

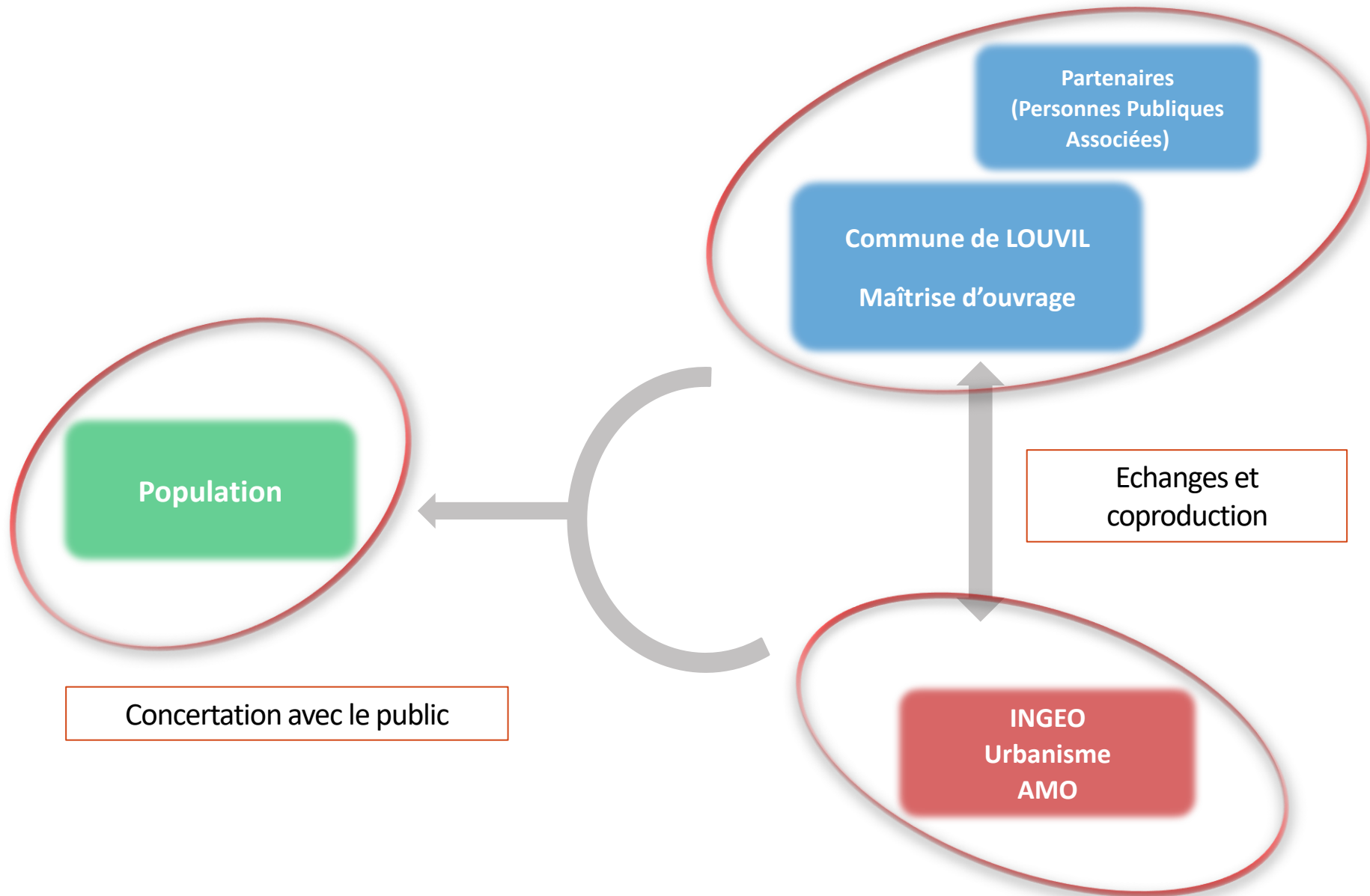
Commune de LOUVIL



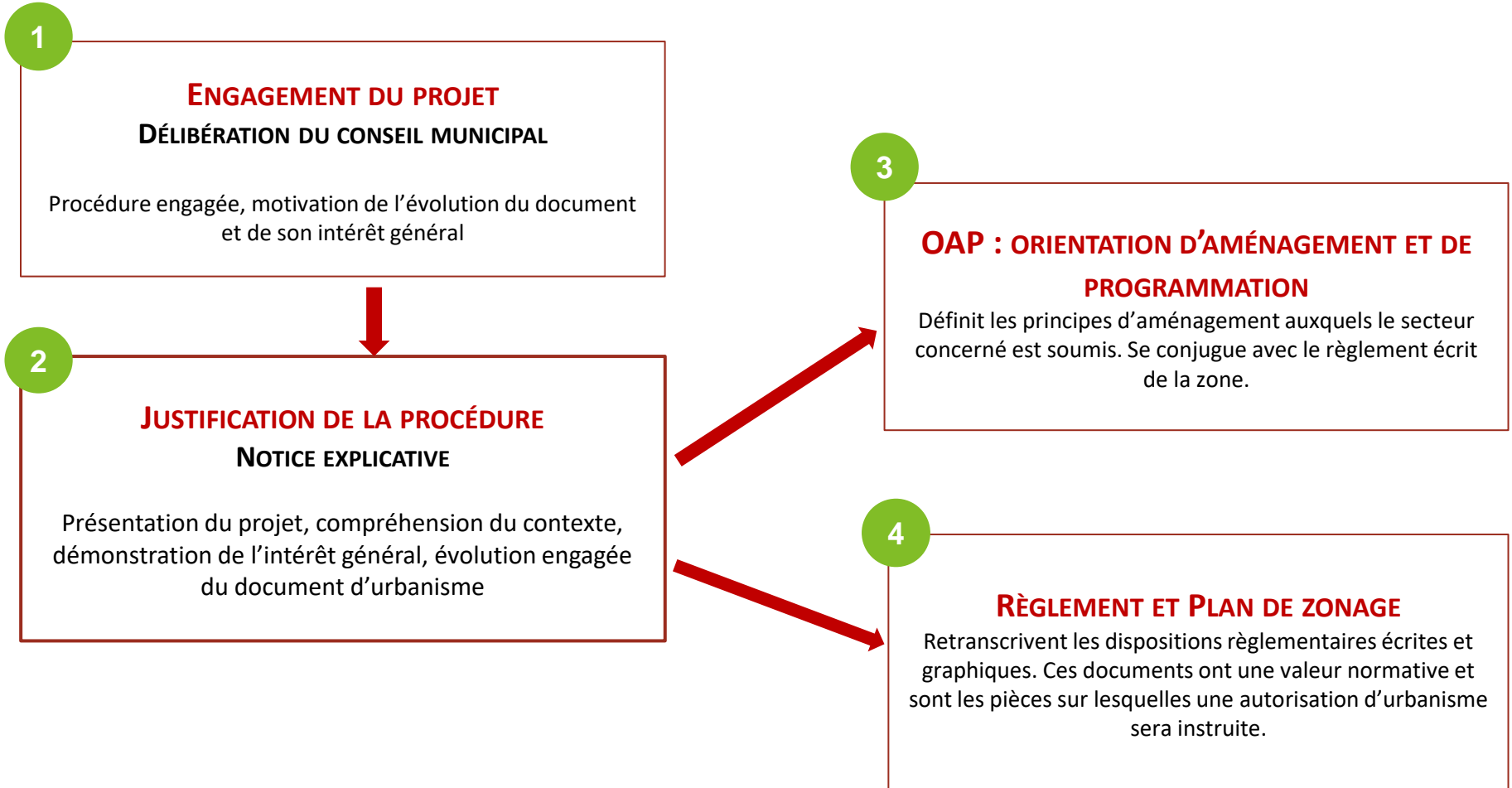
Réunion publique

20 OCTOBRE 2021

Les acteurs de la mission



Lancement de la mission



OPPOSABLES

Lancement de la mission

Délibération du conseil municipal en date du 16/06/2021

Prescrit la procédure de modification du PLU communal pour permettre :

- L'instauration d'une servitude de **Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global** (PAPAG)
- **Evolution mineure des pièces règlementaires** : erreurs matérielles, modifications légères

Objectifs du projet

- Maîtriser l'évolution du territoire à moyens termes avec un **projet adapté à l'identité rurale** : densité, typologie, cadre de vie, accès ...
- **Ajuster les pièces règlementaires**, lesquelles sont opposables aux pétitionnaires pour toute demande d'autorisation d'urbanisme

Déroulement de la procédure

Octobre
2021

Mai 2022

Constitution du dossier
de modification de droit
commun
+
Constitution dossier
MRAE

