

VILLE DE
VENDIN
LEZ BETHUNE



DÉPARTEMENT DU PAS-DE-CALAIS

CONSEIL MUNICIPAL DU 29 octobre 2021

SONT PRESENTS :

- Sylvie MEYFROIDT - Maire
- Didier BRISMAIL, Adjoint au Maire
- Christine SABER, Adjointe au Maire
- Patrice FLORCZYK, Adjoint au Maire
- Monique WRZESZCZ, Adjointe au Maire
- Jacky DUFLOS, Adjoint au Maire
- Philippe MEURILLON, Conseiller municipal
- Sylvie HERCHIN, Conseillère Municipale
- Sylvie BRISMAIL, Conseillère municipale
- Catherine NIEUWJAER, Conseillère municipale
- Marie ORZECZOWSKI, Conseillère Municipale
- Georges RENARD, Conseiller Municipal
- Jean-Marc KAZMIERCZAK, Conseiller Municipal
- Christophe FARDEL, Conseiller municipal
- Lucie WERY, Conseillère Municipale

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

- Laurent GAQUERE, Conseiller municipal à Didier BRISMAIL, Adjoint au Maire
- Sylvie LION, Conseillère municipale à Sylvie BRISMAIL, Conseillère Municipale
- Hervé MILLE, Conseiller Municipal à Sylvie HERCHIN, Conseillère Municipale.
- Patrick MORIEN, Conseiller municipal à Christophe FARDEL, Conseiller Municipal.

SECRETAIRE DE SEANCE : Philippe MEURILLON

Date de convocation le 20 octobre 2021

Ordre du jour :

- 1) Approbation du compte rendu du 24 août 2021
- 2) Décision modificative n°2
- 3) Adhésion au groupement de commandes pour l'achat d'électricité, de fournitures et de services associés (Acte constitutif 2021)
- 4) ZAC de l'Abbaye :
 - Approbation du compte rendu d'activités au concédant 2020 (à disposition en Mairie)
 - Délibération de modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC du chemin de l'Abbaye
 - Approbation de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement
- 5) Questions diverses

1) Approbation du compte rendu du 24 août 2021 :

Compte rendu adopté à l'unanimité.

2) Décision modificative n°2 :

Rapporteur : Christine SABER

Vu l'instruction budgétaire et comptable M 14,

Vu le budget de la ville adopté le 09 avril 2021,

Madame le Maire propose au conseil municipal d'autoriser la décision modificative suivante du budget de l'exercice 2021 :

Section de fonctionnement :

Recettes

74748 Autres communes +50 000

Dépenses

023 Virement à la section d'Investissement +50 000

Section d'investissement

Dépenses

102296 Reprise sur Taxe d'aménagement + 1600

21534	Réseaux d'électrification	+ 30 000
2313	Constructions	+ 20 000

Recettes

10226	Taxe d'aménagement +1600	
021	Virement de la section de fonctionnement	+50 000

Après en avoir délibéré, le conseil municipal,
A l'unanimité,

AUTORISE la décision modificative suivante :

Section de fonctionnement :

Recettes

74748	Autres communes	+50 000
-------	-----------------	---------

Dépenses

023	Virement à la section d'Investissement	+50 000
-----	--	---------

Section d'investissement

Dépenses

102296	Reprise sur Taxe d'aménagement + 1600	
21534	Réseaux d'électrification	+ 30 000
2313	Constructions	+ 20 000

Recettes

10226	Taxe d'aménagement +1600	
21	Virement de la section de fonctionnement	+50 000

**3) Adhésion au groupement de commandes pour l'achat d'électricité, de fournitures et de services associés (Acte constitutif 2021)
Rapporteur : Christine SABER**

Vu que depuis le 1^{er} juillet 2004, le marché de l'électricité est ouvert à la concurrence pour tous les consommateurs professionnels,

Vu que cette ouverture s'est élargie aux particuliers au 1^{er} juillet 2007,

Vu qu'aujourd'hui, conformément à l'article L331-1 du Code de l'énergie, l'ensemble des consommateurs d'électricité peut choisir un fournisseur sur le marché et s'affranchir ainsi du tarif réglementé de vente proposé par les opérateurs historiques,

Vu que les personnes publiques font partie de cet ensemble de consommateurs pouvant bénéficier des offres de marché,

