

Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de

Louvil



Notice explicative

13 SEP. 2022



SOMMAIRE

1ÈRE PARTIE : CONTEXTE DE L'ETUDE	3
2ÈME PARTIE : PRÉSENTATION DU PROJET	8
0. LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN	8
I. L'AMENAGEMENT	9
II. AJUSTEMENTS DU REGLEMENT ECRIT	19
3ÈME PARTIE : FAISABILITE DE LA PROCEDURE.....	30
4ÈME PARTIE. IMPACT DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR REDUIRE SES IMPACTS.....	35

1ÈRE PARTIE : CONTEXTE DE L'ETUDE

I. Cadre législatif et réglementaire

❖ Le champ d'application de la procédure

La modification d'un plan local d'urbanisme est requise lorsque, conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, « (...) *L'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Cette procédure intervient sous réserve des cas où une révision, générale ou allégée, s'impose, en application des articles L153-31 et L153-34 du code de l'urbanisme.

Le code de l'urbanisme distingue 2 procédures de modification du document d'urbanisme, à savoir la modification de droit commun (articles L153-41 à L153-44) et la modification simplifiée (articles L153-45 à L153-48)

La modification de droit commun, tel qu'en dispose l'article L153-41 intervient lorsque le projet a pour effet de :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit l'appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire prendre en compte les nouvelles obligations applicables en matière d'habitat, lorsque le document tient lieu de programme local de l'habitat.

La modification simplifiée correspond aux évolutions du document d'urbanisme qui interviennent dans les autres cas que ceux précités : majoration inférieure à 20% des possibilités de construire dans une zone, majoration inférieure à 50% des règles de densité en faveur des règles de densité en faveur des logements sociaux, majoration inférieure à 30% des règles de densité en faveur des logements à haute performance énergétique, rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, l'évolution du document d'urbanisme porte sur l'instauration d'une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), en remplacement de la présente orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°2.

Le règlement graphique fera l'objet d'ajustement en conséquence. Le règlement écrit du document d'urbanisme sera ajusté de manière mineure.

Suite aux différentes réformes successives et notamment : la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, la loi n°2015-991 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe), la loi n°2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), l'urbanisme a connu diverses réformes.

Le territoire de la Communauté de Communes Pévèle Carembault (CCPC), auquel appartient Louvil, n'est pas couvert par un document d'urbanisme intercommunal. Initialement, la commune de Louvil avait délibéré pour prescrire la modification de son Plan Local d'Urbanisme, en conseil municipal le 16

juin 2021. L'intercommunalité conduit désormais la procédure de modification n°1 du PLU communal, suite à une délibération du conseil municipal autorisant la CC Pévèle Carembault à mener cette dernière en date du 8 décembre 2021.

❖ La mise en œuvre de la procédure

Les articles L153-37, L153-40 et L153-43 précisent les modalités de mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun.

L153-37 : « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

L153-40 : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.* »

L153-43 : « *A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.* »

L'approbation de la modification du PLU intervient par délibération motivée du conseil municipal, conformément à l'article L153-44. La délibération a été prise en date du 16 juin 2021.

❖ Le contenu du dossier

Le dossier de modification de droit commun comprend :

- une notice explicative de la procédure (cf art R151-5 du CU)
- les pièces du PLU modifiées : dans le cadre de la modification du PLU, cela concerne le règlement graphique, le règlement écrit, l'OAP du site n°2
- le compte rendu de l'examen conjoint des Personnes Publiques Associées

II. Contexte territorial

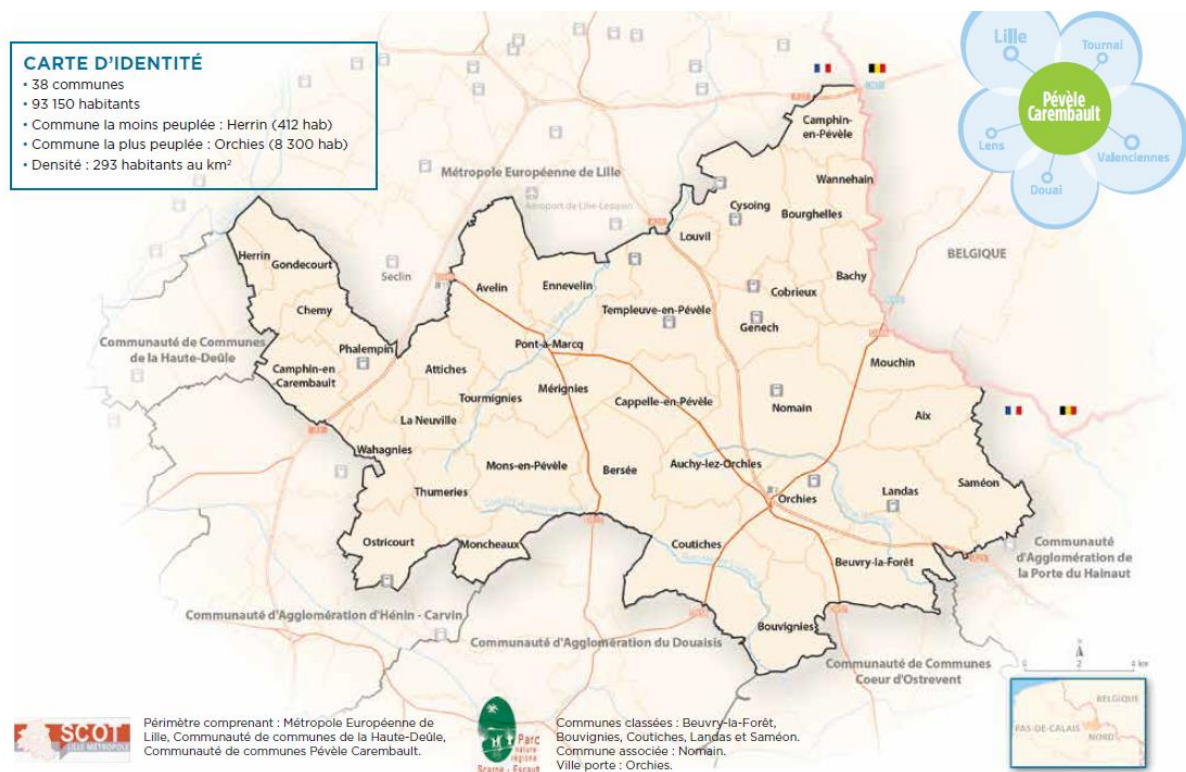
La commune de Louvil appartient à la Communauté de Communes Pévèle Carembault. La communauté de communes se compose de 38 communes, elle a été créée le 1er janvier 2014 et son siège se situe sur le territoire de Pont-à-Marcq.

La CCPC résulte de la fusion de la Communauté de Communes Cœur de Pévèle, Sud Pévélois, Pays de Pévèle, Espace en Pévèle, Carembault ainsi que l'ajout de la commune de Pont-à-Marcq, cette dernière qui n'appartenait à aucune intercommunalité.

La communauté de communes se situe directement au Sud de la Métropole Européenne de Lille, ainsi qu'à l'Est des Communautés d'Agglomération du Douaisis et de Hénin-Carvin.

Le territoire représente environ 310 km² et compte 95 816 habitants en 2018, d'après les données INSEE, pour une densité de population d'environ 308 habitants au km², ce qui en fait un territoire assez rural.

Un Schéma de Cohérence Territoriale couvre les territoires de la Métropole Européenne de Lille (MEL) et de la Communauté de Communes Pévèle Carembault : le SCoT Lille Métropole, arrêté le 26 février 2016, approuvé le 10 février 2017.



La communauté de communes compte plus de 95 000 habitants en 2018 (INSEE) comme précédemment dit. Les données illustrent une hausse continue et importante de la population depuis ces dernières décennies, à savoir depuis 1968. Sur les 20 dernières années, entre 1999 et 2018, le territoire a gagné plus de 10 000 habitants (+11 681 habitants), soit une hausse démographique supérieure à 13%. A plus courte échéance, entre 2008 et 2018, soit sur 10 ans, la tendance reste en nette hausse, avec une croissance supérieure à 8%.

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	63 993	68 489	73 043	79 003	84 135	88 587	92 488	95 816
Densité moyenne (hab/km ²)	206,2	220,7	235,4	254,6	271,1	285,5	298,0	308,8

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Le nombre de logements est en constante hausse, ce qui s'observe de manière générale sur l'ensemble des territoires. Le parc de logement global sur la dernière décennie 2008-2018 a connu une hausse impressionnante d'environ 18%, dont une croissance d'environ 16% du parc de résidences principales. La part des résidences principales est largement majoritaire, représentant 93,4% du parc de logements.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Ensemble	19 706	21 983	24 945	27 922	30 614	34 903	37 986	41 227
Résidences principales	18 513	20 575	23 198	26 000	29 276	33 193	35 711	38 523
Résidences secondaires et logements occasionnels	374	487	586	440	287	216	219	245
Logements vacants	819	921	1 161	1 482	1 051	1 494	2 057	2 459

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

La commune de Louvil, quant à elle, compte 847 habitants en 2018 (données INSEE). Elle a connu une croissance démographique notable, suivie d'un temps de stagnation ces 10 dernières années. On remarque un solde naturel positif sur l'ensemble des dernières décennies (depuis 1968), lequel tend toutefois à diminuer. Le solde migratoire était positif et d'ailleurs très important jusqu'aux années 1990, où il a fortement chuté pour être négatif jusqu'à 2013. Il s'est rééquilibré entre 2013 et 2018.

Les ménages ont observé un net desserrement, lequel s'est poursuivi à aujourd'hui. Pour illustrer le propos sur ces 3 dernières décennies (depuis 1990), la taille moyenne des ménages est passée d'environ 2,9 en 1990 à environ 2,5 en 2018. On dénote un maintien de la taille des ménages entre 2008 et 2018, dont la taille varie entre 2,6 et 2,5. Corrélativement, le parc de logement a connu une hausse importante, afin d'accueillir la population arrivante. La dynamique s'est ensuite essouffée jusqu'à stagner entre 2013 et 2018 : le nombre de logements n'a plus évolué, la vacance a légèrement augmenté.

La commune de Louvil dispose d'un PLU, approuvé le 4 juin 2018. Ce document d'urbanisme régit l'occupation du sol sur l'entièreté du territoire communal, chacune des zones disposant d'un règlement qui lui est propre.

La présente prescription de modification porte sur :

- L'institution d'une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur le secteur d'orientation d'aménagement et de programmation n°2
- L'actualisation du règlement graphique, tenant compte du PAPAG
- L'actualisation des orientations d'aménagement et de programmation en conséquence de l'institution du PAPAG
- L'ajustement du règlement écrit

III. Objet de l'étude

La procédure d'évolution du document d'urbanisme porte sur plusieurs pièces du document de PLU, certaines modifications sont mineures sinon superficielles :

- Ajustement des dispositions du règlement écrit voire correction d'oublis, il s'agit d'assouplir certaines règles, sinon préciser d'autres dispositions pour cadrer le contour. L'essence même du règlement écrit n'est pas bouleversée.
- La modification du secteur d'aménagement, qui se révèle non adapté à l'identité communale. En cela, il est institué une servitude de projet d'attente de périmètre d'aménagement global (PAPAG) couvrant l'ensemble du secteur à aménager. L'objectif est de permettre à la collectivité de repenser un projet cohérent avec l'identité villageoise de Louvil et le cœur de bourg, en plaçant la concertation plus dans les débats.
- La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en conséquence de l'institution d'un PAPAG sur le secteur

L'évolution principale porte sur l'instauration d'une servitude PAPAG sur le site de l'OAP n°2, l'objectif étant aujourd'hui de contrôler le développement démographique, lequel doit être adapté à l'identité du village, aux capacités des équipements, services et commerces, et surtout ne pas générer une hausse globale de population massive sur un court laps de temps.

La commune estime nécessaire de repenser le projet de manière viable et équilibrée. Le site n'est pas remis en question, l'opération doit être guidée pour s'intégrer à l'enveloppe urbaine et valoriser le cadre de vie.

Ainsi, c'est une procédure de modification de droit commun qui est mise en œuvre pour permettre la réalisation de ces évolutions du document d'urbanisme en vigueur.

La commune souhaite adapter le projet d'aménagement de manière mesurée, elle s'octroie en ce sens un délai de réflexion pour déterminer des principes de développement. Le projet est principalement basé sur l'instauration d'une servitude PAPAG sur le site de l'OAP n°2, additionnellement interviennent de légères modifications (erreur matérielle, correction superficielle).

A la lecture du code de l'urbanisme, particulièrement de l'article L153-41, le projet est soumis à la procédure de modification de droit commun puisqu'il a pour effet de diminuer les possibilités de construire ou de réduire une zone urbaine ou à urbaniser. La servitude de PAPAG instaure une inconstructibilité temporaire dans un périmètre de zone AU déterminé, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global. Cette servitude, si elle ne revient pas à supprimer la zone, empêche donc toute émergence de projet pendant un délai donné.

