

ASSOCIATION D'AVOCATS
AU BARREAU DE LILLE
14, rue du Vieux Faubourg
CS 50012
59042 Lille Cedex

+ 33 (0) 3 28 04 39 39
+ 33 (0) 3 28 04 39 38

contact@montesquieu-avocats.com
www.montesquieu-avocats.com

Mesdames et Messieurs les
Membres de la Commission
d'enquête publique
Projet de PLU3 - MEL

Lille, le 05 novembre 2023

Thierry LORTHIOIS
Caroline LOSFELD-PINCEEL
Aymeric DRUESNE
Pierre-Etienne BODART
Delphine CHAMBON
Clothilde DELBECQ
Mélissa DEBARA
Avocats Associés

Séverine KLEIN
Chloé GUILBEAU-BRADIER
Emeline LACHAL
Mathieu MASSE
Peggy CARLIER
Apolline MAIRE
Karen RODRIGUEZ
Avocats

Philippe PROUVOST
Patrick LOSFELD
Marie-Noëlle SCHINDLER
Avocats honoraires

Nos réf. : BONNEEL VERSTRAETE / CONSULTATION
20220489 PEB/PEB

Pour ce dossier, ☎ 03.28.04.39.39

Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête,

Nous prenons votre attache en qualité de Conseil :

Monsieur Régis BONNEEL et
Madame Viviane BONNEEL
1207 rue Neuve Eglise
Ravensberg
59270 BAILLEUL

Nous attirons votre attention sur la situation délicate financièrement et très injuste subie par Madame BONNEL - VERSTRAETE Viviane.

1. Madame BONNEEL-VERSTRAETE est propriétaire d'un terrain cadastré section n° 6787 situé 11 Résidence des Marronniers à WAMBRECHIES, acquis le 1^{er} décembre 1997 auprès de Monsieur Bertrand CATOIRE.

La propriété acquise le 1^{er} décembre 1997 comportait un immeuble à usage d'habitation, constituant l'ancienne résidence de Monsieur et Madame BONNEEL.

2. Le 9 avril 2013, Madame BONNEEL-VERSTRAETE a déposé une déclaration préalable pour une division en vue de construire sur la propriété du 11 Résidence des Marronniers, à laquelle le Maire de WAMBRECHIES n'a pas fait opposition.

3. C'est dans ces conditions que par actes des 15 juillet et 29 août 2013, Madame BONNEEL-VERSTRAETE a cédé la propriété de l'immeuble d'habitation, demeurant propriétaire du terrain cadastré B 678 destiné à être vendu en terrain à bâtir dans la perspective de financer la retraite des époux BONNEEL.

4. Cependant, depuis cette date, Monsieur et Madame BONNEEL ont, a de multiples reprises, tenté de vendre ce terrain à bâtir mais les acquéreurs potentiels ont tous été découragés par le service de l'urbanisme de la mairie de WAMBRECHIES et les membres de l'ASL de la Résidence Les Marronniers, si bien qu'aucune transaction n'a pu aboutir.

5. Dans la perspective de vendre le terrain, Madame BONNEEL-VERSTRAETE présentait une demande de certificat d'urbanisme opérationnel n° CU 059 636 19M 0085 le 23 mai 2019. De nouveau, le Maire de WAMBRECHIES ne faisait pas opposition à cette déclaration.

6. Le 9 mars 2020, une offre d'acquisition a été formalisée par Monsieur DETHOOR.

7. Le 15 juin 2020, celui-ci a déposé une demande de permis de construire n° PC59 636 20 M0014 sur ce terrain.

Cette demande faisait l'objet d'avis favorables rendus par la Métropole Européenne de Lille (MEL) et les concessionnaires de réseaux.

Pour autant, très étonnamment, cette demande faisait l'objet d'un refus de permis de construire pris le 8 septembre 2020, soit bien après l'expiration du délai d'instruction de deux mois qui avait été notifié à Monsieur DETHOOR.

Ce refus était fondé sur le classement du terrain en Secteur Paysager Arboré normal (dit SPA normal) dans le nouveau plan local d'urbanisme (PLU) de la MEL entré en vigueur en juin 2020, soit postérieurement au certificat d'urbanisme du 4 juillet 2019.

