



Numéro de l'acte	2017-154-URBMC
Nature de l'acte	Délibération
Matière de l'acte	2.2.8

CONSEIL MUNICIPAL DU 20 DECEMBRE 2017

QUESTION N°2017-154

URBANISME : Projet de requalification du Centre-Ville – Autorisation de dépôt d'un permis d'aménager sur la phase 1

RAPPORTEUR : Madame Caroline SAUDEMONT

I. RAPPEL DU CONTEXTE GENERAL

La Commune d'Arques a initié un projet de restructuration du centre-ville ciblant les emprises en friche et les anciennes installations industrielles. Cette initiative vise à faire émerger un quartier d'habitat répondant aux besoins en logement à l'échelle du bassin de vie, à renforcer la dynamique commerciale et touristique du centre-ville. Fort d'un potentiel relevé dans le PLU, du classement UBz et de sa situation stratégique vis-à-vis du territoire, le site se basera sur une structuration classique en îlots d'habitat et d'activités afin de permettre la reconstitution d'un quartier comprenant une diversité d'usages (habitat, commerces, services, loisirs, tourisme), constituant ainsi une véritable zone centrale d'attractivité.

L'opération d'aménagement globale s'inscrit sur le périmètre entre l'Avenue du Général de Gaulle, la rue Marcel Delaplace, le Quai du Commerce et la place Roger Salengro, et est prévue de se déployer en 3 phases identifiées s'établissant au sein d'un périmètre de 7,2 hectares environ.

Une première phase opérationnelle constitue le démarrage opérationnel de ce projet de Centre-Ville.

Elle se caractérise par l'aménagement d'espaces publics permettant la connexion et la desserte d'îlots urbains de maisons de ville et de petits collectifs sur les îlots de construction qui seront produits, ainsi qu'un îlot intergénérationnel urbain.

Cette première phase intègre également les aménagements liés à la Halle de la Composition, qui se verra requalifiée par la ville.

II. RAPPEL DU CONTEXTE FONCIER

Sur l'emprise de la première phase opérationnelle qui compte environ 22 938 m², l'EPF assure la maîtrise foncière de 22 736 m², constitutif pour la majeure partie de l'ancien site Edard dont les établissements ont été démolis et les travaux de dépollution opérés par l'EPF. Par ailleurs sur cette emprise de la première phase opérationnelle, une parcelle restreinte de 202 m² est maîtrisée par la ville. Le plan du foncier existant est joint en annexe.

La Ville d'Arques souhaite aujourd'hui aménager et commercialiser ces fonciers de la première phase en créant un lotissement communal voué à l'habitat et aux commerces.

III. MOTIVATION ET OPPORTUNITE DE LA DECISION

Dans le cadre de l'élaboration de ce projet d'aménagement, un marché de prestation de services a été confié au groupement :

- Bureau d'études V2R Ingénierie & Environnement, Monsieur Christian LEROY
- Cabinet EMa Paysage et Urbanisme Environnemental, Monsieur Emmanuel MIESCH

Pour notamment les missions suivantes :

- Réalisation d'une mission de maîtrise d'œuvre urbaine, par Accord-Cadre à l'échelle de l'opération globale d'aménagement,
- Réalisation des dossiers de demande de permis d'aménager nécessaire au déploiement opérationnel du projet de centre-ville.

Dans le cadre du périmètre opérationnel de la première phase, un lotissement sera réalisé sur un tènement d'environ 22 938 m², permettant la commercialisation à minima de 12 500 m² de foncier.

Il est par ailleurs précisé que selon les dispositions de la convention qui lie la ville et l'EPF, la ville préalablement à la cession aux futurs constructeurs, devra assurer l'acquisition des terrains nécessaires à l'établissement du lotissement auprès de l'EPF, permettant d'en assurer son découpage opérationnel et d'opérer les travaux de desserte et de viabilisation.

Par décision du 04 décembre 2017, l'EPF a accordé à la ville d'Arques, l'autorisation de déposer toute demande de permis d'aménager sur les parcelles dont l'EPF est propriétaire et nécessaire à la première phase opérationnelle.

IV. CONSTITUTION DU LOTISSEMENT COMMUNAL DE LA PHASE 1 DU PROJET DE CENTRE-VILLE D'ARQUES

IV. 1) Le projet répond à la qualification du lotissement

Aux termes de l'article L. 442-1 du code de l'urbanisme, « constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

Au cas présent, le projet comprend la constitution des îlots de construction dits H1, H2, H3 et H4 et satisfont à l'ensemble des critères suivant :

- le projet porte sur une même unité foncière,
- la réalisation des projets nécessite une division en propriété en au moins deux lots de cette unité foncière,
- la création des différents lots visent à la construction de bâtiments sur chacun d'eux.

Par conséquent, le projet répond à la qualification du lotissement, la réalisation de la phase 1 du projet nécessite donc l'obtention préalable d'un permis d'aménager un lotissement.

Par ailleurs, l'article L. 480-4-1 du code de l'urbanisme rend obligatoire l'obtention préalable d'un permis d'aménager en vue de la vente des terrains bâtis ou non bâtis compris dans le lotissement.

