

Lotissement LA MALTERIE // Rue des Cerisiers Ville de BAISIEUX



1°) Compte-rendu réunion 7 mars 2023

- Plan de situation



1°) Compte-rendu réunion 7 mars 2023

- Résumé - Lors de la réunion du 7 mars 2023, les grands axes suivants ont été abordés :

Constat : Promesse en 2013 d'une voie publique par la municipalité en place, pas de validation juridique par cette même autorité. Résultat Voie privée, non ouverte à la circulation. Recherche de solutions :

- Possibilité d'avoir accès à la voie privée avec un véhicule // proposition non retenue à la majorité.
- Possibilité d'obtenir un accès à la voie privée piéton et vélo // proposition retenue.
- Validation de l'inscription d'une servitude de passage au droit de la parcelle de Vilogia pour permettre éventuellement, en dernier lieu un accès depuis les fonds de parcelle. Action menée par la Ville.


Au sortir de la réunion est acté : programmer une rencontre avec les propriétaires de la voie privée afin de négocier si possible un accès piéton et la mise en place de portillons.

Réunion publique réalisée le 12/04/2023, Toutes les hypothèses ont été évoquées, cependant les personnes concernées indiquent avoir procédé à l'achat en colotis de la voie, la rendant privée de fait. La situation juridique de cette voie est donc irrévocable.

Seule piste amiable : l'accès depuis l'aire de jeux matérialisée sur le plan ci-dessous et accordée par Vilogia et permettant un accès en fond des jardins des propriétaires de la rue des Cerisiers. Accord des riverains !


Documents juridiques // Voie privée permis d'aménager 09/01/2015

document n° 2015-01-01

 dossier n° PA 09 044 14 B0001

date de dépôt : 01 août 2014
demandeur : SA d'FLM VILOGIA
représentée par Monsieur François COLTELLONI
Lotissement de 7 îlots pour 64 lots maximum
adresse terrain : rue de la Malterie _ rue de la Maltrie
Baisieux (59780)

*Sp. 2014/01
initial*



ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Baisieux

Le maire de Baisieux,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 01 août 2014 par la SA d'FLM VILOGIA, représentée par Monsieur François COLTELLONI, 150 bis rue Nationale 59044 Lillan Cedex
Vu l'objet de la demande :

- lotissements de 7 îlots pour 64 lots maximum (17 logements + 20 lots libres) sur un terrain situé rue de la Malterie _ rue de la Maltrie - Baisieux - 59780

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu les pièces fournies en date du 15/09/2014
Vu le Plan Local d'Urbanisme de Lille Métropole Communauté Urbaine approuvé le 8 octobre 2004, modifié le 13 juin 2008, le 02 octobre 2008, le 02 avril 2010 et le 01 avril 2011 ;
Vu l'avis du Président de Lille Métropole Communauté Urbaine en date du 12/11/2014 ;
Vu l'avis du Directeur de centre de Noréade - Régie SIDEN - SIAM (eau potable) en date du 25/09/2014 ;
Vu l'avis du Directeur départemental du Service Départemental d'Incendie et de Secours de LILLE en date du 17/09/2014 ;
Vu la notification de prescription de diagnostic en date du 08/09/2014 de l'arrêté préfectoral en date du 06/09/2014 relatif aux prescriptions archéologiques ;
Vu l'avis réputé favorable du Conseil Général du Nord - Direction Voirie et infrastructures ;
Vu l'avis réputé favorable de EDF-SDP ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE.

Le nombre d'îlots dont la réalisation est autorisée est de 7 comprenant en totalité un maximum de 64 lots. En zone AUCmb, la servitude d'au moins 25% de logements locatifs sociaux _ secteur n° 304 de Pourcentage de Logements Locatifs (SPLL) repris en emplacement réservé au P.L.U. devra être respectée.

PA 09 044 14 B0001

Article 2 :

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au diagnostic archéologique à réaliser devront être strictement respectées

Article 3 :

L'occupation des terrains et l'édification des futures constructions devront respecter les dispositions applicables en matière d'urbanisme et d'architecture sur la commune complétées par les prescriptions mentionnées au règlement de construction.