Instruction dossier
MRAE

Transmission du
dossier
+
Examen conjoint
des PPA

Enquête publique
+
Modifications
éventuelles

Approbation et
mesures de
publicité
+
Numérisation du
PLU sur le
Géoportail

PHASE PRODUCTION

+/- 6 semaines

PHASE ADMINISTRATIVE

+/- 7 mois

+/- 8 mois

Phase de Production

Constitution du dossier de
modification de droit
commun

- **Constitution du dossier de modification de droit commun :**

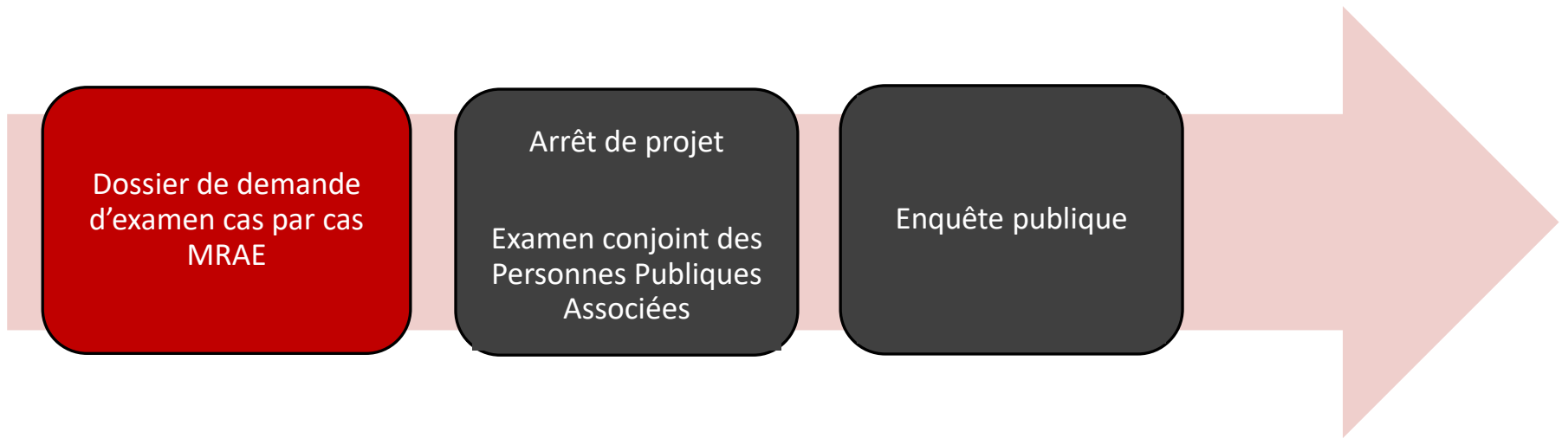
- Notice explicative du projet (contexte de l'étude et cadre législatif, présentation du projet et enjeux, impact du projet dans son environnement, évolutions du PLU engagées...).
- Pièces du PLU modifiées

Phase de Production

Dans le cadre de la phase d'Etude

- Disposer des éléments de justification suffisants pour permettre l'aboutissement du projet lors du travail en **réunion technique**
- Intégrer les **éléments annexes et informations** permettant d'alimenter le contexte de l'étude
- Prise en compte des retours issus de la **concertation** dans le cadre d'échange d'idées

Phase Administrative



Constitution du dossier de demande d'examen au cas par cas à l'Autorité Environnementale

- Formulaire indicatif
- Conclusions du diagnostic sur les enjeux environnementaux
- Tableau descriptif des projets
- Superposition des enjeux environnementaux
- Pièces du Plan Local d'Urbanisme suivantes : PADD, OAP, plan de zonage avant/après
- Eléments annexes

Evolution du document d'urbanisme

❖ Le plan de zonage

- Application d'une servitude PAPAG sur le périmètre de la zone 1AU, faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Correction des erreurs matérielles

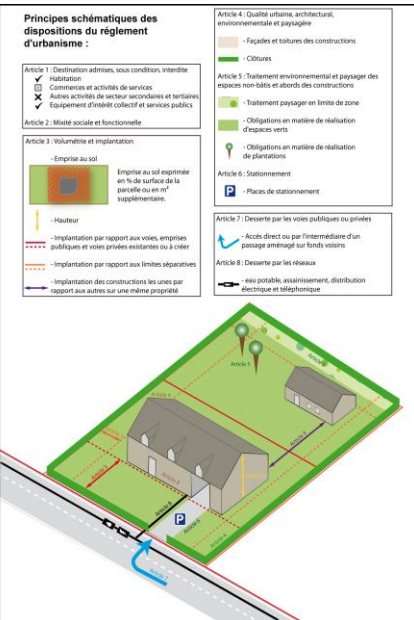


❖ Le règlement écrit

- Affectation d'une prescription relative à la servitude PAPAG figurant au plan de zonage
- Ajustement les dispositions réglementaires nécessitant une évolution

❖ L'OAP

- Affichage du site n°2 comme secteur concerné par une servitude PAPAG



Précision : qu'est ce qu'un PAPAG

Servitude inscrite au document d'urbanisme permettant de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise

En zone U ou AU, la servitude de PAPAG consiste à :

- Délimiter un périmètre
- Fixer une durée de 5 ans maximum, non renouvelable
- Interdire les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini au règlement écrit (*ne peut pas interdire : travaux d'adaptation, changement de destination, réfection ou extension limitée des constructions existantes*)

