

COMMUNE DE LOUVIL
Département du Nord

Enquête publique
du 4 juillet 2022 au 18 juillet 2022,

prolongée jusqu'au 29 juillet 2022

Enquête n° E000066/59

PROJET de MODIFICATION
du PLAN LOCAL d'URBANISME
VISANT à l'INSTAURATION d'un PERIMETRE
d'ATTENTE de PROJET d'AMENAGEMENT
GLOBAL (PAPAG)
de la COMMUNE de LOUVIL

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I – Introduction

L'arrêté prescrivant l'enquête publique a été pris le 13 juin 2022 par Monsieur Luc FOUTRY, Président de la Communauté de Communes du Pévèle Carembaut.

Cela fait suite à la délibération du conseil municipal de Louvil n°036-2021 en séance ordinaire en date 16 juin 2021

- 1 D'autoriser la modification du PLU de la commune pour permettre :
 - L'instauration d'une servitude dite PAPAG sur la zone OAP2
 - Corrections d'erreurs matérielles du règlement graphique du PLU
 - Modifications légères du règlement écrit du PLU
- 2 De définir les modalités de concertations

Cette délibération par le Conseil Municipal, a été adoptée par 11 voix POUR, 2 ABSTENTIONS et 1 voix CONTRE.

Le Vice-Président du Tribunal Administratif de Lille, Monsieur Antoine Jarrige, a nommé Guy Ménez, commissaire enquêteur le 20 mai 2022.

L'enquête publique s'est tenue du 4 juillet 2022 au 18 juillet 2022, prolongée jusqu'au 29 juillet 2022, à la mairie de LOUVIL ainsi qu'à la CCPC. Elle avait pour objet la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Louvil

Comme mentionné dans l'arrêté, la procédure de modification du PLU est régie par :

- Le code des collectivités locales.
- Les Articles L153-36 et suivants, L 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme

III Objet de l'étude

La procédure d'évolution du document d'urbanisme porte sur plusieurs pièces du document de PLU, certaines modifications sont mineures sinon superficielles :

- • Ajustement des dispositions du règlement écrit voire correction d'oublis, il s'agit d'assouplir certaines règles, sinon de préciser d'autres dispositions pour cadrer le contour. L'essence même du règlement écrit n'est pas bouleversée.
- • La modification du secteur d'aménagement, qui se révèle non adapté à l'identité communale. En cela, il est institué une servitude de projet d'attente

de périmètre d'aménagement global (PAPAG) couvrant l'ensemble du secteur à aménager. L'objectif est de permettre à la collectivité de repenser un projet cohérent avec l'identité villageoise de Louvil et le cœur de bourg, en plaçant la concertation plus dans les débats.

- • La modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) en conséquence de l'institution d'un PAPAG sur le secteur

L'évolution principale porte sur l'instauration d'une servitude PAPAG sur le site de l'OAP n°2, l'objectif étant aujourd'hui de contrôler le développement démographique, lequel doit être adapté à l'identité du village, aux capacités des équipements, services et commerces, et surtout ne pas générer une hausse globale de population massive sur un court laps de temps.

- La commune estime nécessaire de repenser le projet de manière viable et équilibrée. Le site n'est pas remis en question, l'opération doit être guidée pour s'intégrer à l'enveloppe urbaine et valoriser le cadre de vie.
- Ainsi, c'est une procédure de modification de droit commun qui est mise en oeuvre pour permettre la réalisation de ces évolutions du document d'urbanisme en vigueur.
- La commune souhaite adapter le projet d'aménagement de manière mesurée, elle s'octroie en ce sens un délai de réflexion pour déterminer des principes de développement. Le projet est principalement basé sur l'instauration d'une servitude PAPAG sur le site de l'OAP n°2, additionnellement interviennent de légères modifications (erreur matérielle, correction superficielle).
- A la lecture du code de l'urbanisme, particulièrement de l'article L153-41, le projet est soumis à la procédure de modification de droit commun puisqu'il a pour effet de diminuer les possibilités de construire ou de réduire une zone urbaine ou à urbaniser. La servitude de PAPAG instaure une inconstructibilité temporaire dans un périmètre de zone AU déterminé, dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global. Cette servitude, si elle ne revient pas à supprimer la zone, empêche donc toute émergence de projet pendant un délai de trois ans.

III.1 Historique

En 2018, lors du PLU de la commune de Louvil, il a été décidé de créer deux zones à urbaniser. Des appels à projet ont été réalisés pour la création de ces 2 zones à aménager. Zones OAP1 et OAP2 (il n'a pas été retrouvé de trace de ces appels à projets). Le 28 mai 2018 la commune de Louvil, après délibération (le CR de cette commission n'a pas été retrouvé non plus) a retenu le projet de Loginor. Cette décision a été confirmée à Loginor par lettre du 7 juin signé de la mairie.

Il était spécifié que le démarrage de la zone OAP2 ne devait se faire qu'après la finition de la zone OAP1. Loginor a démarré l'aménagement de la zone OAP1.

En parallèle Loginor a négocié avec les propriétaires de la zone OAP2 le rachat de leurs terrains à un prix fixé. Ce rachat aurait effet lorsque le Permis de Construire sur l'OAP2 serait approuvé. Les premières promesses de ventes ont été signées en janvier 2019.

