

COMPTE-RENDU PLAN LOCAL D'URBANISME

OBJET DE LA REUNION : REUNION PUBLIQUE DE PRESENTATION DU DIAGNOSTIC ET DU PADD

17 DECEMBRE 2019

REUNION ANIMEE PAR :

- Séverine DESMOUILLIERES, Responsable de la Cellule Urbanisme à l'Agglo du Pays de Dreux
- Alexis HAIE, Chargé de mission PLU à l'Agglo du Pays de Dreux

La municipalité de Louye a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 14 septembre 2018. Un peu plus d'une trentaine de personnes a pris part à la réunion publique de restitution des résultats du diagnostic territorial communal et du PADD, faisant suite à la réunion de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA).

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Population

Depuis 1960, la population de Louye a crû de manière continue, dû notamment à l'arrivée de plus en plus importante de nouveaux ménages (taux migratoire). Ainsi, contrairement à la tendance nationale actuelle, la commune n'est pas concernée par un desserrement des ménages, ce qui témoigne de son attractivité. L'analyse démographique révèle toutefois un vieillissement de la population. Ces phénomènes doivent être pris pour le développement futur de la commune considérant leur impact dans les années à venir sur la dynamique démographique si les tendances se poursuivent.

Enjeux dégagés :

- Maîtriser la croissance démographique sur le territoire communal ;
- Tenir compte de la composition de la population (personne seule, famille...) ;
- Maîtriser le vieillissement de la population au travers d'actions ciblées sur le logement.

Habitat

La production de logements à Louye a augmenté de manière régulière, en corrélation avec l'arrivée de nouvelles populations. Le parc immobilier se révèle très homogène, avec une écrasante majorité de maisons individuelles dont les propriétaires occupent leur bien. La part du locatif est donc faible, ce qui limite le parcours résidentiel sur la commune. L'ancienneté d'emménagement des ménages et la part des résidences secondaires restée stable ces dernières années témoignent de l'attrait de la commune, qui a su poursuivre son développement tout en préservant son cadre de vie.

Enjeux dégagés :

- Maîtriser la production de logement au regard des objectifs démographiques de la commune ;
- Permettre le développement d'un habitat diversifié et de qualité ;

- Tenir compte du potentiel de logements mobilisables existant au sein du parc de logement afin de réduire les besoins en consommation d'espaces nouveaux.

Activités

L'activité économique à Louye se définit à travers quelques petites entreprises liées au caractère rural de la commune (services, artisanat...). Les actifs travaillent pour la plupart à l'extérieur et rejoignent les bassins d'emplois francilien, eurélien et normand, ce constat soulevant l'importance des besoins de déplacements.

Avec une exploitation agricole encore en activité, l'agriculture participe à l'animation des espaces, la gestion des paysages et constitue une des composantes identitaires du territoire. Les paysages variés, le patrimoine naturel et bâti de Louye, notamment son église et les châteaux, constituent en outre des atouts touristiques attirant les curieux.

Enjeux dégagés :

- Pérenniser l'activité agricole présente sur la commune en limitant le développement de l'habitat en extension du tissu bâti ;
- Concourir au développement du potentiel touristique du territoire ;
- Préserver les petites et moyennes entreprises présentes sur le territoire.

Transports

La plupart des actifs travaillent en dehors de la commune. Ces derniers ont peu d'alternatives à la voiture individuelle pour rejoindre les pôles urbains qui concentrent emploi, activités, services et grands équipements. Les transports en communs sont en effet très limités sur la commune, qui ne possède pas de lignes régulières en dehors du transport scolaire. Les ménages peuvent recourir au TAD mis en place par l'Agglo du Pays de Dreux, pratiquer le covoiturage de manière informelle ou rejoindre par leurs propres moyens la gare la plus proche de Dreux. On observe ainsi une forte dépendance à l'automobile. Le réseau de liaisons douces offre autrement des itinéraires de promenade dépassant les frontières communales.

Enjeux dégagés :

- Préserver les cheminements liés aux espaces naturels.

