

DUC Jacques

Commissaire-Enquêteur

PREFECTURE DU NORD

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

(Déclaration d'utilité publique- Parcelaire et mise en compatibilité du plan
local d'urbanisme)

PROJET D'AMENAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE LA
COMMUNE DE BONDUES (NORD)

Du 19 novembre au 19 décembre 2014



PROCES-VERBAL DES OPERATIONS

Destinataires

Monsieur le Préfet du Nord

Madame la Présidente du Tribunal Administratif
de LILLE (NORD)

SOMMAIRE

I LES GENERALITES RELATIVES A L'ENQUETE

- I-1 Préambule
- I-2 Objet de l'Enquête
- I-3 Présentation des différents acteurs du projet
- I-4 Cadre Juridique
- I-5 Nature et caractéristiques du projet
- I-6 Le dossier

II ORGANISATION ET DEROULEMENT

- II-1 Désignation du Commissaire-Enquêteur
- II-2 Actions menées avant l'enquête
- II-3 La publicité
- II-4 Composition du dossier
- II-5 Ouverture de l'enquête
- II-6 Les actions menées pendant l'enquête
- II-7 Clôture de l'enquête
- II-8 Actions menées après l'enquête

III ANALYSE DES OBSERVATIONS – CONSULTATIONS ET REPONSES

- III-1 Les observations
- III-2 Information des demandeurs
- III-3 Mémoire en réponse
- III-4 Avis du Commissaire-Enquêteur

IV ANNEXES – PIECES JOINTES - TRANSMISSIONS

I- LES GENERALITES RELATIVES A L'ENQUETE

I-1 Préambule

La commune de BONDUES (Nord) a décidé de longue date la requalification de son centre-ville puisqu'une première « commission centre-ville » a été créée en 2003.

Au fil des différentes étapes, ce projet a fait l'objet d'un schéma d'aménagement de principe où l'on note une démarche de développement durable, évolutif en fonction de la concertation et basé sur l'habitat, les commerces, le tertiaire et les équipements.

Cette opération étant susceptible d'affecter l'environnement doit faire l'objet d'une enquête publique conformément aux dispositions contenues dans l'article L.123-2.-I du code de l'environnement.

Elle doit également faire l'objet d'une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme portant sur trois emplacements réservés exclusivement, le zonage UA et UB des « centres ruraux » pour le site à venir n'ayant nul besoin d'être modifié.

Par ailleurs, l'aménagement de cette zone nécessite une maîtrise foncière complète. Or à ce jour 8 parcelles, au regard de l'état parcellaire, sont encore détenues par des personnes privées.

Des négociations amiables ont été engagées et se poursuivent, mais il n'est pas exclu un recours à l'expropriation. C'est pourquoi, le conseil communautaire de L.M.C.U. par délibération en date du 23 mars 2012, sollicite de Monsieur le Préfet du Nord la déclaration d'utilité publique au profit de l'établissement public foncier du Nord-Pas de Calais en vue de l'acquisition des emprises nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du centre-ville de la commune de BONDUES (Nord) ainsi que l'ouverture d'une enquête publique unique.

Toutes ces mesures reprises au cours d'une enquête publique unique (DUP – Parcellaire et mise en compatibilité du P.L.U) contribueront à assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

I-2 Objet de l'enquête

Après désignation en qualité de Commissaire-Enquêteur par Ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de LILLE (Nord) N° 14000128/59 du 26 septembre 2014, suite à la demande de Monsieur le Préfet du Nord enregistrée le 24 septembre 2014, nous avons conduit cette enquête publique unique répondant aux nouvelles prescriptions du code de l'environnement modifié par le GRENELLE II de l'Environnement applicables depuis le 1^{er} juin 2012, le code de l'expropriation et le code de l'urbanisme qui avait pour but :

- de vérifier le respect des obligations légales et réglementaires,
- d'informer le public, de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions,
- de mesurer l'impact environnemental du projet d'aménagement et de veiller à l'existence d'une réelle concertation préalable,
- de mesurer la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement
- de mesurer la cessibilité des terrains nécessaires,
- de statuer sur la modification du P.L.U rendue nécessaire par l'abandon de trois emplacements réservés,
- d'obtenir un mémoire en réponse du demandeur suite aux observations formulées,
- de rédiger des procès-verbaux de synthèse des observations, des opérations et des conclusions, afin de permettre à l'autorité compétente, ici Monsieur le Préfet du Nord, de disposer d'éléments supplémentaires offerts par l'enquête publique pour arrêter sa décision. Cette décision visera la déclaration d'utilité publique et ses conséquences sur l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du P.L.U relatives à l'aménagement du centre-ville de la commune de BONDUES (Nord).

I-3 Présentation des différents acteurs du projet

Le projet initié par la commune de BONDUES entre dans le champ des compétences dévolues à L.M.C.U (Lille Métropole Communauté Urbaine); ici au titre de la compétence « AMENAGEMENT et HABITAT-Espace Naturel et Urbain (Renouvellement urbain) ».

Cette dernière a décidé la passation d'une convention opérationnelle avec l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas de Calais.

Nous nous proposons, ci-après, de présenter sommairement ces trois intervenants.

La ville de BONDUES

BONDUES est une commune de la Région Nord-Pas de Calais, du département du Nord, de l'arrondissement de LILLE, du canton de MARCQ EN BAROEUL et de l'intercommunalité L.M.C.U, située à 8 Km au nord de LILLE. Sa population, en 2011, est de 9.816 Habitants pour une superficie de 13,05 Km².

La commune dispose de plus de 70 activités commerciales, artisanales et de service, dont le site LAMY LUTTI, situées presque exclusivement dans le périmètre concerné.

Elle est desservie au plan des voies de communication extérieures par l'A.22 et les D652-617-654 et internes par de grandes allées ou drèves ainsi que par des venelles et chemins.

Elle compte un monument historique « Le Château Vert Bois » situé à 1,2 km du cœur de ville.

LILLE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE (L.M.C.U)

L.M.C.U est une intercommunalité créée par la loi en 1966.

Elle se situe dans le département du Nord et la région Nord Pas de Calais, frontalière de la Belgique, dans la plaine de l'Europe du Nord.

Elle est la seconde de France après celle de LYON et regroupe 85 communes (LILLE et ses deux communes associées incluses) pour une population de 1,1 million d'habitants selon le recensement de 2006, sur 611,45 KM² de superficie.

Ses compétences s'exercent dans 15 domaines essentiels regroupés autour de 8 pôles, dont celui concerné, ici, l'aménagement du territoire et notamment la « ville renouvelée ».

L'Établissement Public Foncier du Nord- Pas de Calais

Il existe en France actuellement 34 E.P.F. Treize dont l'E.P.F. Nord- Pas de Calais sont des E.P.F. d'ÉTAT. Les autres sont des E.P.F. locaux.

L'EPF du Nord- Pas de Calais a été créé en 1990 pour requalifier les friches industrielles et minières de la Région.

Il est un E.P.C.I (établissement public commercial et industriel), opérateur public de l'ÉTAT, véritable outil d'aide à l'assurance de la maîtrise foncière des projets des collectivités locales. Il se définit comme « recycleur du foncier en Nord-P de C ».

Le fonctionnement de cette structure repose sur :

- Une phase de contractualisation avec les collectivités territoriales où deux types de convention sont signées successivement- une convention cadre qui précise les modalités de partenariat en énumérant l'ensemble des opérations que l'EPF mènera sur le territoire intercommunal en décrivant les axes d'interventions globaux, la durée de l'intervention de l'EPF et le budget de ces interventions- une convention opérationnelle qui porte sur une seule opération. Cette dernière fixe les modalités d'intervention de l'EPF : la durée de l'intervention de l'EPF, les modalités d'acquisition, de gestion et de cession des biens et si besoin la description des travaux qui seront réalisés.
- Une phase d'exécution où l'EPF négocie et achète les biens inscrits dans le périmètre défini dans ces conventions, dresse l'état des lieux foncier, prend contact avec les propriétaires et les informe, consulte le service des domaines pour la fixation de la valeur vénale des biens à acheter. L'acquisition des biens par l'EPF peut se faire par voie amiable, par préemption ou par expropriation ; il s'agit de la phase portage foncier.
- Une phase d'études préalables, travaux de requalification (démolir, terrasser, traiter la pollution éventuelle, verdir et clôturer le site).

I-4 Le cadre légal et réglementaire

Il procède des textes et documents suivants :

- Le code de l'environnement,
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Le décret N°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et les textes subséquents,
- Le décret N°90-1154 du 19 décembre 1990 modifié portant création de l'établissement public Nord-Pas de Calais,
- Le plan local d'urbanisme communautaire approuvé en date du 8 octobre 2004,
- La délibération N°11 C 0791 du 8 décembre 2011 par laquelle le conseil de LILLE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE a missionné l'EPF Nord Pas de Calais pour intervenir sur le site BONDUES-Centre-ville,
- La convention opérationnelle passée entre l'E.P.F et L.M.C.U et notamment son avenant n°9 du 11 janvier 2012 relatifs à l'opération intégrée BONDUES Centre-ville,
- La délibération n°12C0129 du 23 mars 2012 par laquelle L.M.C.U adopte les principes d'aménagement proposés pour la requalification du centre-ville de BONDUES et approuve les objectifs et modalités de concertation préalable se rapportant audit projet,
- La délibération N°12C0130 du 23 mars 2012 par laquelle le conseil de LMCU autorise Madame la Présidente ainsi que l'établissement public foncier Nord-Pas de Calais, dans le cadre de sa convention opérationnelle passée avec LMCU, à solliciter la déclaration d'utilité publique qui pourra valoir mise en compatibilité du P.L.U, en vue de l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du centre-ville de BONDUES et, par conséquent, l'ouverture des enquêtes prescrites par le paragraphe I de l'article R11-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- La délibération N°13C0609 du 15 novembre 2013 par laquelle le conseil de LMCU acte le fait que le concessionnaire qui sera choisi assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution, dont un plan de gestion de la pollution du site n'ayant pu être réalisé à ce jour faute de maîtrise foncière,
- Les pièces du dossier constitué conjointement par LMCU et l'EPF en application de l'article R123-8 du code de l'environnement,

- L'avis favorable tacite rendu par l'autorité environnementale le 27 juillet 2012,
- L'avis émis le 22 janvier 2014 par l'A.R.S.
- Le procès-verbal de la réunion du 16 mai 2014 au cours de laquelle les personnes publiques associées ont examiné le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme,

- La décision N°E14000128/59 par laquelle la présidente du Tribunal Administratif de LILLE désigne M. DUC Jacques, retraité de la Police Nationale, en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire et Monsieur HUART Claude, principal de collège, retraité, en qualité de Commissaire-Enquêteur suppléant,

- Considérant que le Commissaire-Enquêteur a été consulté sur les modalités du déroulement de l'enquête,
- L'arrêté Préfectoral du 15 septembre 2014 portant délégation de signature à Monsieur Gilles BARSACQ, Secrétaire Général de la Préfecture du Nord,
- Sur les propositions du Secrétaire Général de la Préfecture du Nord et ses 10 articles,

I-5 Nature et caractéristiques du projet

En lieu et place d'une importante ex-zone industrielle « DESBONNETS et ses abords », où subsistent encore quelques exploitations artisanales, située dans le « cœur de Bourg » de la commune de BONDUES formé par la rue du Bosquet - avenue du Général De Gaulle et rue Fouquet Lelong soit dans un triangle Mairie-Eglise et Place (voir plans en annexes), la municipalité de BONDUES, L.M.C.U et l'E.P.F du Nord-Pas de Calais ont projeté un aménagement voulant répondre aux besoins d'élargissement de la centralité de BONDUES pour renforcer les activités commerciales et les services dans le but de créer une réelle mixité sociale résidentielle et fonctionnelle.

Cet aménagement d'une surface d'environ 5 hectares, reposant sur une nouvelle façon d'interpréter la campagne à la ville, sera conçu autour d'un espace ouvert « Grande Plaine Verte Centrale » végétal, rustique mais soigné se voulant être une respiration au cœur de la commune, proposera une offre de groupes d'habitations d'une surface plancher totale d'environ 24.000 m² (200 logements dont 50% de logements « locatif social ») ainsi que quelques commerces et équipements.

Cet aménagement voudra associer à la fois les aspects urbains, générationnels, d'accessibilité (plafond des ressources, prix de vente), typologiques (petits et grands logements et géographiques, où seront localisés en priorité les ménages avec enfants du côté du centre pour les inciter à le pratiquer sans la voiture et pour profiter de la proximité des écoles. Les logements proposés du côté de la rue Fouquet Lelong et de l'avenue du Général De Gaulle ainsi que ceux du côté du bosquet conviendront facilement à des personnes âgées ou seules. La mixité sera donc à la fois quantitative et qualitative.

Cet aménagement sera également conçu autour d'une démarche de développement durable et d'une double identité, à la fois rurale eu égard au passé de BONDUES et urbaine sous l'influence de la Métropole. Il intégrera les particularités du relief, les voisinages, les vues, les présences végétales et la qualité des vues pour l'essentiel.

Concrètement on trouvera :

- une grande place faite aux déplacements « mode doux » pour les piétons et vélos et un accroissement des réseaux des venelles et chemins existants,
- Un stationnement en aérien et en ouvrage semi-enterré mais éclairé naturellement pour les véhicules tenant à la fois compte des nouveaux résidents et d'une volonté d'offrir des places de stationnement supplémentaires par rapport à l'existant,
- trois nouveaux équipements (un premier lieu associatif ou municipal-une salle polyvalente : sport scolaire et salle des fêtes- un autre lieu associatif ou municipal).

- Plusieurs typologies de bâtiments et de logements autour de la place verte (le front continu des maisons de ville-un habitat groupé et entrelacé- à la lisière du bosquet- les résidences au fond de la prairie verte- le front commercial en rez de chaussée).
- Une place verte de près de 270 m de long et de 35 m de large comprenant : une prairie-un boulingrin-un quai- des chemins sous forme de passerelles-un plateau (vues).

Un certain nombre d'invariants sont attachés à ce projet (la place verte sera l'organe fédérateur- la voiture sera mise en retrait- la centralité sera confortée- la topographie naturelle du site sera déterminante- un regard sera possible sur les grands horizons de BONDUES- le bosquet sera conservé et complété).

Les accessibilités du futur site privilégieront la desserte et non la traversée où les déplacements doux prendront le pas sur l'automobile. Les maillages viseront le délestage des rues importantes et un plan de circulation en sens unique sera mis en place. Le stationnement évoqué plus avant répondra aux exigences réglementaires du P.L.U.

Les réseaux répondront aux nouveaux objectifs environnementaux dits « alternatifs » (noues) pour les eaux pluviales et recueilleront gravitairement par la mise en place d'un réseau étanche sous voirie les eaux usées.

L'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation de cet aménagement figure dans le « plan général des travaux ». On y voit que ces travaux seront relatifs aux voiries (nouvelles rues- modes de déplacement doux), au stationnement (parking aérien et semi-enterré), aux espaces publics et aménagements paysagers (vaste espace public de nature végétal) et aux réseaux des eaux usées et pluviales.

