

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES AVRE LUCE NOYE**

**Nombre de membres
du Conseil Communautaire**
Titulaires : 67
Membres présents : 48
· dont suppléé : 00
Membres représentés : 02
Votants : 50
Date de la convocation
14 mars 2025
Secrétaire de séance :
Mme Marie-Annick BLIN

L'An DEUX MILLE VINGT CINQ, le VINGT MARS à 18 H 30, le Conseil Communautaire convoqué légalement, s'est réuni à la salle des fêtes de Sourdon sous la présidence de Monsieur Alain DOVERGNE

● Étaient présents les Conseillers Communautaires :

Mesdames DOUAY Sonia, MARCEL Marie-Hélène, MENARD Sergine, PREVOST Anne-Marie, BERTOUX Julia, BLIN Marie-Annick, COLOMBEL Aurélie, MESMIN Véronique, DEMORSY Roselyne

Messieurs DURAND Pierre, LECOINTE Jean-Noël, COTTARD Yves, DESROUSSEAUX Éric, CHARLES Gilles, CAPELLE Hubert, BOUCHER Michel, DELANAUD Stéphane, de CAFFARELLI Christian, VAN OOTEGHEM J. Michel, GAWLIK Jérémy, LAVOINE Nicolas, DOVERGNE Alain, WALLET Joël, SURHOMME Alain, LEVASSEUR Roger, CARON Hubert, VERONT Fabrice, DEPRET Patrick, DUTILLEUX Olivier, JUBERT Patrick, BERTHE Pascal, LESCUREUX André, DAMAY Jean-Michel, CHANTRELLE Brice, HEYMAN Christophe, MOURIER Francis, VIOLLETTE Paul, LAMOTTE Dominique, NOCHEZ Didier, HECTOR Nicolas, MEGLINKY Philippe, VAN DE VELDE Michel, MIANNE Michel, LEROY Jean-Maurice, SZYROKI Jacky, MAROTTE Philippe, CLEMENT Dominique, BENONY Miguel,

● Disposaient d'un pouvoir :

M. NOCHEZ Didier de M. PARENTY Vincent, M. CHANTRELLE Brice de Mme RAMON Marie-Gabrielle

● Absent(e)s et / ou Excusé(e)s :

Mesdames PATRICE-BOURDELLE Christine, ROSE Maryse-Corinne, ATTAGNANT Hélène, PERONNET Fabienne, BLIN Monique, RIHET Anne, RAMON Marie-Gabrielle, PIOT Nicole, GAUDECHON LAMOUREUX Mélodie,

Messieurs BLIN Nicolas, BEAUMONT Joël, LCONTE Yves-Robert, TEN Franck, HOLLINGUE Rémy, BOQUET Cédric, TOURNIQUET Gautier, PARENTY Vincent, LOGEART Johan, WABLE Vincent

Objet : Modification n°4 du PLU de Moreuil – Projet d'instauration d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) - PRESCRIPTION

Rapport de Madame Sonia DOUAY, Vice-Présidente chargée de l'Aménagement du Territoire,

La Vice-présidente présente l'objet de la Modification n°4 et les justifications du recours à la procédure, à savoir que :

Vu l'ordonnance 2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Grand Amiénois approuvé le 21 décembre 2012 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal le 20/04/2007, puis les Modification n°1 et Révisions simplifiées n°1 et 2 approuvées en 2008, la Révision Simplifiée n°3 approuvée en 2009, la Modification n°2 approuvée en 2011, la Modification n°3 approuvée en 2013, et la Modification Simplifiée n°1 approuvée en 2014 ;

Conformément à l'article L151-41,5° du Code de l'Urbanisme, l'instauration d'un PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global) doit faire l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire justifiant de l'intérêt d'instaurer cette servitude d'inconstructibilité temporaire par l'EPCI, ici en zone urbaine (U), dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global.

Considérant la réflexion actuelle visant à mesurer le potentiel de reconversion de la friche ancienne usine Malterre à Moreuil et mettre en place les moyens permettant aux élus de cadrer une future programmation à la hauteur des enjeux portés par le site localisé entre la gare et le centre-ville, au sein du périmètre ORT (Moreuil est labellisée Petite Ville de Demain),
Et les priorités qui ont été fixées comme suit :

- Retracer l'historique d'activités sur le site
 - Vérifier la probabilité d'une pollution des sols

- Instaurer un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global au sein du document de planification applicable (présente délibération)
 - Se donner le temps d'étudier le devenir de la friche sans risquer une reconversion non maîtrisée

- Caler le contenu de l'étude urbaine préalable et constituer le Groupe Travail permanent ville/techniciens/EPCI...
 - Organiser les moyens d'une réflexion partagée sur les enjeux de cette reconversion pour Moreuil et la CCALN.

