

# LOUVRES (95) COMMERCES ZAC DE LA GARE



Appelez-nous : Graziella THIAULT - Tél : 01.44.43.80.83 - Mail : [graziella.thiault@adn-promotion.net](mailto:graziella.thiault@adn-promotion.net)



# LOUVRES ET PUISEUX, DEUX COMMUNES Tournées vers l'AVENIR

Louvres et Puiseux-en-France, deux villes limitrophes, marient esprit de village et modernité. Situées à 25 minutes des portes de Paris, à **5 minutes de l'aéroport de Roissy Charles de Gaulle** et à 4 minutes de l'intersection entre l'autoroute A1 et de la francilienne, elles bénéficient d'une position privilégiée au nord de la Plaine de France.

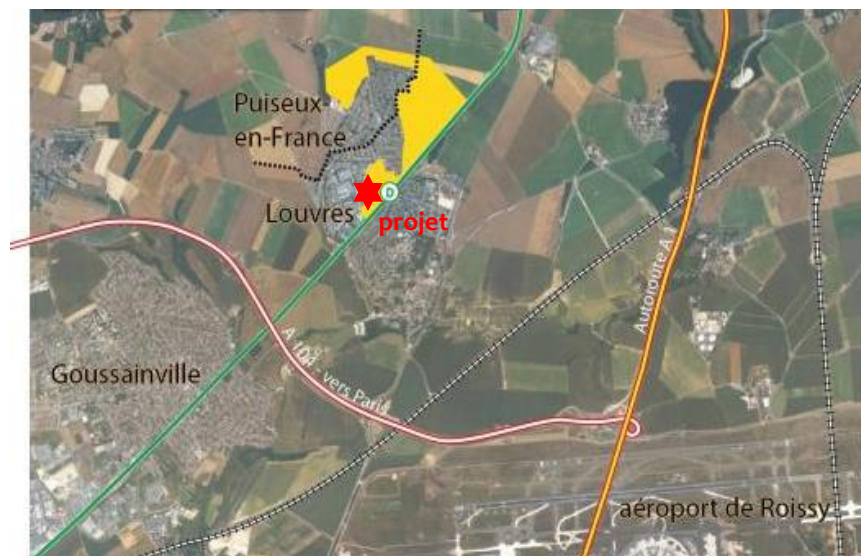
L'aéroport de Roissy constitue un **bassin de 160 000 emplois**, et le **RER-D** draine vers Paris une grande partie de la population active. Aujourd'hui, commune-dortoir, comme la plupart des communes de la grande banlieue, Louvres et Puiseux-en-France vont connaître dans les années à venir un **accroissement très important de leur population**.

Les **trois nouveaux éco-quartiers** de Louvres et Puiseux en France regroupent sur 82 hectares :

- **3.500 nouveaux logements** livrés par étapes entre 2017 et 2028,
- 19 ha d'espaces publics et d'espaces verts paysagés,
- de nombreux **équipements de proximité** (écoles, crèches, équipements sportifs et de loisirs), accessibles à pied et en vélo
- la création d'un **pôle multimodal** autour de la gare de Louvres,
- la mise en place d'une ligne de bus à haut niveau de service entre Louvres et le bassin d'emploi de Roissy,
- **un nouveau pôle commercial de 7.000 m<sup>2</sup> organisé autour d'un supermarché Auchan.**

