



314 boulevard Clemenceau  
59700 Marcq-en-Barœul  
Tél. 03 20 65 74 74  
contact@loginor-immobilier.fr  
www.groupe-loginor.com

Marcq en Baroeul,  
Le 13 juillet 2022

Monsieur Le Commissaire Enquêteur  
Monsieur Guy MENEZ  
Mairie de Louvil  
1 Rue Jean Jaurès  
59830 LOUVIL

*Objet : Enquête publique sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de Louvil*

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Nous faisons suite à notre entrevue du 1<sup>er</sup> juillet 2022 en nos locaux et vous précisons la genèse de notre projet de Louvil Secteur Ecole (OAP 2).

Nous avons répondu à un appel à projet de la Mairie de Louvil sur les secteurs de la Couture et de l'école (OAP 1 et OAP 2), et avons été retenus Lauréat le 5 juin 2018 par décision de la commission d'urbanisme qui s'est réunie en date du 28 mai 2018. Un courrier signé de la Mairie nous a été transmis dans ce sens le 7 juin 2018.

Nous avons ensuite négocié l'achat des terrains avec l'ensemble des propriétaires, et avons commencé à signer les premières promesses de vente en janvier 2019.

Nous avons déposé notre demande de permis de construire pour l'OAP 1 (8 logements) le 7 mai 2019, et l'avons obtenu le 3 septembre 2019. Les travaux de viabilisation ont démarré en mars 2020, et les premières livraisons de logements ont eu lieu en décembre 2021.

En parallèle, nous avons déposé une demande de permis de construire pour l'OAP 2 (34 logements) le 5 novembre 2019, à laquelle était annexée une attestation nous engageant à ne pas démarrer les travaux avant la fin de ceux de l'OAP 1, ainsi nous étions conformes à l'OAP. La crise Covid s'est invitée à l'instruction de notre demande, suivie des élections municipales. L'équipe de Madame Faber en est sortie vainqueur. Nous avons donc pris l'initiative d'aller la rencontrer le 29 mai 2020 pour nous présenter et discuter de notre demande. Le 2 juin 2020, nous obtenions un refus de permis. De ce fait, nous avons été contraints de signer de nouvelles promesses de vente puisque les promesses initiales tombaient avec le refus. Nous nous sommes entretenus avec Madame La Maire afin de revoir ensemble les points bloquants et, avons réalisé plusieurs réunions durant lesquelles plusieurs plans masses ont été présentés suivant les souhaits de la nouvelle municipalité. En parallèle, nous apprenions par voie de presse, en juin 2021, que la commune allait mettre en place un PAPAG sur le secteur de l'OAP 2 qui pouvait geler les droits à construire pendant

.../...

5 ans. Nous avons à nouveau rencontré les élus qui nous ont précisés ne pas être favorables à bloquer le projet pendant 5 ans mais plutôt prendre un peu de temps pour concerter la population et mettre en place une commission qui dicterait les grandes lignes du futur projet.

Le 28 février 2022, nous avons été contraints de déposer une nouvelle demande de permis de construire compte tenu des délais indiqués dans les nouvelles promesses de vente. Notre demande a pris en compte les remarques indiquées lors du premier refus ainsi que celles émises par les nouveaux élus en son temps (présence de 10 logements locatifs sociaux, par exemple). Nous l'avons complétée le 23 juin 2022. L'instruction est donc en cours.

Depuis 2018, nous avons engendré pas moins de 100 000 € de frais (honoraires des bureaux d'études VRD, de contrôle, de sécurité, d'architecte, infographiste, notaire etc...). Aujourd'hui, nous sommes déterminés à obtenir notre permis de construire. Bien entendu, nous ne fermons pas la porte à la négociation avec les élus qui peuvent compter sur notre ouverture d'esprit, et sommes prêts à modifier notre projet dans des limites techniques et financières acceptables. Nous pensons avoir suffisamment démontré notre flexibilité pendant toutes ces années.

C'est pourquoi nous ne comprenons pas l'utilité de la mise en place d'un PAPAG, la commission nommée pour réfléchir au projet ayant remis ses conclusions et les élus ayant eu toute la latitude pour analyser tous les aspects de l'OAP qui a, ceci dit, été travaillé par un cabinet missionné par l'ancienne municipalité. Certains ajustements voulus par la nouvelle municipalité peuvent être gérés dans le cadre d'un permis de construire modificatif si cela s'avère nécessaire.

D'autre part, la temporalité et la durée de l'enquête publique nous semblent inadaptées. En effet, les délais de déroulement de l'enquête publique en période estivale sur un week-end du 14 juillet apparaissent trop courts et nuisent à la bonne information du public. L'article L123-9 du code de l'environnement permettrait de prolonger le délai de quinze jours (soit un mois en tout), afin d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête.

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

Le juge 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 m<sup>2</sup> 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.

Il est indéniable que la procédure de modification pour la mise en place du PAPAG a été engagée pour faire échec au dossier de permis de construire déposé.

La commune ne s'en cache pas : *« 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.

Or, ce n'est pas la raison pour laquelle il a été institué, l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme 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. »*

Ainsi, l'institution d'un PAPAG est permise dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global,

Or, la commune a déjà approuvé sur ce secteur un projet d'aménagement global, comme cela a précédemment été exposée.

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. Si la commune de Louvil entend désormais le modifier (par suite du changement de municipalité) il lui appartient de modifier l'OAP existante.

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

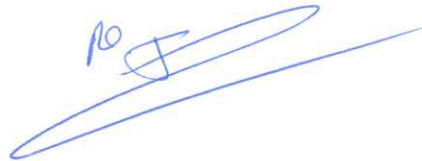
*« Ainsi cette procédure de modification présente est un préliminaire à une future procédure de modification de l'OAP de la zone AU n°2 » ( page 11 de la notice de présentation du dossier d'enquête publique).*

Néanmoins, elle ne peut détourner la procédure et mettre en place un PAPAG.

Restant à votre entière disposition,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Commissaire enquêteur, nos salutations distinguées.

**Virginie WYDOOGHE**  
**Directrice Générale**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'V' followed by a horizontal line and a flourish.