Nous avons également noté :

- l'estimation sommaire des dépenses qui se monte à la somme H.T de 14.400.000 euros.
- ainsi qu'un certain nombre d'éléments propres à l'évaluation environnementale du projet prévu par l'article L.122-1 du code de l'environnement, établie à partir d'une importante étude d'impact que nous présentons de manière résumée à la fin de ce chapitre et qui a fait l'objet d'un avis réputé favorable, en l'absence d'avis formulé dans le délai de 2 mois suivant la date de la demande-24 mai 2012-conformément aux dispositions de l'article R122-13 du code de l'environnement. A ce sujet, on relève toutefois des réserves émises par l'A.R.S. Nord – Pas de Calais dans son courrier du 24 juillet (gestion des sites et sols pollués- qualité de l'air et ambiance sonore-acoustique pour la salle polyvalente) et la réponse faite par L.M.C.U en date du 28 janvier 2013 où l'on retiendra que le projet « cœur de ville de BONDUES » fait l'objet d'un aménagement de principe évolutif et qu'au stade actuel les mesures préconisées par l'A.R.S. ne peuvent être mises en application.

Par ailleurs, on trouvera dans la partie « ANNEXES » du dossier les documents portant création de l'E.P.F du Nord - Pas- de- Calais et les différentes conventions liant L.M.C.U à l'E.P.F Nord-Pas de Calais.

Egalement, il y a lieu de souligner la particularité de ce projet d'aménagement dont la réalisation est subordonnée à une déclaration d'utilité publique pour l'acquisition du foncier, encore pour partie propriété de personnes « privées », par expropriation éventuelle si les mesures « d'arrangement amiable » toujours en cours n'aboutissent pas. Cette réalisation est également subordonnée à la mise en conformité du P.L.U qu'impose l'abandon nécessaire de trois emplacements réservés.

Cette présentation générale nous amène à nous poser deux questions ?

Pourquoi ce projet ?

Il doit permettre de répondre, en partie, aux obligations de l'article 55 de la loi S.R.U. imposant à la commune un pourcentage de logements « locatif social » non atteint, mais aussi d'appliquer les grandes politiques communautaires « ville renouvelée » visant la requalification de friche en centre-ville et de création d'espaces publics de qualité « faire la ville intense../. -P.L.H et P.D.U.

Pourquoi le choix de ce site ?

Pour requalifier une friche en centre-ville constituant une enclave sous-valorisée dans le centre-bourg de BONDUES.

Pour maintenir la centralité autour de l'église-mairie.

Pour préserver l'esprit de village.

Pour offrir un meilleur niveau de services et commerces.

Pour continuer d'offrir une intense vie sociale.

Pour augmenter la centralité afin de s'accorder au développement récent et à venir de la commune en s'appuyant sur la morphologie du centre existante. Aussi parce qu'il permet une création de logements en nombre au centre d'un maillage de voies de communication internes et externes important.

Etude d'Impact

Appelée « Etude d'impact protection de la nature » cette étude a été menée par L.M.C.U, la ville de BONDUES et le concours du Bureau VERITAS.

Elle est volumineuse puisque comportant plus de 165 feuillets et est articulée de la façon suivante :

Partie A contexte et présentation du projet

(Objet du projet-identification du demandeur-présentation du projet)

Partie B Analyse de l'état initial du site et de son environnement

(Situation géographique et topographie du projet- documents d'urbanisme- environnement du site voies de communication- patrimoine culturel et architectural- richesses naturelles- hydrographie-géologie et formation superficielle-hydrogéologie – assainissement-qualité de l'air-climatologie-environnement humain du site – environnement sonore)

Partie C Analyse des effets permanents (directs et indirects) du projet et mesures prises pour protéger l'environnement.

(Impact sur le sol-impact sur l'eau-impact sur la faune et la flore-intégration dans le paysage-impact sur l'urbanisme et le patrimoine architectural-impact sur la commodité du voisinage-impact sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité publique-impact du projet sur la santé)

Partie D- Analyse des effets temporaires du projet sur l'environnement et mesures compensatoires.

(Caractérisation de la période temporaire-analyse des impacts-disposition prévues pour limiter les impacts)

Partie E Méthodes utilisées et difficultés éventuelles d'évaluation des impacts

Partie F Résumé non technique

(Présentation générale du projet-analyse des effets permanents et mesures prises-analyse des effets durant les travaux et mesures prises)

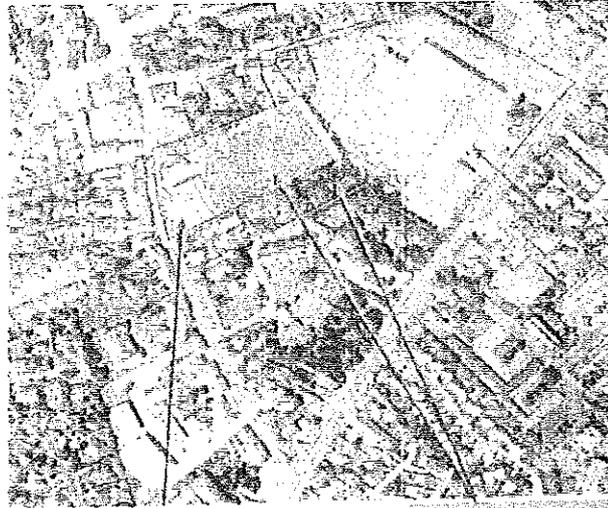
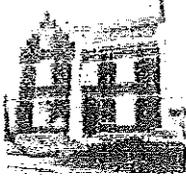
Partie G Les annexes

(Plan local d'urbanisme et règlements associés- plan des servitudes- plan des obligations –monuments historiques –fiches ZNIEFF et arrêté de protection de biotope- coupes géologiques-étude historique et documentaire sur la pollution des sols-rapport de mesures de bruit et modélisations- évaluation des risques sanitaires fiches de lots de l'atelier d'architecture et d'urbanisme Pierre BERNARD)

Partie H Plan

Plan masse – Echelle 1 : 1000ème

On trouvera ci-après les photocopies des documents les plus parlants tirés du dossier :



Entrées CEED UNAF 14

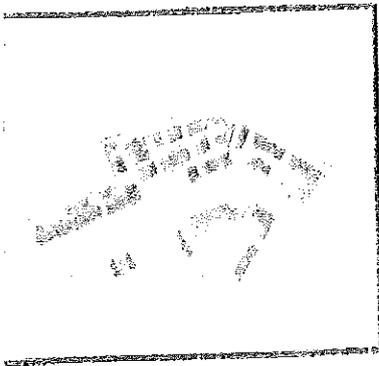


Espace de sport collectif

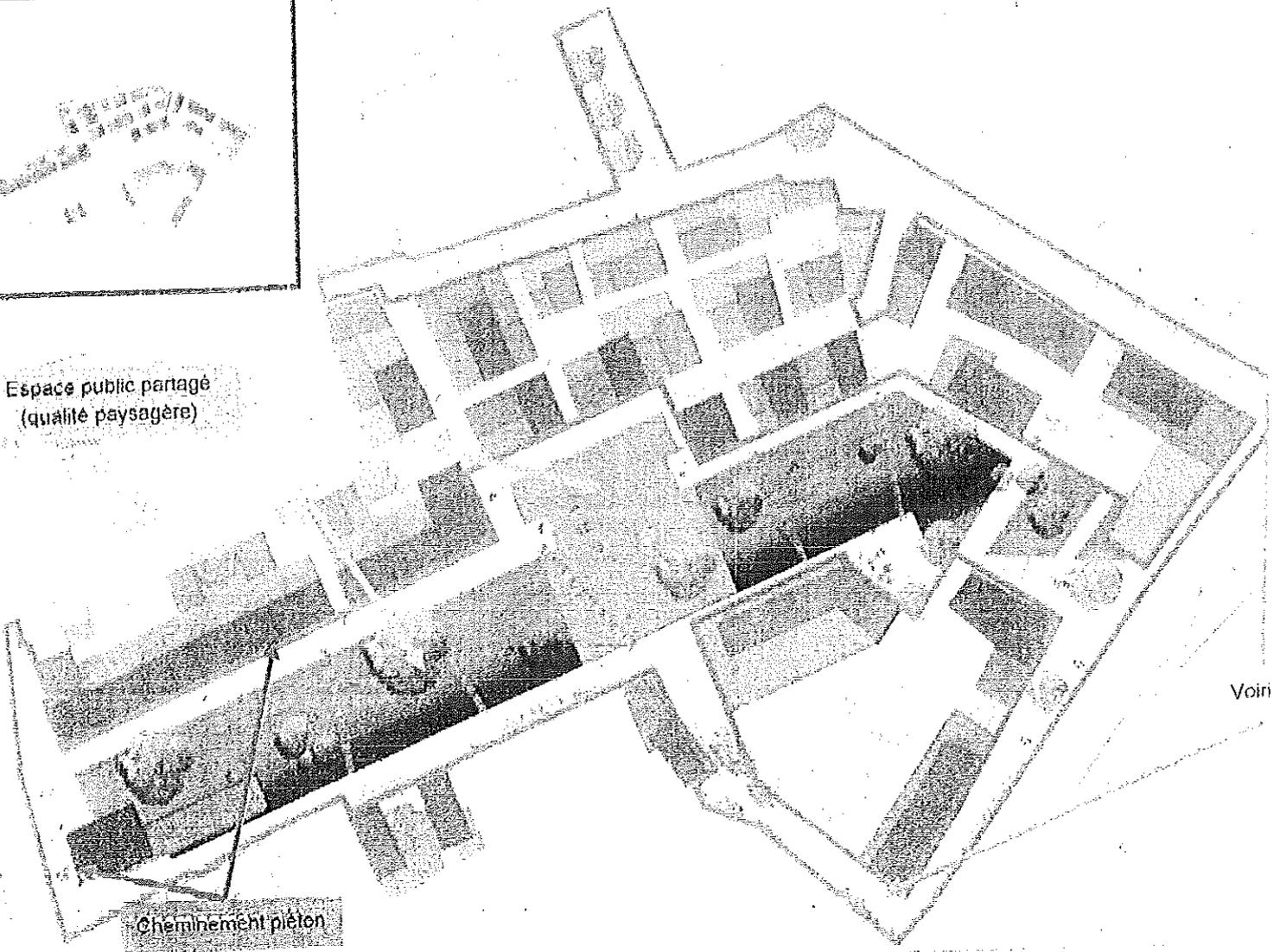


Terrain de foot, atours de la carte à cet effet, piscine, piscine à l'été

PLAN GENERAL DES TRAVAUX



Espace public partagé
(qualité paysagère)

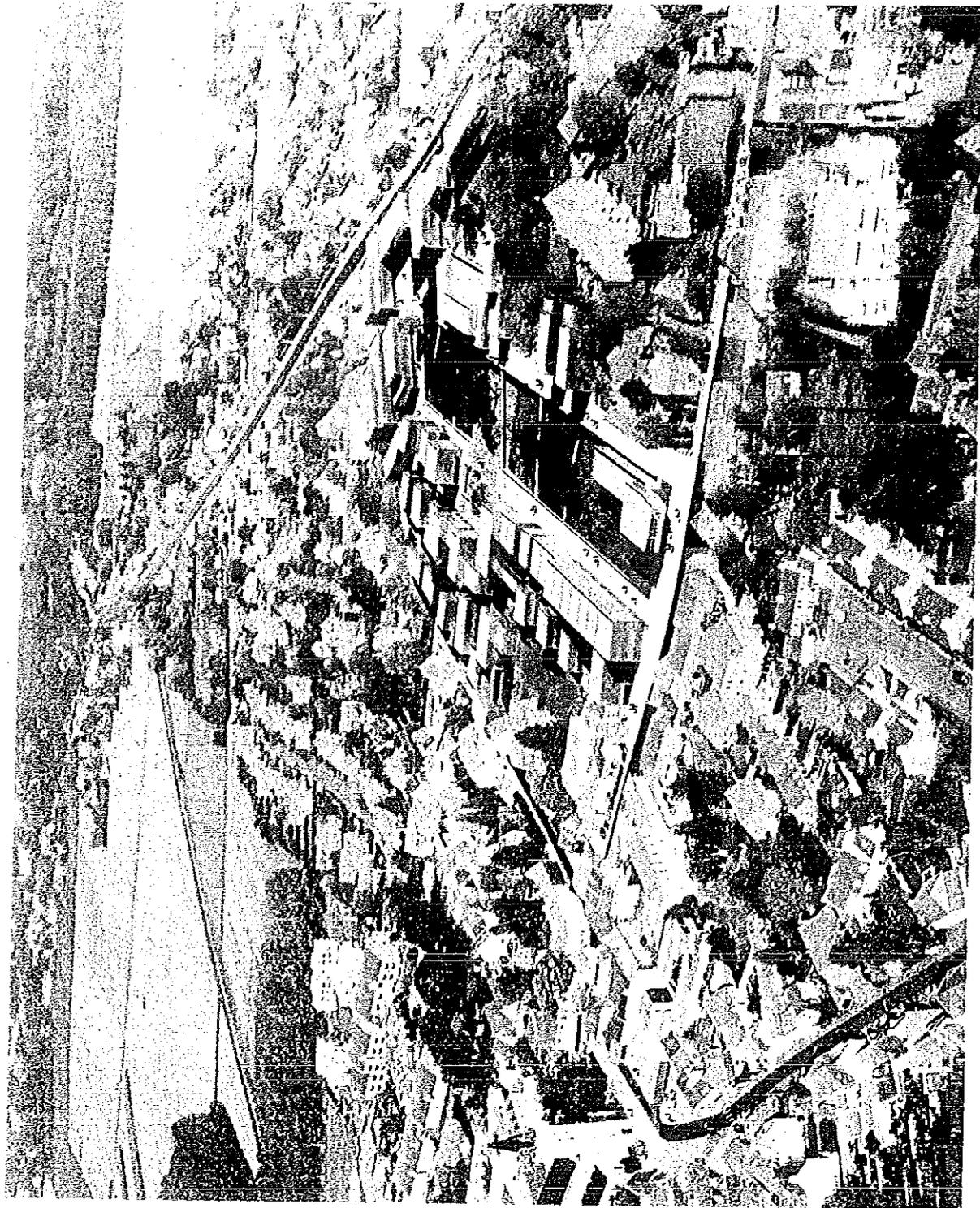


Cheminement piéton

Voin

VI
L'architecture des bâtiments reste à définir plus tard dans la continuité de la démarche qualitative engagée par l'équipe de concepteurs en association avec les services techniques de Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU), et portée par l'équipe de la Mairie de Bondues.

VI
L'architecture des bâtiments reste à définir plus tard dans la continuité de la démarche qualitative engagée par l'équipe de concepteurs en association avec les services techniques de Lille Métropole Communauté Urbaine (LMCU), et portée par l'équipe de la Mairie de Bondues.



I-6 Le dossier

Il a été établi par l'EPF du Nord- Pas de Calais, L.M.C.U. et le bureau VERITAS.

Il comprend :

Pour le dossier d'Enquête préalable à la D.U.P.

- 1° Le cadre réglementaire et administratif de l'enquête
- 2° Une notice explicative
- 3° Plan de situation
- 4° Plan périmétral
- 5° Plan général des travaux
- 6° Caractéristiques des ouvrages les plus importants
- 7° Estimation sommaire des dépenses
- 8° Etude d'impact
- 9° Délibération
- 10° ANNEXES

Pour le dossier Enquête Parcellaire

- 1° Plan parcellaire
- 2° Etat parcellaire

Pour le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

- 1° Dossier de mise en compatibilité
- 2° Plan local d'urbanisme
- 3° Liste des infrastructures

P.V de la réunion des personnes publiques associées en date du vendredi 16 mai 2014.