La demande de Permis de Construire pour l'OAP1 a été déposée le 7 mai 2019 et obtenu le 3 septembre 2019

Pour l'OAP2, un premier permis de construire a été déposé par Loginor le 5 novembre 2019 mais a été refusé le 2 juin 2020 car non conforme au cahier des charges initial. De nouvelles promesses de vents ont du être résignées car le PC avait été refusé.

Le 16 juin 2021 le conseil municipal a autorisé Madame la Maire à prescrire (*délibération jointe en annexe*), par le biais d'un arrêté, la modification n°1 du PLU de la Commune pour permettre :

- L'instauration d'une servitude dite PAPAG sur la zone OAP 2
- Corrections d'erreurs matérielles du règlement graphique du PLU
- Modifications légères du règlement écrit du PLU

Un deuxième PC a été déposé par Loginor en février 2022 mais a nécessité des compléments d'information. Finalement les pièces complémentaires ont été déposées le 23 juin 2022. Le PC est donc en cours d'instruction.

La date d'achèvement des travaux de l'OAP1 devrait être au troisième trimestre 2022.

En parallèle, la nouvelle municipalité, élue en 2020, a souhaité repenser ce projet et geler toute opération d'aménagement urbain, de constructions d'habitations sur ce site afin de travailler sur un projet plus satisfaisant (nécessitant des modifications du PLU) et ce en concertation avec les Louvillois. Elle a donc demandé à la CCPC l'ouverture d'une enquête publique avant d'approuver un PAPAG (Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global) La durée de ce PAPAG serait de 3 ans maximum

Début 2022, une commission d'enquête, composée de riverains et de vendeurs s'est réunie et a remis son rapport le 23 juin 2022 (*rapport en annexe*)

L'enquête publique a donc été demandée par la CCPC et mise en place dans la première quinzaine de juillet. Face au grand nombre de réactions, l'enquête publique a été prolongée jusqu'au vendredi 29 juillet 2022.

II – Les documents de l'enquête

II.1- Le dossier d'enquête publique

Les documents sont conformes à ceux exigés par la législation.

Le rapport de présentation, inclut :

- Un avis au public
- L'arrêté de nomination du commissaire enquêteur
- Le cahier qui a été mis à disposition du public le 4 juillet 2022 pour recueillir les commentaires du public sur ce projet pendant la durée de l'enquête.
- Une notice explicative de la « Modification du Plan Local d'urbanisme de la commune de Louvil »
- La délibération du conseil municipal du 16 juin 2021
- La délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2021
- Une convocation de Monsieur H Rossi pour une réunion de présentation aux PPA le 9 mai 2022
- Un document intitulé : « Elaboration du PLU – Orientations d'aménagement et de programmation »

II.2- Autres documents mis à disposition du public:

PPA Personnes Publiques Associées : Résumé des réponses aux courriers envoyés aux PPA suivantes.

Mission Régionale d’Autorité environnementale Hauts de France

Au vue des informations fournies, le projet n’est pas susceptible d’avoir des incidences notable sur l’environnement et sur la santé humaine :

- La modification du PLU de Louvil, n’est pas soumise à l’évaluation environnementale
- Cette décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs
- Cette décision sera publiée sur le site internet de la MRAE
-

La Chambre d’Agriculture du Nord-Pas de Calais

« Après analyse du dossier, nous vous informons que la création d’un PAPAG sur une zone IAU existante n’appelle pas d’observation particulière de la part de notre établissement. »

La Direction Agence Hauts de France 2040 :

Ne s’estime pas concerné par cette demande de modification du PLU

Le Département du Nord :

Cette procédure ne porte pas atteinte aux prescriptions du Département en matière d’aménagement

IV Déroulement de l’enquête

IV - 1 Préalablement à l’ouverture de l’enquête :

IV-1-1 Organismes consultés

Rencontre avec la municipalité de Louvil et le chargé de mission auprès de la CCPC

Cette rencontre avait pour but :

- Expliciter le projet
- Décider des modalités de tenue de l’enquête

Rencontre avec Loginor : Mesdames Virginie Wydooghe et Delphine Frappez

Cette rencontre avait pour but de comprendre les actions menées par Loginor pour satisfaire le cahier des charges des OAP1 et OAP2

IV-1-2 Information du Public

- A compté du 4 juillet 2022, le dossier de modification du PLU de la commune de Louvilt, a été mis à disposition pour consultation par le public. Un cahier a été mis à disposition à la mairie pour enregistrer les remarques.

- Une information détaillée du projet a été publiée sur le site internet de la ville

- La durée de l'enquête, du 4 juillet 2022 au 18 juillet 2022, prolongée jusqu'au 29 juillet, a été décidée avec la Communauté de Communes Pévèle Carembault, représentée par M Rossi et la municipalité de Louvil, représentée par Mme Feddal et M Odou, le 9 juin 2022

A LOUVIL

- En accord avec la CCPC et la municipalité, les dates des permanences du Commissaire Enquêteur, ont été décidées lors de cette réunion. Deux permanences ont été fixées, une au début et l'autre à la fin de l'enquête.