8. Postérieurement à ce refus, Monsieur BONNEEL rencontrait Monsieur CORBANIE, responsable de l'urbanisme de la mairie de WAMBRECHIES, qui lui indiquait avoir dissuadé plusieurs acquéreurs potentiels d'acquérir le terrain, au motif fallacieux qu'il n'existerait pas de servitude de passage entre le terrain et la résidence des Marronniers. Alors même que le **Tribunal de grande instance de Lille a jugé le contraire dans son jugement rendu le 14 février 2002 sous le n°99/9691.**

9. Finalement, prenant acte de la tardiveté du refus du permis de construire opposé à la demande de Monsieur DETHOOR, le Maire de WAMBRECHIES délivrait un certificat de permis tacite à celui-ci le 5 janvier 2021, un permis tacite n° PC 059636 20 M0014 étant né le 16 août 2020.

10. Pour autant, les manœuvres de découragement menées par les services de la commune et l'ASL auprès des acquéreurs potentiels du terrain ayant produit des effets, ces derniers ont souhaité se retirer de l'opération.

11. Monsieur et Madame BONNEEL sont alors parvenus à trouver de nouveaux acquéreurs potentiels, Monsieur TARTARE et Madame BOCHENEK.

Ces derniers ont formulé une proposition d'achat le 15 janvier 2021.

12. Puis, ils ont demandé et obtenu le transfert du permis n° PC 059636 20 M0014 à leur bénéfice le 1^{er} février 2021.

Mais contre toute attente, ces derniers ont ensuite été destinataires le 19 mars 2021 d'un courrier du Maire de WAMBRECHIES aux termes duquel celui-ci indiquait considérer que le permis avait été obtenu par fraude en raison de l'absence de desserte par une voie publique et par des réseaux et du refus des ayants-droits de la voie privée d'accorder une servitude de passage et tréfoncière.

En conséquence, le Maire envisageait de procéder au retrait de ce permis et invitait les consorts TARTARE-BOCHENEK à formuler leurs observations sur la mesure envisagée.

13. A la suite de ce courrier, le Maire prenait un arrêté de retrait du permis n° PC 059636 20 M0014 pour fraude le 17 juin 2021, arrêté parfaitement illégal au demeurant.

Cet arrêté n'était notifié ni aux consorts TARTARE-BOCHENEK, alors titulaires du permis retiré, ni à Madame BONNEEL-VERSTRAETE, que la commune savait pourtant être propriétaire du terrain.

Ce n'est que par courrier du 6 décembre 2021, que les consorts TARTARE-BOCHENEK étaient informés de la mesure.

14. Ce retrait ainsi que les différents manœuvres de découragement initiées par les services de la commune ont évidemment conduit Monsieur TARTARE et Madame BOCHENEK à renoncer à leur projet de construction.

15. Face aux difficultés rencontrées pour vendre leur terrain en raison des agissements de la mairie, Monsieur et Madame BONNEEL, par l'intermédiaire de leur conseil, ont adressé un courrier à la commune le 13 octobre 2022 en vue de trouver une solution amiable.

Dans ce courrier, les époux BONNEEL rappelaient qu'une servitude de passage avait été reconnue par le Tribunal de grande instance de Lille, et qu'en conséquence, le retrait du permis n° PC 59636 20 M0014 était totalement illégal. Par ailleurs, ils informaient la commune que le classement actuel de certaines parcelles en SPA normal avait récemment été remis en cause par le Tribunal administratif de Lille dans son jugement n°2008375 du 13 juillet 2022. En conséquence, les époux BONNEEL, demandaient la suppression du secteur SPA normal inscrit sur leur terrain, la révision du PLU intercommunal étant actuellement en cours.

Malgré ces informations en sa possession, le Maire de WAMBRECHIES a d'une part, refusé d'accéder à leur demande, pourtant légitime, dans un courrier en date du 12 décembre 2022.

Dans ce même courrier, il reconnaît d'ailleurs que la mairie a commis une erreur en prenant l'arrêté de retrait du 17 juin 2021, au motif non pas de son illégalité, mais de son absence d'objet. En effet, il affirme que le permis de construire tacitement obtenu par Monsieur DETHOOR avait été retiré par l'arrêté de refus de permis du 8 septembre 2020. Une confusion semble ici être faite entre les procédures de retrait et de refus d'autorisation d'urbanisme.