Considérant que la commune de Moreuil est actuellement couverte par un PLU ;
Considérant que les évolutions projetées dans le cadre de la présente procédure peuvent être effectuées en recourant à une procédure dite de modification de droit commun avec enquête publique ;

Considérant que les modifications apportées aux pièces réglementaires ne sont pas de nature à changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durables, réduire un espace boisé classée, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant que la procédure de modification de droit commun doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme ;

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire du 20 janvier 2025,

**Après en avoir délibéré à l'unanimité (Abstentions : 5 : Mme MARCEL, Mrs LECOINTE, CARON, JUBERT, DAMAY),
le Conseil Communautaire :**

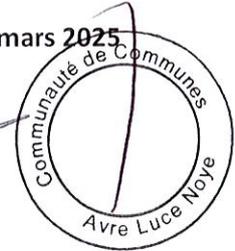
- Décide de prescrire l'élaboration de la modification n°4 du PLU de Moreuil,
- Décide de déléguer pouvoir au Président et à la Vice-Présidente Aménagement du Territoire pour assurer la conduite de cette procédure et signer l'ensemble des documents en rapport avec cette décision.

POUR EXTRAIT CONFORME

**Fait et délibéré, le 20 mars 2025
à SOURDON**

Le Président,

Alain DOVERGNE



Cet acte sera transmis en Sous-Préfecture le... 24/03/25...
Affiché le... 25/03/25...

CCALN

MODIFICATION N°4 PLU DE MOREUIL

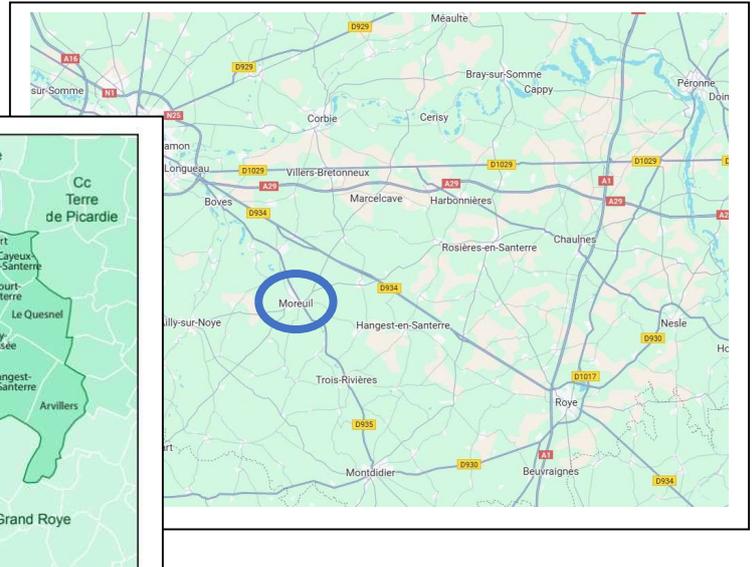
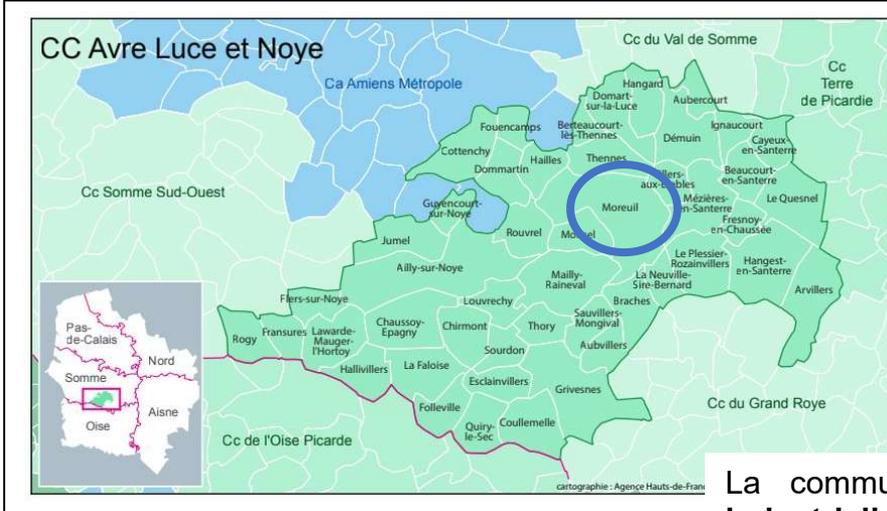
DOSSIER DE PRESENTATION ENQUETE PUBLIQUE

