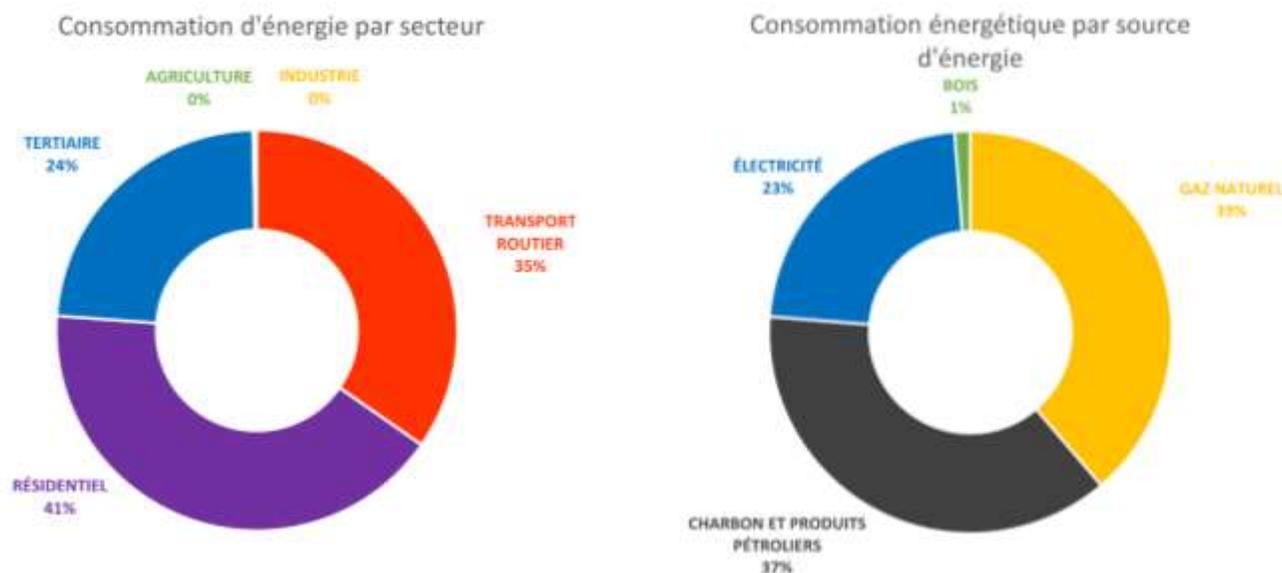
- Des mares qui constituent un milieu favorable pour les amphibiens (notamment au sud de la commune)
- Des biotopes diversifiés (bois, clairières, vergers, zones humides, berges...) qui sont autant de lieux d'accueil pour l'avifaune
- Des espèces protégées au titre de l'Arrêté interministériel du 29 octobre 2009,
- Des espèces menacées (liste rouge régionale des oiseaux nicheurs d'île-de-France),
- Des espèces sur liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine
- Peu de mammifères observés directement, quelques espèces protégées ou classées menacées sur liste rouge de France métropolitaine (écureuil roux, hermite, des espèces d'orthoptères...)



# La gestion des ressources

## 1. Les énergies (source ROSE, 2019)

- ▶ 161 GWh consommés en 2019, dont 39% de gaz naturel et 37% d'énergies fossiles (fioul domestique et carburant véhicules)
- ▶ Le secteur le plus consommateur est le **résidentiel** à plus de 40% soit 67GW/an, notamment dans l'utilisation du chauffage
- ▶ Un parc de logements relativement ancien, construit à 76% entre 1946 et 1990



(Source ROSE, 2023)

43

# La gestion des ressources

## 2. Les énergies renouvelables - les potentialités

- ▶ Biomasse : de nombreux espaces boisés sur le territoire (160ha de forêt et 80ha de surfaces agricoles)
- ▶ la géothermie : potentiel technico-économique compris entre 1 000 et 5 000 MWh, soit 10 à 20% de la consommation totale de la commune
- ▶ Les panneaux photovoltaïques en toiture : une surface utile estimée à plus de 67 000m<sup>2</sup> (33% habitat individuel et 35% sur l'habitat collectif)

