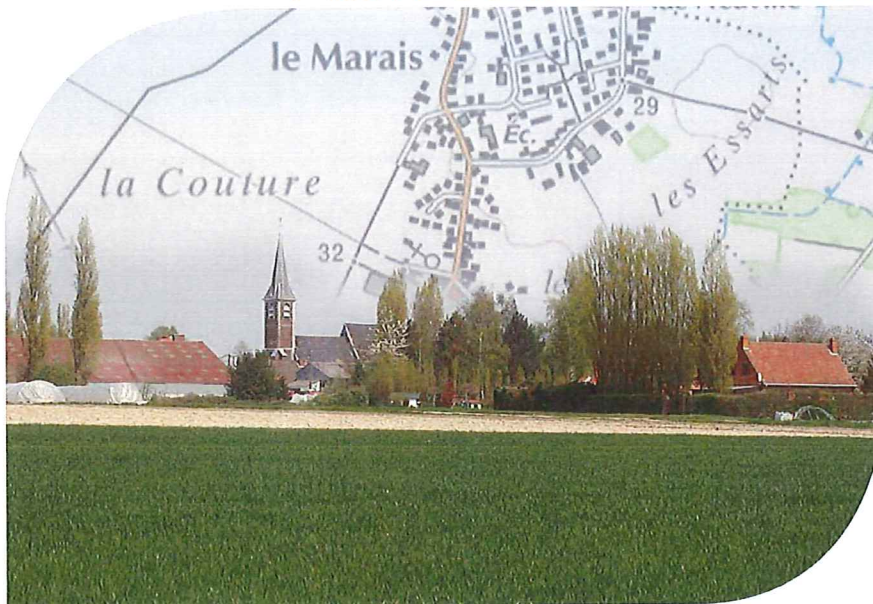


Commune de Louvil

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

ARRÊTÉ LE : 19/09/2017

APPROUVÉ LE : 04/06/2018

13 SEP. 2022



Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



Envoyé en préfecture le 18/10/2022

Reçu en préfecture le 18/10/2022

Publié le



ID : 059-200041960-20221018-CC_2022_201-DE



TABLE DES MATIERES

1.	PRESENTATION DES SECTEURS D'OAP	4
2.	OAP 1 – OPERATION D'HABITAT ET D'ESPACE PUBLIC – 0,77 ha	5
2.1	LA LOCALISATION DU SITE	5
2.2	LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	6
2.3	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE	8
3.	SITE 2 – PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG) DU SITE A URBANISER AU – 1,9 HA	9
3.1	CADRAGE REGLEMENTAIRE DE L'INSTITUTION D'UN PAPAG	9
3.2	LA LOCALISATION DU SITE	10
3.3	LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE	11
3.4	MOTIVATION DE L'INSTITUTION DE LA SERVITUDE	13
3.5	PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSTITUTION DU PAPAG	14
3.6	LE ZONAGE OPPOSABLE	14



Préambule

❖ L'élaboration du plan local d'urbanisme communal

Par délibération en date du **30 mai 2014**, la commune de **Louvil** a décidé de prescrire la révision de son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Il s'agit d'un document d'urbanisme adapté aux projets de développement de la commune. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de **2030**. C'est la clé de voute du **PLU**.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en oeuvre. Le **PLU de Louvil** comprend **trois Orientations d'Aménagement et de Programmation**.

• **Rappel des textes :**

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 29 février 2016) :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 (version en vigueur au 29 février 2016) :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 101-1, L101-2 et L101-3 du Code de l'Urbanisme, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) retenues par la commune de Louvil** se déclinent selon les dispositions des articles R151-6, R151-7 et R151-8 du Code de l'Urbanisme :



Article R151-6 (version en vigueur au 29 février 2016) :

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7 (version en vigueur au 29 février 2016) :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8 (version en vigueur au 29 février 2016) :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

❖ La procédure de modification de droit commun du PLU

Dans une démarche de réflexion partagée et concertée avec la population, de préservation du cadre de vie communal et de développement équilibré et cohérent de la trame bâtie du centre bourg de Louvil, une délibération du conseil municipal a été prescrite en date du 16 juin 2021. Une procédure de modification de droit commun a été engagée par la commune afin notamment d'instituer une servitude de périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) pour le site de l'orientation d'aménagement et de programmation n°2 – site localisé entre rue Millez et rue du Chêne.

