



Association Foncière Urbaine de Projet du Petit Prince

<h3>Dossier de constitution de l'AFUP</h3>

VII. Délibération du Conseil Municipal portant engagement de la ville à acquérir les parcelles délaissées

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU NORD
ARRONDISSEMENT DE LILLE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE WAMBRECHIES

TRAVAUX PREPARATOIRES
COMMISSION « URBANISME, FONCIER » DU 17/01/2019

Présents	24	Pour	26
Pouvoirs	2	Contre	
Votants	26	Abstentions	

Le jeudi vingt quatre janvier deux mille dix neuf à dix-neuf heures, le Conseil Municipal s'est réuni en Mairie, salle de réceptions sous la présidence de Monsieur Daniel JANSSENS, Maire

Présents : M. Michel SAS, Mme Chantal DEFRANCE, Mme Carole DEMESTER, M. René DEBERGH, Mme Evelyne NOTEBAERT, M. Jean Marie ODEN, M. Jean Luc ITIER, M. Michel MESMACQUE, M. Pierre PENNEQUIN, M. Georges SPADAVECCHIA, M. Jean-Luc DESRUMAUX, Mme Josette LANNIAUX, Mme Brigitte LECROARD, Mme Dorothée COUSTENOBLE, M. Michel HOUZÉ, Mme Joëlle VAN-PRAËT, M. Alain ISTRIA, Mme Raymonde BLANCKE, Mme Stéphanie SIX, Mme Magali SPANNEUT, Mme Michèle SALADIN, M. Jean Luc BONTE, Mme Ghislaine DESBORDES.

Absents excusés : M. Olivier MUTEZ, M. Georges MARANT, M. Joël DOCKWILLER

Ont donné procuration : M. Olivier MUTEZ à M. Georges SPADAVECCHIA, M. Georges MARANT à M. Michel MESMACQUE

Secrétaire de Séance : Mme Magali SPANNEUT

Convocation aux membres du Conseil Municipal et affichage le : 18/01/2019

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 27

Publiée le : 28/01/2019

19/07 : ADHESION DE LA COMMUNE A L'ASSOCIATION FONCIERE URBAINE DE PROJET DU PETIT PRINCE

(Direction de l'Urbanisme et de la Réglementation)

Rapport de M le Maire

Vu les articles L.322-1 à L.322-16 et R.322-1 à R.322-40 du Code de l'Urbanisme ;

Vu le décret n°2016-1514 du 8 novembre 2016 relatif aux Associations Foncières Urbaines ;

La Ville de Wambrechies est propriétaire de la parcelle cadastrée section D n°2306, d'une superficie de 1974 m² et a délibéré afin de se rendre propriétaire d'une partie de la parcelle cadastrée section D n°2290, appartenant au Groupe SIA, pour une superficie d'environ 450 m² (délibération n° 18/42 du 28 juin 2018).

La Ville envisage de créer un parking public sur une partie de la parcelle D 2306 et une liaison piétonne et cyclable vers l'école La Providence sur la parcelle D 1987, en cours d'acquisition (délibération n°18/43 du 28 juin 2018).

Ce parking se situera à l'arrière des fonds de jardins d'habitations situées sur la rue de la Résistance.

Le 8 février 2017, la Ville a donc convié les propriétaires de ces fonds de parcelles pour leur proposer la réalisation d'un aménagement global participatif innovant : l'Association Foncière Urbaine de Projet (AFUP).

L'AFUP est un outil d'aménagement prévu par la loi ALUR du 24 mars 2014. Son principe est de regrouper les propriétaires de terrains situés dans un périmètre de projet, pour réaliser une opération (études, réorganisation parcellaire, viabilisation,...) en concertation avec la collectivité.

Les propriétaires potentiellement concernés ont été réunis à deux reprises. Lors de la concertation du 4 avril 2017, une partie d'entre eux (six) a donné son accord de principe pour la poursuite des études, ce qui a permis de définir un premier périmètre d'opération, d'une surface de 6406 m² environ.

Lors de la réunion du 17 décembre 2018, une esquisse et un budget ont été présentés sur un périmètre finalement porté à 6549 m². Huit propriétaires sur les neuf concernés ont voté en faveur d'un engagement dans la phase de constitution de l'AFUP (le neuvième étant le Groupe SIA), soit 88.88 % des propriétaires possédant ensemble 93.13 % de la superficie. Ce quota permet de poursuivre les procédures administratives.

La Ville est concernée pour une superficie de 1974 m², à laquelle il faut ajouter la parcelle du Groupe SIA, soit un total de 2424 m² au total.

Pour réaliser les aménagements collectifs nécessaires, à savoir la prolongation de l'allée du Petit Prince, dont la partie initiale est en cours de réalisation par NACARAT, dans le cadre de l'opération du Domaine Grand Air, deux conditions sont nécessaires et concernent tous les propriétaires adhérents :

- la cession gratuite au titre des parties communes d'une partie de la surface d'apport, qui est estimée à 13,39%, soit environ 325 m² de la superficie de terrain communal comprise dans le périmètre de l'AFUP ;
- le versement au budget de l'AFUP d'une somme estimée à 57 euros HT / m² d'apport, soit 68,40 euros TTC / m² d'apport. En ce qui concerne la commune, la somme totale prévisionnelle affectée au budget de l'AFUP sera donc d'environ 138 170,60 euros HT, soit 165 804,70 euros TTC. Ce budget prévisionnel d'un total 373 300 euros HT, soit 447 960 euros TTC, prévoit la phase préparatoire de constitution de l'AFUP, la constitution de l'AFUP (phase administrative, enquête publique,...), la phase de remembrement, l'étude géotechnique, le nettoyage préalable du terrain, les travaux de viabilisation, les honoraires de maîtrise d'œuvre, les reprises et le classement de voirie, les frais de fonctionnement (essentiellement liés à la comptabilité).

A compter de l'adhésion de la commune à l'AFUP, le projet comportera 4 étapes principales, pour une durée prévisionnelle estimée à deux ans :

- la procédure de constitution de l'Association Foncière Urbaine, qui nécessite une instruction administrative par les services de la Préfecture, une enquête publique, la consultation de la MEL et des propriétaires, l'Assemblée Générale constitutive, la publication et la notification aux propriétaires. Les propriétaires qui ne souhaitent pas adhérer auront alors trois mois pour délaisser leur parcelle. Dans ce cas, la Commune se portera acquéreur des parcelles délaissées, conformément à l'article R.322-3 du Code de l'Urbanisme ;
- l'établissement du projet de remembrement ;
- l'enquête publique sur le remembrement ;
- la mise en œuvre du projet, à savoir le lancement du marché de travaux et leur réalisation, sous maîtrise d'ouvrage de l'AFUP.

Les propriétaires associés pourront ensuite vendre leurs terrains respectifs et/ou déposer une demande de permis de construire. Les travaux de construction du parking public pourront débiter sous maîtrise d'ouvrage publique.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, décide :

- d'adhérer à l'Association Foncière Urbaine de Projet du Petit Prince, en application de l'article L.322-3-2 du Code de l'Urbanisme ;
- de s'engager à acquérir les terrains qui feront, le cas échéant, l'objet d'un délaissement, en application de l'article L.322-3 du Code de l'Urbanisme
- d'autoriser Monsieur le Maire à engager les démarches nécessaires en vue de la procédure d'enquête publique de constitution de l'Association Foncière Urbaine de Projet du Petit Prince.



Pour expédition conforme :
Le Maire de Wambrechies,

Signature