



REPONSES DE LA COMMUNE DE LOUVIL ET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PEVELE CAREMBAULT SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE ORGANISEE DANS LE CADRE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLU COMMUNAL

Retours des Organismes et Personnes Publiques Associées consultés :

La notification du projet aux personnes publiques associées telle que prévue par l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, n'a donné lieu à aucune remarque particulière.

Seules les personnes publiques suivantes ont, explicitement, ou par le biais de l'intercommunalité, manifesté l'absence de remarque :

- Le Syndicat Mixte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Lille Métropole,
- La Région Hauts-de-France,
- Le Département du Nord,
- La Chambre d'Agriculture,

Décision de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) des Hauts-de-France :

La MRAe a estimé que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. La procédure de modification du PLU de Louvil n'est donc pas soumise à évaluation environnementale.

Observations et remarques formulées par le public dans le cadre de l'Enquête Publique :

Remarque	Réponse de la commune et du Bureau d'Etudes
Habitant – COURRIER – 2022 07 04 Fait remarquer que : - Le PLU manque de rigueur et de précisions, principalement au niveau réglementaire (qualité architecturale, implantation des habitations, mixité...)	Dont acte - Des ajustements réglementaires découlent de la présente procédure de modification, notamment : assouplissement des règles d'aspect des constructions, des règles de clôtures, règles relatives aux annexes

- Les droits exorbitants issus de la vente de terrains agricoles dans le cadre d'opération immobilière devraient être revus - Un PAPAG devrait être étendu à l'ensemble des opérations de la commune (non à une seule spécifique). Cela aboutit à créer des règles contraignantes pour une opération particulière et l'absence de règles pour toutes les autres - Le document d'urbanisme devrait s'interroger sur la spéculation foncière qui ne connaît aucune règle - Le PLU révisé devrait pouvoir permettre de s'insérer dans une démarche HQE ou envisager la création d'un éco-quartier. Le PLU actuel n'empêche pas les particuliers de mener des opérations sans un réel projet d'ensemble	- Les lots sont issus de négociations entre vendeurs et acquéreurs. Les terrains cultivés concernés par l'opération sont classés en zone à urbaniser AU. Ce classement est justifié notamment du fait de la position stratégique des terrains dans la partie urbanisée de la commune. - Le PAPAG n'est pas un outil qui peut être généralisé étant donné la forte portée dont il dispose et les conditions à remplir. Son institution pour le site de l'OAP n°2 est délimitée en surface et temporellement, il se justifie au nom d'un intérêt général (redéfinir des principes généraux de la zone d'aménagement en cohérence avec l'identité du territoire). Un PAPAG ne pourra pas être institué partout sans motivation (intérêt général), il y a tout intérêt à ce qu'il demeure proportionné dans son usage. En outre, l'objet de la procédure, défini dans la délibération de prescription, ne prévoit pas l'usage de cette servitude sur un autre secteur de la zone urbaine ou à urbaniser. - Ce n'est pas l'objet de la présente procédure. Les documents d'urbanisme ont en outre un contrôle limité quant à la problématique. - L'enjeu de la procédure est de réfléchir de manière plus aboutie a posteriori pour l'aménagement prévu sur le site AU n°2 (densité logement, insertion paysagère...). Cette opération porte sur le site de développement stratégique du territoire, probablement le dernier. Il est indispensable d'intégrer l'ensemble des thématiques (paysage, risque, habitat, mixité...) et rendre cohérente l'opération avec le cadre de vie urbain. Il est au contraire malvenu d'empêcher, sinon d'opposer des règles très strictes à d'autres opérations pour des terrains mesurés et sans enjeu (division parcellaire, construction en fond de jardin), au risque de s'exposer à des règles disproportionnées.
Association syndicale du lotissement Le Village – Dominique Leruste - COURRIER Au nom des propriétaires du lotissement riverains du projet, au nom de Mme Lapinski (parcelles n°0211 et 0212) ainsi que de M. et Mme CATTEAU (parcelles n°0501, 0502, 0503, 0504) - Fait état d'une inégalité de traitement entre les riverains de la zone Nord du projet et ceux de la zone Sud. Suite à l'approbation du PLU en 2018, LOGINOR est sélectionné pour la réalisation du projet par l'ancienne équipe municipale sur la base d'un dossier indiquant 33 logements à construire). Dès Novembre 2018, les riverains du projet ont fait part de leur souhait de faire dédensifier les zones proches des habitations existantes pour limiter les impacts sur les terrasses et jardins. Le PC déposé par l'aménageur (5/11/2019) faisait toutefois apparaître 34 logements : le logement supplémentaire situé dans la zone Nord. Le 2nd PC (28/02/2022) laisse apparaître une bande de terrain supplémentaire (parcelle n°0036) située le long de la parcelle n°0035, dite bande « de cour commune », qui apparaît dans le dossier dédensifiant de fait la zone Sud du projet. - Pour plus de clarté et informer les louvillois, souhaitent que les terrains supplémentaires permettant d'améliorer le projet apparaissent clairement dans les plans du PLU. Cela implique la bande dite « de cour commune » mais également des parcelles (n°1238 et 1239). Les 2 dernières parcelles mentionnées étaient déjà prises en compte dans le projet retenu par la commune en	L'objectif à termes est de revisiter le projet d'aménagement afin de proposer plus de cohérence avec le cadre bâti existant. Pour ce faire, la volonté est d'ajuster la densité logement à l'issue d'un consensus, et d'intégrer davantage la thématique risque et paysage. La procédure en objet porte sur l'institution d'un PAPAG et non sur l'évolution de la zone AU n°2 au plan de zonage, ou sur l'OAP.

