

Compte rendu du Conseil Municipal du 06 octobre 2017

En préambule, Madame le Maire rappelle qu'au vu de l'ordre du jour comprenant 2 points importants nécessitant une projection vidéo (projet ancien couvent et PLU), la salle d'œuvre a été préférée à la salle des mariages mais qu'il ne faut pas qu'il y ait méprise : il ne s'agit pas d'une réunion publique mais bien d'un Conseil Municipal.

Madame le Maire ensuite réclame une minute de silence pour honorer Monsieur Joel Lemaître, Conseiller Municipal délégué, décédé brutalement récemment.

Est également évoquée avec émotion la disparition de Monsieur Jean-Marcel Bar, Président du club de ping-pong entre autres.

Etaient à l'ordre du jour les points suivants :

1) ADOPTION DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 30 JUIN 2017

Il s'agissait exclusivement d'une réunion dédiée à l'élection des grands électeurs pour les élections sénatoriales. Aucune observation n'a été formulée.

2) NOMINATION D'UN CONSEILLER MUNICIPAL SUITE AU DECES DE M. JOËL LEMAITRE

Madame Micheline Mession, suivante sur la liste, est désignée Conseillère Municipale.

3) DESIGNATION D'UN CONSEILLER MUNICIPAL A LA PRESIDENCE DU COMITE INTERASSOCIATIF SUITE AU DECES DE M. JOËL LEMAITRE

Monsieur Jean-Marie Tricot est désigné à l'unanimité pour la présidence du Comité interassociatif.

4) ANCIEN COUVENT

4.1 – Procédure d'appel à projet – conclusions – choix du promoteur

Madame le Maire rappelle l'historique de ce bâtiment et tous les projets qui n'avaient pu aboutir. Elle rappelle également la mise en place du Contrat de Mixité Sociale avec l'Etat, l'Etablissement Public Foncier, l'Association Régionale HLM, la Communauté d'Agglomération du Douaisis et la commune, contrat qui précisait une réhabilitation prioritaire de ce site.

Un porter à connaissance général avait été envoyé aux bailleurs sociaux et promoteurs privés en juin 2016 où 16 réponses positives avaient été reçues sur les 95 dossiers envoyés. Suite à cela, un appel à projet avec cahier des charges précis sur l'ancien couvent et son terrain d'assiette a été lancé, deux réponses ont été reçues mais avec dans les deux cas un déficit résiduel de plus d'un million d'euros malgré la cession à l'euro symbolique du bien immobilier. Une réétude a donc été réclamée et les deux offres ont été rectifiées sans déficit final.

Elles ont été étudiées en commission du CMS présidée par Monsieur le Sous-Préfet de Douai ainsi qu'en COTECH plus précisément avec grille d'évaluation notifiée au cahier des charges initial.

Ces expertises ont mis en avant l'offre d'Eiffage Immobilier que Madame le Maire propose à l'assemblée de confirmer.

Monsieur Jean-Michel Miroir, Adjoint au Maire, prend la parole et indique que ce choix ne lui convient pas car il va trop densifier de logements en un même lieu et il craint une promiscuité qui engendrerait des soucis éventuels de voisinage.

Madame le Maire répond que ce projet ne comporte que 57 logements locatifs sociaux sur un ensemble de 86 au lieu de 88 pour celui non retenu avec un ensemble total de 102 !

Monsieur Jean-Michel Zabinski, Conseiller Municipal, déplore quant à lui la connaissance aujourd'hui seulement de ce dossier et ne prendra donc pas part au vote.

Madame le Maire explique que la décision a été prise en commission du Contrat de Mixité Sociale (5 partenaires) et que le Conseil doit approuver ce choix.

Madame Annick Bigourd, Adjointe au Maire, exprime son souhait de voir travailler sur le futur chantier des entreprises locales.

Mis en délibération, le choix du promoteur Eiffage Immobilier a été accepté par 20 voix pour, 5 abstentions et 2 voix contre.