# La gestion des ressources

## 3. L'eau potable

- ▶ Eau traitée à l'usine de production de Louveciennes (environ 120 000 m<sup>3</sup>/j)
- ▶ Une bonne qualité bactériologique en 2021 d'après la DDAS (Direction Départementale des Affaires Sanitaires)
- ▶ Un contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine réalisé par l'Agence Régionale de Santé (ARS) en mai 2024 qui conclut à une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés



Unité de décarbonatation – usine de Louveciennes

# La gestion des ressources

## 4. L'assainissement

- ▶ Un réseau séparatif majoritaire (eaux pluviales/eaux usées) et 3 postes de relèvement sur la commune
- ▶ Des problèmes ponctuels de rejet dans la Seine
- ▶ Station d'épuration d'Achères en charge du traitement des eaux usées de la commune



# Les pollutions et nuisances

## 1. Pollution des sols

- ▶ 1 site recensé dans la « BAse de données des sites et SOLs pollués » (ou potentiellement pollués) (**dite BASOL**) par les activités industrielles appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif : ancienne station-service quai Conti

## 2. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

- ▶ Aucune installation Seveso
- ▶ 1 installation soumise à autorisation (l'usine SEOP (traitement de l'eau) en raison de son unité de chloration)

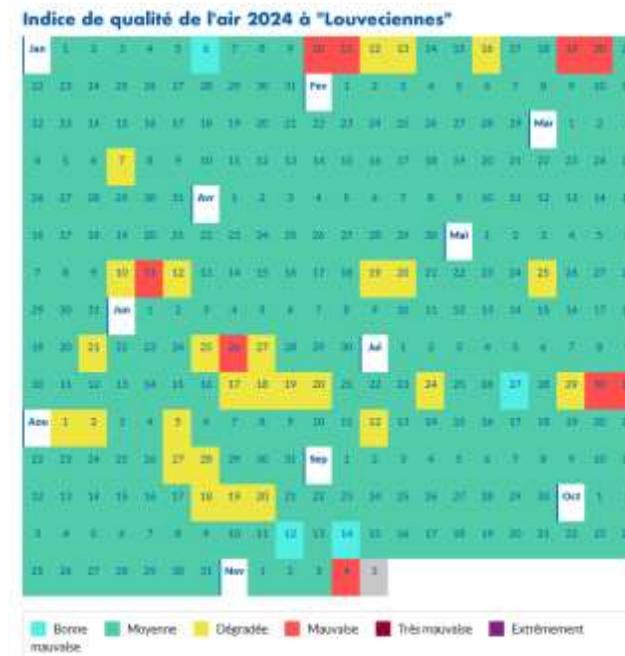
# Les pollutions et nuisances

## 3. Qualité de l'air

- ▶ Commune classée en zone sensible pour la qualité de l'air
- ▶ Une qualité de l'air dans la moyenne en Ile-de-France
- ▶ Un air pollué par les particules fines en hiver et en été une pollution plus liée à l'ozone

Louveciennes		
Qualité ATMO	Nombre de jour	%
Bonne	4	Non défini
Moyenne	269	87%
Dégradée	27	9%
Mauvaise	9	3%
Très mauvaise	0	0%
Extrêmement mauvaise	0	0%

