

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 16 DECEMBRE 2021 – n°5

Date convocation : 10 Décembre 2021

Date d'affichage : 22 Décembre 2021

Le seize décembre deux mille vingt et un. A dix-neuf heures,
Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni, en raison des conditions sanitaires liées au COVID 19, au centre Jean Monnet, sous la présidence de M. Salvatore DE CESARE, Maire,

Étaient présents M. DE CESARE Salvatore- M. JUMEAUX Pascal – Mme KFOURY-RIACHY Rita -M. BULINSKY Christian -Mme NOTREDAME-MASTRAGOSTINO Lina—M. LORIOT Yannick - Mme JACQUIN-FERRARI Anne-Marie- M. LIVE Hervé- Mme FEHLICH Martine - Mme VAN CAPPELLEN-WASIELEWSKI Véronique- Mme CASTELLI-LECLERCQ Murielle- Mme ROUSSEZ-CANESSE Lysiane- M. LAURENT Gérard- M. LAMOUR René-
Mme BBROUWERS-ESTIN Annick- M. GUINCHI Jean-Christophe- Mme DENNETIERE Caroline - M. SZPERKA Stanislas - M. MARCHESE Elio- -Mme LEFEBVRE-ALBANESE Rosa Maria.

Absent(s) excusé(s) : M. KHOUIEL Farid-

Absent(s) non excusé(s) :

Procurations : M. BUQUET Julien a donné procuration à M. JUMEAUX Pascal – Mme BLONDEL-HAMMOUCH Nina a donné procuration à Mme CASTELLI-LECLERCQ Murielle – M. MENET Christian a donné procuration à M. MARCHESE Elio –

Mme LEFEBVRE-ALBANESE Rosa Maria a donné procuration à Mme HOMONT PATTEIN Sylvie.

Mme BOUTILLIER Anne-Laure donne procuration à M. M. GUINCHI Jean-Christophe.

M. VAN DER AUWERA Alexandra a donné procuration à M. LORIOT Yannick.

A été élu secrétaire : Mme Anne-Marie JACQUIN

Avant de passer à l'ordre du jour, Monsieur le Maire rappelle le compte rendu de la réunion du 09 novembre 2021 qui est approuvé à l'unanimité.

- *_*_*_*_ -

ORDRE DU JOUR DU

5-1 - DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DE LA DOTATION DE SOUTIEN À L'INVESTISSEMENT LOCAL (D.S.I.L.) : RÉNOVATION DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC

5-2 - OBJET : DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DE LA DOTATION D'EQUIPEMENT DES TERRITOIRES RURAUX (D.E.T.R.) – CONSTRUCTION D'UNE MAISON DES JEUNES

5-3 – CONVENTION TERRITORIALE GLOBALE (CTG)

5-4 – RELAIS INTERCOMMUNAL « PETITE ENFANCE SCARPE ESCAUT »
RIPESE

5-5 – CONVENTION PRE-OPERATIONNELLE DE PARTENARIAT AVEC
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (E.P.F)

5-6 - « PERMIS DE LOUER / PERMIS DE DIVISER »

5-7 – AUTORISATION DE CESSION DE TERRAIN A CELLNEX France SAS – ANTENNE
BOUYGUES

5-8 – PROJET D'IMPLANTATION D'UNE CRECHE – VENTE DU TERRAIN RUE
MAURICE RAVEL.

5-9 – DISPOSITION ETAT « POLITIQUE DE LA VILLE » PROGRAMMATION 2021 –
ACTION « PAUSE TOI ».

5-10 - VENTE DU TERRAIN « RUE STANISLAS LUKOWIAK »

5-11 - RETRAIT DE LA DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5-12 - DÉCISIONS PRISES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 2122-22 DU CODE
GÉNÉRAL DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

5-13 - QUESTIONS DIVERSES

..*..*..*..*

**OBJET : DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DE LA DOTATION DE SOUTIEN A
L'INVESTISSEMENT LOCAL (D.S.I.L.) : RENOVATION DE L'ECLAIRAGE PUBLIC**

Dans le cadre du D.S.I.L., il est possible de solliciter une participation financière pour les travaux énoncés dans le cadre du débat d'orientation budgétaire.

Monsieur le Maire présente à l'assemblée délibérante le projet de :

- Rénovation de l'éclairage public (Phase 6) pour un montant de 80 976,00 € H.T plus options pour un montant de 16 950,00 € H.T.

