

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_191-DE

S²LO



BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

du projet de Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Louvil

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation en date du 23/09/2024*

Luc FOUTRY,
Président



SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le



ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_191-DE

- 1. Les dates de la mise à disposition**
- 2. Les lieux de la mise à disposition**
- 3. La composition du dossier**
- 4. La publicité de la mise à disposition**
- 5. Les modalités de participation du public**
- 6. Synthèse des contributions**
- 7. Contributions**

1. Les dates de la mise à disposition

Les dates de la mise à disposition du public du dossier du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de LOUVIL ont été fixées par l'Arrêté ADMG_2024_004 du 27 janvier 2024 pris par Monsieur Benjamin DUMORTIER, Vice-Président de la cc. Pévèle Carembault en charge de l'Aménagement du territoire, du SCoT et du PLUi.

La mise à disposition du public s'est déroulée du vendredi 9 février 2024 au samedi 9 mars 2024 inclus, soit pour une durée d'un mois, conformément aux dispositions de l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme.

2. Lieux de la mise à disposition du public

Les lieux de mise à disposition du dossier ont été précisés dans l'Arrêté ADMG_2024_004 du 27 janvier 2024.

Le dossier a été mis à disposition du public dans deux endroits différents :

- En mairie de LOUVIL, située au n°1 Place Jean Jaurès à LOUVIL.
- A l'accueil des bureaux ouverts au public de la cc. Pévèle Carembault, situés au n°85 rue de Roubaix à TEMPLEUVE-EN-PEVELE.

3. La composition du dossier

Le dossier mis à disposition du public était composé des documents suivants :

- 1. La délibération du conseil communautaire CC_2023_092 du 3 juillet 2023 lançant la modification simplifiée n°1 du PLU de LOUVIL.
- 2. La Notice explicative du projet, réalisée par le bureau d'études URBYCOM.
- 3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 après modification.
- 4. Le Règlement écrit avant et après la modification.
- 5. L'Avis Conforme Délibéré rendu le 12 décembre 2023 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Hauts-de-France (MRAe Hdf)
- 6. L'Arrêté ADMG_2024_004 du 27 janvier 2024 fixant les dates et les modalités d'organisation de la mise à disposition du public.
- 7. L'Avis de mise à disposition du public
- 8. Les avis des personnes publiques associées (Mail de la DDTM du Nord et Avis du Département du Nord)

4. La publicité de la mise à disposition

La mise à disposition du public a fait l'objet de plusieurs mesures de publicité :

- L'affichage physique de l'Arrêté ADMG_2024_004 du 27 janvier 2024 fixant les dates et les modalités d'organisation de la mise à disposition du public en mairie de LOUVIL et de la cc. Pévèle Carembault, situés à TEMPLEUVE-EN-PEVELE.
- L'affichage numérique de l'Arrêté ADMG_2024_004 du 27 janvier 2024 fixant les dates et les modalités d'organisation de la mise à disposition du public sur le site internet de la cc. Pévèle Carembault ainsi que sur le site internet de la commune de LOUVIL.
- La parution dans la presse régionale (*La Voix du Nord* et *Nord Eclair*) d'une annonce 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et dont l'attestation de parution est annexée au présent Bilan.
- L'affichage physique d'un Avis (format A2 jaune) dans les bureaux ouverts au public de la cc. Pévèle Carembault situés à TEMPLEUVE-EN-PEVELE ainsi qu'en mairie de LOUVIL et sur le site principalement concerné par les modifications.
- Cet Avis a aussi fait l'objet d'un affichage numérique sur les sites internet de la commune et de la cc. Pévèle Carembault.

Les mesures de publicité imposées par le Code de l'Urbanisme ont donc été strictement respectées.

5. Les modalités de participation du public

Du 09 février 2024 au 09 mars 2024, des registres à feuillets non mobiles ont été mis à disposition du public à côté des dossiers papiers en mairie de LOUVIL et à l'accueil des bureaux ouverts au public de la cc. Pévèle Carembault afin de permettre au public de pouvoir formuler à l'écrit ses éventuelles remarques sur le projet de révision allégée du PLU.

Plusieurs contributions ont été déposées sur le registre mis à disposition en mairie de LOUVIL, la synthèse de ces contributions avec les réponses proposées par la commune et l'intercommunalité est détaillée dans la partie suivante.

Le public pouvait aussi participer par voie postale en adressant ses observations par courrier à l'attention de *Monsieur le Président de la cc. Pévèle Carembault – Pôle Aménagement du territoire* à l'adresse suivante : 7 rue Nationale - 59710 PONT A MARCQ.

Enfin, le public pourra également adresser ses observations par courriel à l'adresse suivante : mairie.louvil@gmail.com
Les contributions reçues par courrier ou par courriel sont aussi synthétisées dans la partie qui suit.

6. Synthèse des contributions

Il y a au total 7 contributions dont deux qui ne sont pas recevables car leurs auteurs n'ont pas respecté les modalités de participation précisées dans l'arrêté (pas envoyées à la bonne adresse mail).

La synthèse des contributions se trouve dans le tableau ci-annexé.

7. Contributions

Les contributions recevables sont annexées au présent bilan.

6. Synthèse des contributions

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_191-DE



Nom du contributeur	Synthèse de la contribution
Association syndicale du lotissement « Le Village »	<p>§b et §c page 13 de la Notice. Pour respecter l'égalité de traitement entre les citoyens riverains du projet au sujet du nombre d'habitations, nous souhaitons que soit clairement exprimé le fait que pour un nombre de 30 logements retenus, alors 15 logements sont à construire en phase I (zone Sud) et 15 logements en phase 2 (zone Nord). Pour 32 logements la répartition serait respectivement de 16 et 16 logements.</p> <p>§f et §g page 17 de la Notice. L'atteinte des objectifs fixés par le PADD de « diversifier le parc de logements en favorisant le développement de logements locatifs adaptés aux jeunes ménages et/ou aux personnes âgées » sera considérablement retardé avec une phase 2 qui prévoirait « la construction d'un maximum de logements locatifs jouxtant la plaine verte » car cette phase « ne pourra être livrée au mieux que 5 ans après l'achèvement de la phase I ». Il nous semble donc plus pertinent de prévoir autant de logements locatifs en phase 1 qu'en phase 2. Ceci aurait par ailleurs pour avantage de confirmer l'égalité de traitement pour les citoyens riverains du projet. Les logements locatifs de la phase 1 pourraient être judicieusement placés à proximité du nouveau secteur « crèche ».</p> <p>Souhaite une distance minimale de 13m entre les habitations qui seront construites et les limites parcellaires des propriétés existantes concernées dans la phase 2.</p> <p>§i page 18 de la Notice. Pour ce qui concerne les risques d'inondations, nous prenons note qu'une cuve d'eau pluviale de 5 m3 de capacité sera imposée pour chaque habitation ce qui fait potentiellement un total de 150 à 160 m3 de rétention pour l'ensemble du projet, mais nous tenons à rappeler que ces cuves individuelles peuvent être pleines lors d'évènements climatiques similaires à ceux qui se sont produits les 7 juin 2016 et 4 juin 2021 (voir notre note du 20 avril 2022) ce qui ne dispense donc pas de créer des noues d'expansion adaptées aux crues estivales notamment d'en prévoir une de 4 mètres de largeur le long de la parcelle cadastrale n°0212 de Mme LAPINSKI et le long de toutes les parcelles mitoyennes du lotissement « Le Village ».</p> <p>Nous attirons de nouveau votre attention sur les aspects juridiques du dossier et sur l'obligation de pleine information des Louvillois.</p>

