

# Commission Consultative OAP2

## Rapport de synthèse des travaux

### Sommaire

<b>1. Contexte et déroulement des travaux de la Commission.....</b>	<b>2</b>
1.A – Contexte.....	2
1.B – Composition de la commission .....	2
1.C – <i>Les travaux de la Commission</i> .....	3
1.C.1 - <i>La réunion initiale</i> .....	3
1.C.2 – <i>Les réunions suivantes</i> : .....	3
<b>2. Propositions de la commission .....</b>	<b>6</b>
2.A - La composition de l'espace.....	6
2.A. 1- <i>Périmètre de l'OAP2</i> .....	6
2.A. 2- <i>Accès et sécurité des flux</i> .....	6
2.A. 3 - <i>Disposition des habitations</i> : .....	8
2.A.4- <i>Place de l'école / zone d'espaces verts - de jeux / traitement paysager</i> .....	9
2.B – Les typologies et le peuplement .....	10
2.B.1 – <i>Logements locatifs</i> .....	10
2.B.2 – <i>Typologies des logements</i> .....	10
2.C– Les propositions techniques et l'environnement .....	11
2.C.1 – <i>Risque d'inondations</i> .....	11
2.C.2 – <i>Préservation des ressources naturelles ainsi que de la faune et de la flore</i> .....	11

# **1. Contexte et déroulement des travaux de la Commission**

## **1.A – Contexte**

Un projet d'aménagement de lotissement situé entre la rue MILLEZ et la rue DU CHENE est confié à la STE LOGINOR

Cette dernière a déposé le 28/02/2022 une demande de permis de construire, conformément aux engagements pris par actes d'achat auprès des propriétaires vendeurs, qui fait suite au refus de la précédente version.

Toutefois, la municipalité de Louvil a le souhait de repenser ce projet par une procédure de modification du PLU et par l'instauration d'un PAPAG qui permettra une réflexion plus approfondie sur les points suivants :

Le phasage – la densité – la mixité sociale – les dessertes internes – le traitement paysager – la prise en compte des risques – la sécurité – les espaces publics – la suffisance des réseaux – le stationnement – la destination des constructions – La porte d'entrée sur la commune...

La compatibilité avec le PADD induit une croissance de population mesurée, le souhait et l'objectif 2030 de la municipalité est de ne pas dépasser 900 habitants.

Population actuelle : 881 Hab en 2020 info donnée par la mairie de Louvil.  
847 Hab en 2018 source Insee.

De plus, la réalisation de l'OAP2 ne pourra se faire dès lors que les logements de l'OAP1 sont réalisés en totalité.

## **1.B – Composition de la commission**

L'équipe municipale a décidé la mise en place d'une commission consultative afin d'émettre des propositions sur les différents points évoqués ci-dessus.

La commission a pour but de donner des orientations et non pas des directives.

Cette commission est composée de 10 personnes qui permettent de représenter les divers intérêts :

- Des propriétaires vendeurs : M. DEHAEZE et M. DELANNOY (également riverain immédiat)
- Des riverains immédiats : M. LERUSTE et M. BOUGENIERE (représentants 7 autres riverains de la zone Nord du projet)
- Un représentant de l'ancienne équipe municipale et également riverain immédiat : M. MARMOUSEZ
- Des Louvillois non riverains : M. LEYSENS, M. DUCROQUET, M. BEN ROKIA, Mme BRUGE et M. DEGAND

(cf. carte de localisation des membres.)

### Fonctionnement des réunions :

- Les réunions ont lieu toutes les 2 semaines
- Un quorum de 50 % de participants permet le bon déroulement et la légitimité de la réunion.
- A chaque réunion, un compte rendu est rédigé par le secrétaire. Il est approuvé à la réunion suivante. Il peut être modifié dans les 3 jours suivants sa diffusion. On ne revient pas sur les comptes rendus antérieurs.
- Le compte rendu doit être le reflet le plus fidèle possible des discussions et des positions de chacun. Il est souhaité que chaque thème abordé dégage une tendance majoritaire !!! Toutefois il n'est pas procédé à un vote par les membres de la commission. Les avis et souhaits de chacun figurent dans le compte rendu.
- Tous les comptes rendus seront annexés au rapport.