Vu, que pour leurs besoins propres d'énergie, ces personnes publiques- et notamment les collectivités territoriales- doivent recourir aux procédures prévues par le Code de la commande publique afin de sélectionner leurs prestataires, ainsi que le rappelle l'article L331-4 du Code de l'énergie,

Vu les dispositions du Code la commande publique concernant les groupements de commandes figurant aux articles L2113-6 et suivants

Vu l'article L1414-3 du Code général des collectivités territoriales relatif aux groupements de commandes

Vu la délibération de la FDE62 du Conseil d'Administration en date du 27 mars 2021,

Considérant qu'il est dans l'intérêt de la commune de VENDIN LEZ BETHUNE d'adhérer à un groupement de commandes pour l'achat d'électricité et la fourniture de services associés pour ses besoins propres,

Considérant qu'au égard de son expérience, la FDE62 entend assurer le rôle de coordonnateur de ce groupement pour le compte de ses adhérents,

Délibère

Art1 : Approuve l'acte constitutif du groupement de commandes (version 2021) pour l'achat d'électricité, de fournitures et de services associés, coordonné par la FDE 62 en application de sa délibération du 27 mars 2021 et décide d'adhérer au groupement.

Art2 : La participation financière de VENDIN LEZ BETHUNE est fixée et révisée conformément à l'article 7 de l'acte constitutif.

Art3 : Autorise Madame le Maire à prendre toutes mesures d'exécution de la présente délibération, notamment à signer le formulaire d'adhésion au groupement de commandes.

4) ZAC de l'Abbaye :

Rapporteur : Monique WRZESZCZ

- Approbation du Compte Rendu d'Activité au Concédant 2020- Territoires 62 :

Mme le Maire présente à l'assemblée le Compte Rendu d'Activité au Concédant 2020 de territoires 62 qui précise l'avancement physique, financier, administratif et juridique de l'aménagement de la ZAC du Chemin de l'Abbaye à VENDIN LEZ BETHUNE au 31 décembre 2020. Ce document vise à donner toute l'information pour suivre l'évolution de ce projet.

Mme le Maire demande à l'assemblée d'approuver ce Compte Rendu d'Activité au Concédant 2020.

Avec 1 abstention et 18 voix pour, le Conseil Municipal approuve le Compte Rendu d'Activité au Concédant 2020.

- DELIBERATION DE MODIFICATION N°1 DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC DU CHEMIN DE L'ABBAYE

Mme le Maire informe le Conseil Municipal que la ZAC du « Chemin de l'Abbaye », qui couvre environ 8 hectares à l'Ouest de la commune de Vendin lez Béthune, a vocation à recevoir un programme résidentiel, comportant des maisons individuelles, des logements intermédiaires et logements en béguinage. Une mixité entre locatif social et accession est développé sur le site.

Par délibération du 06 décembre 2007, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et le dossier de création de la ZAC du Chemin de l'Abbaye conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, le Conseil municipal a approuvé le bilan de la mise à disposition, le programme des équipements publics et le Dossier de réalisation de la ZAC du Chemin de l'Abbaye, par délibérations du 26 septembre 2019. Le dossier de réalisation de la ZAC comprend notamment :

Un programme d'équipements publics, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-8 du Code de l'urbanisme.

- Le descriptif des ouvrages :
 - La voie principale
 - Les voies secondaires
 - Les noues
 - La coulée verte
- Les matériaux :
 - La constitution des chaussées
 - La constitution des trottoirs et chemin piétons
 - Les bordures
- Les réseaux :
 - Le réseau eaux usées
 - Le réseau eaux pluviales
 - Le réseau eau potable et défense incendie
 - Le réseau moyenne tension et basse tension
 - Le réseau gaz
 - Le réseau d'éclairage public
 - Le réseau télécommunication
- Le mobilier

Un programme des constructions, portant sur environ 149 logements à construire, selon une répartition prévisionnelle suivante :

- 74 logts libres
- 38 logts en accession groupée

- 20 logts intermédiaires
- 17 logts en béguinage

Ainsi la programmation urbaine respecte les principes de variété de l'offre en produits de logements ainsi que de mixité sociale (lots libres, logements individuels ou intermédiaire en locatif social).

Modifications apportées au dossier de réalisation de ZAC – modificatif 1

Conformément au dossier de réalisation de la ZAC, l'aménageur prend en charge la réalisation des équipements publics d'infrastructure correspondant aux besoins des habitants ou usagers de la ZAC, et figurant au Programme des équipements publics.