## Données INSEE de 2016 :

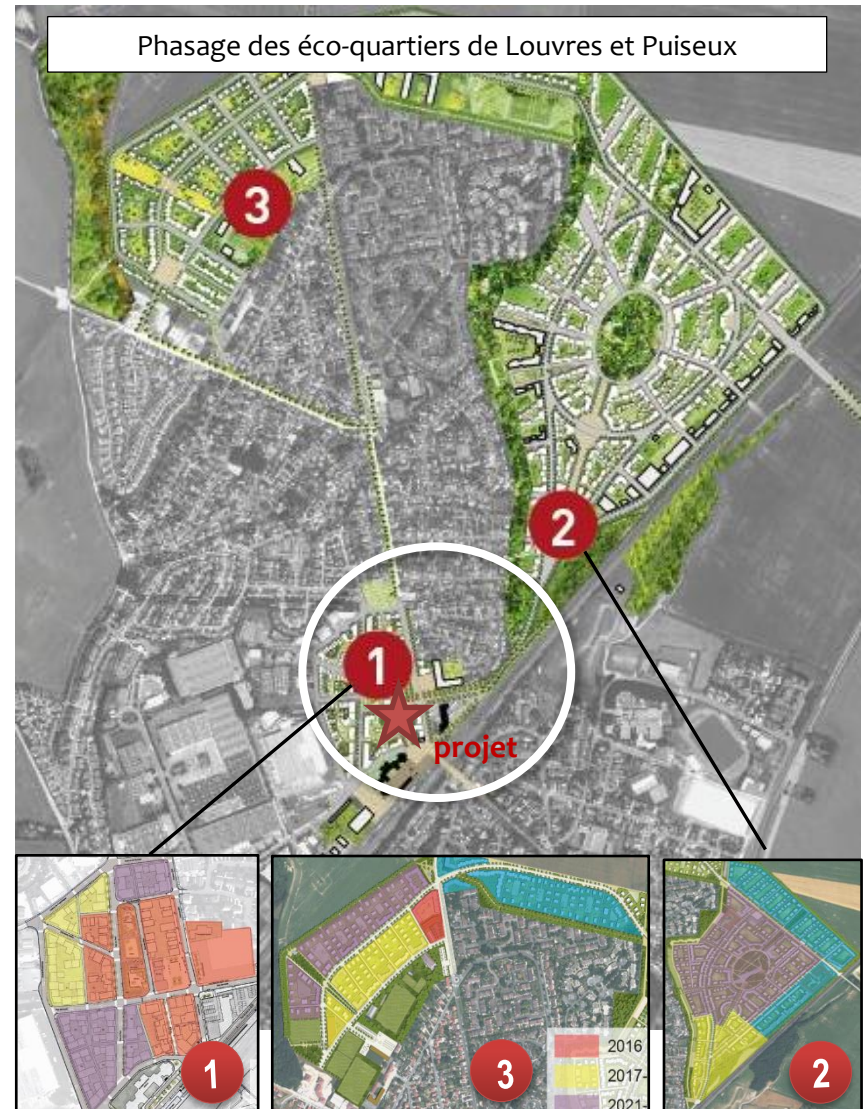
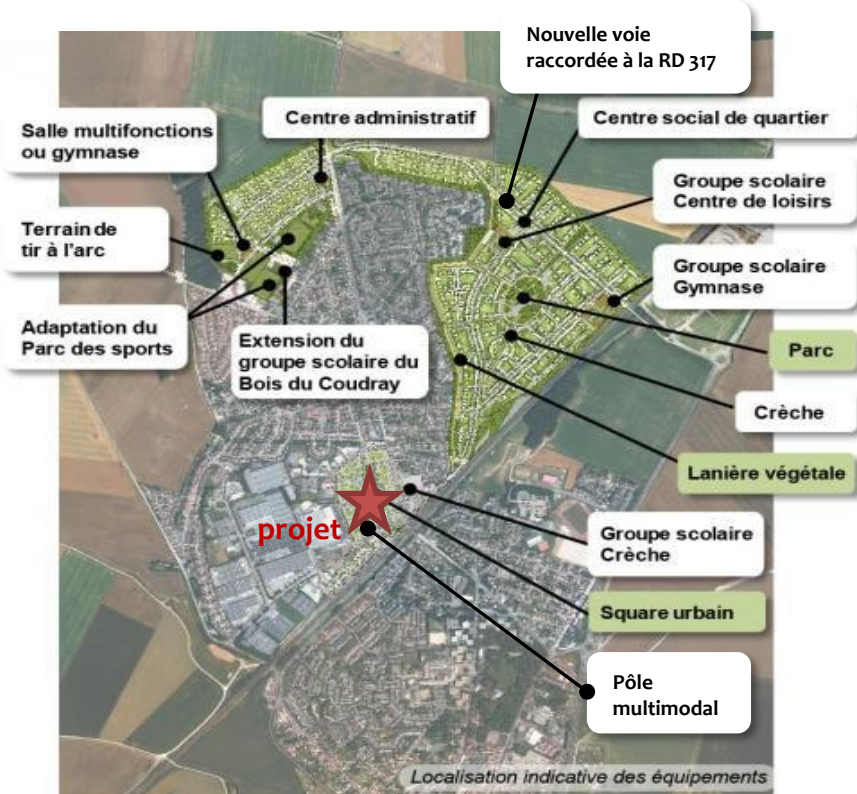
- 13.777 habitants, 10,5% de chômage
- Revenu moyen net : **22 890 €** / unité de consommation
- 731 entreprises proposant 2 955 emplois



# UN PROJET AMBITIEUX DE REVALORISATION ET DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Les éco-quartiers se développent sur trois secteurs ayant chacun leur identité propre :

- Le Quartier Gare, un véritable centre-ville, proche des transports en commun, doté de services et d'un nouveau centre commerçant (notre projet) ;
- Les Frais-Lieux, une « ville-jardin », ouverte sur la plaine ;
- Le Bois du Coudray et Derrière les Bois, un quartier offrant des formes d'habitat variées.