2018 mais non mentionnées dans le PLU, ce qui n'a pas permis la pleine information des habitants lors de l'enquête publique de 2018. - Demande que quel que soit le nombre de logements retenu, il n'y ait pas plus de logements en zone Nord qu'en zone Sud (superficie de la zone du projet légèrement augmentée et surfaces dédiées aux équipements/espaces verts). - Demande la prise en compte des événements climatiques des 7/06/2016 et 4/06/2021. Pour ce faire, création d'une noue d'expansion des crues estivales de 4m de largeur le long de la parcelle n°0212 et le long de toutes les parcelles mitoyennes du lotissement Le Village. - Demande que toute nouvelle construction soit repoussée à au moins 13m des limites des propriétés de la parcelle n°1013, n°1012, n°1011 (demandes exprimées dans le cahier des charges modificatif de novembre 2018). - Demande à ce que M. et Mme CATTEAU, en compensation des contraintes qui affecteront leur linéaire de mitoyenneté, au bénéfice des propriétaires des parcelles de la zone Sud du projet (n°0035, 1238, 1239), voient leur parcelle n°0504 cédée au lotisseur contre une bande de terrain de 6m de largeur minimum que jouxterait leurs parcelles. Cela permettrait de limiter les risques d'inondation de leur habitation et éviterait tous dommages à leur mur de pignon Ouest.	Ce point sera à discuter selon les opportunités d'aménagement (superficie, répartition, implantations...). La présente procédure ne porte pas sur la modification de l'OAP mais sur l'institution d'un PAPAG. Les risques nécessiteront d'être intégrés dans l'opération d'aménagement afin de garantir la sécurité des personnes et des biens. La présente procédure ne porte pas sur la modification de l'OAP mais sur l'institution d'un PAPAG. Ce point sera à souligner plus en aval de la procédure, afin que l'aménageur puisse l'étudier. Celui-ci n'est actuellement pas inscrit au règlement du PLU et ne le sera pas dans le cadre de la présente procédure. Ce point sera à souligner plus en aval de la procédure, afin que l'aménageur puisse l'étudier.
Association syndicale du lotissement Le Village – Dominique Leruste - COURRIER Conteste le « Maintien de la voyette vers l'allée de la forge » et s'oppose à toute modification éventuelle des statuts. Demande à ce que cette disposition soit abandonnée et retirée du PLU étant donné que : • Les parcelles n°1016 et 1017 ne font l'objet d'aucune servitude de passage • Les parcelles susmentionnées ainsi que l'allée de la forge, voie privée et entretenue aux frais des propriétaires, appartient au lotissement Le Village	La procédure en objet porte sur l'institution d'un PAPAG et non sur l'évolution de la zone AU n°2 au plan de zonage, ou sur l'OAP. Cette erreur avait bien été notée mais ne peut évoluer dans ce cas présent.
Joseph Deneuville - OBSERVATION Propriétaire de la parcelle ZB36, située dans l'assiette de la zone AU n°2, informe être totalement pour la réalisation du projet, lequel est valorisant pour l'école, les associations et les commerces locaux.	Dont acte
Colette Delattre - OBSERVATION Questionne l'intérêt d'un PAPAG pour l'OAP n°2 alors que l'aménageur LOGINOR répond depuis toujours à toutes les exigences du Maire.	Dont acte L'intérêt du PAPAG est de permettre à la collectivité, avec une démarche de concertation initiée, de réfléchir à certains aspects de la future opération d'aménagement qui n'apparaissent pas opportuns ou cohérents en l'espèce, notamment : - Densité trop élevée au regard des constructions immédiatement voisine - La faible prise en compte des risques - L'insertion paysagère peu voire non cadrée - L'accroissement considérable des flux automobile - L'apparition d'une servitude de cours commune voisine au lotissement Le Village