## **1.C – Les travaux de la Commission**

### ***1.C.1 - La réunion initiale***

Les membres de la commission sont conviés le 19 janvier par Madame la Maire en salle de motricité de l'école pour la constitution de celle-ci.

Sont présents : Mme Faber (Mme La Maire) – M Odou (1<sup>er</sup> adjoint) – M Fabio - Mme Coddeville – M Degand – M Ducroquet – M Leruste – M Leysens – M Dehaeze – M Marmousez – M Delannoy - M. Bougeniere (absent : M. BEN ROKIA)

Le power point de la réunion publique du 20 octobre 2021 nous permet de mieux comprendre les procédures en cours. Ce document est également un fil rouge pour nos prochaines rencontres. (cf. annexes)

Après avoir fait connaissance de chacun des membres de la commission, nous décidons de nous retrouver le 8 février.

### ***1.C.2 – Les réunions suivantes :***

#### Le 8 février

M Leruste anime cette réunion.

M Degand et M Bougeniere acceptent le rôle de secrétaire.

Chacun s'exprime sur sa vision du futur projet, sur ses attentes, sur ses craintes....

Puis nous définissons les différents axes de travail.

Nous fixons l'ordre du jour de la prochaine réunion. (Refus préfectoral – calcul du nombre de logements – bilan financier – trafic et sécurité)

Quelques jours avant la réunion, nous apprendrons avec surprise que LOGINOR dépose son PC en date du 28/02/22. Nous invitons LOGINOR à notre prochaine réunion.

#### Le 23 février

M Leruste anime cette réunion.

Information dépôt de PC Loginor prévu le 28/02/2022 > la commission souhaite inviter LOGINOR le 28/02/2022

Sujets à évoquer :

Nombre de logements au regard des chiffres évoqués par la municipalité et de la rentabilité pour le promoteur

Proposition reprise au PC pour les flux de véhicules, le risque d'inondation, les cônes de vue, l'implantation des logements, leur typologie et architecture ; ainsi que les questions juridiques.

- Le 28 février

M Leruste anime cette réunion.

Mme Frappez et M Chombeau de LOGINOR nous présentent leur nouveau projet.

Le plan de masse – Une densité de 34 log dont 10 en locatif social – des surfaces de lots entre 199 et 913 m<sup>2</sup> - des prix de vente entre 300 et 520 k€ - une livraison dans les 3 ans... - possibilité de modifier le PC jusqu'au 28/06/22.

Nous fixons notre prochaine rencontre au 8 mars.

Ordre du jour : Avis de chacun sur le projet LOGINOR

- Le 8 mars

Mme Coddeville anime la réunion

Chacun s'exprime sur la présentation et le PC de Loginor

Il en ressort de nombreuses interrogations sur le PAPAG en cours - la densité – la sécurité – les risques d'inondations – le sens des voies de circulation – La notion de social – l'alignement et orientation des maisons – la servitude de cour commune

Nous fixons notre prochaine réunion au 22/03/22

Ordre du jour : Densité de logements + mixité sociale + questions à poser à Mme Faber

- Le 22 mars

Mme Coddeville anime la réunion

Mme Coddeville nous apporte des informations précises sur les plafonds de ressources du logement social intermédiaire. En annexe la grille des revenus.

Mixité et densité des logements sont les thèmes abordés lors de cette réunion.

Nous déterminons les questions à poser à Mme Faber.

Le PAPAG est-il déposé ? Faut-il modifier le PLU ? Planning de notre commission ?

Quand aura lieu la fin de l'OAP1 ? La servitude de cour commune ?

Nous invitons Mme Faber et M Odou pour notre prochaine réunion du 05/04/2022

Ordre du jour : Nos questions ci-dessus à poser en début de réunion.

La sécurité – Le risque inondation – Disposition des maisons.

- Le 5 avril

Mme Coddeville anime la réunion

Mme Faber nous fait part que le PAPAG est en cours d'instruction.