Cette servitude existe (dans le délai fixé) dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global

L'instauration d'un PAPAG doit :

- Être justifiée
- La surface minimale des constructions ou installations interdite mentionnée
- La date à laquelle la servitude sera levée indiquée

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation au Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Principes d'aménagement de l'OAP n°2 actuelle :

- **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 dont 10 destinés au 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**

Le site concerné

Caractéristiques du site

Taille du site : 1,9Ha

Localisation : entre rue Henri Millez et rue du Chêne

Contenance : Création d'un minimum de 30 logements

Densité : Densité nette moyenne de 17 logements/Ha sur les 2 sites d'OAP

Programmation : 20% de mixité sociale imposée (mixité sociale et inter générationnelle)

Phasage : 2 phases minimum. Réalisation de la partie Nord (rue Henri Millez) en première puis poursuite du programme dès lors que 80% des logements planifiés sont réalisés

Espaces publics : Aménagement d'un espace de convivialité à proximité des équipements

Risques : Gestion des eaux pluviales (risque ruissellement)



L'intérêt général du projet quant à l'instauration d'une servitude de PAPAG

L'utilité de geler le périmètre de la zone AU pour repenser le futur aménagement

- Adapter la **densité de logement** au cadre de vie communal : volonté de dédensifier tout en conservant le rapport de compatibilité avec les documents supérieurs
- Prévoir une **programmation logement** cohérente avec le parcours résidentiel que l'on souhaite proposer
- Redéfinir un **phasage** approprié au futur aménagement : souhait de « prendre son temps » pour urbaniser sur un timing plus étendu
- Repenser la **desserte interne** (2 dessertes en impasse, 1 desserte en impasse)
- Travailler la future **entrée de ville** depuis la rue du Chêne (traitement paysager) : marquer une porte d'entrée sur la commune
- Intégrer davantage le **paysager** pour marquer l'identité résidentielle du site

Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du document (PADD) en vigueur

- **Ne pas dépasser 900 habitants à horizon 2030 : croissance de population de +5% par rapport à 2013**

Population actuelle de 847 habitants. Avec un nombre minimal de 30 logements prévus sur le site AU, il est fort probable que le seuil de population fixé soit dépassé

- **Production de 50 nouveaux logements pour répondre aux besoins de croissance, dont 40 dans les zones à urbaniser prévues à cet effet**

RAS. OAP n°2 est estimée à 30 logements au projet de territoire (compatible avec densité SCoT)

- **Zones à urbaniser déterminées selon la proximité du centre urbain et des services, équipements, commerces**

Le secteur AU n°2 n'est pas étendu ni déplacé

- **Volonté de densifier le centre et de développer en épaisseur l'urbanisation : arrêt du développement linéaire**

Le projet a pour objet de densifier le centre-bourg et la réflexion devra conserver cet objectif.

- **Réalisation de l'OAP n°2 dès lors que les logements de l'OAP n°1 sont réalisés en totalité**

Compatible avec le PADD : Ne bloque pas le site n°1, arrive a posteriori du site n°1, ne supprime pas le secteur à urbaniser.

Impact de la modification du Plan Local d'Urbanisme

❖ **Le plan de zonage**

- Zone 1AU : maintien du classement et du périmètre MAIS application d'une trame spécifique « PAPAG »
- Correction des erreurs matérielles

❖ **Le règlement écrit**

- Affectation d'une disposition relative à la servitude PAPAG renvoyant à la trame figurant au plan de zonage
- Ajustement des dispositions réglementaires nécessitant une évolution

❖ **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

- Reprise du secteur concerné par une servitude PAPAG et justifications

Impact de la modification du Plan Local d'Urbanisme

❖ **Sur le PAPAG couvrant la zone à urbaniser AU n°2**

Les points à prendre en compte notamment pour penser l'aménagement :

- Phasage
- Densité
- Mixité sociale
- Desserte interne
- Traitement paysager
- Prise en compte des risques
- Espaces publics
- Suffisance des réseaux
- Stationnement
- Destination des constructions

Impact de l'étude : La desserte

LOUVIL

Aménagement du futur quartier

Propositions d'aménagement



Impact de l'étude : liaison douce

LOUVIL

Aménagement du futur quartier

Propositions d'aménagement



Impact de l'étude : le traitement paysager

LOUVIL

Aménagement du futur quartier

Propositions d'aménagement



Impact de l'étude : les espaces publics

LOUVIL

Aménagement du futur quartier

Propositions d'aménagement



0 25 50 mètres



INGEO

Impact de l'étude : le phasage

LOUVIL

Aménagement du futur quartier

Propositions d'aménagement



Impact de l'étude : l'organisation de l'habitat

LOUVIL

Aménagement du futur quartier

Propositions d'aménagement



0 25 50 mètres



INGEO