2ÈME PARTIE : PRÉSENTATION DU PROJET

0. Le projet de modification de droit commun

A la lecture de l'objet de l'étude énoncé ci-avant, lequel est multiple, c'est une procédure de modification de droit commun qui est mise en œuvre pour permettre la réalisation de ces évolutions du document d'urbanisme en vigueur.

La commune souhaite adapter le projet d'aménagement de manière mesurée, elle s'octroie en ce sens un délai de réflexion pour déterminer des principes de développement. Le projet est principalement basé sur l'instauration d'une servitude PAPAG sur le site de l'OAP n°2, requérant la mise en cohérence des différentes pièces du PLU impactées. Additionnellement interviennent de légères modifications (erreur matérielle, correction superficielle, précisions et actualisation) qui suivent la logique du projet de territoire.

L'évolution du PLU ne génère aucune extension de zone urbaine ou à urbaniser au détriment de zones naturelles ou agricoles. Le projet n'a pas non plus pour conséquence d'aggraver ou générer de risque ou nuisance. Enfin, comme il sera vu plus après, cette procédure en objet n'a pas pour effet de remettre en cause le projet d'aménagement et de développement durables en vigueur. Les évolutions portées n'entrent pas dans le champ de l'article L153-31 ni de l'article L153-34. Il n'est ainsi pas nécessaire de recourir à une procédure de révision, générale ou allégée.

A la lecture du code de l'urbanisme, particulièrement de l'article L153-41, le projet est soumis à la procédure de modification de droit commun lorsqu'il a pour effet de diminuer les possibilités de construire, ce qui est le cas temporairement en l'espèce avec l'instauration d'une servitude de PAPAG. Par analogie, la servitude instituée rend inconstructible le périmètre constructible de manière temporaire.

En outre, les ajustements supplémentaires portés au règlement écrit interviennent en tant que précision et correction, permettant d'adapter à la marge de simples règles pratiques (aspect, stationnement...) et de prise en compte des risques (information, précaution).

I. L'aménagement

A) Le Principe d'un PAPAG

Le code de l'urbanisme donne la faculté aux documents d'urbanisme de délimiter des secteurs où toute construction est figée, pour un temps. L'institution d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) permet de figer, dans un périmètre donné, les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ni destination précise.

C'est l'article L151-41, en son 5°, du code de l'urbanisme qui dispose précisément :

« *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

L'institution d'une servitude de périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est conditionnée, à la lecture de l'article L151-41, à plusieurs conditions :

- Être institué par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale
- Être localisé en zone urbaine ou à urbaniser
- Être justifié au nom de l'intérêt général et une motivation particulière concernant un projet d'aménagement global
- Être limité temporairement, dans un délai maximal de 5 ans non renouvelables
- Définir un seuil minimal au-delà duquel toute construction ou installation est interdite, à l'exception de certains travaux (adaptation, changement de destination, réfection, extension limitée de l'existant).

Il s'agit donc d'une exception à la constructibilité de principe dans les zones urbaines ou à urbaniser, ce qui justifie le fait que son institution repose sur une justification particulière devant concerner un projet d'aménagement global.

B) Institution d'un PAPAG

L'évolution principale porte sur l'institution d'une servitude PAPAG sur le site de l'OAP n°2, l'objectif étant aujourd'hui de contrôler le développement démographique, lequel doit être adapté à l'identité du village, aux capacités des équipements, services et commerces, et surtout ne pas générer une hausse globale de population massive sur un court laps de temps.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur visé définit actuellement les principes auxquels le site concerné est soumis. Cette OAP est une pièce à part entière du document d'urbanisme qui détient des dispositions opposables telles que l'aménagement de la desserte, l'existence d'espaces publics, les destinations imposées ou interdites, la densité de logement à l'hectare minimum exigé...

Les principes d'aménagement de l'OAP du site n°2 sont notamment les suivants :

- **Temporalité** : Mise en œuvre de l'urbanisation conditionnée à la réalisation des logements de l'OAP n°1 en totalité
- **Equipements et espaces publics** : Sécurisation de l'accès du futur quartier face à l'école et création d'un espace récréatif et de convivialité
- **Desserte** : Relier la rue Henri Millez à la rue du Chêne par une voie de style « zone de rencontre »
- **Densité** : Minimum de 30 logements incluant du locatif
- **Liaisons douces** : Maintien de la voyette pour joindre l'allée de la forge à l'Ouest
- **Traitement paysager** : Intégration du nouveau quartier sous le prisme paysager (plantations, clôtures...)
- **Risques, sécurité** : Assurer la défense incendie des constructions et la gestion des eaux pluviales
- Définir un secteur à urbaniser à proximité du centre urbain dans les zones bâties, de manière à **stopper l'étalement linéaire**

Un ensemble de thématique est bien abordé pour cette zone, mais des limites sont pressenties et ne permettent pas de garantir un aménagement futur en adéquation avec l'identité communale :

- Densité de logement trop importante au vu des projets déposés
- Volet paysager à valoriser davantage ainsi que l'entrée de ville depuis la rue du Chêne
- Programmation logement qui mérite d'être cadrée
- Croissance de population qui apparaît trop importante eu égard aux objectifs communaux visés dans le projet de territoire et la population actuelle

La commune estime nécessaire de repenser le projet de manière viable et équilibrée. Le site n'est pas remis en question, l'opération doit être guidée pour s'intégrer à l'enveloppe urbaine et valoriser le cadre de vie.

La commune n'a pas la maîtrise foncière des terrains, ainsi l'institution d'un PAPAG devient un outil indispensable pour garantir aux élus des outils de rééquilibrage des rapports face aux porteurs de projet. En l'espèce, l'institution d'une servitude de PAPAG permet à la commune, pour un délai limité et dans les conditions définies par l'article L151-41, de se réapproprier le projet et préciser certains aspects nécessaires. Eu égard à la teneur du site (1,9Ha) et sa localisation (centralité de Louvil), il est indispensable que le projet soit consenti entre chacune des parties et valorise la commune.

Le site est en effet très bien localisé, entre autres :

- Il dispose d'une façade en dent creuse en vis-à-vis de l'école Henri Millez
- Il forme un îlot adossé aux habitations rue Louis Marga, dont le lotissement le Village
- Il se dessert directement rue du Chêne en entrée de village Centre-Est
- Il concourra à valoriser l'entrée de village, permettant un travail sur le paysager

La volonté est de revoir le projet pour l'adapter à l'identité urbaine, en amenant des règles plus assorties qui respecteront les caractéristiques qui font le cadre de vie communal, énoncé comme l'un des objectifs inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur, mais non suffisamment transposé à travers les règles.

Cette zone à urbaniser AU n'est donc pas à supprimer mais à adapter, dans l'attente d'un projet mûrement réfléchi et concerté avec la population, notamment le voisinage de l'opération. C'est en ce sens qu'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) va cristalliser le secteur de projet.



En effet, l'extrait cartographique ci-dessus illustre le périmètre de la zone AU (pointillé rouge), s'insérant dans la centralité du village où le bâti existe déjà. L'objectif est d'adapter le futur projet au cadre bâti préexistant et valoriser le paysager en centre de commune, notamment vis-à-vis de l'équipement scolaire en vis-à-vis du site. L'OAP existante ne fixe pas de densité maximale et permet des projets très denses, en rupture avec le tissu de la centralité louvilloise, mais aussi avec l'identité communale. Un travail a posteriori est souhaité quant à une densité réfléchie (fixer un curseur), sinon en jouant sur les implantations, les abords non bâtis à préserver comme les jardins, les espaces publics...

Cette procédure de modification, ayant principalement pour objet d'instituer un PAPAG, a souhaité initier des réflexions sur le futur site d'aménagement de la part des citoyens, via une concertation plus ouverte (réunion publique d'échange) et de commissions de travail citoyenne avec un groupe de louvillois au profil représentatif de la commune, à la fois élu et tiré au sort sur acte de candidature. La volonté communale est d'élargir suffisamment en amont cette concertation pour permettre un débat constructif et mieux anticiper la future évolution de l'OAP, afin que la servitude soit levée rapidement.

Ainsi cette procédure de modification présente est un préliminaire à une future procédure de modification de l'OAP de la zone AU n°2.

La volonté première de dédensifier l'opération est de permettre une insertion cohérente de celle-ci dans le contexte urbain préexistant, qu'il soit direct ou environnant. L'intervention d'un PAPAG est indispensable étant donné l'absence de maîtrise foncière sur les terrains en question est le futur dépôt d'autorisation d'urbanisme à venir de la part de l'aménageur du site, incompatible avec la volonté communale.

L'utilité publique justifie le projet étant donné que l'institution de la servitude concerne précisément un projet d'aménagement global, cohérent avec le projet de territoire en vigueur. L'intérêt est de redéfinir des principes généraux quant à l'aménagement actuel proposé, lequel apparaît incohérent. La jurisprudence administrative reconnaît comme justifié les PAPAG tendant à « conforter la mixité urbaine habitat-activités économiques, (...) valoriser les espaces collectifs, (...) clarifier et hiérarchiser les espaces extérieurs, enrichir l'aspect composite des formes bâties, (...) valoriser le paysage urbain et (...) développer le secteur du point de vue du développement durable » (Cour administrative d'appel CAA Versailles, 10 décembre 2015, SARL Cellamare France, req. n°13VE01173). De même, fonde une justification particulière le PAPAG qui permet « une restructuration cohérente (...) d'un secteur situé en entrée de ville et proche de la gare ferroviaire (...) très hétérogène et de faible qualité en termes de paysage urbain » (CAA Versailles, 2 avril 2015, Association de défense de la ville de Villepreux, req. n°13VE00168). Ce projet s'ancre dans cette logique de restructuration d'un projet d'aménagement de quartier en centre village, quant aux thématiques de cadre de vie, valorisation des espaces publics collectifs, aspect paysager. La portée du projet se justifie par la mise en place d'une servitude de PAPAG, laquelle permettra de redéfinir un projet d'aménagement plus précis et équilibré aux yeux de la collectivité et de la population.

Afin d'aborder la notion de densité du bâti, on trouve directement aux abords du site un tissu urbain peu dense sur la rue Louis Marga, d'une densité d'environ 12 logements à l'hectare. Le tissu urbain est donc plutôt pavillonnaire, en cohérence avec le lotissement le Village existant. Cette urbanisation s'est développée dans la continuité du centre-bourg de la commune.



Encore aux abords du site à aménager, rue Louis Marga, le bâti est plus dense avec des parcelles plus étroites et longues, dont quelques implantations en mitoyenneté. Toutefois ce secteur accueille de l'habitat récent pavillonnaire qui s'est greffé en fond de jardin dans le cadre d'opérations de division, ainsi qu'en extension urbaine.

La densité de logement demeure assez moyenne sur ce secteur puisqu'elle est d'environ 14 logements à l'hectare.



En vis-à-vis de la zone d'aménagement future rue Millez, un ensemble bâti groupé de 17 constructions présente une typologie similaire : longue parcelles étroites, implantation en retrait, façade sur la rue, ensemble de constructions en mitoyenneté ou double mitoyenneté...

La densité apparaît être la plus élevée sur le territoire pour ce secteur ci, elle est légèrement supérieure à 19 logements à l'hectare. Néanmoins, cette densité se concentre sur un court tronçon de la rue Millez, ce qui n'est pas représentatif de la typologie du bâti du centre village.



En somme, dans le voisinage immédiat de la zone AU n°2, la densité de logement à l'hectare se présente plutôt faible, on relève à proximité un ensemble bien délimité assez dense mais peu significatif car il ne se retrouve nul par ailleurs sur la commune.

Par ailleurs, sur le territoire de Louvil, on peut relever certains exemples caractéristiques d'un tissu urbain peu dense, privilégiant davantage l'aération et le végétal.

Notamment de l'autre côté de la rue Louis Marga, une partie du lotissement le Village reprend un habitat pavillonnaire sur des terrains assez amples, en périphérie du centre de la commune. Ce secteur est à proximité de la future zone d'aménagement. On compte 14 constructions implantées avec des marges de retrait vers le centre de leur parcelle, sur environ 9700m² de superficie, incluant les emprises des voiries publiques. Cela correspond à une densité légèrement supérieure à 14 logements à l'hectare.



Ci-dessus : compartiment délimité par l'allée des Bouleaux / rue de la Renaissance, le groupe d'habitat représente du pavillonnaire de faible densité : environ 8,5 logements à l'hectare.



Ci-dessus : compartiment rue Louis Marga / rue du Marais, le groupe d'habitat représente du pavillonnaire de densité moyenne à faible : environ 11 logements à l'hectare

C) Mise en cohérence des dispositions réglementaires

L'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation sur la zone 1AU par l'institution d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global génère des ajustements quant aux pièces réglementaires conformément à l'article R151-32 du code de l'urbanisme. L'objectif étant d'adapter le projet évolué aux enjeux en place.