Qu'il n'y a pas d'incidence financière pour la commune.

Il est souhaitable que notre rapport soit remis en mairie au plus tard le 15 juin.

La fin de l'OAP1 sera effective lorsque toutes les maisons seront terminées. La mairie signe la déclaration d'achèvement des travaux dans les 3 mois suivants cette date.

Seul sera abordé le thème de la sécurité faute de timing.

Nous fixons notre prochaine réunion au 19/04/22

Ordre du jour : Décision sur la sécurité – la disposition des maisons – le risque inondation.

- Le 19 avril

Mme Coddeville anime la réunion

Les thèmes abordés :

La sécurité de la voirie. Tenir compte de la cohabitation des voitures, des 2 roues, des piétons, des poussettes...

La sécurité de l'école.

Le risque inondation en tenant compte des événements passés et de la modification de la topographie.

La prochaine réunion aura lieu le 3 mai

Ordre du jour :

Disposition des habitations - place de l'école – espaces verts – traitement paysager.

- Le 3 mai

Mme Coddeville anime la réunion

Les thèmes abordés :

La disposition des habitations

La place de l'école – les espaces verts – le traitement paysager.

La prochaine réunion aura lieu le 17/05/22

Ordre du jour : Typologies des logements – précisions sur le locatif – fixer le planning du rapport

- Le 17 mai

Il est convenu une règle énoncée dans le paragraphe « Organisation des réunions » afin d'éviter une nouvelle rédaction du compte rendu.

Les thèmes abordés :

Les logements locatifs, nombre – disposition – niveau intermédiaire

La voirie

Prochaine réunion le 31/05/22

Ordre du jour : Retour sur les délibérations de la réunion du 17 mai - Mise en place de l'organisation du rapport

- 31 mai

Première lecture du rapport de la commission

Modifications et précisions sont apportées.

Nous abordons le thème de la préservation des ressources naturelles qui ne peut être développé faute de temps.

Prochaine réunion le 14 juin.

- 14 juin

Finalisation de la relecture du rapport

Visionnage du premier jet du support de présentation

Prochaine réunion le 28 juin en présence de Mme La Maire et d'élus pour présentation de nos travaux.

## **2. Propositions de la commission**

### **2.A - La composition de l'espace**

#### **2.A. 1- Périmètre de l'OAP2**

Le périmètre de l'OAP2 est fixé dans le PLU actuellement en vigueur.

A celui-ci l'aménageur a proposé d'acquérir auprès de certains riverains des morceaux de terrains supplémentaires permettant de ne pas les enclaver.

L'aménageur a également négocié une servitude de cours commune avec le propriétaire de la parcelle agricole voisine lui permettant de s'affranchir de certaines règles d'urbanisme vis-à-vis des limites séparatives (notamment d'éloignement); le terrain concerné par cette servitude n'est pas vendu, ni occupé par les propriétaires des lots aménagés.

#### **2.A. 2- Accès et sécurité des flux**

En préambule de ce paragraphe, il nous semble utile de préciser que Mme la Maire nous a confirmé que l'entrée de l'école est un sujet qui est abordé avec les équipes enseignantes et qui n'est pas figé dans le marbre. Actuellement, cette entrée se fait côté rue du Marais, mais nombre de louvillois passent tout de même dans la rue Henri Millez pour s'y rendre par le piétonnier. Il ne faut, par ailleurs, pas omettre que, dans l'état actuel, les accès garderie du matin et du soir sont pour leur part sur la rue Henri Millez.

La commission recommande que l'Aménageur prenne en considération cette situation.