En effet si les propriétaires des parcelles cadastrales n°1238 et n°1239 veulent toujours leur parcelle au lotisseur pour « favoriser l'agrandissement » du projet en sa phase 1 et si d'autre part le lotisseur souhaite toujours acquérir tout ou partie de la parcelle cadastrale n°0035 pour « étendre par cour commune » la taille de son projet en phase I, alors ces points doivent être clairement évoqués dans le PLU sous peine de voir l'ensemble du projet retoqué par le tribunal administratif en cas de recours d'un ou plusieurs Louvillois lors du dépôt du permis de construire. Par ailleurs si ces facilités étaient toujours envisagées, alors une possibilité similaire devrait être accordée aux riverains de la phase 2 du projet, notamment à Mr et Mme CATTEAU qui, en compensation des contraintes qui vont fatalement les affecter sur leurs 164 mètres linéaires de mitoyenneté, devraient pouvoir avoir la possibilité de céder leur parcelle cadastrale n°0504 au lotisseur contre une bande de terrain de 6 mètres de largeur minimum qui jouxterait leurs parcelles n°0501, n°0502 et n°0503. Mr et Mme CATTEAU faisant alors leur affaire pour limiter les risques d'inondations de leur habitation et pour éviter tous dommages à leur mur de pignon Ouest.

Enfin dernier point (voir §f et §h page 17 de la Notice), nous nous félicitons qu'une trame verte continue soit imposée entre les deux parties du projet mais nous pensons qu'il serait utile d'ajouter que l'espace vert de respiration entre les zones I et 2 « puisse permettre aux espèces sauvages (écureuils, hérissons, grenouilles ...) de traverser complètement et facilement EOAP2 » notamment entre les parcelles cadastrales n°0497, n°0503 et n°0504 d'une part et d'autre part la parcelle n°0212 ainsi que les parcelles du lotissement «Le Village», une « perméabilité des clôtures respectives» pouvant être judicieusement recommandée. Notez que la noue d'expansion des crues de 4 mètres de large évoquée ci-avant dans le paragraphe relatif aux risques d'inondations permettrait d'assurer cette continuité jusqu'à la plaine verte prévue au Nord du projet. Par ailleurs, cette liaison permettrait aux services techniques du village d'assurer aisément l'entretien raisonné des espaces sauvages et de maintenir par des fauchages appropriés l'efficacité de toutes les noues d'expansion des crues tout en minimisant les impacts pour les habitants du lotissement.

**Monsieur P.N.
Habitant de Louvil**

Ce que vous qualifiez de mineures consiste :

- A mettre en place un PAPAG sans le nommer
- A informer la population qu'il ne s'agit pas d'une enquête publique et qu'il n'y aurait pas de prise en compte des remarques émises ou formulées ou alors peut-être à l'extrême limite « à la marge »
- A mettre en place un phasage de l'OAP 2 qui aura pour conséquences des impacts négatifs pour la population, pour l'environnement, pour l'économicité du projet...

Je ne pense pas que la méthode utilisée soit acceptable, je ne pense pas que la meilleure façon de représenter les électeurs soit de bloquer les projets définis et arrêtés par les prédécesseurs. Je suis triste pour le village de constater que bloquer un chantier 7 ou 8 années, d'aller à l'encontre de décisions régulièrement prises puissent être considérés comme des actes « mineurs ».

Je vous demande pour l'intérêt du village et de ses habitants de rester cohérent par rapport aux projets de 2018 et de retirer le pseudo PAPAG et le phasage associé.

**Madame V.L-N.
Habitante de Louvil**

Nous sommes déjà passés par plusieurs étapes qui ont retardé le projet de OAP2 : Une enquête publique et la conclusion d'un commissaire enquêteur de prise de position de M Le Préfet du Nord qualifiant la position de la municipalité de Louvil « d'abus de pouvoir ». Une audience au Tribunal Administratif après le recours du promoteur, dont nous attendons la tenue et le jugement.

Aujourd'hui, « la mise à disposition du public relative à la modification simplifiée N°1 du PLU de Louvil. » pendant un mois au cours duquel les louvillois pourront donner leur avis et ceux-ci permettront à la CCPC de prendre sa décision, et selon les termes du courrier émanant de la CCPC, les avis formulés ne modifieront en rien la décision prise par la CCPC et la mairie de Louvil : quel est donc l'intérêt ? Tout est déjà décidé ?

En 2018 nous avons fait confiance à la CCPC et à la mairie de Louvil : ces derniers mois, semaines montrent que manifestement les procédures sont à géométries variables...

Mon étonnement vient tout d'abord du fait de l'implication de la CCPC dans le PLU de Louvil et surtout son pouvoir décisionnaire. En lisant les documents, on voit apparaître une société (URBYCOM à Hénin-Beaumont) qui a réalisé le projet avec notamment deux phases (dont nous n'avons jamais entendu parler) avec un stand-by de cinq années. En France selon certains il y aurait trop d'appel à consultants... Comment pouvez-vous être demandeur et ne pas vous appuyer sur les démarches réglementaires entreprises depuis 2016 ?

A aucun moment les propriétaires des terrains n'ont été informés de ce projet, alors que nous sommes toujours dans l'attente de la décision du Tribunal Administratif. Mais pendant ce temps-là, madame Faber, lance un autre projet sous couvert de la CCPC, signé par monsieur Dumortier (vice-président de la CCPC).

J'ai par ailleurs plusieurs remarques à formuler : l'OAP2 est l'objet de toutes les attaques depuis l'élection de 2020 et pourtant à Louvil, depuis 3 années, plus d'une quinzaine de logements ont été validés ; dans la rue du Riez, la rue du général de Gaulle, la rue Louis Marga, et la rue de le Frète des projets apparaissent avec permis de construire obtenus rapidement et sans problème à priori. L'un d'entre eux ayant d'ailleurs été approuvé, selon les dires de Mme Faber, par la CCPC : il s'agit d'un complexe (bâtiment unique type parallélépipédique, divisé de manière à proposer 4 logements mitoyens à toit plat) : architecture bien peu adaptée à notre village et à son esthétique.

- Je pense que Mme Le Maire voudrait marquer son mandat par un projet ambitieux très en adéquation avec les enjeux environnementaux qu'elle soutient, contrairement aux autres constructions et extensions réalisées dans le village depuis peu... Y aurait-il deux poids, deux mesures ?

- Je ne comprends pas le refus de Mme le maire de réunir les vendeurs ensemble face à elle pour leur expliquer son cheminement, elle voulait recevoir famille par famille, pourquoi, en êtes-vous informé ?

En qualité de propriétaires et par honnêteté intellectuelle, nous aurions dû être informés de ce nouveau projet et sans notre vigilance nous aurions pu passer à côté de la surprise qui nous était réservée !

Est-il légitime de lancer un nouveau projet d'aménagement et une consultation publique sans pas les conclusions du tribunal administratif pour le projet en cours.

- Pourquoi désormais ce sont les élus de la CCPC qui ont le pouvoir de décider du PLU de la commune de Louvil ?

La CCPC va-t-elle être garante du respect des règlements, des lois, des décisions préfectorales ?

Désormais la CCPC va-t-elle délivrer tous les permis de construire pour Louvil ?

Est-ce la CCPC qui a décidé qu'il y aurait deux phases ? Si oui, avez-vous les informations technico-économiques à nous communiquer pour expliquer ce choix ?

La population de notre commune vieillit, ce projet était l'occasion de voir rajeunir la population, de stabiliser les effectifs scolaires.

De plus un découpage en plusieurs phases est synonyme d'augmentation des nuisances liées aux travaux, mais aussi d'augmentation des coûts ce qui n'est pas le moins important dans cette période d'inflation.