II- ORGANISATION ET DEROULEMENT

II-1 Désignation du Commissaire-Enquêteur

Nous avons été désigné par ordonnance de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de LILLE (Nord) N°14000128/59 en date du 26 septembre 2014.

Notre suppléant, également désigné à cette occasion, est Monsieur Claude HUART.

II-2 Actions menées avant l'enquête

Dès connaissance de notre désignation en qualité de Commissaire-Enquêteur, nous avons pris contact par téléphone avec Madame ROMMELAERE Delphine gestionnaire du dossier en Préfecture du NORD.

A cette occasion, le projet nous a été présenté.

Les dates de la période de l'enquête publique et des cinq permanences à tenir ont été arrêtées en concertation.

Un dossier nous a été transmis en communication ainsi qu'une copie de l'arrêté d'organisation de l'enquête publique de Monsieur le Préfet du NORD.

Après étude du projet, nous avons pris contact avec Monsieur MAZINGHIEN Patrick Directeur de l'Aménagement Urbain de la ville de BONDUES, Madame Anne-Lise HUGON- PIOTROWSKI chef de projets à LILLE METROPOLE- renouvellement urbain et Monsieur CACHOT Cyril- négociateur à l'E.P.F. du Nord Pas de Calais, avec qui nous sommes convenus d'une réunion de présentation du projet, en Mairie de BONDUES, le lundi 3 novembre 2014 de 10H00 à 12H00, suivie d'une visite sur place de 12H00 à 13H00.

L'après-midi du même jour, de 14H00 à 15H00, nous avons procédé au contrôle des différents avis d'affichage aux sièges de L.M.C.U et de l'E.P.F du Nord Pas de Calais ; le contrôle de l'affichage en Mairie de BONDUES ayant été effectué le matin.

Nous avons également vérifié la réalité de l'information relative à la tenue de cette enquête publique sur les sites informatiques de la Préfecture du Nord et de la ville de

BONDUES et demandé à Messieurs MAZINGHIEN et CACHOT d'assurer un complément d'information par affichage de l'avis d'enquête publique sur le site (avenue DE GAULLE- rue Fouquet-Lelong – rue du Bosquel et chemin de la tranquillité) et à différents endroits de la localité (panneaux électroniques situés Place de l'Abbé BONPAIN- rue René HESPEL et à la CROIX BLANCHE).

II-3 La publicité

Les modalités de l'enquête publique ont été portées à la connaissance du public :

- Par voie de presse

(Voix du Nord – Edition locale des vendredis 31 octobre et 21 novembre 2014 et La Gazette Nord-Pas de Calais-Editions N°8698 du 25 au 31 octobre 2014 et N°8701 du 15 au 21 novembre 2014).

- Par voie d'affichage à plusieurs endroits du site (avenue DE GAULLE – rue FOUQUET-LELONG – rue du BOSQUEL – chemin de la tranquillité), en Mairie de BONDUES, aux sièges de L.M.C.U et de l'E.P.F du Nord-Pas de Calais et sur les panneaux déroulant situés dans la commune de BONDUES- Place de l'Abbé BONPAIN- rue René HESPEL- CROIX BLANCHE.

- Par voie électronique sur les sites de la Préfecture du NORD et de la commune de BONDUES ainsi que dans « la new's letter » locale destinée aux informations culturelles.

II-4 Composition du dossier

Le dossier mis à la disposition du public tout au long de l'enquête et durant les heures de bureau comporte outre les documents énumérés dans le I-6 Le dossier, deux registres à feuillets non mobiles destinés à recueillir les observations du public (registre vert pour la D.U.P. et registre rose pour l'enquête parcellaire).

II-5 L'ouverture de l'enquête

La présente enquête a été ouverte au siège de la Mairie de BONDUES, le mercredi 19 novembre 2014 à 09H00.

Les registres des observations (paraphé et coté par les soins de Monsieur le Maire de la commune de BONDUES) ainsi que l'ensemble des documents du dossier préalablement paraphés par nous ont été mis à la disposition du public.

II-6 Les actions menées pendant l'enquête publique

Outre les permanences qui se sont tenues dans les locaux de la Mairie de BONDUES, les :

- Mercredi 19 novembre 2014 de 09H00 à 12H00
- Jeudi 27 novembre 2014 de 14H30 à 17H30
- Mardi 2 décembre 2014 de 14H30 à 17H30
- Samedi 13 décembre 2014 de 09H00 à 12H00
- Vendredi 19 décembre 2014 de 14H30 à 17H30

Nous avons, à chaque fois, vérifié la réalité de l'affichage ce qui a fait l'objet d'un procès-verbal de Monsieur le Maire de BONDUES, le contenu du dossier et sa réelle mise à disposition du public et avons demandé les courriers (papier et électronique) qui nous auraient été adressés.

II-7 Clôture de l'enquête

L'enquête a été close, le vendredi 19 décembre à 17H30, date et heure auxquelles nous avons clos et signé les registres des observations que nous avons pris en compte ainsi que l'ensemble du dossier.

II-8 Actions menées après l'enquête

Conformément aux dispositions contenues dans l'article 7 de l'arrêté Préfectoral du 17 octobre 2014, nous avons convoqué les demandeurs et leur avons communiqué oralement et par procès-verbal de synthèse les observations du public soulevées au cours de l'enquête, auxquelles ils étaient invités à répondre dans un délai de 15 jours « Mémoire en réponse ». Nous leur avons également demandé de bien vouloir nous fournir copies des attestations d'affichage de l'avis d'enquête publique.

Nous avons également demandé :

- à Monsieur MAZINGHIEN- Directeur de l'Aménagement de la commune de BONDUES de bien vouloir nous adresser copies des certificats de dépôt de dossier consultable par le public et d'affichage.
- à Monsieur CACHOT Cyril de l'E.P.F. Nord-Pas de Calais de bien vouloir nous adresser copies des courriers transmis aux personnes figurant sur l'Etat Parcellaire.

Nous avons ensuite retourné le dossier d'enquête en Préfecture ainsi que les registres des « Observations » du public, accompagné de nos conclusions (3) et du déroulement de l'enquête sous forme de procès-verbaux.

Copies de ces procès-verbaux ont été transmises, d'autre-part, à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de LILLE (Nord).

L .M.C.U envisage de prononcer une déclaration de projet sur l'intérêt général du projet, par délibération de son conseil communautaire.

III- ANALYSE DES OBSERVATIONS-CONSULTATIONS ET REPOSES

III-1 Les observations

III-2 Information des demandeurs

(Pour ces deux rubriques, bien vouloir se reporter au procès-verbal des observations et à son courrier d'accompagnement ci-après).

DUC Jacques

Commissaire-Enquêteur

Mairie

BONDUES (NORD)

le 19 décembre 2014

A

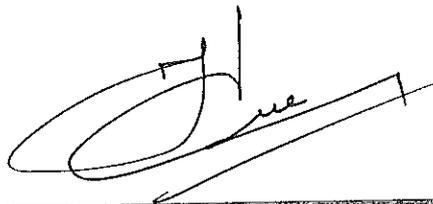
Messieurs les Présidents de LILLE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE et de l'Etablissement Public Foncier du Nord Pas de Calais

Messieurs,

En exécution des prescriptions contenues dans l'article 7 de l'arrêté de Monsieur le Préfet du NORD en date du 17 octobre 2014 « les observations des responsables du projet en réponse aux observations du public », j'ai l'honneur de vous adresser le procès-verbal de synthèse des observations du public recueillies lors de l'enquête publique que j'ai conduite du 19 novembre au 19 décembre 2014, dans la commune de BONDUES, pour le projet de requalification du Centre-Bourg.

Je vous demanderais de bien vouloir me produire vos éventuelles observations dans un délai maximum de quinze jours pour me permettre de rendre mes conclusions dans les temps impartis.

Dans cette attente, veuillez croire, Messieurs les Présidents, à l'assurance de mes sentiments distingués.



DUC Jacques

Commissaire-Enquêteur

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE EN VUE DU PROJET DE REQUALIFICATION DU
CENTRE-BOURG DE LA COMMUNE DE BONDUES (NORD)**

(Arrêté Préfectoral du NORD – Direction des Relations avec les Collectivités
Territoriales- Bureau de l'Urbanisme et de la Maîtrise Foncière-du 17 octobre 2014.

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS
DE L'ENQUETE PUBLIQUE QUI S'EST DEROULEE DU 19 NOVEMBRE AU 19
DECEMBRE 2014**

ANALYSE

Vingt et une (21) observations ont été déposées dans les registres prévus à cet effet, sous forme écrite et par production de copies de courriers que l'on trouvera ci-après :

- 10 dans le registre « Enquête D.U.P. de couleur ROSE »
- 11 dans le registre « Enquête parcellaire-expropriation de couleur VERTE »

Certaines observations ont été portées en dehors des permanences du Commissaire-Enquêteur. Ce qui explique qu'elles aient été parfois déposées dans le registre inadéquat ou une fois dans chacun des registres.

Nous précisons que cinq consultations du dossier d'enquête publique se sont déroulées durant nos permanences sans avoir donné lieu à la rédaction de contributions écrites.

Aucune des observations recueillies n'est réellement hostile au projet et aucune contre-proposition n'a été avancée. Tout au plus, nous relevons que le nombre de logements sociaux rue FOUQUET-LELONG est suffisant.

L'analyse de ces 21 observations montre qu'il n'est pas aisé de les regrouper par thème, car bon nombre d'elles reposent sur plusieurs sujets.

Toutefois, on peut dire que certaines sont :

- Favorables au projet. Ce qui se traduit par la réservation, dès à présent, d'un futur appartement ou et de cellules commerciales. Une personne y voit un projet porteur d'amélioration sociale et de développement économique.

que d'autres sont l'expression de souhaits de voir :

- modifier la hauteur des futurs bâtiments face à leur domicile pour différentes raisons (nuisances sonores et maximum de lumière et soleil-intrusion dans l'intimité du vis-à-vis),
- améliorer les dispositions relatives au plan de circulation automobile et au stationnement jugées insuffisantes,
- modifier l'architecture retenue non en rapport avec l'habitat traditionnel du Nord (briques-tuiles-ardoises)
- la prise en compte d'une viabilisation exhaustive du site (eau-gaz-électricité et câble .../...) à charge de l'aménageur.
- la prise en compte des risques lors de la phase travaux
- la prise en compte des normes environnementales, du développement durable, de la place du piéton et de la libre circulation des personnes à mobilité réduite.
- préserver d'éventuels projets futurs de propriétaires de terrains jouxtant l'emprise de la future Z.A.C.

- modifier le périmètre de la D.U.P

et enfin d'autres observations traitent d'intérêts légitimes mais strictement personnels, de la phase négociation des reprises des parcelles dans le cadre du portage foncier dévolu à l'E.P.F du Nord Pas de Calais et du pourquoi de la D.U.P ? Avantage /inconvenient pour BONDUES.

Observations portées sur le registre « expropriation pour cause d'utilité publique » (COULEUR ROSE)

1°) Madame DESBONNETS Annie 15, rue Fouquet-Lelong BONDUES qui se présente à nous le 19 novembre 2014 à 10H30 et déclare « Je suis concernée par l'enquête parcellaire mais souhaite aussi en ma qualité de riveraine immédiate du « futur projet » que ce dernier n'altère pas la vision végétale que je connais actuellement (stade de football). Enfin, je souhaiterais un espace vert au fond de mon jardin et non un bâtiment occultant la vue, la lumière et les rayons du soleil. Madame DESBONNETS Annie souhaite également que l'attribution future des cellules commerciales tienne compte des souhaits de certains membres de la famille de s'installer sur le site.

Signé

2° Monsieur Olivier THEETTEN- Directeur Marketing Institution Prévoyance

Vu pour prise de connaissance du dossier. Echanges avec le Commissaire-Enquêteur.

Pas d'observations particulières sur ce projet porteur d'amélioration sociale et de développement économique.

Signé

3° Monsieur et Madame M et P JACQUEMART propriétaires du 22 rue Fouquet-Lelong (bâtiment loué)

- Problème de l'accessibilité du parking devant la maison à cause du stationnement prévu au milieu de la rue : gêne à l'entrée et la sortie vu le peu d'espace (1/2 chaussée) entre la limite du parking privé et ce stationnement.
- Souhait de voir construire en face des bâtiments les moins hauts et les plus éloignés possible pour préserver des nuisances sonores et garder le plus/maximum de lumière et soleil.
- Pendant la phase travaux limiter les vibrations qui pourraient endommager la maison (comme ce fut le cas lors de la destruction de la dalle après l'incendie d'un entrepôt).
- Regret que l'architecture retenue n'ait aucun rapport avec un habitat traditionnel du Nord (briques, tuiles, ardoises).
- Demande le passage du câble qui desservirait le 22.

Signé

4°) Monsieur et Madame Bernard DESBONNETS-DELVOYE 573, Bois d'Achelles
BONDUES

Souhaiteraient que les cellules commerciales envisagées dans l'aménagement de la
Z.A.C. du Centre-Bourg soient construites le long de l'avenue du Général De Gaulle.

Et dès maintenant nous faisons savoir que nous souhaiterions bénéficier d'un certain
nombre de ces cellules.

Signé

5°) Pour Madame Marguerite DELANNOY avec, et de la part de Blandine et Vincent
DELANNOY.

Nous souhaitons exprimer notre point de vue quant à ce projet qui nous concerne en
tant que propriétaires des parcelles 40 et 41, sachant que nous avons des projets
immobiliers sur ces parcelles.

Nous souhaitons éviter l'enclavement de la parcelle 41 en ayant la possibilité d'y
accéder sans passer par le « 40 », directement depuis le chemin de la tranquillité.
Actuellement un poste électrique, situé en bout de la parcelle 41 (parcelle 42) est
accessible par ce chemin de la tranquillité et alimente notre maison parcelle 40 ainsi
que les caves de BONDUES, parcelle 383.

Nous souhaitons pouvoir nous raccorder aux réseaux d'assainissement, électriques,
gaz et communications diverses qui seraient créés ou réaménagés lors de ces travaux,
le long de nos deux parcelles.

A votre disposition.

Signé

6°) Madame Isabelle DEBOUDRINGHIEN – DESBONNETS propriétaire au 26, rue
FOUQUET-LELONG à BONDUES.

- Emet des réserves sur le traitement des eaux pluviales issues de la zone
d'aménagement : le terrain restant à un niveau plus élevé (BV2=37,5) par
rapport (BV3 =36,3)

Les eaux se déverseront vers la rue FOUQUET-LELONG.

De ce fait, elles se déverseront vers mon jardin et ma maison au point bas au(26 rue
FOUQUET-LELONG).

Les eaux ne suivent pas forcément la voirie !

- Le dénivelé entre ces deux zones semble difficile à aborder pour des personnes à mobilité réduite (fauteuil roulant).
- Ne comprend pas l'implantation d'un arbre de grande importance devant l'entrée de mon jardin et ma maison au 26 et devant l'entrée du 28 : comment j'entre chez moi ?
- Souhaite maintenir des immeubles à niveau maximum (R+1) dans la rue FOUQUET-LELONG pour garder l'homogénéité de la rue.
- La typologie des logements rue FOUQUET (jusqu'à T5) amènera de nombreux véhicules. Les places de stationnement en surface sont très limitées.

Nous voyons déjà de nombreux problèmes du stationnement avec le 29 et 30 jusqu'à la prolongation de la rue FOUQUET-LELONG=parking qui ne laisse plus de place aux piétons aujourd'hui !

