

COMMUNE DE CAPPELLE-EN-PÉVÈLE

SÉANCE DU 13 AVRIL 2023 CONVOCATION DU 7 AVRIL 2023

Le 13 avril 2023, les membres du Conseil Municipal se sont réunis dans la salle du conseil en mairie de Cappelle-en-Pévèle.

Présidence de Monsieur Bernard CHOCRAUX, Maire.
Nombre de Conseillers : 19

PRÉSENTS :

M CHOCRAUX, M DESPREZ, Mme THELLIER-CUVELIER, Mme GELEZ, M CHACORNAC, M ROCHE, Mme BROUTIN, Mme CARON, Mme PERAL, M BOUVRY, M GOHIER, M OLIVE, Mme DELATRE, M HENRIQUET, Mme DELTOUR

PROCURATION :

M BAERT à M CHOCRAUX
Mme SINIARSKI à Mme THELLIER-CUVELIER
Mme DA SILVA à M DESPREZ

ABSENT EXCUSÉ :

M LAGANGA

Secrétaire de séance : Julie DELTOUR

DÉLIBÉRATION N°25/2023

Aménagement secteur des Blattiers - Définition des enjeux et des objectifs, du périmètre d'intervention, du programme et du bilan financier provisionnel de l'opération.

La Ville de Cappelle-en-Pévèle a pour ambition d'inscrire dans le temps long les conditions de son développement maîtrisé et de son attractivité. Pour ce faire la municipalité souhaite adapter l'offre de logements à la demande en maîtrisant l'avenir du secteur Blattiers, en développant une offre en logements diversifiés conformes aux besoins communaux, via une double stratégie de commercialisation orientée vers l'accession à la propriété et de logements à loyers modérés intergénérationnels pour des publics vulnérables. L'aménagement de ce secteur doit permettre à la Commune de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat avec maîtrise, et de réaliser un projet de densification urbaine respectueux des principes du développement durable et de la reconstruction de la ville sur elle-même en minimisant la consommation de terre agricole et en valorisant un espace naturel ainsi que des zones humides. La Ville de Cappelle-en-Pévèle souhaite procéder à la réalisation de l'aménagement paysager et urbain du Secteur des Blattiers situé entre le centre-bourg, le long du Zécart et les rues de la Ladrerie et des Blattiers.

L'ensemble des études de faisabilité, de programmation et de pré-opérationnelles doivent aboutir à la mise en œuvre d'un programme de logements (une centaine environ), d'espaces publics et

d'espaces (près de 2 hectares en tout, comprenant les voiries, les circulations, les espaces paysagers) dans un périmètre opérationnel représentant une surface d'un peu plus de 6 hectares (Cf. annexe 01).

Sur les éléments de programmation et les principes généraux

Les études de faisabilité ont permis d'établir le programme prévisionnel de l'opération : en tenant compte des orientations qui ressortent de la révision du PLU de la commune, le programme prévisionnel de constructions et d'aménagement envisagé sur le secteur des Blatiers consiste en la réalisation :

- d'un programme d'environ 90/100 logements visant une majorité de logements en accession, sous forme de terrain à bâtir, de programmes immobiliers mitoyens voire de petits collectifs, pour les logements conventionnés.
- une surface non-cessible affectée au maintien et à la réalisation des voiries, réseaux divers, ouvrages techniques et espaces paysagers, naturels et publics, permettant d'assurer la qualité du cadre de vie au sein du quartier, est attendue notamment la réalisation de sente piétonne, d'un square et d'une amélioration de la biodiversité, des zones humides, notamment aux abords du Zécart.

En outre, les études préalables ont permis de conforter des ambitions urbaines et paysagères dans un souci de cohérence d'ensemble et selon un principe conducteur : celui de réaliser un quartier ouvert, fonctionnel, et intégré à son environnement. S'agissant d'un projet de densification urbaine, une attention particulière sera portée sur l'exemplarité des espaces publics existants et leurs gestions temporaires le temps des études et des travaux.

Sur l'économie de projet et le choix de l'outil opérationnel

Les ambitions environnementales et les générosités des espaces publics sont notamment générés par la présence de zones humides et naturelles, cœur vert du futur quartier qu'il convient de valoriser. Le bilan prévisionnel établi lors des études préalables a permis de montrer que l'opération d'aménagement pourrait bénéficier de participations financières de la collectivité concédante.

Le bilan financier prévisionnel présente un investissement total HT de 4 503 180 €.

Des participations d'équilibre ou de financement des équipements publics sont estimés 158 180 € HT pour des équipements publics communaux.

Ces montants feront l'objet d'une renégociation dans le cadre de la désignation de l'aménageur concessionnaire à l'issue d'une mise en concurrence.

Il a également permis de déterminer que le produit de l'opération financerait largement les dépenses générées par le projet d'aménagement, dont la rémunération attendue par un concessionnaire aménageur.

En effet, la municipalité souhaite que le Secteur des Blatiers soit réalisé selon le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R. 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce mode de réalisation permet à la collectivité de concéder la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études complémentaires et de toutes missions nécessaires à leur exécution, l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption, la vente, la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession. Le mode de la concession garantit ainsi à la collectivité la maîtrise et le contrôle de l'opération, jusqu'à son terme.

Monsieur le Maire propose aux membres du Conseil municipal de valider l'ensemble des éléments

présentés précédemment.

Le Conseil Municipal, après avoir entendu l'exposé de monsieur le maire, à l'unanimité (**18 voix pour**) :

Approuve les conclusions des études préalables exposées ci-avant, relatives aux enjeux et objectifs de l'opération, à son périmètre, son programme prévisionnel et son économie de projet.

Délimite le périmètre d'intervention pressenti conformément au plan annexé à la présente délibération.

Indique que le programme prévisionnel global de constructions porte sur un nombre de logements prévisionnel d'environ 90 à 100 logements,

Approuve ainsi le programme prévisionnel global de constructions tel que défini dans les conclusions des études préalables.

Autorise Monsieur le Maire à mettre en œuvre les formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

Les jours, mois et an susdits,
Pour extrait conforme

Le Maire,
Bernard CHOCRAUX



DATE DE PUBLICATION : **17 AVR. 2023**
DATE DE TRANSMISSION AU PRÉFET : **17 AVR. 2023**

Envoyé en préfecture le 17/04/2023

Reçu en préfecture le 17/04/2023

Publié le 17/04/2023



ID : 059-215901299-20230417-13042023_D25BP-DE