La surface de plancher maximale ainsi que l'emprise au sol dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est, respectivement, de 16 737 m² et 21 677 m²
La répartition respective par lot figure aux tableaux annexés au présent arrêté

Article 4 :

Tous les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement du lotissement seront exécutés par le lotisseur conformément au plan de travaux joint à la demande.

Voie -

Un arrêté d'alignement et un arrêté de permission de voirie pour la réalisation des accès sur la R.D. devront être sollicités auprès des services de la subdivision départementale de Tourcoing
La réalisation des débouchés sur les rues de la Malterie et des Cerisiers fera l'objet d'une demande de permission de voirie à solliciter auprès des services de l'Unité Territoriale de Roubaix - Villeneuve d'Ascq

Incendie -

La défense incendie du lotissement se fera dans les conditions énoncées dans l'avis émis par le S.D.I.S.

Eau / assainissement -

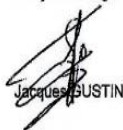
Les prescriptions des services de Noréade - la Régie SIDEN et LMCU devront être strictement respectées

Article 5 :

Les travaux devront être commencés dans le délai de 2 ans défini par l'article R 424-17 du code de l'urbanisme.

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots ne pourront être accordés que dans les conditions énoncées à l'article R 442-18 du code de l'urbanisme.

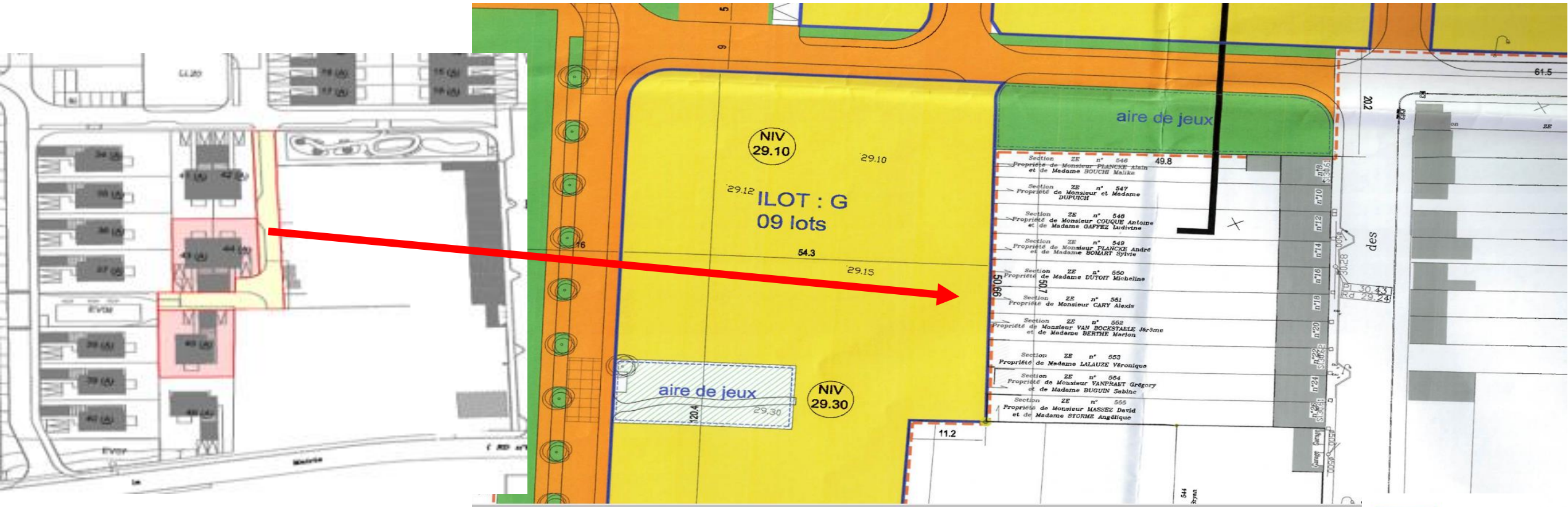
Baisieux, le 09 janvier 2015
Pour Le maire,
L'Adjoint Délégué


Jacques BUSTIN



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Documents juridiques // Voie privée permis d'aménager 09/01/2015