MOREUIL



MODIFICATION n°4 du PLU de MOREUIL

LA FRICHE MALTERRE - CONTEXTE

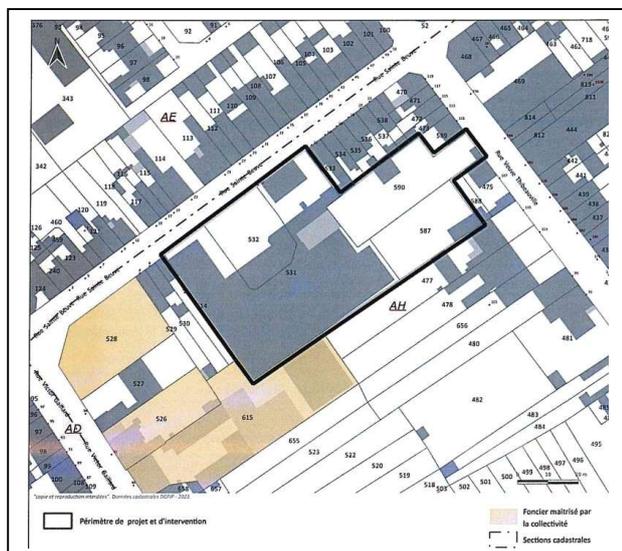
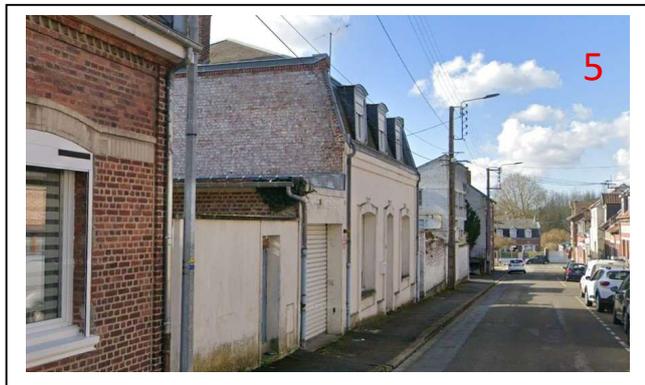


La commune de Moreuil abrite **une friche industrielle** (ancienne usine textile) depuis une vingtaine d'années en raison du déplacement de l'entreprise dans la zone d'activités.

Occupant une position stratégique entre le centre-ville et la gare - au 8 rue Sainte-Beuve, elle constitue un potentiel foncier dont la reconversion doit être bien réfléchie.



LES PERSPECTIVES SUR LE SITE



Les parcelles concernées sont les suivantes :
 AH 531,532,587, 590,
 pour une superficie totale de 4311m², dont
 2232m² bâtis.

LE PROJET

L'ancienne usine est constituée de plusieurs types de biens : un bâtiment principal composé d'un hangar et de bureaux, une maison de maître côté rue Sainte-Beuve, deux petites maisons et un cabanon orientés vers la rue Veuve Thibeauville. Le site est à priori pollué au vu de son historique : il a fait l'objet d'une déclaration auprès des services de l'Etat concernant une activité de fonderie (transformation de lingots de bronze) en 1956 - dont la cessation d'activité n'a pas été clôturée administrativement. S'en est suivie une activité textile (fabrication de maillots de bains) par le dernier exploitant et toujours actuel propriétaire.