Cette évolution du document de l'urbanisme est conforme aux articles L153-36 et suivants, et particulièrement l'article L153-41 du code de l'urbanisme. La notice explicative, additionnelle au rapport de présentation, motive en effet le recours à cette procédure, le projet de modification, les enjeux et incidences éventuelles.

L'objectif de l'institution du PAPAG est adapté au projet de développement de la commune en vigueur et permet d'affiner au mieux l'évolution future de la commune au regard des enjeux à venir, en prenant en compte les évolutions législatives.

Cette modification de droit commun aura donc notamment pour conséquence d'instituer un PAPAG : l'objectif est qu'aussitôt une procédure de modification portant sur l'OAP du site n°2 soit entreprise pour adapter les principes d'aménagement du site à l'identité de la commune. Un travail de concertation avec la population a déjà été entrepris, un groupe de travail sélectionné se réunit régulièrement pour penser à la manière de structurer au mieux le site.



1. PRESENTATION DES SECTEURS D'OAP

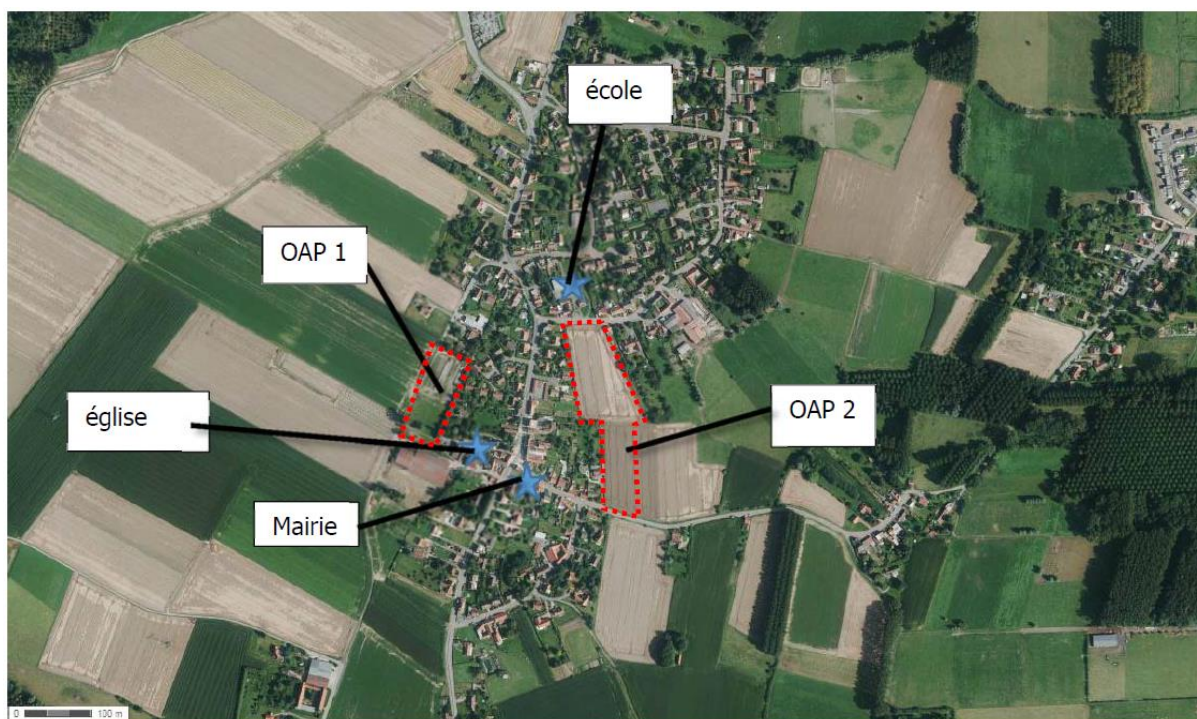
Le projet urbain de développement de l'habitat et des équipements publics s'appuie sur trois sites :

- L'un situé entre l'église et la plaine agricole à l'est ;
- L'un situé en face de l'école ;
- Le troisième situé sur la partie sud du tissu urbain du centre du village et permet de garantir une densité minimale sur une dent creuse.

Le choix de ces deux sites s'est appuyé sur :

- La proximité du centre urbain (proximité de l'école essentiellement) ;
- Le lien avec le tissu urbain existant ;
- La possibilité de réaliser des connexions piétonnes avec l'école ;
- La présence et la suffisance des réseaux ;
- L'impact le plus faible possible sur l'activité agricole.