	Il ne s'agit ni de supprimer la zone AU, ni de transformer l'OAP en une zone autre. La volonté serait notamment de faire un effort de dédensification pour alléger le secteur de centre bourg. De fait, le flux automobile, quand bien même considérable, sera toujours moins important. Réfléchir sur la desserte interne de la zone (impasse, transversale ...). Proposer une pleine intégration paysagère (espaces publics, végétalisation, entrée de ville) et éventuellement architecturale. Prendre davantage en compte les risques. L'objectif est d'arriver à un consensus.
Philippe Narguet – COURRIER - Désapprouve la mise en place d'une servitude PAPAG pour 3 ans. Le PLU a été approuvé en 2018 et un appel d'offre a été lancé pour choisir l'aménageur, sur la base d'un cahier des charges. Des promesses de vente ont été conclues en 2019. Aujourd'hui, il s'agit du 3^e avenant et l'équilibre de l'opération est de moins en moins stable. - A été informé d'une révision de PLU pour « corriger » des petites erreurs. La réunion d'information d'octobre 2021 présente la mise en place d'une servitude de PAPAG. - Le dossier de motivation de mise en place du PAPAG ne présente que des arguments contre le projet de 2019. Le projet initial consiste à réaménager le centre village et les flux de circulation, en permettant au lotissement voisin (Le Village) de bénéficier d'espaces arborés. Le projet doit donc se réaliser sur la base de l'initial. - La densité de logement du lotissement Le Village est de 15 et non de 12. Les règles des années 2020 prônent la densification, le PAPAG affiche une motivation en désaccord avec cela.	Dont acte Il n'y a jamais eu d'appel d'offre pour ce projet. Une délibération a été prise par le conseil municipale le 27/06/2021, laquelle précise bien en 1^{er} lieu qu'une servitude de PAPAG sera instaurée sur l'OAP 2. De plus, la délibération expose les motivations du projet en objet. Cet acte a bien été affiché en mairie et donc a été consultable. En outre, un article publié sur la Voix du Nord fait état de cette prescription de la modification n°1 du PLU communal, mentionnant les objectifs, dont le PAPAG. Le projet d'institution de PAPAG n'est pas contre le projet d'aménagement de 2019 puisqu'il ne s'agit pas de supprimer la zone AU ou de transformer l'OAP. Cf réponse à Mme Delattre La densité logement/hectare reprend tous les terrains, dans le périmètre visé, situés en zone urbaine. Ainsi les terrains non bâtis contribuent à faire diminuer la densité.
Vinciane Faber - MAIL Plusieurs réunions ont eu lieu avec LOGINOR concernant le projet de l'OAP n°2, sans accord trouvé. Le dernier projet proposé propose une densité trop importante, induisant un probable dépassement du seuil de 1000 habitants. La commune n'est pas satisfaite du projet. LOGINOR a proposé la réalisation de 2 collectifs pour aérer le projet, cela n'a toutefois pas pour effet de réduire le nombre de logement. Il y a la présence d'une servitude de cour commune qui a été découverte, avec laquelle la commune n'est pas d'accord. La commune souhaite voir la densité sur la partie Sud être augmentée pour l'équité par rapport aux riverains (homogénéité dans la répartition des constructions) La commune souhaite aussi une liaison piétonne/cyclable le long du lotissement, côté droit, en partant de la rue du Chêne, ce qui est impossible avec la servitude de cour commune.	Dont acte Dont acte. Le contrôle de la démographie demeure dans l'absolu une variante aléatoire. Elle ne sera pas éliminatoire en tant que base de croissance de population au projet de territoire. Dont acte. A posteriori, cet aspect proposé dans l'aménagement pourra faire l'objet de transactions. Dont acte Dont acte
Jean François Deneuille – COURRIER	Dont acte

Agriculteur sur Louvil et fils d'un des propriétaires de l'emprise de l'OAP 2. S'étonne de la longueur de la procédure et des multiples recours au projet de LOGINORD, lequel répond parfaitement à l'OAP 2.	La procédure d'évolution du document d'urbanisme n'est pas un recours à l'encontre du projet sur le secteur de l'OAP 2, d'ailleurs il ne s'agit en aucun cas de supprimer la zone à urbaniser ou l'OAP. Les délais répondent à ceux de la procédure (phase administrative), couplés au processus de concertation citoyenne mise en place.
Véronique Leroy-Narguet – COURRIER - Indique que les habitants du lotissement de la rue Marga et de la Forge semblent hostiles au lotissement, mais ont pourtant été ravis d'acheter des terrains à lotir. - Pensait que le projet était définitif suite au concours remporté par l'aménageur. - Questionne sur l'utilité du PAPAG, notamment lorsque tout le monde est d'accord quant au projet. - Pourquoi la Maire a refusé de recevoir les propriétaires des terrains ensembles mais n'a proposé que 1 à 1 sans donner d'explications. - L'ouverture de l'enquête publique a été prévenue tardivement et avec un délai court. - Est interpellée sur le choix des membres du comité créé et déplore un manque de communication et de clarté dans le cadre de leurs travaux.	Dont acte. Le droit est en constante évolution. Un terrain constructible ne le demeure pas ad vitam eternam. L'aménageur avait déposé une autorisation d'urbanisme qui a été refusée par le contrôle de légalité. Par la suite, le nouvel aménagement proposé densifie l'habitat aux abords du lotissement Le Village et intègre une servitude de cour commune, laquelle n'était pas supposée être. Cette procédure n'a pas pour objet de supprimer la zone à urbaniser AU. Il est bien souhaité l'aménagement de ce site, dans une mesure proportionnée toutefois (densité, insertion paysagère, prise en compte des risques...). Tout le monde ne semble pas d'accord sur la réalisation du projet, ni ne s'est prononcé. Pour autant, la procédure engagée n'a pas pour ambition d'empêcher celle-ci, simplement de cadrer le projet à l'avantage du cadre de vie communal en permettant de réfléchir de manière concertée. A posteriori, sous un délai de 3 ans (qui pourra être plus court si possible), l'objectif sera de fixer une limite haute pour la densité logement, mieux intégrer la question paysagère (entrée de village, espaces publics aux abords de l'école, transition avec zone urbaine...), prendre en compte les risques susmentionnés par d'autres pétitionnaires. En outre, aborder et cadrer des éléments avec l'aménageur (ex : servitude de cour commune) pour arriver à un consensus juste. Sans objet. La concertation dans le cadre de la présente procédure va au-delà des obligations légales. Une réunion publique a été organisée alors qu'elle n'était pas obligatoire. La démarche de la procédure ainsi que la perspective souhaitée ensuite (réflexions sur les axes à ajuster) ont été abordés. Il ne peut être nié que la collectivité souhaite rassembler la population et discuter. Il n'est pas question en l'espèce de recevoir des groupes de particuliers, d'autant plus qu'il n'y a pas d'association portant un intérêt à agir. Chaque pétitionnaire porte son observation pour lui-même auprès des élus, en tant que citoyen responsable. La règle est la suivante : un arrêté du Maire du 13 juin 2022 a été pris pour définir les modalités de l'enquête publique. Celui-ci a été affiché en mairie de Louvil et ceux de l'intercommunalité avec l'avis d'enquête publique (précise les dates, heures, lieux, permanences...) au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et dans les 8 premiers jours de l'enquête. En outre des parutions presses sont réalisées dans 2 journaux locaux. Les preuves sont disponibles. Confère l'article L123-10 du code de l'environnement. Les membres du comité ont été à la fois désignés et tirés au sort afin d'assurer la représentativité des intérêts existants. Ce groupe de travail est une composante avancée de la concertation, résultante de l'institution du PAPAG. Néanmoins le travail de réflexion effectué n'a pas d'impact sur la présente procédure, il s'agit de marquer la volonté d'aborder d'ores et déjà l'aménagement de la zone AU n°2 de manière

