

*Modification du Plan Local d'Urbanisme  
de la  
commune de Laventie*



**NOTICE EXPLICATIVE**

# SOMMAIRE

<b>1ERE PARTIE : CONTEXTE DE L'ETUDE .....</b>	<b>3</b>
I.    CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE.....	3
II.   CONTEXTE DE L'ETUDE .....	6
A) <i>La commune de Laventie dans l'intercommunalité</i> .....	6
B) <i>Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Flandre et Lys</i> .....	6
C) <i>Le contexte territorial</i> .....	7
<b>2EME PARTIE : OBJET DE L'ETUDE.....</b>	<b>8</b>
I.    L'ENJEU DE L'EVOLUTION DU PLU .....	8
II.   LA PORTEE DE L'EVOLUTION DU PLU .....	8
<b>3EME PARTIE : PRESENTATION DES MODIFICATIONS ENGAGEES .....</b>	<b>9</b>
I.    LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....	19
A) <i>Création d'une OAP à la place du PAPAG site Berthier</i> .....	19
II.   LES ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT .....	15
B) <i>Ajout de la règle concernant la hauteur des portails implantés</i> .....	15
C) <i>Modification des prescriptions en matière d'extension de construction à vocation d'habitat en zone A</i> .....	15
D) <i>Précision relative aux annexes et extensions des constructions à usage d'habitation</i> .....	18
III.  LE REPERAGE DES BATIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION .....	10
IV.   LA MISE EN COHERENCE DU PLAN DE ZONAGE.....	9
<b>4<sup>EME</sup> PARTIE : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME .....</b>	<b>23</b>
I.    LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET) DES HAUTS-DE-FRANCE .....	23
II.   LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE).....	24
III.  SCoT DE FLANDRE ET LYS .....	24
IV.   PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DE LA CCFL .....	25
V.    LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DE LAVENTIE.....	26
<b>5EME PARTIE : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>27</b>



# 1ERE PARTIE : CONTEXTE DE L'ETUDE

## I. Cadre législatif et réglementaire

### ❖ Champ d'application de la procédure de modification de droit commun

La modification du plan local d'urbanisme est possible lorsque la procédure de révision de ce dernier n'est pas requise, au regard de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque 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.* »

La procédure de révision du plan local d'urbanisme (PLU) s'impose lorsque le projet change les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ou s'il diminue des espaces agricoles, naturels ou encore porte atteinte à des protections mises en place, en application des articles L.153-31 et L.153-34 du code.

Dans le cadre de la procédure de modification, il s'agit de modifier le règlement écrit ou graphique, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), conformément aux articles L.153-36 et suivants.

Le code de l'urbanisme distingue 2 procédures de modification du document d'urbanisme, à savoir la modification de droit commun (articles L.153-41 à L.153-44) et la modification simplifiée (articles L.153-45 à L.153-48).

La modification de droit commun, tel que le prévoit l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, 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 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 qui sont 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 concerne le règlement écrit, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), le plan de zonage :

- Règlement écrit : Apporter des précisions de lecture et des adaptations techniques afin d'améliorer la compréhension de la disposition et son impact dans le contexte
- Plan de zonage : Ajuster le règlement graphique, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers à destination d'habitat ou d'activité, dans le cadre de :
  - o Corrections d'erreur matérielle (périmètre de zone, emplacement réservé,
  - o Pour permettre la réalisation d'équipement d'intérêt public via la création d'emplacements réservés,
- Orientation d'Aménagement et de Programmation : Adaptation de projets d'aménagement existants et optimisation de poches de foncier via la des orientations d'aménagement, pour faire évoluer les secteurs en conséquence des projets qui se présentent.

**En l'espèce, il s'agit plus spécifiquement d'une modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Laventie.**

L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme est venue réformer et simplifier ces procédures à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 et a ainsi modifié le champ d'application de la procédure de modification.

Le décret n°2013-142 du 14 février 2013, pris pour application de l'ordonnance du 5 janvier 2012, est venu préciser les procédures d'évolution des documents d'urbanisme et modifie ainsi les dispositions réglementaires relatives à ces procédures.

### ❖ La mise en œuvre de la procédure

Le code de l'urbanisme précise les modalités de mise en œuvre de la procédure de modification de droit commun.

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 (L.153-37 du CU).

En vertu de l'article L.153-40 « *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.* »

En l'occurrence, la procédure de modification de droit commun entraîne la mise en enquête publique du dossier de modification tel que le mentionne l'article L.153-41.

Conformément à l'article L.153-43 du code de l'urbanisme : « *À 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.* »

Les articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'Urbanisme précisent les modalités de mise à disposition au public du projet de modification.

L'article R.153-20 relève les documents faisant l'objet de mesures de publicité et d'information : « *Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :*

*1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;*

*2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ; (...)* »

Dans le cadre de la publicité et de l'information au public, l'article R.153-21 CU complète plus précisément : « *Tout acte mentionné à l'article R.153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.*

*(...)*

*Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté. »*

De plus, l'article R.153-22 prévoit : « *À compter du 1er janvier 2020, la publication, prévue au premier alinéa de l'article L.2131-1 du code général des collectivités territoriales, des délibérations mentionnées à l'article R.153-*

*20 ainsi que celle des documents sur lesquels elles portent s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 selon des modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ».*

L'approbation de la modification du PLU intervient par délibération motivée du conseil municipal.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.



## II. Contexte de l'étude

### A) La commune de Laventie dans l'intercommunalité

Le PLU communal a été approuvé en janvier 2016.

La communauté de communes Flandres Lys est située dans le sud du département du Nord, dans l'arrondissement de Béthune. Comme son nom l'indique, cette communauté de communes qui regroupe quatre communes du département du Nord et quatre autres du Pas-de-Calais est située en Flandre française ; elle est en fait limitrophe de l'Artois.



*Limites rouges : territoire de la CCFL*

*Limites blanches : commune de Laventie*

### B) Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Flandre et Lys

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat mixte « Pays Cœur de Flandre », approuvé en octobre 2018, couvre le territoire de 2 EPCI : la Communauté de commune de Flandre Intérieure (CCFI) et la Communauté de Communes Flandre Lys.