# DESCRIPTION DE L'EXISTANT UN KILOMÈTRE À LA RONDE



Un projet au cœur de la ville et au cœur de l'activité

Carte de description de la zone du 1 km

## Activités

- ★ Projet
- ⑥ N° de site ou d'activité (liste page suivante)
- Act. à dominante commerciale
- Act. tertiaires, industrielles, artisanales
- Terrains vacants ou friches industrielles
- Terrains agricoles
- Zone d'habitat individuel majoritaire
- Zone d'habitat collectif majoritaire
- Quartier d'habitat locatif social
- Equipement public ou assimilé
- Espaces verts
- Périmètre ZAC

## Déplacements

- Liaison de bus interurbain
- Principaux cheminements piétons actuels
- Cheminements piétons futurs
- Voie ferrée

## LE POUMON COMMERCANT DE LA VILLE



Le secteur de la gare de Louvres deviendra le centre d'une agglomération qui atteindra plus de 20 000 habitants. Proche des transports en commun, doté de services, d'équipements publics et de commerces, ce **quartier** animé est aussi le plus compact du projet, avec **850 logements**, une école, une crèche et des commerces.

### Une amélioration des déplacements

Un **pôle multimodal** facilite le passage d'un mode de transport à l'autre (RER, bus, vélos, taxis, voitures). Il rassemble la **gare RER**, la **gare routière** et un **parc de stationnement régional de 350 places**.

Le nouveau centre commerçant du quartier gare de Louvres se déploie autour d'une place urbaine (Place des Silos), d'un mail piéton (Rue de la Charrue) et de l'axe principal de la Ville (Avenue Charles de Gaulle).

### Un potentiel commercial confirmé

La majorité des commerces installés proviennent de l'ancien centre commercial voisin du Chemin de la Bricquetterie. Tous se sont **transférés** et bénéficient de points de vente neufs, mieux achalandés et plus visibles, en plus de **leur clientèle déjà constituée** depuis de nombreuses années.