Les sites choisis permettent de **renforcer la centralité du village et de densifier son tissu urbain** grâce à un travail sur les typologies des logements planifiés.



Les logements de l'OAP n°1 devront être réalisés en totalité pour que l'OAP n°2 puisse être mise en œuvre.

❖ La procédure de modification de droit commun du PLU

Dans le cadre de la procédure de modification prescrite en juin 2021, c'est le site de l'OAP n°2 qui est concerné par l'institution d'un PAPAG. Ce projet n'impacte pas le SCoT, lequel prévoit une stratégie de développement urbain présentant le compte foncier suivant : $\frac{2}{3}$ d'urbanisation en renouvellement urbain et $\frac{1}{3}$ d'urbanisation en extension urbaine. La procédure n'a pas pour effet d'ouvrir de nouveau secteur à l'urbanisation. En outre, elle porte sur un site localisé dans la centralité de la commune, soit en renforcement du tissu urbain.



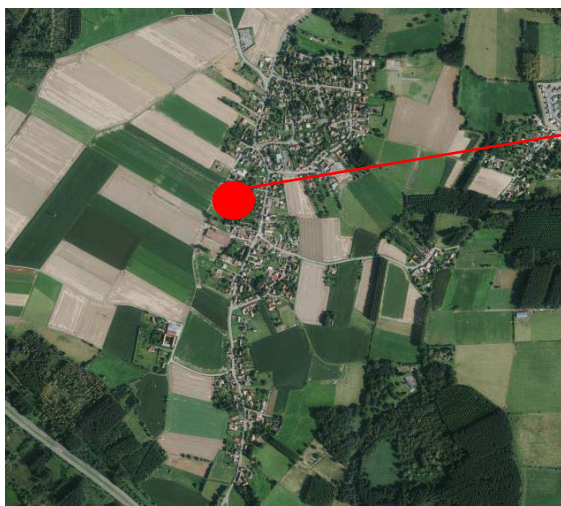
2. OAP 1 – OPERATION D'HABITAT ET D'ESPACE PUBLIC - 0,77 HA



Vue sur le terrain visé par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

2.1. LA LOCALISATION DU SITE

Le site retenu est situé derrière l'église entre le tissu urbain et le chemin de la couture. Il est situé à la toute proximité de l'école et du centre du village. Il est actuellement occupé par des anciennes serres et un espace public.



Le terrain retenu se trouve **à quelques dizaines de mètres de l'église et de l'école, dans un espace situé entre le tissu urbain à l'est, une exploitation agricole au sud et le chemin de la couture à l'ouest. Il représente 0,77 hectare au total dont 0,4 sont à vocation d'habitat pour 8 logements et 0,37 hectare sont à vocation de mise en valeur de l'espace public existant.**



2.2. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Pour l'aménagement de cette OAP les élus ont retenu les objectifs d'aménagement suivants :

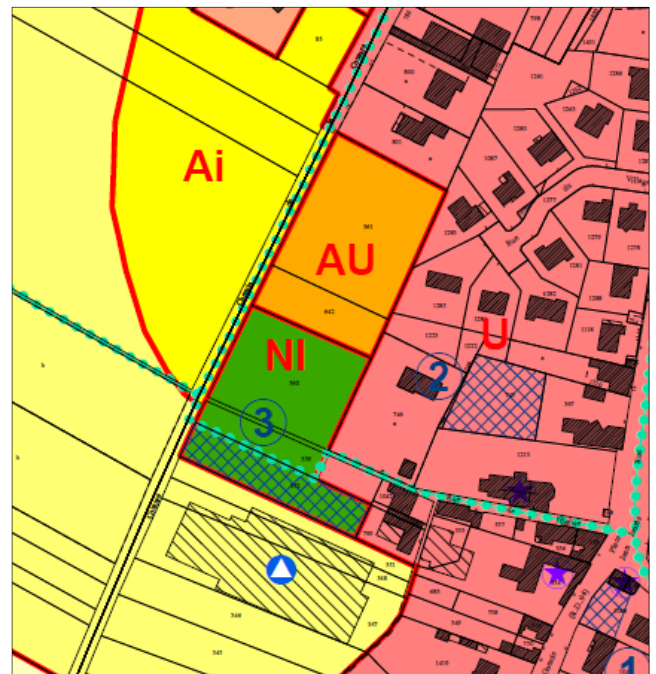
- **Créer au minimum 8 logements** sur l'emprise dédiée au nord du site en une ou plusieurs phases (dès lors que la succession de plusieurs phases correspond à une cohérence d'ensemble au regard des principes du projet dessiné ci-après) ;
- **Prévoir des accès piétons vers le centre de la commune et l'école** pour faciliter les déplacements doux dans le tissu urbain ;
- Prévoir l'aménagement du chemin de la couture en **voie de type « zone de rencontre »** pour desservir le quartier ;
- Créer un principe de **bande boisée le long du site** à l'ouest afin de créer un masque paysager entre le nouveau quartier et la plaine agricole ;
- **Intégrer les nouvelles constructions dans le quartier** en réalisant des plantations permettant un bon traitement paysager ;
- **Assurer la défense incendie** de la totalité des constructions.