1) Le règlement écrit

Afin de retranscrire le PAPAG au règlement écrit, des dispositions complètent le chapitre relatif à la zone AU.

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les effets réglementaires apportés par la servitude et devant être précisés sont les suivants :

- Une servitude temporaire : elle est limitée dans le temps, jusqu'à 5 ans maximum, non renouvelables. La durée retenue peut être inférieure et figure sur les pièces opposables du document d'urbanisme. Passé le délai fixé, la servitude ne peut plus être opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme sur le périmètre affecté.
- Une inconstructibilité définie : l'institution du PAPAG gel le périmètre affecté. Un seuil maximal, exprimé en surface de plancher, est défini afin d'interdire les constructions et installations le dépassant. Il ne peut toutefois pas être interdit certains travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension limitée de l'existant (dans la superficie susmentionnée fixée).

Les dispositions ajoutées au règlement écrit apparaissent en bleu ci-dessous dans l'extrait de règlement.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

Sous-section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone AU est concernée par une servitude de périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), figurée par une trame spécifique au plan de zonage et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ce PAPAG institué a pour effet de geler tout projet d'aménagement dans le périmètre délimité, pour une durée déterminée.

Paragraphe 1 : Destinations et sous destinations

Dans les limites du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) institué dans la zone, toute construction nouvelle est interdite dès lors qu'elle crée plus de 20m² de surface de plancher.

Pour les constructions déjà existantes au moment de l'approbation de la procédure de modification n°1 du PLU, sont admis les travaux d'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher.

La servitude d'inconstructibilité est instituée pour une période maximale, non renouvelable, de 3 ans.

Les dispositions précisant les règles relatives à la servitude de PAPAG interviennent d'emblée à la section concernant la zone AU, en chapeau de zone et à la fois en introduction de l'article relatif aux destinations et sous destinations.

Les impératifs mentionnés à l'article L151-41 du code de l'urbanisme sont intégrés : servitude temporaire définie, seuil d'inconstructibilité défini. Ces dispositions répondent aux enjeux en place et ont été proportionnés de cette manière, telle que la justification susmentionnée le précise.

Le périmètre du projet reprend les emprises de la zone AU n°2, il n'est pas utile d'étendre ce périmètre dans le cadre de la procédure étant donné qu'à terme le but reste d'aménager la zone.

Le délai d'inconstructibilité maximal non renouvelable est fixé à 3 ans. Il n'a pas été souhaité être porté à son délai maximal par la commune étant donné que la volonté est bien d'aménager le secteur et de proposer des principes d'aménagement en adéquation avec l'identité rurale louvilloise. Ainsi ce délai illustre la volonté de ne léser ni l'aménageur, ni les propriétaires des parcelles concernées.

A préciser que la concrétisation du projet d'aménagement global en vue duquel la servitude de PAPAG a été instituée pourra emporter la suppression de cette dernière dans le cadre de la mise en œuvre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme. Cela signifie clairement que le délai de 3 ans pourra être écourté lorsqu'un projet d'aménagement global aura été défini. En ce sens la commune a déjà initié un processus de concertation dans le cadre d'une réunion publique, et plus particulièrement un groupe de réflexion citoyen composé de profils représentatifs de la commune se réunit pour réfléchir au futur quartier à aménager, par anticipation à la future procédure de modification de l'OAP de la zone AU n°2. Cette procédure est une phase préliminaire indispensable à la procédure d'évolution du PLU à venir en aval.

Il y a donc une volonté réelle des élus de s'approprier l'aménagement du futur quartier et de lier la population audit projet.

Le seuil d'inconstructibilité fixé à l'intérieur du périmètre est logiquement faible : 20m² de surface de plancher. La zone AU n°2 sur laquelle est instituée le PAPAG est actuellement non occupée : aucune construction, aucun aménagement. Il n'y a pas d'intérêt à y admettre des constructions nouvelles qui pourraient porter atteinte à l'aménagement futur du site, d'autant que des réflexions sont engagées quant à la densité de logement à admettre, l'implantation, la volumétrie...

Ainsi cette superficie maximale autorisée au-delà de laquelle toute construction est interdite doit pouvoir admettre de potentielles exceptions (exemple : équipements de faible taille), répondant ainsi à l'exigence du code de l'urbanisme.

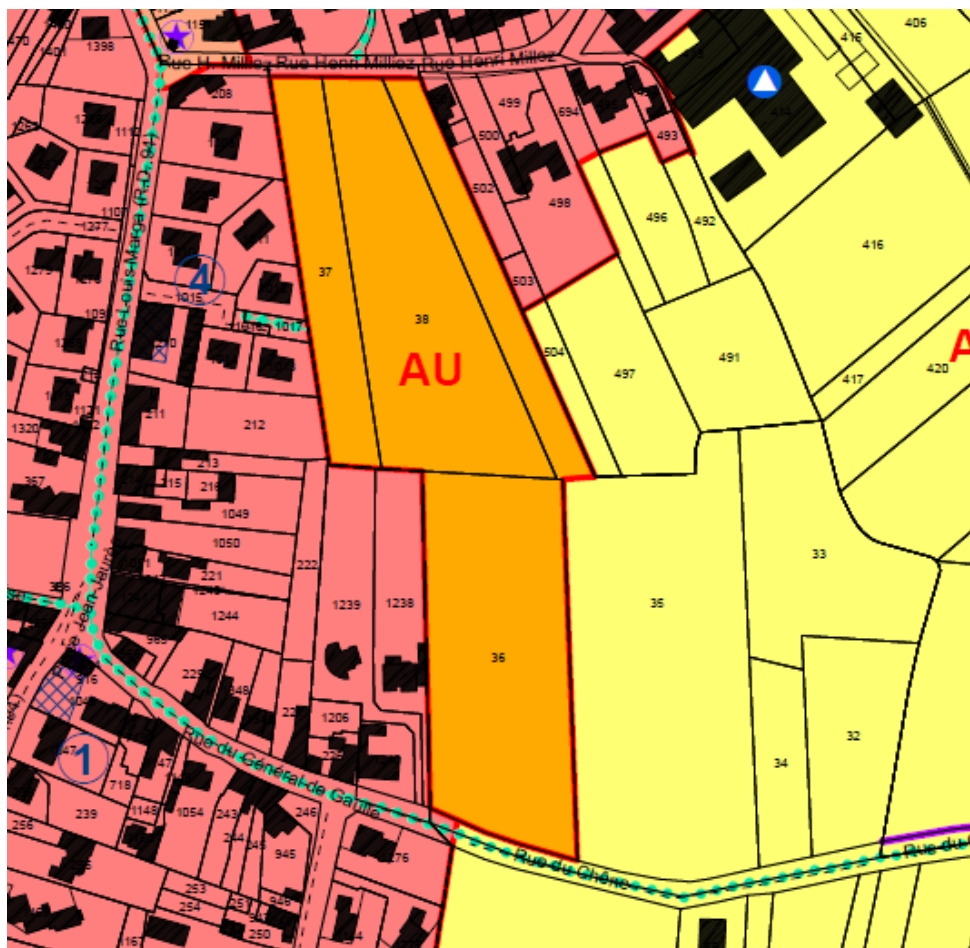
Les exceptions sont toutefois reprises : travaux d'adaptation, changement de destination, réfection, extension limitée à 20m² de surface de plancher.


2) Le plan de zonage

Le périmètre retenu du PAPAG doit être inscrit au plan de zonage du PLU et ne doit concerner que des zones urbaines ou à urbaniser. C'est bien le périmètre strict de la zone AU n°2 qui est repris par une trame identifiant la servitude instituant le PAPAG. La légende du plan de zonage précise à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la durée d'inconstructibilité temporaire.

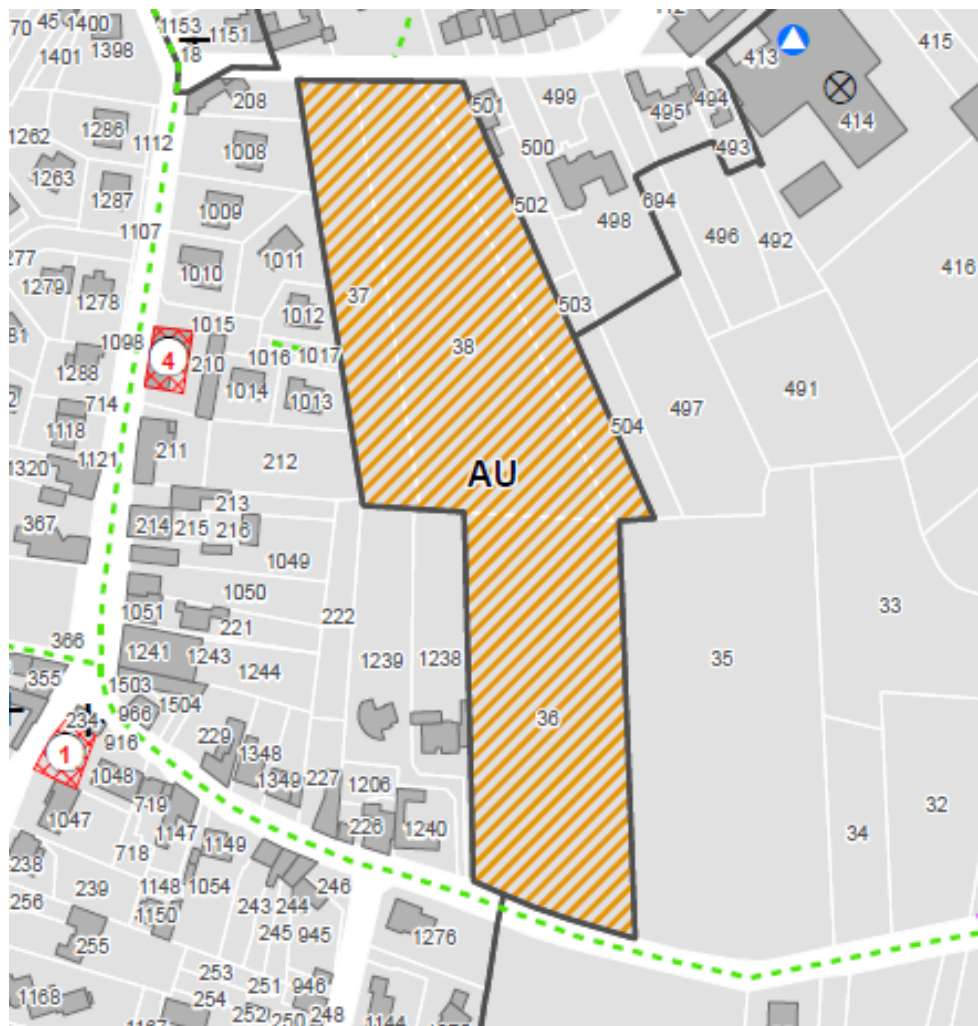
Le PAPAG permet ainsi de fonder des refus d'autorisation d'urbanisme sur ce périmètre pendant la durée prévue au PLU.


Extrait de zonage avant modification de droit commun



 AU : Zone à urbaniser

Extrait de zonage après modification de droit commun



-  Servitude L 151-41, Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)
 Dans les limites du PAPAG institué, toute construction nouvelle est interdite dès lors qu'elle crée plus de 20m² de surface de plancher.
 Pour les constructions déjà existantes au moment de l'approbation de la procédure de modification n°1 du PLU, sont admis les travaux d'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² de surface de plancher.
 La servitude d'inconstructibilité est instituée pour une période maximale, non renouvelable, de 3 ans.

Le plan de zonage fait apparaître le périmètre du PAPAG en précisant à partir de quelle surface l'inconstructibilité est fixée ainsi que la durée de cette inconstructibilité temporaire, reprenant ainsi les dispositions du règlement écrit abordé ci-avant.

II. Ajustements du règlement écrit

Le règlement écrit fait l'objet de légers ajustements de formes. Ces modifications portent globalement sur des précisions destinées à faciliter l'instruction, à informer, à permettre l'amélioration de la lisibilité des règles et adapter de manière mineure certaines dispositions relatives notamment au cadre de vie. La portée de la modification du règlement est non substantielle.

Les ajustements sont portés sur les règlements de la zone U et AU.

