

Commune de

Luisant

(Eure-et-Loir)

Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos approuvé le 10 juin 1992

1^{re} modification approuvée le 6 octobre 1994 ;
2^e modification approuvée le 5 novembre 1997 ;
3^e modification approuvée le 26 mai 1999 ;
4^e modification approuvée le 20 novembre 2003 ;
5^e modification approuvée le 14 décembre 2006
6^e modification approuvée le 15 septembre 2010

Élaboration du Plu prescrite le 7 juin 2007
Plu arrêté le 12 juillet 2011

Plu approuvé le 3 mai 2012



Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal
du 3 mai 2012
approuvant le plan local d'urbanisme de la
commune de Luisant

Le maire, Wilson Valor

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :

24 avril 2012

Phase :

Approbation

2a

Mairie de **Luisant** 108, avenue Maurice-Maunoury (28600)

tél : 02 37 88 00 70 / fax : 02 37 28 39 93 contact@ville-luisant.fr

Thierry Gilson architecte-paysagiste, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

tél : 02 37 91 08 08 / fax : 02 37 90 76 87 / courriel : gilsonpaysage@wanadoo.fr

A quoi sert le présent document, le projet d'aménagement et de développement durables ? Et que cachent ces mots, « développement durable », pour vous qui habitez Luisant ? Encore un concept à la mode ? Et puis, en quoi mon pavillon, ma voiture, mes trajets domicile-travail peuvent-ils influencer sur le cadre de vie du reste de mes concitoyens ? Pourquoi mon espace naturel serait-il rare, fragile, à protéger alors que j'y vis tous les jours ?

Cela dit, une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante : « *un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.* » Intéressant et plein de bon sens.

Le projet d'aménagement et de développement durables peut concerner des thèmes comme l'**environnement** au sens large, le **social**, l'**économique**... Il propose des actions concrètes sur l'espace public et privé, des actions traduisant la politique de développement, comme par exemple le seuil démographique attendu par les élus. Ce document expose les actions que l'équipe municipale a décidé de rendre possibles ou d'empêcher par le biais du plan local d'urbanisme.

Tout augmente

Voitures particulières : 5 millions en 1960, 19 millions en 1980, 31 millions en 2010. Le trajet moyen de chaque Français pour se rendre à son travail est en augmentation croissante : 15 kilomètres en 1975, 19 en 1999, 26 aujourd'hui. Cette moyenne masque une fracture sociale : un cadre parcourt en moyenne 18 kilomètres, un ouvrier 40.

Autoroutes : 174 kilomètres en 1960, 5 251 en 1980, près de 12 000 en 2010. Le réseau est presque totalement privatisé. Le produit des péages s'élève à plus de 7 milliards d'euros.

Ronds-points : la France importe le carrefour giratoire, dit « rond-point anglais », en 1984. On en compte plus de 30 000 : la moitié du total mondial... et trois fois plus qu'au Royaume-Uni.

Pavillons : sur les 437 000 logements mis en chantier en 2007 (record historique, le chiffre est retombé à 330 000 en 2009), plus de la moitié sont des maisons individuelles (construites sans architecte à 95 %). Moins de 10 000 maisons sont écologiques. ***Hypermarchés*** : 2 en 1960, 115 en 1970, 407 en 1980, plus de 1 400 en 2010. La création de surface commerciale a atteint un nouveau record en 2009 (4 millions de mètres carrés, dont 80 % en périphérie) en totale contradiction avec le Grenelle de l'Environnement.

Sols urbanisés : les surfaces agricoles ont diminué de 50 000 hectares par an dans les années 80, du double dans les années 90. La moitié des sols urbanisés, proches des villes, constituaient les meilleures terres agricoles.

in Télérama 10 février 2010

De longue date, l'un des ennemis, pour les urbanistes comme pour les pouvoirs publics, est la consommation d'espace¹ et l'allongement des trajets qui en résultent². Signalons qu'aujourd'hui en France 320 milliards de kilomètres sont parcourus par an ; ce chiffre est en augmentation régulière de 3 % par an depuis les années soixante-dix. En union européenne, les surfaces naturelles et agricoles diminuent de 2 % tous les dix ans du fait de l'urbanisation. Pour répondre à ces soucis, des comparatifs sur de nombreuses villes de taille variées tant en France qu'en Europe ont établi que la densité optimale semble être de 20 à 50 habitants à l'hectare.

