

PROCÈS VERBAL

SÉANCE DU 27 AVRIL 2017

L'an deux mille dix-sept le vingt-sept avril à 20 h 30, le Conseil Municipal de la ville de Saint-Leu d'Esserent dûment convoqué s'est réuni à la salle Art et Culture sous la présidence de Monsieur HARDIVILLEZ Yvan, Adjoint au Maire,

Etaient présents : Yvan HARDIVILLEZ / Pascale RIBOUILLARD / Marielle ERNOULT / Ana MENDES / Laurent TARASSI / Martine WACHEUX / Jean-Claude HUBERT / Jean-Luc WACHEUX / Marc PIANT / Constance VAGANAY / François LOMBART / Alain BLANCHARD / Brigitte BAYARD / Gilbert DONATI / Rachel GERTHOFFERT.

Etaient absents excusés : Michel EUVERTE (pouvoir à Yvan HARDIVILLEZ) / Stéphane HAUDECOEUR (pouvoir à Laurent TARASSI) / Jean-Michel MAZET (pouvoir à Marielle ERNOULT) / Alicia CONTINI (pouvoir à Pascale RIBOUILLARD) / Fernande BELDAME (pouvoir à Jean-Claude HUBERT) / Sylvie POYÉ / Brigitte DUBOIS-LOMBART (pouvoir à Martine WACHEUX) / Frédéric BÉTHENCOURT (pouvoir à Ana MENDES) / Angéline FONTAINE (pouvoir à Constance VAGANAY) / Eric MÜLLER / Guy MICHALON / Claude DOFFEMOND-BOUWYN (pouvoir à Brigitte BAYARD).

Secrétaire de séance : Laurent TARASSI

En exercice : 27	Présents : 15	Votants : 24	Procurations : 9
------------------	---------------	--------------	------------------

Une minute de silence est observée pour les parents des membres du conseil municipal, décédés récemment.

Monsieur Blanchard suggère également d'observer une minute de silence pour le policier tué par un terroriste.

Décisions du Maire :

En date du 13 avril, la municipalité accepte de mettre à disposition à titre précaire à M. Jean CHELOWSKI la parcelle cadastrée section AB312, moyennant un montant de 100 euros et une activité pédagogique à destination des enfants.

En date du 13 avril, la municipalité accepte de mettre à disposition à titre précaire à M. André VAILLANT la parcelle cadastrée section AB313, moyennant un montant de 100 euros et une activité pédagogique à destination des enfants.

FINANCES

1) Vote des taux d'imposition

Madame MENDES informe le conseil que les taux permettant le calcul des impositions locales pour 2017 doivent être votés.

Lors du vote du budget, le vote des taux des taxes d'habitation et foncières a été reporté. En effet, les informations des services fiscaux concernant les bases d'imposition et le calcul de l'indemnité compensatoire de l'ACSO n'étaient pas connues.

Ces informations nous ont été communiquées tout début avril et font apparaître une baisse importante de ces éléments entraînant une perte supplémentaire des ressources de la ville de 253 609€ par rapport au budget 2017.

Cette situation diminue d'autant la marge d'autofinancement de la ville qui dans le budget 2017 est de 692 000€, ce qui constitue le seuil minimum nécessaire au maintien des gros entretiens des équipements municipaux.

Les taux des impôts locaux subissent une forte hausse du fait de la fusion entre PSO et la CAC.

De plus le choix de la nouvelle intercommunalité de ne pas opter pour un lissage des taux sur 12 ans, comme cela était possible, répercute la totalité de la hausse sur l'année 2017.

	PSO 2016	ACSO 2017	AUGMENTATION INTERCOMMUNALE
TAXE D'HABITATION	4,37%	10,81%	6,44%
FONCIER BATI	3,33%	11,84%	8,51%
FONCIER NON BATI	15,64%	37,92%	22,28%

Les taux d'imposition envisagés lors de la préparation du budget prenaient en compte une compensation totale dès 2017 de ces augmentations intercommunales par des diminutions équivalentes des taux communaux.

Les informations récentes entraînant une réduction supplémentaire imprévue des recettes ne nous permettent plus d'absorber en une seule année la hausse des taux intercommunaux.

Le conseil décide de ne compenser que d'un tiers ces augmentations intercommunales, et si possible de poursuivre cette démarche sur les deux années suivantes.

Les taux 2017 proposés sont donc :

- taxe d'habitation 20.67% (au lieu de 22.82%) soit une baisse de 2.16%
- du foncier bâti à 13.96% (au lieu de 16,46%) soit une baisse de 2.50%
- le taux du foncier non bâti peut quant à lui est compensé intégralement soit 74.30% (au lieu de 96.60%) soit une baisse de 22.30%.

