



CONSEIL MUNICIPAL DE BOUVIGNIES

PROCÈS VERBAL

Séance du mardi 8 octobre 2024

Le mardi 8 octobre 2024 à 19 heures, le Conseil Municipal de la commune de BOUVIGNIES s'est réuni dans la salle du conseil et des mariages, sous la présidence de Monsieur le Maire, Frédéric PRADALIER.

Conformément aux articles L 2 121-10 et L 2 121-11 du CGCT (Code Général des Collectivités Territoriales), la convocation a été affichée à l'extérieur de la mairie et adressée par écrit à chaque conseiller le 2 octobre 2024.

■ Présents :

- Liste « **Bien vivre à BOUVIGNIES** » : Philippe CARON, Odile COUTEAU, Romain DANGREMONT, Delphine DESFONTAINE, Bruno FENAIN, Daniel HOUSSIN, Martine HULOUX, Jean LONGUEPEE, Martine LOSCIUTO, Frédéric PRADALIER, Bernadette SALMON, Élodie THERET, Dominique WAQUET, Jean-Marie VALIN
- Liste « **BOUVIGNIES Autrement** » : Nathalie LIBERT, Guillaume VIELLEFON

■ Absents :

- Liste « **Bien vivre à BOUVIGNIES** » :
 - Valérie CAILLE-WATTIER, ayant donné procuration à Martine HULOUX
- Liste « **BOUVIGNIES Autrement** » :
 - Elise CARON, ayant donné procuration à Nathalie LIBERT,
 - Gilles FEVRIER, ayant donné procuration à Guillaume VIELLEFON

■ Nombre de Conseillers en exercice : 19

- Présents : 16
- Absents : 3 (dont 3 procurations)
- Votants : 19

■ Quorum : 10

■ Président : Frédéric PRADALIER

■ Secrétaire de séance : Philippe CARON

■ Ordre du jour de la séance :

1. Lancement de la concession d'aménagement de la ferme, rue Neuve
2. Lancement de l'opération d'aménagement de la ferme rue neuve
3. Adhésions de communes au SIDEN SIAN
4. Transfert des demandes de subvention ASRDA en demandes amendes de police

Approbation du procès-verbal de la réunion du 10/09/2024

1. Lancement de la concession d'aménagement de la ferme, rue Neuve

Monsieur le Maire rappelle que les différents éléments ont été étudiés lors d'une réunion avec le cabinet Explicités et l'ensemble du Conseil Municipal le mardi 1er octobre.

La commune de BOUVIGNIES souhaite que l'aménagement de ce secteur soit réalisé sous le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme. La commune est donc aujourd'hui en mesure de lancer la procédure de mise en concurrence en vue de la désignation d'un concessionnaire, afin de réaliser l'opération d'aménagement selon les caractéristiques définies par la collectivité. Cette procédure se déroulera selon les modalités issues de la réforme introduite par l'Ordonnance n° 2016-65 du 29 janvier 2016 et son Décret d'application n° 2016-86 du 1^{er} février 2016, et entrées en vigueur au 1^{er} avril 2016.

Le montant total des produits estimés de cette opération d'aménagement est inférieur au seuil européen de 5 382 000 € HT et le concessionnaire devra assumer une part significative du risque économique de l'opération.

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil a lancé les études de faisabilité portant sur l'aménagement du secteur de la ferme rue Neuve, sur une superficie totale d'environ 2 d'hectares. Par conséquent, on ne consommera pas la totalité de la zone 1AU.

L'aménagement de ce secteur doit permettre à la commune de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat avec maîtrise, et de réaliser un projet de densification urbaine respectueux des principes du développement durable et de la reconstruction de la commune sur elle-même en minimisant la consommation de terre agricole. Les enjeux de cet aménagement sont les suivants :

- * Développer l'offre en logements diversifiée conformes aux besoins communaux, adopter une double stratégie de commercialisation orientée vers l'accession à la propriété et des logements à loyers modérés afin de permettre le maintien de la population sur le territoire communal dans le cadre d'une crise du logement et de l'anticipation de la mise en place du ZAN.

- * Accompagner la conception et la construction de logements économes en consommation d'énergie et exemplaire sur les plans architecturaux, insérés dans la trame paysagère

- * Réhabiliter un corps de ferme et sa bergerie afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels et des ressources, tout en permettant une mise en avant du patrimoine communal

- * S'inscrire dans un schéma paysager ambitieux en termes de biodiversité et de gestion des eaux, favorisant la moindre imperméabilisation des sols et le respect de la faune et de la flore locale

- * Concevoir des espaces publics sécurisés, accessibles à tous et démonstratifs des volontés de la commune

- * Organiser une gestion transitoire des espaces accessibles au public : gérer, sécuriser et valoriser toute parcelle inscrite à l'intérieur du périmètre de la concession d'aménagement ; organiser ou mobiliser tous dispositifs de gestion innovants et transitoires visant à valoriser le site dans l'attente des cessions foncières ou dans l'attente d'une mise en œuvre des projets d'aménagements paysagers, voire identifier des solutions de gestion pérennes permettant simultanément d'accroître le nombre et la surface d'espaces de qualité tout en optimisant les charges financières afférentes.