- Voies publics
- Espaces privés
- Espaces verts communs
- Espaces verts gérés par Association Syndicale
- Traitement de sol
- Haie bocagère
- Arbre de haut jet
- Découpage des espaces privés de A à G
- Limite de l'unité foncière

Documents juridiques // Voie privée permis d'aménager modificatif 04/01/2018

PA 2018 N°1
Modif 2

 **ARRETE ACCORDANT
UN PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE INITIALE	référence dossier
Dossier déposé complet le 06/11/2018	N° PA 059044 14 B0001 M01
Par : VILOGIA représentée par Madame Dang NGUYEN	
Demeurant à : 74 rue Jean JAURES BP 104 59664 VILLENEUVE D'ASCO CEDEX 34	
Pour : Création de 7 lots à bâtir	
Sur un terrain sis : rue de la malterie / rue de la mairie à BAISIEUX. Cadastré : ZE725, ZE726, ZE728, ZE809, ZE811, ZE813, ZE874, ZE17, ZE576, ZE545	

Le Maire,

Vu la demande de Permis de construire modificatif susvisée.
Vu le Permis de construire accordé le 09 janvier 2015,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille en vigueur,
Vu l'avis de la Métropole Européenne de Lille en date du 20 décembre 2018,

Objet du modificatif: Redivision du nombre d'lots et de nombre de lots. Sens du faitage modifié sur le plan de composition. Modification du règlement de lotissement. Création d'un accès supplémentaire pour desservir en futur lotissement voisin.

ARRÊTE

Article 1 : Le permis de construire modificatif est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée.

Article 2 : Les prescriptions mentionnées dans le permis de construire initial restent applicables.

Observation : Les observations émises dans le permis de construire initial restent applicables.

Fait à Baisieux
Le 04 janvier 2018
Pour le Maire
L'Adjoint Délégué



Jacques GUSTIN



Affichage en mairie de l'avis de dépôt le : 06 NOV. 2018
Affichage en mairie le : 07 JAN. 2019
Transmission à la Préfecture le : 10 JAN. 2019

Conditions dans lesquelles la présente autorisation des intercommunalités
Vous pouvez consulter les listes aux permis de construire déposés en mairie de cette autorisation sur le site public de l'urbanisme de la métropole européenne de Lille

Documents juridiques // Voie privée permis d'aménager 04/01/2019



**ARRETE ACCORDANT
UN PERMIS D'AMENAGER**

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Dossier déposé le 08/02/2019 et complété le 04/04/2019, le 18/06/2019 et le 28/06/2019	N° PA 059044 19 M0001
Par : SA d'HLM VELOGIA PREMIUM représentée par Monsieur BORRIN Pascal	
Demeurant à : 197 rue du 8 Mai 1945 59650 VILLENEUVE D'ASCOQ	
Pour : Aménagement de Pilot B1 en 12 lots libres dédiés à la construction de maisons individuelles conformément au PA 059 044 14 B 0001 M01 délivré en date du 04/01/2019	
Sur un terrain sis : rue de la Malterie / rue de la Mairie à BAISIEUX Cadastré : ZE728, ZE813, ZE811, ZE809	

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille en vigueur,

Vu le Permis d'Aménager n° PA 059 044 14 B 0001 délivré en date du 09/01/2015,

Vu le Permis d'Aménager modifié n° PA 059 044 14 B 0001 M1 délivré en date du 04/01/2019,

Vu les pièces complémentaires déposées par le pétitionnaire en date du 04/04/2019, du 18/06/2019 et du 28/06/2019,

Vu l'avis des services de la Métropole Européenne de Lille en date du 22 mai 2019,

Vu l'avis d'ENEDIS - Gestionnaire du réseau d'électricité en date du 20 mars 2019,

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée et est assorti des prescriptions et observations énoncées ci-après.


Article 2 : La SA d'HLM VELOGIA PREMIUM, représentée par Monsieur BORRIN Pascal, est autorisée à lotir sur le terrain cadastré ZE728, ZE813, ZE811, ZE809 d'une superficie de 6 991,00 m², situé rue de la Malterie/ rue de la Mairie à BAISIEUX, tel qu'il est défini sur le plan d'ensemble du projet (PA4 et PA8)

Article 3 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 12.