<u>Zone U - Avant modification</u>	<u>Zone U - Projet de modification</u>
<p><u>Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</u></p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.</p> <p>Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.</p> <p>Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri pour désaffectés sont interdits.</p> <p>Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.</p> <p>Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir, les pistes de karting sont interdits.</p> <p>Dans les secteurs Ui et Ubi, les caves et sous-sols sont interdits.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés. - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérées sur le règlement graphique. - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique. <p>Pour rappel, tout ou partie de la commune est concernée par les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - remontées de nappes, - retrait gonflement d'argiles - sismiques (niveau 2) - engins de guerre <p>Il est conseillé d'adapter les techniques de construction.</p>	<p><u>Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</u></p> <p>Les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés.</p> <p>Les terrains de camping caravanage et parcs résidentiels de loisirs sont interdits.</p> <p>Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules de caravanes et des abris autres qu'à usage public, d'abri pour désaffectés sont interdits.</p> <p>Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, dès qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété.</p> <p>Les parcs d'attractions permanents, les stands de tir, les pistes de karting sont interdits.</p> <p>Dans les secteurs Ui et Ubi, les caves et sous-sols sont interdits.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir l'intérêt des chemins piétonniers ou de randonnée à conserver ou à créer tels qu'ils sont présentés sur le règlement graphique. Ces chemins peuvent être modifiés sans pouvoir être supprimés. - protéger, mettre en valeur ou requalifier les éléments remarquables culturels, historiques ou écologiques repérées sur le règlement graphique. - respecter la destination des sols concernés par les emplacements réservés, repérés sur le règlement graphique. <p>Pour rappel, tout ou partie de la commune est concernée par les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - remontées de nappes, - retrait gonflement d'argiles - sismiques (niveau 2) - engins de guerre <p>Il est conseillé d'adapter les techniques de construction.</p> <p>Dans le cadre du phénomène de retrait-gonflement des argiles, il est conseillé de procéder à des études de sols pour tout projet de construction afin de déterminer les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.</p>

Dans les secteurs concernés par une exposition forte au risque de retrait-gonflement des argiles, la réalisation d'études de sol préalablement à la construction est obligatoire, en vertu du décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 qui impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- au moment de la construction de la maison : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le décret susmentionné, relatif aux techniques particulières de construction dans lesdites zones exposées, définit au Code de la construction et de l'habitation les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

Afin de prendre en compte le risque de remontées de nappe phréatique, le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Le Maire peut faire usage de ses pouvoirs de police (R111-2 du code de l'urbanisme) quant à toute demande d'autorisation d'urbanisme en refusant le projet ou en y opposant des prescriptions spéciales afin de garantir la salubrité et la sécurité publique.

La phrase « *il est conseillé d'adapter les techniques de construction* » est supprimée car trop généraliste, laissant se décliner un ensemble d'informations et de recommandations selon les aléas et risques en présence. Au surplus, un point sur le pouvoir de police du Maire est mentionné. L'intérêt est de bien porter à la connaissance de tout un chacun la prise en compte des risques et aléas.

Zone U - Avant modification

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Pévèle. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

Façade :

La couleur des briques des façades doit se situer dans la gamme des RAL suivants



Les autres matériaux présents en façade seront réalisés parmi les teintes du RAL suivantes :

Zone U - Projet de modification

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructions devront être en harmonie avec l'architecture régionale du Pévèle. Les constructions avec toitures plates ne sont autorisées que si elles répondent à des objectifs de performances énergétiques.

Façade :

La composition des façades est limitée à 3 matériaux différents apparents.

La couleur des briques des façades doit se situer dans la gamme des RAL suivants



Les autres matériaux présents en façade, tels que modénatures, menuiseries, tableaux de baies..., seront réalisés parmi les teintes du RAL suivantes :

Une précision est apportée quant au nombre de matériaux apparents admis en façade, dans le but de maîtriser la cohérence du cadre de vie urbain. De plus, ces « autres matériaux » sont précisés (modénatures, menuiseries, tableaux de baies), dans le souci d'illustrer ces derniers et les teintes admises.

De cette manière il s'agit de préserver la commune de constructions trop hétéroclites, voire dépareillées, tout en admettant néanmoins un nombre raisonnable de 3 matériaux apparents qui est intéressant à exploiter.

Via le levier des teintes admises, un assouplissement est en outre fait pour plusieurs couleurs : le gris et noir sont désormais autorisés pour les matériaux apparents en façade. La volonté est d'offrir la possibilité de 2 nouvelles gammes actuellement pratiquées. Cette modification intervient dans le cadre de demandes faites via des autorisations d'urbanisme.
 Le catalogue des couleurs par RAL a été modifié et réintégré.

<u>Zone U - Avant modification</u>	<u>Zone U - Projet de modification</u>
<p>Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation</p> <p>(...)</p> <p>Les constructions seront de préférence réalisées en briques de terre cuite naturelle, régionales, dont les joints seront lissés.</p> <p>Les constructions réalisées avec des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit dont la teinte de finition se situe dans la gamme des RAL listés ci-dessus.</p> <p>Il ne peut être utilisé plus de 2 matériaux différents en façade.</p>	<p>Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation</p> <p>(...)</p> <p>Les constructions seront de préférence réalisées en briques de terre cuite naturelle, régionales, dont les joints seront lissés.</p> <p>Les constructions réalisées avec des matériaux apparents destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton etc.) devront être revêtues d'un enduit dont la teinte de finition se situe dans la gamme des RAL listés ci-dessus.</p> <p>Il ne peut être utilisé plus de 3 matériaux différents en façade.</p>

Cet ajustement dans la suite de l'article relatif à l'aspect des constructions consiste en une mise en cohérence avec les précédentes modifications : les matériaux apparents et le nombre maximal de matériaux apparents différents admis.

<u>Zone U - Avant modification</u>	<u>Zone U - Projet de modification</u>
<p>Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation</p> <p>(...)</p> <p><u>Aspect général :</u> Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec les mêmes matériaux apparents de façade et de couverture sauf dans le cas d'un carport. Toutes les façades, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être traités avec les mêmes matériaux de finition que la façade principale.</p>	<p>Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2 - Dispositions particulières pour les constructions à usage d'habitation</p> <p>(...)</p> <p><u>Aspect général :</u> Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent former un tout avec la construction principale et être traités avec les mêmes matériaux apparents de façade et de couverture sauf dans le cas d'un carport. Toutes les façades, les pignons ou murs mitoyens au-dessus des héberges doivent être traités avec les mêmes matériaux de finition que la façade principale.</p>

Dispositions particulières pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges.

Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Dispositions particulières pour les autres constructions

L'architecture des bâtiments et le choix des matériaux seront déterminés de façon à permettre la meilleure insertion possible des constructions dans l'environnement. Les constructions devront en particulier être en harmonie avec le bâti voisin. Les bardages métalliques ou clins de bois peuvent être admis à condition de ne pas être peints de couleur vive. Le blanc pur est interdit.

La couleur des matériaux de toiture doit s'apparenter à celle de la tuile naturelle, dans la gamme des rouges.

Toutefois, une autre teinte pourra éventuellement être retenue si elle assure une bonne intégration paysagère du projet.

Les équipements techniques (transformateurs etc.) ainsi que les hangars agricoles feront l'objet d'un accompagnement végétal.

Concernant les constructions annexes et extensions, elles devront être traitées soit :

- Pour les annexes d'une emprise au sol supérieure à 15m² et les extensions des constructions : elles devront reprendre l'architecture du bâti existant par la reprise des modes constructifs tels que les matériaux de façade apparents, la couverture de toiture, la teinte. Sont exclus les carports.
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m² accolées ou non à la construction principale : elles devront être composées de manière à former un ensemble cohérent et qualitatif avec le contexte bâti et paysager (formes, couleurs, matériaux...)
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m² non accolées à la construction principale (abris de jardin) : elles devront être composées au maximum de 2 matériaux. Elles bénéficieront d'un traitement esthétique et d'une insertion paysagère assurant leur intégration en cohérence dans le contexte paysager.

En cas de réalisation de véranda, verrière, piscine ou de mise en place d'installation liée aux économies d'énergie ou d'écologie, les matériaux verriers ou translucides sont admis sous réserve d'une bonne intégration architecturale et urbaine.

Relativement aux annexes et travaux d'extension, le règlement du PLU en vigueur apparaît contraignant en obligeant ces annexes et extensions à « former un tout » avec la construction, par la reprise de l'architecture du bâti principal.

En ce sens, l'ajustement du règlement écrit va dans le sens de l'assouplissement en définissant un palier pour les annexes de faible superficie notamment, qui n'ont pas à être contrainte au niveau architectural.

Le paragraphe « Aspect général » est supprimé, mais l'idée est bien conservée. Les dispositions spécifiques aux annexes et extensions se retrouvent juste après dans les « Dispositions particulières pour les autres constructions ».

Sont distinguées les annexes d'une emprise au sol supérieure à 15m² et extensions de l'existant (à l'exception des carports) qui doivent reprendre l'architecture du bâti existant. L'objectif demeure de proposer un cadre de vie urbain valorisant et qualitatif.

Suivent les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15m², accolées ou non, soit une superficie assez faible. La volonté est de ne plus conditionner l'architecture de ces bâtiments annexes à la seule construction principale mais favoriser l'insertion paysagère et urbaine générale dans les formes, couleurs, matériaux.

Enfin, pour les annexes non accolées au bâti, d'une superficie inférieure à 15m², notamment les abris de jardin, la volonté est de prioriser la simplicité en fixant 2 matériaux au maximum, assurer l'insertion paysagère et le traitement esthétique. Ici, l'enjeu est de pouvoir admettre des abris de jardins notamment, qui puissent être réalisés en bois. Beaucoup de demandes ont pu être faites sur le territoire et cet ajustement de la disposition s'avère nécessaire, il permet de graduer l'attendu architectural selon l'importance du projet.

En outre, des exceptions à la règles ont été ajoutées pour les vérandas, verrières, piscines ... afin de ne pas rendre incompatible leur réalisation.

<u>Zone U - Avant modification</u>	<u>Zone U - Projet de modification</u>
<p><u>Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u></p> <p><u>Clôtures :</u> Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit pas des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres.</p> <p>Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales.</p> <p>Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci- dessus s'appliquent.</p> <p><u>Règles particulières :</u> Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et</p>	<p><u>Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u></p> <p><u>Clôtures :</u> Les clôtures, à l'alignement, sur les marges de recul et sur les limites séparatives devront être ajourées (dispositif à claire-voie), à l'exception des haies végétales. Cette disposition ne s'impose pas aux portails, lesquels pourront être ajourés ou non.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul des constructions, doivent être constituées soit pas des haies vives composées d'essences locales, soit par des grilles, soit par des grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra dépasser 0,80 mètre. La hauteur maximale des clôtures et portes de clôtures est limitée à 2 mètres. - Les clôtures en limites séparatives, édifiées ou non à cheval sur la limite, ne peuvent dépasser 2 mètres de hauteur. Dans le cas où deux unités foncières à séparer présentent entre elles une dénivellation, la hauteur de la clôture se mesure à partir du niveau du terrain inférieur. Les clôtures en limites séparatives seront réalisées au moyen d'un grillage ou d'une grille ou d'une haie composée d'essences locales. Les clôtures en brande de bruyère sont admises. - Pour les constructions à édifier en opération d'ensemble (lotissement ou permis groupé), la hauteur ou l'aspect des clôtures doivent donner lieu à des prescriptions particulières pour uniformisation d'aspect. Cette règle concerne également les clôtures sur limite séparative non comprises dans les marges de recul. En l'absence de prescriptions, les règles ci- dessus s'appliquent. <p><u>Règles particulières :</u> Dans le cas des terrains situés à l'angle de deux voies, les clôtures doivent être établies et entretenues de manière à</p>

plus, 10% du terrain doivent être traités en espace vert d'un seul tenant, commun à tous les lots et planté. Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert, dont la superficie est égale ou supérieure à 1.500 m², pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750 m². Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et les allées piétonnes peuvent, dès lors qu'elles ont une largeur minimale de 1,50 m, être comptabilisées pour répondre à des impératifs de plan masse dans le cadre des 10% d'espaces verts dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 750 m².

Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de plancher. La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites parcellaires. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) ainsi que les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

garantir une visibilité maximale depuis la voie publique.

Dans les lotissements et opérations groupées de 10 lots et plus, 10% du terrain doivent être traités en espace vert d'un seul tenant, commun à tous les lots et planté. Toutefois, pour répondre à des impératifs de plan masse, le morcellement d'un espace vert, dont la superficie est égale ou supérieure à 1.500 m², pourra être admis avec un maximum de 3 espaces séparés, mais aucun de ces espaces ne pourra être inférieur à 750 m². Les bandes de terrain plantées le long des voies entre la chaussée et les allées piétonnes peuvent, dès lors qu'elles ont une largeur minimale de 1,50 m, être comptabilisées pour répondre à des impératifs de plan masse dans le cadre des 10% d'espaces verts dans cette hypothèse, elles ne sont pas soumises à la superficie minimale de 750 m².

Chaque lot doit être planté à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de surface de plancher. La création ou l'extension de bâtiment à usage industriel est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites parcellaires. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m² de terrain au minimum. Les équipements techniques (transformateurs, etc.) ainsi que les hangars agricoles doivent faire l'objet d'un accompagnement végétal.