- Combien ce PAPAG va-t-il coûter aux habitants ? en a-t-on averti les louvilois ? - La population étant vieillissante, il y aura moins d'enfants, ce qui engendrera des fermetures de classes. - Est-ce le rôle du lotissement de permettre de réaménager le centre ville ? La municipalité pense plus au flux de véhicules que d'inciter aux modes actifs de déplacement. - Certains vendeurs attendaient le revenu de la vente pour investir (activité, projet professionnel...) - Constate une inégalité de traitement vis-à-vis des projets (un projet accepté rapidement rue de la Frête). - Habitation rue Louis Marga classé en zone Ui car a déjà subi des pluies violentes. Un projet de noue avait été proposé par l'intercommunalité mais les terrains voisins n'ont pas souhaité. Les terrains du futur projet ne l'ont jamais été.	consensuelle. Ce travail sera pris en compte lorsque le PAPAG sera levé, afin de justifier la motivation pour un projet plus cohérent avec le cadre urbain. Dont acte. A l'issu d'une sollicitation de la part de la collectivité, Ingeo a vu sa proposition financière acceptée pour la présente mission. Il va de soi que toute prestation réalisée est rémunérée. Lors de la réunion publique du 20/10/2021, le bureau d'études a bien été présenté comme assistant à maîtrise d'ouvrage pour la réalisation de la présente mission. Dont acte. Il n'est pas question de supprimer la zone à urbaniser ou son aménagement futur. L'objectif est de répondre proportionnellement aux besoins, sur la base de ce que le projet de territoire prévoit (être sous la barre des 1000 habitants). Il faut noter par ailleurs que la création de lotissement n'est nullement une solution en termes de développement du territoire. Sans accepter de mixité sociale, qui permet aux jeunes ménages de s'installer et assure un parcours résidentiel durable aux nouveaux ménages voire à ceux existants, un programme lambda ne garantit pas l'arrivée de jeunes ménages avec enfant, mais potentiellement de ménages plus âgés avec ado (collège, lycée, études supérieures...). Pour rassurer : le nombre de naissances à Louvil est en augmentation Par sa position stratégique, la zone AU n°2 permet de réaménager le centre-village. Penser au flux de véhicule est la résultante logique d'un projet, notamment tenant compte de la densité logement proposé (donc du nombre de logement) puisque fatalement, il y aura beaucoup plus de véhicules et des secteurs plus exposés au danger (piétons et conducteurs). La procédure en objet permettra justement de redéfinir certains des aspects : densité moins élevée, desserte du lotissement, aménagement des espaces publics... En outre, si l'incitation aux modes actifs n'est pas immédiatement du ressort du PLU, il peut néanmoins encourager ceux-ci : délimiter une liaison douce sécurisée par exemple. Dont acte, cela n'est pas imputable à la présente procédure. Pour répéter, la procédure ne vise pas la suppression de la zone AU. La zone AU n°2 représente un projet d'une tout autre teneur et d'importance, non seulement en termes de superficie et de capacité, mais il s'agit aussi d'un site stratégique en cœur de bourg, face à l'équipement scolaire. La volonté est d'intégrer le cadre bâti existant sans le dénaturer, de veiller à assurer l'insertion paysagère interne mais aussi le traitement des entrées de village, ainsi que la prise en compte des risques. Ce projet est un projet pour la commune, il n'appartient pas à une équipe municipale. A noter que le projet évoqué est un projet de 4 habitations, ce qui est une opération à faible enjeu Dont acte. Le projet n'intègre pas cette évolution qui pourrait reconsidérer la prise en compte des risques. Cette thématique nécessite néanmoins une prise en compte plus large dudit risque sur toutes les zones (inondables, voisines voire éloignées). Une étude a posteriori, selon la volonté intercommunale, pourra éventuellement être réalisée.
Virginie Wydodghe pour LOGINOR – COURRIER Expose le contexte initial : appel à projet, achat des terrains et promesses de vente, dépôt de PC en novembre 2019 pour l'OAP 2 et refus	Dont acte