Déclaration du groupe de gauche et d'opposition (voir annexe).

Monsieur WACHEUX précise qu'après une analyse politique des dernières élections, il faut prêter une attention particulière aux habitants qui sont inquiets et en difficultés.

Monsieur HARDIVILLEZ rappelle que c'est un choix difficile mais que ce choix est assumé par l'équipe municipale.

Adopté par 19 voix pour et 5 voix contre.

2) Tarification des stationnements temporaires des bateaux

Madame MENDES informe le Conseil Municipal que nous sommes souvent sollicités par des demandes de stationnement au quai de l'ancienne sucrerie. Afin de pouvoir répondre à ces demandes, il est

nécessaire de fixer les tarifs pour le stationnement. De plus, ces tarifs seront aussi utilisés à la halte fluviale dès qu'elle sera réalisée.

Les tarifs proposés se décomposent de la manière suivante :

Stationnement bateau de plaisance			Fluide	
	Tarif 1/2 journée (stationnement inférieur à 5 heures)	Tarif journée (entre 5 et 24h)	Tarif 1/2 journée	Tarif journée
Bateau moins de 10 m	5 €	12 €	2 €	4 €
Bateau de 10 m à 15 m	8 €	15 €	4 €	8 €
Bateau de 15m à 20 m	12 €	20 €	6 €	10 €
Bateau de 20m à 50m	25 €	50 €	8 €	20 €
Bateau de 50m à 100 m	50 €	75 €	10 €	30 €
Bateau supérieur à 100 m	100 €	150 €	12 €	40 €

La tarification des fluides sera mise en place lorsque les éléments techniques seront installés (eau, assainissement, électricité...)

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide de fixer les tarifs selon le tableau ci-dessus.

Adopté par 19 voix pour et 5 voix contre.

URBANISME

3) Modification du Plan Local d'Urbanisme.

Monsieur HUBERT précise qu'un jugement du Tribunal Administratif d'Amiens en date du 28 février 2017 a annulé la délibération en date du 10 février 2014 par laquelle le conseil municipal de Saint-Leu-d'esserent a approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en tant que l'article UB 1 du règlement du PLU interdit toute construction nouvelle dans le secteur UBr.

Le secteur UBr, correspondant à la rue du Dernier Bourguignon, est soumis à des risques de mouvement de terrain. Il avait donc été décidé, pour des raisons de sécurité, d'y interdire « toute nouvelle construction à usage d'habitation ».

Le juge a cependant estimé que « si le risque d'éboulement et d'effondrement dans la zone UBr est établi, (...) il n'est pas d'une occurrence telle qu'il puisse justifier, sans erreur manifeste d'appréciation, une interdiction totale de toute nouvelle construction alors qu'au surplus, les auteurs du PLU ont autorisé l'extension des bâtiments existants sans aucune limitation de surface (...) ».

L'article L153-7 du code de l'urbanisme dispose : « En cas d'annulation partielle par voie juridictionnelle d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente élabore sans délai les nouvelles dispositions du plan applicables à la partie du territoire communal concernée par l'annulation. (...) »

Selon la jurisprudence, la commune peut se limiter, pour l'exécution de la décision en cause, à adopter une délibération procédant à l'approbation d'un nouveau règlement pour la zone concernée, sans être tenue de reprendre l'ensemble de la procédure d'élaboration du plan Local d'Urbanisme.

Le conseil municipal adopte les nouvelles dispositions de l'article UB 1 du règlement du PLU ci-après rapportées afin de nous conformer au jugement.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, sauf conditions précisées à l'article 2 :

- les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'affectation des propriétés à usage de dépôts de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage.
- les constructions ou installations à usage industriel ou d'entrepôt.
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue au Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attractions visés au Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation.
- les dépôts de véhicules soumis à déclaration ou à autorisation.
- les affouillements et exhaussements du sol visés au Code de l'Urbanisme.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire.

De plus, dans le secteur UBa

- les constructions ou installations à usage commercial.

De plus, dans le secteur UBr

- les constructions ou installations à usage commercial ou artisanal.

Monsieur Blanchard indique qu'en 2014 l'élaboration du PLU était déjà critique, il précise qu'il y a une dévalorisation des biens du quartier. Le tribunal administratif donne raison au propriétaire, il faut privilégier la concertation. Il rappelle que l'on paie très cher les cabinets d'étude qui au final ne défendent pas les intérêts de la commune.

