

Pistes de réflexion à moyen et long terme pour la commune

Une réunion d'échange d'environ une heure s'est déroulée le mercredi 19 avril à 18h00 en Mairie avec Mélanie Pawlak – Pascale Binet – Gaëtan Ameele. Cette réunion fait suite à nos propositions (élus Générations Athies) lors du conseil municipal en date du 13 avril 2023.

Une réunion de travail s'est tenue avec les élus le mardi 20 juin 2023 à 18h.

Objectif : présentation par Gaëtan Ameele d'un projet du collectif Générations Athies pour la mise en place d'un groupe de travail afin de préempter / acheter ce manoir pour le développement de multi-projets.

Description de la vente immobilière :

Notaire

Réf : 2067 - ATHIES
620 000 € + honoraires : 24 800 € T.T.C.



Ensemble comprenant maison principale d'env 340 m², dépendances (granges et garages), 1 maison louée (800€/mois) et 1 terrain à bâtir. La maison est composée d'un hall d'entrée, bureau, salon/séjour (62m²), cuisine (21m²), buanderie, véranda (70m²) au premier : 5 chambres, mezzanine, et 2 salles d'eau
Grenier - cave - Dépendances Très beau jardin clos, bien planté, avec Piscine. CLASSE ÉNERGIE : E.
CLASSE CLIMAT : E.





Pistes de réflexion proposées :

Maison indépendante.
Actuellement en
location à 800€ / mois

Création d'un
parking pour
stationnement

Création d'un espace de
convivialité pour l'accueil /
animation pour les
résidents du béguinage et
autres du village

La création d'une voirie
(piétons et/ou véhicules)
pour rejoindre la rue du
marais peut être
envisagée

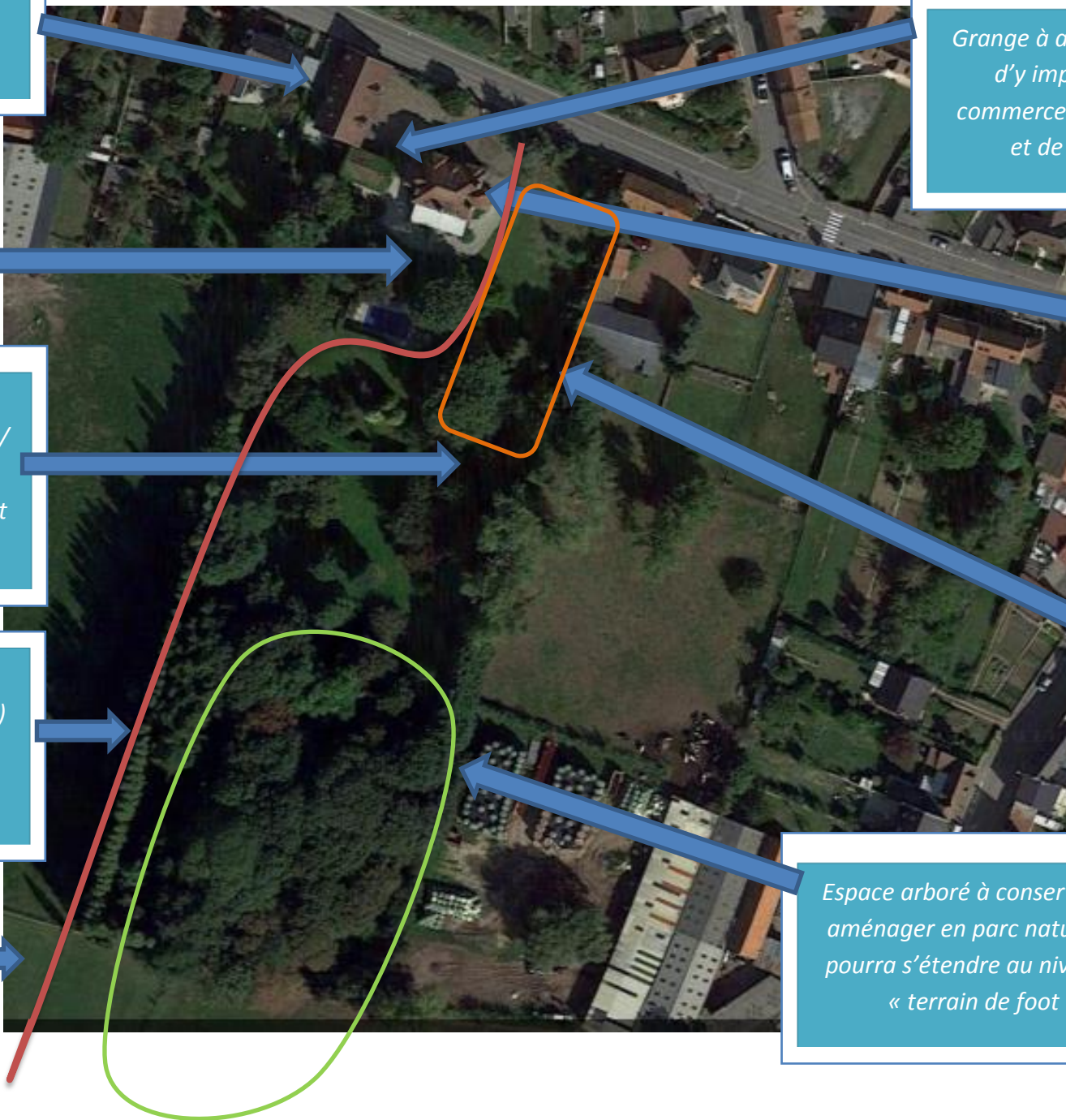
Possibilité de mise
en place de
jardins familiaux
(suite aux demandes)