- Lundi 4 juillet 2022 de 9h à 12h
- Lundi 18 juillet 2022 de 14h à 17h.
- Il a été rajouté une permanence le vendredi 29 juillet de 14h à 17h

Le dossier et le registre ont été mis à la disposition du public à la mairie de Louvil

A TEMPLEUVE

Le dossier et le registre ont été mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Commune de la Pévèle Carembault dans le bâtiment dit « La Campagnette du lundi 4 juillet à 8h au vendredi 29 juillet à 18h.

- Publicité de l'enquête :

Il y a 3 affichages de l'avis sur la commune de Louvil

- En mairie, 1 Rue Jean Jaurès, 59830 Louvil
- rue du chêne
- rue millez

- L'avis d'enquête a été publié dans les journaux (*copies jointes en annexe*):

La Voix du Nord :

Le mercredi 15 juin 2022 et samedi 9 juillet 2022

Nord Eclair

Le mercredi 15 juin 2022 et samedi 9 juillet 2022

- A Templeuve, l'affichage (arrêté et avis d'enquête) a été fait ainsi que sur le site de l'intercommunalité 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'au vendredi 29 juillet.

IV-2- Pendant l'enquête

- **Le dossier de PLU et le registre d'enquête publique**, coté et paraphé, ont été mis à la disposition du public en Mairie de Louvil et à la Communauté de Communes Pévèle Carembault pendant toute la durée de l'enquête.

- A **Templeuve**, au siège de CCPC, d'après les hotesses d'accueil n'est venu consulter le dossier.

- A **Louvil**, les permanences du Commissaire-Enquêteur se sont tenues normalement en mairie aux jours et heures prévus.

- **Observations du public.**

Durant les Permanences

M Dominique Leruste Directeur de l'Association Syndicale du Lotissement Le Village à Louvil a remis deux courriers (2 courriers joints en annexe)

1 Courrier concernant la voyette vers l'allée de la forge

Dans son courrier daté du 4 juillet 2022 qu'il a apporté à la permanence, il conteste « le maintien de la voyette vers l'allée de la Forge » et demande que cette disposition soit abandonnée et retirée du PLU pour les raisons suivantes :

Les parcelles cadastrales n° 1016 et n° 1017 ne font l'objet à ce jour d'aucune servitude

L'allée de la Forge qui est une voie privée entretenue aux frais des 7 propriétaires du lotissement Le Village

2 Courrier concernant la modification du PLU et du projet de lotissement « Les Basses »

Dans ce courrier daté du 4 juillet, qu'il a apporté à la permanence, il mentionne qu'il représente 9 propriétaires riverains. Il rappelle la situation sur l'OAP2 et émet 4 revendications

- Quel que soit le nombre de logements qui aura été retenu, il souhaite qu'il n'y ait pas plus de logements en zone Nord qu'en zone Sud (moitié/moitié)
- Afin de prendre en compte les événements climatiques (27 06 2016 et 4 6 2021) , il demande à minima la création d'une noue d'expansion des crues estivales de 4 m de large le long de la parcelle cadastrale n°212 de Mme Lapinski et le long de toutes les parcelles mitoyennes du lotissement « Le Village »
- Il demande que toutes les nouvelles constructions soient repoussées à au moins 13 m des limites des propriétés de M Mme Nobile, De M Duprie et de M Mme Bougeniere
- Il demande, pour M et Mme Catteau que leur parcelle n° 504 soit cédée au lotisseur contre une bande de terrain de 6 mètres qui jouxterait leurs parcelles n°501, 502, et 503

M Catteau

Il aimerait échanger une parcelle lui appartenant contre une parcelle (équivalente) du terrain qui sera construit, afin d'augmenter la distance entre sa maison et les maisons qui vont être construites.

M Guillaume Supiot

Pourquoi ne pas utiliser les parcelles 35 et 36 pour réaliser une implantation le long de la rue du Chêne existante.

Dans le cas d'une réalisation de construction, il me semble impératif de ne pas nuire à toutes les parcelles et jardins existants.

Bâtiment « maison traditionnelle » de faible hauteur

Planter des arbres adultes déjà grands le long de la zone 37, 36 côté jardin, 38 côté jardin. Anticiper ce projet en plantant dès cette année les dits arbres

Prévoir un accès piéton vers la rue Henri Millez et voitures vers la rue du Chêne, pour éviter un flux nouveau de véhicules à proximité de l'école.

Mme Bernadette De Neuville, épouse Gauquier,

Elle est venue confirmer son accord pour la vente de son terrain de 74.90 ares.

M Joseph Deneuille

« Je suis totalement pour la réalisation de ce projet valorisant la commune du point de vue écoles, associations et commerces locaux.

Mme Colette Delattre

« Pourquoi un PAPAG pour l'OAP2 alors que Loginor répond depuis toujours à toutes les exigences de Madame Faber (*Madame la Maire*)

M et Mme Joseph Deneuille : Ne sont pas d'accord qu'il y ait un PAPAG. Ils n'en voient pas l'utilité

Mme Jocelyne Groux, ancienne conseillère municipale et ancienne adjoint

Courriers reçus :

M Lionel Deneuille

Il ne comprend pas l'acharnement de la mairie pour modifier ce projet alors que Loginor a toujours été très constructif. Si à la fin de l'année, ce problème n'est pas réglé et que la vente n'ai pu avoir lieu, il mettra son exploitation en liquidation judiciaire

M Dehaeze (représentant lui-même et sa mère) : Pourquoi mettre en place un PAPAG alors que le projet est fini et que LOGINOR a toujours été compréhensif pour faire les modifications demandées.

