

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 CONCLUSIONS

### ENQUÊTE DUP

#### Destinataires

Monsieur le Préfet du Nord

Madame la Présidente du T.A de LILLE

## CONCLUSIONS

Après désignation en qualité de Commissaire-Enquêteur par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de LILLE (Nord) – N° 14000128 /59 en date du 26 septembre 2014, à partir de la liste d'aptitude à cette fonction pour le département du Pas de Calais- Ressort du Tribunal Administratif du Nord- Pas de Calais, suite à la demande de Monsieur le Préfet du NORD enregistrée le 24 septembre 2014, nous avons conduit cette enquête publique unique (D.U.P.- Parcellaire et mise en conformité du P.L.U) conformément aux dispositions contenues dans les textes propres à ce type d'enquête publique, soit dans les codes d'expropriation pour cause d'utilité publique et de l'environnement et celles contenues dans l'arrêté préfectoral du département du NORD en date du 17 octobre 2014 comportant dix articles (10) articles, relative à « l'aménagement de la Z.A.C.- Projet de requalification du centre-bourg de BONDUES » sur la commune de BONDUES dans le département du NORD.

Cette enquête publique qui s'est déroulée du 19 novembre 2014 au 19 décembre 2014, s'est tenue dans les locaux de la Mairie de la Commune de BONDUES(NORD), sis place de l'Abbé BONPAIN. ;

Elle avait pour but de vérifier le respect des obligations légales et réglementaires, d'informer le public, de recueillir ses observations -appréciations-suggestions ou contre-propositions, de rédiger un procès-verbal des observations recueillies à adresser aux pétitionnaires L.M.C.U. et Etablissement Public Foncier du Nord- Pas de Calais en leur demandant de nous fournir « un mémoire en réponse », de rédiger un procès-verbal des opérations et des procès-verbaux des conclusions distincts D.U.P- Parcellaire et mise en conformité du Plan local d'urbanisme.

Ce, afin de permettre à l'autorité appelée à décider de la suite à donner, ici Monsieur le Préfet du NORD, de disposer d'éléments supplémentaires qu'offre l'enquête publique, notamment au travers des contributions du public, pour arrêter sa décision relative à la Déclaration d'utilité publique de l'aménagement considéré.

En conséquence, nous, après, nous être entretenu à plusieurs reprises avec Madame ROMMEMAERE Delphine de la Préfecture du NORD- gestionnaire du dossier objet de la présente enquête, avoir pris en compte l'ensemble des dossiers et en avoir pris connaissance, nous être rendu sur le site et l'avoir visité , avoir assisté à une large présentation du projet et de ses incidences sur l'environnement où étaient présents Madame Anne-Lise HUGON-PIOTROWSKI-Chef de projets à L.M.C.U-Renouvellement Urbain, Messieurs CACHOT Cyril négociateur à l'E.P.F du NORD- PAS DE CALAIS et MAZINGHIEN P. Directeur de l'Aménagement de la ville de BONDUES , avoir procédé à la vérification des différents moyens d'information du public (Avis Presse –Affichage en Mairie et à différents endroits de la commune-sur le site et aux sièges de LMCU et de l'E.P.F du Nord Pas de Calais-sur les sites informatiques de la Préfecture du NORD et de la Mairie de BONDUES), avoir tenu nos cinq permanences , avoir présenté l'ensemble des observations formulées sous la forme d'un procès-verbal de synthèse des observations aux deux pétitionnaires et les avoir invité à nous fournir un mémoire en réponse dans les meilleurs délais,

#### **Vu les textes**

- 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 foncier Nord – Pas de Calais,
- L'arrêté NOR DEVD1221800A du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du code de l'environnement,
- 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 LILLE METROPOLE COMMUNAUTE URBAINE a missionné l'établissement public foncier du Nord Pas de Calais pour intervenir sur le site BONDUES Centre-ville,
- La convention opérationnelle passée entre l'établissement public foncier Nord Pas de Calais et la Communauté Urbaine de LILLE 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 le conseil de la communauté urbaine de LILLE 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 au dit projet,

- La délibération N°12C0130 du 23 mars 2012 par laquelle le conseil communautaire autorise Madame la Présidente ainsi que l'E.P.F du 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 projet de requalification du centre-ville de BONDUES et, par conséquent, l'ouverture des enquêtes prescrites par le paragraphe 1 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 communautaire 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'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 P.LU
- La décision N°14000128/59 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lille désignant les commissaires-enquêteurs,
- La consultation du Commissaire-Enquêteur sur les modalités de déroulement de l'enquête,
- L'arrêté Préfectoral du 15 septembre 2014 portant délégation de signature à Monsieur Gille BARSACQ, secrétaire général de la Préfecture du Nord,
- La proposition du secrétaire général de la préfecture du Nord

### **Attendu que**

- La demande du pétitionnaire a été faite en les règles et qu'elle a reçu l'aval de la Préfecture du NORD et du Tribunal Administratif de LILLE pour la tenue d'une enquête publique.
- Les règles liées à l'enquête publique proprement dite ont été respectées en totalité, notamment celles relatives à la publicité, à la réelle mise à disposition du dossier durant les créneaux horaires d'ouverture des bureaux et à

l'existence d'un accès au public à mobilité réduite jusqu'au lieu des permanences et de consultation du dossier.