Monsieur Hardivillez précise qu'à l'époque c'était un principe de précaution suite un éboulement sur un toit.

Adopté à l'unanimité.

4) Définition des conditions techniques et financières de requalification des espaces extérieurs de la Résidence de la Croix Aude.

Monsieur Hardivillez explique que la Résidence de la Croix Aude, appartenant à Oise Habitat et composée de trois bâtiments de type R + 2, est située du 14 bis au 28, rue de la Croix Aude, du 2 au 6, cité de l'Eglise et du 1 au 11, rue Pierre et Marie Curie.

Elle forme un ensemble immobilier de 94 logements collectifs construits dans les années 1962-1963.

Les espaces extérieurs ne sont pas organisés en harmonie avec les constructions ce qui induit des difficultés d'usage et de fonctionnement du site.

Ainsi, deux problématiques majeures ont été identifiées par les habitants du quartier.

D'une part, le site est dangereux en raison du stationnement sauvage des véhicules induit par une pénurie de places de stationnement, mais aussi par la vitesse excessive des véhicules circulant rue de la Croix Aude.

D'autre part, la résidence est enclavée et certains espaces sont inappropriés aux besoins des habitants. De plus, certains espaces extérieurs sont délaissés et peu qualitatifs.

Afin de solutionner ces problématiques et d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier, la Commune de SAINT LEU D'ESSERENT et OISE HABITAT ont souhaité requalifier les espaces extérieurs de la Résidence de la Croix Aude et de ses abords.

Ces partenaires se sont donc entendus sur les modalités techniques et financières de la requalification des espaces extérieurs de ce quartier.

L'objectif de ces travaux de requalification est de renforcer la privatisation des halls d'entrées et des espaces extérieurs attenants aux immeubles, d'homogénéiser les limites privatives, de traiter les espaces paysagers, d'externaliser les ordures ménagères par l'implantation de points de collectes enterrées, de repenser les espaces de stationnement et d'améliorer la circulation dans le quartier.

Ainsi, des travaux de requalification des rues Pierre et Marie Curie et de La Croix Aude, desservant la résidence de La Croix Aude et une partie du quartier pavillonnaire seront entrepris par la commune de SAINT LEU D'ESSERENT : Cent vingt-quatre places de stationnement directement accessibles depuis la résidence de la Croix Aude seront créées rue Pierre et Marie Curie et deux plateaux sur élevés seront créés rue de la Croix Aude afin de limiter la vitesse.

Par ailleurs, la requalification de l'ensemble de la propriété de Oise Habitat sera entrepris :

Afin de ne pas créer une zone d'insécurité permanente de stationnement au centre de la résidence, le stationnement des résidents sera majoritairement organisé à proximité des immeubles, en accès direct depuis les axes de circulations extérieurs.

Ainsi, quarante-trois places de stationnement aisément accessibles seront notamment créées en façade arrière de l'immeuble de la cité de l'Eglise.

Les abords de la résidence seront par ailleurs « privatisés » par la pose de clôtures doublées de plantations permettant d'identifier et de qualifier les espaces à l'avant des immeubles comme de réels lieux privés.

De plus, la création d'une placette centrale composée de mobilier urbain, d'un espace de jeux destiné aux enfants et d'un terrain de pétanque, lieux de rencontre convivial sont également prévus.

Enfin, des colonnes enterrées accompagnées d'un traitement végétal seront installées pour le traitement des ordures ménagères.

Ce projet de réorganisation et de gestion des espaces permettra à l'issue des travaux, la rétrocession des voies, parkings, placette et espaces verts à la commune de SAINT LEU D'ESSERENT.

OISE HABITAT assurera quant à elle la seule gestion des espaces verts rattachés à ses immeubles.

La commune de SAINT LEU D'ESSERENT et OISE HABITAT se répartiront le financement des travaux de la façon suivante :

COÛT ESTIMATIF DES TRAVAUX :

- VRD – espaces verts – équipements – aire de jeux
(Secteur OISE HABITAT) : **285 316 € HT**
- VRD – espaces verts – équipements – aire de jeux
(Secteur OISE HABITAT rétrocédé à la Commune de Saint-Leu-D'esserent au terme des travaux) : **793 735 € HT**
- VRD
(Secteur Commune de SAINT LEU D'ESSERENT) : **190 245 € HT**

TOTAL : 1 269 296 € HT

FINANCEMENT PREVISIONNEL :

Part OISE HABITAT réparti comme suit :