Equipements

La commune de Louye est dotée d'équipements culturels et sportifs comme une église et un terrain de pétanque. La scolarisation s'effectue en dehors du territoire communal. Concernant l'offre de santé, commune n'est pas équipée. La population de Louye doit donc se rendre sur les pôles voisins pour avoir accès aux soins.

Enjeux dégagés :

- Assurer la pérennité des équipements existants ;
- Maintenir le fonctionnement du tissu associatif.

PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Entités paysagères

Louye se situe au sein de l'unité paysagère de la plaine Saint-André. Localement, elle est marquée par quatre entités paysagères que sont : le plateau agricole, les espaces boisés, la Coudanne et les éléments bâtis. Le paysage est composé de plaines légèrement vallonnées, alternant prairies, champs et bois. Le plateau agricole et les espaces boisés dominent près de 90% du territoire. Le village de Louye est historiquement implanté le long du cours d'eau. Unique entité bâtie de la commune, le

village s'est ramifié entre le fond de vallée et les coteaux boisés. Situé sur une éminence, en surplomb du village, le château du domaine de Louye domine le grand paysage.

Enjeux dégagés :

- Préserver les grandes entités paysagères de la commune ;
- Assurer la transition paysagère entre les espaces construits et les espaces naturels et agricoles.

Milieux naturels

La commune de Louye possède une riche biodiversité. Ainsi, à l'échelle de la commune, une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II (« Forêt d'Ivry ») a été identifiée. De plus, la commune de Louye comprend quelques éléments reconnus comme pouvant être intégrées au schéma de la Trame Verte et Bleue régionale. La transposition de la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale, a identifié la présence de trois sous-trames.

Enjeux dégagés :

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel ;
- Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol ;
- Préserver les continuités écologiques identifiées.

Ressources

La qualité des eaux de surface est plutôt bonne à Louye, une qualité que le SDAGE Seine-Normandie évalue comme étant en amélioration depuis 2006 à l'échelle du bassin collecteur de la Seine.

L'Agglo du Pays de Dreux, à laquelle appartient la commune de Louye, est compétente pour la collecte et le traitement des déchets ménagers. De plus, les habitants peuvent déposer les déchets ne faisant pas partie des déchets ménagers à l'une des déchetteries de l'Agglo du Pays de Dreux.

Les énergies renouvelables sont susceptibles de constituer un potentiel intéressant pour la commune de Louye.

Enjeux dégagés :

- Préserver la ressource en eau en limitant l'urbanisation et l'artificialisation des sols ;
- Rendre possible le développement de modes de production d'énergies renouvelables tout en veillant à la préservation du cadre de vie de la commune ;
- Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels, dans le respect du patrimoine historique et architectural local ;
- Préserver l'identité paysagère de la commune.

Risques

Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels : inondation par remontées de nappes phréatiques retrait et gonflement des argiles ; érosion hydrique ; des cavités.

Il n'existe autrement pas de risque anthropique particulier connu concernant la commune de Louye. La qualité de l'air de la commune est plutôt bonne au regard de ses émissions de Gaz à Effets de Serres.

Enjeux dégagés :

- Prendre en compte les risques naturels (inondation par remontées des nappes phréatiques, retrait-gonflement des argiles, érosion et cavités) dans le choix de développement de la commune ;
- Veiller à l'adéquation des activités humaines avec leur environnement.

Développement urbain

L'implantation humaine sur la commune s'est faite en fonction du contexte géographique, des possibilités d'utilisation des sols et de l'exposition des terrains, considérant notamment la présence du cours d'eau. Louye comprend un unique bourg, dont l'urbanisation a peu globalement peu évoluée depuis le XVIIIe siècle. Outre trois monuments historiques inscrits que l'église Saint-Nicolas et les châteaux de Louye et de La Héruppe, la commune possède un patrimoine rural intéressant et varié qu'il convient de préserver.

Enjeux dégagés :

- Limiter l'étalement urbain, afin de préserver le cadre de vie rural et les espaces naturels et agricoles ;
- Renforcer les règles de bonne intégration du bâti récent dans le tissu existant et dans l'environnement paysager ;
- Assurer la protection du patrimoine vernaculaire ancien.

PRESENTATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'appuie sur les enjeux dégagés du diagnostic territorial. Ce document tient une place centrale dans le PLU, remplissant 3 rôles :

- Il présente le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune souhaite poursuivre pour les années à venir sur son territoire ;
- Il sert de guide pour élaborer les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) par secteur ainsi que les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement écrit) contenues dans le PLU ;
- Il constitue une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU.

Le PADD de Louye définit des objectifs schématisés, répartis en quatre axes :

- Axe 1 : Définir l'enveloppe urbaine et limiter l'étalement urbain – Assurer un développement urbain maîtrisé ;
- Axe 2 : Mettre en valeur le patrimoine communal, et préserver son cadre paysager et environnemental ;
- Axe 3 : Conforter l'économie communale en s'appuyant sur les richesses du territoire ;
- Axe 4 : Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports, et conforter les conditions de déplacements.

Définir l'enveloppe urbaine et limiter l'étalement urbain – Assurer un développement urbain maîtrisé

Le PLU poursuit une politique d'aménagement très encadrée, définie au regard des justes besoins démographiques de la commune, dans le respect des orientations définies par le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux, et traduite par une délimitation stricte de l'espace aggloméré.

Le développement urbain souhaité prendra corps à la fois par l'aboutissement des projets de construction en cours, une politique de densification, la requalification du bâti existant et la résorption des logements vacants et des résidences secondaires.

Cette gestion maîtrisée de l'espace donne lieu à une modération de 2,37 ha par rapport à la décennie passée, permettant de limiter toute consommation superflue d'espaces naturels et agricoles.

Mettre en valeur le patrimoine communal, et préserver son cadre paysager et environnemental

La commune a su jusqu'à présent concilier son développement avec la préservation de la biodiversité locale existante. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la municipalité.

Le choix des terrains potentiellement urbanisables a fait l'objet d'une réflexion sur la qualité du cadre de vie de Louye. En effet, la ZNIEFF « Forêt d'Ivry », les espaces de cultures et autres milieux écologiques (éléments boisés, La Coudanne...) sont autant de composantes naturelles que le projet cherche à protéger.

En ce sens, le développement de Louye s'organise de façon à limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels, la majorité des secteurs porteurs de développement s'inscrivant au sein de la trame bâtie. Le projet intègre aussi pleinement dans ses orientations d'aménagement la préservation et le renforcement de la trame verte urbaine (traitement paysager des franges urbaines...), à la faveur de la biodiversité locale.

Conforter l'économie communale en s'appuyant sur les richesses du territoire

Louye est une commune historiquement rurale. Avec un siège d'exploitation encore présent sur le territoire, il apparaît essentiel de limiter la consommation foncière en surfaces agricoles afin de garantir la pérennité de l'agriculture en place et préserver le paysage local.

En matière d'entrepreneuriat, il s'agit de conforter les activités existantes tout en laissant la possibilité à de petites entreprises de type activités artisanales et services de proximité de s'implanter, sous réserve de leur compatibilité avec l'environnement résidentiel de Louye.

Le développement de la commune passe par une valorisation des potentiels du territoire. C'est dans ce sens que le projet entend soutenir les activités touristiques et de loisirs, en valorisant notamment les sites remarquables sur le plan du patrimoine historique et culturel.

Un administré a interrogé sur la possibilité de prendre en compte un éventuel projet de valorisation concernant le château du domaine de Louye. Il lui a été répondu que ce sujet pourrait être étudié à l'étape du règlement, sachant qu'il serait nécessaire de venir trouver au préalable la municipalité avec des éléments aboutis.

Promouvoir un fonctionnement équilibré des transports, et conforter les conditions de déplacements

Au vu du nombre croissant d'actifs rejoignant les bassins d'emploi eurélien, normand et francilien voisins, une dépendance à la voiture est observée sur la commune.

Il s'agit donc d'améliorer le fonctionnement urbain et la gestion des flux en préservant le réseau existant et en permettant le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Le réseau de liaisons douces est peu développé à Louye, s'agissant principalement des chemins ruraux. Il existe toutefois un circuit de randonnée « La Transcoudanne ». Le PLU tend à assurer un maillage cohérent, à la faveur d'une utilisation moindre des moyens de transports motorisés.

Thierry LAINE
Maire de Louye