-Un Habitant de Louvil

Cette personne critique le PLU actuel qui ne prend pas en compte de nombreux éléments (démarche HQE, création d'un éco-quartier....) De même le PLU et le PLUi devrait s'interroger sur la spéculation foncière. Le PLU actuel n'empêche pas les particuliers de mener des opérations (vente de terrains, constructions..)comme ils le souhaitent, sans réel projet d'ensemble (*document remis le 4 07 2022 joint en annexe*)

-Monsieur Philippe Narguet

Il exprime et justifie dans son courrier son opposition à la mise en place de cette servitude PAPAG pour les trois années à venir. Le projet doit se faire sur la base du projet initial. Les règles de 2020 ne sont plus celles des années 80. Plus nous avançons dans le temps, plus les terrains sont petits et les maisons grandes ce qui est en total désaccord avec les termes utilisés pour la motivation de servitude. Concernant l'argument de la population de Louvil, aucun élément sérieux ne permet de penser que le projet de 2018 ferait vanier de manière sensible la population. (*Courrier du 7 juillet joint en annexe*)

-M Jean François De Neuville

Il s'étonne de la longueur de la procédure et des multiples recours. Pour l'intérêt des Louvillois il est temps que ce projet avec Loginor se concrétise dans les meilleurs délais
(*Courrier du 10 07 2022 joint en annexe*)

-Mme Véronique Leroy-Narguet

Alors que la nouvelle municipalité a demandé à Loginor de revoir son projet sur plusieurs points, toutes les demandes ont été satisfaites. Ce PAPAG n'a aucune utilité, si ce n'est de « laisser une trace à la postérité »

Ce PAPAG, ne sert à rien, tous les vendeurs sont d'accord et on signé une promesse de vente.

Pourquoi Madame Faber, maire de Louvil, a-t-elle refusé de voir les propriétaires ensemble, mais seulement un par un sans explications

Beaucoup d'autres questions sans réponses sont posées dans ce courrier : annonce très tardive de l'enquête publique, création d'un comité dont le choix des membres est surprenant, manque de transparence, cout de ce PAPAG, ce lotissement est indispensable pour rajeunir la population, Ce n'est pas le rôle de ce lotissement pour réaménager le centre-ville. Certains attendent le revenu de cette vente pour d'autres projets professionnels. Est que ce projet est remis en cause car il était à l'initiative de l'ancienne municipalité ? Et enfin le problème d'inondation potentielle n'est pas pris en compte (*Courrier du 12 07 2022 joint en annexe*)

-M Laurent Denel

La départemental RD 94 qui traverse Louvil est saturée aux heures de bureau. L'offre de transport n'est pas adaptée Les transports en communs ne desservent que le collège ou lycée. Et il n'y a pas de piste cyclables sécurisée.. Pour une nouvelle maison, on constate l'augmentation de 2.5 voitures en plus.

Bien que comprenant la nécessité de construire de nouveaux logements, je déplore que les évolutions climatiques et sociétales ne soient pas été anticipées. Il est aujourd'hui envisager de détruire des parcelles cultivables nécessaires pour nourrir la population. De plus nous savons que l'habitat partagé, les éco-quartiers avec une gestion des consommations des ressources naturelles représentent l'avenir

La commune ne possède pas d'infrastructure et la voiture est nécessaire aussi bien en matière de santé, de loisir, de travail et d'achats. Il n'y a rien pour la petite enfance, les ados et les seniors..

Est il possible de concevoir un projet, non pas en fonction de ce qui se fait aujourd'hui, mais de ce qui devrait être fait dans 20 ans (*Courrier du 28 07 2022 joint en annexe*)

-M Clément Denel

J'aimerais que le projet de lotissement situé entre les rues Henri Millez et du Chêne ne voit pas le jour. Augmentation du nombre de voitures sur des routes déjà dangereuses pour les cyclistes et les piétons.. La vitesse de 30km/h n'est pas respecté. Il est difficile de traverser la départementale pour aller aux arrêts de bus ou à l'école.

Louvil aurait l'air d'une ville et non plus d'un village de campagne.

Il n'y a pas de commerces pour accueillir de nouveaux habitants. Il en reste 1. La voiture est indispensable pour tout déplacement.

De plus détruire des champs cultivés pour construire des maisons individuelles est contraire aux préoccupations écologiques. Des bâtiments éco-conçus seraient plus adaptés. (*Courrier du 28 07 2022 joint en annexe*)

Mme Jocelyne Groux

De nombreuses informations ont été diffusées par la municipalité avec des erreurs/confusions/fautes de frappe et elles interpellent