- Financement à hauteur de 70 % du coût HT du secteur à rétrocéder à la commune :
555 614.50 € HT
- Financement total du coût HT du secteur Oise Habitat :
285 316.00 € HT

TOTAL : 840 930.50 € HT

Part commune de SAINT LEU D'ESSERENT réparti comme suit :

- Financement à hauteur de 30% du coût HT du secteur à rétrocéder par Oise Habitat :
238 120.50 € HT

➤ Financement total du coût HT du secteur commun de SAINT LEU D' ESSERENT :
190 245 € HT

TOTAL : 428 365.50 € HT

Enfin, pour permettre la mise en œuvre de ce projet, deux conventions doivent être signées :

- Une convention prévoyant le financement par la commune de 30 % du coût des travaux réalisés sur le secteur OISE HABITAT rétrocédé à la Commune de Saint-Leu-D'esserent au terme des travaux.
- Une convention de groupement de commande permettant le fonctionnement d'une co-maîtrise d'ouvrage afin de réaliser l'ensemble des travaux en cohérence.

Le conseil autorise le Maire à signer ces conventions.

Monsieur Hardivillez informe qu'une réunion publique avec les locataires a été organisée conjointement avec Oise Habitat et la ville sur ces travaux.

Monsieur Blanchard précise que c'est un beau projet nécessaire et utile, il demande si Oise Habitat s'est engagé à ne pas répercuter le coût sur les loyers.

Monsieur Hardivillez répond que les conteneurs enterrés vont entraîner une baisse de la taxe d'Ordures Ménagères et qu'une demande d'information et d'engagement sera faite auprès de Oise Habitat.

Madame Ernoult indique que la signature de la charte a été confirmée par Oise Habitat.

Madame Bayard demande si une mise en électricité jusqu'au bout de la rue Pierre et Marie Curie est prévue. Madame Ernoult précise que oui.

Madame Ernoult lui répond que ce point a aussi été confirmé.

Adopté à l'unanimité.

5) Incorporation dans le domaine privé de la commune de la parcelle cadastrée AC 479, située au lieu-dit « Les Petites Iles ».

Monsieur Hubert précise que dans le cadre de son projet de développement du tourisme fluvial et de réhabilitation du quartier avec l'aménagement du parc de la Garenne, l'amélioration des conditions de stationnement des bateaux logements, l'aménagement de la capitainerie, la création du futur port-étang et de la trans-Oise, la commune de Saint-Leu-D'esserent souhaite acquérir la parcelle cadastrée AC 479, d'une superficie de 376 m², située au lieu-dit « Les Petites Iles ».

L'acquisition de cette parcelle permettra la création d'une liaison entre la rue Fabre d'Eglantine le parc de la Garenne et le futur port étang afin de rejoindre rapidement la gare et le centre-ville.

Ce terrain est occupé illégalement depuis de nombreuses années et cette acquisition permettra de régulariser cette situation.

Suivant les informations officielles disponibles, ce bien appartient Madame THIVERNY Marguerite demeurant au Pont de Saint Lo à Saint-Maximin (60740).

Toutefois, la date et le lieu de naissance de Madame THIVERNY sont inconnus et les courriers recommandés que nous lui avons adressés n'ont pas été réceptionnés.

Il s'avère par ailleurs que selon les informations délivrées par la Direction Générale des Finances Publiques, les contributions foncières afférentes à ce bien n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans.

Enfin, selon la réponse à la demande de renseignements, formulée par le service de la publicité foncière de Senlis, aucune formalité afférente à ce bien n'a été publiée depuis 1956.

Dès lors, cette parcelle peut être considérée comme un bien sans maître au sens de l'article L1123-1 du Code Général de la propriété des Personnes Publiques qui dispose : « Sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens autres que ceux relevant de l'article L. 1122-1 et qui (...) font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté (...) ».

Or, suivant l'article 713 du Code Civil, « Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés ».

Le conseil municipal décide d'incorporer la parcelle cadastrée AC 479 située au lieu-dit « Les Petites Iles » et d'autoriser le Maire à signer tous les documents afférents à cette incorporation.

Adopté par 19 voix pour et 5 abstentions.

QUESTIONS DIVERSES

Madame Bayard demande si la professeur de danse madame Corinne Novotnik sera remplacée en septembre, le dossier est à l'étude.

Monsieur Blanchard souhaite savoir les suites données aux incendies des véhicules.

Monsieur Hardivillez lui répond que l'enquête est en cours.

Plus aucun conseiller ne souhaitant s'exprimer, Monsieur HARDIVILLEZ lève la séance à 21h50.

Le Secrétaire de Séance

Laurent TARASSI