Afin d'organiser les moyens d'une réflexion partagée sur les enjeux de la reconversion du site et une future programmation :

- l'ADUGA (Agence de Développement et d'Urbanisme du Grand Amiénois) a proposé une approche urbaine reposant sur deux objectifs principaux :
 - Associer largement les élus à la réflexion sur le devenir du site, à différentes échelles, d'où la constitution d'un groupe de travail spécifique, présentations en conseil municipal, et organisation d'une visite urbaine,
 - Approcher les marchés locaux d'immobilier d'entreprise et de logement ;
- l'EPF (l'Etablissement Public Foncier) est sollicité ; Une convention pré-opérationnelle se met actuellement en place entre l'organisme et la commune, qui stipule qu'il va s'engager sur les études pré-opérationnelles, avec son expertise technique pour conseiller au mieux la collectivité, et mobiliser son ingénierie pour permettre de définir une stratégie globale de recyclage foncier élaborée en lien étroit avec le projet de la collectivité ;
- Un PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) est instauré dans le cadre de la présente Modification n°4 du PLU de Moreuil, afin d'étudier le devenir de la friche en se donnant le temps d'assurer une reconversion maîtrisée.

L'EVOLUTION AU PLU

Le contexte réglementaire actuel est le suivant :

Le dossier de PLU communal date de 2007,

Il a évolué selon les procédures ponctuelles suivantes :

- Modification n°1 + Révisions Simplifiées n°1 et n°2 - 2008
- Révision Simplifiée n°3 - 2009
- Modification n°2 – 2011
- Modification n°3 - 2013
- Modification Simplifiée n°1 – 2014

Au document d'urbanisme en vigueur à Moreuil, le site est en zone UB, « zone mixte venant prolonger la centralité formée par la zone UA ; avec une part d'équipements, de commerces ou de services moins élevée, l'habitat est la vocation dominante ».

Dans un contexte de PLUi Avre Luce Noye -auquel est rattaché Moreuil- en cours d'élaboration, le site se situe également au sein d'un périmètre ORT (Moreuil étant labellisée Petite Ville de Demain), et est concerné par des prescriptions archéologiques.

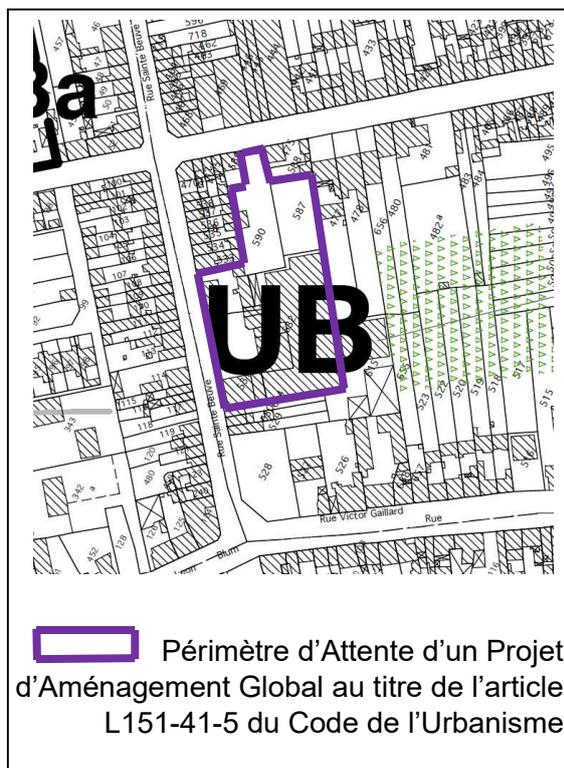
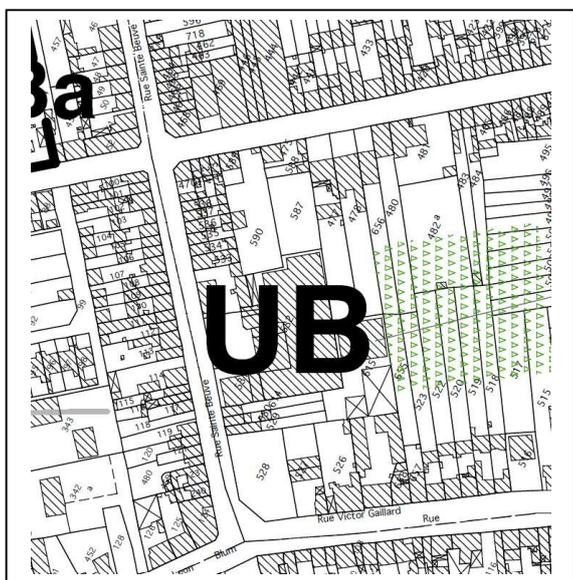
La présente modification du PLU permet :

- **AU ZONAGE**, d'instaurer le Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global sur le site au titre de l'article L151-41-5 du Code de l'Urbanisme (ci-dessous),
- **AU REGLEMENT**, d'ajouter qu'en zone UB, « dès lors qu'ils sont concernés, les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global délimité au zonage. Dans ce périmètre, les constructions et/ou installations de plus de 20m² de surface de plancher sont interdites ».