- La préfecture aurait refusé le projet voté en 2018. Malgré plusieurs demandes pour obtenir ce courrier, j'ai reçu un document ni daté, ni signé, sans émetteur, sans destinataire.
- Le conseil municipal a affirmé en réunion publique que le projet avait été refusé car il n'y avait pas eu d'appel d'offres.
- Vote du PAPAG : Le bulletin municipal annonce un vote de 13 voix pour, 2 contre et une abstention. Mais l'équipe municipale n'a que 15 élus
- Réunion publique : tous les Louvillois n'ont pas reçu l'invitation dans leurs boîtes aux lettres. Dans le bulletin municipal, une phrase donnait la date, mais pas d'heure ni de lieu. A l'issue de cette réunion, nulle part n'a été fait mention des réactions et de l'inquiétude de certains.
- Des erreurs dans la présentation d'INGEO qui a annoncé lors de la réunion que 80 maisons étaient prévus, alors que le projet dans l'OAP 2 est de 34 maisons.
- Composition de la commission : Elle devait être composée de 10 membres tirés au sort. Les membres n'ont pas été tirés au sort mais choisis par les élus. Seuls quelques représentants ont été tirés au sort. La procédure de désignation des membres a changé dans le temps
- S'agit-il de réécrire le PLU alors que les projets avaient été acceptés par tous.
- Quel est l'intérêt du PAPAG : Lève-t-il le doute sur le précédent projet déjà déposé ? Les compromis de ventes ayant été signés, quelques aménagements ne pouvaient-ils pas être simplement apportés à l'OAP2 ?
- La municipalité saura-t-elle supporter les frais de recours, voir les procès éventuels ?
- Quelle légitimité donner à la commission dans laquelle quelques intérêts individuels semblent prévaloir. Les habitants de la rue du Chêne ont été exclus de cette commission.
- Nous rappelons que l'entrée principale de l'école ne se fait pas rue Henri Millez. Une requalification entre la rue du Chêne et la rue Millez va-t-elle être apportée.
- La circulation unique via la rue du Chêne pose de réels problèmes de circulation, de sécurité
- Quelles sont les intentions de la municipalité actuelle autour du PAPAG
- Qu'en est-il de l'empreinte carbone, des espaces de stationnement, des piétons, des espaces verts sur ce projet ?
- Le PAPAG lève-t-il le doute sur le problème de la défense incendie ?

- Qui porte le coût du PAPAG et des frais engendrés ? Louvil doit déjà faire face à un bilan négatif en 2021 et à un bilan prévisionnel négatif en 2022.
- Est-ce que le cadre réglementaire a été respecté ?
(Courrier du 29 07 2022 joint en annexe)

COMMISSION CONSULTATIVE OAP2

L'équipe municipale a le souhait de repenser ce projet par une modification du PLU et par l'instauration d'un PAPAG qui permettra une réflexion plus approfondie sur les points suivants :

Le phasage, la densité, la mixité sociale, les dessertes internes, le traitement paysager, la prise en compte des risques, la sécurité, les espaces publics, la suffisance des réseaux, le stationnement, la destination des constructions, la porte d'entrée sur la commune....

En conséquence la municipalité a décidé la mise en place d'une commission consultative afin d'émettre des propositions sur les points ci-dessus.

Cette commission était composée de 10 membres : 2 riverains immédiats, 2 riverains représentant 7 autres riverains la zone Nord du projet, 1 représentant de l'ancienne équipe municipale et riverain immédiat, 5 Louvillois non riverains.

Les membres de la commission ont été conviés à une réunion le 19 janvier pour le lancement de cette commission.

Il y a eu des réunions les 8, 23 et 28 février, les 8 et 22 mars, les 5 et 19 avril, les 3, 17 et 31 mai, le 14 juin 2022.

Des recommandations détaillées se trouvent dans le rapport joint en annexe.

Accès et sécurité des flux

Choisir entre les propositions suivantes

- Faire une voirie en sens unique depuis la rue du Chêne vers la rue Millez
- Créer une voirie traversante en doubles sens

Dans tous les cas prévoir

- Des systèmes de limitations de vitesses (chicanes, sinuosité, mais pas de dos d'ânes qui sont bruyants)
- Des plateaux sur la voirie du lotissement à chaque extrémité
- Piste cyclable : en site propre ou intégrée, ou même sur la voirie si celle-ci est en sens unique. Ou peut-être un espace partagé piétons –vélos ou même piéton-vélos-auto.
- Des trottoirs sécurisés pour piéton empêchant le stationnement de véhicules dessus
- L'accès venelle vers l'allée des forges. Comme cette voie est privée, les riverains de l'allée des forges y sont opposés.

Dispositions des habitations

- Eviter un effet rectiligne
- Proposer une plus grande variété dans l'orientations des habitations
- Mixer les topologies d'habitation (T2 à T6)

- S'assurer que la surface du logement soit adaptée à la surface du terrain
- Prévoir des terrains d'un minimum de 500 à 600 m². Plus faible pour les logements locatifs, Envisager un jardin partagé
- S'assurer que les jardins soient correctement exposés
- Prévoir ponctuellement des logements mitoyens
- Réaliser l'OAP en une seule phase

La commission est partagée sur le nombre de logements : 30 ou 34 maximum

La question du dépassement des 1000 habitants à l'horizon 2030 et de ses conséquences reste un peu floue pour la commission.

Les riverains de la zone Nord souhaitent que le nombre de logements soit réparti de manière équilibrée (50/50) entre les deux zones (Nord et Sud)

Il faudrait s'assurer que les grandes typologies de maisons soient bien réalisées sur des grands terrains et que les petites typologies de maisons soient réalisées sur des petits terrains.

Place de l'école/zone espaces verts-de jeux/traitement paysager

La commission recommande les dispositions du PLU actuel en surface minimale d'espaces verts (10%).