- Le type de logements : sociaux rue FOUQUET-LELONG avec des jardins pose question. La rue FOUQUET-LELONG dispose déjà de logements sociaux actuellement avec jardin. Ces jardins ne sont pas entretenus et deviennent des débarras à ciel ouvert : belle image pour la commune !

Signé

- Je souhaite pouvoir disposer d'un accès véhicule dans la nouvelle rue créée entre la rue FOUQUET-LELONG et la rue de la poste.

Signé

7°) Monsieur et Madame BRAEMS Léon et DESCAMPS Marie-Paule

14, rue Bosquiel BONDUES

En tant que propriétaire des parcelles BM12 et BM13, étant concerné par l'enquête d'utilité publique sur le projet du centre, je tiens à émettre plusieurs doléances.

- De reculer la limite séparative du projet initial, à la limite de la propriété de Monsieur DELANNOY et limite de la parcelle de la Houblonnière, voir plan annexé comme indiqué dans notre courrier envoyé à LMCU, EPF et Mairie de BONDUES en date du 15 mars 2013 par lettre recommandée avec accusé de réception, avec mes doléances.
- Demande deux entrées voitures- 1 entrée piétonnière – avec accès aux réseaux EDF-GDF-EAUX-ASSAINISSEMENT et câbles comme indiqué dans mon courrier.
- Lors des entretiens et réunions publiques sans avoir eu des rejets ou contre avis des parties adverses.

Pour plus de précisions la partie que je cède mesure environ 55 m de long sur 32 m de large (total $55 \times 32 = 1760$ m² environ).

Je souhaite que ces souhaits apparaissent lors du choix de l'aménageur pour qu'il puisse en tenir compte et prévoir. Ci-joint pièce annexée courrier LMCU, MAIRIE, EPF + plan.

Signé.

1

Courrier envoyer le 15/03/2013 par lettre recommandée avec accusé de réception.

- à Monsieur le Maire de Bondres Mr Delebane
- EPF à l'ordre de M^r Cachot Lille
- La communauté urbaine à (LMCU) à
M^{me} Anne Lise Pietrowsky Lille.

...
du du Bosquet
s.10 Bondues
06.31.52.7022
P. Lhaens Gulle - Roubaix, FR.
cruces Urbanisme

2

L'Intention de la Mairie de
Bondues pour Monsieur le Maire,
de EPF Monsieur Cahot.
de LCMU M^r Piotrowsky
Anne Lise.

- projet du Centre.

Bardues le 15/03/

Madame, Monsieur, Monsieur
Maire

suite à l'entrevue avec Monsieur Cahot
à EPF le 14 Mars, nous revenons vers vous pour
vous signaler que nous avons demandé à
plusieurs reprises au maire de Bondues pour
le périmètre de notre propriété s'arrête au
niveau du terrain de Monsieur Delaunay Michel
et de la résidence la "houblonnière" (Plan joint)
Nous d'après les plans de la LCMU le périm
est défini beaucoup plus près de nos bâtiments,
que nous l'avons souhaiter, nous avons lors
d'une conversation avec Monsieur Le Maire, eu
l'intention d'y faire 2 logements en bout d'

"anciens" et futur à mettre dans la catégorie
des charges du futur aménagement.

Nous tenant à votre disposition pour de plus
amples renseignements ou détails.

Veuillez recevoir Madame, Monsieur, Monsieur
le Maire, nos salutations distinguées

PS. Etant absent du 17 au 25 Mars
2013.

8°) Monsieur LE TALLEC Yves 1B Clos de la Houblonnière BONDUES

Décalage des 2 immeubles qui vont être construits sur le terrain de Monsieur BRAEMS

(décalage dans le fond de son jardin) afin d'éviter d'avoir des vis-à-vis trop proches (pour nous et les futurs occupants des nouveaux immeubles)

Signé.

9°) Monsieur et Madame Thierry SION

277 Domaine de la Vigne BONDUES

Notre avis

Interrogation par rapport à la circulation aux heures de pointe= tout est déjà complètement saturé pour sortir de BONDUES.

Quid si 200 logements supplémentaires ?

Concernant l'architecture, voir l'intégration par rapport au « village ».

Signé

10°) Madame Marguerite LEBLANC

603 Domaine de la Vigne BONDUES

Merci de me permettre de m'exprimer ! (SMILE)

OK (projet présenté avec quelques remarques :

- Attention à respecter le niveau du terrain naturel (pas sur une butte ou dans un trou).
- Soyons économes/ ressources de la planète _ isolation thermique, phonique, importance de l'exposition, normes pour récupérer les eaux de ruissellement.../... privilégier les modes de déplacement doux.
- Prévoir des cellules commerciales type PICARD, un deuxième BOUCHER ?
- 50% mixité sociale c'est bien mais ne pas dépasser 200 logements au total.
- Qu'en est-il des terrains de Messieurs BRAEMS et DELANNOY (font-ils partis de la Z.A.C ?)
- Avantages/Inconvénients pour la commune ?
- Merci

Signé

**Observations portées sur le registre d'enquête parcellaire-expropriation
(couleur verte)**

1°) Madame DESBONNETS Annie

5, rue FOUQUET-LELONG BONDUES qui se présente à nous à 10H30 et déclare « Je suis concernée par l'enquête parcellaire, mais souhaite aussi en ma qualité de riveraine immédiate du futur projet que ce dernier n'altère pas la vision végétale que je connais actuellement (stade de football). Enfin je souhaiterais un espace vert au fond de mon jardin et non un bâtiment occultant la vue, la lumière et les rayons du soleil.

Madame DESBONNETS Annie souhaite également que l'attribution future des cellules commerciales tienne compte des souhaits de la famille de s'installer sur le site.

Signé

2°) Madame Isabelle DEBOUDRINGHIEN DESBONNETS

La rue FOUQUET-LELONG à BONDUES dispose aujourd'hui du plus grand nombre de logements sociaux. Est-il opportun de concentrer l'ensemble des logements sociaux dans la même rue ?

Je souhaite pouvoir disposer d'un accès véhicule dans la nouvelle rue créée entre la rue FOUQUET-LELONG et la rue de la poste.

Signé

3°) Monsieur et Madame BRAEMS Léon et DESCAMPS Marie-Paule

14, rue du Bosquiel BONDUES

Observation identique à celle portée au N°7 du registre concernant l'enquête d'utilité publique (couleur rose).

4°) Constatons que se présente à nous Monsieur DESBONNETS Louis demeurant 3, rue César Loridan BONDUES qui nous remet cinq courriers dont copies ci-après. L'ensemble de ces documents (sauf courrier manuscrit) a été envoyé à l'EPF en LRAR

Parcelles 1) BM 43.16245 m²
2) 158.160 - 431 m²

Le 10 décembre 2014

Enquête parcellaire en vue de la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre ville sur la commune de Bondues 59910

En application de l'article L13-2 du code de l'expropriation et dans le prolongement de votre lettre du 25 octobre 2014, nous vous retournons sous ce pli les formulaires que vous avez bien voulu nous communiquer en vous précisant les conditions d'occupation de ces emprises foncières, le nom de l'occupant commercial, la nature des activités qui sont exercées, ainsi que la qualité de ces occupants et l'identité de leur représentant légal.

Nous vous précisons également que selon acte des 21 juillet, 7 septembre, 16 septembre, 20 septembre 1976, un bail a été consenti par Messieurs Louis DESBONNETS, Georges DESBONNETS, Philippe DESBONNETS, Bernard DESBONNETS, Guy DESBONNETS, à la société anonyme PAUL DESBONNETS, pour des emprises situées Route Nationale à Bondues, cadastrées B 322 pour 7a24ca, B 323 pour 13a92ca, B 324 pour 29a43ca, B325 pour 54 a. Nous observons que ces parcelles dont la surface totale est de 10.459 m² ont été regroupées sur la seule parcelle BM 44 de 9523 m². Nous ne comprenons pas l'écart de 936 m² en notre défaveur.

Ce bail a été reçu par Maître BIGO, notaire associé à Marcq-en-Baroeul.

Au terme de ce bail, il est prévu que « la société preneuse aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous-louer tout ou partie du terrain sur lequel sont érigées les constructions mais en restant solidaire de la redevance ci-dessous stipulée et de l'exécution des conditions du bail. »

Cette précision vous est donnée à toutes fins utiles et afin de remplir pleinement l'obligation contenue à l'article L 13-2 du code de l'expropriation.

Nous tenons ce bail à votre disposition si besoin et vous invitons le cas échéant à solliciter toute autre précision sur les conditions d'occupation et de sous-location des emprises, directement auprès de la SA PAUL DESBONNETS.

Nous profitons de la présente pour attirer votre attention sur les observations faites par nos soins directement auprès de la commune de Bondues sur les conditions de détermination des mètres des emprises objet de cette opération.

2)

158.160

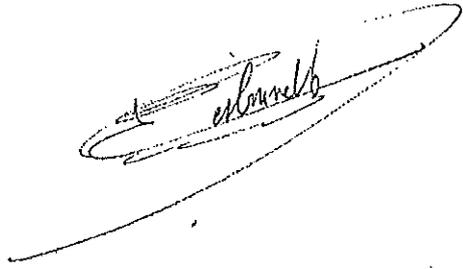
431 m²

La SAS Paul Desbonnets étant propriétaire en plus des emprises concernées par la présente procédure d'expropriation de parcelles cadastrées BM 158 et 160 12 rue César Loridan à Bondues à usage d'habitation, jardin et hangar, il est sollicité qu'une proposition d'acquisition amiable soit faite par l'EPF ou par la commune de Bondues, la SAS Paul Desbonnets n'ayant plus vocation à exister pour le portage de ce patrimoine foncier résiduel.

La même demande vous est faite par l'indivision Desbonnets pour la parcelle cadastrée BV 159 (349 m²) également située au 12 rue César Loridan à Bondues.

- Les propriétaires présupposent que la ville de Bondues mettra en œuvre son plan de rattrapage en matière de logements à usage social sur d'autres sites lui appartenant de manière à assurer sur la commune une vraie mixité sociale dans l'ensemble des quartiers.
- Nous demandons à la municipalité de Bondues de ne pas porter atteinte au cadre de vie historique de la ville de Bondues et particulièrement à l'habitat présent 3, rue César Loridan.

Dans l'attente que vous tiendrez compte de toutes ces observations, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. LORIDAN', is enclosed within a large, hand-drawn oval. The signature is written in a cursive style.

Parcelle BM 44 9041 m²
+ 2 habitations

No. 963 967 Ave du Gal
De Gaulle pour une surface de 482,41

5

Le 10 décembre 2014

**Enquête parcellaire en vue de la déclaration d'utilité publique du projet
d'aménagement du centre ville sur la commune de Bondues 59910**

En application de l'article L13-2 du code de l'expropriation et dans le prolongement de votre lettre du 25 octobre 2014, nous vous retournons sous ce pli les formulaires que vous avez bien voulu nous communiquer en vous précisant les conditions d'occupation de ces emprises foncières, le nom de l'occupant commercial, la nature des activités qui sont exercées, ainsi que la qualité de ces occupants et l'identité de leur représentant légal.

Nous vous précisons également que selon acte des 21 juillet, 7 septembre, 16 septembre, 20 septembre 1976, un bail a été consenti par Messieurs Louis DESBONNETS, Georges DESBONNETS, Philippe DESBONNETS, Bernard DESBONNETS, Guy DESBONNETS, à la société anonyme PAUL DESBONNETS, pour des emprises situées Route Nationale à Bondues, cadastrées B 322 pour 7a24ca, B 323 pour 13a92ca, B 324 pour 29a43ca, B325 pour 54 a. Nous observons que ces parcelles dont la surface totale est de 10.459 m² ont été regroupées sur la seule parcelle BM 44 de 9523 m². Nous ne comprenons pas l'écart de 936 m² en notre défaveur.

Ce bail a été reçu par Maître BIGO, notaire associé à Marcq-en-Baroeul.

Au terme de ce bail, il est prévu que « la société preneuse aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous-louer tout ou partie du terrain sur lequel sont érigées les constructions mais en restant solidaire de la redevance ci-dessous stipulée et de l'exécution des conditions du bail. »

Cette précision vous est donnée à toutes fins utiles et afin de remplir pleinement l'obligation contenue à l'article L 13-2 du code de l'expropriation.

Nous tenons ce bail à votre disposition si besoin et vous invitons le cas échéant à solliciter toute autre précision sur les conditions d'occupation et de sous-location des emprises, directement auprès de la SA PAUL DESBONNETS.

Nous profitons de la présente pour attirer votre attention sur les observations faites par nos soins directement auprès de la commune de Bondues sur les conditions de détermination des mètres des emprises objet de cette opération.

Dossier 5

Articles Individium Desbarnets frères
SAI Paul Desbarnets

SÉCURISATION : Monsieur Louis Desbarnets ou ses ayants droits se réserve un droit précaire d'achat éventuel : Préciser dans le plan d'aménagement deux cellules commerciales d'environ 100 m².

Au choix de l'acheteur 931 Avenue du g^d de Gaule : Bâtiment c (commerce)

Rue du Bosquiel : Bâtiment c (commerce)

Individium DEBARNETS Frères

obligation d'expropriant : Compte tenu de l'attractivité de nos terrains au cœur de Bondou et afin de permettre à la ville d'organiser un développement durable et de ne pas retarder l'acquisition par Monsieur CAENOT, négociateur à Paris soumission que nos habitations n^{os} 963 et 967 Avenue du g^d de Gaule, appartenant à l'indivium Desbarnets frères, qu'une solution puisse permettre avec le concours du C.E.A.S et de Madame DECAPIER n^o adjointe en charge du logement, d'affecter à Monsieur Jean Claude DELEAT, occupant le n^o 963 l'attribution d'un logement neuf, ou un logement dans le parc social existant à Bondou.

5°) Monsieur Albert COUVREUR

176, avenue de Wambrechies BONDUES

remet un courrier comprenant 10 feuillets joint ci-après.

Monsieur Albert COUVREUR
176 Avenue de Wambrechies
59910 BONDUES
Tél 03.20.23.24.43

Monsieur Jacques DUC
Mairie de Bondues

Projet d'aménagement du
« cœur de bourg » à Bondues

Bondues, le 4 décembre 2014

Monsieur,

Suite à notre rendez-vous du mercredi 19 novembre à 9 heures,
concernant l'immeuble situé au 12 rue du Bosquiel à Bondues.

Nous vous faisons parvenir les copies des différents courriers :

Courriers des : 25/11/2009 - 4/05/2010 - 18/07/2011 -
26/07/2011 - 5/04/2012 reçus de la mairie de Bondues.

Courriers des : 4/07/2011 - 22/03/2012 courriers envoyés par nos
soins, en recommandé à la Mairie de Bondues.

Nous avons pris contact avec Monsieur Cyril CACHOT des Etablissements
Publics Fonciers Nord-Pas de Calais, qui reprendra contact avec nous, en début
d'année 2015.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, Recevez, Monsieur nos
salutations distinguées.

A. Couvreur



DÉPARTEMENT DU NORD
Mairie de BONDUES



Le 04 MAI 2010

URBANISME

Nos réf. : Centre-2010-005-PM-VT
à faire suivre par Patrick MAZINGHIEN
mbondues@mairie-bondues.fr

Monsieur COUVREUR Albert
176 avenue de Wambrechies
59910 BONDUES

Objet : Projet de restructuration d'un ensemble bâti sis à Bondues rue du Bosquiel.