D'autre part, le Maire a délivré un certificat d'urbanisme négatif à Madame BONNEEL-VERSTRAETE le 13 janvier 2023 (certificat enregistré le 14 novembre 2022 sous le n° CU 059636 22 C0224), en considérant de nouveau que le projet étant situé en SPA normal, il n'était pas autorisé par les dispositions de ce secteur.

16. Par un courrier en date du 13 mars 2023, les époux BONNEEL ont adressé à la commune de WAMBRECHIES, un recours gracieux à l'encontre du certificat d'urbanisme négatif n° CU 059636 22 C0224, dont il a été accusé réception le 15 mars 2023.

17. Par un courrier en date du 24 mars 2023, les requérants ont également adressé à la Commune un recours indemnitaire préalable, dont il a été accusé réception le 27 mars 2023.

18. Par deux courriers du 20 avril 2023, la commune de WAMBRECHIES a rejeté le recours gracieux ainsi que le recours indemnitaire préalable de Monsieur et Madame BONNEEL.

19. Monsieur et Madame BONNEEL ont désormais les plus grandes difficultés à vendre leur terrain, devenu inconstructible.

Ces difficultés les mettent dans une situation plus que délicate.

Le prix de vente escompté ayant vocation à leur permettre de prendre enfin leur retraite, alors qu'ils sont âgés de plus de 70 ans et ne disposent pas actuellement d'une retraite suffisante pour cesser leur activité professionnelle de travailleurs indépendants et professeurs de musique.

Ces difficultés sont la conséquence directe des manœuvres de découragement des acquéreurs potentiels menés par les services de la commune de WAMBRECHIES et d'une multiplicité de décisions administratives illégales.

D'autant plus que si la mairie n'avait pas fait obstruction au projet de vente des conjoints BONNEEL, le terrain aurait été vendu avant l'entrée en vigueur du nouveau PLU.

20. Ces circonstances placent Monsieur et Madame BONNEEL devant la nécessité de solliciter la réparation des préjudices ainsi subis, ces derniers se trouvant à présent dans l'impossibilité de vendre leur terrain. Le tribunal administratif est saisi dans ce cadre.

Il reste qu'ils sont éminemment désireux de voir leurs difficultés cesser au plus vite, alors qu'ils commencent à être sérieusement touchés sur un plan moral et psychologique.

Ils sollicitent de votre commission d'enquête un avis favorable à ce que soit retenu un zonage constructible.

En l'espèce, les dispositions retenues dans le projet de PLU3 prévoient que la parcelle de Madame BONNEEL-VERSTRAETE soit inconstructible PUISQUE certes classée en secteur UVC 6.1 mais également classée en SPA secteur paysager à préserver de type normal.

La constructibilité est purement résiduelle et anecdotique.

Toutefois, ce classement est totalement illégal.

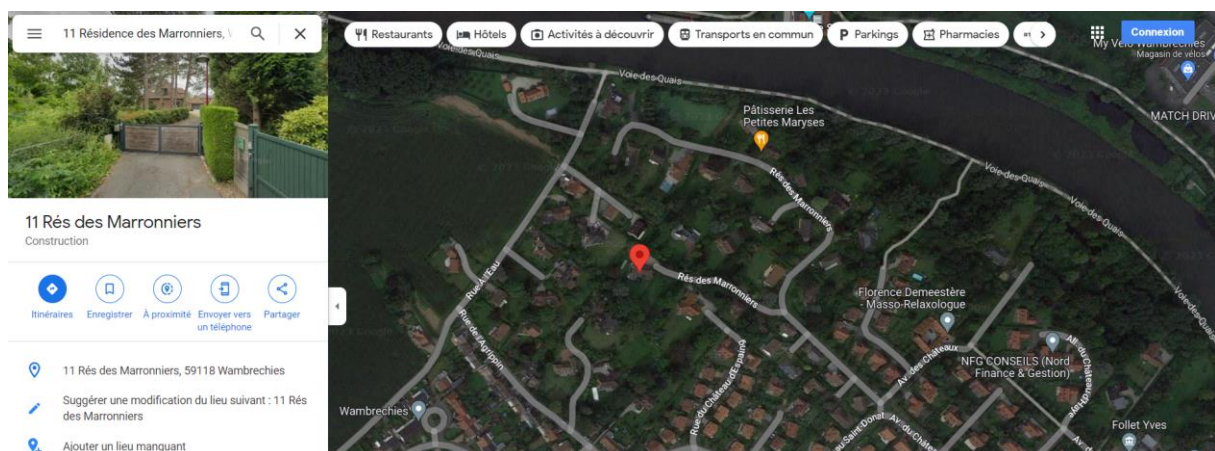
Le Tribunal administratif de Lille a d'ailleurs commencé à remettre en cause ce classement. Dans son jugement rendu le 13 juillet 2022 sous le n° 2008375, il a annulé la délibération du 12 décembre 2019 par laquelle le conseil métropolitain de la MEL a approuvé son PLU intercommunal, en tant que cette délibération classait certaines parcelles en SPA normal (**PJ2**).