Les modifications apportées au dossier de Plan Local d'Urbanisme ne modifient pas l'économie générale du projet défini dans le cadre du PADD du SCOT. L'objectif de la procédure de modification de droit commun est d'apporter des compléments de manière mesurée, des mesures de prise en compte destinées à améliorer la précision du règlement. Ces ajustements du document d'urbanisme existant n'entraînent pas de réduction d'espace boisé classé, de zone agricole, ni de zone naturelle ou forestière. Enfin, ces modifications ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Les modifications viennent s'inscrire dans les objectifs du SCOT. L'ensemble des projets densifie le cœur de bourg par le biais du renouvellement urbain et de requalification de friches urbaines. Ce faisant, la dynamique économique en centre-ville s'en trouvera renforcée. Ces projets de densification du tissu urbain s'inscrivent dans l'objectif de préserver le foncier agricole. Les OAP créés à l'issue de cette modification de droit commun, viendront ajouter plus d'une centaine de logements. Ce seront, pour l'écrasante majorité, de petits



appartements à destination de personnes âgées et de ménages peu aisés. Ce qui permettra une meilleure mixité sociale et diversifiera l'offre de logement.

Les modifications vont comporter un changement du règlement accompagnant un zonage particulier concernant le bâti agricole d'intérêt pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cela devrait permettre de mieux cadrer la qualité architecturale des extensions et des rénovations de ces bâtiments qui font une part importante de l'identité paysagère locale.

## C) Le contexte territorial

### Identité du territoire

Laventie est une petite commune située dans la Plaine de la Lys. Cet ensemble territorial est d'une qualité paysagère et patrimoniale largement reconnue et identifiée comme un outil de développement. Il est caractérisé, dans son occupation du sol, par une prédominance de l'agriculture. Entre les champs, deux types d'urbanisation coexistent. D'une part, on y trouve des centres-bourgs historiques au tissu urbain dense concentrant l'essentiel des petits commerces et artisans ceinturés par des ensembles résidentiels construits dans la 2<sup>ème</sup> partie du 20<sup>ème</sup> siècle. D'une autre part, en extérieur de cœur de ville, une partie importante de logement a été implantée aux bords des axes routiers majeurs.

Certes le territoire est à prédominance agricole, il n'en est pas moins que des poches d'espaces de biodiversité subsistent, particulièrement le long des cours d'eau. Ces derniers forment un réseau particulièrement dense sur le territoire. En plus de la présence centrale de la Lys, les fossés et watringues couvrent l'ensemble du paysage, aussi bien dans les espaces agricoles qu'au cœur des villes.

### Bref point sur l'évolution socio-démo et logements sur les dernières années

La commune de Laventie a perdu, en 11 ans, 7% de la part des habitants des tranches d'âges de moins de 60 ans, compensé par une augmentation de la part des plus de 60 ans de 7%. Cette information est à mettre à la lumière de l'augmentation de la population communale, sur la même période, passant de 4790 habitants à 4979.

La part de retraités, augmentant sur la même période de 23,6% à 29,1%, vient montrer la part importante que prennent les personnes âgées dans la commune. Si bien qu'aujourd'hui, 1 personne sur 4 à Laventie à plus de 60 ans.

La part des appartements dans le parc de logement a augmenté de 2% en 11 ans, passant d'un total de 137 en 2008 à 203 en 2019, soit moins de 10% des logements. Les logements de 2 et 3 pièces ne représentent que 12,1% de l'ensemble des habitations disponibles. La modification du PLU, sujet de ce document, devrait permettre d'augmenter le nombre d'appartements et de logements de 2 et 3 pièces sur le territoire communal.

Comme l'écrit le SCOT, le territoire des cœurs de Flandre est très dépendant de la voiture. Laventie ne fait pas exception. 87% de la population utilise un véhicule à moteur pour aller au travail. Le 2<sup>ème</sup> mode de déplacement le plus utilisé est les transports en commun, avec 3,4% des gens qui les utilisent pour aller au travail.

La situation économique semble en amélioration à Laventie. Même si l'on note une augmentation du nombre de chômeurs de 0,9%, elle est compensée par l'augmentation du nombre d'actifs ayant un emploi (+2,5%) et la diminution des inactifs (-3,4%). Ce qui est plutôt correct compte tenu de la diminution du nombre de personnes dans ces deux catégories (-96 personnes).

## 2EME PARTIE : OBJET DE L'ETUDE

### I. L'enjeu de l'évolution du PLU

L'évolution du document d'urbanisme de Laventie résulte de la volonté d'apporter plus de cohérence et de clarté dans les pièces réglementaires actuelles, ou encore des ajustements nécessaires après quelques années d'application. La procédure engagée constitue une mise à jour du document communal, laquelle n'a pas pour ambition de porter atteinte à l'équilibre global du projet de territoire, mais d'en renforcer sa cohérence.

Les évolutions proposées au document d'urbanisme communal se présentent pour les raisons suivantes :

- Adapter certaines règles sur des abords mineurs qui s'avèrent aujourd'hui inadaptés au regard des projets constatés sur la commune.
- Constituer un règlement de projet qui va favoriser davantage les projets qualitatifs en termes architecturaux concernant les extensions et les rénovations de bâti agricole présentant un intérêt et qui pourrait changer de destination.
- Supprimer des zonages dont la raison de la présence a disparu ou pour erreur matérielle.
- Intégrer des projets communaux récents dans les zonages.
- Répondre à l'expiration des trames PAPAG.

### II. La portée de l'évolution du PLU

Ces évolutions se répercutent sur les différentes pièces réglementaires du document d'urbanisme en vigueur, elles engagent une nécessaire modification de droit commun de ces dernières pour admettre l'opposabilité des évolutions. Il s'agit en l'occurrence du :

- Plan de zonage : Le plan de zonage évolue de manière ciblée :
  - o Réduire ou supprimer des STECAL. Les ajustements du plan de zonage répondent à des nécessités d'adaptation mineure et de correction eu égard à l'occupation réelle des sols et de l'activité en place.
  - o Réparer des erreurs matérielles concernant le repérage du bâti agricole ayant l'autorisation à changer de vocation.
- Règlement écrit : Un ajustement du règlement concernant les extensions de bâtiments agricoles pouvant changer de vocation en zone agricole est nécessaire. Il s'agit de mieux garantir un développement des extensions d'anciens corps de ferme dans la continuité de la trame architecturale de ces types de bâtisses. Ceci afin de conserver la cohérence paysagère de Laventie. Cela sera accompagné d'un ensemble de recommandations architecturales. Des ajustements mineurs sur des détails de constructions seront ajoutés afin de faciliter la vie des habitants et de mieux cadrer certains aspects de leurs projets.
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : L'évolution du PLU et l'expiration de deux PAPAG engendrent la création d'une OAP. Cette OAP vise à densifier le tissu bâti dans la trame urbaine sur le site de la friche Berthier.
- Ajout d'une annexe au PLU de recommandations architecturales concernant le bâti agricole autorisé à changer de vocation.