Enfin, dans les communes de Cysoing, Templeuve en Pévèle etc. fleurissent de nouvelles constructions et lotissements, est-ce également la CCPC qui est à l'origine de ceux-ci ? Sinon pourquoi vouloir à tout prix retarder celui de Louvil...

En conclusion, je suis-dépitée par les manœuvres de Mme Le Maire, ses conseillers et la CCPC !! Je ne comprends pas que nos édiles puissent ainsi jouer avec les lois, la santé et le ressenti des administrés.

Ce bien nous a été transmis par notre père qui l'avait reçu de sa mère : ma grand-mère était agricultrice à Louvil et s'est retrouvée veuve à 30 ans avec 3 enfants. Elle s'est battue pour garder sa ferme et ses terrains pour transmettre ses biens à ses deux fils (elle a perdu son 3eme fils quand il avait 18 mois). Elle doit se retourner dans sa tombe...

**Edifices Avocats pour le compte de
LOGINOR**

La société LOGINOR se prétend lauréate d'un appel à projets pour l'urbanisation des sites de l'OAP 1 et de l'OAP 2.

1) le projet d'OAP modifié comportent de nombreuses règles prescriptives :

Il est ainsi prévu que :

Les briques et tuiles rouges seront imposées dans la mise en œuvre des maisons

Une cuve de récupération des eaux pluviales de 5000 litres devra être prévue pour chaque maison réalisée Les

constructions mitoyennes seront interdites sauf pour les petits logements locatifs

Le site devra accueillir entre 30 et 32 logements d'habitations dans sa programmation
Le sud-ouest de la zone sera privilégié pour l'implantation d'un équipement de type
3 places de stationnement pour chaque logement

Or, si les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement :

En l'espèce, l'OAP qui impose une crèche, des briques et tuiles rouges, 3 places de stationnement pour chaque logement, une cuve de récupération des eaux pluviales pour chaque logements et qui interdit les constructions mitoyennes est illégale car elle fixe les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées. Au surplus, la règle selon laquelle le site devra accueillir entre 30 et 32 logements d'habitations dans sa programmation est illégale car trop précise. Cette règle a pour unique but de mettre en échec le projet porté par la société pétitionnaire.

2) le projet d'OAP impose un phasage de l'opération avec une période de latence de 5 ans est également illégal

Si les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, cet échéancier ne peut avoir pour finalité de geler un terrain à l'instar d'un PAPAG durant 5 ans.

Il est évident que la commune qui n'a pas pu imposer son PAPAG tente de geler la seconde phase du projet pour 5 ans. Or, seul le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) permet d'imposer une servitude d'inconstructibilité temporaire.

D'ailleurs ce phasage entre en contradiction avec le PADD qui est prévu pour horizon 2030.

3) Le PAPAG a été un outil de force pour imposer la volonté de la commune, désormais devient l'outil.

Le juge administratif censure les communes qui commettent un détournement de pouvoir en engageant, de manière précipitée, une procédure de modification de leur plan local d'urbanisme pour faire échec à un projet spécifique.

**Madame J.G.
Habitante de Louvil**

S'agit-il ici de réécrire le PLU alors que les projets OAP 1 et 2 avaient été acceptés par tous car respectant l'aspect village de Louvil ?

Le projet avait déjà été validé en 2018. Des compromis de ventes signés entre les propriétaires et Loginor, quelques aménagements ne pouvaient-ils pas être simplement apportés à l'OAP2 ? La municipalité saura-t-elle supporter les frais de recours voire procès éventuels ?

Quelle légitimité donner à une commission mise en place par la municipalité, entre membres désignés et membres tirés au sort, membre tiré au sort mais avec une mauvaise adresse et donc absent à l'ensemble des réunions, dans laquelle quelques intérêts individuels semblent prévaloir et dont les habitants de la rue du Chêne ont été exclus alors que les élus ont annoncé une entrée principale du village, et une densification des logements sur le quartier Sud. Une requalification entre la rue du Chêne et la rue Millez va-t-elle être apportée ? La rue du Chêne semble être le grand perdant de la commission.

Nous rappelons que l'entrée principale de l'école ne se fait pas rue Henri Millez. La circulation unique via la rue du Chêne pose de réels problèmes de circulation, de sécurité. Un grand détour pour atteindre l'école, un sens interdit et un virage entre la rue du Riez et la rue du Général de Gaulle très dangereux (déjà des accidents).

Quelle légitimité donner à ce énième nouveau plan, décidé par la municipalité ?

Le Commissaire enquêteur a remis un rapport et des conclusions défavorables en date du 18 août 2022.

La Préfecture a jugé ILLEGALE cette décision d'urbanisme (PAPAG). « En effet, la modification du PLU afin de refuser un permis de construire en cours d'instruction alors que le projet d'aménagement global a été approuvé récemment est constitutif d'un DETOURNEMENT DE POUVOIR. »

Le Conseil communautaire « a précisé que la Commune de Louvil accepte de supporter l'ensemble des frais qui seraient engagés dans le cadre d'une procédure visant à demander l'annulation de la délibération, ainsi que des frais liés à un contentieux en indemnisation » (délibération CC-2022-201)

J'attire votre attention sur les conséquences humaines et financières de cet acharnement. Le manque de respect pour les propriétaires de terrain, pour les

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_191-DE



agriculteurs, comme s'ils ne souffraient pas assez de la situation actuelle, les habitants de la rue du Chêne.

Gardons notre esprit village, avec des logements qualitatifs, des grands jardins, et pas des maisons accolées les unes aux autres sans jardin ou très peu au nom de la mixité sociale à laquelle la commune n'est pas tenue contrairement à ce qui est affirmé par les Elus.

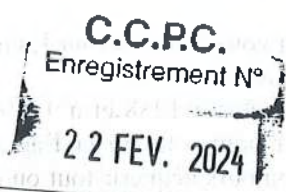
Restons honnête avec les Louvilois, l'objectif du PAPAG et cette nouvelle procédure sont de faire échec au projet voté à l'unanimité par la précédente municipalité et d'imposer le choix du Maire actuel. Nous l'avons souvent entendu dire 'cest moi qui décide' même en réunion publique.

De plus cet acharnement n'entraîne-t-il pas des frais que les Louvilois auront à supporter finalement.

Qu'en est-il de l'action en justice intentée par Loginord et les propriétaires de terrain et qui risque d'engendrer encore plus de frais supplémentaires ?

Veillons à ne pas gaspiller l'argent public.

[REDACTED]
 [REDACTED]
 59830 LOUVIL
 [REDACTED]
 [REDACTED]



Enquête publique complémentaire

Pour traitement :
Pour réponse :
Pour Info :

LOUVIL le 21 février 2024

Objet : Modification simplifiée du PLU de la commune de LOUVIL et projet de lotissement « Les Basses » dit OAP2. Avis relatifs au document « Notice de modification simplifiée » MS01 de 42 pages. Courrier référencé DL/PLU2022/03 établi au nom des 9 propriétaires riverains de la « zone Nord du projet Les Basses » encore autrement appelée « phase 2 de l'OAP2 » (voir notre courrier référencé DL/PLU2022/02 du 4 juillet 2022).

Courrier agrafé au registre prévu à cet effet en mairie de LOUVIL avec copie adressée à Mme FABER Maire de LOUVIL et copie adressée à Mr Le Président de la CCPC.

Madame la Maire de Louvil, Monsieur le Président de la CCPC, Mesdames et Messieurs,

Suite à notre lecture attentive du PLU modifié, nous nous permettons de vous formuler les remarques ci-après.

Prise en considération de notre courrier du 4 juillet 2022 référencé DL/PLU2022/01 relatif au projet de voyette vers le lotissement « Le Village » :

Dont acte, voir §e page 15 de la Notice.