Voir mail de Me Roels, avocat de LOGINOR : reprise de l'argumentaire contestant l'institution du PAPAG	Cf réponses point par point aux observations du mail de Me Roels
Delphine Frappez pour LOGINOR – MAIL Transmission de pièces jointes : courrier de la mairie de Louvil indiquant que LOGINOR est lauréat du concours et courrier résumant la position de la société vis-à-vis de la présente procédure. Précise dans le mail que des promesses de vente avaient été signées en premier lieu entre le 25/01/2019 et le 20/05/2019. Le PC déposé avait été refusé, de fait les promesses de vente sont tombées. De nouvelles promesses de vente ont été signées entre le 27/05/2021 et le 20/10/2021 (condition suspensive principale : obtention de l'autorisation d'un PC purgé de tout recours).	Dont acte
Justine Roels, avocat pour LOGINOR – MAIL - L'institution d'un PAPAG est encadrée strictement et doit reposer sur une justification particulière dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les conditions de son institution font défaut, la commune a déjà approuvé sur ce secteur un projet d'aménagement global. Il n'existe aucune justification particulière à la mise en place du PAPAG sur le secteur. Le but est de faire échec au dossier de PC déposé par LOGINOR. - La commune précise d'ailleurs dans le rapport de présentation : densité trop importante, absence de maîtrise foncière publique des terrains, PAPAG nécessaire pour rééquilibrer les rapports aux porteurs de projet, projet non calibré à l'identité communale, commune non dotée d'outils pour imposer un aménagement qu'elle souhaite s'approprier. Le PAPAG devient un outil de force. - Les conditions de l'article L151-41 5° ne sont pas réunies	Les justifications particulières ressortent depuis la délibération du 27/06/2021 prise par le conseil municipal, passant par la réunion publique, jusqu'au dossier. Cf réponse Mme Delattre. Il s'agit de permettre à la collectivité, avec une démarche de concertation initiée, de réfléchir à certains aspects de la future opération d'aménagement qui n'apparaissent pas opportuns ou cohérents en l'espèce, notamment : - Densité trop élevée au regard des constructions immédiatement voisine - La faible prise en compte des risques - L'insertion paysagère peu voire non cadrée - L'accroissement considérable des flux automobile - L'apparition d'une servitude de cours commune voisine au lotissement Le Village Il ne s'agit ni de supprimer la zone AU, ni de transformer l'OAP en une zone autre. La volonté serait notamment de faire un effort de dédensification pour alléger le secteur de centre bourg. De fait, le flux automobile sera moins important. Réfléchir sur la desserte interne de la zone (impasse, transversale ...). Proposer une pleine intégration paysagère (espaces publics, végétalisation, entrée de ville) et éventuellement architecturale. Prendre davantage en compte les risques. L'objectif est d'arriver à un consensus. La procédure en objet n'est personnelle ni envers l'aménageur, ni envers le projet. Comme expliqué dans la délibération, auprès de la population et dans la notice explicative, l'enjeu est d'établir un projet plus consensuel et cohérent avec l'identité communale. Il n'y a pas d'intention de supprimer le projet ou le transformer. Si la maîtrise foncière était publique, il n'y aurait pas de PAPAG et le projet d'aménagement, lequel est un projet politique, serait davantage dirigé par la municipalité que par l'aménageur. En outre, il est évident qu'un PAPAG, au même titre qu'un emplacement réservé, concerne le foncier privé. Par ailleurs, ces points relevés constituent en partie des éléments de justification de l'usage de l'outil mis à disposition par le code de l'urbanisme. Les conditions sont bien réunies : délai maximale (non renouvelable, périmètre, encadrement des superficie maximales non constructibles, justification particulière. Le délai maximal est d'ailleurs fixé à 3 ans (et non 5 ans) puisque la commune espère bien que ce projet puisse

- Le JA censure les communes qui commettent un détournement de pouvoir en engageant, de manière précipitée, une procédure de modification de le PLU 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 ; »* (CAA Lyon, 19/11/2014, 14LY00659). Ce qui est le cas en l'espèce.

- Si la commune souhaite modifier les orientations sur le secteur, il lui appartient de modifier les OAP par le biais d'une procédure de modification. C'est d'ailleurs ce qu'elle compte faire. Estime la procédure illégale

aboutir avant. Une concertation a pu être menée sur le projet par un groupe de réflexion, le but étant d'aborder les points discutés.

La jurisprudence présentée est intéressante car les circonstances peuvent être dissociées :

- La temporalité vis-à-vis de la délibération prise par la ville dans l'affaire (la veille d'un conseil de surveillance relatif au projet de promesse de vente), temps insuffisant aux personnes associées pour permettre la prise de connaissance du dossier et la possibilité d'émettre un avis
- La procédure inadaptée étant donné l'altération portée à l'économie générale du plan
- La modification entraînée est incompatible avec le SCOT (sous densification de près de moitié par rapport au projet initial), incompatible avec le PDU

La jurisprudence en l'espèce indique bien que *« le détournement de pouvoir est caractérisé dès lors qu'il s'est agi exclusivement ou au moins principalement de faire obstacle au projet en litige et non pas, également, de satisfaire un objectif d'intérêt général »*. A aucun moment la procédure ne fait obstacle au projet de LOGINOR, considérant les échanges nombreux qu'il y a eu entre Mme le Maire et l'aménageur, la concertation déployée avec la population et à laquelle LOGINOR a eu loisir de participer (réunion publique). La commune a affiché dans sa délibération et son dossier, et affiche toujours la volonté de voir se concrétiser l'urbanisation du secteur, sans remettre en cause l'aménageur ou le type d'opération. L'objectif est bien de fixer des curseurs plus précis, lesquels doivent être discutés avec la population du fait de la dimension du projet, ainsi qu'avec les riverains du projet (intérêt à agir), puis avec l'aménageur par la suite.