Pour rappel, la commune est concernée par les risques suivants :

- Retrait gonflement d'argiles
- Sismique (niveau 2)
- Inondations par ruissellement. A ce titre la gestion des eaux pluviales sur le site ne doit pas aggraver ce risque par ailleurs.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne une **zone AU** et une **zone Ue** sur le zonage. L'extrait du plan de zonage ci-dessous montre bien la situation générale de l'OAP.

Extrait du règlement graphique du PLU

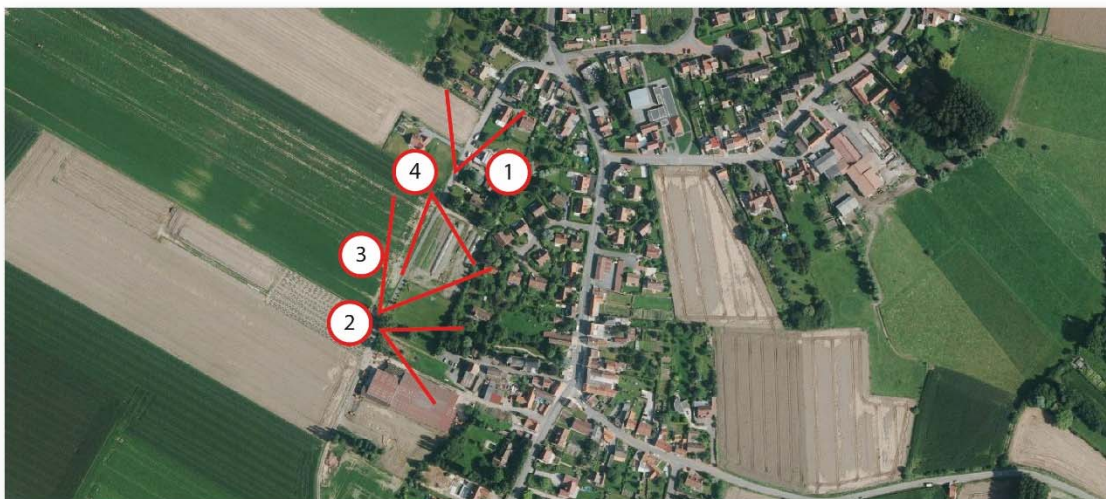






2.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les **photographies** ci-dessous permettent de **visualiser la situation actuelle des sols** et le **projet envisagé par les élus** sur le long terme.





3. Site 2 – Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du site à urbaniser AU - 1,9 HA

3.1. CADRAGE REGLEMENTAIRE DE L'INSTITUTION D'UN PAPAG

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme à l'article L151-41, le PLU a la faculté de délimiter au plan de zonage un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global. L'objectif est de cristalliser les possibilités d'évolution sur ce secteur en renouvellement urbain dont la commune n'a pas la maîtrise foncière.

L'article L151-41 dispose précisément :

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

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

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.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

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 :

- Etre institué par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale
- Etre localisé en zone urbaine ou à urbaniser
- Etre justifié au nom de l'intérêt général et une motivation particulière concernant un projet d'aménagement global
- Etre 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).

L'intérêt d'un PAPAG est de geler un périmètre, aux conditions susmentionnées, via une servitude d'inconstructibilité temporaire, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global quant audit site.