Référence : Ma lettre du 25 novembre 2009.

Monsieur,

Par lettre référencée ci-dessus, je vous ai invité à prendre contact avec mon secrétariat afin d'organiser une réunion de travail destinée à faire le point sur le projet de restructuration des immeubles à usage commerciale sis à Bondues rue du Bosquiel.

J'ai, par ailleurs, attiré votre attention sur une étude urbaine portant sur le quartier centre de la commune. Je vous informe que cette démarche est à présent engagée et déjà plusieurs réunions de travail ont eu lieu avec l'agence Pierre Bernard Architecte Urbaniste chargé de cette mission.

Comme vous savez, la volonté de la municipalité est d'engager un dialogue constructif avec tous les acteurs des projets identifiés en cœur de ville dans un souci de bon urbanisme.

Je vous renouvelle donc mon invitation et je vous informe dès à présent de mon intention d'y associer le maître d'œuvre de l'étude urbaine chargé de la mise en cohérence des différentes opérations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées. *et cordiales*

Le Maire,

P. DELEBALLE

stade, le maire de l'époque, Monsieur Achille LEFEBVRE, s'est permis de reprendre une partie de terrain sur la parcelle de l'habitation, (terrain qui était bien rectangulaire) de la couper en biais, tout cela pour avoir un stade à sa convenance, en plus 50% du jardin de façade ont été pris pour élargir la rue du Bosquiel.

Je me souviens également, toutes les fois où la clôture a été franchie lors des matchs, et le potager entièrement saccagé, pour venir récupérer le ballon, jamais mes parents n'ont fait de procédure, contrairement à d'autres.

Lors de notre rencontre du 29 septembre 2009, je vous ai précisé que je tenais à conserver la totalité du terrain et des surfaces construites de cet ensemble, en vous demandant la possibilité de pénétrer dans le fond du terrain pour réaliser l'implantation de parkings privés réservés aux locataires et à la clientèle.

Suite à vos courriers du 25/11/2009 et 4/05/2010, j'ai pris rendez-vous avec Monsieur MAZINGHIEN le 10 juin 2010, pour lui préciser que j'abandonnais la réalisation de commerces dans les garages et conservais ceux-ci, en remplaçant les portes par des portes sectionnelles et en habillant les plaques de béton avec un produit qui s'intégrerait avec votre projet.

Je prévoyais également le sablage et le rejointoiement de la façade, voir quelques parkings au lieu du petit jardinet de façade.

Lors des différentes réunions, avec Madame CAPON, celle-ci m'avait promis de ne pas toucher à cette maison, car elle avait un certain style, et qu'elle serait en dehors du projet, pour être mise en valeur.

Vous m'avez vous-même promis de me contacter à chaque réunion, afin de pouvoir me tenir au courant du projet. Une seule fois, il y a plusieurs années, j'ai reçu un appel téléphonique un vendredi à 16 heures 30, pour me prévenir que je devais être impérativement en Mairie le lendemain matin à 8 heures, j'ai donc annulé tous mes rendez-vous du samedi matin. Il m'a été dit que je ne pouvais plus faire de travaux sur cette maison, sans prévenir la mairie.

Toutefois, il est impératif de changer les portes de garages au plus tôt, c'était la raison pour laquelle j'avais pris rendez-vous avec Monsieur MAZINGHIEN, pour toute réponse celui-ci m'a mis sous les yeux le nouveau projet.

11/11/11



Le 18 JUILLET 2011

Nos réf. : CAB-2011-72-PDEL-AL

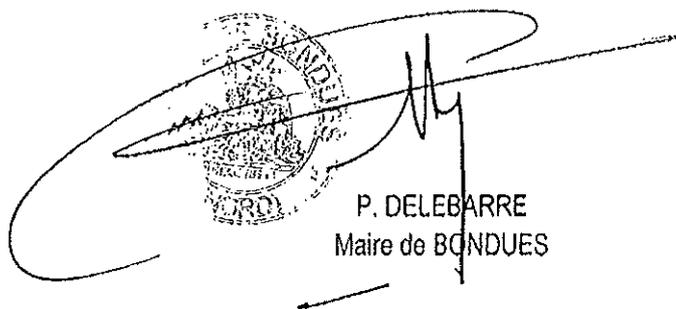
Monsieur Albert COUVREUR
176 avenue de Wambrechies
59910 BONDUES

Cher Monsieur,

J'ai pris bonne note de toutes les informations et de votre souhait exprimé dans votre courrier du 4 juillet 2011.

Nous allons prendre le temps de la réflexion cet été et nous nous reverrons début septembre à une date à convenir ensemble.

D'ici là, je vous souhaite de bonnes vacances et je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



P. DELEBARRE
Maire de BONDUES

Mr et Mme Albert COUVREUR

176 Avenue de Wambrechies

59910 BONDUES

Tél. 03.20.23.24.43

Monsieur DELEBARRE

MAIRIE DE BONDUES

Place de l'Abbé Bonpain

59910 BONDUES

Réf : maison 12 rue du Bosquiel Bondues

Bondues, le 22 mars 2012

Monsieur le Maire,

Suite à notre courrier du 4 juillet 2011 et notre réunion en Mairie le 20 février 2012 avec Monsieur BERNARD et Monsieur MAZINGHIEN, nous vous confirmons notre décision quant à la maison : 12 rue du Bosquiel à Bondues.

Nous ne sommes absolument pas d'accord pour que cette maison soit amputée de ses 2 garages et de la totalité de son jardin. Nous vous proposons 2 solutions :

1^{er} solution : Vous laissez la maison en l'état avec ses 2 garages et tout le jardin, nous envisageons dans ce cas, de faire rejointoyer la maison et de modifier la façade des 2 garages.

2^{ème} solution : Vous prenez dans votre projet toute la maison et son jardin, en échange, vous nous donnez la même surface utile soit : 345 m² 61. Voir ensuite des boxes ou garages en compensation pour le jardin : 444m².

En espérant que nous pourrions trouver un arrangement et dans l'attente de votre décision, recevez Monsieur le Maire, nos salutations distinguées .

A. Couvreur

6°) Monsieur Bertrand DEBOUDRINGHIEN

26, rue FOUQUET-LELONG BONDUES

Suite à l'analyse des documents, nous éveillons l'attention sur :

- Les problèmes de stationnement
- Les circulations qui désormais tournent autour de notre propriété
- La prise en compte d'un entretien durable et pérenne des espaces végétalisés
- L'accès à notre propriété n'est pas répertorié sur les schémas. Un arbre est planté
- La Mairie nous a fait en 1999 un courrier confirmant qu'un second accès voitures à notre propriété sera réalisé sur la voie reliant la rue de la poste à la rue FOUQUET-LELONG
- Nous demandons que la réalisation de la clôture sur la liaison entre la rue de la poste et la rue FOUQUET-LELONG désormais nécessaire soit prise en charge par l'aménageur (caractéristique à convenir)
- Les arbres de belle taille ne devraient pas être endommagés par les travaux le long de notre propriété.
- Un « déviation » de notre compteur d'eau sera nécessaire et pris en charge par l'aménageur
- La mise en « enterré » des réseaux électriques et téléphoniques serait souhaitable dans le prolongement de la rue de la poste et dans la trouée verte (prise en charge par l'aménageur)
- Une attention très particulière sera apportée à l'écoulement des eaux pluviales qui inondent régulièrement notre jardin et notre sous-sol lors des grosses averses (rue FOUQUET-LELONG)

Signé

7°) Monsieur DESCHEEMAEKER Hubert

Clos de la Houblonnière A31 rue du Bosquiel BONDUES

En ma qualité de représentant du conseil syndical de la Houblonnière, je tiens à faire savoir que nous souscrivons totalement au projet à l'exception d'une petite modification à l'aménagement ; à savoir l'implantation des immeubles prévus face à notre résidence à décaler légèrement vers la zone arborée ceci afin de préserver l'intimité des futurs résidents dont l'intérieur pourrait être visible de notre résidence et aussi pour optimiser leur ensoleillement.

Signé

8°) Monsieur Philippe DESBONNETS 28, rue FOUQUET-LELONG BONDUES nous remet un courrier comprenant 1 feuillet dont copie ci-après.

--- THIERRY DESBONNETS
28, rue Fouquet Lelong
59910 BONDUES
T 03 20 46 25 75

Bondues, le 19 décembre 2014

Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Nous désirons consigner nos observations concernant l'aménagement du centre ville à Bondues, à savoir :

Nous n'avons pas à supporter le retard sur les logements sociaux.

Rappel : Les constructions Boulanger devaient supporter 20 % de logements sociaux.
Résultat : 000.

Par conséquent, si la ville de Bondues veut construire 50 % de logements sociaux sur les terrains Desbonnets + les terrains appartenant à la ville + les terrains des autres propriétaires, elle doit installer 25 % de logements sociaux sur les terrains Desbonnets, le rattrapage devant se construire sur des terrains appartenant à la ville, soit sur la base de 96 logements sociaux, seraient construits 24 logements sociaux sur les terrains Desbonnets lotis avenue du Général de Gaulle et chemin de la Tranquillité et 72 logements sociaux sur des terrains appartenant à la ville.

Rappel des précédentes réunions : les constructions devront être établies sur la base des terrains agricoles d'antan. Par conséquent, il est obligatoire d'enlever tous les remblais, soit environ 2 mètres de hauteur face à mon habitation 28, rue Fouquet Lelong prolongée.

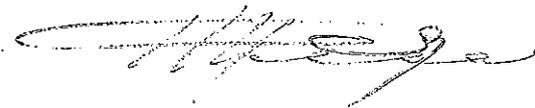
Avec les nouvelles constructions, je n'accepterai pas de supporter une moins-value sur ma maison. Par conséquent, je désire que soient construites de préférence des maisons individuelles comme derrière chez moi « Les Archers » ou immeubles F + 1 ou F + 2 maximum en briques rose en prenant copie sur « le lys d'or » afin de bénéficier du soleil. Les constructions en bois sont à bannir. Il suffit de voir la maison construite récemment 18, rue Fouquet Lelong pour constater qu'elle dépareille avec les jolies maisons situées 20 -22 - 24. Idem rue de la Poste : un pan de mur en bois : on constate que le bois est déjà gris, délavé.

La famille Desbonnets se réserve le droit d'acheter en priorité les immeubles avant la mise en vente au public.

Un lampadaire a été installé sur ma propriété. Je demande qu'il soit déplacé à l'intersection des 2 propriétés Desbonnets - Debaudringhien.

Ma ligne téléphonique est enterrée à partir de la parcelle BM 284 de 823 M2. Je demande que lors du décapage et de l'arasage de la rue Fouquet Lelong, ma parcelle section B n° 1488 de 2303 m2 soit relayée en eau, gaz, électricité et téléphone et qu'une voie de 5 mètres soit créée sur ma propriété.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes salutations distinguées.



9°) Monsieur Jean DEGUFFROY

11 C rue Louis Pasteur BONDUES

Ai pris connaissance du dossier

Remarques à formuler :

- Souhaite voir limiter la hauteur des bâtiments les plus hauts à R+3
- Qu'un choix de toiture avec pentes soit pris et non les toitures terrasses qui se multiplient dans BONDUES avec la non intégration du style en conséquence pour la commune.

Signé

10°) Madame LEBRECHT Danielle

62, Domaine de la vigne BONDUES

Je viens prendre connaissance du dossier.

Serais intéressée par l'acquisition d'un appartement.. lorsque tout sera prêt pour la commercialisation.

Signé

11°) Monsieur HAQUETTE Charles

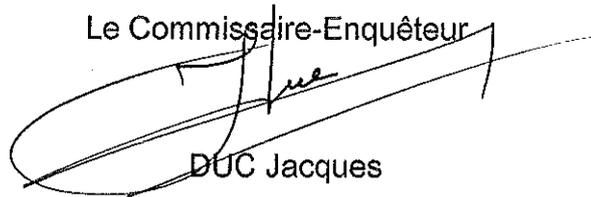
1031, avenue du Général De Gaulle BONDUES

A l'angle de la rue FOUQUET-LELONG et de l'avenue du général DE GAULLE, je demande la création d'un parking pour éviter des problèmes de stationnement à venir.

A cet endroit, le stationnement est déjà difficile.

Signé

Le Commissaire-Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jacques', written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

DUC Jacques

III-3 Mémoire en réponse

(Ce document ne nous a pas été transmis malgré notre demande et nos relances.)

III-4 Avis du Commissaire-Enquêteur

1°) Considérations générales

La conduite de la présente enquête publique qui s'est déroulée, dans les locaux de la Mairie de BONDUES (Nord), du mercredi 19 novembre au vendredi 19 décembre 2014 soit durant 31 jours, conformément aux dispositions contenues dans les différents textes apparaissant dans le cadre légal et réglementaire, n'a pas posé de problèmes particuliers.

Le public a été régulièrement informé par voie de presse, d'affichage et électronique.

Cinq permanences ont été tenues, en matinée et en après-midi, en variant les jours de la semaine ; ce qui, nous semble-t-il, a permis au plus grand nombre le souhaitant, de consulter, se renseigner et faire part de ses observations.

Le dossier réservé au public était conforme aux dispositions contenues dans les textes traitant de sa composition dont des résumés non techniques d'une compréhension plus aisée.

Les conditions matérielles mises à la disposition du Commissaire-Enquêteur et, partant, à celle du public, ont été satisfaisantes.

Nous n'avons rencontré aucune hostilité frontale au projet. Un certain nombre d'observations nous a été présenté pour diverses raisons. Elles ont été reprises dans le procès-verbal de synthèse des observations transmis aux pétitionnaires.

Aucune contre-proposition n'a été portée à notre connaissance.

Le conseil communautaire de L.M.C.U est appelé à délibérer lors d'une prochaine séance.

L'organisation d'une réunion publique, la prorogation de la durée de l'enquête et le recours à un expert n'ont pas été nécessaires.

Le projet de réalisation de la Z.A.C portera atteinte à la propriété privée puisque des expropriations sont nécessaires, par voie amiable dans un premier temps puis par voie judiciaire éventuellement. Les négociations « amiable » sont actuelles et menées par l'E.P.F du Nord Pas de Calais auprès de l'ensemble des propriétaires concernés.

L'information donnée par le demandeur a été pleine et entière et nous a permis de conduire notre enquête au mieux.

Nous avons pu constater l'état initial au cours d'une visite complète des lieux.

2°) Considérations sur le projet.

La commune de BONDUES a projeté de longue date, 2003, la requalification de son centre-ville pour répondre :

- Aux obligations de la loi S.R.U. et de son article 55 imposant un pourcentage de logements « locatifs social » non atteint.
- Aux obligations de la politique communautaire « ville renouvelée » qui vise la reconquête de friche industrielle notamment en centre-ville et de création d'espaces publics de qualité « faire la ville intense »/ P.L.U et P.D.U.

Cette requalification se traduit sous la forme d'un aménagement, évolutif, sur une importante ex-zone industrielle « DESBONNETS » et ses Abords, d'une surface d'environ 5 hectares, située au cœur de Bourg formé par les rues FOUQUET-LELONG et du BOSQUEL et de l'avenue du Général DE GAULLE.