4.2 – Cession à l'euro symbolique du terrain d'assiette et du bâtiment au promoteur retenu

Madame le Maire rappelle les projets de réhabilitation de tout ou partie de l'ancien couvent et qui n'avaient pu aboutir faute de déficit financier conséquent des opérations (plusieurs millions d'euros pour 2 projets du bailleur Partenord par exemple).

Il avait donc été acté dans le cahier des charges de l'appel à projet, la cession éventuelle à l'euro symbolique du couvent et de son terrain d'assiette.

Dans le dossier retenu, le projet n'est réalisable que si cette cession se fait bien à l'euro symbolique, le promoteur ayant même dû revoir son chiffrage définitif pour déficit d'un million malgré l'intégration du foncier à l'euro symbolique.

Après délibération, cette cession de l'ancien couvent et de son terrain d'assiette est acceptée par 18 voix pour, 7 abstentions et 2 voix contre.

Il est précisé par Madame le Maire, que la valeur vénale de ce bien entraînera une déduction des pénalités annuelles de l'Etat liée au manque de logements sociaux car cette cession à l'euro symbolique est assimilée à une aide directe en faveur de ces logements.

4.3 – Présentation du projet par la société Eiffage Immobilier

Monsieur Vilanoba, directeur d'Eiffage Immobilier, présente le projet. Il comprend la démolition de l'aile ouest pour permettre la création d'une voirie de desserte de la parcelle sud ainsi que la construction d'un bâtiment de logements (15).

Le reste de l'ancien couvent est, quant à lui, réhabilité avec la création d'un niveau supplémentaire pour permettre de construire des logements avec plafonds aux normes afin de recueillir la qualification bâtiment à basse consommation.

Cette norme n'aurait pu être atteinte avec les plafonds actuels à plus de 3,5 m comme le souligne Madame T'Kint, architecte du patrimoine.

Le couvent réhabilité comportera des entrées distinctes pour éviter des parties communes avec densité d'occupation (entrées propres pour le bâtiment en front à rue, entrée pour le bâtiment arrière et entrée pour le bâtiment latéral pour un total de 45 logements).

En première partie sud seront construits 10 logements individuels PSLA et accession maîtrisée et en deuxième partie sud, 17 lots libres seront proposés.

5) REVISION GENERALE DU PLU

Monsieur Roux du Cabinet Environnement Conseil rappelle l'historique de la révision générale du PLU :

- Projet d'Aménagement et de Développement (PADD) du PLU avec 6 orientations :

- orientation 1 : défendre un cadre de vie rural au sein du PNR,
- orientation 2 : protéger les milieux naturels et la biodiversité,
- orientation 3 : préserver les ressources naturelles et se mettre à l'abri des risques
- orientation 4 : affirmer le cœur de ville en tant que pôle d'équipement, de commerces et de services et sécuriser et diversifier les déplacements,

- orientation 5 : proposer une offre de logements adaptée au besoin des flinois d'aujourd'hui et de demain,
- orientation 6 : proposer un développement économique respectueux du cadre de vie.

Ce PADD a été débattu en Conseil Municipal le 21 juin 2016.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au nombre de huit et concernant le développement de l'habitat sur des sites en extension urbaine et sur les sites du renouvellement urbain du Contrat de Mixité Sociale.

- Le règlement graphique

4 zones : urbaines (285,52 ha), à urbaniser (10,9 ha), agricoles (542,28 ha) et naturelle pour 1.083,3 ha.

- Le règlement écrit

Il intègre des prescriptions permettant de mettre la population et les biens à l'abri des risques et des nuisances.

- La concertation

- avec le monde agricole 10.12.2013,
- réunion publique 09.02.2017,
- registre de concertation en mairie,
- articles dans la presse locale, sur le site internet,
- concertation des Personnes Publiques Associées et des partenaires publics locaux.

La concertation a permis de partager le projet et de tenir compte des demandes qui s'inscrivent dans l'intérêt général, respectent le droit de l'urbanisme et respectent le projet de PADD.

Après délibération, le Conseil Municipal, à l'unanimité, arrête le projet de PLU et le soumettra pour avis aux personnes publiques associées, aux communes, limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale consultés.