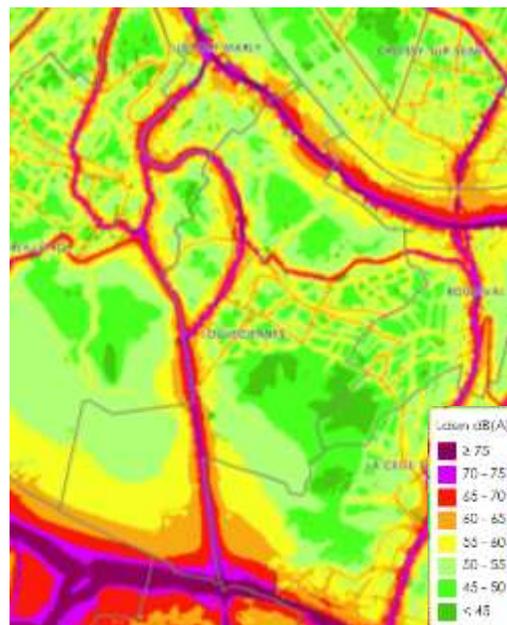
Distribution de la qualité de l'air à Louveciennes sur l'année 2024 en cours (source Airparif, 2024)



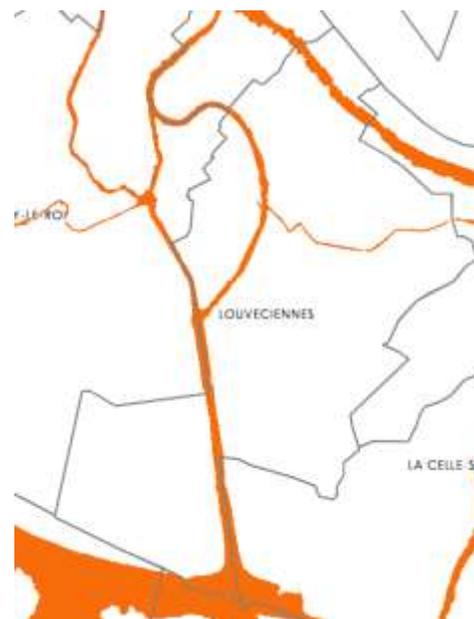
# Les pollutions et nuisances

## 3. Nuisances sonores

- ▶ Principales sources de nuisances : A13, D113, N186, D386, D102, ligne L du Transilien (N186 et D113 sujettes à des dépassements des seuils limites d'exposition)
- ▶ 8 bâtiments exposés à un bruit routier supérieur aux valeurs limites. Ces bâtiments comptent 32 habitants et sont situés le long de la N186.



Carte des niveaux sonores représentant l'indicateur de bruit sur une journée complète



Carte des zones de dépassement de la valeur limite réglementaire de 68 dB(A) – Bruitparif 2022



# Synthèse des enjeux

# Synthèse des enjeux urbains

- ▶ Un cadre urbain et paysager très qualitatif à préserver
- ▶ Des **besoins** globalement **satisfaits** (logements, équipements, commerces, transports en commun), mais une offre à **conforter**
- ▶ Quelques **lacunes à combler** : petits logements, logements sociaux, liaisons douces, parcours piétons confortables, transports en commun à renforcer
- ▶ Une **topographie** marquée qui peut être un avantage (belles perspectives) mais aussi une forte contrainte à **prendre en compte**
- ▶ Des **déplacements** globalement compliqués (rues étroites, pentues, quartiers enclavés), à **faciliter**
- ▶ Une **dynamique commerciale** à conforter
- ▶ Un **secteur économique** à redévelopper
- ▶ Un **héritage patrimonial** bien valorisé et préservé, bien que contraignant (ABF sur presque toute la commune)
- ▶ Quelques secteurs à enjeux à développer et à encadrer : Villevert, Cœur Volant, Quai Conti
- ▶ Forte ambition de densification par le SDRIF-e à intégrer au projet : comment y répondre sans compromettre la qualité de vie ?