Végétalisation en harmonie avec celle de la commune

Clôtures : Systématiquement doublées de haies vives

Aménagement de la partie extrême nord de l'OAP : créer un espace ouvert au publique (domaine publique ?) pour favoriser les activités des enfants, les rencontres, la mise en sécurité des accès secondaires à l'école et accès aux services périscolaires et cela dans le respect de la quiétude des riverains.

Logements locatifs

Le PLU dit 20% (c.à.d. 6 ou 7), l'OAP dit 10. La commission n'est pas parvenue à un consensus sur le sujet. Ils varient de 6 à 10.

La mixité générationnelle doit être un leitmotiv sur le locatif

Sur le sujet du logement social, la commission a un avis partagé. Certains sont pour d'autres contre. Pas de consensus.

La commission recommande au lotisseur de faire en sorte que les revenus des postulants soient au minimum le niveau intermédiaire.

La commission est contre (à la majorité) de prévoir l'accession à la propriété pour le locatif.

Typologie des logements

La commission propose que le promoteur offre un plus grand éventail de types de logements. Un mix typologique pour accueillir des familles plus ou moins nombreuses (T2-T3 pour les séniors et jeunes ménages, au T5-T-6. Les logements destinés aux séniors devront être adaptés.

Risques d'inondations

L'évènement de 2016 a marqué la population.

La commission n'étant pas compétente techniquement, elle recommande la réalisation d'une étude qui puisse :

- Mettre à jour l'étude menée dans le cadre du PLU en vigueur
- Prendre en considération les évènements de Juin 2016 et 2021 ainsi que les évolutions climatiques à venir

Comme la topographie du terrain va changer, il faudra que l'aménageur prenne en compte ces évènements et propose des aménagements permettant d'absorber les quantités d'eau potentiellement accumulables..

Préservation des ressources naturelles ainsi que de la faune et de la flore.

Ce sujet n'a pas pu être abordé, faute de temps, bien que fondamental

LOGINOR

Loginor a transmis le courrier reçu par la mairie de Louvil l'informant que leur projet a été retenu (courrier du 5 juin 2018 joint en annexe)

Depuis 2018, Loginor a engagé pas moins de 100 000€ de frais. Loginor pense avoir montré suffisamment de flexibilité durant ces dernières années avec la mairie et ne ferme pas la porte à toute négociation complémentaire avec les élus pour modifier leur projet dans des limites techniques et financières acceptables. D'ailleurs certains ajustements voulus par la mairie peuvent être gérés dans le cadre d'un permis de construire modificatif si cel s'avérait nécessaire.

Loginor ne comprend pas l'utilité de la mise en place d'un PAPAG

Courrier reçu de la part de Loginor du 13 juillet 2022 (*courrier joint en annexe*)

Dans ce courrier, Loginor rappelle l'historique du projet avec les dates importantes :

- | | |
|------------------------------|--|
| - 28 mai 2018 | Réunion de la Commission d'urbanisme de Louvil |
| - 5 juin 2018 | Décision de retenir Loginor |
| - 7 juin 2018 | Confirmation à Loginor qu'ils étaient retenus |
| - janvier 2019 | Signature des premières promesses de ventes avec les propriétaires concernés |
| - 3 septembre 2019 | Obtention du permis de construire pour l'OAP1 |
| - 5 novembre 2019 | Dépôt de demande de PC pour l'OAP2 avec engagement de ne pas démarrer les travaux avant la fin de ceux de l'OAP1 |
| - 29 mai 2020 | Rencontre avec la nouvelle municipalité pour présenter le projet |
| - 2 juin 2020 | Refus du permis de construire |
| - 2 ^{ème} sem. 2020 | Signature de nouvelles promesses de ventes |

- Juin 2021 Discussions avec la mairie pour lever les points bloquants et suivre les souhaits de la nouvelle municipalité
 - 2^{ème} sem. 2021 Information reçue par voie de presse que la commune allait mettre en place un PAPAG sur le secteur OAP2.
 - 28 février 2022 Rencontre avec les élus qui ne souhaitaient pas bloquer le projet pendant 5 ans, mais qui voulaient mettre en place une commission pour établir les grandes lignes du futur projet
 - 23 juin 2022 Dépôt d'une nouvelle demande de Permis de Construire compte tenu des délais indiqués dans les promesses de vente.
- La demande de permis de construire a été complétée pour compte les remarques émises par les élus

L'instruction est en cours

Loginor ne comprend pas l'utilité de la mise en place d'un PAPAG . Les élus ont eu toute la latitude pour analyser tous les aspects de l'OAP2. Certains ajustements souhaités par la nouvelle municipalité peuvent être gérés dans le cadre d'un permis de construire modificatif

De plus, la procédure de mise en place de ce PAPAG , au-delà d'être inutile, nous semble illégale

Avocate de LOGINOR ; Maitre Justine Roels

Le conseil juridique de LOGINOR, conteste la légalité de la procédure de modification du PLU de la commune de Louvil entreprise pour instaurer un PAPAG sur le secteur concerné par l'OAP2. *(Voir mail de Loginor du 19 juillet 2022 joint en annexe)*

Le PAPAG est une servitude d'inconstructibilité temporaire défini par le code de l'urbanisme article L151-41 5 du code de l'urbanisme qui précise que « cette servitude du PAPAG nécessite une justification particulière dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global ». Or Le PLU a été approuvé en juin 2018, incluant les ambitions et la stratégie de la collectivité en termes d'aménagement de ce secteur. Il existe bien un projet d'aménagement local sur ce secteur déjà approuvé. En conséquence il n'existe aucune justification particulière à la mise en place d'un PAPAG sur le secteur..