Prise en considération de notre courrier du 4 juillet 2022 référencé DL/PLU2022/02 :

§b et §c page 13 de la Notice. Pour respecter l'égalité de traitement entre les citoyens riverains du projet au sujet du nombre d'habitations, nous souhaitons que soit clairement exprimé le fait que pour un nombre de 30 logements retenus, alors 15 logements sont à construire en phase 1 (zone Sud) et 15 logements en phase 2 (zone Nord). Pour 32 logements la répartition serait respectivement de 16 et 16 logements.

§f et §g page 17 de la Notice. L'atteinte des objectifs fixés par le PADD de « diversifier le parc de logements en favorisant le développement de logements locatifs adaptés aux jeunes ménages et/ou aux personnes âgées » sera considérablement retardé avec une phase 2 qui prévoirait « la construction d'un maximum de logements locatifs jouxtant la plaine verte » car cette phase « ne pourra être livrée au mieux que 5 ans après l'achèvement de la phase 1 ». Il nous semble donc plus pertinent de prévoir autant de logements locatifs en phase 1 qu'en phase 2. Ceci aurait par ailleurs pour avantage de confirmer l'égalité de traitement pour les citoyens riverains du projet. Les logements locatifs de la phase 1 pourraient être judicieusement placés à proximité du nouveau secteur « crèche ».

Nous renouvelons notre exigence de prévoir pour la phase 2 une distance minimale de 13 mètres entre les habitations qui seront construites et les limites parcellaires des propriétés existantes concernées.

§i page 18 de la Notice. Pour ce qui concerne les risques d'inondations, nous prenons note qu'une cuve d'eau pluviale de 5 m³ de capacité sera imposée pour chaque habitation ce qui fait potentiellement un total de 150 à 160 m³ de rétention pour l'ensemble du projet, mais nous tenons à rappeler que ces cuves individuelles peuvent être pleines lors d'évènements climatiques similaires à ceux qui se sont produits les 7 juin 2016 et 4 juin 2021 (voir notre note du 20 avril 2022) ce qui ne dispense donc pas de créer des noues d'expansion adaptées aux crues estivales notamment d'en prévoir une de 4 mètres de largeur le long de la parcelle cadastrale n°0212 de Mme [REDACTED] et le long de toutes les parcelles mitoyennes du lotissement « Le Village ».

ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT LE VILLAGE

Autre point important, nous attirons de nouveau votre attention sur les aspects juridiques du dossier et sur l'obligation de pleine information des Louvillois.

En effet si les propriétaires des parcelles cadastrales n°1238 et n°1239 veulent toujours maintenir la vente d'une partie de leur parcelle au lotisseur pour « favoriser l'agrandissement » du projet en sa phase 1 et si d'autre part le lotisseur souhaite toujours acquérir tout ou partie de la parcelle cadastrale n°0035 pour « étendre par cour commune » la taille de son projet en phase 1, alors ces points doivent être clairement évoqués dans le PLU sous peine de voir l'ensemble du projet retoqué par le tribunal administratif en cas de recours d'un ou plusieurs Louvillois lors du dépôt du permis de construire.

Par ailleurs si ces facilités étaient toujours envisagées, alors une possibilité similaire devrait être accordée aux riverains de la phase 2 du projet, notamment à Mr et Mme [REDACTED] qui, en compensation des contraintes qui vont fatalement les affecter sur leurs 164 mètres linéaires de mitoyenneté, devraient pouvoir avoir la possibilité de céder leur parcelle cadastrale n°0504 au lotisseur contre une bande de terrain de 6 mètres de largeur minimum qui jouxterait leurs parcelles n°0501, n°0502 et n°0503. Mr et Mme [REDACTED] faisant alors leur affaire pour limiter les risques d'inondations de leur habitation et pour éviter tous dommages à leur mur de pignon Ouest.

Enfin dernier point (voir §f et §h page 17 de la Notice), nous nous félicitons qu'une trame verte continue soit imposée entre les deux parties du projet mais nous pensons qu'il serait utile d'ajouter que l'espace vert de respiration entre les zones 1 et 2 « puisse permettre aux espèces sauvages (écureuils, hérissons, grenouilles ...) de traverser complètement et facilement l'OAP2 » notamment entre les parcelles cadastrales n°0497, n°0503 et n°0504 d'une part et d'autre part la parcelle n°0212 ainsi que les parcelles du lotissement « Le Village », une « perméabilité des clôtures respectives » pouvant être judicieusement recommandée.

Notez que la noue d'expansion des crues de 4 mètres de large évoquée ci-avant dans le paragraphe relatif aux risques d'inondations permettrait d'assurer cette continuité jusqu'à la plaine verte prévue au Nord du projet.

Par ailleurs, cette liaison permettrait aux services techniques du village d'assurer aisément l'entretien raisonné des espaces sauvages et de maintenir par des fauchages appropriés l'efficacité de toutes les noues d'expansion des crues tout en minimisant les impacts pour les habitants du lotissement.

En espérant que les éléments susmentionnés puissent permettre de compléter utilement la modification du PLU, nous vous transmettons, Madame la Maire de Louvil, Monsieur le Président de la CCPC, Mesdames et Messieurs, nos respectueuses salutations.

Le Directeur du Lotissement LE VILLAGE et représentant de
[REDACTED]
[REDACTED]

C.C.P.C.
Enregistrement N°

06 MARS 2024

Pour traitement :

Pour réponse :

Pour Info :

[REDACTED]
[REDACTED]
59830 LOUVIL

Concernée par la vente de terrain de l'OAP2

Louvil, le 21 février 2024

Monsieur FOUTRY

Président de la Communauté de
Communes du Pevèle Carembault

Monsieur le Président,

Lors d'une promenade, j'ai découvert par voie d'affichage, qu'il était question d'un nouveau projet pour l'OAP 2 de Louvil. Je me permets par la présente de vous envoyer mes remarques concernant les modalités de la mise à disposition du public relative à la modification simplifiée N°1 du PLU de Louvil.

Nous sommes déjà passés par plusieurs étapes qui ont retardé le projet de OAP2 :

- Un PAPAG élaboré par une société de consultants
- Une enquête publique et la conclusion d'un commissaire enquêteur défavorable au projet de PAPAG
- Une prise de position de M Le Préfet du Nord qualifiant la position de la municipalité de Louvil « d'abus de pouvoir ».
- Une audience au Tribunal Administratif après le recours du promoteur, dont nous attendons la tenue et le jugement.
- Aujourd'hui, « la mise à disposition du public relative à la modification simplifiée N°1 du PLU de Louvil. » pendant un mois au cours duquel les louvillois pourront donner leur avis et ceux-ci permettront à la CCPC de prendre sa décision, et selon les termes du courrier émanant de la CCPC, **les avis formulés ne modifieront en rien la décision prise par la CCPC** et la mairie de Louvil : quel est donc l'intérêt ? Tout est déjà décidé ?
- **En 2018 nous avons fait confiance à la CCPC** et à la mairie de Louvil : ces derniers mois, semaines montrent que manifestement les procédures sont à géométries variables...

Mon étonnement vient tout d'abord du fait de l'implication de la CCPC dans le PLU de Louvil et surtout son pouvoir décisionnaire. En lisant les documents, on voit apparaître une société (URBYCOM à Hénin-Beaumont) qui a réalisé le projet avec notamment deux phases (dont nous n'avons jamais entendu parler) avec un stand-by de cinq années. En France selon certains il y aurait trop d'appel à consultants... Comment pouvez-vous être demandeur et ne pas vous appuyer sur les démarches réglementaires entreprises depuis 2016 ?