Alors ce que l'on peut avancer est que le développement durable, à Luisant, c'est d'abord protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace, dans un esprit de « mixité sociale ». Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

Les objectifs traduits dans le Plu de Luisant sont détaillés maintenant.

¹ 600 km², soit six fois celle de Paris, c'est la superficie des terrains agricoles et naturels consommés chaque année sur le territoire français par l'urbanisation, source Ifen. En 20 ans, la population a cru de 10 % et la ville de 40 %, cet écart manifeste témoigne de l'étalement urbain lié notamment à la forte demande en maisons individuelles, source Scees-Insee.

² Même chez nous en France, la pollution de l'air tue. Une étude a montré, comparant les villes peu denses d'Île-de-France de deuxième couronne et le centre de Paris, que la distance moyenne des trajets quotidiens est multipliée par 2, la consommation d'énergie par 3,2, l'émission de CO² par 5,2, l'émission d'oxyde d'azote par 6,7 et de poussières par 7,2 !

Participer à l'équilibre du territoire

1 - Prévoir un développement démographique maîtrisé

CONSTAT ET ENJEUX

Luisant bénéficie d'une situation géographique privilégiée notamment par la proximité des zones d'emploi et de services, accessibles en transports en commun.

Malgré une accélération du rythme de construction ces dernières années, avec une moyenne de 34 logements par an, la croissance démographique a ralenti. Le développement de l'agglomération qui bénéficie de la proximité des zones d'emplois et de services présente un intérêt commun en termes d'équilibre du territoire.

OBJECTIFS

Pour inscrire Luisant dans l'avenir de l'agglomération chartraine, les élus veulent **assurer un développement démographique** tenant compte des atouts de la commune ; ce développement est estimé entre 0,5 et 1% moyen annuel et pourra être hiérarchisé en fonction de l'accessibilité aux transports collectifs et aux équipements notamment.

Pour retrouver un solde migratoire positif, les élus souhaitent améliorer l'offre par rapport à la demande.

Enfin, Luisant n'échappant aux phénomènes de desserrement des ménages, le Plu intègre le « point mort démographique³ » aux objectifs de production de logements. À plus court terme, le marché immobilier devra être fluidifié en proposant de nouveaux logements.

2 - Améliorer la mixité sociale et générationnelle

CONSTAT ET ENJEUX

Bien que des efforts aient été produits ces dernières années en termes de mixité de logements, le développement de Luisant durant la deuxième moitié du XX^e siècle a été essentiellement basé sur des quartiers résidentiels, induisant une standardisation de l'habitat (grands logements souvent individuels).

Comme le reste de l'agglomération chartraine, Luisant est marqué par une mixité générationnelle insuffisante :

- la proportion de familles monoparentales augmente,
- la proportion de logements sociaux est inférieure à 20 %,
- la proportion de grands logements augmente.

OBJECTIFS

2.1 – Améliorer le parcours résidentiel

- Attirer la tranche des moins de 30 ans :
 - en renforçant et en diversifiant les services autour de la petite enfance,
 - en renforçant le parc de petits logements,
 - en renforçant le parc de logements sociaux,
 - en maintenant une offre d'équipements collectifs,
 - en renforçant le commerce de proximité (avec des horaires adaptés),
 - en étudiant la possibilité de réserver un lieu dédié aux jeunes.
- permettre la diversification du logement (taille des logements, individuels ou non) ;

³ Le **point mort démographique** se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires

- anticiper l'augmentation du nombre de personnes âgées en prévoyant des logements et des structures adaptés et diversifiés dont l'accessibilité sera prise en compte ;
- pérenniser l'augmentation de la proportion d'appartements.

2.2 – Renforcer harmonieusement la répartition du logement public social

- adapter l'offre en logements locatifs y compris en logements sociaux (un taux de 17,03 %, en deçà du taux de 20 % obligatoire) ; au 31 décembre 2009, 51 logements sociaux manquent au compte pour atteindre le taux de 20 %.
- intégrer les objectifs du programme local de l'habitat⁴.

