

Airon-Notre-Dame
Airon-Saint-Vaast
Berck-sur-Mer
Colline-Beaumont
Conchil-le-Temple
Groffliers
Rang-du-Fliers
Tigny-Noyelle
Verton
Waben

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL
DE COMMUNAUTE DE COMMUNES OPALE SUD**

L'an deux mille sept, le treize juin à dix huit heures trente, le Conseil s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. Bruno COUSEIN, en suite de convocation en date du 7 juin 2007, dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie.

Etaient présents : Tous les conseillers en exercice, à l'exception de MM.FERON, LECLERCQ, MMES DUFOUR, BERTIN, MM. DECLERCQ, HANOTTE, MME TORABI, M. D'HAILLECOURT absents excusés.
Suppléants : MM. PHILIPPO, DEBEAUMONT.

Mme CROISILE est élue secrétaire.

1 - Champ Gretz - Etude d'opportunité et de faisabilité de la zone d'habitat et d'activités du Champ Gretz – Validation de l'étude.

La Communauté de Communes Opale Sud entend développer un parc d'activités et d'habitat en entrée d'agglomération sur le territoire des communes de Rang-du-Fliers et de Verton au lieu dit « le Champ Gretz » qui constitue un triangle de 84,4 ha

Cette extension urbaine d'une soixantaine d'hectares s'inscrit dans la valorisation de la façade Est de l'agglomération en lien avec son accès majeur depuis l'A16 et correspond à la nécessité d'offrir un foncier à l'implantation d'activités et de répondre à la demande de logements.

A cette fin, le cabinet d'études en urbanisme Territoires Sites et Cités sis à Lille et ses partenaires d'études MISSION-MOREL Voiries, Assainissement et réseaux divers et BEPIC, conseil en stratégie de développement économique ont rendu l'étude débutée le 19 juin 2006, d'un coût total de 41 500,00 € HT, soit 49 645,96 € TTC.

Cette étude contenait deux phases :

Phase 1 : Diagnostic et potentialité du site « le Champ Gretz » :

- le site :

- porte d'agglomération depuis l'A16.
- des infrastructures routières soumises à une forte intensité du trafic routier ; avec 6 000 voitures par jour sur la R.D. 303 (comptage novembre 99) et jusqu'à 12 000 véhicules par jour en juillet 2002.

- les équipements majeurs de proximité :

- le C.H.A.M.
- la gare d'agglomération

- Servitudes :

- le Champ Gretz est hors des limites extérieures du périmètre de protection du champ de captage,
- canalisation de gaz : existence d'un poste de détente induisant des servitudes de non constructibilité,
- cimetière de Rang-du-Fliers : non constructible sur 100 mètres autour du cimetière.

- Zones de protection acoustique par rapport aux infrastructures :

- pour la R.D. 303 : 100 mètres depuis le bord extérieur de la chaussée (permet également de respecter la limite de 75 mètres de la loi 1995 : renforcement de la protection de l'environnement)
- pour la voie ferrée : 250 mètres

- Le contexte de l'attractivité :

- logement : un marché de l'accession et de location où il y a peu d'offre et beaucoup de demande
- un effet spéculatif sans précédent : (achat/revente en 4 ans)

- Economie :

- une dynamique économique favorable : la zone d'emploi Berck/Montreuil-sur-Mer fait partie des territoires les plus dynamiques de la région (augmentation de 3,3 % entre 1998 et 2001)
 - une création importante d'entreprises : 102 établissements entre 2002 et 2004 (dont 45 % création pure sur Opale Sud)
 - un pôle santé majeur spécialisé dans le biomédical : 90 % du marché sur les prothèses et bio matériaux et 10 % sur le matériel chirurgical
 - pleine évolution des secteurs de commerce, services aux personnes, entreprises et tourisme : 67 % des emplois
 - concurrence des autres parcs d'activités économiques hors Opale Sud
 - suivant le niveau d'exigence de la qualité environnementale, la concurrence est plus ou moins forte. Plus la qualité environnementale est forte, moins la concurrence existe (parc paysager d'activités de Landacre à Hesdin l'Abbé : 81 ha). En revanche, moins la qualité environnementale est requise, plus la concurrence est forte :
- * Attin : zone d'emploi