Le plan d'aménagement en phase Avant-projet de la phase 1 établi par la maîtrise d'œuvre est joint en annexe.

IV. 2) Incidence sur le budget communal

Le projet d'aménagement du centre-ville, intégrant la première phase opérationnelle fera l'objet de la création d'un budget annexe.

V. Habilitation donnée au Maire de déposer une demande de permis d'aménager

Conformément à l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, la ville d'Arques qui doit faire l'acquisition de la totalité des parcelles nécessaires à l'établissement de la phase 1 du projet d'aménagement du centre-ville auprès de l'EPF Nord Pas-de-Calais, est habilitée à déposer une demande de permis d'aménager, selon l'autorisation du 04 décembre 2017 remise par l'EPF.

VI. Objectifs du permis d'aménager

In fine, la délivrance du permis d'aménager permettra à la commune :

- de procéder à la division foncière du terrain en plusieurs lots correspondant aux îlots H1, H2, H3, H4 et H5, l'îlot de la Halle et aux lots constitutifs des espaces publics
- de commercialiser les différents lots constitutifs des îlots de construction dits H1, H2, H3 et H4.

La commune a vocation à demeurer propriétaire des terrains d'assiette de la Halle ainsi que des espaces publics voués à être réintégré au Domaine Public à l'achèvement des travaux.

Vu, l'article L 2122-21 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu, les articles L.442-1, L. 480-4-1, L.421-2, L 423-1, R 421-19, R. 442-3 et R 441-1 suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu, l'autorisation transmise de l'EPF du 04 décembre 2017,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,
Et à l'unanimité, décide :

- D'approuver favorablement la réalisation la phase 1 du projet de requalification du centre-ville,
- D'autoriser Madame le Maire ou son représentant à déposer au nom et pour le compte de la Ville d'Arques, une demande de permis d'aménager sur les terrains sis au sud du Quai du Commerce à l'EST de la Rue Marcel Delaplace, au nord de l'avenue De Gaulle et jusqu'en limite EST de la parcelle cadastrée F16,
- D'autoriser Madame le Maire ou son représentant, au nom et pour le compte de la Ville d'Arques, à signer en tant que de besoin, tous documents afférents à ce projet d'aménagement.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal,

Fait en l'Hôtel de Ville d'ARQUES

Le 20 Décembre 2017



Le Maire,

Caroline SAUDEMONT



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU PAS.DE.CALAIS
ARRONDISSEMENT DE SAINT.OMER
CANTON D'ARQUES

VILLE D'ARQUES
.....

**REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
MUNICIPAL DU 20 DECEMBRE 2017**

Affiché le 21 décembre 2017

L'An Deux Mille Dix-Sept le vingt et un décembre à 18h30, le Conseil Municipal de la Ville d'Arques, régulièrement convoqué, s'est réuni, en séance ordinaire, à l'Hôtel-de-Ville, Salle du Conseil, sous la présidence de Madame Caroline SAUDEMONT, Maire, en suite de convocations adressées à domicile le 13 décembre 2017, convocations accompagnées de l'ordre du jour et des projets de délibérations. La convocation et l'ordre du jour ont également fait l'objet d'un affichage à l'attention du public, au tableau d'affichage de la Mairie à la même date.

Effectif du Conseil Municipal : Caroline SAUDEMONT – Alain RICOUART - Laurence DELAVAL - Dominique GODART - Laurence LOTTERIE - Jean-Marc BOURGEOIS - Christine DACY - Bruno WINTREBERT - Karine BONVOISIN - Jean-Marc DELAIRE – James MUNCK - François FRADIN - Christian DIRIX - Sophie LEBRIEZ - Francis DICQUE - Catherine LAMOOT - Corinne BOCQUILLON - Claude LECAT - Marie-Line GAGNIAC - Dominique SAUDEMONT - VASSEUR PEPE Roxanne — Céline PRUVOST - Valérie VASSEUR - Joël DUQUENOY - Corinne REANT - Benoît ROUSSEL - Christine COURBOT – Jean-Pierre LAMIRAND - Bernadette BAROUX

Absents excusés :

Christine DACY ayant donné pouvoir à Corinne BOCQUILLON
Karine BONVOISIN ayant donné pouvoir à Caroline SAUDEMONT
Francis DICQUE ayant donné pouvoir à Jean-Marc DELAIRE
Céline PRUVOST ayant donné pouvoir à Bruno WINTREBERT
Valérie VASSEUR ayant donné pouvoir à Marie-Line GAGNIAC
Joël DUQUENOY ayant donné pouvoir à Bernadette BAROUX
Sophie LEBRIEZ ayant donné pouvoir à Alain RICOUART
Christine COURBOT ayant donné pouvoir à Corinne BAROUX

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29

Nombre de présents ou représentés :

- 20 présents
- 1 absents non excusé
- 0 absents excusé
- 8 absents excusés avec pouvoir

Monsieur Dominique GODART est nommé secrétaire de séance.