La dédensification souhaitée ici veille à préserver un rapport de compatibilité avec le SCOT (cf jurisprudence présentée). De plus, l'enjeu n'est pas de transformer le projet, aucun élément n'amène à prouver cela. Tout élément présenté au public indique la volonté de cadrer certaines thématiques, d'approfondir la prise en compte notamment des paysages (cadre de vie urbain), des risques, en respectant la logique du PADD en vigueur.

A noter que la jurisprudence reprise retient de la décision *« faire échec à la transaction immobilière »*, liant immédiatement ce constat au *« détournement de pouvoir »*. Comme indiqué, *« faire échec à la transaction immobilière »* dans la jurisprudence citée est une conséquence, et non le grief premier. Le détournement de pouvoir n'existe que si la procédure est abusive étant donné la volonté de faire obstacle totalement, ou principalement, au projet. Le dossier permet de démontrer qu'il n'est nullement question d'interdire ni même de transformer le projet.

Le caractère légal d'un périmètre PAPAG, et donc son opposabilité, supposent que celui-ci soit motivé par une justification particulière, expressément intégrée au document d'urbanisme. Un projet d'aménagement global devra avoir été envisagé en cohérence avec les orientations du PADD afin de traduire cette justification particulière. A défaut, l'approbation de la servitude de PAPAG serait en principe jugée illégale.

Ce principe ne se révèle pas aussi stricte dans les faits puisque le juge administratif note d'une part le caractère extrêmement nébuleux de la condition de projet d'aménagement global qui bénéficie d'une grande souplesse quant à sa justification (CAA Versailles, 10 décembre 2015, SARL Cellamare France req. N° 13VE00168 : Pour *« permettre une restructuration cohérente d'un secteur [...] très hétérogène et de faible qualité en termes de paysage urbain »*). Par ailleurs, il apparaît qu'il n'est pas nécessaire que le projet soit engagé à un stade

	opérationnel (CAA Marseille, 06 octobre 2011, Cté urbaine Marseille Provence Métropole, n°09MA03212.), ni même que celui-ci n'ait fait l'objet d'une quelconque délibération. Autrement dit, il n'est pas impossible d'imaginer qu'un tel périmètre soit approuvé aux motifs d'un projet d'aménagement global qui ne verra jamais le jour, considérant que celui-ci n'est soumis à aucun objectif de réussite. En l'espèce, le secteur est des plus stratégiques pour la commune et son aménagement n'est nullement remis en cause. Faire évoluer les principes de l'OAP 2 est effectivement souhaité par la suite. Cette évolution ne se fera pas unilatéralement, ni au détriment des documents cadres (projet de territoire, SCot...), au contraire. Dont acte
Clément Denel - COURRIER Souhaite que le projet de lotissement de l'OAP n°2 ne se réalise pas. Cette opération aurait pour effet d'amplifier le trafic automobile (accidentogène, saturation des voies aux migrations pendulaires), dénaturerait l'identité rurale de Louvil et les terres agricoles, les équipements sont insuffisants sur le territoire pour accueillir de nombreux nouveaux habitants.	Négatif Le projet de modification du PLU communal porte sur plusieurs objets, dont le principal est d'établir une servitude de PAPAG sur la zone AU n°2. Cette servitude n'a pas pour objet de supprimer la zone d'aménagement future, mais de définir plus précisément certains aspects de l'Orient d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui sont peu abordés ou incompatibles avec l'identité communale.
Laurent Denel - COURRIER Village traversé par une départementale où le trafic est très présent, ce qui présente des inconvénients évidents. Peu/pas d'offre de transports en commun pour les travailleurs, absence de liaisons cyclables sécurisées. L'accueil de nouveaux habitants là où il n'existe pas d'infrastructure générera un besoin automatique en déplacement. Bien qu'il soit nécessaire de pallier à la croissance de population, les projets ont été conçus sans anticiper les évolutions climatiques et sociétales. Le projet envisage la destruction de terres cultivées pour du pavillonnaire en nombre. Pourtant les terres agricoles doivent être conservées. Aussi, l'habitat partagé, écoquartiers avec gestion des consommations des ressources naturelles (eau, énergie) sont l'avenir. 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 ?	Le secteur d'aménagement de l'OAP n°2 est le dernier secteur stratégique à aménager sur le territoire, considérant sa localisation. Il est donc impératif de le préserver comme tel. Entendu les caractéristiques et problématiques auxquelles est exposée la commune, l'objectif est à termes de cadrer notamment la densité de logements à l'hectare, intégrer l'insertion paysagère, les risques dans les principes d'aménagement. Le but est ainsi de proposer un projet cohérent avec le cadre de vie préexistant et d'arriver à un consensus avec les différentes parties si possible. Ce projet doit répondre aux besoins futurs de manière réfléchi en prenant en compte toutes les données.
Jocelyne Groux – COURRIER Fait état de la communication d'informations erronées/confuses sur le projet par la municipalité : - La préfecture aurait refusé le projet voté en 2018 à l'unanimité par la précédente municipalité. Malgré plusieurs demandes au 1^{er} adjoint pour avoir le courrier, a reçu un courrier en PJ sans émetteur ni destinataire. - Le conseil municipal a affirmé en conseil municipal a affirmé en réunion publique que le projet était refusé car il n'y avait pas eu d'appel d'offre. Il y a eu un appel à projet, la commission avait retenu LOGINOR. - Quant au vote relatif à la servitude PAPAG, le bulletin municipal annonce 13 voix pour, 2 contre et 1 abstention. Il n'y a que 15 élus - Pour la réunion publique, tout le monde n'a pas reçu le document/invitation dans sa boîte aux lettres, d'autres la veille au soir. Le bulletin municipal indique la date mais pas l'heure ou le lieu. Il n'y a pas de mention des réactions et des inquiétudes des habitants suite à cette rencontre.	Dont acte. La première demande de PC a été refusée, dans ses observations, LOGINOR ne le conteste pas. Dont acte Il n'y a pas eu d'appel à projets ni d'appel d'offre puisque les terrains n'appartiennent pas à la commune A moins d'être représentant d'un syndic ou d'une association, on ne peut parler pour « beaucoup » ou « la majorité ». Un document a bien été distribué dans les boîtes aux lettres. La réunion publique était une réunion d'informations et d'échanges. Il n'y avait pas de compte rendu à rédiger et aucune obligation d'en faire.