# Synthèse des enjeux environnementaux

- ▶ Des **caractéristiques topographiques et morphologiques** à prendre en compte pour l'implantation des aménagements/habitations
- ▶ Des **continuités écologiques à préserver et renforcer** afin d'établir un ensemble fonctionnel et cohérent (atténuation des coupures, perméabilité des espaces entre eux,...)
- ▶ Une **biodiversité ordinaire** dans les zones urbaines (notamment parcs, jardins et alignements d'arbres) et des **ilots de fraîcheur à préserver**
- ▶ Une **ressource en eau et un réseau hydrographique à prendre en compte** (dans le développement du territoire) et à **protéger** (des phénomènes de pollution etc.)
- ▶ Une **performance énergétique des bâtiments à améliorer**
- ▶ Des **risques** (notamment liés aux inondations) à **prendre en compte** afin de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes, dans un contexte de changement climatique
- ▶ Des **éléments réduisant les risques d'inondation** (les haies à fonction hydraulique, les zones humides, ...) à **protéger**
- ▶ Des **nuisances sonores et des émissions de polluants** liées aux infrastructures routières à **prendre en compte** dans les projets d'aménagement



# Perspectives d'évolution

# Répondre aux objectifs de construction de logements

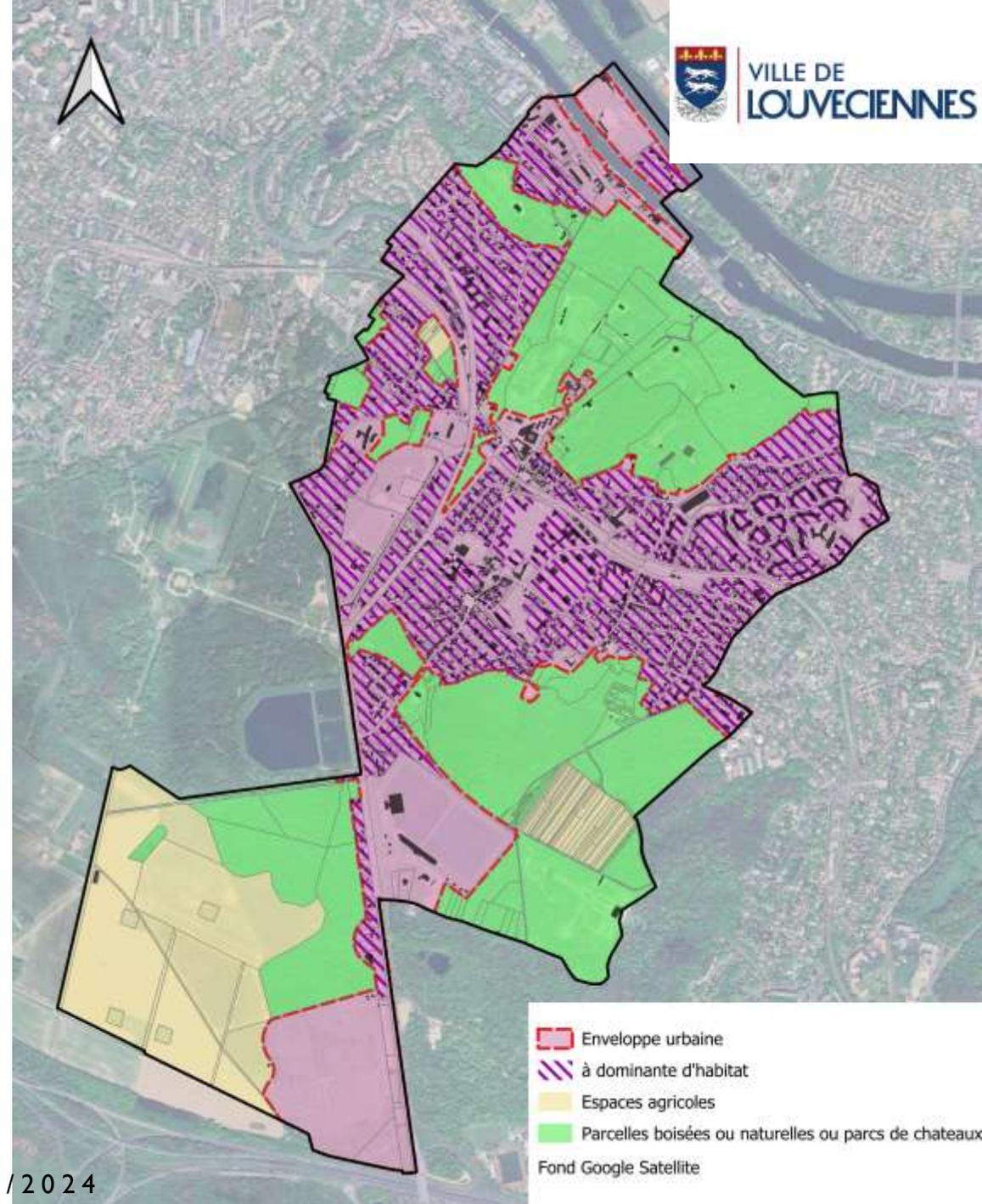
## Rappel des objectifs imposés

- ▶ Une densification imposée par le SDRIF-e
  - ▶ +15% de logements à créer par densification à horizon 2040
  - ▶ 2,63 ha d'extension maximum dans un rayon de 2km de la gare, pas d'extension possible au-delà
- ▶ Un manque de logements sociaux à combler, notamment de petits logements

# Répondre aux objectifs de construction de logements

## Où les construire ?

- ▶ Privilégier la densification
  - ▶ Secteurs de renouvellement identifiés (Sud Plains Champs : 51 logements sociaux programmés ; site dit de l'Aqueduc : 63 logements programmés ; Quai Conti : potentiel de densification/mutation...)
  - ▶ Densification dans le diffus (division de logements, réhabilitation du bâti existant, etc.) : 57 logements ont été créés de cette façon entre 2012 et 2024, une centaine peuvent être envisagés entre 2024-2040