Monsieur Coulon tient tout d'abord à préciser que cette procédure de révision générale du P.L.U. a été réalisée avec des personnes de qualité. Ensuite, il demande si l'enquête publique peut modifier certaines choses comme un dossier déjà engagé par exemple.

Monsieur Roux du cabinet Environnement Conseil répond que le commissaire enquêteur va réceptionner les remarques du public et y donnera un avis. Une réétude sera ensuite faite avec modification éventuelle du projet.

6) INTERCOMMUNALITE

6.1 - SIDEN SIAN

6.1.1 – Modification des statuts

Le Conseil Municipal a approuvé à l'unanimité la modification des statuts du SIDEN SIAN les dotant de la compétence Gestion des Milieux Aquatiques et de Prévention des Inondations (GEMAPI). Cette modification n'entraîne aucunement l'adhésion de notre commune à cette compétence.

6.1.2 – Adhésions de communes

Le Conseil Municipal a approuvé à l'unanimité l'adhésion des communes d'Escautpont, Cuvillers, Ostricourt, Thumeries, Caullery, La Selve, La Malmaison pour l'assainissement collectif, non collectif et gestions des eaux pluviales urbaines pour certains et eau potable et défense incendie pour d'autres.

6.2 – CAD – modification des statuts – compétence SAGE

A compter du 1^{er} janvier 2018, la compétence GEMAPI (voir point 6.1.1) sera confiée à la Communauté d'Agglomération du Douaisis. Cette dernière doit donc se voir doter de cette compétence dans ses statuts.

A l'unanimité, le Conseil Municipal approuve la modification des statuts de la CAD avec dotation de la compétence Schéma d'Aménagement de la Gestion des Eaux (SAGE).

7) LOCATION DE LA SALLE DU 1000 CLUBS

La commune a été sollicitée pour utiliser cette salle à des fins d'activités de bien-être privées. Le but étant lucratif mais le service rendu à la population étant réel, le Conseil Municipal, à l'unanimité, ouvre un tarif de location pour ce type d'activité à 20€ de l'heure.

8) TARIF ACCUEIL COLLECTIF DE MINEURS

- Les rythmes scolaires ayant été modifiés, l'Accueil Collectif de Mineurs se déroule de nouveau le mercredi toute la journée. La délibération du 17 octobre 2012 en fixait les tarifs mais il avait été omis celui des extérieurs à la commune. Le Conseil Municipal, à l'unanimité et en comparaison avec d'autres participations des familles, fixe le tarif de l'ACM du mercredi à 12,25€ pour les familles extérieures à la commune.
- Par ailleurs, le Conseil Municipal décide à l'unanimité d'ouvrir un tarif ACM à la journée pour les enfants qui ne peuvent bénéficier de la restauration collective pour raison médicale par exemple. Les tarifs sont alors : tranche 1 : 4,70€, tranche 2 : 5,50€, tranche 3 : 6,45€, tranche 4 : 6,45€, extérieurs : 11,00€. Une refonte générale des tarifs sera effectuée prochainement dans le cadre de la future mise en place d'une régie municipale pour les prestations liées à la restauration scolaire, la garderie, les ACM.

9) QUESTIONS DIVERSES

Madame Kaczmarek, Conseillère Municipale, souhaiterait connaître l'échéancier du projet de l'ancien couvent.

Madame le Maire indique que si le planning du projet est maintenu, les logements de l'ancien couvent réhabilités devraient être disponibles fin 2019, l'étape suivante allant être les logements en accession à la propriété puis les lots libres.

Monsieur Coulon, Conseiller Municipal, fait remarquer les sorties d'école rue Dupire très embouteillées malgré les mises en sécurité des accès.

Madame le Maire souhaite que les parents d'élèves se mobilisent pour conseiller les parents à se garer sur les parkings de la place pour éviter les désagréments actuels.

Monsieur Coulon, constate aussi qu'avec l'interdiction d'utilisation des produits phytosanitaires au cimetière, la présence de services techniques est de plus en plus requise pour le désherbage.