Prendre en compte l'environnement

1 - Limiter la consommation d'espaces naturels

1.1 - Favoriser le renouvellement urbain, optimiser les équipements

CONSTAT ET ENJEUX

À de rares exceptions près, il n'existe plus de terrain libre dans le tissu bâti. Par ailleurs, en quelques décennies, Luisant est passée de la taille d'un petit bourg à celle d'une ville. L'*intensification* de la ville n'a pas suivi la courbe démographique et le tissu bâti n'est pas optimisé.

OBJECTIFS

- maîtriser le renouvellement urbain⁵ : rendre possible des opérations d'optimisation du foncier qui soient à l'échelle de la ville, profiter d'opportunités foncières avenue du Maréchal-Leclerc, de part et d'autre de la rue de la Liberté, rue Pierre-de-Coubertin,...
- inciter à la construction des « dents creuses » et le développement de l'urbanisation dans les limites de la rocade pour limiter la consommation d'espace ;
- utiliser des *formes urbaines*⁶ moins consommatrices d'espace ;
- ne pas empiéter sur les milieux naturels ;
- optimiser le fonctionnement de certains équipements collectifs en les regroupant pour mutualiser certaines fonctions comme le stationnement ou le gardiennage, réfléchir à leur modernisation et les adapter aux pratiques actuelles.

2 - Limiter l'émission de gaz à effet de serre à l'échelle de la commune

2.1 - Favoriser les déplacements collectifs ou alternatifs

CONSTAT ET ENJEUX

Le nombre de voitures par ménage a peu augmenté entre 1999 et 2006 : 90 % des ménages possèdent au moins 1 voiture et 40 % au moins 2. Le réseau de pistes cyclables présente des carences, les distances et les dénivelés sont faibles. Les transports en commun semblent suffisants et maillent correctement le territoire.

⁴ Le **programme local de l'habitat** définit pour 6 ans les objectifs et la conduite d'une politique visant à répondre aux besoins en termes de logements privés et sociaux. Projet nécessaire, il va permettre de maintenir le dynamisme démographique et favoriser la mixité sociale sur le territoire de l'agglomération chartraine.

⁵ Le **renouvellement urbain** conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite de l'amélioration du parc immobilier dans un objectif de développement durable. Son ambition est multiple : désenclaver, améliorer la qualité de la vie quotidienne et la qualité patrimoniale. Il intègre la redéfinition des espaces, des voiries, des transports, des équipements mais aussi l'implantation ou le développement d'activités économiques et socio-culturelles dans un objectif de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines.

⁶ La **forme urbaine** correspond aux éléments composant le tissu urbain tels que les caractéristiques du parcellaire, l'espace public, les jardins, l'implantation du bâti et ses volumes...

OBJECTIFS

- encourager les actifs travaillant à Chartres ou à Paris à utiliser leur vélo pour rejoindre leur travail ou la gare ;
- réfléchir à la place de la voiture pour les opérations nouvelles : imposer un nombre minimum de places de stationnement pour chaque logement pour dégager les espaces publics et les rendre plus conviviaux.

2.2 – Limiter la consommation d'énergie

- ne pas limiter le recours aux énergies renouvelables ;
- regrouper les équipements collectifs ;
- travailler sur la consommation énergétique des équipements publics (exemple : éclairage public).

3 - Améliorer la biodiversité

CONSTAT ET ENJEUX

Luisant comporte de nombreux sites favorables à la biodiversité : milieux liés à l'eau ou non, milieux très naturels ou non, coteau ensoleillé ou vallée ombragée, jardins ou prairie...

OBJECTIFS

- préserver les milieux naturels comme la prairie de Luisant, classée zone *natura 2000* ;
- compléter les corridors écologiques⁷ si nécessaire et si possible ;
- préserver les boisements existants pour leurs fonctions paysagère et biologique ;
- faire le nécessaire compromis entre renouvellement urbain, densification urbaine et milieux naturels notamment en préservant le coteau en rive gauche de l'Eure pour son apport à la biodiversité ;
- intégrer la notion de *nature en ville* : la richesse et la diversité de la végétation de parcs et jardins, des plantations d'alignement.

4 - Pérenniser la ressource en eau

- respecter les objectifs de qualité imposés (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Seine-Normandie, Eure amont) ;
- inciter à la retenue des eaux de ruissellement à la source.