Grange à aménager afin
d'y implanter un
commerce de proximité
et de services

Le manoir de 340m² à
aménager pour devenir
La Mairie

Parcelle à aménager en
béguinage (partenariat
public/privé)

Espace arboré à conserver et à
aménager en parc naturel qui
pourra s'étendre au niveau du
« terrain de foot »



Avantages du projet :

- ✓ Installation d'un commerce de proximité et de services
- ✓ Création d'un béguinage afin de permettre aux aînés du village de rester sur la commune dans un habitat adapté
- ✓ Délocalisation de la Mairie pour que celle-ci soit idoine aux dimensions du village qui va s'agrandir prochainement d'environ 1/3 de sa population. Cette option offre l'avantage d'augmenter la capacité d'accueil (2 classes) de l'école municipale et d'accroître la capacité de l'accueil de loisirs. L'espace culturel pourra être libéré pour davantage de locations.
- ✓ Création d'une salle (de convivialité) utilisable par les résidents du béguinage (et personnes âgées du village) pour des animations (celle-ci peut être proposée à la location ponctuellement)
 - ✓ Aménagement d'un parc naturel arboré (partenariat avec une association telle qu'Eden 62 à envisager)
- ✓ Aménagement d'une voirie afin de rejoindre la rue du marais (objectif étant le désenclavement du centre du village (Grand'rue , Pierre Létienne, rue du marais) et donc d'agir en faveur de la sécurité routière sur notre commune (dans un premier temps, un chemin piétonnier).

Financement : (estimation de l'achat 650 000 euros)

Ce projet est en grande partie auto finançable en faisant de vrais choix :

- 150 000 euros du compte pour la réfection de la toiture est disponible (budget surévalué, sans compter les 40 000 € d'aides que nous allons percevoir)
- L'augmentation de la capacité d'accueil de l'école (suite au déménagement de la Mairie) aura pour conséquence de réduire le projet de l'école, donc son montant. Par conséquent la gêne pour les riverains sera atténuée.
 - Penser à vendre la maison « abandonnée » rue Arthur Delobelle (estimation de la vente 110 000 euros)
- Nous pensons également, qu'il faut réfléchir à ne pas faire les travaux préconisés à la maison du temps libre pour y envisager sa vente. Cette salle sera remplacée par celle qui sera créée à côté de la future Mairie.
 - Quid de la maison en location jouxtant le terrain : une vente pourrait contribuer à financer les travaux d'aménagement

Suggestion sur la procédure :


- Mise en place d'un groupe de travail sur la préemption (comme indiqué, s'il y a revente car les projets ne peuvent se faire, la Mairie ne sera pas perdante sur le plan financier)
- Faire une réunion publique afin d'avertir les administrés et créer des groupes de travail pour chaque projet – avec 1 référent par projet – puis 1 groupe pilotage qui centralise les propositions avec chaque référent
 - Informer qu'il s'agit de multiples projets à moyen et long terme afin de penser le village vers un futur


Questions en attente (lors de la réunion du 19 avril 2023)


- ❏ *Mélanie Pawlak* : Y a-t-il une interdiction à la mise en place d'un béguinage selon le PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques)
 - ❏ *Mélanie Pawlak* : se renseigner sur la zone exacte des 1200 m² de surface constructible
- ❏ *Pascale Binet* : contacter le notaire afin de savoir s'il y a effectivement un acheteur et d'obtenir des précisions sur le délai de préemption (*Hannan Guendouz 1rue Aristide Briand 62000 ARRAS – 03.21.21.29.29*)


A ce jour (en date du 20 juillet), malgré ce qui a été annoncé lors du conseil municipal du 13 avril 2023, la propriété n'est pas vendue (sources : Notaire et Mélanie Pawlak)