Concernant les accès des véhicules motorisés, leur circulation au sein du lotissement et dans un souci de sécurité, différentes solutions ont été échangées :

- Créer deux voies en impasses – voir avec système qui permette de laisser passer les camions poubelles et pompiers, de type bornes rétractables pour éviter la création de deux zones de retournement
  - o Inconvénient : coût d'investissement, d'exploitation et de la gestion des bornes / les habitants de la zone sud devront faire le tour en voiture pour rejoindre l'école
  - o Avantage : évite les flux depuis la rue du Chêne vers la rue Henri Millez qui ne seraient pas liés au lotissement
  
- Créer un accès par la rue Henri Millez, plutôt de côté par rapport à l'école qui dessert directement en raquette (retournement camion collecte déchets) une zone de stationnement mutualisée dédiée au 1/3 des logements, les plus petits, tels que les logements destinés aux séniors ou jeunes couples (logements locatifs), et faire ressortir la majorité des logements (les plus grands) vers la rue du Chêne
  - o Inconvénient : les habitants de la zone sud devront faire le tour en voiture pour rejoindre l'école

- Avantage : évite les flux depuis la rue du Chêne vers la rue Henri Millez qui ne seraient pas liés au lotissement / tranquillise la partie Nord à proximité des petits logements (plutôt séniors) et de l'accès école

Ces deux premières solutions après débat ont été rapidement abandonnées au profit des deux propositions suivantes :

- Faire une voirie en sens unique depuis la rue du Chêne vers la rue Henri Millez
  - Inconvénient : Débouché de l'ensemble des véhicules du quartier sur rue Henri Millez face à l'école
  - Avantage : Limite les flux vers la rue du Riez et son carrefour accidentogène / limite l'imperméabilisation des sols
- Créer une voirie traversante en double sens :
  - Inconvénient : Permet, depuis Cysoing, de rejoindre la rue principale en passant par le lotissement et la rue Henri Millez, plutôt que de contourner par la rue du Riez
  - Avantage : Permet aux riverains de la zone de se rendre aisément vers l'école, limite les flux vers la rue du Riez et offre une nouvelle liaison entre la Mairie et l'école

L'ensemble des membres de la commission s'accorde à recommander de prévoir des systèmes de limitation de la vitesse : de préférence voie qui sinue ou chicanes (même si moins souhaité par certains membres) ; des plateaux doivent aussi être envisagés sur la voirie du lotissement, en sortie de celui-ci avant d'arriver sur les rues du Chêne et Henri Millez, mais pas de dos d'âne qui font du bruit. La largeur de la voirie devra également être limitée et comporter en superposition la zone cyclable pour en limiter la vitesse de circulation.

La commission s'accorde sur la nécessité de pouvoir traverser la zone pour tous les vélos et piéton. Ainsi différentes solutions d'aménagements de la voirie ont été étudiées pour la circulation douce :

- Piste cyclable en site propre : 1 de part et d'autre, semble plus sécuritaire, mais consommatrice d'espace
- Voie cyclable intégrée à la voirie mais identifiée par marquage dissociatif au sol : permet de sécuriser sans étendre de manière trop importante les largeurs de voirie
- Si sens unique avec vélo circulant sur voirie (sans identification particulière) et piste cyclable dédiée à contre sens
- Si sens unique avec circulation sur bande cyclable dans le même sens et pas de possibilité d'emprunter le sens inverse
- Trottoirs sécurisés pour piétons qui empêchent le stationnement sur ceux-ci
- Espace partagé piétons-vélo ou piéton-voiture-vélo : Moins sécuritaire car vitesse de circulation différentes.
- Chemin indépendant destiné aux piétons et vélos

- Accès venelle vers allée de la Forge : cette voirie étant privée, les riverains de l'allée de la Forge y sont fermement opposés.

**Pour conclure, parmi les différentes solutions étudiées, la solution de la voirie en double sens reçoit la plus grande adhésion ; dans cette condition, elle devra :**

- Être étroite et ne pas permettre de prendre de vitesse et de déboucher de manière trop rapide sur la rue du Chêne, la rue Henri Millez et au niveau de l'école – prévoir système de ralentissement (voir ci-dessus)
- Présenter des bandes cyclables de part et d'autre, intégrées à la voirie avec marquage dissociatif
- Présenter des trottoirs de part et d'autre, pour la circulation piétonne qui soient assez larges pour que deux piétons puissent se croiser avec poussettes. Une séparation végétale pour sécurisation des flux piétons et empêcher le stationnement est à prévoir.
- Être la plus sinueuse possible (*à voir avec la disposition des habitations*).
- Présenter des emplacements de stationnements suffisants sur les parcelles privées à la fois pour les habitants mais aussi pour leur visiteurs (1 garage + 2 places de stationnement à minima). Pas de stationnement dans la rue. Les matériaux utilisés pour la création des places de stationnement devront permettre de limiter l'imperméabilisation des parcelles (Evergreen, etc...)
- Présenter des stationnements visiteurs positionnés sur une ou plusieurs poches dédiées.