Des précisions mineures complètent les règles relatives aux clôtures. Il s'agit de rendre obligatoire la claire voie pour les clôtures, admettre les clôtures en brande de bruyère et préciser une disposition de sécurité publique indispensable dans le cadre des terrains situés à l'angle de deux voies (garantir la visibilité depuis la voie publique).

<u>Zone U - Avant modification</u>	<u>Zone U - Projet de modification</u>
<p><u>Paragraphe 4 : Stationnement</u></p> <p><u>Sont exigées au minimum :</u></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation deux places de stationnement au minimum par logement (garage compris).</p> <p>Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p>	<p><u>Paragraphe 4 : Stationnement</u></p> <p><u>Sont exigées au minimum :</u></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation trois places de stationnement au minimum par logement (garage compris).</p> <p>Pour les logements financés par un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p>

Afin de répondre aux carences en matière de stationnement, une modification porte le nombre de place de stationnement de deux à trois pour les habitations. Cet ajustement est nécessaire afin d'éviter le stationnement ponctuel, de plus en plus récurrent sur la voie publique afin de garantir la sécurité des piétons et des véhicules.

<u>Zone U - Avant modification</u>	<u>Zone U - Projet de modification</u>
<p data-bbox="108 248 547 275"><u>Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux</u></p> <p data-bbox="108 315 252 342"><u>Eau potable :</u></p> <p data-bbox="108 383 783 566">Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.</p>	<p data-bbox="810 248 1249 275"><u>Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux</u></p> <p data-bbox="810 315 954 342"><u>Eau potable :</u></p> <p data-bbox="810 383 1509 600">Toute construction et installation à usage d'habitation, d'activité, d'équipement et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et approuvé par le gestionnaire du réseau.</p> <p data-bbox="810 607 1345 633">Sont exclus les garages, piscines, abris de jardins.</p>

Une précision est faite relativement au raccordement des constructions à l'eau potable. Le paragraphe se voit complété d'une exception à ce raccordement concernant les garages, les piscines et abris de jardins, les annexes ne nécessitant pas d'eau potable. Particulièrement les piscines nécessitaient jusque là un raccord à l'eau potable, il s'agit donc d'amener une précision.

En somme, les modifications portées au règlement de la zone U et AU sont assez similaires, mais moins appuyées pour la future zone d'aménagement étant donné que celle-ci pourra faire l'objet d'un règlement spécifique de lotissement (aspects, clôtures, stationnement...).

Les teintes du RAL admises pour les briques des façades sont les suivantes :

RAL 1000	RAL 1001	RAL 1002	RAL 1003	RAL 1004
Beige vert	Beige	Jaune sable	Jaune de sécurité	Jaune or
RAL 1005	RAL 1006	RAL 1007	RAL 1011	RAL 1012
Jaune miel	Jaune maïs	Jaune narcisses	Beige brun	Jaune citron
RAL 1013	RAL 1014	RAL 1015	RAL 1016	RAL 1017
Blanc perlé	Ivoire	Ivoire clair	Jaune soufre	Jaune safran
RAL 1018	RAL 1019	RAL 1020	RAL 1021	RAL 1023
Jaune zinc	Beige gris	Jaune olive	Jaune colza	Jaune trafic
RAL 1024	RAL 1026	RAL 1027	RAL 1028	RAL 1032
Jaune ocre	Jaune brillant	Jaune curry	Jaune melon	Jaune genêt
RAL 1033	RAL 1034			
Jaune dahlia	Jaune pastel			
RAL 2000	RAL 2001	RAL 2002	RAL 2003	RAL 2004
Orangé jaune	Orangé rouge	Orangé sang	Orangé pastel	Orangé pur
RAL 2008	RAL 2009	RAL 2010	RAL 2011	RAL 2012
Orangé rouge clair	Orangé trafic	Orangé de sécurité	Orangé foncé	Orangé saumon
RAL 3000	RAL 3001	RAL 3002	RAL 3003	RAL 3004
Rouge feu	Rouge de sécurité	Rouge carmin	Rouge rubis	Rouge pourpre
RAL 3005	RAL 3007	RAL 3009	RAL 3011	RAL 3012
Rouge vin	Rouge noir	Rouge oxyde	Rouge brun	Rouge beige
RAL 3013	RAL 3014	RAL 3015	RAL 3016	RAL 3017
Rouge tomate	Vieux rose	Rose clair	Rouge corail	Rosé
RAL 3018	RAL 3020	RAL 3022	RAL 3027	RAL 3031
Rouge fraise	Rouge trafic	Rouge saumon	Rouge framboise	Rouge oriental
RAL 4001	RAL 4002	RAL 4003	RAL 4004	RAL 4005
Lilas rouge	Violet rouge	Violet bruyère	Violet bordeaux	Lilas bleu
RAL 4006	RAL 4007	RAL 4008	RAL 4009	RAL 4010
Pourpre trafic	Violet pourpre	Violet de ...	Violet pastel	Télé magenta
RAL 5000	RAL 5001	RAL 5002	RAL 5003	RAL 5004
Bleu violet	Bleu vert	Bleu outremer	Bleu saphir	Bleu noir
RAL 5005	RAL 5007	RAL 5008	RAL 5009	RAL 5010
Bleu de sécurité	Bleu brillant	Bleu gris	Bleu azur	Bleu gentiane
RAL 5011	RAL 5012	RAL 5013	RAL 5014	RAL 5015
Bleu acier	Bleu clair	Bleu cobalt	Bleu pigeon	Bleu ciel
RAL 5018	RAL 5019	RAL 5020	RAL 5021	RAL 5022
Bleu turquoise	Bleu capri	Bleu océan	Bleu d'eau	Bleu nocturne
RAL 5023	RAL 5024			
Bleu distant	Bleu pastel			

RAL 6000	RAL 6001	RAL 6002	RAL 6003	RAL 6004
Vert platine	Vert émeraude	Vert feuillage	Vert olive	Vert bleu
RAL 6005	RAL 6006	RAL 6007	RAL 6008	RAL 6009
Vert mousse	Olive gris	Vert bouteille	Vert brun	Vert sapin
RAL 6010	RAL 6011	RAL 6012	RAL 6013	RAL 6014
Vert herbe	Vert réséda	Vert noir	Vert jonc	Olive jaune
RAL 6015	RAL 6016	RAL 6017	RAL 6018	RAL 6019
Olive noir	Vert turquoise	Vert mai	Vert jaune	Vert blanc
RAL 6020	RAL 6021	RAL 6022	RAL 6024	RAL 6025
Oxyde chromique	Vert pâle	Olive brun	Vert trafic	Vert fougère
RAL 6026	RAL 6027	RAL 6028	RAL 6029	RAL 6032
Vert opale	Vert clair	Vert pin	Vert menthe	Vert de sécurité
RAL 6033	RAL 6034			
Turquoise menthe	Turquoise pastel			
RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004
Gris petit-gris	Gris argent	Gris olive	Gris mousse	Gris de sécurité
RAL 7005	RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010
Gris souris	Gris beige	Gris kaki	Gris vert	Gris tente
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016
Gris fer	Gris basalte	Gris brun	Gris ardoise	Gris anthracite
RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026
Gris noir	Gris terre d'ombre	Gris béton	Gris graphite	Gris granit
RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
Gris pierre	Gris bleu	Gris silex	Gris ciment	Gris jaune
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
Gris clair	Gris platine	Gris poussière	Gris agate	Gris quartz
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	
Gris fenêtre	Gris trafic A	Gris trafic B	Gris soie	
RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002	RAL 8003	RAL 8004
Brun vert	Terre de Sienne	Brun de sécurité	Brun argile	Brun cuivré
RAL 8007	RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8014
Brun fauve	Brun olive	Brun noisette	Brun rouge	Brun sépia
RAL 8015	RAL 8016	RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022
Marron	Brun acajou	Brun chocolat	Brun gris	Brun noir
RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025	RAL 8028	RAL 8029
Brun orange	Brun beige	Brun pâle	Brun terre	Cuivre nacré
RAL 9001	RAL 9002	RAL 9003	RAL 9004	RAL 9005
Blanc crème	Blanc gris	Blanc de sécurité	Noir de sécurité	Noir foncé
RAL 9006	RAL 9007	RAL 9010	RAL 9011	RAL 9016
Aluminium blanc	Aluminium gris	Blanc pur	Noir graphite	Blanc trafic
RAL 9017	RAL 9018			
Noir trafic	Blanc papyrus			

Les teintes du RAL admises pour les matériaux apparents en façade sont les suivantes :

RAL 1000	RAL 1001	RAL 1002	RAL 1003	RAL 1004
Beige vert	Beige	Jaune sable	Jaune de sécurité	Jaune or
RAL 1005	RAL 1006	RAL 1007	RAL 1011	RAL 1012
Jaune miel	Jaune maïs	Jaune narcississe	Beige brun	Jaune citron
RAL 1013	RAL 1014	RAL 1015	RAL 1016	RAL 1017
Blanc perlé	Ivoire	Ivoire clair	Jaune soufre	Jaune safran
RAL 1018	RAL 1019	RAL 1020	RAL 1021	RAL 1023
Jaune zinc	Beige gris	Jaune olive	Jaune colza	Jaune trafic
RAL 1024	RAL 1026	RAL 1027	RAL 1028	RAL 1032
Jaune ocre	Jaune brillant	Jaune curry	Jaune melon	Jaune genêt
RAL 1033	RAL 1034			
Jaune dahlia	Jaune pastel			
RAL 2000	RAL 2001	RAL 2002	RAL 2003	RAL 2004
Orangé jaune	Orangé rouge	Orangé sang	Orangé pastel	Orangé pur
RAL 2008	RAL 2009	RAL 2010	RAL 2011	RAL 2012
Orangé rouge clair	Orangé trafic	Orangé de sécurité	Orangé foncé	Orangé saumon
RAL 3000	RAL 3001	RAL 3002	RAL 3003	RAL 3004
Rouge feu	Rouge de sécurité	Rouge carmin	Rouge rubis	Rouge pourpre
RAL 3005	RAL 3007	RAL 3009	RAL 3011	RAL 3012
Rouge vin	Rouge noir	Rouge oxyde	Rouge brun	Rouge beige
RAL 3013	RAL 3014	RAL 3015	RAL 3016	RAL 3017
Rouge tomate	Vieux rose	Rose clair	Rouge corail	Rosé
RAL 3018	RAL 3020	RAL 3022	RAL 3027	RAL 3031
Rouge fraise	Rouge trafic	Rouge saumon	Rouge framboise	Rouge oriental
RAL 4001	RAL 4002	RAL 4003	RAL 4004	RAL 4005
Lilas rouge	Violet rouge	Violet bruyère	Violet bordeaux	Lilas bleu
RAL 4006	RAL 4007	RAL 4008	RAL 4009	RAL 4010
Pourpre trafic	Violet pourpre	Violet de sécurité	Violet pastel	Télé magenta
RAL 5000	RAL 5001	RAL 5002	RAL 5003	RAL 5004
Bleu violet	Bleu vert	Bleu outremer	Bleu saphir	Bleu noir
RAL 5005	RAL 5007	RAL 5008	RAL 5009	RAL 5010
Bleu de sécurité	Bleu brillant	Bleu gris	Bleu azur	Bleu gentiane
RAL 5011	RAL 5012	RAL 5013	RAL 5014	RAL 5015
Bleu acier	Bleu clair	Bleu cobalt	Bleu pigeon	Bleu ciel
RAL 5018	RAL 5019	RAL 5020	RAL 5021	RAL 5022
Bleu turquoise	Bleu capri	Bleu océan	Bleu d'eau	Bleu nocturne
RAL 5023	RAL 5024			
Bleu distant	Bleu pastel			