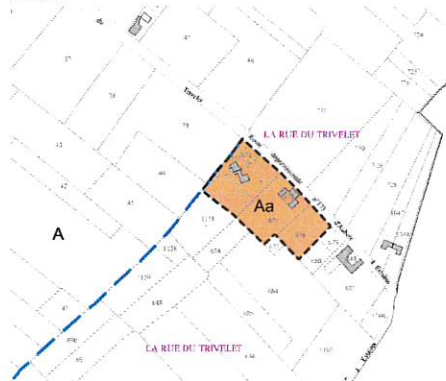


### 3EME PARTIE : PRESENTATION DES MODIFICATIONS ENGAGEES

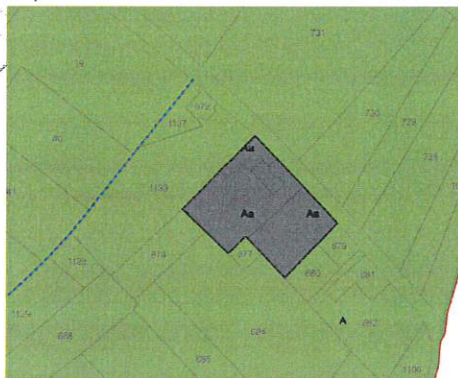
#### I. La mise en cohérence du plan de zonage

Les modifications concernent des STECAL en zone agricole dénommés « Aa ». Ils servent à délimiter des espaces destinés à de l'activité économique, mais isolée en plaine agricole. La raison commune à la diminution ou à la suppression des STECAL est la suppression de l'activité économique qui faisait la raison de la délimitation. En effet, la commune de Laventie souhaite recentrer son activité économique dans le centre-ville. Ce faisant, les STECAL Aa sont progressivement supprimés.

Avant



Après

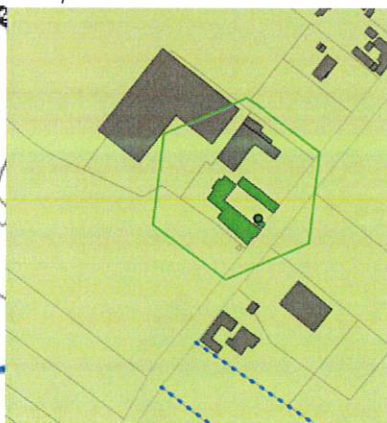


Rue du Trivelet, parcelles 1137, 1138 et 672 : Diminution de la surface délimité en STECAL Aa.

Avant



Après



Route départementale 171, parcelles 64 et 63 : Retrait du STECAL. Repassage en zone A.

Avant



Après



Rue de Fleurbaix, parcelles 316 et 813 : Retrait du STECAL.

## II. Le repérage des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Comme il est prévu dans l'article L.151-11 2° du code de l'urbanisme, la commune de Laventie avait procédé au repérage des bâtiments, a priori, à vocation agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le but de cette modification est de réparer une erreur matérielle. En effet, le premier repérage des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination a pris en compte une série de structures qui n'avaient pas à y figurer. Le repérage doit être actualisé pour les raisons suivantes :

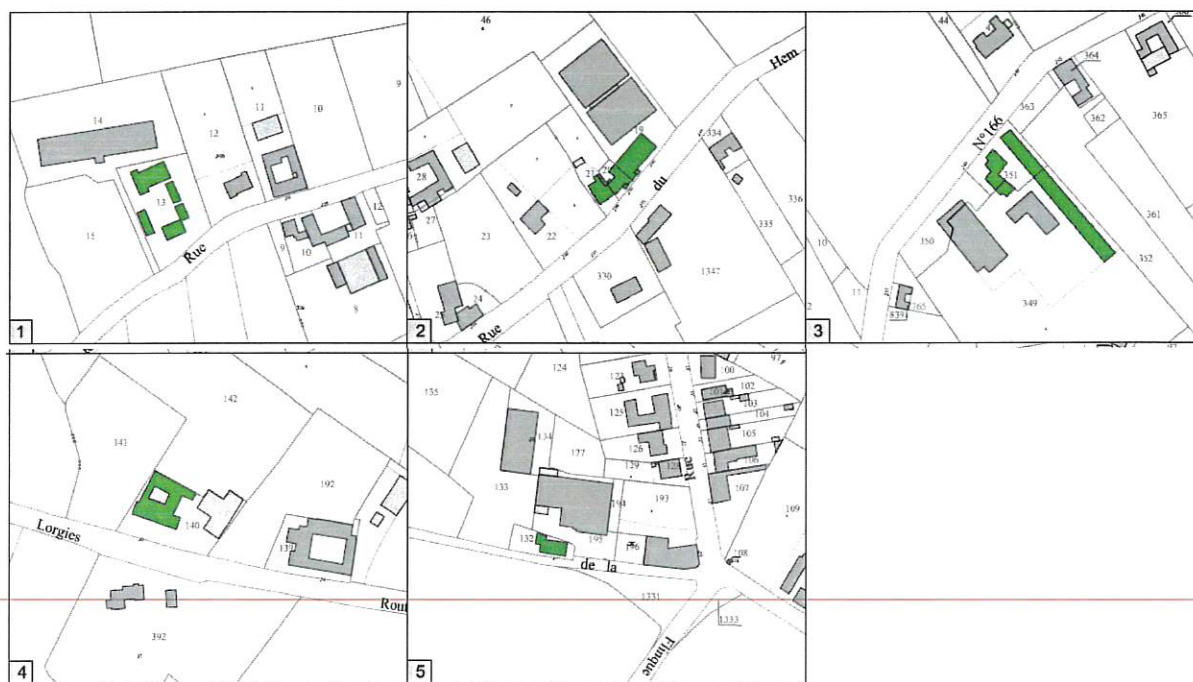
- Les bâtiments sont déjà des habitations
- Les bâtiments n'ont explicitement aucun lien avec une exploitation agricole
- Les bâtiments sont inexistant
- Les bâtiments ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'un changement de vocation en raison de leur nature ou de leur inintérêt patrimonial.

L'objectif initial de ce repérage est de permettre de maîtriser l'évolution du patrimoine architectural de la campagne communale. Une proportion importante de ces habitations présente un ensemble de caractéristiques architecturales typique de la région. La commune souhaite conserver ces particularités pour préserver le paysage rural du territoire.