- ▶ Permettre une consommation du foncier limitée et intégrée à l'enveloppe urbaine



# Le site de Villevert

- ▶ Ce site, en friche depuis 20 ans, conjugue de **nombreux enjeux** : proche d'espaces naturels (forêts et espaces agricoles) et de sites patrimoniaux (Marly, Versailles), il jouit d'une importante desserte routière (RN186, A13, A12) mais est éloigné des espaces urbains.
- ▶ Il suscite l'intérêt de différents acteurs qui y projettent divers usages : activités, commerces, logements, loisirs...
  - Un Arrêté de Prise en Considération pour la réalisation d'un ouvrage lié à la ligne du Grand Paris Express a été pris par l'Etat → gel du site pendant 2 ans
- ▶ Il est nécessaire de **laisser le temps à la commune et à ses habitants de prendre connaissance de l'ensemble des enjeux, des contraintes et des potentialités du site pour y définir conjointement et de façon éclairée un projet d'urbanisation** sur ce secteur, dernier grand secteur d'urbanisation de la commune.
- ▶ Par conséquent, il est proposé d'y définir une servitude d'attente dite « PAPAG » (**Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global**)

# Qu'est-ce qu'un « PAPAG »?

- ▶ Comme son nom l'indique, le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global permet de **surseoir à statuer** sur un **périmètre défini (et justifié)** en l'attente d'un projet d'aménagement. Aucun permis de construire ne peut être déposé pendant la durée du PAPAG, qui court de l'approbation de la révision du PLU, jusqu'à :
  - soit, la levée du PAPAG via une nouvelle modification venant préciser ledit projet d'aménagement (OAP plus précise, règlement...)
  - soit, au bout d'une durée de 5 ans à compter de l'approbation de ladite révision, le PAPAG tombe automatiquement

# Répondre aux besoins communaux

- ▶ Les besoins actuels :
  - ▶ Préserver la qualité de vie, le patrimoine, l'environnement...
  - ▶ Faciliter les déplacements...
  - ▶ Répondre aux besoins en petits logements (pour permettre un parcours résidentiel) et logements sociaux
  - ▶ Etc.
  
