



| | |
|-------------------|----------------|
| Numéro de l'acte | 2015-138-URBMC |
| Nature de l'acte | Délibération |
| Matière de l'acte | 214 |

CONSEIL MUNICIPAL DU 03 SEPTEMBRE 2015

QUESTION N°2015-138

URBANISME : ZAC Centre-ville – Suppression de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Centre-ville

RAPPORTEUR : Madame Caroline SAUDEMONT

RAPPORT DE PRESENTATION

Le Centre-ville est un secteur emblématique peu mis en valeur du fait de l'omniprésence d'activités industrielles.

La Ville d'Arques a décidé la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par délibération en date du 13 décembre 2007.

Les objectifs principaux assignés à cette époque, à cette ZAC étaient multiples. En effet, l'abandon d'activités industrielles en centre-ville nécessitait une réhabilitation passant par la création de logements, l'insertion d'activités commerciales et tertiaires.

Le Conseil Municipal avait approuvé un dossier de réalisation de la ZAC, par délibération en date du 10 mai 2012, comprenant un projet de programme des équipements publics, un projet de programme global des constructions et les modalités prévisionnelles de financement.

Pour mémoire :

1. Projet de programme des équipements publics :

- Le mail, un espace semi-piéton de largeur variable ;
- La place Roger Salengro ;
- Le green, avec une aire engazonnée à vocation de bassin paysager ;
- Le quai, réservé aux liaisons douces ;
- Une trame viaire par la création de nouvelles voiries, notamment une voie médiane permettant de desservir les différents îlots de la ZAC en double sens, ainsi que des percées assurant le lien entre l'Avenue du Général de Gaulle, la voie Médiane et le quai du Commerce ou encore le Mail commercial ;
- Les espaces verts ;
- L'extension des réseaux (assainissement, télécommunication, électricité, éclairage public...) nécessaires à l'accueil des futures constructions.

2. Le projet de programme global des constructions :

Conformément au dossier de création de ZAC, le programme prévoyait de réaliser environ 89 000 m² de surface de plancher réparties sur l'ensemble des îlots.

Néanmoins les études menées ensuite, avaient amené à un rééquilibrage de la ventilation selon la destination :

- Logements : 590
- Commerces/Services : 4 000 m²
- Activités : 26 000 m²

Dans le cadre de la convention avec l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais (EPF), la ville s'était notamment engagée à réserver au moins la moitié du site aux programmes de logements, d'en dédier au moins 25 % à la production de logements sociaux et à respecter au moins 3 des 14 cibles de la Haute Qualité Environnementale (HQE).

Par délibération en date du 9 novembre 2009, la SEM ACED s'était vue confier une mission d'aménageur.

Il a été mis un terme par délibération en date du 9 juillet 2015 à la convention d'aménagement liant la SEM ACED à la Commune et ce de manière amiable, dans le cadre d'un protocole transactionnel signé le 15 juillet 2015.

2014 : Le projet peine à être mis en œuvre. Lors du changement de municipalité, aucun contact auprès des constructeurs n'est finalisé, sauf Habitat 62/59, qui retira son dossier, quelque temps plus tard. Le contexte local et national a évolué. De surcroît, ce projet tel que proposé alors, est fortement contesté par les Arquois.

Un dialogue avec les habitants et usagers sur les enjeux de valorisation de ce site stratégique d'Arques est relancé, sur la base de nouvelles orientations :

- Mise en valeur du patrimoine du site au travers de la valorisation de différents points de vue
- Réappropriation des berges et des quais
- Inscription du bord à canal dans la dynamique touristique d'Arques en intensifiant les liens entre les différents centres d'intérêts du cœur de ville,
- Développement d'un schéma de circulation valorisant le cœur de ville,
- Développement de nouveaux équipements, commerces et logements adaptés au contexte socio-économique :
 - o Cité verrière
 - o Ateliers de designers verriers
 - o Programmes d'habitats associant de l'accession libre, et du locatif social dans de petites entités de logements collectifs, intégrant de l'intergénérationnel ... (réduisant ainsi le programme de construction initial) ;
 - o Proposition de formes urbaines agréables en bord à canal, cohérente avec le tissu du cœur de ville (diminution des hauteurs projetées par rapport au programme initial) ;
 - o Création d'un marché couvert permettant de l'événementiel, recyclant la Halle de la Compo.
 - o Aménagement de la place de la mairie et réorganisation du stationnement.

Au regard des difficultés rencontrées par l'aménageur de la ZAC, au regard du contexte économique défavorable et au regard des nouvelles orientations ainsi définies, qui conduisent à une modification substantielle du projet initial qui ne saurait se traiter par une procédure de modification de ZAC, il apparaît relever de l'intérêt général de procéder à la suppression de la ZAC du Centre-Ville.

La suppression de la ZAC a pour effet de mettre fin à toutes les dispositions juridiques particulières à cette zone, en matière de fiscalité de l'urbanisme, conformément à l'article L 311-16.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
En application de l'article R 311-12 du Code de l'Urbanisme,
Considérant le rapport de présentation ci-dessus,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
Et à la majorité (six oppositions), décide :

- De supprimer la ZAC du Centre-ville,
- De rétablir la taxe d'aménagement sur l'ancien périmètre de la ZAC,
- De procéder aux mesures de publicité prévues à l'article R 311-5 du Code de l'urbanisme à savoir :
 - o Affichage pendant un mois en mairie avec mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
 - o Publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales

Chacune de ces formalités de publicité mentionnera le ou les lieux où le dossier pourra être consulté. Les effets juridiques attachés à la suppression de cette zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble de ces formalités de publicité. La date à prendre en compte pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

- D'autoriser Madame le Maire à engager toute procédure utile afin de procéder à l'éventuelle mise à jour du PLU de la Commune au regard des conséquences qui pourraient être induites par la suppression de la ZAC.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal,

Fait en l'Hôtel de Ville d'ARQUES

Le 03 septembre 2015



Le Maire,

Caroline SAUDEMONT