Règles du PLUI

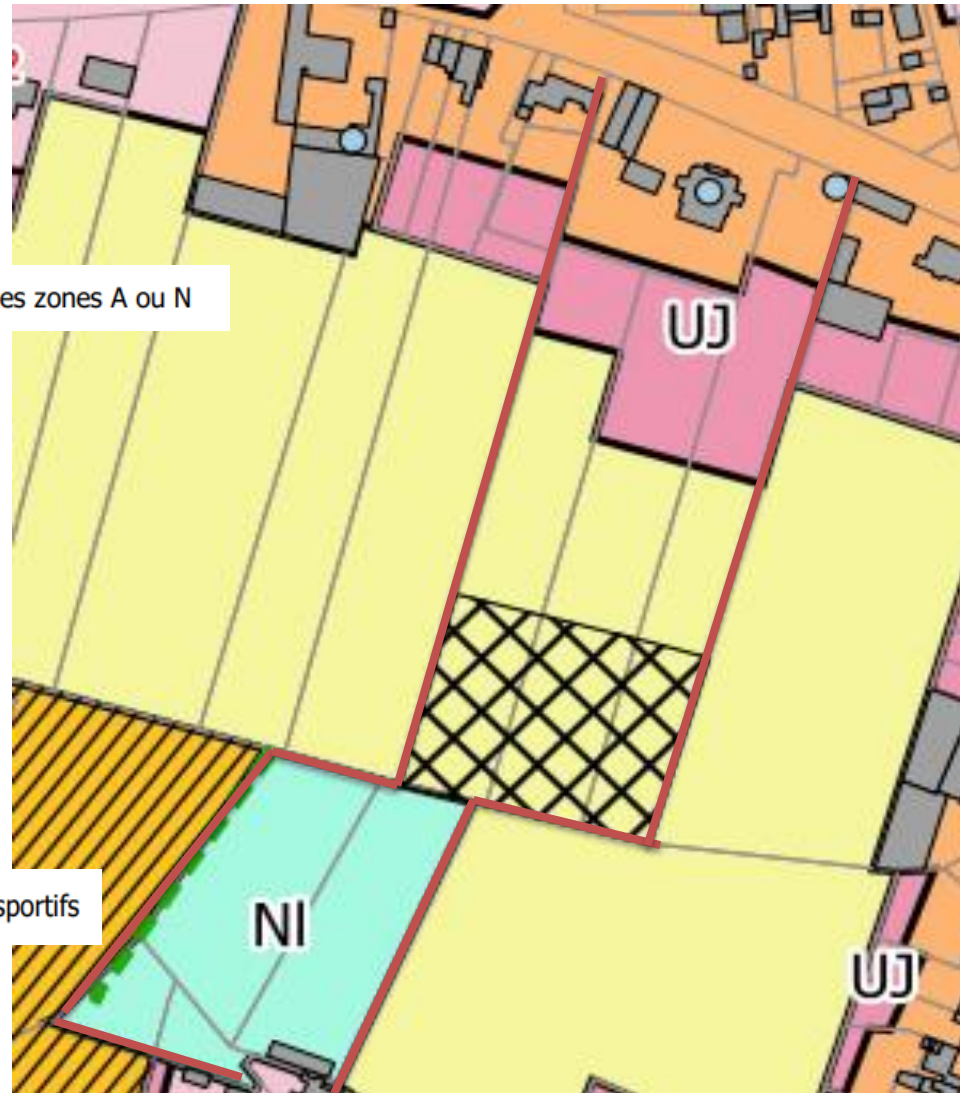
 UA - Zone centrale (UAa - UAb - UAc)

 UJ - Zone de fonds de jardin en contact avec les zones A ou N

 A - Zone Agricole

 Boisements à protéger

 NI - Secteur d'équipements légers de loisirs et sportifs





UA - Zone centrale (UAa - UAb - UAc)

Le secteur UAc correspond aux centres-villages des communes rurales de la communauté Urbaine d'Arras.

ARTICLE UA 4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa :

L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 90% de la superficie totale de l'unité foncière*.

Dans les secteurs UAb et UAc :

L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à :

- 80% de la superficie totale de l'unité foncière* pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes*.
- 100% de la superficie totale de l'unité foncière* pour les autres constructions et leurs annexes*.

Dans le cas de constructions et installations ayant des destinations différentes, l'emprise au sol* maximale est portée à 100%.

Dispositions particulières aux espaces non bâtis à protéger :

L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 60 m² d'emprise au sol* supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI.

Dans toute la zone y compris pour les « espaces non bâtis à protéger »:

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- dans le cas du changement de destination* de constructions dont l'emprise au sol* excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction ;
- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de démolition/reconstruction, l'emprise au sol maximale autorisée se limitant à celle de la construction existante avant démolition.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



UJ - Zone de fonds de jardin en contact avec les zones A ou N

ARTICLE UJ 4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 60 m² d'emprise au sol* supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI. En sus, l'emprise maximale des piscines non closes est fixée à 50 m² d'emprise au sol* supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUI.

La règle précédente ne s'applique pas :

- dans le cas du changement de destination* de constructions dont l'emprise au sol* excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction ;
- en cas de reconstruction à l'identique ;

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



NI - Secteur d'équipements légers de loisirs et sportifs

ARTICLE N 4 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N, y compris le secteur NI, à l'exception des secteurs Njf et Nv, l'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 20% de la superficie totale de l'unité foncière*.

Dans les secteurs Njf et Nv, l'emprise maximale au sol des constructions et installations est fixée à 40% de la superficie totale de l'unité foncière*.

La règle précédente ne s'applique pas :

- dans le cas du changement de destination* de constructions dont l'emprise au sol* excéderait celle autorisée dans la zone, l'emprise maximale autorisée se limitant alors à l'emprise existante de la construction ;
- en cas de reconstruction à l'identique ;

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.