3. AVISUR LE PROJETDE CONSTRUCTION

	OBSERVATIONS DU MAIRE SUR L'ASPECT EXTERIEUR DU PROJET (TOUTES FACADES CLÔTURES):
ASPECT EXTERIEUR ABORDS	SON INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT (PLANTATIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS): Y A-T-IL LIEU D'IMPOSER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES ?
ACCES	LES CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN COMPTE TENU DU PROJET SONT-ELLES SATISFAISANTES ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
AIRES DE STATIONNEMENT	OBSERVATIONS DU MAIRE

4. NATURE DE L'AVIS DU MAIRE

<input checked="" type="checkbox"/> FAVORABLE (NATURE ET MOTIFS DES PRESCRIPTIONS (IL Y A LIEU) :	DATE: <p style="text-align: center; font-size: 1.2em;">- 8 FEV. 2019</p>
<input type="checkbox"/> DEFAVORABLE (INDIQUER LES MOTIFS COMPTE TENU DES OBSERVATIONS FIGURANT AUX RUBRIQUES CI-DESSUS):	LE MAIRE <p style="text-align: center;">Pour le Maire</p> <p style="text-align: center;">L'Adjoint Délégué</p> <p style="text-align: center;">YVES GUSTIN</p> 

Documents juridiques // Voie privée permis d'aménager modificatif 02/2019

**ARRETE ACCORDANT
UN PERMIS D'AMENAGER**

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Dossier déposé le 08/02/2019 et complété le 04/04/2019, le 18/06/2019 et le 28/06/2019 Par : SA d'HLM VELOGIA PREMIUM représentée par Monsieur BORRIN Pascal Demandeur à : 197 rue du 8 Mai 1945 59650 VILLENEUVE D'ASCO Pour : Aménagement de filot lot en 12 lots libres dédiés à la construction de maisons individuelles conformément au PA 059 044 14 B 0001 M01 délivré en date du 04/01/2019 Sur ou terrain sis : rue de la Malterie / rue de la Mairie à BAISIEUX Cadastré : ZB728, ZEB13, ZEB11, ZEB09	N° PA 059044 19 M0001

Le Maire,

Vu la demande de Permis d'aménager susvisée,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille en vigueur,

Vu le Permis d'Aménager n° PA 059 044 14 B 0001 délivré en date du 09/01/2015,

Vu le Permis d'Aménager modificatif n° PA 059 044 14 B 0001 M1 délivré en date du 04/01/2019,

Vu les pièces complémentaires déposées par le pétitionnaire en date du 04/04/2019, du 18/06/2019 et du 28/06/2019,

Vu l'avis des services de la Métropole Européenne de Lille en date du 22 mai 2019,

Vu l'avis d'ENEDIS - Gestionnaire du réseau d'électricité en date du 20 mai 2019,

ARRETE

Article 1 : Le permis d'aménager est accordé pour la projet décrit dans la demande susvisée et est assorti des prescriptions et observations énoncées ci-après.

Article 2 : La SA d'HLM VELOGIA PREMIUM, représentée par Monsieur BORRIN Pascal, est autorisée à lotir sur le terrain cadastré ZB728, ZEB13, ZEB11, ZEB09 d'une superficie de 4 991,00 m², situé rue de la Malterie/ rue de la Mairie à BAISIEUX, tel qu'il est défini sur le plan d'ensemble du projet (PA+ et PA8)

Article 3 : Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 12.


3. AVISUR LE PROJET DE CONSTRUCTION

ASPECT EXTERIEUR ET ABORDS	OBSERVATIONS DU MAIRE SUR L'ASPECT EXTERIEUR DU PROJET (TOUTES FACADES CLÔTURÉES)
	SON INTEGRATION DANS L'ENVIRONNEMENT (PLANTATIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS)
	Y A-T-IL LIEU D'IMPOSER DES PRESCRIPTIONS SPECIALES ?
ACCES	LES CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN COMPTE TENU DU PROJET SONT ELLES SATISFISANTES ? <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
AIRES DE STATIONNEMENT	OBSERVATIONS DU MAIRE