RAL 6000	RAL 6001	RAL 6002	RAL 6003	RAL 6004
Vert platine	Vert émeraude	Vert feuillage	Vert olive	Vert bleu
RAL 6005	RAL 6006	RAL 6007	RAL 6008	RAL 6009
Vert mousse	Olive gris	Vert bouteille	Vert brun	Vert sapin
RAL 6010	RAL 6011	RAL 6012	RAL 6013	RAL 6014
Vert herbe	Vert réséda	Vert noir	Vert jonc	Olive jaune
RAL 6015	RAL 6016	RAL 6017	RAL 6018	RAL 6019
Olive noir	Vert turquoise	Vert mai	Vert jaune	Vert blanc
RAL 6020	RAL 6021	RAL 6022	RAL 6024	RAL 6025
Oxyde chromique	Vert pâle	Olive brun	Vert trafic	Vert fougère
RAL 6026	RAL 6027	RAL 6028	RAL 6029	RAL 6032
Vert opale	Vert clair	Vert pin	Vert menthe	Vert de sécurité
RAL 6033	RAL 6034			
Turquoise menthe	Turquoise pastel			
RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004
Gris petit-gris	Gris argent	Gris olive	Gris mousse	Gris de sécurité
RAL 7005	RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010
Gris souris	Gris beige	Gris kaki	Gris vert	Gris tente
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016
Gris fer	Gris basalte	Gris brun	Gris ardoise	Gris anthracite
RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026
Gris noir	Gris terre d'ombre	Gris béton	Gris graphite	Gris granit
RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
Gris pierre	Gris bleu	Gris silex	Gris ciment	Gris jaune
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
Gris clair	Gris platine	Gris poussière	Gris agate	Gris quartz
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	
Gris fenêtre	Gris trafic A	Gris trafic B	Gris soie	
RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002	RAL 8003	RAL 8004
Brun vert	Terre de Sienne	Brun de sécurité	Brun argile	Brun cuivré
RAL 8007	RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8014
Brun fauve	Brun olive	Brun noisette	Brun rouge	Brun sépia
RAL 8015	RAL 8016	RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022
Harron	Brun acajou	Brun chocolat	Brun gris	Brun noir
RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025	RAL 8028	RAL 8029
Brun orange	Brun beige	Brun pâle	Brun terre	Cuivre nacré
RAL 9001	RAL 9002	RAL 9003	RAL 9004	RAL 9005
Blanc crème	Blanc gris	Blanc de sécurité	Noir de sécurité	Noir foncé
RAL 9006	RAL 9007	RAL 9010	RAL 9011	RAL 9016
Aluminium blanc	Aluminium gris	Blanc pur	Noir graphite	Blanc trafic
RAL 9017	RAL 9018			
Noir trafic	Blanc papyrus			

Les teintes du RAL admises pour les couvertures de toiture sont les suivantes :

RAL 1000	RAL 1001	RAL 1002	RAL 1003	RAL 1004
Beige vert	Beige	Jaune sable	Jaune de sécurité	Jaune or
RAL 1005	RAL 1006	RAL 1007	RAL 1011	RAL 1012
Jaune miel	Jaune maïs	Jaune narcississe	Beige brun	Jaune citron
RAL 1013	RAL 1014	RAL 1015	RAL 1016	RAL 1017
Blanc perlé	Ivoire	Ivoire clair	Jaune soufre	Jaune safran
RAL 1018	RAL 1019	RAL 1020	RAL 1021	RAL 1023
Jaune zinc	Beige gris	Jaune olive	Jaune colza	Jaune trafic
RAL 1024	RAL 1026	RAL 1027	RAL 1028	RAL 1032
Jaune ocre	Jaune brillant	Jaune curry	Jaune melon	Jaune genêt
RAL 1033	RAL 1034			
Jaune dahlia	Jaune pastel			
RAL 2000	RAL 2001	RAL 2002	RAL 2003	RAL 2004
Orangé jaune	Orangé rouge	Orangé sang	Orangé pastel	Orangé pur
RAL 2008	RAL 2009	RAL 2010	RAL 2011	RAL 2012
Orangé rouge clair	Orangé trafic	Orangé de sécurité	Orangé foncé	Orangé saumon
RAL 3000	RAL 3001	RAL 3002	RAL 3003	RAL 3004
Rouge feu	Rouge de sécurité	Rouge carmin	Rouge rubis	Rouge pourpre
RAL 3005	RAL 3007	RAL 3009	RAL 3011	RAL 3012
Rouge vin	Rouge noir	Rouge oxyde	Rouge brun	Rouge beige
RAL 3013	RAL 3014	RAL 3015	RAL 3016	RAL 3017
Rouge tomate	Vieux rose	Rose clair	Rouge corail	Rosé
RAL 3018	RAL 3020	RAL 3022	RAL 3027	RAL 3031
Rouge fraise	Rouge trafic	Rouge saumon	Rouge framboise	Rouge oriental
RAL 4001	RAL 4002	RAL 4003	RAL 4004	RAL 4005
Lilas rouge	Violet rouge	Violet bruyère	Violet bordeaux	Lilas bleu
RAL 4006	RAL 4007	RAL 4008	RAL 4009	RAL 4010
Pourpre trafic	Violet pourpre	Violet de sécurité	Violet pastel	Télé magenta
RAL 5000	RAL 5001	RAL 5002	RAL 5003	RAL 5004
Bleu violet	Bleu vert	Bleu outremer	Bleu saphir	Bleu noir
RAL 5005	RAL 5007	RAL 5008	RAL 5009	RAL 5010
Bleu de sécurité	Bleu brillant	Bleu gris	Bleu azur	Bleu gentiane
RAL 5011	RAL 5012	RAL 5013	RAL 5014	RAL 5015
Bleu acier	Bleu clair	Bleu cobalt	Bleu pigeon	Bleu ciel
RAL 5018	RAL 5019	RAL 5020	RAL 5021	RAL 5022
Bleu turquoise	Bleu capri	Bleu océan	Bleu d'eau	Bleu nocturne
RAL 5023	RAL 5024			
Bleu distant	Bleu pastel			

RAL 6000	RAL 6001	RAL 6002	RAL 6003	RAL 6004
Vert platine	Vert émeraude	Vert feuillage	Vert olive	Vert bleu
RAL 6005	RAL 6006	RAL 6007	RAL 6008	RAL 6009
Vert mousse	Olive gris	Vert bouteille	Vert brun	Vert sapin
RAL 6010	RAL 6011	RAL 6012	RAL 6013	RAL 6014
Vert herbe	Vert réséda	Vert noir	Vert jonc	Olive jaune
RAL 6015	RAL 6016	RAL 6017	RAL 6018	RAL 6019
Olive noir	Vert turquoise	Vert mai	Vert jaune	Vert blanc
RAL 6020	RAL 6021	RAL 6022	RAL 6024	RAL 6025
Oxyde chromique	Vert pâle	Olive brun	Vert trafic	Vert fougère
RAL 6026	RAL 6027	RAL 6028	RAL 6029	RAL 6032
Vert opale	Vert clair	Vert pin	Vert menthe	Vert de sécurité
RAL 6033	RAL 6034			
Turquoise menthe	Turquoise pastel			
RAL 7000	RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003	RAL 7004
Gris petit-gris	Gris argent	Gris olive	Gris mousse	Gris de sécurité
RAL 7005	RAL 7006	RAL 7008	RAL 7009	RAL 7010
Gris souris	Gris beige	Gris kaki	Gris vert	Gris tente
RAL 7011	RAL 7012	RAL 7013	RAL 7015	RAL 7016
Gris fer	Gris basalte	Gris brun	Gris ardoise	Gris anthracite
RAL 7021	RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026
Gris noir	Gris terre d'ombre	Gris béton	Gris graphite	Gris granit
RAL 7030	RAL 7031	RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
Gris pierre	Gris bleu	Gris silex	Gris ciment	Gris jaune
RAL 7035	RAL 7036	RAL 7037	RAL 7038	RAL 7039
Gris clair	Gris platine	Gris poussière	Gris agate	Gris quartz
RAL 7040	RAL 7042	RAL 7043	RAL 7044	
Gris fenêtre	Gris trafic A	Gris trafic B	Gris soie	
RAL 8000	RAL 8001	RAL 8002	RAL 8003	RAL 8004
Brun vert	Terre de Sienne	Brun de sécurité	Brun argile	Brun cuivré
RAL 8007	RAL 8008	RAL 8011	RAL 8012	RAL 8014
Brun fauve	Brun olive	Brun noisette	Brun rouge	Brun sépia
RAL 8015	RAL 8016	RAL 8017	RAL 8019	RAL 8022
Harron	Brun acajou	Brun chocolat	Brun gris	Brun noir
RAL 8023	RAL 8024	RAL 8025	RAL 8028	RAL 8029
Brun orange	Brun beige	Brun pâle	Brun terre	Cuivre nacré
RAL 9001	RAL 9002	RAL 9003	RAL 9004	RAL 9005
Blanc crème	Blanc gris	Blanc de sécurité	Noir de sécurité	Noir foncé
RAL 9006	RAL 9007	RAL 9010	RAL 9011	RAL 9016
Aluminium blanc	Aluminium gris	Blanc pur	Noir graphite	Blanc trafic
RAL 9017	RAL 9018			
Noir trafic	Blanc papyrus			

3ÈME PARTIE : FAISABILITE DE LA PROCEDURE

A) Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) des Hauts-de-France

Le SRADDET de la région des Hauts-de-France a été approuvé le 4 août 2020 par arrêté préfectoral. Il définit à l'échelle de la région les orientations relatives à 11 domaines définis par la loi. Les objectifs et règles générales qui y sont déclinés doivent être pris en compte dans les documents d'aménagement et de planification territoriale : SCoT, PLUi, PLU. L'objectif est d'harmoniser les pratiques sur l'ensemble du territoire régionale.

Ci-après sont repris un ensemble d'objectifs et de règles générales liés au projet d'évolution du PLU. Certains grands objectifs se dégagent.

SRADDET des Hauts de France	
Objectifs et règles	Compatibilité
Adapter l'évolution des territoires de manière coordonnée et cohérente au changement climatique pour faire face aux vulnérabilités propres à chaque territoire	Intégrer la prise en compte des risques par des compléments réglementaires : information et recommandation
Produire des logements à la hauteur des besoins et en cohérence avec l'ossature régionale	Louvil n'est pas un pôle, ni au SRADDET, ni au SCoT. L'objectif est de contrôler le développement de cette commune rurale en cadrant la densité de la zone d'aménagement.
Privilégier le renouvellement urbain à l'extension urbaine	L'institution d'un PAPAG intervient sur une zone AU existante = permet à la commune d'obtenir un délai de réflexion supplémentaire sur un secteur déjà classé comme zone à bâtir (pas d'ouverture à l'urbanisation)
Développer des modes d'aménagement innovants et prenant en compte les enjeux de biodiversité et de transition énergétique	L'institution d'un PAPAG intervient afin de redéfinir un projet plus en adéquation avec la centralité de Louvil et l'identité villageoise
Garantir des paysages et un cadre de vie de qualité et œuvrer à la reconquête des chemins ruraux	Réfléchir sur la future zone à urbaniser mise en PAPAG quant à l'aspect paysager et à l'entrée de village a posteriori Ajustement des dispositions sur des aspects paysagers

La portée de la procédure n'engage pas un changement profond du document d'urbanisme puisque la modification incontournable réside en l'institution d'un PAPAG sur la zone AU n°2, laquelle sera à court termes à nouveau à urbaniser dès lors qu'un projet d'aménagement global aura été défini. Ainsi le rapport avec le SRADDET n'est pas impacté.

B) Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Artois-Picardie

Ce document cadre fixe les objectifs à atteindre en matière de gestion qualitative et quantitative des milieux aquatiques, de protection des milieux aquatiques et de traitement des pollutions.

Les grands enjeux identifiés sont les suivants :

- Enjeu A : maintenir et améliorer la biodiversité des milieux aquatiques ;
- Enjeu B : garantir une eau potable en qualité et en quantité satisfaisante ;

- Enjeu C : s'appuyer sur le fonctionnement naturel des milieux pour prévenir et limiter les effets négatifs des inondations ;
- Enjeu D : Protéger le milieu marin ;
- Enjeu E : mettre en œuvre des politiques publiques cohérentes avec le domaine de l'eau.

La procédure de modification n'altère pas le rapport du document d'urbanisme avec le SDAGE, encore une fois le projet ne consiste qu'en l'institution d'un PAPAG sur la zone à urbaniser AU n°2 et l'ajustement léger du règlement écrit des zones U et AU.

Parmi ces enjeux, deux orientations peuvent être effectivement soulignées comme davantage prises en compte :

- « Anticiper et prévenir les situations de crise par la gestion équilibrée des ressources en eau » : en ce sens le règlement écrit exclus des constructions obligatoirement raccordées aux réseaux d'eau potable les garages, piscines, abris de jardin
- « Former, informer et sensibiliser » : des compléments à titre informatifs et de recommandation sont précisés au règlement quant aux risques

C) Le plan climat air énergie territorial (PCAET) Pévèle-Carembaut

Le PCAET est un document d'objectif rendu obligatoire depuis le 1er janvier 2017 pour les établissements publics de coopération intercommunale de plus de 20 000 habitants. Il s'agit d'un document référence qui fédère l'ensemble du territoire sur l'ensemble des thématiques liées à la transition écologiques et la lutte contre le changement climatique.

Pour cela il définit des objectifs stratégiques et opérationnels pour atténuer le changement climatique, le combattre efficacement et s'y adapter, en développant les énergies renouvelables, en maîtrisant la consommation d'énergie, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance énergétique, tout en favorisant l'adaptation aux changements climatiques sur les court, moyen et long termes ; en cohérence avec les engagements internationaux de la France.