Le but de l'instauration de cette servitude est de faire échec au dossier de permis de construire de la société Loginor. En effet, page 10 de la présentation du dossier d'enquête publique, il est écrit : « 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 ».

« La commune ne dispose pas de suffisamment d'outils à opposer ni à imposer pour un aménagement qu'elle souhaite s'approprier »

Le PAPAG devient un outil de force pour imposer la volonté de la commune.

Ainsi les conditions de l'article L151-41 5 ne sont pas réunies pour mettre en place légalement un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement local.

Le juge administratif censure les communes qui commettent un détournement de pouvoir en engageant de manière précipitée, une procédure de modification de PLU pour faire échec à un projet spécifique (*voir exemple de la décision de la cour administrative d'appel de Lyon du 19 11 2014 citée dans le courrier joint*).

Précision de l'avocate de Loginor: « Un des propriétaires exploitant une des parcelles a mentionné, que si la vente ne s'effectuait pas d'ici la fin de l'année, il se mettrait en liquidation judiciaire. Si tel est le cas cela aura pour effet d'alourdir la procédure et surement de décaler le projet dans le temps, ce qui n'est pas dans l'intérêt des Louvillois »

SYNTHESE DE L'ENSEMBLE DE CES COMMENTAIRES

Ci-après synthèse des commentaires reçus avant et pendant l'enquête :

PPA – Courriers reçus

Mission Régionale d'Autorité environnementale Hauts de France

Au vue des informations fournies, le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notable sur l'environnement et sur la santé humaine :

- La modification du PLU de Louvil, n'est pas soumise à l'évaluation environnementale
- Cette décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs
- Cette décision sera publiée sur le site internet de la MRAE

La Chambre d'Agriculture du Nord-Pas de Calais

Après analyse du dossier , nous vous informons que la création d'un PAPAG sur une zone IAU existante n'appelle pas d'observation particulière de la part de notre établissement

La Direction Agence Hauts de France 2040 : Ne s'estime pas concerné par cette demande de modification du PLU

Le Département du Nord : Cette procédure ne porte pas atteinte aux prescriptions du Département en matière d'aménagement

MAIRIE – mail du 8 07 2022

- La municipalité considère que la densité de ce projet est trop importante et induira un passage à plus de 1000 habitants.
- Loginor a fait des propositions pour aérer le projet mais cela n'a pas permis de réduire le nombre de logements
- La municipalité conteste l'existence d'une servitude de cour commune qu'elle vient de découvrir.
- La municipalité souhaite une augmentation de la densité de la zone sud pour équilibrer les populations entre les zones Nord et Sud.
- La municipalité souhaite une liaison cyclable le long du lotissement

PUBLIC – commentaires sur registre ou par courrier

- Les habitants qui ont contribué au débat ont mis en avant les points suivants :
- Le respect du PLU de 2018
- La remise en cause par la Municipalité existante des décisions de l'ancienne municipalité.
- Le respect du cadre réglementaire
- La possibilité d'apporter simplement des aménagements au projet de l'OAP2 sans tout remettre en cause.
- Le respect de la propriété privée (création d'une voie sur un terrain privée)
- La répartition des logements entre les zones Nord et Sud de l'OAP2
- La prise en compte des risques d'inondations
- Le positionnement des constructions sur les terrains à bâtir
- Le respect des parcelles et jardins existants
- La plantation d'arbres
- La circulation piétonnière et cyclable, les sens de circulation, les stationnements.
- L'instauration de sens de circulation la mieux adaptée
- La remise en question de la nécessité/l'utilité d'un PAPAG alors que le PLU a été approuvé.
- La remise en question de la nécessité d'un PAPAG alors que Loginor a satisfait les demandes successives de la Municipalité.
- Le coût généré par ce PAPAG du aux frais engendrés
- La demande de respecter les promesses de ventes.
- Le risque de mettre sérieusement en difficulté financière de certains habitants
- La non –compréhension de l'acharnement de la Municipalité contre ce projet
- Des critiques du PLU actuel qui n'a pas pris en compte la spéculation financière, la démarche HQE, la création d'un éco-quartier....
- Le respect des décisions déjà prises sur la base du projet initial
- La contestation de l'argument de la taille de la population
- La longueur des procédures qui vont contre l'intérêt des Louvillois
- Le sentiment de non-transparence de la municipalité dans le suivi de ce problème (information de la préfecture, vote du PAPAG, mauvaise information concernant les réunions publiques, des erreurs dans les documents, composition de la commission, mise à l'écart de riverains directement concernés....
- La nécessité de ce projet pour rajeunir la population de Louvil
- L'offre de transport qui n'est pas prise en compte et de manière plus générale le manque d'infrastructure de la commune.
- La suppression de terres agricoles
- L'augmentation du nombre de voitures dans une commune déjà saturée avec les risques de sécurité qui vont avec