ZONAGE en vigueur



ZONAGE modifié



ANNEXE

Règlement modifié de la ZONE UB

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Zone mixte venant prolonger la centralité formée par la zone UA. Néanmoins, la part d'équipements, de commerces ou de services est moins élevée, l'habitat est la vocation dominante. L'importance du tissu urbain composé de maisons ouvrières implantées à l'alignement des voies justifie ce découpage. Il reste plusieurs cœurs d'îlots actuellement occupés par des jardins dont certains pourraient faire l'objet d'une certaine densification pour allant dans le sens du renouvellement urbain.

Elle correspond aux tissus bâtis situés entre le nord de la rue Sainte Beuve et la rue Charles Mangot/rue Carnot, de part et d'autre de la rue Victor Gaillard et de la rue Léon Blum jusqu'à la gare, ainsi que de part et d'autre de la rue du Cardinal Mercier. Elle comprend également les terrains situés le long des rues de la République et Jean-Baptiste Petit dans la partie de Moreuil venant au contact du secteur aggloméré de Morisel.

Il est délimité une trame jardin à conserver dans les cœurs d'îlots particulièrement enclavés. Dans ces terrains ou parties de terrains figurant de la sorte, seulement un abri de jardin est autorisé.

Elle comporte un secteur UBa correspondant au corps de ferme encore en activité afin d'y autoriser la réalisation de nouveaux bâtiments répondant aux besoins de l'exploitation sans pour autant engendrer de nuisances pour le voisinage.

Elle est également complétée d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) pour une durée de 5 ans au titre de l'article L151-41-5 du Code de l'Urbanisme.

Section I -

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations nouvelles à usage industriel ou d'entrepôt.
- Les installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières, ou la gêne apportée à la circulation et au stationnement. Cette compatibilité sera appréciée selon la réglementation qui est liée à l'activité envisagée, en vigueur.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole, y compris les constructions à usage équestre (ou hippique), autres que ceux autorisés sous conditions dans le secteur UBa (voir article UB2).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, en dehors de ceux liés à une opération d'aménagement en cours de réalisation.
- Les parcs d'attraction.
- Les caravanes isolées, hors le terrain où est implantée la construction qui constitue la résidence principale de l'utilisateur.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert, suivant la réglementation en vigueur.
- Les habitations légères de loisirs.

- Les postes de distribution de carburant.
- Les groupes de plus de 5 garages individuels s'ils ne sont pas liés directement à un ensemble d'habitations.
- Les affouillements et les exhaussements de sol non liés à une opération de construction.
- **Dans le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) délimité au plan de zonage, les constructions et/ou installations de plus de 20m² de surface de plancher.**

Article UB 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol ci-après :

Dans le secteur UBa :

La construction, l'extension et la modification des bâtiments agricoles, ainsi que tout équipement ou installation d'accompagnement s'ils sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan, dans la mesure où ces bâtiments, installations ou équipements n'engendrent pas de périmètre d'isolement débordant sur les propriétés voisines vouées à d'autres destinations que l'activité agricole et qu'ils n'aient pas pour effet d'augmenter les nuisances, la gêne ou le danger pour le voisinage.

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition qu'elles soient implantées sur ou en continuité avec les bâtiments de l'exploitation, le tout formant corps de ferme.

Le changement de destination, l'aménagement et l'extension, à d'autres fins qu'agricoles des bâtiments existants dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et est compatible avec la vocation de la zone UB.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers, et d'intérêt collectif (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

Dans le reste de la zone :

Les installations classées nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.

Les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers (transformateur, pylône, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, bassin de retenue, station d'épuration, etc.) à condition d'être convenablement insérés au site.

Dans la trame jardin à conserver en zone urbaine, il n'est autorisé par unité foncière qu'un seul abri de jardin limité à 12 mètres carrés d'emprise au sol.

