



Extrait du Registre des Délibérations  
Du Conseil Municipal

Envoyé en préfecture le 19/10/2024

Reçu en préfecture le 19/10/2024

Publié le

ID : 059-215900903-20241017-24\_3\_5-DE



Le jeudi 17 octobre 2024 à 19 h 00, le Conseil Municipal s'est réuni en mairie, sous la présidence de M. le Maire.

Date de la convocation : le 11 octobre 2024 - Nombre de membres en exercice : 33

Présents : M. Patrick DELEBARRE, Maire, Mme Anne-Catherine DERVILLE, MM. Bernard JEAN-BAPTISTE, Eric DESREUMAUX, Mme Danièle DELBECQUE, M. Didier DUPE, Mme Marie VANOYE, MM. Xavier BASSELET, John EVLARD, Adjoint au Maire, Mmes Marie-Paule LEPERS, Annie HUS, M. Martin LEPOUTRE, Mmes Marie-Andrée SION, Nathalie HERBAUX, MM. Vincent DELANNOY, Pierre-Yves HEBBINCKUYS, Mmes Marie DUCATTEAU, Béatrice LAURENCEL, Audrey DASSONNEVILLE, Stéphanie COMPERE, Aurélie DESQUENNE, MM. Pierre DELZENNE, Nicolas CARLIN, Mme Laura NAESSENS, M. Jean-Pierre LEMAI, Mme Francine VANCAEYZEELE, M. Laurent GHEYSENS

Absents excusés (ayant donné pouvoir) : Mme Juliette de BAROLET (à Mme Marie VANOYE), M. Bernard CAUDAL (à Mme Annie HUS), Mme Dorothée GENASI (à M. Xavier BASSELET), M. Philippe LEMPIRE (à Mme Laura NAESSENS)

Absents : M. Antoine DHALLUIN, Mme Véronique DIERICKX

N° 24-3-5

-----  
**Plan Local d'Urbanisme**  
-----

Avis concernant la suppression de la  
zone d'Aménagement concerté  
Cœur de Bourg

Rapport de M. le Maire,

I. Rappel du contexte

Conformément à l'article L.5217-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), la Métropole Européenne de Lille est compétente en matière de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les zones d'aménagement concerté sont définies à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme comme " les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés."

Véritable outil d'aménagement, la procédure de ZAC permet à la MEL de mettre en œuvre ses politiques de développement en matière d'aménagement, d'habitat, de développement économique. Elle permet également la réalisation d'équipements publics structurants pour notre territoire et notre commune.

Le périmètre et le programme d'une zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, en application de l'article L. 151-7-2.

Par délibération n°24-C-0165 en date du 28 juin 2024, le Conseil Métropolitain a approuvé la révision générale du Plan Local d'urbanisme (PLU3).

Cette révision générale a pour but notamment de fondre en un seul Plan Local d'Urbanisme intercommunal les onze Plans Locaux couvrant actuellement la Métropole du fait de l'évolution institutionnelle de notre établissement par l'intégration de nouvelles communes membres.

Par délibération n°24-C-0166 du même jour, le Conseil Métropolitain a lancé une procédure de modification dudit document pour tenir compte de l'évolution de certains projets d'aménagements qui n'ont pas pu être pris en compte dans le cadre de la procédure de révision générale.

Conformément à l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, "Les décisions du conseil d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du conseil municipal de cette commune ».

## II. Exposé des motifs de la délibération

Par délibération n° 09 B 0689 du 06 novembre 2009, la MEL a lancé une étude de programmation urbaine à caractère pré-opérationnel, en vue de la requalification du centre-ville de BONDUES. Le programme envisagé, décliné sur un périmètre d'environ 4 hectares, comprend des logements, des commerces, des équipements et des espaces publics.

Après une phase de concertation préalable, la ZAC « Centre-ville de Bondues » a été créée par délibération n° 13 C 0608 du 15 novembre 2013.

Le projet a été déclaré d'Utilité Publique par le Préfet du Nord le 31 juillet 2015, au profit de l'EPF NORD PAS DE CALAIS. Cette DUP a été renouvelée pour une durée de 5 ans. À ce titre, l'EPF était fondé à lancer la procédure d'expropriation des terrains nécessaires au projet.

La MEL a ensuite conclu un contrat de concession d'aménagement avec la SAS BONDUES COEUR DE BOURG, société dont les principaux actionnaires sont Bouygues Immobilier, Projectim, Notre Logis, et Logis Métropole.

Cette convention a été conclue pour une durée de 8 ans en 2019, à la suite d'une délibération du Conseil Métropolitain du 5 avril 2019.

Le bénéfice de la DUP a été transféré à la SAS concessionnaire par arrêté préfectoral du 11 février 2021.

A ce jour, l'arrêté de cessibilité n'a pas été pris, de sorte que l'ordonnance d'expropriation n'a pas été délivrée, et les transferts de propriété n'ont pas eu lieu. La SAS concessionnaire n'a donc toujours pas la maîtrise foncière de l'ensemble du site de la ZAC. Les propriétaires n'ont perdu ni leur propriété, ni la jouissance de leurs biens inscrits dans le périmètre de la ZAC. Aucun aménagement prévu au contrat de concession d'aménagement n'a été réalisé alors qu'il prévoit leur complète livraison en 2027.

Compte tenu du peu de temps restant pour réaliser les aménagements prévus, la MEL considère qu'il est opportun de rechercher des solutions pour permettre la réalisation d'un projet adapté aux besoins de la commune et de la MEL dans le périmètre de la ZAC. La MEL envisage en particulier de clôturer la ZAC du Cœur de Bourg et de prendre en compte le souhait d'évolution de l'OAP exprimé par la commune.

Il est rappelé qu'une clôture de la ZAC a pour conséquence d'abroger l'acte de création de la ZAC, et que, concernant les autorisations d'urbanisme à venir, les terrains situés dans le périmètre de la ZAC du Cœur de Bourg seraient soumis :

- aux règles du PLU3.1, et en particulier à l'orientation d'aménagement et de programmation « OAP Cœur de Bourg » qui sera redéfinie par la MEL en collaboration avec la commune,
- à la taxe d'aménagement (selon le taux de 5% délibéré par la MEL avec un reversement aux communes de 10% du montant perçu) pour la fiscalité de l'urbanisme.

### En conséquence :

La commune ayant toujours pour objectif de permettre à terme la réalisation d'un nouveau quartier harmonieux, adapté à ses besoins et attentes et qualifiant pour le centre de Bondues, le conseil municipal émet un avis favorable aux décisions que souhaite prendre la MEL dans ce but, et en particulier à la suppression de la ZAC Cœur de Bourg.

Travaux Préparatoires  
Commission 1 du 8 octobre 2024

Vote à l'unanimité

Le Conseil  
Adhère à la proposition ci-dessus  
Ainsi fait et délibéré en séance du Conseil  
Certifié conforme  
Le Maire



M. Pierre DELZENNE  
Conseiller Municipal délégué  
Secrétaire de séance