Ce projet repose par ailleurs sur un souhait communal de répondre aux besoins d'élargissement de la centralité de BONDUES pour renforcer les activités commerciales et les services, en créant une réelle mixité sociale résidentielle et fonctionnelle se traduisant par la construction de 200 logements environ ainsi que quelques commerces et équipements autour d'un espace ouvert « Grande plaine verte Centrale ». Le tout se voulant être une nouvelle façon d'interpréter la ville à la campagne dans le cadre d'une démarche de développement durable.

Ce site serait idéalement situé (au cœur du centre-ville et des équipements). Il garantira un cadre de vie agréable qui devrait le rendre très prisé.

La collectivité n'étant pas propriétaire de la totalité du foncier nécessaire doit privilégier les accords amiables et recourir, en dernier ressort, à l'expropriation si le projet se déclare être d'utilité publique reconnue par Monsieur le Préfet du NORD.

Par ailleurs une mise en conformité du P.L.U s'avère obligatoire et concernera la suppression de trois emplacements réservés

Au cours de cette enquête publique nous avons recueilli vingt et une observations rédigées dans les registres prévus à cet effet.

Par ailleurs cinq consultations du dossier de l'enquête publique se sont déroulées durant nos permanences sans donner lieu à la rédaction de contributions écrites.

Aucune des observations n'est réellement hostile au projet et aucune contre-proposition n'a été avancée.

Certaines sont même favorables sans réserve.

Les principales « critiques » portent sur le nombre de logements sociaux rue FOUQUET-LELONG notamment, sur la hauteur des futurs bâtiments et sur l'endroit de leur implantation, sur le futur plan de circulation et du stationnement, sur le choix de l'architecture non en rapport avec l'habitat traditionnel du Nord (briques-tuiles-ardoises), sur la protection de l'environnement et de l'importance du développement durable et, bien entendu, sur bon nombre d'intérêts légitimes mais strictement personnels.

Ces observations appellent les commentaires suivants de notre part :

Observations portées sur le registre « expropriation pour cause d'utilité publique »

1°) Madame DESBONNETS Annie

Dans la mesure du possible, l'aménageur voudra bien tenir compte de ce double souhait

2°) Monsieur THEETTEN Olivier

Il est pris bonne note du souhait de voir se réaliser le projet, sans aucune réserve.

3°) Monsieur et Madame JACQUEMART

L'ensemble des souhaits ici exprimés pourra être pris en compte sans réel problème par l'aménageur.

4°) Monsieur et Madame DESBONNETS-DELVOYE

En réponse au premier souhait, on se reportera dans la partie « programmations-Typologies bâties qui précise :

« le front commercial (en rez de chaussée) se situera avenue du Général DE GAULLE »

Satisfaction au second souhait ne nous semble pas devoir poser problème

5°) Famille DELANNOY

Partant de l'article du code civil qui stipule que personne ne peut se voir interdire l'accès à son terrain, les libres accès aux parcelles 40 et 41 devront être préservés.

Par ailleurs, le service Urbanisme-Aménagement de la commune de BONDUES voudra bien prendre en compte les autres souhaits de cette famille visant des projets immobiliers à terme, a priori tout à fait réalisables.

6°) Madame Isabelle DEBOUDRINGHIEN-DESBONNETS

Lors de l'éventuelle phase opérationnelle, il devra être tenu compte de cet aspect purement technique mais d'importance.

7°) Monsieur et Madame BRAEMS Léon et DESCAMPS marié

La légère modification du tracé du périmètre de la D.U.P nous semble non génératrice de problème. L'intérêt général du projet n'en souffrirait pas.

Pour les autres souhaits, l'aménageur pourra les prendre en compte nous semble-t-il ?

8°) Monsieur LE TALLEC

Cette observation, de bon sens, n'amène aucune objection de notre part.

9°) Monsieur et Madame Thierry SION

Le problème de la circulation aux heures de pointe est déjà réel. On peut s'attendre à un surcroît. Toutefois nous avons noté que le sens de circulation et le plan de stationnement n'étaient pas définitivement arrêtés et qu'à l'évidence il pouvait être amélioré et affiné, en concertation, avec la population.

Nous avons également noté que la place de l'automobile serait réduite au maximum et que les déplacements « mode doux » seraient privilégiés.

Le choix d'une architecture plus « locale » est souvent évoqué. Il semblerait que ce choix n'ait pas été retenu. Nous pensons que l'architecture cubique ainsi que les matériaux modernes retenus visent essentiellement à économiser l'énergie ; ce qui s'inscrit d'avantage dans le concept du développement durable.

10)° Madame LEBLANC Marguerite

L'étude d'impact et de protection de la nature montre une réelle prise en compte du futur environnement.

La D.R.E.A.L. n'a émis aucune objection quant au projet et les quelques réserves émises par l'A.R.S. seront prises en compte lors de la phase réalisation, (voir courrier en réponse de L.M.C.U versé au dossier d'enquête mise à la disposition du public).

Le choix du type de commerces pourra être arrêté lors du choix final et après étude, nous semble-t-il, du pourquoi de l'existence de cellules commerciales actuellement inoccupées au centre-ville ?

Quid des terrains de Messieurs BRAEMS et DELANNOY ?

La réponse à cette question sera traitée dans le chapitre « Enquête Parcelaire »

Quid du rapport avantages/inconvénients pour la commune,

La réponse à cette question sera traitée dans nos conclusions sur la Déclaration d'utilité publique du projet.

Observations portées sur le registre d'enquête -parcelaire- expropriation

1°) Madame DESBONNETS Annie

Dans la mesure du possible, l'aménageur voudra bien tenir compte de ce double souhait.

2°) Madame Isabelle DEBOUDRINGHIEN-DESBONNETS

Le choix du nombre et du lieu d'implantation des logements sociaux répondent aux dispositions de la loi S.R.U. et décisions des conseils municipal et communautaire (LMCU).

Disposer d'un accès automobile est un souhait personnel qui devra être satisfait si possible et dans la mesure où il ne portera pas atteinte à l'intérêt général.

3°) Monsieur et Madame BRAEMS

La légère modification au tracé qu'entraîne la satisfaction à la demande ne portera pas atteinte à l'intérêt général du projet.

4°) Monsieur DESBONNETS Louis

Les observations formulées dans le courrier remis par Monsieur DESBONNETS Louis concernant la négociation dévolue à l'E.P.F. du Nord-Pas de Calais

5°) Monsieur Albert COUVREUR

Idem précédemment

6°) Monsieur Bertrand BOUDRINGHIEN

Il s'agit ici d'une liste de revendications légitimes mais souvent personnelles dont l'aménageur-promoteur voudra bien prendre en compte si possible.

7°) Monsieur DESCHEEMAEKER Hubert

Cette observation de bon sens n'amène aucune objection de notre part.

8°) Monsieur Philippe DESBONNETS

Le choix du nombre et du lieu d'implantation des logements sociaux répond aux dispositions de la loi S.R.U. et décisions du conseil municipal et conseil communautaire (L.M.C.U.).

Si possible, les autres éléments du courrier devront être pris en compte.

9°) Monsieur Jean DEGUFFROY

Le souhait de voir limiter la hauteur des bâtiments à R+3 a été retenu dans ce projet d'aménagement.

Une fois encore le choix de l'architecture fait l'objet de critiques. Voir notre avis à ce sujet exprimé précédemment.

10°) Madame LEBRECHT Danièle

Souhait à satisfaire, dans la mesure du possible, pour cette personne qui souscrit totalement au projet.

11°) Monsieur HACQUETTE Charles

voir réponse déjà faite à cette observation (observation 9 Registre D.U.P)

V ANNEXES- P.J ET TRANSMISSIONS

Liste des pièces et documents qui ont servi à l'enquête publique.

- Ordonnance de désignation du Commissaire-Enquêteur en date du 26 septembre 2014- N°E14000128/59 ;
- Arrêté Préfectoral du 17 octobre 2014 ;
- Avis d'enquête publique sur les sites informatiques de la Préfecture du Nord et de la ville de BONDUES
- Affichage de l'avis d'enquête publique
- Avis « Presse »
- Courriers de l'EPF en LRAR pour les personnes figurant sur l'état parcellaire.

Fait et clos le présent Procès-verbal des Opérations

A BRUAY LA BUISSIERE, le 14 janvier 2015

Le Commissaire-Enquêteur


DUC Jacques

DUC Jacques

Commissaire-Enquêteur

PREFECTURE DU NORD

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

(Déclaration d'utilité publique- Parcellaire et mise en compatibilité du plan local d'urbanisme)

PROJET D'AMENAGEMENT DU CENTRE-VILLE DE LA

COMMUNE DE BONDUES (NORD)

Du 19 novembre au 19 décembre 2014



PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Destinataires

Messieurs les Présidents de LILLE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE (Madame PIETROWSKI Anne-Lise) et de l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU NORD-PAS DE CALAIS (Monsieur CACHOT Cyril)

DUC Jacques

Commissaire-Enquêteur

Mairie

BONDUES (NORD)

le 19 décembre 2014

A

Messieurs les Présidents de LILLE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE et de l'Etablissement Public Foncier du Nord Pas de Calais

Messieurs,

En exécution des prescriptions contenues dans l'article 7 de l'arrêté de Monsieur le Préfet du NORD en date du 17 octobre 2014 « les observations des responsables du projet en réponse aux observations du public », j'ai l'honneur de vous adresser le procès-verbal de synthèse des observations du public recueillies lors de l'enquête publique que j'ai conduite du 19 novembre au 19 décembre 2014, dans la commune de BONDUES, pour le projet de requalification du Centre-Bourg.

Jé vous demanderais de bien vouloir me produire vos éventuelles observations dans un délai maximum de quinze jours pour me permettre de rendre mes conclusions dans les temps impartis.

Dans cette attente, veuillez croire, Messieurs les Présidents, à l'assurance de mes sentiments distingués.



DUC Jacques

Commissaire-Enquêteur

**ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE EN VUE DU PROJET DE REQUALIFICATION DU
CENTRE-BOURG DE LA COMMUNE DE BONDUES (NORD)**

(Arrêté Préfectoral du NORD – Direction des Relations avec les Collectivités
Territoriales- Bureau de l'Urbanisme et de la Maîtrise Foncière-du 17 octobre 2014.

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS
DE L'ENQUETE PUBLIQUE QUI S'EST DEROULEE DU 19 NOVEMBRE AU 19
DECEMBRE 2014

ANALYSE

Vingt et une (21) observations ont été déposées dans les registres prévus à cet effet, sous forme écrite et par production de copies de courriers que l'on trouvera ci-après :

- 10 dans le registre « Enquête D.U.P. de couleur ROSE »
- 11 dans le registre « Enquête parcellaire-expropriation de couleur VERTE »

Certaines observations ont été portées en dehors des permanences du Commissaire-Enquêteur. Ce qui explique qu'elles aient été parfois déposées dans le registre inadéquat ou une fois dans chacun des registres.

Nous précisons que cinq consultations du dossier d'enquête publique se sont déroulées durant nos permanences sans avoir donné lieu à la rédaction de contributions écrites.

Aucune des observations recueillies n'est réellement hostile au projet et aucune contre-proposition n'a été avancée. Tout au plus, nous relevons que le nombre de logements sociaux rue FOUQUET-LELONG est suffisant.

L'analyse de ces 21 observations montre qu'il n'est pas aisé de les regrouper par thème, car bon nombre d'elles reposent sur plusieurs sujets.

Toutefois, on peut dire que certaines sont :

- Favorables au projet. Ce qui se traduit par la réservation, dès à présent, d'un futur appartement ou et de cellules commerciales. Une personne y voit un projet porteur d'amélioration sociale et de développement économique.

que d'autres sont l'expression de souhaits de voir :

- modifier la hauteur des futurs bâtiments face à leur domicile pour différentes raisons (nuisances sonores et maximum de lumière et soleil-intrusion dans l'intimité du vis-à-vis),
- améliorer les dispositions relatives au plan de circulation automobile et au stationnement jugées insuffisantes,
- modifier l'architecture retenue non en rapport avec l'habitat traditionnel du Nord (briques-tuiles-ardoises)
- la prise en compte d'une viabilisation exhaustive du site (eau-gaz-électricité et câble .../...) à charge de l'aménageur.
- la prise en compte des risques lors de la phase travaux
- la prise en compte des normes environnementales, du développement durable, de la place du piéton et de la libre circulation des personnes à mobilité réduite.
- préserver d'éventuels projets futurs de propriétaires de terrains jouxtant l'emprise de la future Z.A.C.

- modifier le périmètre de la D.U.P

et enfin d'autres observations traitent d'intérêts légitimes mais strictement personnels, de la phase négociation des reprises des parcelles dans le cadre du portage foncier dévolu à l'E.P.F du Nord Pas de Calais et du pourquoi de la D.U.P ? Avantage /Inconvénient pour BONDUES.

Observations portées sur le registre « expropriation pour cause d'utilité publique » (COULEUR ROSE)

1°) Madame DESBONNETS Annie 15, rue Fouquet-Lelong BONDUES qui se présente à nous le 19 novembre 2014 à 10H30 et déclare « Je suis concernée par l'enquête parcellaire mais souhaite aussi en ma qualité de riveraine immédiate du « futur projet » que ce dernier n'altère pas la vision végétale que je connais actuellement (stade de football). Enfin, je souhaiterais un espace vert au fond de mon jardin et non un bâtiment occultant la vue, la lumière et les rayons du soleil. Madame DESBONNETS Annie souhaite également que l'attribution future des cellules commerciales tienne compte des souhaits de certains membres de la famille de s'installer sur le site.

Signé

2° Monsieur Olivier THEETTEN- Directeur Marketing Institution Prévoyance

Vu pour prise de connaissance du dossier. Echanges avec le Commissaire-Enquêteur.

Pas d'observations particulières sur ce projet porteur d'amélioration sociale et de développement économique.

Signé

3° Monsieur et Madame M et P JACQUEMART propriétaires du 22 rue Fouquet-Lelong (bâtiment loué)

- Problème de l'accessibilité du parking devant la maison à cause du stationnement prévu au milieu de la rue : gêne à l'entrée et la sortie vu le peu d'espace (1/2 chaussée) entre la limite du parking privé et ce stationnement.
- Souhait de voir construire en face des bâtiments les moins hauts et les plus éloignés possible pour préserver des nuisances sonores et garder le plus/maximum de lumière et soleil.
- Pendant la phase travaux limiter les vibrations qui pourraient endommager la maison (comme ce fut le cas lors de la destruction de la dalle après l'incendie d'un entrepôt).
- Regret que l'architecture retenue n'ait aucun rapport avec un habitat traditionnel du Nord (briques, tuiles, ardoises).
- Demande le passage du câble qui desservirait le 22.

Signé

4°) Monsieur et Madame Bernard DESBONNETS-DELVOYE 573, Bois d'Achelles
BONDUES

Souhaiteraient que les cellules commerciales envisagées dans l'aménagement de la
Z.A.C. du Centre-Bourg soient construites le long de l'avenue du Général De Gaulle.

Et dès maintenant nous faisons savoir que nous souhaiterions bénéficier d'un certain
nombre de ces cellules.

Signé

5°) Pour Madame Marguerite DELANNOY avec, et de la part de Blandine et Vincent
DELANNOY.

Nous souhaitons exprimer notre point de vue quant à ce projet qui nous concerne en
tant que propriétaires des parcelles 40 et 41, sachant que nous avons des projets
immobiliers sur ces parcelles.