- Le dossier était complet et contenait des résumés non techniques d'une compréhension plus aisée.
- La durée de l'enquête a été de 31 jours, que CINQ permanences ont été tenues en matinée ou en après-midi, à différents jours de la semaine.

L'ensemble de ces mesures a permis, assurément, au public qui l'aurait souhaité de consulter, se renseigner et de faire connaître ses observations.

- La tenue de la présente enquête n'a connu aucun incident, ni engendré aucune difficulté majeure.
- L'ensemble des prescriptions prises dans l'arrêté préfectoral en date du 17 octobre 2014 été scrupuleusement respecté.
- L'ensemble des observations et courriers déposés durant la totalité de la période de l'enquête a été analysé et traité.
- Le mémoire en réponse des pétitionnaires, maintes fois réclamé, ne nous était toujours pas parvenu le 19 janvier 2015, date butoir de transmission de nos conclusions.

### Considérant d'une part

- Que ce projet doit répondre à trois questions essentielles pour la commune de BONDUES.

° Créer des logements pour répondre aux obligations de l'article 55 de la loi S.R.U. et Renouvellement urbain. (Pourcentage atteint par la commune en 2010-9%).

° Mettre en application les grandes politiques communautaires notamment de reconquête des friches industrielles en centre-ville

° Créer une réelle mixité sociale résidentielle et fonctionnelle (création de logements-renforcement des activités commerciales et des services).

- Le choix du lieu d'aménagement situé sur une surface de 5 Ha environ, au centre-ville, au cœur du triangle formé par les rues FOUQUET-LELONG et du BOSQUIEL et l'avenue du Général DE GAULLE, en lieu et place d'une friche industrielle importante donnant une image défavorable,

- Le projet lui-même qui associera à la fois les aspects urbains, générationnels d'accessibilité (ressources-prix de vente), typologiques (petits et grands logements) et géographiques (foyers avec des enfants-personnes âgées). Cet aménagement conçu autour d'une vaste plaine verte centrale répondra par ailleurs à une démarche de développement durable, intégrant l'existant et s'ouvrant dans le futur.
- L'aspect légal qui justifie cet aménagement lié au projet : (le plan local d'urbanisme communautaire approuvé en date du 8 octobre 2004- Les délibérations du conseil de la communauté urbaine de LILLE N°11C0791 du 8 décembre 2011 missionnant l'E.P.F du Nord- Pas de Calais pour intervenir sur BONDUES Centre-ville et La convention opérationnelle N°9 du 11 janvier 2012- N°12C0129 du 23 mars 2012 adoptant les principes d'aménagement proposés pour la requalification du Centre-ville de BONDUES et approuvant les objectifs et modalités de concertation préalable se rapportant au dit projet- N°12X0130 du 23 mars 2012 autorisant Madame la Présidente de LMCU et l'E.P.F à solliciter la déclaration d'utilité publique et l'ouverture d'une enquête publique unique conformément au paragraphe I de l'article R11-13 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.N°13C0609 du 15 novembre 2013 par laquelle L.M.C.U acte le fait que le concessionnaire qui sera choisi assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution- le procès-verbal de la réunion du 16 mai 2014 des personnes publiques associées où a été examiné le dossier de mise en compatibilité du P.L.U .-la convention signée avec l'EP. et la désignation par le Tribunal Administratif de LILLE du commissaire-enquêteur et de son suppléant)

De plus nous avons noté l'existence d'une étude de planification et de stratégie urbaine achevée en Mai 2007, initiée conjointement par la commune de BONDUES et LMCU et réalisée par l'agence Territoires-sites et cités qui montre que ce projet est pensé de longue date.

- l'obligation faite à ce type d'enquête publique dite « unique » depuis le décret de juin 2012, de mener une concertation préalable avec le public et une étude d'impact –environnementale dans laquelle on trouve l'analyse de l'état initial de l'environnement et les mesures visant à réduire ou supprimer les effets négatifs principalement. Ces deux opérations qui ont été réellement menées ont conduit aux constats suivants : (Aucune réelle objection au projet – Aucune contre-proposition- A cette occasion, la population a montré qu'elle adhérerait globalement au projet. Par ailleurs, les observations recueillies au cours de l'enquête publique montreront juste une volonté de modifier certains aspects de l'aménagement). (Pour l'étude d'impact, nous notons l'accord tacite de la D.R.E.A.L et les quelques réserves émises par l'ARS dont il sera

tenu compte au fur et à mesure des travaux d'aménagement comme le stipule le courrier réponse de L.M.C.U.,

- L'état actuel du projet dont il est dit qu'il pourra faire l'objet d'évolutions ; ce qui suppose « tenir compte des nouveaux souhaits de la population »,
- La conformité du projet vis-à-vis du P.L.U et autres documents supérieurs en matière d'urbanisme, à l'exception de la mise en conformité par suppression de trois emplacements réservés ; enquête menée dans un même temps,
- La collectivité se déclare être en capacité financière de supporter le coût de l'opération.
- Les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête publique qui n'appellent aucune remarque défavorable.
- Qu'il n'a pas été nécessaire d'organiser une réunion publique, ni de prolonger l'enquête, ni de recourir à un expert.