- ▶ Les besoins futurs :
  - ▶ Augmenter le parc de logements de 15% à horizon 2040 va entraîner l'arrivée de nouveaux habitants dans la commune
  - ▶ Au vu des phénomènes de vieillissement de la population, le nombre d'enfants n'augmenterait pas voire diminuerait (les équipements scolaires et services dédiés à la jeunesse restent donc suffisants). En revanche le nombre de +75 ans augmenterait significativement, ce qui suppose de nouveaux besoins en termes de types de logements, de santé, d'accessibilité dans les déplacements, etc.

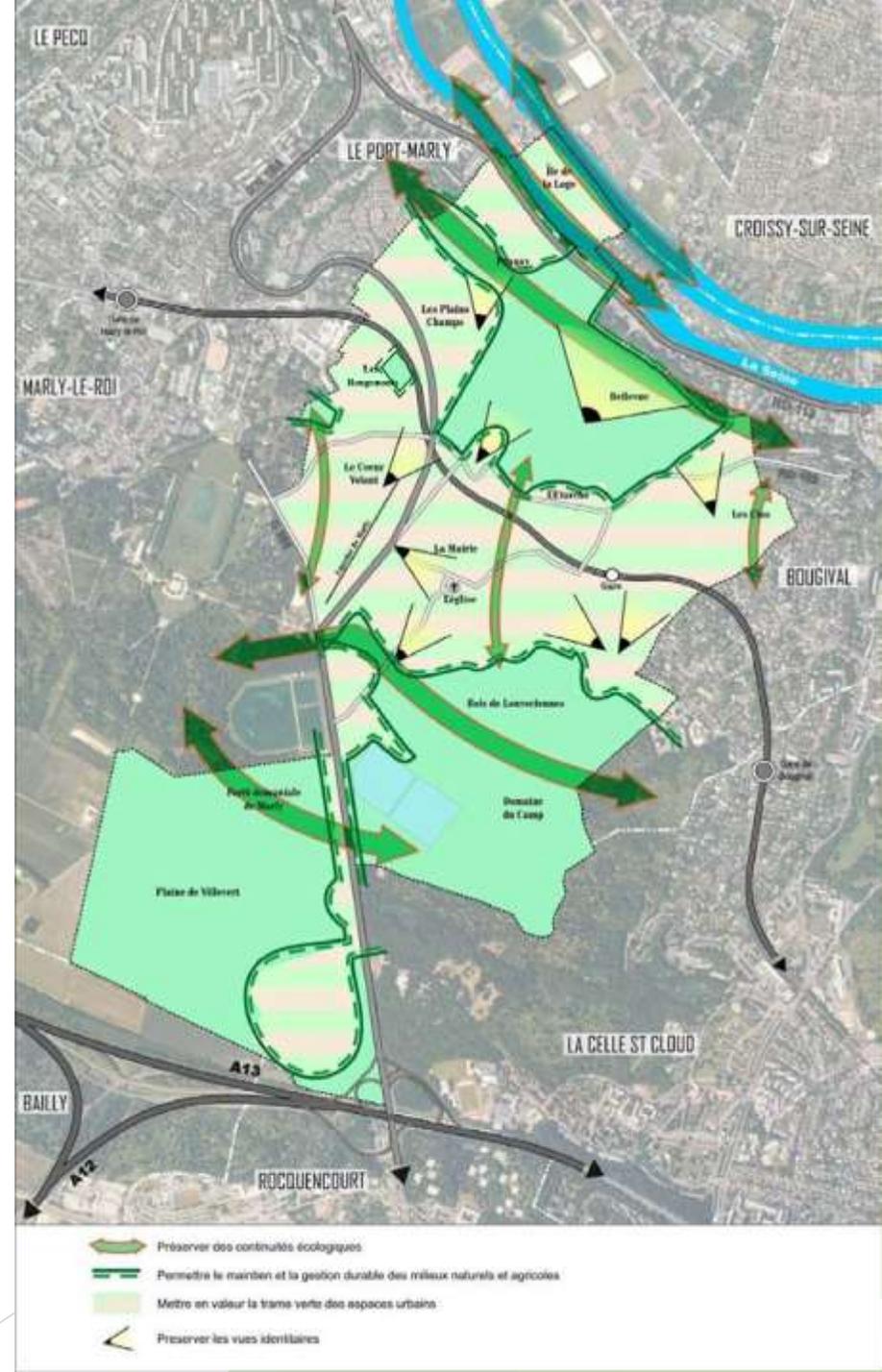


# Les grandes orientations du PADD

## I. UNE VILLE VERTE DANS UN SITE REMARQUABLE (1/2)

### 1.2. Perpétuer les qualités paysagères de Louveciennes

- Inscrire Louveciennes dans le grand paysage
  - Préserver les vues identitaires (sur la vallée de la Seine (depuis la terrasse du pavillon de musique, le chemin des Impressionnistes, et les quartiers des Coteaux et des Clos) et sur l'église et l'aqueduc)
  - Inscrire harmonieusement le développement urbain dans la géographie du territoire (éviter de créer des ruptures visuelles, de dépasser la hauteur des espaces boisés, et prendre en compte la topographie)
- Maintenir l'équilibre du paysage louveciennois (prévoir des espaces verts suffisants, apporter un soin particulier au traitement végétalisé des espaces libres et des espaces publics)



# Les grandes orientations du PADD

## I. UNE VILLE VERTE DANS UN SITE REMARQUABLE (2/2)

### 1.3. Pérenniser les caractéristiques architecturales et patrimoniales de Louveciennes

- Affirmer les physionomies urbaines des quartiers caractéristiques de Louveciennes (quartiers anciens / quartiers bâtis sur d'anciens parcs)
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain constitué (éviter les ruptures urbaines en termes de hauteur, d'implantation...)