* Boulogne : zone de l'Inquétie
* Samer : ZAC de la plaine de la Ruelle
* Abbeville : zone des deux vallées (150 ha) et du Vimeu (105 ha) et l'extension prévue de 85 ha

Phase 2 : Propositions d'aménagement intérieur

- une centralité urbaine forte autour du pôle gare : habitat, commerces et équipements sur la rue de Montreuil de Rang-du-Fliers,
- un quartier d'habitat qui se développe dans la prolongation de la rue de Montreuil et la R.D. 140,
- un parc d'activités mixte articulé autour d'un axe urbain structurant qui dessert le parc d'activités et se divise en traversée du quartier d'habitat,
- une trame verte fédératrice, en cœur de zone.

La programmation s'articule autour des 8 secteurs suivants :

* extension du pôle hospitalier	79 330 m ²
* secteur artisanal	58 812 m ²
* extension secteur artisanal et activités haute valeur ajoutée	63 275 m ²
* secteur tertiaire	60 615 m ²
* secteur résidentiel	69 790 m ²
* parc d'activités mixte intégrant du commercial	117 570 m ²
* hôtel d'entreprise et programmation communautaire	14 745 m ²
* trame verte centrale	74 746 m ²

Total : 54 ha hors surface des espaces publics (places et voiries)

Le programme d'habitat :

340 logements :	200 en densité affirmée (80/85 logements/ha)
	140 en densité moyenne (25/30 logements/ha)

soit environ une possibilité d'accueil d'environ 850 résidents

Un phasage stratégique qui s'appuie sur le développement prioritaire des sites existants (parc d'activités de la laiterie).

Le chiffrage indicatif :

- hors acquisition des terrains, démolition des bâtiments existants et frais divers (dépollution éventuelle, réfection de l'existant, ...)
- le coût des aménagements extérieurs : giratoires et carrefours sont évalués à 980 000 € H.T
- le coût des travaux intérieurs est évalué à 14 710 620 €, soit un ratio moyen de 38 €/m².

Cette étude a fait l'objet d'un suivi par deux comités : un comité de pilotage et un comité technique comprenant élus et techniciens et par Boulogne Développement Côte d'Opale, dans sa mission de conseil et d'assistance.

Ces différents partenaires ont pré-validé le projet aujourd'hui présenté à l'assemblée communautaire et ont également pré-validé la procédure de création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) et de la concession d'aménagement.

La mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le site du Champ Gretz correspond à une procédure idoine qui répond à un contexte favorable :

- un véritable projet urbain et une vision politique du projet (étude de faisabilité),
- un bilan d'opération (étude de faisabilité),
- un contexte foncier maîtrisable à terme avec des acteurs (Etablissement Public Foncier) susceptibles d'opérer le portage foncier et transaction lourde pour le compte de la collectivité,
- des compétences et des acteurs établis,
- la volonté de mise en place d'une concertation.

Eu égard à ces différents intérêts, la procédure ZAC est préconisée.

Le Comité de pilotage a prévalidé également la proposition de confier l'aménagement à un aménageur qui sera choisi suivant une procédure de publicité et de concurrence conformément au Code de l'Urbanisme :

« Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession ».

La concession d'aménagement a été proposée en raison des avantages suivants :

- les services communautaires d'Opale Sud ne sont pas structurés pour opérer de tels aménagements en régie,
- le concessionnaire supporte la charge financière de l'opération ; Opale Sud pouvant, s'il y a lieu, apporter une contribution négociée en raison des sujétions et contraintes imposées (équipements publics, qualité de l'environnement, etc...),
- le concessionnaire assure la commercialisation des réalisations.

Le Président demande à l'assemblée de valider cette étude et de l'autoriser à signer toutes les pièces s'y rapportant.

Adopté à l'unanimité.

Fait à Berck-sur-Mer, le 14 juin 2007.

Publié le, 19 JUIN 2007

Exécutoire, le 21 JUIN 2007

Le Président,

B. COUSEIN.

REÇU LE

21 JUIN 2007

SOUS-PREFECTURE
de MONTREUIL-sur-MER