- * Intégrer une réflexion sur les mobilités dans l'opération d'aménagement

- * Donner une vocation plus qualitative au cœur d'îlot, et y intégrer des espaces végétalisés et perméables

- * Construire les conditions d'une démarche partenariale avec l'ensemble des parties prenantes, en premier lieu un aménageur concessionnaire, et maintenir un fort niveau de communication et de concertation avec les partenaires, des habitants (actuels & futurs), les concepteurs, les collectivités...

La commune de BOUVIGNIES souhaite confier à un tiers la réalisation de l'aménagement du Secteur la ferme rue Neuve. En effet, ne disposant par des moyens en interne lui permettant de réaliser une opération de cette envergure, la commune souhaite faire réaliser l'aménagement de ce secteur dans le cadre d'une concession d'aménagement. Ce mode de réalisation permet à la collectivité de concéder à une société d'aménagement tierce la maîtrise d'ouvrage de son projet et, notamment, de transférer la charge financière des aménagements, travaux et équipements prévus, tout en gardant la maîtrise et le contrôle sur la mise en œuvre de l'opération.

La procédure prévoit le transfert du risque économique au concessionnaire conformément à l'article R.300-4 du Code de l'urbanisme. La conclusion du traité de concession d'aménagement s'effectuera conformément au Code de

la commande Publique ordonnance n° 2018-1074 du 26 novembre 2018 portant partie législative du Code de la commande publique et le décret n° 2018-1075 du 3 décembre 2018 portant partie réglementaire du Code de la commande publique et au Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire rappelle les missions du concessionnaire. Celles-ci couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation de l'opération.

Organisation de la consultation :

La consultation se déroulera en trois temps :

Un premier temps de remise des propositions (candidatures+ offres) par les candidats intéressés. Aucune sélection ne sera faite au stade des candidatures. Le règlement de la consultation valant cahier des charges précisera notamment les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement, et indiquera le programme global prévisionnel de logements et les caractéristiques des équipements et des constructions projetées ainsi que les conditions de mise en œuvre de l'opération. Il précisera également les modalités et la date limite de réception des offres. En outre, il fera état des différents objectifs, qualitatifs et quantitatifs, fixes par la commune.

Un deuxième temps de négociations avec un ou plusieurs candidat(s).

Enfin, un troisième temps d'attribution, dans le respect des délais réglementaires fixés en la matière.

Les propositions retenues seront examinées par la Commission ad hoc, désignée à cet effet par le Conseil municipal, au regard des critères suivants :

- La pertinence de la simulation financière et du programme ;
- La valeur technique de l'offre et conditions de mise en œuvre du projet contenues dans le traité de concession d'aménagement ;
- Les capacités et aptitudes du candidat nécessaires à la bonne exécution de la concession.

Courant novembre 2024, une délibération du Conseil Municipal sera prise pour désigner les participants à cette commission.

La décomposition et la pondération de chaque critère seront précisés dans l'avis de publicité ainsi que dans le règlement de la consultation valant cahier des charges qui sera mis à disposition des candidats.

Au terme de l'analyse des offres, la Commission ad hoc émettra un avis sur celles-ci. Des auditions pourront éventuellement être organisées à ce stade avec un ou plusieurs candidats, si les conclusions de l'analyse des offres le suggèrent.

Attribution de la concession :

Au terme de la phase de négociations, le Conseil municipal délibèrera, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions, afin de désigner l'aménageur concessionnaire.

Les candidats non retenus devront être notifiés de leur éviction, et les raisons pour lesquelles leur offre n'a pas été retenue devront leur être exposées. Pour donner suite à cette notification, un délai de 16 jours minimum devra être respecté avant la signature du traité de concession.

Dans un délai de 48 jours à compter de la signature du traité de concession, un avis d'attribution pourra être publié au BOAMP ainsi qu'une publication dans la presse locale.

Monsieur le Maire propose donc à son Conseil de procéder au lancement de la procédure de consultation d'aménageurs, selon les modalités évoquées précédemment.

Unanimité

2. Lancement de l'opération d'aménagement de la ferme rue neuve

La commune de Bouvignies a pour ambition d'inscrire dans le temps long les conditions de son développement maîtrisé et de son attractivité. Pour cela, la municipalité souhaite adapter l'offre de logements à la demande en maîtrisant l'avenir du secteur la ferme rue Neuve, en développant une offre en logements diversifiés conformes aux besoins communaux, via une double stratégie de commercialisation orientée vers l'accession à la propriété et de logements de plus petite surface pour permettre la réalisation de l'ensemble du parcours de l'habitat. L'enjeu est donc de permettre à l'ensemble des populations locales d'avoir accès à des logements adaptés à leurs besoins, tout en luttant contre la crise du logement à l'échelle locale. L'aménagement de ce secteur doit permettre à la commune de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat avec maîtrise, et de réaliser un projet de densification urbaine respectueux des principes du développement durable et de la reconstruction de la commune sur elle-même en minimisant la consommation de terre agricole et en valorisant un espace naturel. Le cœur du projet se trouve dans la réhabilitation d'une ferme au carré et de sa bergerie, symbole de l'identité rurale de la commune, afin de lutter contre l'étalement urbain. La commune de Bouvignies souhaite procéder à la réalisation de l'aménagement paysager et urbain du Secteur la ferme rue Neuve situé en plein cœur de bourg. Enfin, le projet intègre également la création de deux locaux accueillant de l'activité artisanale afin de permettre le développement d'activités sur le territoire communal.