4. NATURE DE L'AVIS DU MAIRE

<input checked="" type="checkbox"/> FAVORABLE (NATURE ET MOTIFS DES PRESCRIPTIONS SI Y A LIEU) :	DATE: - 8 FEV. 2019
<input type="checkbox"/> DEFAVORABLE (INDIQUER LES MOTIFS COMPETENTS ENUS OBSERVATIONS FIGURANT AUX RUBRIQUES CI-DESSUS) :	LE MAIRE

Pour le Maire
 Le Maire Délégué
 MARQUIS GUSTIN



Documents juridiques // Voie privée permis d'aménager rectificatif 10/2019



ARRÊTE RECTIFICATIF ACCORDANT UN PERMIS D'AMENAGER

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	référence dossier
Dossier déposé le 08/02/2019 et complété les 04/04/2019, 18/06/2019 et 28/06/2019	N° PA 059044 19 M002
Par : VITLOGIA PREMIUM représentée par Monsieur BORRIN Pascal	
Demeurant à : 197 RUE DU 8 MAI 1945 59650 VILLENEUVES D'ASCQ	
Pour : Aménagement de l'ilot F1 en 8 lots libres dédiés à la construction de maisons individuelles au sein du PA 059 044 14 B 0001 M1	
Sur un terrain sis : RUE DE LA MALTRIE - RUE DE LA MAIRIE à BAISEIUX Cadastré : ZL728, ZL811, ZL809	

Vu le Permis d'Aménager n° PA 059 044 14 B 0001 délivré en date du 09/01/2015,
Vu le Permis d'Aménager modificatif n° PA 059 044 14 B 0001 M1 délivré en date du 04/03/2019,
Vu le Permis d'Aménager n° PA 059 044 19 M 0002 délivré en date du 13/08/2019,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille en vigueur.

Considérant que l'arrêté du PA 059 044 19 M 0002 accordé le 13 août 2019 susvisé est entaché d'une erreur matérielle en ce qui concerne l'indice de la zone.

ARRÊTE

Article 1 : L'indice de la zone est modifié comme suit 0,50 au lieu de 0,40 comme indiqué dans l'arrêté du PA 059 044 19 M 0002 accordé le 13 août 2019.

Article 2 : Les articles 1, 2, 3, 4, 5 et 6 ainsi que les observations insérées dans l'arrêté du PA 059 044 19 M 0002 demeurent valables.

Article 3 : Le délai de validité du permis d'aménager est inchangé.

Fait à Baisieux,
Le 29 octobre 2019
Pour le Maire
L'Adjoint Délégué


Jacques GUSTIN



Affichage en mairie de l'avis de dépôt le : 08 FEV 2019

Affichage en mairie le : 24 OCT 2019

Transmission à la Préfecture le : 31 OCT 2019

Copies de documents à présenter au service de l'urbanisme :

Vous pouvez communiquer les documents susvisés dès à présent à votre conseiller municipal ou à vos élus, sans frais, par courriel à : conseil@baisieux.fr

Documents juridiques // Voie privée
Plan Validé juridiquement depuis janvier 2015



Compte-rendu réunion de travail Hornoy SARL architecture

Extrait du compte –rendu de la réunion de travail d’Hornoy architecture du 08 février 2017 :

- *« ILOT G : Plan d’ensemble peut-être à revoir (desserte le long des fonds de jardin des maisons rue des cerisiers, accès à des riverains (accords?) avec projet de garages pour certains d’entre eux, espace vert central à rétrocéder, etc ...*
- *-non classable en MEL, le statut de cette voie est à préciser : ne pouvant être du ‘domaine ASL’ car concerne aussi des ‘riverains’ n’en faisant pas partie, elle devra être classée dans le domaine communal (à défaut, en indivision ?)*
- *- réunion ‘spécifique à organiser en Mairie (Ville, VSA et VP, Moe), en mars) ».*
- **CONSTAT : AUCUNE ACTION JURIDIQUE POUR ACTER LA VOIE PUBLIQUE PROMISE**