Nous souhaitons éviter l'enclavement de la parcelle 41 en ayant la possibilité d'y
accéder sans passer par le « 40 », directement depuis le chemin de la tranquillité.
Actuellement un poste électrique, situé en bout de la parcelle 41 (parcelle42) est
accessible par ce chemin de la tranquillité et alimente notre maison parcelle 40 ainsi
que les caves de BONDUES, parcelle 383.

Nous souhaitons pouvoir nous raccorder aux réseaux d'assainissement, électriques,
gaz et communications diverses qui seraient créés ou réaménagés lors de ces travaux,
le long de nos deux parcelles.

A votre disposition.

Signé

6°) Madame Isabelle DEBOUDRINGHIEN – DESBONNETS propriétaire au 26, rue
FOUQUET-LELONG à BONDUES.

- Emet des réserves sur le traitement des eaux pluviales issues de la zone
d'aménagement : le terrain restant à un niveau plus élevé (BV2=37,5) par
rapport (BV3 =36,3)

Les eaux se déverseront vers la rue FOUQUET-LELONG.

De ce fait, elles se déverseront vers mon jardin et ma maison au point bas au(26 rue
FOUQUET-LELONG).

Les eaux ne suivent pas forcément la voirie !

- Le dénivelé entre ces deux zones semble difficile à aborder pour des personnes à mobilité réduite (fauteuil roulant).
- Ne comprend pas l'implantation d'un arbre de grande importance devant l'entrée de mon jardin et ma maison au 26 et devant l'entrée du 28 : comment j'entre chez moi ?
- Souhaite maintenir des immeubles à niveau maximum (R+1) dans la rue FOUQUET-LELONG pour garder l'homogénéité de la rue.
- La typologie des logements rue FOUQUET (jusqu'à T5) amènera de nombreux véhicules. Les places de stationnement en surface sont très limitées.

Nous voyons déjà de nombreux problèmes du stationnement avec le 29 et 30 jusqu'à la prolongation de la rue FOUQUET-LELONG=parking qui ne laisse plus de place aux piétons aujourd'hui !

- Le type de logements : sociaux rue FOUQUET-LELONG avec des jardins pose question. La rue FOUQUET-LELONG dispose déjà de logements sociaux actuellement avec jardin. Ces jardins ne sont pas entretenus et deviennent des débarras à ciel ouvert : belle image pour la commune !

Signé

- Je souhaite pouvoir disposer d'un accès véhicule dans la nouvelle rue créée entre la rue FOUQUET-LELONG et la rue de la poste.

Signé

7°) Monsieur et Madame BRAEMS Léon et DESCAMPS Marie-Paule

14, rue Bosquiel BONDUES

En tant que propriétaire des parcelles BM12 et BM13, étant concerné par l'enquête d'utilité publique sur le projet du centre, je tiens à émettre plusieurs doléances.

- De reculer la limite séparative du projet initial, à la limite de la propriété de Monsieur DELANNOY et limite de la parcelle de la Houbionnière, voir plan annexé comme indiqué dans notre courrier envoyé à LMCU, EPF et Mairie de BONDUES en date du 15 mars 2013 par lettre recommandée avec accusé de réception, avec mes doléances.
- Demande deux entrées voitures- 1 entrée piétonnière – avec accès aux réseaux EDF-GDF-EAUX-ASSAINISSEMENT et câbles comme indiqué dans mon courrier.
- Lors des entretiens et réunions publiques sans avoir eu des rejets ou contre avis des parties adverses.

Pour plus de précisions la partie que je cède mesure environ 55 m de long sur 32 m de large (total $55 \times 32 = 1760$ m² environ).

Je souhaite que ces souhaits apparaissent lors du choix de l'aménageur pour qu'il puisse en tenir compte et prévoir. Ci-joint pièce annexée courrier LMCU, MAIRIE, EPF + plan.

Signé.

Courrier envoyer le 15/03/2013 par lettre recommandée avec accusé de réception.

- a Monsieur le Maire de Bondres Tr. Delebane
- EPP à l'ordre de M^{re} Cachot Lille
- La communauté urbaine à (LMCU) a
 Mme Anne Lise Pietrowsky Lille.

...
au du Bosquet
s.10 Bondues
06.31.52.7022
Pi. d'haens G. et al. - Roubaix, FR.
crucis Urbanisme"

2

L'Intention de la Mairie de
Bondues pour réunir le Maire
de EPF Monsieur Cahot.
de LCMU M^r Piotrowsky
Anne Lise.

- projet du Centre.

Bardues le 15/03/

M^r Adam, Monsieur, Monsieur
Maire

suite à l'entrevue avec Monsieur Cahot
à EPF le 14 Mars, nous revenons vers vous pour
vous signaler que nous avons demandé à
plusieurs reprises au maire de Bondues pour
le périmètre de notre propriété s'arrête au
niveau du Terrain de Monsieur Delaunoy Michel
et de la résidence la "houblonnière" (Plan joint
Nous d'après les plans de la LCMU le périmètre
est défini beaucoup plus près de nos bâtiments,
que nous l'avions souhaiter, nous avons lors
d'une conversation avec Monsieur Le Maire, eu
l'intention d'y faire 2 logements en bout d

"anciens" et futur à mettre dans le cadre
des charges du futur aménageur.

Nous tenant à votre disposition pour de plus
amples renseignements ou détails.

Veuillez recevoir Madame, Monsieur, Monsieur
le Maire, nos salutations distinguées

P.S. Echant absent du 17 au 25 Mars
2013.

8°) Monsieur LE TALLEC Yves 1B Clos de la Houblonnière BONDUES

Décalage des 2 immeubles qui vont être construits sur le terrain de Monsieur BRAEMS

(décalage dans le fond de son jardin) afin d'éviter d'avoir des vis-à-vis trop proches (pour nous et les futurs occupants des nouveaux immeubles)

Signé.

9°) Monsieur et Madame Thierry SION

277 Domaine de la Vigne BONDUES

Notre avis

Interrogation par rapport à la circulation aux heures de pointe= tout est déjà complètement saturé pour sortir de BONDUES.

Quid si 200 logements supplémentaires ?

Concernant l'architecture, voir l'intégration par rapport au « village ».

Signé

10°) Madame Marguerite LEBLANC

603 Domaine de la Vigne BONDUES

Merci de me permettre de m'exprimer ! (SMILE)

OK (projet présenté avec quelques remarques :

- Attention à respecter le niveau du terrain naturel (pas sur une butte ou dans un trou).
- Soyons économes/ ressources de la planète __ isolation thermique, phonique, importance de l'exposition, normes pour récupérer les eaux de ruissellement.../... privilégier les modes de déplacement doux.
- Prévoir des cellules commerciales type PICARD, un deuxième BOUCHER ?
- 50% mixité sociale c'est bien mais ne pas dépasser 200 logements au total.
- Qu'en est-il des terrains de Messieurs BRAEMS et DELANNOY (font-ils partis de la Z.A.C ?)
- Avantages/Inconvénients pour la commune ?
- Merci

Signé

**Observations portées sur le registre d'enquête parcellaire-expropriation
(couleur verte)**

1°) Madame DESBONNETS Annie

5, rue FOUQUET-LELONG BONDUES qui se présente à nous à 10H30 et déclare « Je suis concernée par l'enquête parcellaire, mais souhaite aussi en ma qualité de riveraine immédiate du futur projet que ce dernier n'altère pas la vision végétale que je connais actuellement (stade de football). Enfin je souhaiterais un espace vert au fond de mon jardin et non un bâtiment occultant la vue, la lumière et les rayons du soleil.

Madame DESBONNETS Annie souhaite également que l'attribution future des cellules commerciales tienne compte des souhaits de la famille de s'installer sur le site.

Signé

2°) Madame Isabelle DEBOUDRINGHIEN DESBONNETS

La rue FOUQUET-LELONG à BONDUES dispose aujourd'hui du plus grand nombre de logements sociaux. Est-il opportun de concentrer l'ensemble des logements sociaux dans la même rue ?

Je souhaite pouvoir disposer d'un accès véhicule dans la nouvelle rue créée entre la rue FOUQUET-LELONG et la rue de la poste.

Signé

3°) Monsieur et Madame BRAEMS Léon et DESCAMPS Marie-Paule

14, rue du Bosquiel BONDUES

Observation identique à celle portée au N°7 du registre concernant l'enquête d'utilité publique (couleur rose).

4°) Constatons que se présente à nous Monsieur DESBONNETS Louis demeurant 3, rue César Loridan BONDUES qui nous remet cinq courriers dont copies ci-après. L'ensemble de ces documents (sauf courrier manuscrit) a été envoyé à l'EPF en LRAR

Parcelles 1) BM 43.16245 m²
2. 158.160 - 431 m²

Le 10 décembre 2014

Enquête parcellaire en vue de la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre ville sur la commune de Bondues 59910

En application de l'article L13-2 du code de l'expropriation et dans le prolongement de votre lettre du 25 octobre 2014, nous vous retournons sous ce pli les formulaires que vous avez bien voulu nous communiquer en vous précisant les conditions d'occupation de ces emprises foncières, le nom de l'occupant commercial, la nature des activités qui sont exercées, ainsi que la qualité de ces occupants et l'identité de leur représentant légal.

Nous vous précisons également que selon acte des 21 juillet, 7 septembre, 16 septembre, 20 septembre 1976, un bail a été consenti par Messieurs Louis DESBONNETS, Georges DESBONNETS, Philippe DESBONNETS, Bernard DESBONNETS, Guy DESBONNETS, à la société anonyme PAUL DESBONNETS, pour des emprises situées Route Nationale à Bondues, cadastrées B 322 pour 7a24ca, B 323 pour 13a92ca, B 324 pour 29a43ca, B325 pour 54 a. Nous observons que ces parcelles dont la surface totale est de 10.459 m² ont été regroupées sur la seule parcelle BM 44 de 9523 m². Nous ne comprenons pas l'écart de 936 m² en notre défaveur.

Ce bail a été reçu par Maître BIGO, notaire associé à Marcq-en-Baroeul.

Au terme de ce bail, il est prévu que « la société preneuse aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous-louer tout ou partie du terrain sur lequel sont érigées les constructions mais en restant solidaire de la redevance ci-dessous stipulée et de l'exécution des conditions du bail. »

Cette précision vous est donnée à toutes fins utiles et afin de remplir pleinement l'obligation contenue à l'article L 13-2 du code de l'expropriation.

Nous tenons ce bail à votre disposition si besoin et vous invitons le cas échéant à solliciter toute autre précision sur les conditions d'occupation et de sous-location des emprises, directement auprès de la SA PAUL DESBONNETS.

Nous profitons de la présente pour attirer votre attention sur les observations faites par nos soins directement auprès de la commune de Bondues sur les conditions de détermination des mètres des emprises objet de cette opération.

SAS PAUL DESBONNETS
DESBONNETS Louis
3, rue César Loridan
59910 BONDUES

Bondues, le 18 novembre 2014

Parcelle 158.160 431 m²

EPF

594 avenue Willy Brandt
CS 20003
59777 EURALILLE

Dossier suivi par Monsieur Cyril CACHOT.

Monsieur

Afin de répondre objectivement à l'enquête publique, vous seriez bien aimable de prendre en compte mes observations concernant la maison, le hangar et le jardin potager appartenant à la SAS Desbonnets, 12, rue César Loridan 59910 Bondues.

- L'aspect environnemental contigu aux propriétés Desbonnets-Van Elslande et Pioda-Desbonnets devra être préservé.
- Les propriétaires de la SAS Desbonnets ou leurs ayants droits se réservent un droit prioritaire d'achat éventuel sur l'ensemble des constructions prévues dans le projet d'aménagement du centre de Bondues.
- Les propriétaires tiennent à s'assurer de la cohérence des différents projets à venir et connaître le descriptif du programme immobilier de d'aménagement.
- Rue César Loridan : construire des maisons R + 1, hauteur maxi 7 mètres avec un retrait de 3 mètres avec jardinet devant.
- Ruelle Bréda ; garder le chemin piétonnier.
 - o Accès possible pour les voitures se rendant aux maisons par la rue du Bosquiel
 - o (prévision Dubois Promotion 16/11/2001)
- Prévoir dans le plan d'aménagement 2 garages avec accès par la rue César Loridan pour l'habitation 3, rue César Loridan et 2 garages pour l'habitation 1, rue César Loridan.
- Garages ; 6 mètres de profondeur avec 2 portes X 2,80 = 5,60 M.
- Les propriétaires entendent que la municipalité de Bondues équilibre l'opération mixité sociale, loi SRU : 25 % de logements sociaux imposés.

Article 3 Indivision Desbarrats Frères
SA Paul Desbarrats

SÉCURISATION : Monsieur Louis Desbarrats ou ses ayants-droits se réservent un droit préventif d'achat éventuel : Prévoir dans le plan d'aménagement deux cellules commerciales de environ 100 m².

Au choix de l'acheteur 939 Avenue du g^d de Gaulle : Bâtiment c (commerce)
Rue du Bosquet : Bâtiment c (commerce)

Indivision DEBARRATS Frères

Obligation d'expropriant : Compte tenu de l'attractivité de nos terrains au cœur de Bondou et afin de permettre à la Ville d'organiser un développement urbain et de ne pas retarder l'acquisition par Monsieur CAHNOT, négociateur, nous souhaitons que nos habitations n^{os} 963 et 967 Avenue du g^d de Gaulle, appartenant à l'indivision Desbarrats Frères, qui une solution puisse permettre avec le concours du C.E.A.S et de Madame DECAPIER n^e adjointe en charge du logement, et affecter à Monsieur Jean Claude DELEURY, occupant le n^o 963 l'attribution d'un logement neuf, ou un logement dans le parc social existant à Bondou.

ENQUÊTE PARCELLARE

SECTION BM N° 284 Superficie 823 M2 Rue Fouquet Lelong BONDUES Nature : Terrain

Ville de Bondues : cahier des charges 9 décembre 2002.
: projet d'aménagement du centre.

Page 18 : veiller à la qualité des conditions de circulation et de stationnement.
: solutionner les difficultés de circulation par la création de nouvelles voies structurantes.

REGARD Janvier 2006 : Politique locale de l'habitat.

L'étude d'aménagement du centre ville portera sur le flux des voies de circulation, de stationnement. Recherche d'une circulation fluide au centre de Bondues.

Terrain de 823 M2 appartenant à l'indivision Desbonnets – Delobelle.

Ce seul terrain libre au cœur de Bondues est la plaque tournante du projet d'aménagement du centre ville.

Permettre à la ville de Bondues de pouvoir réunir la rue de la Poste, voie sans issue, et la rue Fouquet Lelong prolongée, voie sans issue.

Permettre de rejoindre la maison de retraite, centre Vandaele, rue Norbert Segard et la rue du Bosquiel pour atteindre l'avenue du Général de Gaulle et la route de Wambrechies. (voir plan : les stratégies d'aménagement)

En préambule, l'indivision Desbonnets – Delobelle tient à rappeler que l'enquête parcellaire en vue de la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement du centre ville sur la commune de Bondues et ses modalités est imposée par la municipalité de Bondues.

Parcelle BM 44 9041 m²
+ 2 habitations

N^o. 963-967 Ave du Gal
De Gaulle pour une surface de 482,41

(5)

Le 10 décembre 2014

**Enquête parcellaire en vue de la déclaration d'utilité publique du projet
d'aménagement du centre ville sur la commune de Bondues 59910**

En application de l'article L13-2 du code de l'expropriation et dans le prolongement de votre lettre du 25 octobre 2014, nous vous retournons sous ce pli les formulaires que vous avez bien voulu nous communiquer en vous précisant les conditions d'occupation de ces emprises foncières, le nom de l'occupant commercial, la nature des activités qui sont exercées, ainsi que la qualité de ces occupants et l'identité de leur représentant légal.