La méthodologie employée a été la suivante :

- Rencontre en mairie avec les exploitants agricoles et les habitants concernés par le zonage
- Visite sur le terrain
- Recommandations ou prescriptions visant à préserver l'architecture

Les extraits suivants sont tirés du PLU. Ils repèrent (en vert) le bâti agricole autorisé à passer d'une vocation agricole à une autre vocation.

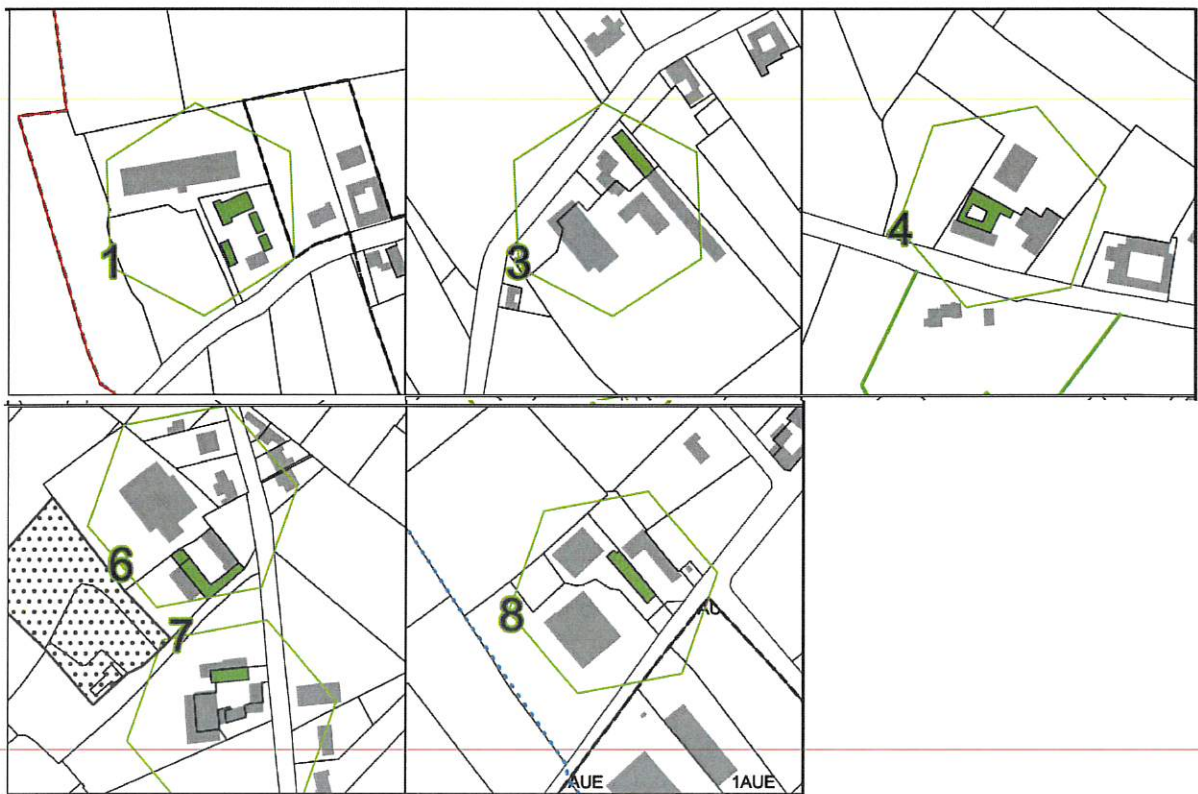




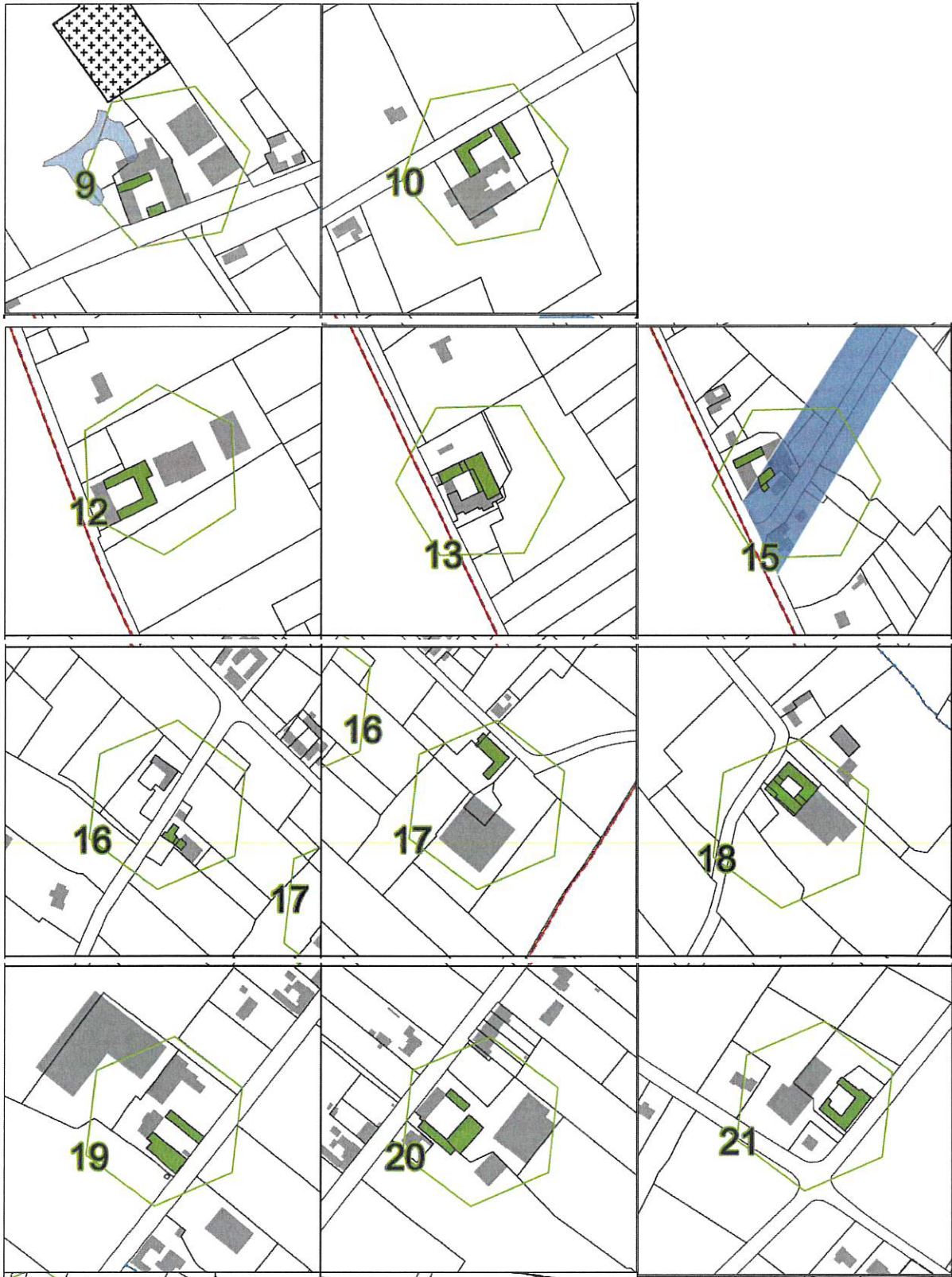




Seules les bâtisses portant les numéros 1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 et 24 sont conservées. Est ajouté au repérage, une partie des bâtiments à l'adresse du 24 rue Masselot. Ils portent le numéro 28. Parmi les bâtiments issus du repérage précédent, le zonage est modifié en la forme suivante :









Ces changements sont de deux natures : les suppressions d'un bâtiment, la suppression de tout le repérage et l'ajout de bâtiments. Les raisons de ces suppressions du repérage sont de plusieurs natures :

- Le bâtiment n'est pas lié à une exploitation agricole,
- Le bâtiment est déjà une habitation,
- Le bâtiment ne présente pas d'intérêt architectural ou patrimonial
- Le bâtiment est inexistant

L'annexe de cette notice contient les fiches détaillant les raisons du nouveau repérage, ainsi que les recommandations architecturales concernant le bâti agricole.



### III. Les adaptations du règlement écrit

Afin de s'adapter à l'évolution du bâti et aux tendances constructives actuelles, notamment dans les usages de matériaux, la volonté est de compléter le règlement par le biais de règles un peu plus strictes pour s'assurer que les nouvelles constructions se feront en respectant l'esprit de l'existant. L'objectif de cette évolution est ainsi de faire vivre le règlement pour une amélioration des projets d'un point de vue architectural, notamment avec ce qui peut s'observer sur le territoire.

L'évolution apportée au règlement s'inscrit dans l'action « *Préserver l'identité architecturale de la ville* » au PADD. Celui-ci indique notamment que le règlement distingue 2 entités paysagères : centralité urbaine, partie rurale sur le reste du territoire ; en imposant des règles d'aspect extérieur qui respectent l'harmonie de l'esprit de la commune, et permettent de rester en continuité avec l'existant. Cette évolution poursuit l'objectif de respecter l'harmonie du tissu bâti rural et urbain en détaillant les règles des extensions, des constructions d'annexes et de portails.

La modification concernant la construction d'annexes sera appliquée uniquement sur les zones 1AU et celle sur la hauteur des portails sera effective sur toutes les zones du PLU.

#### A) Ajout de la règle concernant la hauteur des portails implantés

Afin de ne pas perdre l'effet d'ensemble paysager et architectural de la commune, il est ajouté une règle concernant la hauteur maximale de portail construit en limite de propriété.

Pièce modifiée : règlement des zones UB, UD, 1AU et A

#### ARTICLE \_11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

##### B) Dispositions Particulières.

##### 3) Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires. Toutefois, s'il en est prévu :

- **En front à rue et dans la marge de recul (cf annexe 2)**

Elles devront être constituées :

- Soit par des haies d'une hauteur inférieure à 1.20m de préférence composée d'essence locale.