Le Tribunal a considéré que :

« Il ressort des pièces du dossier que les parcelles des requérants, d'une superficie totale de 3300 m² sont situées en zone urbaine et entourées d'habitations. Si elles sont végétalisées et partiellement cultivées, il ne ressort pas des pièces du dossier que la végétation présente sur leurs parcelles, composée notamment d'un jardin potager et de quelques arbres fruitiers, présenterait un caractère remarquable. La métropole européenne de Lille, qui fait seulement valoir que les parcelles se situent dans le prolongement des jardins des propriétés voisines et que le jardin potager est visible depuis l'espace public, ne démontre ni l'intérêt paysager, ni la valeur écologique des parcelles en cause, qui ne bénéficient au demeurant d'aucune mesure de protection environnementale particulière au titre de la trame verte et bleue définie par le plan contesté, l'outil « SPA » en litige n'étant pas directement lié à la préservation des continuités écologiques contrairement à ce qu'allègue la métropole.[...]les auteurs du plan contesté, en décidant de localiser un secteur paysager et/ou arboré à préserver de niveau « normal » sur la totalité de l'unité foncière constituée par les parcelles de M. et Mme C, la rendant ainsi inconstructible alors qu'elle présente le caractère d'une « dent creuse » en zone urbaine, ont entaché la délibération litigieuse d'une erreur manifeste d'appréciation et porté au droit de propriété des requérants une atteinte disproportionnée au regard de l'objectif d'intérêt général poursuivi par cet outil tenant à la protection des paysages et à la végétalisation du tissu urbain. »

Force est de constater que la situation des parcelles décrites par le Tribunal administratif de Lille est complètement similaire à celle des époux BONNEEL.

En effet, leur parcelle d'une superficie de 1500m² située en zone urbaine, est entourée d'habitations, et plus exactement d'un lotissement dit Résidence des Marronniers.



Par ailleurs, la végétation présente sur la parcelle de Monsieur et Madame BONNEEL ne présente pas un caractère remarquable. D'autant plus que la végétation semble en tout point identique à celle des parcelles voisines.

La parcelle est parfaitement desservie par tous les réseaux et parfaitement accessible comme l'a jugé **le tribunal de grande instance de Lille dans son jugement en date du 14 février 2002 sous le n°99/9691**

La parcelle ne fait pas l'objet d'une protection particulière au titre de la trame verte et bleue, si ce n'est cet outil SPA.

Elle est située dans un lotissement important, construit de belles villas. Elle est entourée de deux parcelles construites et plus généralement La parcelle de Madame VERTRAETE la croix verte ci-dessous) est la seule non bâtie, sans justification juridique aucune, dans ce lotissement :



Il apparait manifeste que le classement de la parcelle des époux BONNEEL en SPA normal n'est pas fondé et témoigne d'une erreur manifeste d'appréciation des auteurs du PLU.

Par ailleurs, Madame BONNEEL-VERSTRAETE est fondée à soutenir que l'instauration d'un secteur SPA sur les parcelles qui constituent le terrain d'assiette du projet est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et porte par ailleurs une atteinte disproportionnée au droit de la propriété privée garantie constitutionnellement à l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen.

Les justifications d'intérêt général ne peuvent autoriser l'anéantissement du droit de la propriété pour un terrain sis dans un lotissement construit, parfaitement viabilisé et accessible.

Nous vous remercions de vous déterminer en ce sens, en vue de la levée de cette contrainte SPA.

Nous vous prions de croire, Mesdames et Messieurs les membres de la Commission d'enquête,
en l'assurance de notre considération très respectueuse.

Chloé GUILBEAU-BRADIER

Pierre-Etienne BODART