L'ensemble des études de faisabilité, de programmation et de pré-opérationnelles doivent aboutir à la mise en œuvre d'un programme de logements (70 environ), d'espaces publics (comprenant les voiries, les circulations, les espaces paysagers) dans un périmètre opérationnel représentant une surface d'un peu plus de 2 hectares.

Sur les éléments de programmation et les principes généraux :

Les études de faisabilité ont permis d'établir le programme prévisionnel de l'opération : en tenant compte des orientations qui ressortent de l'OAP, le programme prévisionnel de constructions et d'aménagement envisagé sur ce secteur consiste en la réalisation :

- La réhabilitation d'un corps de ferme et de sa bergerie, avec un intérêt tout particulier porté sur l'usage de la cour pour permettre l'arrivée d'usages collectifs pour les habitants de la commune
- d'un programme d'environ 70 logements visant une majorité de logements sous forme de terrain à bâtir, de programmes immobiliers mitoyens et d'un petit collectif, pour les logements conventionnés.
- de deux cellules artisanales permettant l'accueil dans la ferme d'activités de production
- une surface non-cessible affectée au maintien et à la réalisation des voiries, réseaux divers, ouvrages techniques et espaces paysagers, naturels et publics, permettant d'assurer la qualité du cadre de vie au sein du quartier.

En outre, les études préalables ont permis de conforter des ambitions urbaines et paysagères dans un souci de cohérence d'ensemble et selon un principe conducteur : celui de réaliser un quartier ouvert, fonctionnel et intégré à son environnement. S'agissant d'un projet de densification urbaine, une attention particulière sera portée sur l'exemplarité des espaces publics existants et leur gestion temporaires le temps des études et des travaux.

Sur l'économie du projet et le choix de l'outil opérationnel :

Montant prévisionnel du projet : 2 909 568,68 € HT.

Les ambitions du projet sont notamment générées par la réhabilitation d'une ancienne ferme et de sa bergerie, dans une démarche de lutte contre l'étalement urbain, la consommation des ressources naturelles et de l'imperméabilisation des sols.

Il a également permis de déterminer que le produit de l'opération financerait largement les dépenses générées par le projet d'aménagement, dont la rémunération attendue par un concessionnaire aménageur.

En effet, la municipalité souhaite que le Secteur de LA FERME rue Neuve soit réalisé selon le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R. 300- 4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ce mode de réalisation permet à la collectivité de concéder la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études complémentaires et de toutes missions nécessaires à leur exécution, l'acquisition des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le

cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption, la vente, la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession. Le mode de la concession garantit ainsi à la collectivité la maîtrise et le contrôle de l'opération, jusqu'à son terme.

Monsieur le Maire précise que les concertations avec la population vont démarrer très prochainement. Le cabinet Explicités a déjà pris attache avec des riverains volontaires pour bâtir ces concertations. Il propose aux membres du Conseil municipal de valider l'ensemble des éléments présentés précédemment

Unanimité

3. Adhésions de communes au SIDEN SIAN

Adhésions des communes de BUSIGNY, ESTREE-BLANCHE, NOYELLES-SUR-ESCAUT, SAINS-DU-NORD, RUMILLY-EN-CAMBRESIS et CRESPIN pour la compétence « Défense Extérieure Contre l'Incendie », et des communes de TRESCAULT, PAISSY, HAVRINCOURT et URCOMMUNERS pour la compétence « Eau Potable ».

Unanimité

4. Transfert des demandes de subvention ASRDA en demandes amendes de police

Par mail en date du 9 septembre, le Département nous informait, qu'en raison de très nombreux projets déposés par les communes au titre de l'ASRDA (Aide à la Sécurisation des Routes Départementales en Agglomération) et afin de satisfaire le plus grand nombre, il a été décidé de basculer des dossiers ASRDA vers l'AMP (Amendes de Police). Les montants subventionnés des dossiers ASRDA à AMP, restent inchangés.

Le Conseil Départemental nous demande de délibérer afin de passer les dossiers ASRDA – 0131 Plateau au cimetière et ASRDA – 0132 Ralentisseurs au hameau en dossier de subvention AMP (Amendes de Police).

Unanimité

SIGNATURES

Procès-verbal arrêté en séance le 26/11/2024
Publié le 02/12/2024

**Le Secrétaire de séance
Philippe CARON**

**Le Maire,
Frédéric PRADALIER**