5 - Assurer la sécurité des personnes et des biens

- Prendre en compte le risque inondation dans la réglementation du droit à construire
- inciter à la retenue des eaux de ruissellement à la source pour limiter l'impact sur les crues de l'Eure ;
- limiter la cohabitation entre habitat et activités, source de nuisances ou de conflits et frein au développement des activités elles-mêmes.

6 - Pérenniser l'identité communale

CONSTAT ET ENJEUX

Luisant possède une vraie image dans l'agglomération chartraine : une commune très verte, où la place du végétal est généreuse. L'avenue –avenues Maunoury et de la République– concourt à renforcer le caractère de la ville. Quelques noyaux ruraux sont encore bien présents et témoignent du passé.

⁷ Un **corridor écologique** définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie.

OBJECTIFS

6.1 – Qualifier les entrées de ville

- l'entrée de ville route de Tours : *accrocher* la route de Tours à la rocade et créer une entrée de ville qualitative ; poursuivre sur toute sa longueur l'amélioration de cet axe urbain, l'un des principaux irriguant le centre de Chartres ;
- l'entrée de ville route d'Illiers : *accrocher* l'avenue du M^{al}-Lecherc en rénovant sa façade luisantaise et mettre en place la mise en valeur paysagère de cet axe ;
- requalifier l'avenue Maunoury et de la République ; maîtriser son avenir par la maîtrise de l'épannelage⁸.

6.2 – Prendre en compte le patrimoine bâti et naturel

- architecture : un patrimoine bâti méconnu et intéressant, de belles demeures, l'église Saint-Laumer, des constructions restées rurales... : le Plu met en place des mesures, suivant les cas, pour le préserver ou au moins encadrer son évolution ;
- préserver le caractère des anciens hameaux : la Cavée, Vausevin et Vauparfond ;
- quelques grandes propriétés témoignent d'un art de vivre et offrent de belles respirations dans la ville : le Plu met en place les moyens pour en préserver l'intérêt paysager ;
- des espaces publics doivent être mis en valeur par exemple les abords de l'église Saint-Laumer et de l'hôtel de ville ;
- tenir compte du projet de directive paysagère concernant les vues sur la cathédrale ;
- préserver et enrichir la base de loisirs de Luisant.

Améliorer le fonctionnement urbain

1 - Constituer une vraie centralité représentative de la ville

CONSTAT ET ENJEUX

Le tissu bâti du centre ville n'est ni assez dense ni assez épais ; il n'est pas représentatif d'une ville de plus de 7 000 habitants ; il n'identifie pas un centre.

OBJECTIFS

Le plan local d'urbanisme met en place les conditions pour :

- créer un centre ville identitaire qui soit celui du Luisant de demain, tout en respectant la réglementation accessibilité ;
- continuer la qualification des espaces verts collectifs (base de loisirs, la Cavée, l'avenue...) ;
- poursuivre le réseau de pistes cyclables, qui est un des atouts de la commune ;
- rendre possible l'arrivée de la fibre optique dans tous les logements.

2 - Prévoir le devenir de certains quartiers

- Le plan local d'urbanisme donne les principes à respecter pour la rénovation ou la réhabilitation de certains îlots.

3 - Promouvoir un habitat qui respecte les points forts de Luisant

- Le Plu prône des formes d'habitat qui respectent l'identité *luisantaise* (un bâti aéré, une présence des arbres affirmée) et qui permettent d'atteindre les objectifs énergétiques imposés par la loi (exemple : bâtiment basse consommation).

⁸ En urbanisme l'**épannelage** est la forme globale d'un édifice ou d'un ensemble d'édifices inséré dans telle rue, la masse donnée (le cas échéant nombre de niveaux maximum ou minimum à respecter) dans l'ensemble urbain, sans les détails.

Pérenniser l'activité économique

CONSTAT ET ENJEUX

L'activité économique est bien développée ; l'indicateur de concentration d'emploi est en augmentation. L'activité commerciale mérite une meilleure lisibilité en particulier le long de l'avenue.

OBJECTIFS

- Utiliser les atouts du territoire pour favoriser le développement d'activités notamment dans le cadre de la communauté d'agglomération ;
- offrir plus de services à la population ;
- prévoir l'évolution des activités actuelles ;
- renforcer le commerce de proximité ;
- rendre possible des activités agricoles à valeur ajoutée sur la partie du territoire à l'ouest de la rocade, restée agricole.