### **2.A. 3 -Disposition des habitations :**

**Les membres de la commission recommandent à l'unanimité de :**

- Eviter un effet rectiligne de la disposition des logements, notamment de part et d'autre d'une voie,
- Proposer une plus grande variété dans l'orientation des habitations en fonction de l'ensoleillement et des cônes de vue notamment,
- Mixer les typologies d'habitation (T2 à T6),
- S'assurer que la surface du logement soit adaptée ou cohérente à celle de son terrain (un grand logement sur un grand terrain),
- Prévoir des terrains d'un minimum de 500 à 600m<sup>2</sup>; les terrains des logements locatifs pourraient être plus restreints, et/ou s'organiser autour d'un jardin partagé.



- **S'assurer que les jardins soient correctement exposés (de préférence sud, sud-ouest ou ouest).**
- **Prévoir ponctuellement des logements mitoyens (petites typologies destinées à la location), mixer avec les autres logements sur la totalité de la parcelle**
- **Réaliser l'OAP en une seule phase.**

La concentration des logements locatifs n'est pas souhaitée à la majorité pour les logements destinés aux jeunes ménages ; elle pourrait être privilégiée pour les personnes âgées. En cas de concentration de ces logements locatifs, les espaces végétalisés devront être de taille correcte ; Ils pourront se présenter sous forme d'un jardin partagé entretenu par le bailleur. Pour ces logements locatifs, de petites habitations mitoyennes dispersées dans le lotissement et avec mélange générationnel pourrait également être une orientation intéressante.

Une partie des membres de la commission souhaiterait limiter le nombre de logements à 30 au maximum. Pour les autres, le nombre de 34 n'est pas rédhibitoire. La question du dépassement des 1000 habitants à l'horizon 2030 et de ses conséquences reste un peu floue pour notre commission ; n'étant pas en mesure d'anticiper les évolutions de peuplement de l'ensemble de la commune, la commission ne peut suggérer de position sur ce point.

Les riverains de la zone Nord souhaitent que le nombre de logements soit réparti de manière équilibrée entre les deux parties (Nord et Sud). A savoir 15/15 si 30 logements ou 17/17 si 34.

- Une question reste en suspens : les terrains seront-ils vendus avec les typologies de maison qui leur sont associées dans le PC ? cette question pourrait être posée à l'aménageur, Sachant qu'il a pour le moment déposé des PC, et non des permis d'aménager, il semble que les types de logements soient d'ores et déjà définis en plan masse. Toutefois, un PC modificatif pourra toujours être déposé jusqu'à la Déclaration d'Achèvement et de Conformité des Travaux et potentiellement modifier cet aspect. Il faudrait pouvoir s'assurer que les grandes typologies soient bien réalisées sur des grands terrains et les petites typologies sur les terrains plus petits. (cf. 4 ci-dessus)

#### ***2.A.4- Place de l'école / zone d'espaces verts - de jeux / traitement paysager***

**Les membres de la commission recommandent à l'unanimité :**

- **Espaces verts : respect des dispositions du PLU actuel en surface minimal d'espaces verts (10%)**
- **Végétalisation du site : souhait d'une végétalisation en harmonie avec la qualité végétale de l'ensemble de la commune.**
- **Clôtures : systématiquement doublées de haies vives – pour les logements locatifs, la position de la haie vive sera à l'extérieur de la clôture et entretenue par le bailleur**
- **Aménagement de la partie extrême nord du terrain de l'OAP : Initialement, il avait été souhaité que cette zone puisse devenir une sorte de « Place du village » car**