A ce jour, les travaux de réalisation de la compensation zone humide sont réalisés. Par ailleurs, l'avancement de la commercialisation de la phase 1 de la ZAC est avancée (11 lots libres étant réservés et les programmes en locatif social étant sous permis de construire).

Concernant les programmes en maisons groupées en accession aidée, il s'est avéré des difficultés quant à leur mise en œuvre au regard du PLU de la commune en vigueur à ce jour, rendant non possible ce type de programme au sein de la ZAC.

Différentes discussions et échanges se sont tenus entre la ville, l'aménageur, le promoteur et le service instructeur (CABAARL) sur ce point. Une modification du PLU de la commune de Vendin les Béhune, sur le secteur de la ZAC du Chemin de l'Abbaye, s'avère ainsi indispensable, pour permettre la réalisation des macro lots en maisons groupées.

Au regard de la mise en œuvre dans les prochaines années du PLUI par la CABBARL, vaste chantier à mener à l'échelle de l'ensemble des communes de l'intercommunalité, cette modification du PLU de la commune n'est pas envisageable à court terme par la collectivité compétente.

A cet effet, une modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC du Chemin de l'Abbaye est à mettre en œuvre afin de prendre en compte l'adaptation mineure des parcelles desdits secteurs « maisons groupées », et les remplacer par des lots libres.

Les modifications apportées sur la trame du programme en accession, engendre une mise à jour non substantielle des plans et du programme des aménagements, repris en annexe de la présente délibération.

De par la présente modification n°1 du Dossier de réalisation de la ZAC du Chemin de l'Abbaye, le programme des constructions, porte ainsi sur environ 123 logements à construire, selon une répartition prévisionnelle suivante :

- 86 logts libres
- 20 logts intermédiaires en locatif social
- 17 logts en béguinage en locatif social

Ainsi la programmation urbaine maintient le respect des principes de variété de l'offre en produits de logements (lots libres, logements intermédiaires et en béguinage) ainsi que de mixité sociale (accession et locatif social).

L'article R311-8 du code de l'urbanisme prévoit que le conseil municipal approuve le programme de réalisation de la ZAC.

Au regard de ce qui vient d'être exposé, Mme Le Maire conclut que le programme du Dossier de réalisation de la Zone d'aménagement Concertée modificatif n°1 est prêt à être soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Le Conseil municipal,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération en date du 22 novembre 2007 tirant le bilan de la concertation préalable à la création d'une zone d'aménagement concerté sur le secteur du Chemin de l'Abbaye

Vu la délibération en date du 6 décembre 2007 approuvant le dossier création de ZAC

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1 et suivants ; et L123.-19

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article R311-7

Vu l'étude d'impact actualisée

Vu l'avis émis le 3 mars 2017 par l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement

Vu la note en réponse du 18 mars 2019 du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale

Considérant que comme prévu à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation complète en tant que de besoin, le contenu de l'étude d'impact mentionnée à l'article R.311-2, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Vu la délibération en date du 4 avril 2019 précisant les modalités de mise à disposition du dossier de réalisation de la ZAC du chemin de l'Abbaye comprenant notamment l'étude d'impact actualisée

Vu le bilan de la mise à disposition

Vu le dossier de réalisation établi conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,

Vu les délibérations en date du 26 septembre 2019 tirant le bilan de la mise à disposition du dossier de réalisation de la ZAC de la ZAC du Chemin de l'Abbaye à Vendin les Béthune, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du Chemin de l'Abbaye, et approuvant les équipements publics de la ZAC,

Vu le rapport de Madame le Maire,

Décide :

Article 1 : D'approuver la modification n°1 du dossier de réalisation de la ZAC du Chemin de l'Abbaye, établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,

Article 2 : La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales.

Article 3 : Madame le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Mme WERY se demande pourquoi les parcelles destinées à l'accession à la propriété ont disparu du projet.

Mme le Maire explique qu'en raison de difficultés à faire appliquer le règlement du PLU et pour palier aux inondations, il a été décidé de remplacer les parcelles destinées à l'accession à la propriété par des parcelles pour constructions libres. Une deuxième zone tampon va voir le jour près de la rue des verts fossés.

- Approbation de l'avenant n°3 à la concession d'aménagement :

Madame le Maire rappelle que, par Concession d'Aménagement en date du 16 août 2010, la Ville de Vendin-les-Béthune a confié à la SAEM ADEVIA la réalisation de l'aménagement du site dénommé « ZAC du Chemin de l'Abbaye ».