Pour beaucoup d'habitant, non aux logements sociaux, d'autant qu'il n'y a pas d'obligation.	L'OAP, élaborée lors du PLU approuvé en 2018, fixe pourtant un seuil minimal de 20% de mixité sociale.
- Erreurs dans la présentation du bureau d'études qui a annoncé au cours de la réunion 80 maisons dans l'OAP 2. 34 étaient prévues.	Si Louvil n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, les logements sociaux sont intéressants pour assurer le parcours résidentiel et son renouvellement, notamment dans les communes rurales où la population est généralement vieillissante (données INSEE). Il ne faut pas voir le « social » de manière hostile puisque le social peut être intergénérationnel (béguinage), il peut être de l'accession à la propriété (jeune ménage avec enfant), il peut être destiné à des ménages en difficulté... il y a donc différents profils de logements sociaux, à ne pas stigmatiser. A Louvil, certains types, en nombre limité, pourraient fonctionner dans le cadre de la mixité sociale. C'est un aspect à voir avec l'aménageur.
- La commission mise en place n'est pas tirée au sort comme expliqué mais choisie par les élus. Quelques représentants ont été tirés au sort. Sur 10 membres, un représentant ne s'est jamais présenté, il n'a jamais été remplacé.	Le support de présentation ne fait état d'aucune donnée chiffrée pour l'opération de la zone AU 2. Si oralement, il avait annoncé 40, 80 ou 120 constructions, par hypothèse ou par erreur, il n'y a strictement rien à relever. Des explications vis-à-vis du rapport de compatibilité avec le SCoT, avec les densités voisines existantes ont pu être abordées, afin de faire réagir. L'objectif en réunion publique a notamment été d'expliquer la démarche, son fonctionnement et échanger avec la population. Positif. Ce point sera corrigé dans la notice, il sera précisé que les élus ont en partie été tirés au sort et en partie choisis par les élus sur acte de candidature L'objectif de cette commission est d'être suffisamment représentative des divers intérêts de la commune, ce pourquoi il était nécessaire de s'assurer que différentes personnes représentant un intérêt soient assurées d'être intégrées.
- S'agit il de réécrire le PLU alors que les OAP 1 et 2 avaient été acceptées.	Aucune réécriture du PLU, la procédure n'a pas pour objet de supprimer la zone à urbaniser ni de transformer la vocation de la programmation. Comme exposé, l'enjeu est de cadrer les principes d'aménagement, notamment en termes de densité, d'insertion paysagère, de prise en compte des risques, pousser la réflexion sur la desserte routière et liaison douce souhaitée.
- Quel est l'intérêt du PAPAG ? quelques aménagements ne pouvaient ils pas être simplement apportés ? Quelles sont les intentions de la municipalité actuelle autour du PAPAG.	C'est justement l'objectif, apporter des ajustements ciblés. Sans consensus trouvé avec LOGINOR, et sans la maîtrise foncière publique, l'aménageur dispose d'un large pouvoir. Néanmoins les riverains de cette zone ont un intérêt à agir et la commune aussi.
- Quelle légitimité donner à la commission mise en place par la municipalité ? les intérêts privés semblent prévaloir, ce qui risque de déséquilibrer l'aménagement du site et donc se reporter sur les riverains de la rue du Chêne. Qu'en est il de l'empreinte carbone, des espaces de stationnement, déambulation, aménagement espaces verts...	L'enquête publique n'est qu'une somme d'intérêts privés : propriétaires fonciers, riverains, élus, opposition, aménageur. La réflexion quant à l'aménagement du site intégrera nécessairement un aspect paysager qui permettra de préserver les riverains des zones Nord et Sud de la nouvelle opération (ex : distance d'implantation, végétalisation...). La dédensification permettra aussi à contribuer à l'insertion cohérente du projet dans le centre bourg (par ricochet, moins de trafic), une liaison douce, des espaces verts, traitement paysager d'entrée de village.

Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur :

- « Le PLU de la commune de Louvil a été approuvé en juin 2018 par la municipalité »

Dont acte. L'évolution d'un document d'urbanisme peut intervenir sans délai, le fait que le PLU en vigueur ait été approuvé récemment ne constitue pas un argument.

A souligner que la procédure en objet ne remet nullement en question le projet de territoire, ni dans la politique territoriale débattue par l'ancienne équipe municipale, ni sur l'aménagement du site en question qui est bien admis stratégique. Si cela eut été le cas, la procédure de modification n'aurait pas été adaptée.