- Soit par des grilles ou grillages de hauteur inférieure à 1.20m.
- Soit par de murets d'une hauteur inférieure à 0.80m de type brique ou crépis, surmontés ou non par une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur doit être inférieure à 1.20m.

**Les portails devront avoir une hauteur qui n'excédera pas 1,60m.**

[...]

#### B) Modification des prescriptions en matière d'extension de construction à vocation d'habitat en zone A

La modification portée a pour objet de préciser les règles régissant l'aspect des constructions à vocation d'habitation bâties en extension de construction à vocation d'habitation en milieu agricole. L'objectif est de cadrer les futures constructions afin qu'elles soient dans la continuité de l'architecture locale. Ce faisant, la modification susmentionnée portera sur : Le gabarit maximal, la hauteur des toitures, le retrait des murs, l'aspect, l'alignement, la correspondance des hauteurs de toitures et l'orientation des nouveaux bâtiments par rapport à l'existant.

En effet, le règlement actuel est assez imprécis. L'ajout d'un ensemble de règles permettra de mieux guider la construction afin qu'elle reste proche de l'identité paysagère et architecturale de la commune.

Pièce modifiée : Règlement des zones A

#### **Article A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle peut être ramenée à 1 mètre lorsque l'un des deux bâtiments présente une emprise au sol n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface hors œuvre inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite.

Ces distances ne s'appliquent pas en cas d'extension des constructions existantes ne respectant pas ces reculs.

Les extensions devront respecter les règles suivantes :

- Elles se feront prioritairement dans le sens ou perpendiculaire au bâti existant.
- La façade devra présenter à minima le même retrait par rapport à la voirie que le bâtiment principal.

[...]

#### **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions autres qu'à usage d'habitation est fixée à 12m au faitage.

En aucun cas, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 6 mètres à l'égout de la toiture.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'1 niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles compris.

~~Les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la limite de 4m de hauteur maximale au faitage, à la date d'approbation du PLU.~~

Les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées si la hauteur maximale au faitage et aux égouts n'est pas supérieure à celle du bâti existant connexe, à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aa : les extensions et annexes aux constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées dans la limite de 4m de hauteur maximale au faitage, à la date d'approbation du PLU.

En secteur Aj : les annexes sont autorisées dans la limite de ~~3m~~ 3,20m de hauteur maximale au faitage, à la date d'approbation du PLU.

#### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.



**Pour les constructions et leurs extensions à usage d'habitation :**

**Maçonneries :**

Les constructions seront de préférence réalisées en briques de type terre cuite naturelles, dont les joints seront lissés.

Les appareillages de type pierre naturelle et briques sont autorisés.