COMMISSION CONSULTATIVE OAP2

Des recommandations ont été émises par cette commission :

- Concernant les sens de circulation, limitations de vitesses, plateaux de circulation aux extrémités du lotissement, pistes cyclables, partage piétons, cycles et véhicules, trottoirs sécurisés.
- Rejet de la proposition de création d'une venelle vers l'allée des Forges (espace privé)
- Propositions concernant la disposition des habitations : effet non-rectiligne, orientations des maisons, mixité des typologies T2 à T6, Taille des terrains, création de jardins partagés, logements mitoyens
- Réflexion sur le nombre de logement : 30 ou 34 maximum
- Répartition équitable entre la zone Nord et la zone Sud
- Recommandation concernant les espaces verts conforme aux exigences du PLU actuel. Végétalisation en harmonie avec celle existante dans la commune.
- Recommandation de clôtures doublées de haies vives
- Création d'un espace public côté Nord pour favoriser les activités des enfants
- Logements locatifs : la commission n'est pas parvenu à un accord : le PLU mentionne 20% (soit 6 ou 7) l'OAP propose 10. Pas de consensus sur ce sujet.
- Encourager le mix générationnel sur le locatif
- Logement social : pas de consensus sur ce sujet
- Proposition de refuser l'accession à la propriété pour le locatif
- Mix typologique : T2 et T3 pour seniors et jeunes ménages et T5/T6 pour familles nombreuses.
- Mettre à jour une réflexion sur les risques d'inondations dans le cadre du PLU actuel
- La préservation des ressources naturelles, de la Faune et de la Flore n'a pas été abordée faute de temps

LOGINOR

- Ne comprend pas l'utilité de la mise en place d'un PAPAG
- Considère avoir fait preuve d'une grande flexibilité avec la municipalité
- A déjà dépensé plus de 100 000€ de frais
- Ne ferme pas la porte à toute négociation complémentaire dans des limites acceptables techniquement et financièrement
- Certains ajustements demandés par la municipalité pourraient être gérés dans le cadre d'un Permis de Construire modificatif
- La mise en place de ce PAPG est non seulement inutile mais semble être illégal.
- Le conseil juridique de Loginor conteste la légalité de la procédure de modification du PLU pour instaurer un PAPAG sur ce secteur de l'OAP2
- D'après le code de l'urbanisme l'article L151-41 5 précise que cette servitude d'un PAPAG nécessite une justification particulière dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Or le PLU a été approuvé en juin 2018 incluant les ambitions et la stratégie de la collectivité. Il existe donc bien déjà un projet d'aménagement global. Il n'y a donc pas de justification particulière.

- Le juge administratif censure les communes qui commettent un détournement de pouvoir en engageant une procédure de modification du PLU pour faire échec à un projet spécifique (voir décision de la cour d'appel administrative d'appel de Lyon du 19 11 2014)

CONCLUSIONS et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- Le PLU de la commune de Louvil a été approuvé en juin 2018 par la municipalité
- Les constructions de l'OAP1 sont en passe d'être terminées. L'achèvement des travaux devraient être finalisés au troisième trimestre 2022
- Loginor a répondu favorablement aux demandes exprimées par la municipalité et a modifié sa demande de permis de construire en conséquence.
- Le Permis de Construire déposé par Loginor en février 2022 et modifié fin juin pour satisfaire les demandes de la municipalité doit être examiné dans les semaines qui viennent. L'instauration d'un PAPAG a clairement pour but de stopper ce Permis de Construire.
- Les commentaires des habitants, mentionnés ci-dessus, ne sont pas dans leur ensemble, en faveur la mise en place d'une servitude PAPAG. De nombreux habitants pensent que l'instauration de ce PAPAG va différer l'aménagement de la commune.
- L'instauration d'une servitude PAPAG nécessite une justification particulière dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Ce projet d'aménagement global a été déjà justifié par l'approbation du PLU de la commune en juin 2018
- L'argument de la mairie de ne pas dépasser le seuil des 1000 habitants de quelques dizaines est un argument sans fondement
- L'argument de la mairie : « La modification du secteur d'aménagement qui se révèle non adapté à l'identité de la commune » est totalement subjectif.
- L'argument de la mairie : « l'objectif est de permettre à la collectivité locale de repenser un projet avec l'identité villageoise de Louvil et du cœur de bourg » est non seulement subjectif mais non pertinent car ce travail a déjà été fait pour l'établissement du PLU 2018
- Les demandes de la mairie, telles que la densification du secteur Sud de la zone considérée de l'OAP2 ou l'amélioration d'une liaison piéton cyclable par exemple, peuvent très bien être prises en considération par un aménagement du Permis de Construire
- Ce PAPAG, non justifié, va faire subir un préjudice important aux habitants propriétaires vendeurs du fait d'un report ou peut être d'une annulation de la vente de leurs terrains pour lesquels ils ont signé des promesses de vente.
- La légalité de cette demande de PAPAG devrait être aussi examinée. Je ne suis pas compétent pour porter un jugement sur celle-ci.

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 Louillois (retard d'aménagement, remise en cause de décisions approuvée, 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Guy Ménez', written over a horizontal line.

Guy Ménez, Commissaire enquêteur
Fait à Marcq en Baroeul le 18 aout 2022