Plusieurs objectifs sont définis à travers ce document, parmi ceux-ci :

PCAET Pévèle-Carembaut	
Objectifs et règles	Compatibilité
<p><u>Milieux physiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maitriser l'urbanisation et anticiper le risque de retrait et gonflement des argiles sur les nouvelles constructions 	Des précisions à titre d'information et recommandation complètent le règlement
<p><u>Paysages, patrimoine culturel, architectural et archéologique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Urbanisation qui peut modifier les paysages 	Ajustement de dispositions mineures du règlement : corrections, précisions, adaptations relatives à certaines demandes mineures. Volonté de redéfinir un projet quant aux aspects paysagers,
<p><u>Risques naturels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'urbanisation augmente les risques d'inondations et aggrave les conséquences • Augmentation des risques d'inondation, mouvements de terrain, coulées de boue avec le changement climatique 	Des précisions à titre d'information et recommandation complètent le règlement
<p><u>Milieu urbain</u></p>	Institution d'un PAPAG afin de redéfinir un projet plus en adéquation avec la centralité de Louvil et l'identité villageoise. Adapter le développement de l'urbanisation et l'évolution de la population : phasage, densité, nombre de logement mesuré, traitement paysager...

La procédure de modification répond à des objectifs de cohérence. Elle intervient en amont d'une future procédure d'évolution du document d'urbanisme plus concrète et décisive, laquelle portera sur la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation.

La présente modification de droit commun entretient un rapport de compatibilité avec le PCAET, lequel reste limité étant donné la teneur de l'évolution du document d'urbanisme au niveau des pièces opposables.

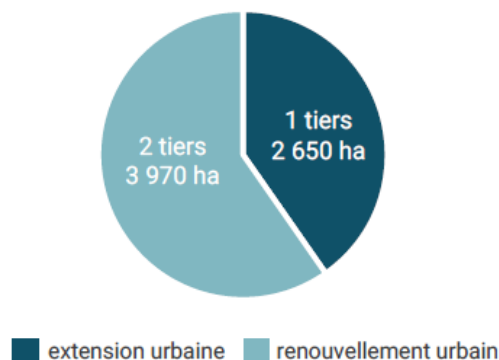
D) Le schéma de cohérence territorial (SCoT) Lille Métropole

Le SCoT est un document de planification partagé dont le périmètre d'application dépasse les limites communales et généralement intercommunales. Ce document cadre s'inscrit dans une perspective de développement durable. Le SCoT Lille Métropole est entré en vigueur en mai 2017 et couvre les territoires de la Métropole Européenne de Lille et de la Communauté de Communes Pévèle-Carembault à laquelle appartient Louvil.

Les objectifs généraux stratégiques définis au SCoT ont été définis à l'échelle du SCoT et définis ensuite par intercommunalité. A l'échelle de la CCPC, ils correspondent à :

- 230Ha en renouvellement urbain, composés de 150Ha à destination résidentielle et mixte et 80Ha à destination économique
- 560Ha en extension urbaine, composés de 370Ha à destination résidentielle et mixte et 190Ha à destination économique

Compte foncier du SCOT de Lille Métropole (2015-2035) : 6620 hectares pour répondre à l'ambition d'attractivité



Les données de croissance indiquent une volonté d'accueillir environ 110 000 habitants à 2035.



L'objectif démographique du SCOT est d'accueillir **110 000 habitants entre 2015 et 2035** (soit une hausse moyenne de 5 500 habitants par an).

Ces informations ont aucun impact sur le projet puisque la modification du document en vigueur n'a pas pour vocation d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation ni d'en supprimer.

Un axe « Habitat » est défini et motive la procédure, comme précédemment expliqué. Cet axe se décline autour de plusieurs orientations et actions auxquelles la présente procédure répond en ce sens :

SCoT Lille Métropole	
Objectifs	Compatibilité
<p><u>Densifier les tissus résidentiels en harmonie avec leur contexte urbain</u></p> <p>Mieux connaître et qualifier les tissus urbains résidentiels : intégrer une dimension morphologique au sein des réflexions d'aménagement par une description systématique d type de tissus urbains.</p>	<p>L'institution d'un PAPAG intervient justement car il est indispensable de calibrer le projet d'aménagement à venir en fonction du secteur dans lequel il se situe : la centralité de la commune.</p> <p>La dimension morphologique est le cœur de ce projet, le but poursuivi est le qualitatif au service du cadre de vie.</p> <p>Un groupe de réflexion constitué de citoyens louvillois sélectionnés travaille d'ores et déjà sur différentes thématiques (desserte, implantation, densité, traitement paysager ...). Ce groupe a été en partie élu, en partie tiré au sort, afin d'être représentatif des divers intérêts.</p>
<p><u>Densifier les tissus résidentiels en harmonie avec leur contexte urbain</u></p> <p>Produire des formes résidentielles nouvelles, variées, et contextualisées au tissu urbain, plus ou moins denses (en renouvellement urbain comme en extension)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Résoudre les situations de sous-densité sans pour autant générer des formes urbaines en rupture avec le tissu bâti environnant ; • Offrir, en tissu urbain compact, des respirations dans la ville par des projets urbains dé-densifiés ; • Connecter davantage les quartiers, les îlots (traitement des espaces publics, développer des typologies innovantes d'habiter...). 	<p>Ajustement de dispositions mineures du règlement : corrections, précisions, adaptations relatives à certaines demandes mineures.</p> <p>Volonté de redéfinir un projet quant aux aspects paysagers</p> <p>L'objectif est d'adapter la densité au secteur à urbaniser, le nombre de logements qui y sera admis est le point principal. La volonté n'est pas de sur-densifier la zone afin de ne pas dénaturer l'identité communale (impact pour le voisinage, le trafic, les équipements et réseaux...). L'enjeu est de valoriser le paysager via les espaces publics, une réflexion avec le traitement paysager d'entrée de village, le traitement des limites de zone et interne devra être plus poussé pour que ce nouveau quartier soit plus aéré.</p> <p>La volonté est de définir des curseurs hauts.</p>
<p><u>Déployer des stratégies en matière de mobilité et agir sur le cadre de vie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Concevoir des espaces publics comme des espaces de respiration et de valorisation de la nature en ville ; 	<p>L'institution du PAPAG permet de repenser la manière de valoriser ce secteur central de la commune et le traitement qui devra y être fait (espace public, traitement paysager, entrée de ville).</p>

Le projet en objet consistant en l'institution d'un PAPAG sur la zone AU n°2 est donc bien cohérent avec les orientations et actions relatives à l'habitat. En effet, aucune densité minimale n'est requise au SCoT Lille Métropole, qui plus est les objectifs incitent à intégrer la dimension morphologique dans les réflexions d'aménagement, en adéquation avec le contexte du tissu urbain. Ainsi, un travail sur la densité doit être réalisé pour éviter les situations de rupture des formes urbaines, en prenant en compte le traitement paysager et espaces publics comme espaces de respiration.

E) Compatibilité avec le PADD du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification de droit commun ne doit pas porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du document d'urbanisme en vigueur de manière significative, c'est-à-dire que l'évolution portée au document via la procédure engagée ne doit pas déséquilibrer les orientations et axes définis au projet communal initial.

Parmi les orientations et actions du projet de territoire, peuvent notamment être retenues les suivantes :

PADD du Plan Local d'Urbanisme de Louvil	
Objectifs	Compatibilité
<p><u>Tendre vers une harmonie architecturale et paysagère</u></p> <p>Mise en valeur du cadre de vie rural de la commune</p> <p>Volonté d'intégrer les nouvelles constructions autour du cœur du village dans le paysage urbain existant (gabarits, aspects)</p>	<p>L'institution du PAPAG intervient pour cadrer la future opération d'aménagement, laquelle présentement permet des opérations trop denses vis-à-vis du contexte urbain en place. Afin de conserver de la cohérence dans le tissu bâti, il est nécessaire de figer la constructibilité de la zone afin de redéfinir les principes d'aménagements en termes de densité, implantation, traitement paysager.</p> <p>Ajustement et assouplissement du règlement sur les règles d'aspect (RAL des toitures, des façades, des matériaux apparents), traitement des annexes et extensions, clôtures</p>
<p><u>Améliorer le stationnement dans les tissus anciens et imposer des places de stationnement suffisantes pour les nouvelles constructions</u></p> <p>Nécessité que les futurs aménagements et constructions comportent un nombre de parking suffisant</p>	<p>Ajustement des dispositions réglementaires en conséquence : nombre de places portées à 3 mini par logement</p>
<p><u>Mettre à l'abri les populations et les biens des risques et aléas naturels</u></p> <p>Les élus souhaitent porter à la connaissance des citoyens la présence de ces risques afin qu'ils s'en prémunissent.</p>	<p>Complément au règlement à titre informatif et de recommandation quant aux risques en présence</p>
<p><u>Permettre une croissance raisonnée de la démographie communale</u></p> <p>Ne pas dépasser 900 habitants à l'horizon 2030 pour une production de 50 nouveaux logements.</p>	<p>Données Insee 2018 : 847 habitants. A échéance 2030, l'urbanisation de la zone engendrera une population supérieure à 900 habitants</p> <p>La volonté aujourd'hui est de ne pas dépasser les 1000 habitants, en contrôlant parfaitement l'aménagement de la zone : nombre de logements, phasage.</p>
<p><u>Positionner les nouvelles opérations d'urbanisation à proximité de l'école en proposant une consommation foncière raisonnée et en anticipant le développement à long terme de la commune</u></p> <p>40 nouveaux logements estimés dans les zones à urbaniser (30 dans la zone AU n°2) Densité brute moyenne de 20 log/Ha à l'échelle communale (soit densité nette de 17 log/Ha)</p> <p>Sites à urbaniser faisant l'objet d'une OAP : AU n°2 à réaliser dès lors que les logements sont réalisés en totalité</p>	<p>30 logements estimés sur le site AU n°2. La densité moyenne estimée permet de revoir le nombre de logement sur le site de manière adaptée à la centralité</p> <p>Viser une densité nette compatible avec 17 logements/Ha (dont espaces publics et voiries) en tenant compte de la densité logement de l'OAP de la zone AU n°1.</p> <p>La zone AU n°1 n'est pas achevée à 100%</p>

A la lecture des orientations et actions du PADD, la procédure en objet ne contrevient pas au projet d'aménagement et de développement durables. Elle s'inscrit même dans sa continuité étant donné que l'idée est de redéfinir un projet dont la commune sera davantage souveraine.

Les leviers d'actions sont la valorisation du cadre de vie de la commune, l'intégration de l'opération de manière cohérente dans le tissu urbain existant et la compatibilité avec la densité logement définie.

La procédure de modification de droit commun est donc compatible avec le projet de territoire du PLU.

4EME PARTIE. IMPACT DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR REDUIRE SES IMPACTS

La présente procédure n'a pas pour effet d'ouvrir à l'urbanisation des secteurs agricoles ni naturels. Au plan de zonage, seule une servitude de PAPAG au titre de l'article L151-41 sera instituée, reprenant exactement le périmètre de la zone AU. Cet ajustement du plan de zonage est donc sans conséquence sur les espaces naturels et les risques, il vient traduire l'institution de la servitude à la pièce opposable, laquelle sera temporaire. En outre, le règlement écrit est ajusté dans des aspects mineurs et sur les zones U et AU.

Il reste intéressant de relever, à titre informatif, des grands enjeux existants sur le territoire.

- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Artois-Picardie

En dehors des limites communales Sud et Ouest, le territoire est peu concerné par les zones à dominante humide. Aucune zone à dominante humide recensée au SDAGE n'a été identifiée sur le site ni à ses abords. L'évolution du document d'urbanisme consistant en l'institution d'un PAPAG sur la zone AU n°2 et quelques évolutions mineures du règlement écrit n'impactent pas cette thématique.