- Porter une attention particulière à la qualité architecturale des constructions

### 1.4 Poursuivre la démarche de qualité environnementale

- Favoriser la biodiversité (par une gestion raisonnée des espaces publics)
- Améliorer la gestion de l'eau (triple objectif : prise en compte des risques d'inondation, qualité de l'eau, utilisation économe des ressources)
- Développer les énergies renouvelables et lutter contre la précarité énergétique (développer un réseau de chaleur, permettre l'installation de panneaux photovoltaïques bien intégrés, améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments publics)
- Améliorer la valorisation des déchets
- Agir pour la qualité de l'air (en encourageant les déplacements alternatifs à l'automobile pour les déplacements domicile-travail et les déplacements inter-quartiers)
- Prendre en compte les différents risques liés à la nature du sol et du sous-sol

# Les grandes orientations du PADD

## II. UN DEVELOPPEMENT MAITRISE, EQUILIBRE ET FONCTIONNEL (1/2)

### 2.1. Planifier le développement de la commune dans une perspective de durabilité et d'intégration de qualité

- Répondre aux besoins en nouveaux logements sur le territoire (objectif du SDRIF-e : +15% de logements dans l'enveloppe urbaine entre 2024 et 2040)
- Prioriser la densification plutôt que l'extension urbaine en mobilisant le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins du territoire
- Adapter la programmation des secteurs de développement aux caractéristiques de chaque site
- Mener une réflexion concertée quant à l'avenir de la friche de Villevert pour y définir une programmation répondant aux enjeux du secteur
- Donner la priorité à la qualité urbaine et environnementale dans les secteurs de développement (gestion de l'eau, végétalisation, limitation de l'imperméabilisation)