La couleur des briques doit être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les murs de façade, qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. Le blanc pur est pros crit.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Sont interdits : Les revêtements par plaques de pierre ou de marbre, les briquettes de parement (y compris tuileaux et mulots...), à l'exception de celles dont l'aspect de finition est rigoureusement identique à celui de la brique de terre cuite.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Le remplacement des linteaux de briques par des linteaux de bois, béton ou autre, est interdit. Dans le cas où le mauvais état de la brique nécessite la pose d'un enduit, celui-ci sera soit teinté dans la masse, soit peint en harmonie avec les façades avoisinantes. Le revêtement en plaquettes pourra également être admis à condition que l'aspect de finition de celles-ci soit identique à celui de la brique.

Dans le cas d'une extension, les caractéristiques architecturales du bâtiment étendu doivent être respectées notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de briques, les modénatures et décorations. Les matériaux des extensions devront avoir un aspect le plus proche possible de la bâtisse originelle.

Pour plus de précisions, veuillez consulter les fiches de recommandations architecturales en annexe du PLU.

**Couvertures :**

Les constructions et leurs extensions seront couvertes en tuiles ou en ardoises. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des vérandas, des pergolas, ~~garages, annexes et extensions...~~ Les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 40 à 50°. Les toitures à croupes (4 pans) seront également autorisées. Dans le cadre d'une extension à vocation d'habitat, le faitage et l'égout devront être dans la continuité de ceux de la bâtisse attenante.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente et les terrasses peuvent être admises pour ~~les annexes~~ les extensions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine sauf en ce qui concerne la nature des matériaux de couverture.

Les toitures terrasses sont interdites pour les constructions principales sauf pour la mise en place de technique de valorisation d'énergie renouvelable et de gestion des ruissellements tels que toitures végétalisées.

**Les constructions annexes ~~et extensions des constructions à usage d'habitation :~~**

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal. Les matériaux translucides seront autorisés pour la couverture des pergolas, garages, annexes et extension n'ayant pas vocation d'habitat.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou mono-pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois.

Les coffrets techniques et boîte aux lettres, abri poubelle doivent être regroupés au sein de modules s'intégrant en continuité de l'alignement,

Les éléments rajoutés à la construction (antennes, paraboles) devront être dissimulés dans la mesure du possible.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure ou être traitées en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements et placées, de préférence, en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les transformateurs électriques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements. Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

### C) Précision relative aux annexes et extensions des constructions en zone 1AU

Une modification est apportée quant à la couleur des annexes et extensions des habitations qui n'auront pas vocation à être habitées. Afin d'harmoniser ces constructions, il sera précisé qu'elles devront être colorisées dans des teintes de gris.

Pièce modifiée : Règlement de la zone 1AU

#### ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

[...]

##### B) Dispositions Particulières.

[...]

2) *Les constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :*

La construction d'annexes et d'extensions tels que garages, appentis, abris, devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

**Les annexes qui ne sont pas collées à l'habitation tels que appentis et abris de jardins devront avoir des coloris dans des teintes grises.**

Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 40m<sup>2</sup> pourront être réalisés en bois.

[...]



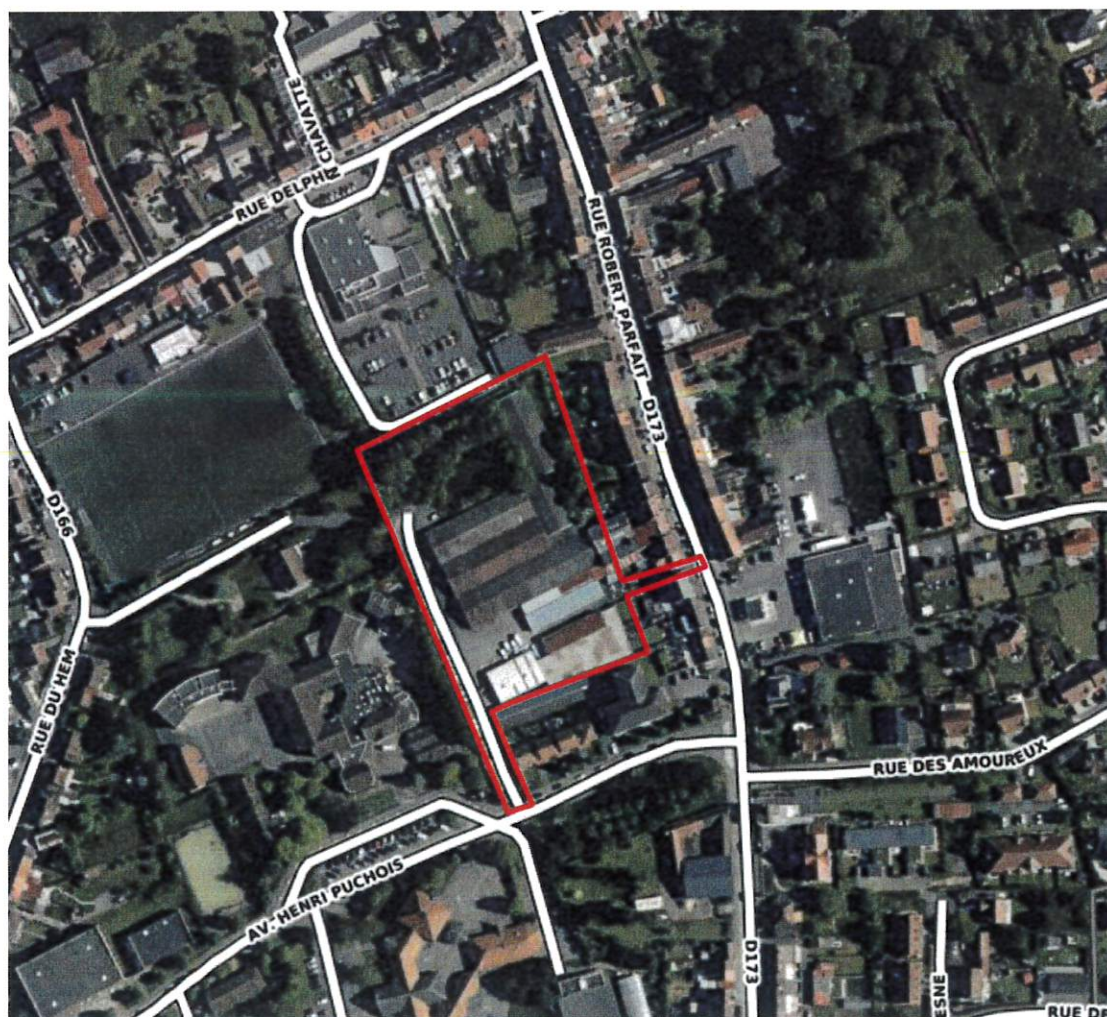
#### IV. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'évolution apportée relativement au volet OAP porte sur une création d'OAP sur un secteur de renouvellement urbain en lieu et place du PAPAG sur le site Berthier. En cohérence avec la procédure menée, l'OAP créée ne vaut pas zone d'aménagement concertée, ce qui ne relève donc pas de la révision allégée.