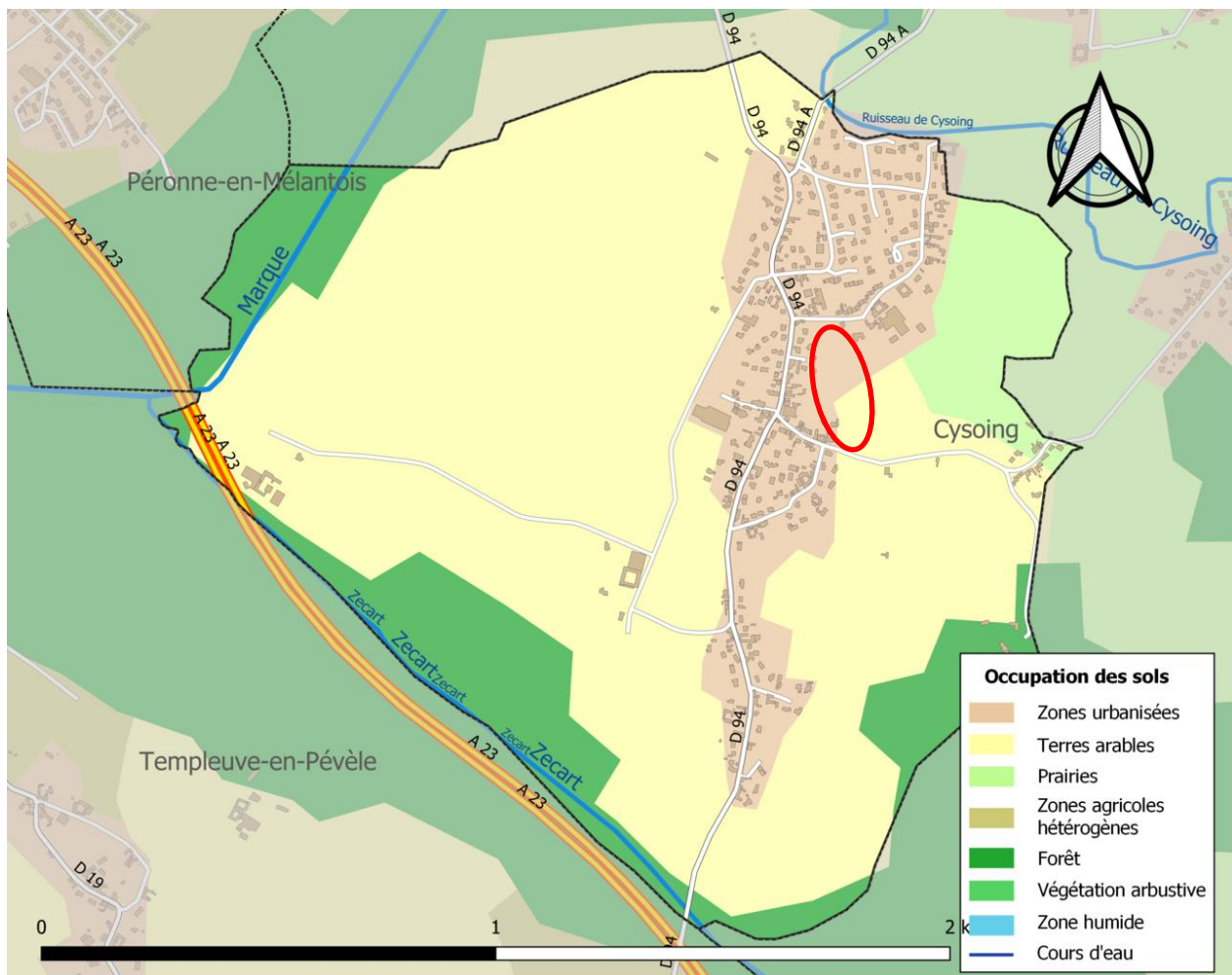
Extrait de cartographie (sig.reseau-zones-humides.org) affichant les zones à dominantes humides du SDAGE Artois-Picardie

Absence de zone humide identifiée au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marque Deûle sur le site ni ses abords.

- Environnement naturel

Le projet d'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour effet d'étendre les zones urbaines ou à urbaniser, ni de les diminuer (absence de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier). Seule une servitude d'inconstructibilité temporaire au titre de l'article L151-41 est instituée sur la zone AU n°2. Elle n'impacte aucunement l'environnement naturel du territoire.

Les ajustements légers du règlement n'ont pas d'impact étant donné la portée de ceux-ci (RAL de toiture et façade, annexes, clôtures...) et surtout car ils concernent les zones U et AU.



Carte de l'occupation des sols en 2018 Corine Land Cover - Le périmètre en rouge identifie le site d'aménagement futur sur lequel est instituée une servitude de PAPAG

Relativement aux enjeux écologiques, le territoire est peu concerné en la matière :

- Absence de zone réglementaire Natura 2000 sur le territoire
- Absence de zone d'inventaire (ZNIEFF) de type 1 sur le site du projet ni à ses abords. Une ZNIEFF de type 1 est présente en faible partie sur le territoire : ZNIEFF 310013750 Marais d'Ennevelin à Cysoing

Une zone d'inventaire ZNIEFF de type 2 est toutefois présente en partie sur le territoire est à proximité du site du projet : ZNIEFF 310013373 Vallée de la Marque entre Ennevelin et Hem

Il reste à noter que les zonages d'inventaire ZNIEFF de type 2 représentent des grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Ces zones

peuvent inclure des périmètres de ZNIEFF de type 1, ce qui est bien le cas de manière plus réduite, et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Les ZNIEFF sont des instruments de connaissance car constituent notamment des inventaires. La jurisprudence indique qu'elles ne créent pas de mesure de protection réglementaire et n'interdisent pas les autorisations d'aménagement. Elles doivent toutefois être prises en compte dans les documents d'urbanisme étant donné les connaissances qu'elles apportent (faune et flore).



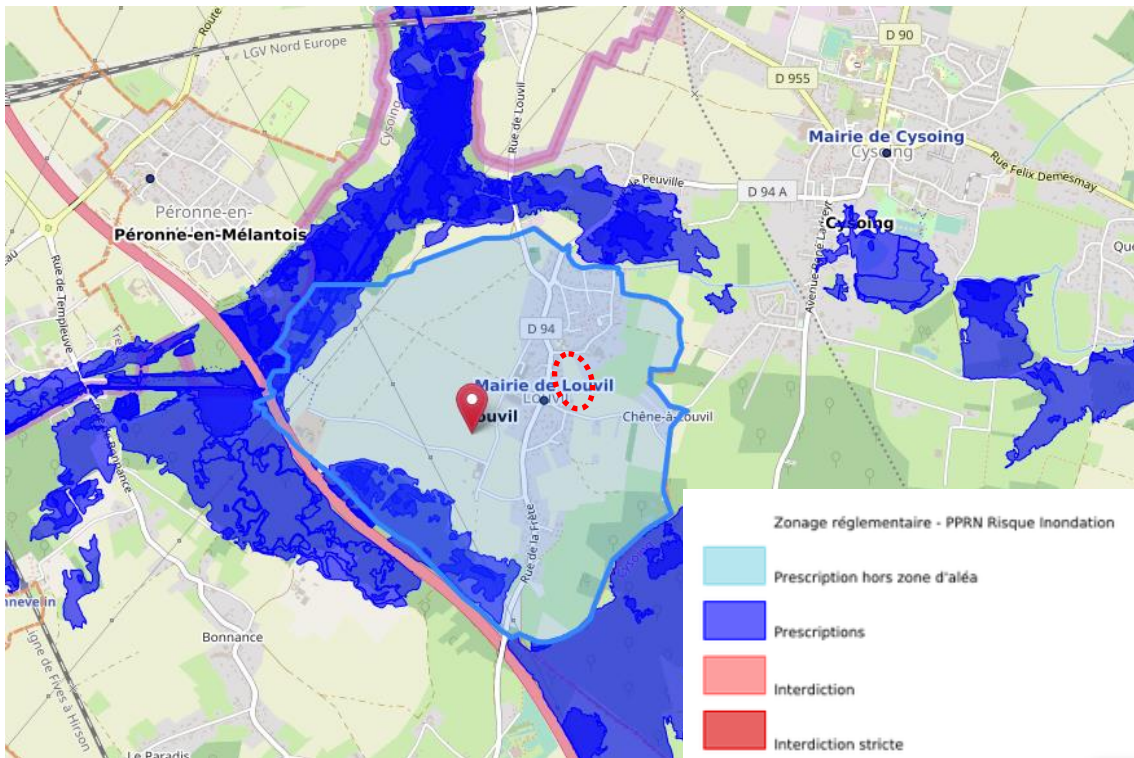
Extrait cartographie Géoportail – Le périmètre en rouge identifie le site d'aménagement futur sur lequel est instituée une servitude de PAPAG

Pour rappel, eu égard au projet qui consiste en l'institution d'une servitude de PAPAG sur une zone classée AU, ainsi que l'ajustement mineur de dispositions des zones U et AU du règlement écrit, l'impact sur les enjeux environnementaux est nul.

- Les risques

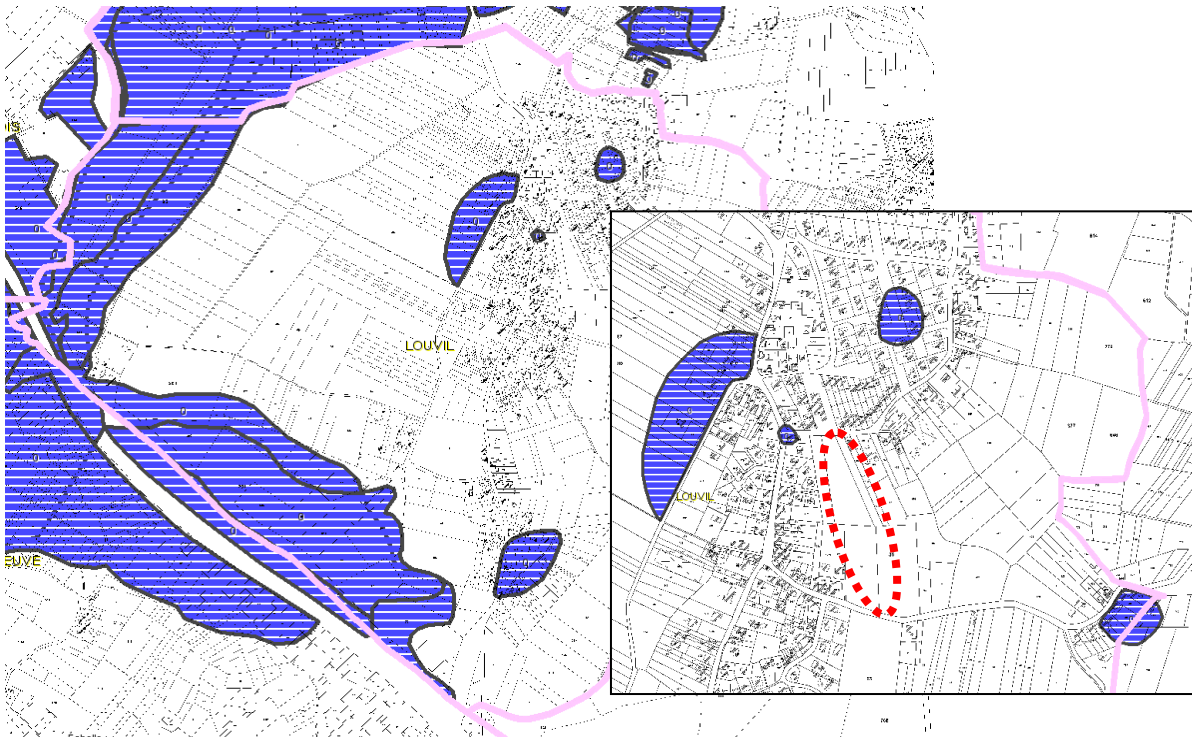
Un plan de prévention des risques pour inondation est approuvé depuis le 2/10/2015 : PPR de la Marque.

Le risque concerne les franges du territoire communal. Le site du projet n'est pas concerné par le zonage du PPR, ce qui ne signifie pas que ce dernier est exempt de tout risque.



Extrait cartographie du PPRi de la Marque (Géorisques) - Le périmètre en rouge identifie le site d'aménagement futur sur lequel est instituée une servitude de PAPAG

En plus d'un zonage délimitant les zones exposées au risque d'inondation du PPR de la Marque, il existe des zones potentiellement inondables (données Etat). Le site de la zone AU n°2 en question n'est pas impacté. Ces zones sont reprises document d'urbanisme en vigueur.



Extrait cartographie des zones partiellement inondables (Géorisques) - Le périmètre en rouge identifie le site d'aménagement futur sur lequel est instituée une servitude de PAPAG

L'ensemble du territoire communal est en outre concerné par les aléas :

- Remontées de nappes (exposition moyenne à forte)
- Retrait-gonflement des argiles (exposition forte sur la quasi-totalité de la commune)
- Risque sismique (niveau faible)

Une servitude d'utilité publique couvre le territoire. Il s'agit de la servitude T5 aéronautique de dégagement.

Cette servitude a pour objectif d'assurer la sécurité de la circulation des aéronefs, l'institution des servitudes aéronautiques de dégagement comportent :

- l'interdiction de créer ou l'obligation de supprimer les obstacles susceptibles de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisibles au fonctionnement des dispositifs de sécurité établis dans l'intérêt de la navigation aérienne
- l'interdiction d'effectuer des travaux de grosses réparations ou d'amélioration exempté du permis de construire sur les bâtiments et autres ouvrages frappés de servitude sans l'autorisation de l'autorité administrative.

Le projet d'évolution du document d'urbanisme n'a pas d'impact sur les risques et nuisances encore une fois puisque ce dernier n'a pas vocation à étendre les zones urbaines ou à urbaniser, il ne génère pas de consommation foncière. L'impact au plan de zonage consiste en l'institution du PAPAG qui rendra inconstructible de manière temporaire la zone AU n°2 pour quelques années, dans les conditions fixées au règlement.

Les ajustements mineurs du règlement sont sans conséquence, d'autant qu'ils concernent les zones U et AU. Des précisions d'ordre général viennent compléter les règlements, il s'agit de précisions relevant de l'ordre de l'information sinon de la recommandation.