Louvil n'en possède pas vraiment actuellement, l'OAP2 devant faire liaison entre la Mairie, et l'École, les deux cœurs actuels. Nous ne revenons pas sur cette orientation et **souhaiterions que cette zone soit donc aménagée en espace ouvert au public (Domaine public ?) et destinée à favoriser :**

- **les activités des enfants (un espace de jeux serait apprécié de ce côté-là de l'école également),**
- **les rencontres,**
- **la mise en sécurité des accès secondaires à l'école et accès aux services périscolaires.**

**Dans le respect de la quiétude des riverains concernés.**

La commission estime que cet espace n'est pas favorable au développement d'une activité commerciale ou de service.

## **2.B – Les typologies et le peuplement**

### ***2.B.1 – Logements locatifs***

#### a) Nombre

Le PLU dit 20 % (i.e. 6 si 30 logements, 7 si 34) - l'OAP2 dit 10 locatifs.

La commission n'est pas parvenue à un consensus sur ce sujet. Le nombre proposé par les membres varie de 6 à 10 logements locatifs.

Tous les membres de la commission s'entendent sur le fait que la mixité générationnelle doit être le leitmotiv' de cette orientation sur le locatif. Une mixité sociale vers les personnes âgées et les jeunes ménages ou jeunes accédants est à privilégier.

Sur le sujet du logement social, la commission a un avis partagé ; certains membres ne souhaitent pas du tout de logement social, d'autres, y sont plus favorables.

**Dans tous les cas, la commission recommande au lotisseur de faire une étude en amont avec souhait que les revenus des postulants soient au minimum le niveau intermédiaire.**

**Accession à la propriété pour le locatif : non à la majorité.**

### ***2.B.2 – Typologies des logements***

La commission propose que le promoteur offre un plus grand éventail de types de logements afin d'une meilleure qualité architecturale.

Une mixité typologique est à prévoir permettant d'accueillir des familles plus ou moins nombreuses (du T2-T3 pour les séniors et ou jeunes ménages au T5-T6 pour l'accession)

Les logements destinés aux séniors devront leur être adaptés (accessibilité, plain-pied, etc...)

## **2.C– Les propositions techniques et l’environnement**

### **2.C.1 – Risque d’inondations**

L’évènement de Juin 2016 a marqué la population Louvilloise et une grande partie des membres de la commission.

La commission recommande de fournir à l’aménageur les éléments d’information en sa connaissance. Voir annexe : Note du 20 avril 2022 relative aux risques d’inondation

NOTA : Même si au sein de la commission certains membres ont des compétences techniques sur le sujet, nous rappelons que la commission n’est pas techniquement compétente pour la réalisation d’études techniques et que les informations fournies le sont à titre informatifs.

Elle recommande également la réalisation d’une étude qui puisse :

- mettre à jour l’étude menée sur le sujet dans le cadre du PLU encore en vigueur,
- prendre en considération les événements de Juin 2016 et 2021, mais aussi les évolutions climatiques à venir.

La topographie a un impact sur les zones d’accumulation d’eau et actuellement le terrain est légèrement en pente vers la rue Marga, le lotissement Le Village, la rue Henri Millez et la rue du Marais.

La topographie va changer et il faudra que l’aménageur prenne en considération ces événements ainsi que l’étude mise à jour et propose des aménagements qui permettent d’absorber les quantités d’eau qui seront potentiellement accumulables par le biais de dispositifs adéquats (noues ou autres dispositions qui devront être adaptées).

### **2.C.2 – Préservation des ressources naturelles ainsi que de la faune et de la flore**

Le sujet n’a pas eu le temps d’être abordé par la commission bien que revêtant un caractère fondamental.

Les membres de la commission OAP  
Le 23 Juin 2022

## **Annexes**

### **Liste des annexes :**

1. Carte de localisation des membres de la commission
2. Comptes rendus des réunions
3. Power point présenté par Mme la Maire lors de la réunion de lancement
4. Note du 20 avril 2022 relative aux risques d'inondation