<u>Montant Hors taxe de l'opération</u>		97 926 ,00 € H.T
Demande D.S.I.L. (Etat)	40%	39 170, 40 € H.T
Autofinancement	60%	58 755, 60 € H.T.

Le conseil municipal approuve à l'unanimité :

- Sollicite pour ce projet une subvention au titre de la D.S.I.L. 2022
- Autorise Monsieur. Le Maire à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

Question : M ; Elio MARCHESE demande quelles sont les rues de la phase 6 et la phase 7.
M. Christian BULINSKI répond à la question.

OBJET : DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DE LA DOTATION D'EQUIPEMENT DES TERRITOIRES RURAUX (D.E.T.R.) – CONSTRUCTION D'UNE MAISON DES JEUNES

Monsieur Le Maire présente à l'assemblée délibérante le projet d'une construction d'une maison des jeunes au Galibot, montant des travaux pour le projet énoncé s'élève à 118 045, 12 € H.T.

Considérant que le projet est conforme à la circulaire préfectorale, Monsieur le Maire propose à l'assemblée de déposer un dossier de demande de subvention au titre de la D.E.T.R. 2022.

Le conseil municipal est invité à se prononcer :

- approuve le projet de la construction d'une maison des jeunes
 - Sollicite pour ce projet une subvention au titre de la D.E.T.R. 2022
- Dit que le financement sera assuré comme suit :

<u>Montant Hors taxe de l'opération :</u>		118 045, 12 € HT
Demande D.E.T.R.(Etat)	40 %	47 218, 05 € HT
Région Hauts-de-France		27 302, 00 € HT
Autofinancement		43 525, 07 € HT

A l'unanimité le conseil municipal autorise Monsieur Le Maire à signer le dossier et toutes les pièces relatives.

Précisions : 2 entreprises retenues : Electricité et Gros-Œuvre. Début des travaux décembre 2021 pour une construction en 2022.

M ; Elio MARCHESE demande le devenir du local actuel ? réponse de Monsieur le Maire actuellement utilisé par l'association CBEL. Projet vente ?

OBJET : RELAIS INTERCOMMUNAL « PETITE ENFANCE SCARPE ESCAUT »

Monsieur Maire rappelle au conseil municipal suite à la signature de la convention pour le développement du Relais d'Assistantes Maternelles, lors de la délibération en date du 09 novembre 2021, il y a lieu d'élire un titulaire et un suppléant au RИPESE.

Monsieur le Maire propose :

Monsieur Pascal JUMEAUX	Titulaire
Madame Lina MASTRAGOSTINO – NOTREDAME	Suppléante

Monsieur le Maire demande s'il y a d'autre candidature : pas de proposition de candidats pour la minorité.

OBJET – CONVENTION TERRITORIALE GLOBALE (CTG)

Monsieur le Maire propose au conseil municipal une nouvelle convention proposée par la Caisse d'Allocations Familiales (CAF).

Le Contrat Enfance Jeunesse (CEJ) a été la démarche contractuelle majeure, portée par les CAF, afin d'encourager le développement des services aux familles en matière de petite enfance, d'enfance et de jeunesse.

Ce contrat a été remis en question, du fait notamment de sa complexité qui le rend peu lisible mais aussi de sa lourdeur de gestion.

La CAF du Nord propose de développer un nouveau cadre d'intervention par l'élaboration d'un projet social de territoire partagé : la Convention Territoriale Globale (CTG).

Cette convention de partenariat traduit les orientations stratégiques définies par la collectivité et la CAF du Nord en matière de services aux familles.

La Convention Territoriale Globale couvre, dans la plupart des cas, les domaines d'interventions suivants :

- enfance,
- jeunesse,
- parentalité,
- accès aux droits,
- inclusion numérique,
- animation de la vie sociale,
- logement,
- handicap.

Cet engagement vise, par ailleurs, à mettre en place une démarche de diagnostic partagé et à favoriser l'émergence d'une démarche projet à l'échelle intercommunale.

La CTG matérialise également l'engagement conjoint de la CAF du Nord et de la collectivité à poursuivre leur appui financier aux services aux familles du territoire. Sa signature conditionne le maintien des financements du Contrat Enfance Jeunesse arrivé à échéance le 31/12/2020 par le biais des bonus territoires.