- **Le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) délimité au plan de zonage doit être respecté : seules les constructions et/ou installations inférieures à 20m² de surface de plancher y sont autorisées.**

2) Sauf application d'une disposition relative à l'alignement, à un emplacement réservé, il pourra être fait abstraction, sur toute la zone, des prescriptions édictées aux articles 3 à 14 suivants, pour :

- a) les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure de voirie et de réseaux divers,
- b) les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- c) les immeubles existants avant la mise en vigueur du plan local d'urbanisme, qui peuvent être réparés, aménagés ou recevoir une extension limitée à 20 m² de SHON, à condition que la destination de la construction soit compatible avec la vocation de la zone,
- d) la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher hors œuvre nette.

Section II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 - Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation automobile publique ou à une voie susceptible d'être incorporée au domaine public.
- Pour les groupes de garages admis, il n'est autorisé qu'un seul accès sur la voie de desserte principale.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de l'enlèvement des déchets ménagers, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, et être adaptés à l'opération future.
- La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.
- Les impasses à créer doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de services de faire demi-tour.
- Les voies à créer, ouvertes à la circulation publique, doivent avoir une largeur minimale de 8 mètres si elles desservent plus de 10 logements, et dans tous les cas, doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Article UB 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient au milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas empêcher l'écoulement des eaux pluviales.

Electricité et autres réseaux :

- L'alimentation en électricité et autres réseaux sera assurée par un branchement en souterrain depuis le réseau public.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), les réseaux seront aménagés en souterrain.

Article UB 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UB 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Sur les terrains compris entre deux terrains où au moins une des constructions voisines est implantée à l'alignement de la rue, la nouvelle construction (façade ou pignon) sera implantée à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas le long de la rue du Cardinal Mercier où les constructions pourront être édifiées à au moins 6 mètres de l'alignement.
- Dans les autres cas, si la construction n'est pas implantée à l'alignement, elle sera implantée avec un retrait d'au moins **6 mètres** par rapport à l'emprise des voies publiques.
- Dans tous les cas, aucune construction principale ne peut être implantée à plus de 50 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement sur la voie principale appartenant au réseau public qui dessert le terrain, à l'exception d'un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.
- Toutes constructions, clôtures ou plantations seront implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres des rives de l'Avre en amont du pont de Morisel, et avec un retrait d'au moins 3,25 mètres en aval du pont de Morisel.

Article UB 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Afin de maintenir le caractère des rues présentant un front bâti continu, les constructions implantées à l'alignement doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre sur les terrains ayant moins de 10 mètres de façade.
- Sur les terrains ayant au moins 10 mètres de façade, les constructions implantées à l'alignement seront édifiées sur au moins une des limites latérales séparatives.
- Les constructions non implantées à l'alignement seront implantées en retrait d'au moins 3 mètres d'une des limites séparatives latérales.
- Toutefois, ces dispositions pourront ne pas être imposées s'il s'agit d'un bâtiment annexe isolé de moins de 30 m² édifié en complément d'une construction principale. Il sera dans ce cas implanté à l'arrière ou au même niveau que la construction principale. Ce bâtiment pourra d'ailleurs venir s'adosser contre un bâtiment voisin lui-même implanté en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur du bâtiment projeté ne devra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment voisin.

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UB 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol maximale peut être portée à 70% de la surface totale du terrain pour les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services ou d'activités artisanales et pour un projet qui intéresse la totalité d'un îlot.

Article UB 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout du toit ou au chéneau de l'acrotère et à 9 mètres au point le plus haut de la construction (avec un seul niveau dans les combles), comptés au point le plus favorable sur la voie d'accès située au droit de la construction.
- La hauteur des constructions annexes non accolées aux constructions principales et des abris de jardins est limitée à 5 mètres au faitage.

- Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour la construction d'ouvrages ou d'installations techniques (cheminée, ascenseurs, colonnes d'aération, etc.) et pour des motifs architecturaux (bâtiments situés à l'angle de deux rues), ainsi que pour la création d'une toiture sur les bâtiments existants actuellement en toiture-terrasse.

Article UB 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur architecture, la nature de leur matériau, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du secteur. Les constructions autorisées doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

La simplicité des volumes est de rigueur. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères est annexé au présent règlement afin d'orienter les porteurs de projet vers des styles de construction adaptés à la région.