Nous vous précisons également que selon acte des 21 juillet, 7 septembre, 16 septembre, 20 septembre 1976, un bail a été consenti par Messieurs Louis DESBONNETS, Georges DESBONNETS, Philippe DESBONNETS, Bernard DESBONNETS, Guy DESBONNETS, à la société anonyme PAUL DESBONNETS, pour des emprises situées Route Nationale à Bondues, cadastrées B 322 pour 7a24ca, B 323 pour 13a92ca, B 324 pour 29a43ca, B325 pour 54 a. Nous observons que ces parcelles dont la surface totale est de 10.459 m² ont été regroupées sur la seule parcelle BM 44 de 9523 m². Nous ne comprenons pas l'écart de 936 m² en notre défaveur.

Ce bail a été reçu par Maître BIGO, notaire associé à Marcq-en-Baroeul.

Au terme de ce bail, il est prévu que « la société preneuse aura la faculté de céder son droit au présent bail et de sous-louer tout ou partie du terrain sur lequel sont érigées les constructions mais en restant solidaire de la redevance ci-dessous stipulée et de l'exécution des conditions du bail. »

Cette précision vous est donnée à toutes fins utiles et afin de remplir pleinement l'obligation contenue à l'article L 13-2 du code de l'expropriation.

Nous tenons ce bail à votre disposition si besoin et vous invitons le cas échéant à solliciter toute autre précision sur les conditions d'occupation et de sous-location des emprises, directement auprès de la SA PAUL DESBONNETS.

Nous profitons de la présente pour attirer votre attention sur les observations faites par nos soins directement auprès de la commune de Bondues sur les conditions de détermination des métrés des emprises objet de cette opération.

5°) Monsieur Albert COUVREUR

176, avenue de Wambrechies BONDUES

remet un courrier comprenant 10 feuillets joint ci-après.

Monsieur Albert COUVREUR
176 Avenue de Wambrechies
59910 BONDUES
Tél 03.20.23.24.43

Monsieur Jacques DUC
Mairie de Bondues

Projet d'aménagement du
« cœur de bourg » à Bondues

Bondues, le 4 décembre 2014

Monsieur,

Suite à notre rendez-vous du mercredi 19 novembre à 9 heures,
concernant l'immeuble situé au 12 rue du Bosquiel à Bondues.

Nous vous faisons parvenir les copies des différents courriers :

Courriers des : 25/11/2009 - 4/05/2010 - 18/07/2011 -
26/07/2011 - 5/04/2012 reçus de la mairie de Bondues.

Courriers des : 4/07/2011 - 22/03/2012 courriers envoyés par nos
soins, en recommandé à la Mairie de Bondues.

Nous avons pris contact avec Monsieur Cyril CACHOT des Etablissements
Publics Fonciers Nord-Pas de Calais, qui reprendra contact avec nous, en début
d'année 2015.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, Recevez, Monsieur nos
salutations distinguées.

A. Couvreur



Monsieur Albert COUVREUR

176 Avenue de Wambrechies

59910 BONDUES

Tél.03.20.23.24.43

Monsieur Patrick DELEBARRE

MAIRIE DE BONDUES

59910 BONDUES

Bondues le 4 juillet 2011

Monsieur le Maire,

Suite à mon dernier entretien avec Monsieur MAZINGHIEN le 7 avril 2011, rendez-vous que j'avais pris pour parler de la maison 12 rue du Bosquiel à Bondues (dont je suis propriétaire), afin de pouvoir faire le changement des 2 portes de garages qui sont en très mauvais état.

Celui-ci m'a présenté le nouveau projet concernant le centre de Bondues.

Lors de notre réunion du 29 septembre 2009 en mairie, en compagnie de Monsieur LEFEBVRE, je vous ai précisé que mes parents avaient déjà fait beaucoup de CADEAUX à la commune de Bondues : terrains pris au tarif du terrain de culture, pour au final les transformer en terrains à bâtir :

- Dans les années 50, toute la surface du terrain du stade Achille Lefebvre.
- Dans les années 60 le terrain de la cité Pasteur.
- Dans les années 65 le terrain de la cité Schumann, ainsi que les bâtiments de la ferme du béguinage, que nous avons dû quitter d'utilité publique pour redresser la rue César Loidan, à ce jour les bâtiments de la ferme existent toujours.
- Dans les années 80 : 1000 m² chemin St Georges pour élargir la route.
- Année 2009 : 975 m² pour élargir une 2^{ème} fois le chemin St Georges.

Je me permets également de vous préciser que lors de l'implantation du

.../...

stade, le maire de l'époque, Monsieur Achille LEFEBVRE, s'est permis de reprendre une partie de terrain sur la parcelle de l'habitation, (terrain qui était bien rectangulaire) de la couper en biais, tout cela pour avoir un stade à sa convenance, en plus 50% du jardin de façade ont été pris pour élargir la rue du Bosquiel.

Je me souviens également, toutes les fois où la clôture a été franchie lors des matchs, et le potager entièrement saccagé, pour venir récupérer le ballon, jamais mes parents n'ont fait de procédure, contrairement à d'autres.

Lors de notre rencontre du 29 septembre 2009, je vous ai précisé que je tenais à conserver la totalité du terrain et des surfaces construites de cet ensemble, en vous demandant la possibilité de pénétrer dans le fond du terrain pour réaliser l'implantation de parkings privés réservés aux locataires et à la clientèle.

Suite à vos courriers du 25/11/2009 et 4/05/2010, j'ai pris rendez-vous avec Monsieur MAZINGHIEN le 10 juin 2010, pour lui préciser que j'abandonnais la réalisation de commerces dans les garages et conservais ceux-ci, en remplaçant les portes par des portes sectionnelles et en habillant les plaques de béton avec un produit qui s'intégrerait avec votre projet.

Je prévoyais également le sablage et le rejointoiement de la façade, voir quelques parkings au lieu du petit jardinet de façade.

Lors des différentes réunions, avec Madame CAPON, celle-ci m'avait promis de ne pas toucher à cette maison, car elle avait un certain style, et qu'elle serait en dehors du projet, pour être mise en valeur.

Vous m'avez vous-même promis de me contacter à chaque réunion, afin de pouvoir me tenir au courant du projet. Une seule fois, il y a plusieurs années, j'ai reçu un appel téléphonique un vendredi à 16 heures 30, pour me prévenir que je devais être impérativement en Mairie le lendemain matin à 8 heures, j'ai donc annulé tous mes rendez-vous du samedi matin. Il m'a été dit que je ne pouvais plus faire de travaux sur cette maison, sans prévenir la mairie.

Toutefois, il est impératif de changer les portes de garages au plus tôt, c'était la raison pour laquelle j'avais pris rendez-vous avec Monsieur MAZINGHIEN, pour toute réponse celui-ci m'a mis sous les yeux le nouveau projet.



Le 1^{er} JUILL 2011

Nos réf. : CAB-2011-72-PDEL-AL

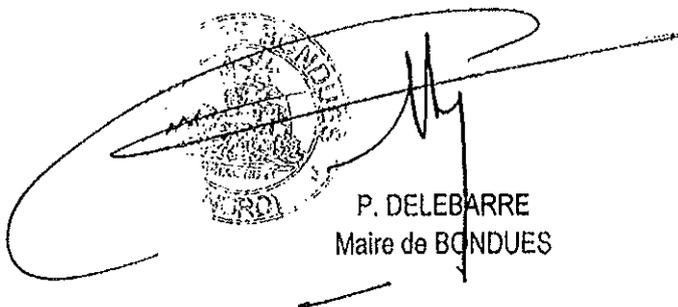
Monsieur Albert COUVREUR
176 avenue de Wambrechies
59910 BONDUES

Cher Monsieur,

J'ai pris bonne note de toutes les informations et de votre souhait exprimé dans votre courrier du 4 juillet 2011.

Nous allons prendre le temps de la réflexion cet été et nous nous reverrons début septembre à une date à convenir ensemble.

D'ici là, je vous souhaite de bonnes vacances et je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



P. DELEBARRE
Maire de BONDUES

Mr et Mme Albert COUVREUR

176 Avenue de Wambrechies

59910 BONDUES

Tél. 03.20.23.24.43

Monsieur DELEBARRE

MAIRIE DE BONDUES

Place de l'Abbé Bonpain

59910 BONDUES

Réf : maison 12 rue du Bosquiel Bondues

Bondues, le 22 mars 2012

Monsieur le Maire,

Suite à notre courrier du 4 juillet 2011 et notre réunion en Mairie le 20 février 2012 avec Monsieur BERNARD et Monsieur MAZINGHIEN, nous vous confirmons notre décision quant à la maison : 12 rue du Bosquiel à Bondues.

Nous ne sommes absolument pas d'accord pour que cette maison soit amputée de ses 2 garages et de la totalité de son jardin. Nous vous proposons 2 solutions :

1^{er} solution : Vous laissez la maison en l'état avec ses 2 garages et tout le jardin, nous envisageons dans ce cas, de faire rejointoyer la maison et de modifier la façade des 2 garages.

2^{ème} solution : Vous prenez dans votre projet toute la maison et son jardin, en échange, vous nous donnez la même surface utile soit : 345 m²61. Voir ensuite des boxes ou garages en compensation pour le jardin : 444m².

En espérant que nous pourrions trouver un arrangement et dans l'attente de votre décision, recevez Monsieur le Maire, nos salutations distinguées .

A. Couvreur

6°) Monsieur Bertrand DEBOUDRINGHIEN

26, rue FOUQUET-LELONG BONDUES

Suite à l'analyse des documents, nous éveillons l'attention sur :

- Les problèmes de stationnement
- Les circulations qui désormais tournent autour de notre propriété
- La prise en compte d'un entretien durable et pérenne des espaces végétalisés
- L'accès à notre propriété n'est pas répertorié sur les schémas. Un arbre est planté
- La Mairie nous a fait en 1999 un courrier confirmant qu'un second accès voitures à notre propriété sera réalisé sur la voie reliant la rue de la poste à la rue FOUQUET-LELONG
- Nous demandons que la réalisation de la clôture sur la liaison entre la rue de la poste et la rue FOUQUET-LELONG désormais nécessaire soit prise en charge par l'aménageur (caractéristique à convenir)
- Les arbres de belle taille ne devraient pas être endommagés par les travaux le long de notre propriété.
- Un « déviement » de notre compteur d'eau sera nécessaire et pris en charge par l'aménageur
- La mise en « enterré » des réseaux électriques et téléphoniques serait souhaitable dans le prolongement de la rue de la poste et dans la trouée verte (prise en charge par l'aménageur)
- Une attention très particulière sera apportée à l'écoulement des eaux pluviales qui inondent régulièrement notre jardin et notre sous-sol lors des grosses averses (rue FOUQUET-LELONG)

Signé

7°) Monsieur DESCHEEMAEKER Hubert

Clos de la Houblonnière A31 rue du Bosquiel BONDUES

En ma qualité de représentant du conseil syndical de la Houblonnière, je tiens à faire savoir que nous souscrivons totalement au projet à l'exception d'une petite modification à l'aménagement ; à savoir l'implantation des immeubles prévus face à notre résidence à décaler légèrement vers la zone arborée ceci afin de préserver l'intimité des futurs résidents dont l'intérieur pourrait être visible de notre résidence et aussi pour optimiser leur ensoleillement.

Signé

8°) Monsieur Philippe DESBONNETS 28, rue FOUQUET-LELONG BONDUES nous remet un courrier comprenant 1 feuillet dont copie ci-après.

Philippe DESBONNETS
28, rue Fouquet Lelong
59910 BONDUES
T 03 20 46 25 75

Bondues, le 19 décembre 2014

Monsieur le Commissaire-Enquêteur

Nous désirons consigner nos observations concernant l'aménagement du centre ville à Bondues, à savoir :

Nous n'avons pas à supporter le retard sur les logements sociaux.

Rappel : Les constructions Boulanger devaient supporter 20 % de logements sociaux.
Résultat : 000.

Par conséquent, si la ville de Bondues veut construire 50 % de logements sociaux sur les terrains Desbonnets + les terrains appartenant à la ville + les terrains des autres propriétaires, elle doit installer 25 % de logements sociaux sur les terrains Desbonnets, le rattrapage devant se construire sur des terrains appartenant à la ville, soit sur la base de 96 logements sociaux, seraient construits 24 logements sociaux sur les terrains Desbonnets lotis avenue du Général de Gaulle et chemin de la Tranquillité et 72 logements sociaux sur des terrains appartenant à la ville.

Rappel des précédentes réunions : les constructions devront être établies sur la base des terrains agricoles d'antan. Par conséquent, il est obligatoire d'enlever tous les remblais, soit environ 2 mètres de hauteur face à mon habitation 28, rue Fouquet Lelong prolongée.

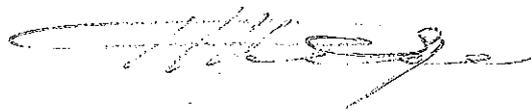
Avec les nouvelles constructions, je n'accepterai pas de supporter une moins-value sur ma maison. Par conséquent, je désire que soient construites de préférence des maisons individuelles comme derrière chez moi « Les Archers » ou immeubles F + 1 ou F + 2 maximum en briques rose en prenant copie sur « le lys d'or » afin de bénéficier du soleil. Les constructions en bois sont à bannir. Il suffit de voir la maison construite récemment 18, rue Fouquet Lelong pour constater qu'elle dépareille avec les jolies maisons situées 20 -22 - 24. Idem rue de la Poste : un pan de mur en bois : on constate que le bois est déjà gris, délavé.

La famille Desbonnets se réserve le droit d'acheter en priorité les immeubles avant la mise en vente au public.

Un lampadaire a été installé sur ma propriété. Je demande qu'il soit déplacé à l'intersection des 2 propriétés Desbonnets - Debaudringhien.

Ma ligne téléphonique est enterrée à partir de la parcelle BM 284 de 823 M2. Je demande que lors du décapage et de l'arasage de la rue Fouquet Lelong, ma parcelle section B n° 1488 de 2303 m2 soit relayée en eau, gaz, électricité et téléphone et qu'une voie de 5 mètres soit créée sur ma propriété.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes salutations distinguées.



9°) Monsieur Jean DEGUFFROY

11 C rue Louis Pasteur BONDUES

Ai pris connaissance du dossier

Remarques à formuler :

- Souhaite voir limiter la hauteur des bâtiments les plus hauts à R+3
- Qu'un choix de toiture avec pentes soit pris et non les toitures terrasses qui se multiplient dans BONDUES avec la non intégration du style en conséquence pour la commune.

Signé

10°) Madame LEBRECHT Danielle

62, Domaine de la vigne BONDUES

Je viens prendre connaissance du dossier.

Serais intéressée par l'acquisition d'un appartement.. lorsque tout sera prêt pour la commercialisation.

Signé

11°) Monsieur HAQUETTE Charles

1031, avenue du Général De Gaulle BONDUES

A l'angle de la rue FOUQUET-LELONG et de l'avenue du général DE GAULLE, je demande la création d'un parking pour éviter des problèmes de stationnement à venir.

A cet endroit, le stationnement est déjà difficile.

Signé

Le Commissaire-Enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Duc', written over the printed text 'Le Commissaire-Enquêteur'.

DUC Jacques