##### A) Création d'une OAP à la place du PAPAG site Berthier

Le site de la friche Berthier est un secteur classé en zone UB, correspondant au centre de la commune. La zone est localisée entre le collège, le stade communal et au sud de la place centrale. Le site a fait l'objet d'une étude urbaine, réalisée par le cabinet Buld'O, en février 2022. La superficie de la zone est de 1ha.

Ce quartier est caractérisé par une imbrication entre les principaux équipements publics communaux, accolés au tissu mixte urbain et comporte plusieurs hangars en friche. Seul un des hangars est utilisé par les services de la commune comme espace de stockage de leurs outils et véhicules. Cependant, ces derniers seront relocalisés prochainement. La mairie souhaite donc que son hangar soit intégré au projet de renouvellement urbain.



La création d'un espace résidentiel en centre-bourg aura une vocation à accueillir des publics divers, afin d'améliorer la mixité sociale de la commune. En cohérence avec l'identité du centre-bourg mixte, cette mixité fonctionnelle répond aux actions du PADD « Promouvoir une réelle mixité sociale au sein du parc logement afin de garantir un parcours résidentiel aux habitants de Laventie ».

La programmation proposée reprend une densité moyenne de plus de 80 logements à l'hectare, considérant la localisation évidente en centre-bourg. Cela correspondrait donc à un peu plus de 80 logements à réaliser. La moitié seront des logements sociaux. Afin de respecter les objectifs du SCOT, des appartements T2 et T3 seront privilégiés. La densité de logements fixée répond largement à celle définie au PADD du SCOT à l'action « Conforter le tissu existant du centre bourg » et l'action « Promouvoir un développement concentrique », étant donné qu'elle est fixée à 15 logements à l'hectare minimum (hors voirie et EP). Ce projet renforce d'ailleurs la commune dans son optique de déploiement urbain et accueil de population.

Ce projet devra permettre à la commune de tendre vers ses objectifs en termes de logements sociaux. La commune de Laventie doit encore construire 264 logements sociaux pour atteindre ses objectifs.

Le réaménagement de ce secteur de centre-bourg traite l'aspect paysager et environnemental par l'étude d'un espace vert public, dont la fonction devrait faire le lien avec les liaisons douces en plus d'offrir un espace de loisirs et de détente. L'objectif est de renforcer le maillage vert dans ce secteur d'aménagement en amenant des continuités végétales, des traitements de franges urbaines.

Afin de limiter l'impact visuel, il est souhaitable de travailler l'insertion paysagère de l'espace, visible depuis les habitations.

De manière plus exhaustive ci-dessous, les orientations d'aménagement abordent les principales thématiques à traiter pour assurer la cohérence et la qualité du cadre de vie de la zone.

## **Voirie et stationnement**

Afin d'assurer un aménagement de qualité, la desserte résidentielle se réalisera par la refaçon de la voie de desserte, donnant accès sur l'avenue Henri Puchois et se concluant par un accès à l'aire de stationnement au nord. Cette voie sera en sens unique sur sa partie finale donnant sur le parking de la salle des fêtes (sens H. Puchois vers le parking salle des fêtes). Cette voie devra être calibrée pour permettre le passage de bus et les camions de ramassage des déchets.

En complément, un parcours de modes doux permettra de donner la place aux piétons et cyclistes dans un cadre de sécurité, ainsi que d'affirmer l'accès depuis la D173. Ces liaisons douces seront publiques et devront être connectées, comme suggérées sur le schéma. C'est-à-dire, elle doit longer la limite Nord de l'OAP et être accompagnée par une bande paysagère de 3 mètres de large de part et d'autre. La circulation au sein de ces liaisons douces doit pouvoir se faire sans entrave. En compatibilité avec le projet de territoire, l'enjeu est de « Prendre appui sur les liaisons douces existantes ou futures » pour fluidifier la circulation.

## **Espaces et équipements publics**

La situation de cette zone, en lien avec l'ensemble des équipements, en fait le lieu privilégié pour renforcer le maillage vert. Le projet d'aménagement accueillera un espace paysager central, public et accessible à tous.

Dans le cadre du renouvellement urbain de la friche industrielle, il est souhaité conserver la voirie existante. Afin de ne pas créer une nouvelle impasse en plein centre-ville, la voie d'accès sera allongée jusqu'à l'aire de stationnement dédiée au stade de football.



## Un parcours pour les modes doux

Il est préconisé de créer des aménagements où les usagers sont accompagnés par le végétal. Il est également recommandé d'utiliser des revêtements de sol perméables s'intégrant au paysage et de limiter le nombre de revêtements différents afin d'assurer une cohérence dans l'aménagement.

## Les Logements

Ils devront être regroupés en immeubles de type : R+2+C (comble habitable).

Ils devront respecter les règles du PLU notamment en matière de revêtement de façade.

Les logements devront être en nombre suffisant pour que l'aménagement ait une densité de plus de 80 logements/hectares. De plus, ils devront être répartis à 50% en logements sociaux.

## Considérations paysagères

L'ensemble du site fera l'objet d'une attention particulière quant à ses aménagements paysagers. Ils devront être qualitatifs et permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur voisinage.

Le bassin présent sur le site pourra être soit conservé, soit recréé dans le cadre des aménagements paysagers du site.

# OAP Berthier

## Légende :

OAP Berthier

Espaces paysagers (indicatif)

Circulation douce

Voirie sens unique

Zones de projets (80 logements/ha minimum)

bâtiments

Voirie double sens

Bande végétale 3m de part et d'autre





## 4<sup>EME</sup> PARTIE : COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME

### I. 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 régional.

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	L'objectif 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

Eu égard à la teneur de la procédure et notamment aux modifications engagées, le rapport avec le SRADDET n'est pas impacté. En effet, le projet de territoire a pour objet d'encadrer le développement de zones d'aménagement futures au sein des espaces urbanisés, d'adapter le règlement écrit sur des aspects mesurés et valoriser le patrimoine agricole tout en préservant les terres dédiées à l'activité agricole.