• Les façades :

Lorsque les façades sont faites de pierres ou moellons, les joints doivent être de mortier de même teinte que le matériau principal. Les maçonneries de briques apparentes doivent être constituées de briques de pays de teinte rouge ou tout autre matériau de même teinte et modénatures.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent l'être d'enduits lisses, grattés ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux à l'exclusion du blanc pur. Le choix des couleurs doit favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale. Les sous-sols apparents doivent être traités avec autant de soin que les façades des constructions.

Pour les bâtiments d'activités autorisés, les enseignes dépassant de l'acrotère ou de l'égout du toit sont interdites. Les bardages en tôle non peints sont interdits. Ils seront peints et utiliseront au plus deux teintes dénuées d'agressivité, le blanc pur étant interdit. Les teintes à utiliser devront favoriser une perception discrète dans le paysage et être en harmonie avec l'environnement bâti de la zone.

• Les ouvertures :

Les baies visibles des voies publiques seront rectangulaires et plus hautes que larges (à l'exception des ouvertures nécessaires dans le soubassement et des portes de garage). Sur les constructions traditionnelles en brique ou en brique et pierre, les linteaux, les appuis de fenêtres, les bandeaux seront conservés.

Les volets roulants sont tolérés, mais les coffres ne seront pas visibles depuis l'extérieur. Les couleurs des volets seront en harmonie avec celles des menuiseries et de la façade.

La toiture :

L'harmonisation (pente, matériaux, couleur) avec les toitures des constructions édifiées sur les terrains attenants sera la règle.

Les habitations auront une toiture à deux pentes comprise entre 35° et 50° par rapport à l'horizontale. Des pentes plus faibles pourront être autorisées dans le cas d'aménagement, de réparation ou d'extension limitée à 25 m² d'emprise au sol, ainsi que dans le cas où une construction viendrait s'insérer entre deux constructions existantes sur les terrains contigus ayant une pente de toiture différente.

Des toits à 4 pentes et les croupes seront tolérés dans la mesure où la longueur du faitage est au moins égale au 2/3 de la longueur de la façade.

Sur les constructions formant un ensemble d'au moins 170 m² de SHON, une partie du toit pourra être en toiture-terrasse. Dans le cas de liaison entre bâtiments ou sur les annexes, la toiture-terrasse pourra également être autorisée en la limitant à la hauteur de l'égout du toit le plus bas et à condition d'avoir un acrotère.

La couverture des habitations sera réalisée en tuiles plates de teinte rouge flammée, en tuiles mécaniques dans les teintes rouges (brun, vermillon, etc.), en ardoises naturelles ou fibrociment de teinte ardoise naturelle.

- Les garages et annexes :

Les garages et annexes doivent être construits en harmonie de couleur et de matériau avec le bâtiment principal, et être dans la mesure du possible accolés ou intégrés à la construction principale. Pour les vérandas, elles respecteront les éléments architecturaux du bâtiment d'origine.

Les accès au sous-sol sont interdits en façade principale sur rue.

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires, seront placées en des lieux peu visibles de la voie publique, et masquées par un écran minéral ou végétal persistant.

- Les abris de jardin :

Les façades et les couvertures des abris de jardin doivent être réalisées avec des matériaux de couleurs foncées (verte ou brune) ou bois naturel. L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdite.

- Clôtures

Les murs donnant sur les emprises publiques seront réalisés en maçonnerie ou correspondront à des murs bahuts d'une hauteur de 0,80 mètre au maximum surmontés d'une grille, d'une barrière en bois ou d'un grillage. Ils seront en harmonie avec la construction principale, et les constructions et clôtures voisines. La teinte des matériaux utilisés pour réaliser la partie maçonnée du mur sera en harmonie avec celle de la façade de la construction donnant sur la rue. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur les limites séparatives sont limitées à une hauteur de 2 mètres. Elles doivent présenter une simplicité d'aspect. Les murs pleins sont autorisés dans la limite de 10 mètres à compter de la façade arrière de la construction principale.

Les clôtures en plaques de béton armé (brutes ou de teinte grise) entre poteaux sont interdites sur les voies et emprises publiques. Elles sont limitées à une plaque en soubassement sur les limites séparatives.

- Dispositions diverses

L'installation de capteurs solaires, climatiseurs, d'antennes paraboliques de diamètre supérieur à 1 mètre et tout autre matériel, ne pourra être autorisée expressément que sous réserve de dispositions architecturales compatibles avec l'environnement et l'architecture des bâtiments environnants. Ils doivent être peu visibles depuis l'espace normalement accessible au public et seront installés côté jardin ou cour (et non côté rue) sauf contrainte d'exposition ou impossibilité technique.