83 rue du Luxembourg
59777 Euralille
Tel : 03.76.01.03.10
welcome@edifices-avocats.fr

C.C.P.C.
Enregistrement N°

28 FEV. 2024

Pour traitement :

Pour réponse :

Pour Info :

**Monsieur le Président de la Communauté
de Commune,
Monsieur Luc FOUTRY,
Pévèle Carembault Pôle Aménagement du
territoire ,
7 rue Nationale
59710 PONT A MARCQ.**

Et Par LRAR n°1A 205 691 4427 4

Euralille, le 26 février 2024.

NOS REF : Dossier n°221040 – LOGINOR/LOUVIL

**OSBERVATIONS QUANT A LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE L'OAP ENTRE
LA RUE MILLEZ ET LA RUE DU CHENE**

Monsieur le Président ,

Nous prenons attache avec vous, en notre qualité de Conseils de la société LOGINOR, dans le cadre de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Louvil.

Le projet est hautement contestable et l'exposante sollicite que le conseil communautaire refuse l'approbation de celui-ci.

Après un rappel des faits et de la procédure qui semble indispensable, l'exposante démontrera que le projet envisagé n'est pas conforme à la législation.

1) Rappel des faits et de la procédure

1.1.- Il y a quelques années, souhaitant promouvoir le développement de la commune, notamment pour éviter des fermetures de classes, la commune a ouvert à l'urbanisation deux secteurs :

- le secteur de la Couture
- le secteur de l'École.

C'est ainsi que le PADD du Plan Local d'Urbanisme de la commune prévoit que la production de logements attendue sera de l'ordre de 50 nouveaux logements .

Le PADD indiquait également :

« Afin de proposer une consommation foncière raisonnée et d'éviter la surconsommation de foncier, tout espace constructible présentant un potentiel important de logements sera concerné par une densité brute moyenne à l'échelle communale de construction de nouveaux logements de 20 logements / hectare (densité nette de 17 logements / hectares en comptabilisant l'espace nécessaire pour la réalisation des voiries et espaces publics). Ainsi, les 40 nouveaux logements nécessitent un foncier de 2,3 hectares en plus du foncier inscrit en zone U et identifié dans la Partie Actuellement Urbanisée. Les secteurs dédiés à l'habitat ont été choisis en fonction de :

- la proximité du centre urbain (proximité services / équipements / commerces) ;*
- l'intégration des opérations dans la trame urbaine existante ;*
- la présence et la suffisance des réseaux ;*
- leur impact limité sur l'activité agricole ;*
- la volonté de densifier le centre, d'initier un développement en épaisseur et de stopper le développement linéaire du village.*

Chacun des sites à urbaniser fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui détermine les accès à créer, le nombre de logements, les espaces verts, les plantations, etc.

A cet effet, la commune a donc instauré 2 OAP dans son PLU, approuvé le 4 juin 2018.

Ces OAP permettent d'organiser le phasage mais aussi les aménagements souhaités par la Commune.

Mieux encore, la Commune de LOUVIL a lancé un appel à projets pour l'urbanisation de ces 2 secteurs.

1.2.- La société LOGINOR a été lauréate de cet appel à projets le 5 juin 2018, par décision de la commission d'urbanisme, confirmée par courrier du Maire du 7 juin 2018 (Pièce n°1).

Fort de cet engagement de la commune, LOGINOR a alors négocié et signé les promesses de vente avec l'ensemble des propriétaires.

Elle a obtenu le permis de construire pour l'OAP 1 (8 logements) le 3 septembre 2019.

Les travaux ont été réalisés et sont achevés et les maisons livrées .

En parallèle, la SNC LOUVIL CENTRE a déposé une demande de permis de construire pour l'OAP 2 (34 logements) le 5 novembre 2019 avec l'engagement de ne pas démarrer les travaux avant la fin de ceux de l'OAP 1.

1.3.- Entre temps, l'équipe municipale a changé et a opéré un revirement total de position, allant jusqu'à s'opposer à l'opération que la commune avait retenue dans le cadre de son propre appel à projets !

La nouvelle Maire a ainsi refusé le permis de construire sur l'OAP 2 ,le 2 juin 2020 .

1.4.- Pour pouvoir s'opposer à ce projet en dépit de l'OAP et de l'appel à projets, par délibération du 16 juin 2021, la commune a décidé de mettre en place en urgence un PAPAG sur le secteur concerné.

La délibération prescrivant l'instauration d'une servitude dite PAPAG était motivée de la manière suivante :

Cette servitude se justifie par le fait que l'OAP n°2 doit évoluer pour répondre aux objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) et notamment ses orientations 2 (objectifs 3 - Mettre à l'abri les populations et les biens des risques et aléas naturels et 4 - Assurer la sécurité incendie) et 4 (objectif 1 - Protéger les terres agricoles à enjeu pour garantir la pérennité de l'activité).

Cette servitude doit permettre à terme de :

- Valoriser le paysage rural
- Développer le secteur du point de vue développement durable
- Assurer la sécurité incendie du site
- Limiter les risques d'inondation du site
- Intégrer les enjeux de déplacements et de mobilité et notamment la sécurité de l'école

2. Ordre des œuvres existantes dans le règlement local du Plan Local d'Urbanisme

Parallèlement, la SNC LOUVIL CENTRE a déposé une demande de permis de construire le 28 février 2022.

Au même moment, la commune a chargé une commission afin de mener une réflexion plus approfondie sur le périmètre de l'OAP sur :

- L'accès et la sécurité des flux
- La disposition des habitations
- La place de l'école/zone d'espaces verts-de jeux/traitement paysagers
- La typologie et le peuplement des logements
- Les propositions techniques et l'environnement

La commission a restitué son rapport le 23 juin 2022 et a confirmé le phasage de l'opération après réalisation des logements de l'OAP n°1.

La commune déclarait vouloir mettre le plan local d'urbanisme sous cloche pour retravailler le projet avec les riverains :

« Dès 2021, la commune a discuté d'un PAPAG (Périmètre d'attente de projet d'aménagement global) : « On met le plan local d'urbanisme sous cloche », analyse la maire qui entend « retravailler le lotissement avec les riverains et rajouter des préconisations environnementales comme la récupération d'eau de pluie ». Objectif : que le projet, qui ferait grimper la population de 10 %, soit moins dense.

La maire a donc mis en place une commission de dix personnes composée de riverains, de propriétaires vendeurs... « Ils ont travaillé pendant six mois et rendu des propositions très intéressantes qu'on va intégrer ». (Pièce n°2)

Au terme du dossier de présentation de la modification du PLU, la commune considère que *« la densité de logement est trop importante au vu des projets déposés » « La commune n'a pas la maîtrise foncière des terrains, ainsi l'institution d'un PAPAG devient un outil indispensable pour garantir aux élus des outils de rééquilibrage des rapports face aux porteurs de projet. » « La volonté est de revoir le projet » (page 10 de la notice de présentation du dossier d'enquête publique).*

Elle évoque très clairement que le projet n'est pas *« calibré de manière adaptée à l'identité communale »* et *« en ce sens la commune ne dispose pas de suffisamment d'outils à opposer ni imposer pour un aménagement qu'elle souhaite s'approprier »*

Une enquête publique a été organisée du 4 juillet 2022 au 18 juillet 2022, prolongée jusqu'au 29 juillet 2022.