#### **Considérant d'autre part :**

- le regret de n'avoir pu bénéficier d'un mémoire en réponse de la part des pétitionnaires
- Que la toujours regrettable procédure d'expropriation est envisageable si la phase « amiable » n'aboutit pas.
- Un nouveau projet susceptible d'impacter l'environnement.
- L'accroissement inévitable du trafic routier et son lot d'inconvénients sur la couche d'ozone et le trafic routier local qu'engendrera l'aménagement.
- L'augmentation des surfaces imperméabilisées et le lot d'inconvénients qu'un tel aménagement génère.
- Notre souhait de voir se créer, dans la mesure où elle n'existe pas encore, une commission municipale et- ou communautaire chargée de suivre l'évolution du projet qui tiendra compte des nombreuses suggestions de la population exprimées lors de l'enquête publique notamment, chaque fois que possible.

**En rappelant** que notre mission n'a pas pour objet de réaliser une étude technique sur le fond du dossier, ni de justifier des orientations présidant au développement du pétitionnaire, mais qu'elle se limite à un rôle consultatif visant à recueillir les observations sur le projet, d'analyser objectivement le projet, d'émettre notre point de vue et enfin de donner un avis global sur ledit projet .

**En rappelant également** que notre avis repose sur une étude approfondie du dossier, sur les différentes études menées par le bureau d'Etudes, sur les différents entretiens avec le pétitionnaire, sur les avis des services de l'Etat et des collectivités territoriales , sur la contribution du public, sur nos observations et enfin sur les éléments de notre réflexion personnelle autour du thème de l'utilité publique du projet au regard des avantages et inconvénients selon la théorie du bilan où l'obligation de privilégier les intérêts du plus grand nombre est de mise sans toutefois oublier les conséquences de la décision pour les intérêts du plus petit nombre.

Que nous n'avons pas perdu de vue ce qui doit motiver une déclaration d'utilité publique :

- Le projet envisagé est-il de façon concrète, justifié par un intérêt public ?
- Le projet envisagé est-il nécessaire ?
- La réalisation du projet ne va –t-elle pas entraîner des inconvénients excessifs par rapport à l'utilité qu'elle représente ?

Ou encore selon la théorie du bilan « coût-avantages » posée par le conseil d'Etat dans son arrêt du 28 mai 1971 (ville nouvelle Est), il convient de vérifier si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social que comporte le projet ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt général qu'il représente.

**Pour tous ces motifs et dans la mesure où le demandeur :**

**Lèvera nos réserves :**

**1°) Dépollution du site et mise en place d'un plan de gestion, dès que possible mais avant le début des travaux**

**2°) Fouilles archéologiques préventives**

**3°) Enquête publique LOI SUR L'EAU**

**Tiendra compte de nos recommandations :**

**1°) Tout mettre en œuvre pour impacter au minimum l'environnement**

**2°) Au moment venu, mettre en œuvre un suivi de chantier exemplaire afin de prévenir les intérêts des riverains principalement**

**3°) Créer une commission municipale ou communautaire, dans la mesure où elle est inexistante, chargée de suivre l'évolution du projet qui tiendra compte des nombreuses suggestions contenues dans les observations du public (plan de circulation-stationnement-architecture-localisation des logements sociaux-aspect paysager etc.../...)**

**4°) Prévoir un nouveau lieu d'implantation des artisans, sociétés et commerces installés sur le site et appelés à déménager**

**5°) Prévoir une juste et rapide indemnisation des propriétaires de parcelles dont l'acquisition est nécessaire au projet.**

**6°) Tenir compte des réserves avancées par l'A.R.S le moment venu**

**7°) Apporter une large réflexion sur le type de commerces prévu dans le projet quand on sait que bon nombre de cellules commerciales du centre-ville ne sont pas exploitées actuellement ( type d'activité, montant du loyer.../...)**

**Emettons un avis favorable au projet d'aménagement du centre-ville de BONDUES en le déclarant d'utilité publique, sous condition de lever nos réserves et de tenir compte de nos recommandations.**

**Fait et clos le présent Procès-verbal des Conclusions pour l'enquête de  
Déclaration d'utilité publique de l'aménagement du centre-ville de BONDUES  
(NORD)**

**A BRUAY LA - BUISSIERE, le 16 janvier 2015**

**Le Commissaire-Enquêteur**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'DUC Jacques', written over a horizontal line.

**DUC Jacques**