Article UB 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. En particulier, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :

une place par tranche de 60 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) de construction avec au moins deux places par logement

au moins une place par tranche de 40 m² de SHON (Surface Hors Oeuvre Nette) aménagée dans le cas de logement issu d'une réhabilitation ou d'une transformation du bâti existant

- pour les constructions neuves à usage de bureaux et de services :

au moins 1 place par tranche de 40 m² de plancher hors oeuvre nette de construction avec au minimum une place par bureau ou service créé

- pour les constructions à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente ou de loisirs :

au moins 1 place par tranche de 20 m² de surface de vente ou de loisirs

- pour les constructions à usage d'activités artisanales :

les espaces à réserver doivent permettre le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires nécessaires au fonctionnement des établissements, ainsi que le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs

- pour les constructions neuves à usage d'hôtel ou de restaurant :

au moins 1 place pour 1 chambre,

au moins 1 place par tranche de 10 m² de surface de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Article UB 13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver le plus grand nombre possible des plantations de qualité existantes. Les éléments de paysage repérés sur les plans de découpage en zone sont à pérenniser au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme sauf si un projet de valorisation paysagère ou environnementale, un projet d'équipement, un aménagement ou une installation présentant un caractère d'intérêt général, ou des problèmes de sécurité nécessitent de modifier ou de réduire leur emprise.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Tout opération d'habitat intéressant au moins 10 logements et tout immeuble collectif doivent comporter un espace de récréation commun d'au moins 10 m² par logement.

Lorsqu'une opération d'un ensemble de logements ou d'activités s'accompagne d'une aire de stationnement, celle-ci sera paysagée avec notamment au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Pour les aménagements paysagers, des essences courantes seront utilisées. Voir la liste d'essences figurant en annexe du présent règlement.

Section III -

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

ANNEXE

Avis des Personnes Publiques Associées



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Hauts-de-France

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France,
sur l'examen au cas par cas « ad hoc », réalisé par
la communauté de communes Avre Luce Noye,
sur la modification n°4
du plan local d'urbanisme
de Moreuil (80)**

n°GARANCE 2025-9085

Avis conforme rendu en application
du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Hauts-de-France, qui en a délibéré collégalement, le 30 septembre 2025, en présence de Gilles Croquette, Philippe Gratadour, Guy Hascoët, Valérie Morel, Pierre Noualhaguet, Sarah Pischiutta, Anne Pons et Martine Ramel ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-38 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 18 avril 2023 portant désignation d'un président de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 19 juillet 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 5 juillet 2024 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche du 21 janvier 2025 portant cessation de fonction et nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique, de la biodiversité, de la forêt, de la mer et de la pêche du 22 août 2025 portant nomination d'un membre de mission régionale d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe adopté le 8 septembre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu le dossier d'examen au cas par cas (y compris ses annexes) réalisé pour avis conforme et déposé par la communauté de communes Avre Luce Noye, le 31 juillet 2025, relatif à la modification n°4 du plan local d'urbanisme de Moreuil (80) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé Hauts-de-France du 19 août 2025 ;

Considérant ce qui suit :

1. la modification n°4 du plan local d'urbanisme consiste à instaurer un périmètre d'attente du projet d'aménagement global (PAPAG) sur une friche industrielle (ancienne usine textile) située en zone UB afin d'étudier le devenir de la friche et assurer une reconversion maîtrisée ;
2. la mise en œuvre du PAPAG ne préjuge pas des dispositions qui devront être prises en matière de sites potentiellement pollués pour s'assurer de la compatibilité du projet de reconversion (et des usages associés) avec l'état des sols ;
3. il appartient à la personne publique responsable de s'assurer que la procédure mise en œuvre pour l'évolution de son document d'urbanisme est conforme aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme et en particulier, que son projet ne relève pas d'une révision soumise à évaluation environnementale systématique ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°4 du plan local d'urbanisme de Moreuil n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et il n'est pas nécessaire de la soumettre à une évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la personne publique responsable rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Un nouveau dossier d'examen au cas par cas du projet est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis conforme, fait l'objet de modifications.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Lille, le 30 septembre 2025

Pour la Mission régionale d'autorité
environnementale Hauts-de-France
Son Président



Philippe GRATADOUR