A l'issue de celle-ci, fait extrêmement rare, le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable particulièrement étayé en date du 18 août 2022:

« La demande de la municipalité d'instaurer un PAPAG n'est pas justifiée. Elle remet en cause le PLU 2018 sans justification réelle. Elle entraîne plus de désagréments pour les Louvillois (retard d'aménagement, remise en cause de décisions approuvées, risque de léser financièrement des habitants...) que d'avantages. La plupart des problèmes soulevés devraient pouvoir se régler avec les riverains, Loginor et les vendeurs. En conséquence, Le commissaire enquêteur donne un avis défavorable à l'instauration d'un PAPAG de la commune de Louvil ».

1.5.- Malgré l'opposition existante, le conseil communautaire de la communauté de communes de PEVELE CAREMBAULT a inscrit à l'ordre du jour de son conseil en date du 26 septembre 2022, la modification du PLU de la commune de LOUVIL.

La SAS LOGINOR a alors écrit à la communauté de communes de PEVELE CAREMBAULT afin d'ajourner la délibération prévue le 26 septembre pour approuver le PAPAG.

La communauté de communes de PEVELE CAREMBAULT a ajourné l'examen du projet et a sollicité son conseil, Maître DELGORGUE pour examiner la situation .

Concluant à l'insécurité juridique de la procédure engagée, lors de l'examen du projet, en date du 17 octobre 2022, le Président proposait de voter contre l'approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de LOUVIL.

Quant à la Commune de LOUVIL, elle invoquait la charte de la gouvernance : « des engagements ont été pris quand on a voté le PLUi, sur le fait que les maires seraient respectés dans leur choix... Sans PLUi, la commune aurait continué la démarche, malgré les risques et malgré l'avis du commissaire enquêteur »

Finalement, le conseil communautaire de la communauté de communes de PEVELE CAREMBAULT a approuvé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de LOUVIL avec 27 voix pour, 13 contre et 7 abstentions .

Convaincues de l'illégalité de la délibération entreprise, la SNC Louvil centre et Loginor ont été contraintes de déférer à la censure de la juridiction de céans la délibération querellée (Instance 2209773).

Finalement, le Préfet exerçait également un déferé préfectoral en date du 15 décembre 2022 à l'encontre de la dite délibération , et soulignait :

J'attire votre attention sur la fragilité juridique de votre démarche. En effet, votre projet allant à l'encontre de l'intérêt général, le juge pourrait considérer que vous avez commis un détournement de pouvoir en engageant une procédure de modification de votre PLU afin de refuser un permis de construire en cours d'instruction alors même que le projet d'aménagement a été approuvé récemment dans le cadre d'un projet d'aménagement global.

Par délibération du 6 février 2023 de la communauté de communes de Pévèle Carembault procédait donc au retrait délibération du conseil communautaire de la Communauté de Communes de Pévèle Carembault en date du 17 octobre 2022, approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Louvil

1.6.- Comme cela a été évoqué, la SNC LOUVIL CENTRE a donc déposé une demande de permis de construire le 28 février 2022 pour la construction de 34 logements individuels (dont 10 logements locatifs) d'une surface de plancher totale de 4 112,11 m² sur un terrain situé les basses parcelles cadastrées 364 A 1238, 364A1239, 364 ZB36, 364 ZB37, 364 ZB 38 à LOUVIL.

La commune refusait le permis, convaincue de l'illégalité de la décision entreprise, la SNC LOUVIL CENTRE a été contrainte de déférer la décision devant le Tribunal Administratif de Lille. Cette affaire est toujours en cours (Instance 221040).

1.7.- C'est dans ce contexte que la société LOGINOR a pris connaissance du projet de modification de l'OAP et du règlement mis à disposition du public entre le 9 février 2024 et le 9 mars 2024.

Ces modifications sont extrêmement importantes et remettent en cause l'équilibre financier de l'opération :

- Création de 30 à 32 logements
- Réalisation en 2 Phases- la 2ème phase ne peut commencer que 5 ans après la réalisation de la première (Phase 1 : rue du chêne – Phase 2 : rue HENRI MILLEZ)
- Accès différenciés rue du chêne et rue Henri MILLEZ + création d'un espace paysager entre les 2 phases
- Création d'une crèche rue du chêne
- Imposition d'une cuve de 5 000 litres /maison
- Liaison douce à créer le long de l'école

Surtout ces modifications ne sont pas légales et ne pourront être approuvées en l'état.

2) Sur l'illégalité des modifications envisagées

L'article L123-1-4 du code de l'urbanisme dispose :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. (...°)»

- ✓ En premier lieu, le projet d'OAP modifié comportent de nombreuses règles prescriptives :

Il est ainsi prévu que :

- Les briques et tuiles rouges seront imposées dans la mise en œuvre des maisons
- Une cuve de récupération des eaux pluviales de 5000 litres devra être prévue pour chaque maison réalisée
- Les constructions mitoyennes seront interdites sauf pour les petits logements locatifs
- Le site devra accueillir entre 30 et 32 logements d'habitations dans sa programmation
- Le sud- ouest de la zone sera privilégié pour l'implantation d'un équipement de type « crèche »
- 3 places de stationnement devront être aménagées pour chaque logement et des espaces de stationnement devront être prévus pour les visiteurs, les commerces et équipements.

Or, si les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement :

➤ « 7. Considérant qu'en l'espèce, l'OAP n° 5 contestée, qui couvre environ 6 ha, comprend pour l'essentiel un parc public représentant plus de la moitié de sa superficie pour lequel il n'est rien prévu d'autre que sa conservation, et des secteurs construits ou en cours de construction d'environ 2,5 ha qui ne sont concernés par aucune orientation particulière hormis la préservation ponctuelle d'un jardin ; que les seules orientations envisagées relatives à des actions ou opérations particulières se limitent en réalité à l'emprise des parcelles de la SCI du Vernay sur lesquelles est prévue la création d'une "poche verte" d'environ 1 000 m² et l'implantation d'un immeuble en R+1 d'une douzaine de logements à l'angle de la rue L. Vernay et du chemin des Pilonnes sur un emplacement précisément délimité par le schéma d'aménagement ; que, par son contenu, une telle OAP ne peut être regardée comme définissant une action ou une opération ni comme portant sur l'aménagement d'un quartier ou d'un secteur au sens des dispositions du 1 de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme citées au point 2 **et comporte des dispositions qui, en ce qu'elles reviennent à fixer les caractéristiques d'une construction déterminée, ne sont pas au nombre de celles qui peuvent être définies au titre de ces mêmes dispositions** ; que la SCI du Vernay est dès lors fondée à soutenir que l'OAP n° 5 du PLU de la commune de Vourles approuvé par la délibération du 20 février 2014 en litige méconnaît l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme » (Cour Administrative d'Appel de Lyon, 13 février 2018, req. n°16LY00375)

➤ « 11. En matière d'aménagement, une OAP implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur. Si les OAP

*peuvent, en vertu de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, **de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement.***

« 12. En l'espèce, l'OAP secteur à enjeux métropolitains n°10 prévoit que, dans le secteur de la Pointe de Verneuil, les rez-de-chaussée des commerces de détail et de restauration implantés sur le « quai actif » et une part minoritaire des rez-de-chaussée situés le long du « chemin de Seine », quelle que soit leur destination, bénéficieront d'une hauteur sous-plafond de minimum 3, 5 mètres, que les bâtiments proposeront une majorité de logements traversants, avec des espaces extérieurs de 2 mètres de large minimum et enfin que le nombre de places de stationnement sera déterminé selon un taux de 1,5 places par logement applicable à l'échelle de l'ensemble du secteur. Ainsi, cette OAP contient des prescriptions, qui ne se bornent pas à reprendre des dispositions fixées par le règlement du PLUi et qui ne sauraient, au regard de leur excessive précision, être imposées dans le cadre d'une OAP. » (TA Versailles, 3e ch., 3 févr. 2023, n° 2005417)

En l'espèce, l'OAP qui impose une crèche, des briques et tuiles rouges, 3 places de stationnement pour chaque logement, une cuve de récupération des eaux pluviales pour chaque logements et qui interdit les constructions mitoyennes est illégale car elle fixe les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées.

Au surplus, la règle selon laquelle le site devra accueillir entre 30 et 32 logements d'habitations dans sa programmation est illégale car trop précise.

Cette règle a pour unique but de mettre en échec le projet porté par la société pétitionnaire.

Force est de constater que cette OAP ne peut pas être approuvée.

- ✓ En second lieu, le projet d'OAP qui impose un phasage de l'opération avec une période de latence de 5 ans est également illégal

Si les OAP peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants, cet échéancier ne peut avoir pour finalité de geler un terrain à l'instar d'un PAPAG durant 5 ans.

Il est évident que la commune qui n'a pas pu imposer son PAPAG tente de geler la seconde phase du projet pour 5 ans.

Or, seul le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) permet d'imposer une servitude d'inconstructibilité temporaire défini par l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme lequel dispose :

« 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. »

D'ailleurs ce phasage entre en contradiction avec le PADD qui est prévu pour horizon 2030.

De ce chef, la procédure de modification simplifiée ne peut pas être engagée.

En l'espèce et en réalité, le but de l'instauration de cette procédure est de faire échec au projet porté par la société Loginor.

La commune ne s'en cache pas.

Comme le précise le rapport de présentation sur le PAPAG, la commune considère que « la densité de logement est trop importante au vu des projets déposés » « La commune n'a pas la maîtrise foncière des terrains, ainsi l'institution d'un PAPAG devient un outil indispensable pour garantir aux élus des outils de rééquilibrage des rapports face aux porteurs de projet. » « La volonté est de revoir le projet » (page 10 de la notice de présentation du dossier d'enquête publique).

Elle évoque très clairement que le projet n'est pas « calibré de manière adaptée à l'identité communale » et « en ce sens la commune ne dispose pas de suffisamment d'outils à opposer ni imposer pour un aménagement qu'elle souhaite s'approprier » (Page 13 des OAP)

Le PAPAG a donc été un outil de force pour imposer la volonté de la commune.

D'ailleurs, cette position est clairement assumée :

« Lui préférerait que Vinciane Faber retoque le permis de construire, encore à l'instruction. « Difficile s'il est bien conforme au PLU », selon celle qui entend faire valoir cette « pause » pour renégocier des aménagements du projet, comme la récupération d'eau de pluie, une densité moindre... Et promet que Louvil assumera le coût d'une éventuelle condamnation, si la CCPC paie les frais d'avocat. »(Pièce n°14)

Désormais, c'est la modification de l'OAP qui devient l'outil.

Le juge administratif censure les communes qui commettent un détournement de pouvoir en engageant, de manière précipitée, une procédure de modification de leur plan local d'urbanisme pour faire échec à un projet spécifique:

« que, dans ces conditions, le recours anticipé et précipité à la procédure de modification, que le rapport de présentation justifie clairement par " l'annonce de la promesse de vente par le centre hospitalier universitaire à des promoteurs privés " qui " rend caduc la signature d'un protocole d'accord et donc de mise en œuvre de la ZAC

" et " contraint la ville, pour garantir la qualité du projet, à formaliser réglementairement dans le document d'urbanisme les principes retenus ", ayant pour effet une réduction de moitié des droits à construire contraire au parti-pris d'urbanisme antérieurement adopté, incompatible avec l'orientation prioritaire du SCOT du Grand Clermont et soustrayant l'aménagement du site à la procédure de révision en cours, n'a eu d'autre finalité que de faire échec à la transaction immobilière conclue entre le centre hospitalier universitaire et la SCI Hôtel Dieu, dont l'obtention d'un permis d'aménager un ensemble immobilier d'une surface de plancher équivalente à 69 000 m² constituait l'une des conditions suspensives ; que, par suite, la délibération en litige doit être regardée comme procédant d'un détournement de pouvoir ; » (COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE LYON, 1ère chambre - formation à 3, 19/11/2014, 14LY00659)

Tel est bien le cas en l'espèce.



Compte-tenu de ce qui précède, la modification proposée est manifestement illégale.

En conséquence, nous vous prions de bien vouloir refuser l'approbation de celle-ci.

A défaut notre cliente sera contrainte, à nouveau, de saisir le juge compétent.

Confiant dans l'appréciation que vous porterez sur la présente, nous vous prions de croire, Monsieur le Président de la communauté de communes, à l'assurance de notre considération distinguée.

Paul-Guillaume BALAY
Avocat associé

Justine ROELS
Avocat

Pièce Jointe n°1 : Approbation de Loginor par le Maire

Pièce Jointe n°2 : Article de la voix du Nord

DEPARTEMENT DU NORD

ARRONDISSEMENT DE LILLE

CANTON DE TEMPLEUVE

LOUVIL



Tél : 03.20.84.67.73
Fax : 03.20.79.58.40
E-mail : mairie.louvil@wanadoo.fr
www.mairie-louvil.fr

N/réf : JPB/LH
Objet : OAP Louvil

Madame,

Nous avons bien reçu votre dossier de candidature relatif aux futurs zones d'Orientations d'Aménagement et de programmation créées par le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration et nous vous remercions pour l'intérêt que vous nous avez manifesté.

La commission Urbanisme s'est réunie le 28 mai 2018 afin d'examiner les différents projets qui lui ont été proposés.

J'ai le plaisir de vous informer que votre projet a été retenu par la commission urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,



Jean-Paul BEAREZ

REPUBLICQUE FRANCAISE

LOUVIL, le 05 juin 2018

Le Maire de LOUVIL

à

LOGINOR

A l'attention de Madame Delphine FRAPPEZ

314, Boulevard Clémenceau

59700 Marcq en Baroeul

Envoyé en préfecture le 26/09/2024

Reçu en préfecture le 26/09/2024

Publié le

ID : 059-200041960-20240926-CC_2024_191-DE





Pourquoi Louvil demande à la Pèvele-Carembault d'approuver une «pause» dans son urbanisme

page 1/3

Parce que la commune a étonnamment gagné des habitants ces dernières années, parce qu'elle trouve le projet de lotissement trop dense, la maire a demandé du temps pour revoir l'aménagement du centre. Le conseil communautaire avance un délai... pour statuer.

(/1236902/article/2022-10-04/pourquoi-louvil-demande-la-pevele-carembault-d-approuver-une-pause-dans-son)



Le promoteur Loginor vient d'achever un premier lotissement de huit maisons derrière l'église, préalable au démarrage du deuxième, plus important.

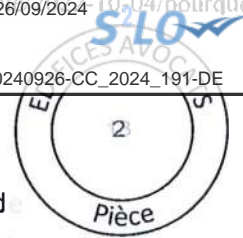


Par Marie Vandekerkhove avec Anne-Gaëlle Dubois
Publié: 4 Octobre 2022 à 15h23

🕒 Temps de lecture: 3 min

Partage :     

A Lens, les habitants de la cité des fleurs continueront ... ✕



Une décision prévue le 17 octobre

Lors de la séance communautaire du 26 septembre, à Pont-à-Marcq, la maire de Louvil n'a pas masqué sa colère au moment de l'examen de la délibération sur le PAPAG : « *J'y travaille depuis longtemps, les services communautaires étaient prévenus de l'avis défavorable !* » Et de rappeler la charte de gouvernance du PLUi au président Foutry : « *Des engagements ont été pris quand on a voté le PLUi, sur le fait que les maires seraient respectés dans leur choix... Sans PLUi, la commune aurait continué la démarche, malgré les risques et malgré l'avis du commissaire enquêteur* ».

page3/3



C'est sur ce terrain, face à l'école Henri-Millez, que le promoteur Loginor envisage son lotissement de 34 maisons.

Luc Foutry tempère : « *Je veux savoir quel est le risque juridique. Un avis défavorable doit mettre une alerte juridiquement parlant, voilà la prudence. On reporte la délibération au 17 octobre.* »

Poursuivez votre lecture sur ce(s) sujet(s) :

[Urbanisme\(/immobilier/urbanisme\)](#)

[Population\(/tags/population\)](#)

[Louvil \(59830, Nord\)\(/region/villeneuve-d-ascq-et-ses-envir](#)

A Lens, les habitants de la cité des fleurs continueront ... X

Louvil, le 8 mars 2024

Objet : enquête publique Modification simplifiée n°1 du PLU de Louvil (projet de lotissement entre les rues du Chêne et Henri Millez - Loginor – Louvil)

Une affiche apposée sur une barrière adossée à un poteau télégraphique en bord de route m'apprend que la CCPC ouvre à nouveau une enquête publique pour une révision simplifiée du PLU n° 1 pour le futur lotissement de Louvil.

Des nombreuses informations sur le projet ont été diffusées par la municipalité avec des erreurs/confusions/ fautes de frappe ? qui interpellent depuis longtemps. Voici en rappel quelques unes de ces affirmations :

- **La préfecture aurait refusé le projet voté en 2018 à l'unanimité par la précédente municipalité.** Malgré plusieurs demandes suite à la proposition du 1^{er} adjoint d'avoir le courrier, j'ai reçu en PJ un courrier qui n'est pas du tout la réponse de la Préfecture : absence d'émetteur, destinataire... n'importe qui aurait pu saisir ces quelques lignes sur word.
- **Le Conseil Municipal actuel a par ailleurs affirmé en réunion publique que le projet était refusé car il n'y avait pas eu d'appel d'offres.**
Bien sûr qu'il n'y a pas d'appel d'offres sur un bien privé. Il y a eu un appel à projets et la commission a retenu la société Loginord qui répondait à toutes les attentes. Les 3 conseillers municipaux de l'époque réélus dans l'actuelle municipalité ont d'ailleurs voté favorablement le projet Loginord.
- **Vote du PAPAG en conseil municipal : le bulletin municipal annonce un vote de 13 voix pour, 2 contre et 1 abstention concernant l'instauration d'une servitude dite PAPAG pour le projet de lotissement.**
Nous avons noté le vote de 16 membres alors que l'équipe municipale n'est composée que de 15 élus.
- **Une réunion publique : tous les Louvillois n'ont pas reçu le document/invitation dans leurs boîtes aux lettres, certains la veille au soir.** Dans le bulletin municipal, une phrase avec la date mais ni le lieu ni l'heure. Il n'est fait mention nulle part des réactions et des inquiétudes des Louvillois à l'issue de cette rencontre. Pour la majorité des participants : non aux logements sociaux, une petite commune de moins de 1000 habitants n'est pas tenue par cette obligation. On assiste à un manque d'information, parle-t-on de logement social ou de logement locatif ? Nous sommes un petit village, ne perdons pas de vue ce pourquoi les Louvillois sont venus y habiter. Le précédent projet privilégiait des logements de qualité pour des jeunes ménages et personnes âgés, pourquoi s'acharner à le refuser.
Le PAPAG est vécu par certains comme une expropriation des agriculteurs.
- **Des erreurs dans la présentation du cabinet INGEO qui a annoncé au cours de la réunion que 80 maisons étaient prévues dans l'OAP 2 ? 34 maisons étaient prévues au projet.**

- Contrairement à ce qui a été écrit au sujet de la commission mise en place
« Elle est composée de 10 membres tirés au sort »

Les membres n'ont pas été tirés au sort mais choisis par les Elus. Seuls quelques représentants ont été « tirés au sort » par la fille du Maire dans un minuscule vase (photo à disposition). Sur les 10 membres, un représentant ne s'est jamais présenté, s'agit-il d'une erreur d'adresse dans les registres de la municipalité ? Nous n'avons pas l'information, il n'a jamais été remplacé.

Un autre de ces 10 membres est le mari d'un Elu, qui a eu de nombreux échanges avec Loginor pour l'OAP 1.

On constate que la procédure de désignation des membres a changé au fil du temps.

S'agit-il ici de réécrire le PLU alors que les projets OAP 1 et 2 avaient été acceptés par tous car respectant l'aspect village de Louvil ?

Le projet avait déjà été validé en 2018. Des compromis de ventes signés entre les propriétaires et Loginor, quelques aménagements ne pouvaient-ils pas être simplement apportés à l'OAP2 ? La municipalité saura-t-elle supporter les frais de recours voire procès éventuels ?

Quelle légitimité donner à une commission mise en place par la municipalité, entre membres désignés et membres tirés au sort, membre tiré au sort mais avec une mauvaise adresse et donc absent à l'ensemble des réunions, dans laquelle quelques intérêts individuels semblent prévaloir et dont les habitants de la rue du Chêne ont été exclus alors que les élus ont annoncé une entrée principale du village, et une densification des logements sur le quartier Sud. Une requalification entre la rue du Chêne et la rue Millez va-t-elle être apportée ? La rue du Chêne semble être le grand perdant de la commission.

Nous rappelons que l'entrée principale de l'école ne se fait pas rue Henri Millez. La circulation unique via la rue du Chêne pose de réels problèmes de circulation, de sécurité. Un grand détour pour atteindre l'école, un sens interdit et un virage entre la rue du Riez et la rue du Général de Gaulle très dangereux (déjà des accidents).

Quelle légitimité donner à ce énième nouveau plan, décidé par la municipalité ?

Le Commissaire enquêteur a remis un rapport et des conclusions défavorables en date du 18 août 2022.

La Préfecture a jugé ILLEGALE cette décision d'urbanisme (PAPAG). « En effet, la modification du PLU afin de refuser un permis de construire en cours d'instruction alors que le projet d'aménagement global a été approuvé récemment est constitutif d'un DETOURNEMENT DE POUVOIR. »

Le Conseil communautaire « a précisé que la Commune de Louvil accepte de supporter l'ensemble des frais qui seraient engagés dans le cadre d'une procédure visant à demander l'annulation de la délibération, ainsi que des frais liés à un contentieux en indemnisation » (délibération CC-2022-201)

J'attire votre attention sur les conséquences humaines et financières de cet acharnement. Le manque de respect pour les propriétaires de terrain, pour les

agriculteurs, comme s'ils ne souffraient pas assez de la situation actuelle, les habitants de la rue du Chêne.

Gardons notre esprit village, avec des logements qualitatifs, des grands jardins, et pas des maisons accolées les unes aux autres sans jardin ou très peu au nom de la mixité sociale à laquelle la commune n'est pas tenue contrairement à ce qui est affirmé par les Elus.

Restons honnête avec les Louvillois, l'objectif du PAPAG et cette nouvelle procédure sont de faire échec au projet voté à l'unanimité par la précédente municipalité et d'imposer le choix du Maire actuel. Nous l'avons souvent entendu dire 'cest moi qui décide' même en réunion publique.

De plus cet acharnement n'entraîne-t-il pas des frais que les Louvillois auront à supporter finalement.

Qu'en est-il de l'action en justice intentée par Loginord et les propriétaires de terrain et qui risque d'engendrer encore plus de frais supplémentaires ?

Veillons à ne pas gaspiller l'argent public.

Louvil, le 8 mars 2024

 LOUVIL