25 commerces – 7.000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales

# PLAN D'IMPLANTATION DES NOUVEAUX COMMERCES



Façade de la brasserie le Vivaldi



Place des Silos

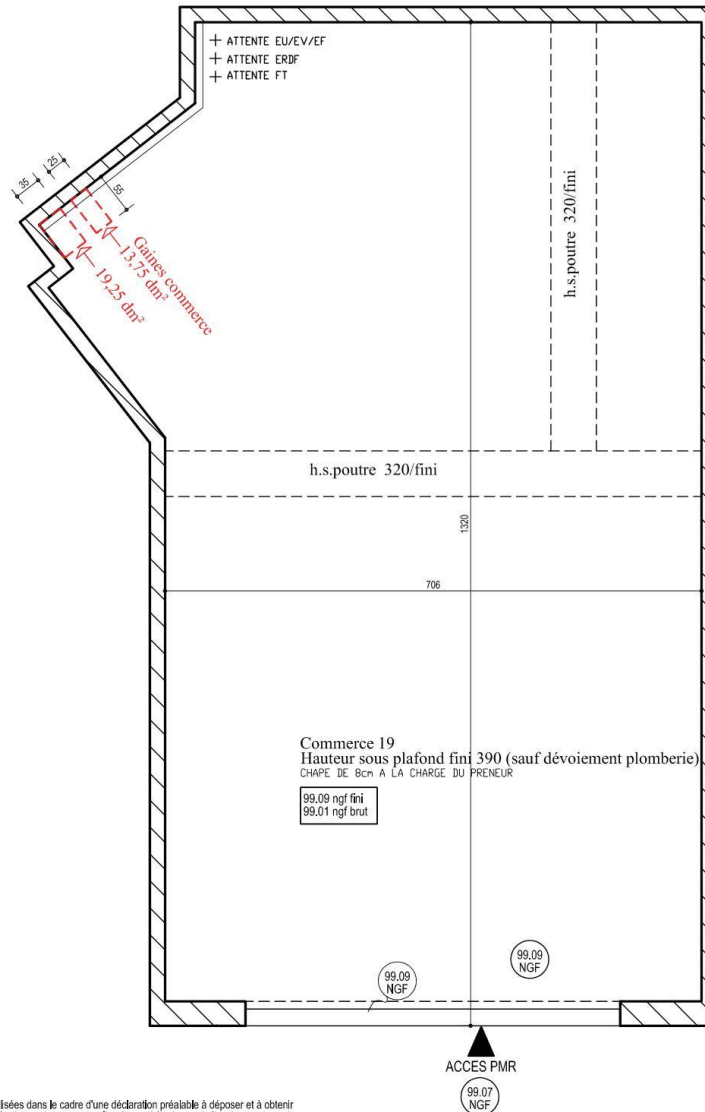


Parking du supermarché : 140 places

# FOCUS SUR LES ÎLOTS SUD (D3/D4 et E)



# LES DEUX DERNIERS LOCAUX COMMERCIAUX DISPONIBLES : COMMERCE n°19 DE 100 M<sup>2</sup>

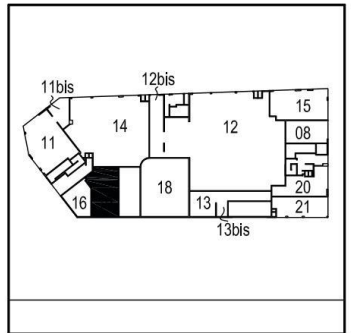


Locaux livrés bruts à moins (+) 8cm du niveau NGF fini. Les menuiseries seront réalisées dans le cadre d'une déclaration préalable à déposer et à obtenir auprès de la mairie. La différence maximale entre le NGF Intérieur fini théorique (à la charge du preneur) et l'extérieur (à la charge de l'aménageur) est de 2cm, sur la largeur de l'accès PMR.  
 La S.C.I. se réserve la possibilité d'apporter des modifications de dimensions libres et d'équipements, en fonction des contraintes techniques de construction.  
 Les rebombées, soffites, faux-plafonds, et canalisations, ne sont pas tous représentés.



ILOT E

S.C.I. FONCIERE DEGALE LOUVRES



COMMERCE

COMMERCE	ETAGE
19	0

G.L.A. : 100,20 m<sup>2</sup>

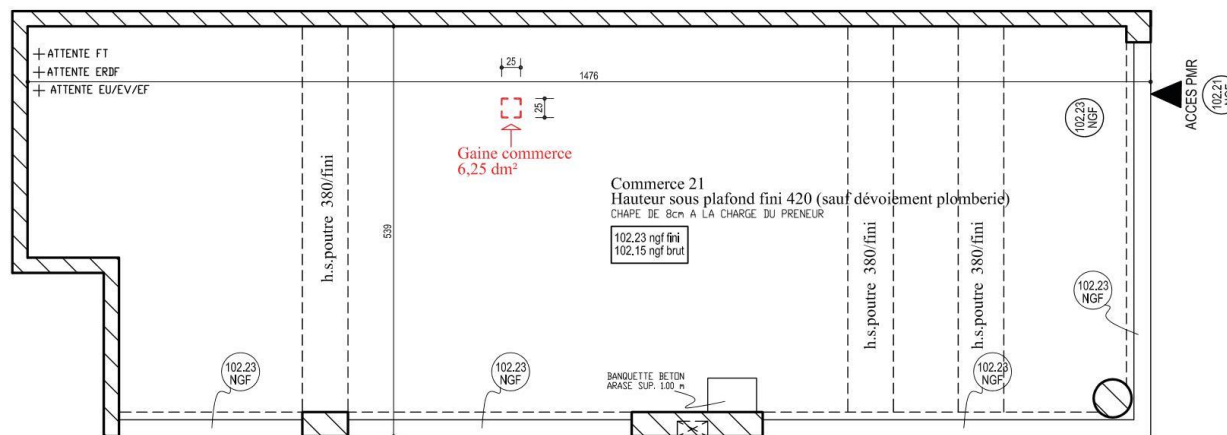
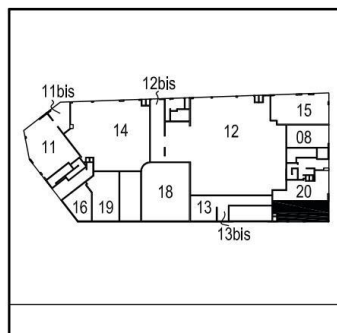


# LES DEUX DERNIERS LOCAUX COMMERCIAUX DISPONIBLES : COMMERCE n°21 DE 78 M<sup>2</sup>



ILOT E

S.C.I. FONCIERE DEGALE LOUVRES



COMMERCE	
COMMERCE	ETAGE
21	0

G.L.A. : 78,10 m<sup>2</sup>

Locaux livrés bruts à moins (-) 8cm du niveau NGF fini. Les menuiseries seront réalisées dans le cadre d'une déclaration préalable à déposer et à obtenir auprès de la mairie. La différence maximale entre le NGF Intérieur fini théorique (à la charge du preneur) et l'extérieur (à la charge de l'aménageur) est de 2cm, sur la largeur de l'accès PMR.  
La S.C.I. se réserve la possibilité d'apporter des modifications de dimensions libres et d'équipements, en fonction des contraintes techniques de construction. Les retombées, soffites, faux-plafonds, et canalisations, ne sont pas tous représentés.





15, rue Rouget de L'Isle - 92400 COURBEVOIE

Tél. : 01 45 72 42 98

E-mail : [contact@groupesoppec.com](mailto:contact@groupesoppec.com) - [www.groupesoppec.com](http://www.groupesoppec.com)