Conseil Municipal du 9 JUIN 2023

- Extrait Intervention de M DELRUE
- Maire honoraire et les Membres d'Unis pour Baisieux
- Concertation préalable du PLU3
- 06 février 2023
-
-
- **B Réalisation desserte initialement prévue et non réalisée**
-
- Pour corriger un oubli dans la réalisation du lotissement de la Malterie une réserve de voirie doit être inscrite entre les parcelles des maisons de la rue des Cerisiers et celles du lotissement de la Malterie (cf plan joint).
- Cet accès par l'arrière des logements de la rue des Cerisiers permet de sécuriser la circulation dans cette rue. La circulation a fortement augmenté avec le trafic lié aux habitants du lotissement de la Malterie, alors que cette rue n'est dimensionnée que pour desservir les maisons de cette rue.
- *Pour la sécurité dans le secteur il est indispensable de mettre cette réserve, qui n'est que le rattrapage d'un oubli dans un dossier de construction de lotissement qui a été TRES LABORIEUX.*

Conseil Municipal du 9 JUIN 2023

- Intervention en réponse de M ANTUNES, Conseiller Municipal délégué à l'aménagement du territoire et autorisation du droit des sols.

https://youtu.be/4rIUflfbF_k

Conseil Municipal du 9 JUIN 2023

- 1°) Contextualisation : Autorisation d'urbanisme
- Les autorisations du droit des sols et notamment les permis d'aménager permettant la création du lotissement la MALTERIE et qui sont les suivants :
- Permis d'aménager 2013 N°1 déposé le 08/02/ 2013 délivré le 09/01/2015,
- Permis d'aménager Modificatif 2013N°1 M01 déposé le 13/05/2014 délivré le 04/01/2019
-
- Permis d'aménager 2019 N°1 déposé le 08/02/2019 délivré le 13/08/2019,
- Permis d'aménager 2019 N°2 déposé le 08/02/2019 délivré le 13/08/2019,
-
- Ont été accordés et signés avec des plans faisant tous figurer l'impasse située à l'arrière de la rue des cerisiers privatisée et non publique.
- Les maisons individuelles ont donc été vendues avec pour chaque propriétaire une partie en pleine propriété de cette voie privatisée de ce fait entre les différents colotis.
-
- Dans le Compte-rendu interne de la société HORNOY **du 8 février 2017**, une réflexion quant au devenir de la voie a visiblement été évoqué, cependant rien n'a été juridiquement acté. Ni dans le cadre des PA de 2013 et 2019, ni dans les différents permis de construire déposés au fil de l'eau pour la réalisation de chacun des ilots.
-
- A ce jour, cette voie est donc une voie privée appartenant aux colotis riverains (voir plans).
-

Conseil Municipal du 9 JUIN 2023

- 2°) Outils urbanistiques : Réserve de voirie.
- S'agissant de réserve de Voirie, nous parlons ici plutôt d'E.R.I (Emplacement Réservé Infrastructure). Ce dispositif permet notamment de programmer l'élargissement de voies publiques existantes. Cependant, cela suppose que la force publique soit propriétaire pour permettre des interventions. Or, il s'agit ici d'une voie privée en impasse dont la MEL ne se rendra pas propriétaire.
- Quand bien même l'ERI aurait été inscrit en dépit du fait qu'il est fragile de le mettre juridiquement sur une voie privée, il n'est pas acquis que le projet aurait été réalisable. En effet, dans un tel cas, il faut que les propriétaires soient vendeurs. La collectivité peut devenir propriétaire par un accord commun (gré à gré) ou les propriétaires peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquiescer (droit de délaissement). Dans le cas présent, aucun des colotis ne souhaite céder la voie indivise, l'ASL s'est déjà positionnée en refusant.
-
- Le seul levier à disposition resterait la mise en œuvre d'outils permettant l'acquisition par la force publique tels que l'expropriation (DUP). Au préalable, il est nécessaire de démontrer l'intérêt général du projet et le juge des expropriations exerce un regard vigilant sur ce point. Or, il s'agit d'une voie en impasse qui ne dessert que les colotis. De plus, la rue des cerisiers ne pose actuellement aucun problème de sécurité. L'utilité publique du projet ne pourrait donc être démontrée.

QUESTIONS / REPOSES

- TEMPS d'ECHANGE

L'Aménagement du Territoire



Des outils pour penser et construire la Ville de demain.