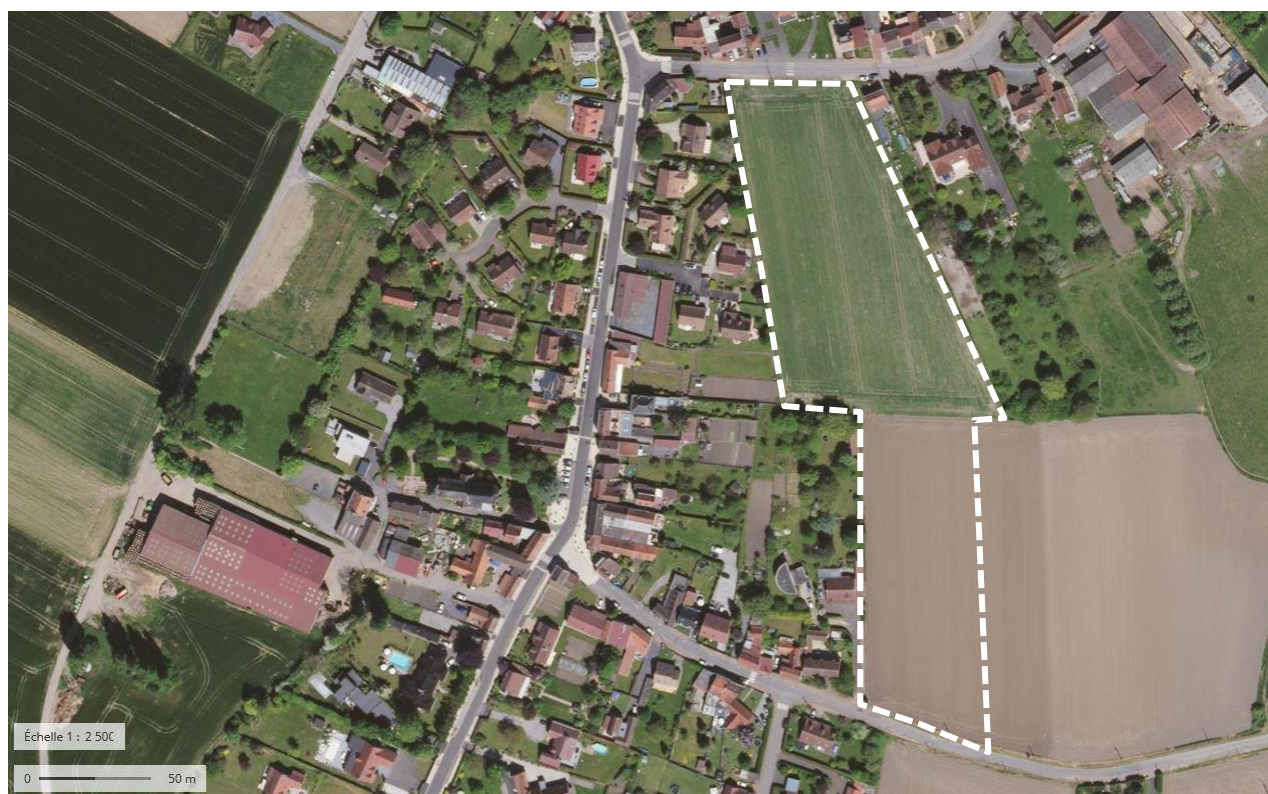


3.2. LA LOCALISATION DU SITE

Le site est situé dans la partie centrale de la trame urbaine de la commune, il forme un îlot entre la rue Henri Millez et la rue du Chêne. Sa partie Nord se desservant rue Millez forme une dent creuse directement face à l'école, la partie Sud se prolonge jusqu'à la rue du Chêne, offrant une opportunité d'entrée de ville depuis l'Est.

Le site est adossé directement sur l'habitat rue Louis Marga, dont le lotissement le Village est en partie concerné.

Ci-dessous, figure sur l'extrait de cartographie le périmètre en pointillé blanc reprenant globalement les emprises du secteur d'aménagement.



Le site correspond à de l'optimisation foncière des espaces disponibles au sein de la trame urbaine : en dent creuse et en îlot. L'enjeu est de renforcer la centralité de la commune.

Le choix porté sur le site s'est appuyé initialement sur la proximité du centre urbain (école à proximité immédiate, mairie dans un périmètre de 150m en partant du centre), un impact le plus faible souhaité sur l'activité agricole.

Le périmètre de mise en œuvre du PAPAG reprend exactement la délimitation de la zone à urbaniser AU n°2 préexistante au document d'urbanisme en vigueur.