- *« Les constructions de l'OAP1 sont en passe d'être terminées. L'achèvement des travaux devraient être finalisés au troisième trimestre 2022 »*

Dont acte.

- *« Loginor a répondu favorablement aux demandes exprimées par la municipalité et a modifié sa demande de permis de construire en conséquence. »*

La première demande d'autorisation d'urbanisme a été refusée car ne satisfaisait pas à toutes les obligations. Suite à des échanges avec la municipalité, aucun consensus n'a été trouvé (notamment sur la densité et sur la répartition des habitations). La 2e autorisation présente un aspect qui n'était ni connu du Maire, ni des riverains qui ont un intérêt à agir : une servitude de cour commune.

- *« 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. »*

La procédure de modification du PLU, visant en partie à instituer un PAPAG, a été prescrite le 27 juin 2021, soit 8 mois avant le dépôt du PC de l'aménageur. L'objectif recherché a été expliqué maintes fois, il ne s'agit pas de rendre inconstructible le site ni de transformer l'OAP. L'aménagement de cette zone est un enjeu, lequel doit intégrer particulièrement certaines thématiques.

- *« 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'enquête publique a mobilisé finalement une faible part de la population lorsqu'on considère que la commune représente un peu moins de 900 habitants (environ 550 habitants appartenant à la tranche d'âge des 30 ans et +). Une somme d'intérêt privé se présente pour, contre ou avec des réserves concernant le projet : les propriétaires terriens (vendeurs), l'aménageur, les riverains, membres de l'opposition ou de l'ancienne municipalité. Les observations sont donc évidemment tranchées, ou parfois consensuelles (cf demandes du lotissement Le Village).

- *« 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 »*

Le PLU de 2018 justifie, dans le PADD, l'OAP 2 considérant la situation stratégique du site. La présente procédure de modification ne vient aucunement contredire le classement de ce secteur en zone AU. La notice explicative justifie la mise en place

du PAPAG pour justement proposer un aménagement plus en cohérence avec l'identité urbaine, favorisant l'insertion paysagère, la prise en compte des risques. Lors de la réunion publique, différents aspects avaient d'ailleurs pu être discutés sans commun accord (desserte interne, traitement paysager, densité, mixité sociale...).

- « *L'argument de la mairie de ne pas dépasser le seuil des 1000 habitants de quelques dizaines est un argument sans fondement* »

L'argument est en cohérence avec le projet de territoire du PLU approuvé en 2018. Il est toutefois vrai que les tendances démographiques sont difficilement maîtrisables et mesurables à court-moyen-long termes.

- « *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. »*

Cette réponse ne vaut rien sans contre argument. La note explicative relève des échantillons de densité de logements à l'hectare en zone urbaine et présente les secteurs bâtis riverains de la zone d'OAP. L'opération proposée par l'aménageur présente une densité trop élevée comparativement aux secteurs bâtis voisins immédiats. La cohérence de l'opération à l'identité de la commune est ici mesurable et donc objective. En outre, découle d'une densité logement, et donc d'un nombre de construction, un probable flux automobile important dans un quartier en îlot qui déboucherait au mieux sur 2 vois (en transversale), sinon sur 1 voie puisqu'il s'agit de sécuriser les piétons face à l'école.

- « *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 »*

Cf les réponses plus avant. Nous pouvons tout à fait le reconsidérer suite à l'évolution de la réglementation nationale, la loi ZAN et au vu des critères socio-démographiques actuels

- « *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* »

L'ajustement de certains aspects de l'OAP pourront garantir en amont un aménagement convenu entre l'aménageur et la commune. De même, le travail de concertation réalisé a permis d'engager des réflexions sur des questions anodines et parfois plus poussées. Ce secteur n'est pas une zone isolée mais une occasion de valoriser le centre-bourg communal à long termes.

Réduire la densité du secteur Sud est rendu impossible à cause de la servitude de cour commune.

- « *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. »*

Procédure justifiée.

- La légalité de cette demande de PAPAG devrait être aussi examinée. Je ne suis pas compétent pour porter un jugement sur celle-ci.

Dont acte

« 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 »

Avis de la communauté de communes Pévèle Carembault et de la commune de Louvil

Les éléments soulevés par Monsieur le Commissaire Enquêteur ne présentent pas de justification puisqu'il ne s'est contenté que de reprendre les doléances et contestations du public concerné sans motiver ces derniers. Les « reproches » faits à la procédure relèvent parfois du hors sujet.

Pour rappel, le Code de l'Environnement, en son article L.123-15, précise que les conclusions du commissaire enquêteur doivent être motivées et abouties pour donner du poids à l'avis donné.

Pour rappel, il a été établi par la jurisprudence administrative qu'un avis défavorable du commissaire enquêteur ne lie pas l'administration en matière d'élaboration des documents d'urbanisme (CAA Marseille, 1^{re} ch., 19 mai 2005, n° 01MA02682 ; CAA Douai, 1^{re} ch., 1^{er} juin 2011, n° 10DA00193). L'avis défavorable ci-rendu est donc dépourvu de caractère contraignant.

La communauté de communes Pévèle Carembault, en accord avec la commune de Louvil, proposera donc au conseil communautaire, devant se réunir le lundi 26 septembre 2022, d'approuver la modification n°1 du PLU de Louvil telle que soumise lors de l'enquête publique.

Vinciane Faber

Clair de Louvil

