

TR: Louvil - Enquête publique

Commissaire/Commissaire Lille/2022 07 Louvil



Delphine Frappez <dfrappez@loginor-immobilier.fr> 19 juil. 09:57 (il y a 4 jours)

À moi, Virginie, Justine, Paul-Guillaume

Monsieur Le commissaire enquêteur bonjour,
Suite à notre entrevue du 18 juillet 2022, je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous, analyse de notre conseil quant à l'illégalité de la mise en place du PAPAG sur la commune de LOUVIL.

Je vous en souhaite bonne réception.

Bien cordialement

Delphine FRAPPEZ

Développeuse

03.20.65.74.74

06.07.23.60.43

De : Justine ROELS [mailto:j.roels@edifices-avocats.fr]

Envoyé : lundi 18 juillet 2022 17:17

À : Delphine Frappez

Cc : Virginie Wydooghe; Paul-Guillaume BALAY

Objet : Louvil - Enquête publique

Chères Mesdames,

Je reviens dans le prolongement des observations émises par-devant le commissaire enquêteur ce jour.

Comme évoqué, vous trouverez ci-après mon analyse de la légalité de la procédure de modification du PLU de la Commune de LOUVIL entreprise notamment pour instaurer un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) 2.

Le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est 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. »

Cette servitude inscrite au plan local d'urbanisme permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise. Le PAPAG permet ainsi de fonder des refus de permis de construire sur ce périmètre pendant la durée prévue au PLU (5 ans au maximum).

Le PAPAG constitue une exception à la constructibilité de principe des zones U et est une atteinte sérieuse au droit de propriété.

Son institution est donc encadrée strictement et doit reposer sur **une justification particulière dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.**

Ces deux conditions font, à mon sens, défaut la commune a déjà approuvé sur ce secteur un projet d'aménagement global.

En effet, le PLU a été approuvé le 4 juin 2018.

Au sein du plan local d'urbanisme, l'OAP n°2 exprime de manière qualitative les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement sur ce secteur.

Il existe bien un projet d'aménagement global sur le secteur déjà approuvé.

Il n'existe aucune justification particulière à la mise en place du PAPAG sur le secteur.

En réalité, le but de l'instauration de cette servitude est de faire échec au dossier de permis de construire déposé par la société Loginor.

La commune ne s'en cache pas.

Comme le précise le rapport de présentation, 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 devient donc un outil de force pour imposer la volonté de la commune.

Ainsi, les conditions de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme ne sont pas réunies pour mettre en place légalement un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

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.

La commune, si par changement de municipalité, souhaite modifier les orientations sur le secteur, il lui appartient de modifier les orientations d'aménagement par le biais d'une modification de l'OAP.

D'ailleurs c'est ce qu'elle compte bien faire :

« Ainsi cette procédure de modification présente est un préliminaire à une future procédure de modification de l'OAP de la zone AU n°2 »,

A mon sens, la procédure engagée est illégale,

Je vous laisse le soin, si vous le souhaitez, de transmettre mon analyse, au commissaire enquêteur,

Dans l'attente, je vous prie de croire, Chère Madame, à l'assurance de ma considération distinguée et dévouée.

Justine Roels
Avocat

83 rue du Luxembourg 59777 Euralille
assistante : Laetitia Van De Maele
l.vandemaele@edifices-avocats.fr
03.76.01.03.10

www.edifices-avocats.fr