## II. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

L'ensemble des enjeux du SDAGE Artois-Picardie

Enjeu A : Préserver et restaurer la fonctionnalité écologique des milieux aquatiques\* et des zones humides

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

Le projet de modification de PLU n'a que peu de rapport avec le SDAGE. Seul l'OAP impacterait la présence d'un bassin de récupération d'eau de ruissellement. Il est déjà prévu dans l'OAP de conserver ou recréer ce même bassin. Le projet est donc globalement en accord avec le SDAGE.

## III. SCoT de Flandre et Lys

Le SCoT est un document de planification partagé dont le périmètre d'application dépasse les limites communales et généralement intercommunales. Le présent document définit à l'échelle de la Communauté de Communes Flandre Lys et de la Communauté de Communes Flandre Intérieure le projet d'aménagement territorial pour les années à venir. Ce document-cadre s'inscrit dans une perspective de développement durable.

Le SCoT de Flandre et Lys dispose d'un volet commercial spécifique : Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC)

Le SCoT de Flandre Lys est en cours de révision depuis le 23 juin 2015 (prescription de la procédure), les pièces ont été arrêtées le 17 octobre 2018 et mise en enquête publique.

SCOT Flandre-Lys	
Objectifs et règles	Compatibilité
<u>Milieux physiques</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maitriser l'urbanisation et anticiper le risque de retrait et gonflement des argiles sur les nouvelles constructions</li></ul>	Des précisions à titre d'information et recommandation complètent le règlement
<u>Paysages, patrimoine culturel, architectural et archéologique</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Urbanisation qui peut modifier les paysages</li></ul>	Ajustement de dispositions mineures du règlement : corrections, précisions, adaptations relatives à certaines demandes mineures.  Volonté de redéfinir un projet quant aux aspects paysagers,
<u>Risques naturels</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'urbanisation augmente les risques d'inondations et aggrave les conséquences</li><li>• Augmentation des risques d'inondation, mouvements de terrain, coulées de boue avec le changement climatique</li></ul>	Des précisions à titre d'information et recommandation complètent le règlement
<u>Milieu urbain</u>	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 logements mesuré, traitement paysager...
--	---

#### IV. Plan Climat Air Energie Territorial de la CCFL

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 de référence qui fédère l'ensemble du territoire sur l'ensemble des thématiques liées à la transition écologique et à 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 :

Démarche d'élaboration initiée par l'intercommunalité  
Délibération du conseil communautaire du 14 décembre 2018

Objectifs :

- Réduire les émissions de GES du territoire (volet « atténuation »)
- Adapter le territoire aux effets du changement climatique, afin d'en diminuer la vulnérabilité (volet « adaptation »)

Le PCAET traduit ainsi à l'échelle intercommunale les objectifs nationaux inscrits dans la Loi Transition Energétique pour la Croissance Verte (LTECV) à l'horizon 2030 :

- Réduction de 40 % des émissions de GES par rapport à 1990
- Réduction de 20 % de la consommation énergétique finale par rapport à 2012
- 32 % d'énergies renouvelables dans la consommation finale d'énergie

## V. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Laventie

PADD du Plan Local d'Urbanisme de Laventie	
Objectifs	Compatibilité
<p>Promouvoir un développement urbain cohérent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter le tissu existant du centre bourg</li> <li>- Promouvoir un développement concentrique</li> <li>- Promouvoir une réelle mixité sociale au sein du parc logement afin de garantir un parcours résidentiel aux habitants de Laventie</li> <li>- Stopper le développement linéaire et l'étalement urbain</li> </ul>	<p>La modification du PLU s'inscrit particulièrement dans ces objectifs. L'ensemble des projets d'aménagements qui vont être inscrits ont pour but de densifier la trame urbaine.</p>
<p>Préserver l'identité architecturale de la ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Promouvoir une architecture adaptée au milieu urbain environnant</li> <li>- Promouvoir une urbanisation de qualité qui prenne en compte une démarche environnementale : définition d'orientation d'aménagements</li> </ul>	<p>Le retravail du règlement concernant les extensions d'ancien corps de ferme va permettre une meilleure approche de ces objectifs. Les prescriptions architecturales concernant ces types de bâtisses devraient aller dans le sens des objectifs du PADD</p>
<p>Valoriser le cadre de vie et les paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les éléments de paysage.</li> <li>- Travailler les entrées de villes</li> </ul>	<p>L'OAP prévoit une attention toute particulière aux aménagements paysagers du futur projet.</p>



## 5<sup>EME</sup> PARTIE : INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La procédure de modification de droit commun en objet ne génère pas de consommation foncière d'espace agricole ou naturel à vocation d'habitat ou d'activités. Les évolutions portées aux différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur consistent notamment à adapter le projet afin de permettre et d'encadrer la réalisation de projets en cours ou à venir, adapter et améliorer les dispositions réglementaires aux évolutions qu'a connu le tissu urbain du territoire, rectifier des erreurs matérielles et apporter des précisions afin de proposer un document lisible et compréhensible.

Ces différentes évolutions tiennent bien compte du contexte spécifique du territoire, lequel n'est pas impacté : enjeux environnementaux, risques, agriculture.

Les modifications portées au document d'urbanisme ont pour ambition de favoriser la densification du tissu urbain, mieux cadrer les dispositions réglementaires aux évolutions du tissu à vocation d'habitat.

Aucune extension de zone urbaine U ou à urbaniser AU sur des secteurs agricoles A ou naturels N n'est générée dans le cadre du projet, ce qui s'inscrit parfaitement dans la logique de la procédure.

### ❖ *Sur l'agriculture*

Le projet n'implique aucun déclassement de zone agricole au bénéfice d'une autre vocation. Quelques STECAL sont supprimés. L'ensemble des modifications n'a aucun impact sur l'agriculture ni les zones agricoles.

### ❖ *Sur le paysage et cadre de vie*

Les évolutions portées au règlement sont favorables au cadre de vie urbain principalement puisqu'il s'agit de s'adapter particulièrement aux évolutions que la trame urbaine a connues jusqu'à aujourd'hui, et proposer des dispositions favorisant la densification et la construction de logements sociaux. En outre, les paysages naturels ne sont pas impactés négativement.

### ❖ *Biodiversité et continuités écologiques*

Les évolutions réglementaires portent majoritairement sur les dispositions des zones agricoles et une zone à urbaniser.

Le projet de modification de droit commun prévoit donc parmi ses multiples mesures un renforcement de la prise en compte des enjeux environnementaux au sein des zones urbaines, ce qui impacte positivement la thématique présente.

**Considérant l'étendue des évolutions des pièces du document communal, les modifications projetées ne présentent pas d'impact négatif sur l'environnement.**