# Les grandes orientations du PADD

## II. UN DEVELOPPEMENT MAITRISE, EQUILIBRE ET FONCTIONNEL (1/2)

### 2.2. Renforcer les équilibres urbains nécessaires à une ville durable et attractive

- Revitaliser l'activité et l'emploi dans la commune
  - Conforter les pôles économiques (zone artisanale sur la N186, site de bureaux rue de la Princesse et le long de la D113,...)
  - Permettre une diversification des activités économiques
- Renforcer la mixité de l'habitat louveciennois
  - 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 (en augmentant l'offre en petits logements, en réalisant des logements destinés aux jeunes et aux seniors) et garantir un véritable parcours résidentiel dans la commune
- Préserver la qualité de vie et l'animation de la ville
  - S'appuyer sur le cadre naturel (parcs et forêts) pour les loisirs et le sport
  - Améliorer la fonctionnalité des équipements
  - Encourager l'amélioration des réseaux de communication (dont téléphoniques et numériques)

# Les grandes orientations du PADD

## II. UN DEVELOPPEMENT MAITRISE, EQUILIBRE ET FONCTIONNEL (2/2)

### 2.3. Conforter l'identité et le rôle du cœur de village

- Maintenir et renforcer les fonctions « cœur de ville »
  - Améliorer l'attractivité du cœur de village
  - Diversifier et renforcer l'offre commerciale de proximité
- Maîtriser la densification du tissu existant en préservant le caractère du cœur de village

### 2.4. Maîtriser les déplacements et assurer l'accessibilité et la sécurité pour tous

- Favoriser l'utilisation des transports en commun et améliorer l'intermodalité (gare, bus, stationnement, secteurs de développement)
  - Renforcer l'accessibilité de la gare de Louveciennes (via l'offre de transport en commun, les réseaux doux, les stationnements vélos, bornes de rechargement)
  - Mener une réflexion pour améliorer la desserte de la commune en bus
  - Optimiser le stationnement existant par une politique de stationnement dynamique (ne pas augmenter les besoins en stationnement sur l'espace public)
- Encourager les déplacements doux comme réelle alternative à la voiture
  - Renforcer les liaisons entre les quartiers et leur cohérence urbaine (fluidifier les déplacements doux)
  - Assurer la continuité des liaisons douces le long de la Seine en liaison avec Bougival et Port-Marly
- Assurer l'accessibilité pour les Personnes à Mobilité Réduite (dans les nouvelles opérations de construction et les travaux de rénovation significatifs, et mettre en œuvre le Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics)



# Les prochaines étapes

# Les grandes étapes de la procédure



# Concertation

- ▶ Une information régulière publiée dans le bulletin municipal et sur le site internet de la Ville
- ▶ Le recueil des observations du public:
  - ▶ via une adresse mail dédiée [revisionplu@mairie-louveciennes.fr](mailto:revisionplu@mairie-louveciennes.fr)
  - ▶ Via un registre physique à l'accueil de la Mairie accompagné 1 ordinateur avec tous les éléments
- ▶ Pour toute question contacter le service urbanisme
  - ▶ Par téléphone : 01.30.82.13.18
  - ▶ Par courriel: [urbanisme@mairie-louveciennes.fr](mailto:urbanisme@mairie-louveciennes.fr)

# GLOSSAIRE

- ▶ CASGBS : Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine
- ▶ ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- ▶ INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
- ▶ IUCN : Union Internationale pour la Conservation de la Nature
- ▶ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation
- ▶ OR : Orientation Réglementaire
- ▶ PADD: Plan d'Aménagement et de Développement Durables
- ▶ PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global
- ▶ PLHi : Plan Local d'Habitat intercommunal
- ▶ PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
- ▶ PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- ▶ PPRN : Plan de Prévention des Risques Naturels
- ▶ ROSE : Réseau d'Observation Statistique de l'Energie
- ▶ SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
- ▶ SDRIF-E : Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France Environnemental
- ▶ SPR : Site Patrimonial Remarquable
- ▶ SRHH: Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement
- ▶ TVB : Trame Verte et Bleue
- ▶ ZNIEFF: Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique