

ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT LE VILLAGE à LOUVIL

Dominique LERUSTE

59830 LOUVIL

Mr Guy MENEZ
Enquêteur public

LOUVIL le 4 juillet 2022

Objet : Modification du PLU de la commune de LOUVIL et projet de lotissement « Les Basses ».

Impacts et inégalités de traitement.

Courrier remis en main propre et déposé en mairie au registre prévu à cet effet.

Courrier référencé DL/PLU2022/02

Bonjour Mr MENEZ,

Le présent courrier est établi au nom des 7 propriétaires riverains du projet « Les Basses » que je représente (lotissement « LE VILLAGE ») mais également au nom de Mme LAPINSKI propriétaire des parcelles cadastrales n°0211 et n°0212 ainsi qu'au nom de Mr et Mme CATTEAU propriétaires des parcelles cadastrales n°0501, n°0502, n°0503 et n°0504.

Nous sommes donc 9 propriétaires riverains de la zone Nord du projet « Les Basses » (la zone Nord de ce projet étant constituée des parcelles cadastrales n°0037, n°0038 et de la bande Nord de la parcelle cadastrale n°0035).

Pour information, sur un total de 14 propriétaires riverains, il y a un 10ème propriétaire riverain en zone Nord du projet et 4 autres propriétaires riverains en zone Sud du projet.

Par le présent courrier nous tenons d'abord à vous informer d'une inégalité de traitement entre les riverains de la zone Nord du projet et les riverains de la zone Sud du projet.

En effet, vous n'êtes pas sans savoir qu'en 2018, simultanément à la validation du PLU, la société LOGINOR a été choisie par l'ancienne équipe municipale de LOUVIL pour réaliser le projet sur la base d'un dossier indiquant la construction de 33 logements (voir le plan de masse affiché en mairie de juin 2018 à fin 2019).

Dès novembre 2018 nous avons fait part de nos souhaits de faire dédensifier légèrement les zones proches de nos habitations afin de limiter les impacts sur nos terrasses et nos jardins, or le premier permis de construire déposé par LOGINOR le 5 novembre 2019 faisait apparaître 34 logements, le logement supplémentaire étant placé en zone Nord.

Par la suite lors du second dépôt de permis de construire le 28 février 2022, c'est une bande de terrain supplémentaire en parcelle cadastrale n°0036 située le long de la parcelle n°0035, bande dite « de cour commune », qui apparaît dans le dossier dédensifiant de fait la zone Sud du projet.

Pour plus de clarté dans cette affaire et pour informer l'ensemble des Louvillois concernés, nous souhaiterions en premier lieu que les terrains supplémentaires permettant d'améliorer le projet apparaissent clairement dans les plans du PLU, c'est à dire non seulement la bande dite de « cour commune » appartenant à la famille DEHAEZE, mais également les tiers des parcelles n°1238 et n°1239 appartenant respectivement à Mr DELANNOY et à Mr ZIEMNIAK.

Vous noterez que ces deux dernières parcelles étaient déjà prises en compte dans le projet retenu par la municipalité en 2018 sans qu'elles aient été mentionnées dans le PLU, ce qui n'a pas permis la pleine information des Louvillois lors de l'enquête publique de 2018.

ASSOCIATION SYNDICALE DU LOTISSEMENT LE VILLAGE à LOUVIL

Notre première revendication est donc que, quelque soit le nombre de logements qui aura été finalement retenu (34 selon la volonté de LOGINOR, 30 selon le souhait de la nouvelle municipalité), il n'y ait pas plus de logements en zone Nord qu'en zone Sud du projet (17 pour 17 ou 15 pour 15). En effet avec les parcelles ajoutées le projet passe de 1,9 ha à 2,1 ha. Compte tenu d'un minimum de 10% d'espaces verts et d'espaces de jeux à prévoir obligatoirement côté école rue Henri Millez soit en zone Nord, les surfaces restant à lotir sont donc de l'ordre de 1,9 ha dont 0,95 en zone Nord et 0,95 en zone Sud (soit 50% et 50%).

Notre seconde revendication est liée à la nécessité de la prise en compte des événements climatiques des 7 juin 2016 et 4 juin 2021 (voir notre note du 20 avril 2022 envoyée à toutes les personnes concernées / voir le manque de mise à jour du document de la page 38 de la « notice explicative de modification du PLU de LOUVIL »). Nous demandons à minima la création d'une noue d'expansion des crues estivales 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 ».

Notre troisième revendication est que toutes nouvelles constructions soient repoussées à au moins 13 mètres des limites des propriétés de Mr et Mme NOBILE (parcelle cadastrale n°1013), de Mr DUPRIE (parcelle cadastrale n°1012) et de Mr et Mme BOUGENIERE (parcelle cadastrale n°1011) selon les souhaits exprimés dans notre « cahier des charges modificatif » de novembre 2018.

Enfin et cela n'est pas la moindre de nos revendications, nous demandons pour Mr et Mme CATTEAU, en compensation des contraintes qui vont fatalement les affecter sur leurs 164 mètres linéaires de mitoyenneté et au regard des bénéfices accordés aux propriétaires des parcelles cadastrales n°0035, n°1238 et n°1239 de la zone Sud du projet, que leur parcelle cadastrale n°0504 soit cédée au lotisseur contre une bande de terrain de 6 mètres de largeur minimum que jouxterait leurs parcelles n°0501, n°0502 et n°0503 (ce qui repousserait à 11 mètres minimum les nouvelles constructions par rapport aux limites Ouest des zones cadastrales 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.

Un dossier complet relatif à tous ces points est à votre disposition et toutes informations complémentaires que vous jugeriez utiles pourra vous être transmis.

En espérant que justice soit rendue nous vous transmettons, Monsieur l'enquêteur publique, nos respectueuses salutations.

Le Directeur du Lotissement LE VILLAGE et représentant de
Mme LAPINSKI et de Mr et Mme CATTEAU

Dominique LERUSTE

Pièce jointe : Plan PLU modifié selon nos demandes