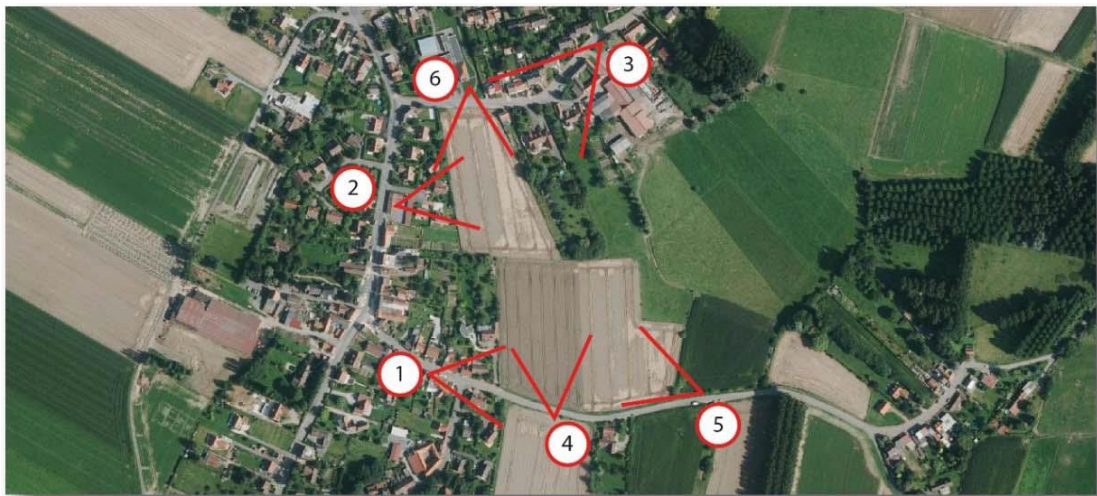
Ci-après, le périmètre de la zone respectivement représenté à titre d'illustration et l'extrait du plan de zonage en vigueur.



Il n'a pas été jugé utile ni proportionné d'étendre le périmètre du PAPAG, quand bien même cela est admis. L'institution de la servitude porte donc uniquement sur l'opération à venir étant donné que l'objectif est d'ajuster certains leviers uniquement dans la zone à urbaniser AU.

3.3. LE REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DU SITE

Les photographies ci-après permettent de visualiser la situation actuelle des sols et le projet envisagé par les élus sur le long terme.





3.4. MOTIVATION DE L'INSTITUTION DE LA SERVITUDE

Un projet d'aménagement avait été imaginé sur la zone AU n°2. L'institution d'une exception à la constructibilité repose sur le fait le projet n'est pas calibré de manière adaptée à l'identité communale. Les enjeux relevés quant à l'aménagement du site en l'état sont notamment que :

- Il génère une densité de logement trop importante, au vu des projets déposés
- Il n'intègre pas suffisamment le volet paysager, important pour les communes rurales
- La programmation logement n'est pas maîtrisée
- La croissance de population apparaît trop importante eu égard aux objectifs communaux visés dans le projet de territoire et la population actuelle

En ce sens la commune ne dispose pas de suffisamment d'outils à opposer ni imposer pour un aménagement qu'elle souhaite s'approprier.

Comparativement aux principes qui ont pu être dégagés, la volonté n'est pas de transformer la zone à urbaniser AU mais d'encadrer davantage son déploiement et préciser certaines thématiques qui pourront s'avérer cruciales, par exemple :

- La desserte interne
- L'entrée de ville rue du Chêne
- La densité de logement
- Le phasage
- Le traitement paysager

En effet, si l'objectif poursuivi reste d'aménager ce secteur stratégique, le but poursuivi est de proposer un nouveau quartier qui s'intègre pleinement dans la centralité existante.

Dans les velléités communales, il s'agit globalement de :

- Ne pas créer un nouveau quartier trop dense, en décalage avec la centralité villageoise et plus généralement avec l'identité de Louvil. Une densité trop élevée induit plus de besoins en termes d'équipements, mais aussi plus de trafic. En ce sens, l'idée pourra être de travailler sur les implantations, les abords non bâtis et coefficients d'imperméabilisation, espaces publics... afin d'aérer la zone. Ce travail interviendra au cours d'une seconde procédure ad hoc
- Repenser l'organisation de la zone. Cela ne signifie pas que la destination et la mixité seront fondamentalement changées. Un travail est organisé en commission citoyenne. L'objectif est de réfléchir sur différents aspects de cette zone : les risques, la desserte interne... Par exemple, le volet paysager peut être renforcé avec les limites de zones agricoles et urbaines voisines. De même un traitement d'entrée de village depuis la rue du Chêne pourra être discuté en aval.
- Limiter la population communale, laquelle dépassera largement les objectifs définis au projet de territoire. Cette thématique, qui fera l'objet de discussion, pourra notamment être traitée via la question des densités et via un phasage de l'opération.