En date du 21 janvier 2014, la Ville a notifié à la Société un avenant n°1 visant à modifier la durée de l'opération d'aménagement.

Par décision de son Assemblée Générale Mixte du 14 novembre 2013, la SAEM a procédé à un changement de dénomination sociale qui devient « Territoires Soixante-Deux » à compter de janvier 2014.

En date du 15 septembre 2016, le conseil municipal a délibéré sur un avenant n°2 à la concession d'aménagement, portant son délai de réalisation jusqu'au 31 décembre 2022.

Depuis, différentes actions ont été menées sur la ZAC, permettant de fiabiliser un certain nombre de données et de permettre l'avancement opérationnel de l'opération.

Suite à l'avis rendu par la DREAL le 3 août 2015, nécessitant la réalisation d'études complémentaires, les dossiers suivants ont été menés :

- Etude faune flore sur 4 saisons
- Etude de trafic
- Etude de faisabilité sur le potentiel de développement des Energies Renouvelables
- Etudes air et acoustiques

Par ailleurs la définition de deux zones identifiées « zone humide » en 2017, pour une surface de 9695m², a nécessité d'adapter le plan masse d'aménagement afin de permettre de mettre en œuvre les notions d'éviter – restaurer – compenser (ERC). Ainsi, a été projeté la mise en place suivante : 3 940m² impactés par le projet, 6 175m² de zone humide restaurés et 2385m² de zone humide seront créés.

Les travaux concernant de cette zone humide ont été réalisés en mars 2021 permettant à

présent d'envisager la réalisation des travaux de voiries et d'aménagement.

Concernant les négociations foncières, celles-ci sont quasi achevées. Les accords avec les exploitants et propriétaires sont réalisés à plus de 95%.

Plusieurs permis de construire pour la réalisation de logements intermédiaires et de logements en béguinage ont été délivrés sur la phase 1 de ma ZAC, avec démarrage de leurs construction en défini en milieu d'année 2022.

Concernant les autres programmes de logements groupés en accession aidée, et suite à des échange entre la Saem, la ville et la communauté d'agglomération, il a été acté en milieu d'année 2021 qu'aucune modification du PLU ne serait menée ; le chantier actuel de la collectivité compétente étant à présent la réalisation du PLUI.

A cet effet, une adaptation du plan masse a été établie et validée de concert avec la ville en septembre 2021.

Enfin, et pour permettre le démarrage effectif des travaux, l'aménageur a transmis une demande de financements à ses partenaires bancaires. En complément à cette demande, l'aménageur se propose d'affecter un montant de 500 000€ de fonds propres non rémunérable à l'opération. Cette affectation permettrait d'alléger le poids du portage financier, et de faciliter l'accès au financement bancaire

Pour l'ensemble des raisons, les parties (collectivité concédante et concessionnaire) ont défini la mise en œuvre d'un avenant n°3 à la concession d'aménagement prenant compte de l'adaptation du plan masse, prolongeant la durée de la concession et du fait du bilan prévisionnel.

Après avoir entendu l'exposé de Mme le Maire,

Le Conseil Municipal,

APPROUVE l'avenant n°3 à la concession d'aménagement

AUTORISE Mme le Maire à signer l'avenant n°3 actant la prorogation jusqu'au 31 décembre 2028.

5) Questions diverses :

- Mme BRISMAIL fait un point sur les chapelles.
La rénovation des chapelles n'est pas abandonnée. Les portes de la chapelle rue Pierre Mendès France, sont mises en peinture. M DUBOS s'occupe de la maçonnerie et du nettoyage des tommettes au sol. L'artisan couvreur, M DELEPLACE, offre les gouttières et la pose. M LECOCQ rénove les statues.
Mme le Maire félicite de nouveau Mme BRISMAIL pour son implication, les bénévoles et remercie toutes les personnes qui, par leurs dons, ont permis l'achat de peinture, de matériaux divers.
- Mme SABER informe l'assemblée qu'un contrôle de l'URSSAF a été réalisé sur les années 2018,2019 et 2020. Conclusion : aucune irrégularité a été constatée.

- Mme WRZESZCZ annonce le mois sans tabac ainsi que le mois concernant le dépistage du cancer de la prostate et du colon. Un stand d'information sera installé dans le hall de carrefour Market le 12 novembre 2021.
- M BRISMAIL annonce la relance des délégués de quartier. Prochainement, les noms et le numéro de téléphone des délégués seront communiqués.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h23.