L'institution du PAPAG intervient de manière mesurée, la volonté politique n'est pas de bloquer d'une quelconque façon l'aménageur ni le projet d'aménagement imaginé par les élus en place précédemment.



En ce sens, un groupe de travail citoyen, composé de membres divers représentatifs du profil de la commune, réfléchit sur la question. La volonté communale est d'élargir la concertation bien en amont afin d'anticiper au mieux la future procédure d'évolution du PLU qui portera sur l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone à urbaniser AU.

Ce groupe de travail est constitué de :

- Membre de l'opposition
- Voisins de la future opération
- Propriétaires du terrain concerné par l'opération
- Citoyens de Louvil

Un travail d'avancement est donc déjà en cours d'avancement, légitimant l'institution de cette servitude et marquant la volonté de la lever rapidement.

3.5. PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'INSTITUTION DU PAPAG

Par l'institution du PAPAG, ont été définies au règlement écrit, conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les prescriptions suivantes :

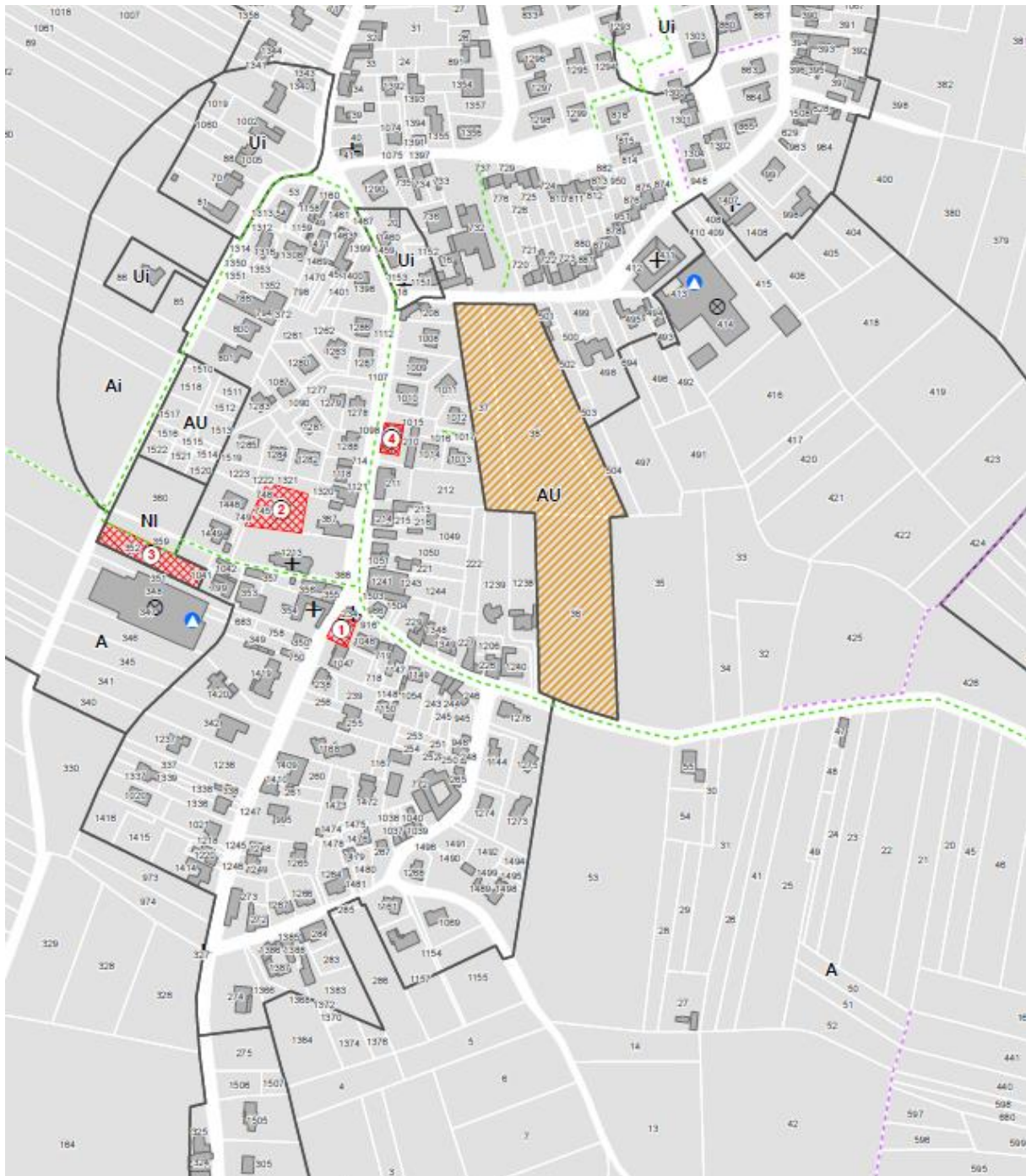
- Une durée maximale d'inconstructibilité : **3 ans**
- Un seuil minimal de constructibilité : **toute construction nouvelle créant plus de 20m² de surface de plancher est interdite**
- Les exceptions : **Pour les constructions déjà existantes au moment de l'approbation de la procédure de modification 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**

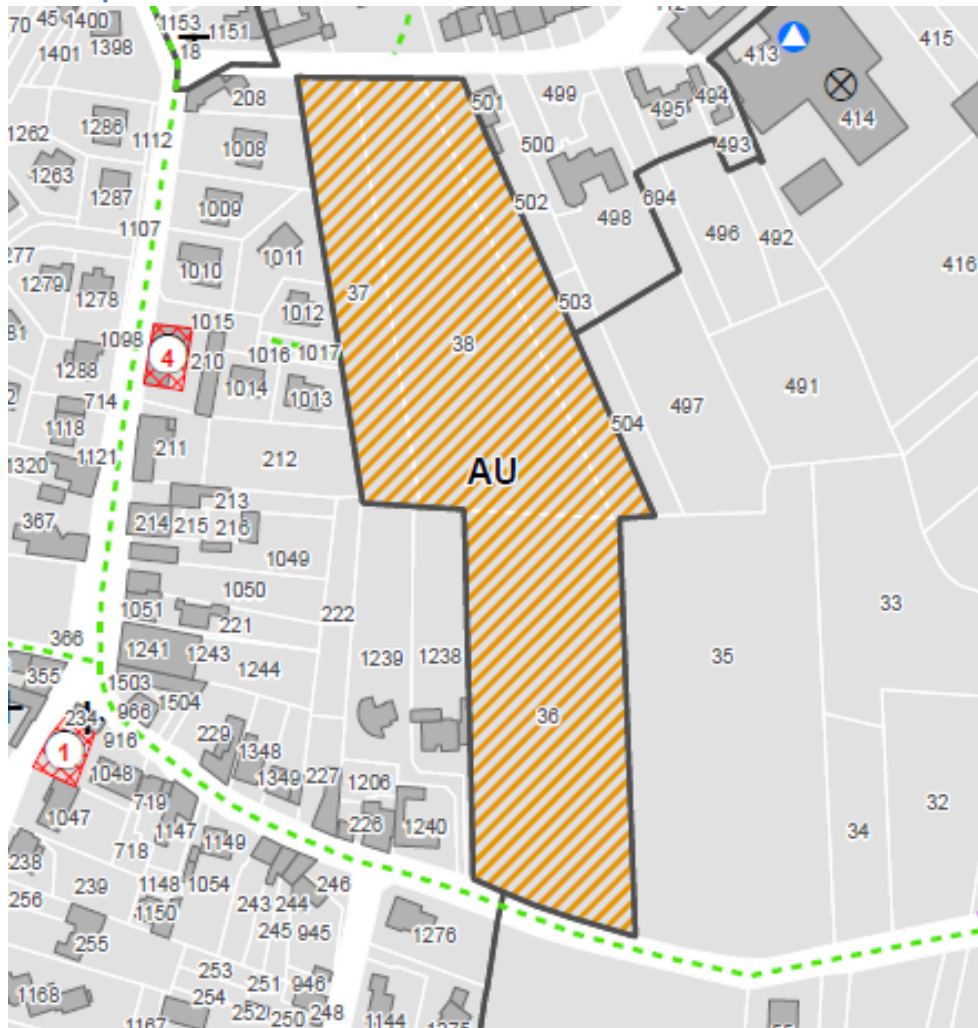
3.6. LE ZONAGE OPPOSABLE

Ci-dessous, l'extrait du plan de zonage indiquant l'application d'une servitude PAPAG sur la zone AU n°2.




Extraits de zonage après modification de droit commun





Extrait de la légende relative à la trame identifiant la servitude de PAPAG

-  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.