Suite à la présentation des nouvelles modalités de contractualisation remplaçant le Contrat Enfance Jeunesse avec la CAF du Nord Convention Territoriale Globale, bonus territoires, impacts sur les modalités de financement, le conseil municipal dispose des informations nécessaires à cette délibération de ce jour.

Monsieur le Maire demande au conseil municipal de l'autoriser à signer les conventions d'objectifs et de financement, avant le 30/10/2021, afin de garantir le paiement des prestations de service pour les équipements concernés par l'arrivée à échéance du CEJ au 31/12/2020 et géré par la collectivité.

Le conseil municipal doit s'engager à élaborer et signer une Convention Territoriale Globale avant le 31/12/2021.

Le diagnostic et le plan d'actions seront formalisés par la collectivité avec l'aide des services de la CAF du Nord et un comité de pilotage sera mis en place.

Monsieur le Maire demande donc au conseil municipal l'autorisation du lancement de la procédure d'élaboration de la Convention Territoriale Globale.

A l'unanimité, le conseil municipal autorise Monsieur le Maire à signer cette convention.

OBJET : CONVENTION PRE-OPERATIONNELLE DE PARTENARIAT AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER (E.P.F)

Monsieur le Maire a été informé par des propriétaires de leur intention de vendre un ensemble immobilier d'une surface de +/-17 000 m² : le site « DEBEVE », sis au n° 15 rue du Calvaire.

Ce site représente un secteur à enjeux à prendre en considération dans la définition du projet de ville autour des thématiques de développement urbain, de l'environnement et du développement touristique. Les potentialités sont les suivantes :

- site en cœur de Ville
- dans le tissu urbain dense de la commune, à proximité des équipements publics et de la gare TER (desserte Douai-Valenciennes)
- bien immobilier composé d'une propriété bâtie (zone U et d'un espace boisé zone N).
- plusieurs possibilités d'accès.
- en mitoyenneté, plusieurs parcelles propriété de la commune et potentiellement mutables.
- en bordure Sud du site, existence d'un sentier de randonnée.

Afin de définir les enjeux urbains, les grands principes d'aménagement du site, la programmation, La commune sollicite l'EPF pour la signature d'une convention pré opérationnelle incluant la réalisation d'une étude de programmation et de capacité. La convention pré-opérationnelle qui a pour objet de définir les engagements des parties. Cette convention décrit la nature et la stratégie d'intervention pré-opérationnelle, le bilan financier, le périmètre et le calendrier de l'opération.

Aux termes de celle-ci et au regard des conditions de réalisation du projet, la possibilité de la mise en place d'une convention opérationnelle en vue de l'acquisition de l'ensemble foncier et immobilier, pourra être examinée.

L'opération est attachée au thème « revitaliser les centralités » du Programme Pluriannuel d'intervention 2020-2024 de l'EPF.

L'étude de programmation et de capacité sera ensuite réalisée par l'EPF en partenariat avec le CAU (Architecture Urbanisme Environnement) la CCCO et le SCOT. Elle sera financée par l'EPF à hauteur de 80 % (coût de l'étude : 17 705 € HT).

L'objectif de cette étude est de définir le projet, d'en étudier la faisabilité juridique, technique et financière, et à en préciser le montage, en amont de toute intervention opérationnelle.

A l'unanimité, le conseil municipal :

- valide le projet de convention pré-opérationnelle ci-annexé
- autorise Monsieur le Maire à signer la convention pré-opérationnelle et tous les documents afférents à ce dossier.
- Préciser que les crédits nécessaires à la réalisation des études seront inscrits au budget 2022.

Remarque : M. Stanislas SZPERKA : pourquoi le site n'est-il pas classé ?

- Projet final ? réponse de Monsieur le Maire : pas de données.

Question : M. Elio MARCHESE : pourquoi l'E.P.F.

Réponse : c'est une garantie pour la commune d'un droit de regard.

OBJET :- « PERMIS DE LOUER / PERMIS DE DIVISER »

Instauration du régime de l'autorisation préalable de mise en location et du régime de l'autorisation Préalable à la division

300 logements privés en locatif – 8 communes adhérentes.

Le régime de l'autorisation préalable de mise en location (« Permis de louer ») et le régime de l'autorisation préalable à la division (« Permis de diviser ») ont été instaurés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN).

Ils renvoient au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), en particulier les articles L.635-1 à L.635-11 pour l'autorisation préalable de mise en location et les articles L.126-16 à L.126-22 pour l'autorisation préalable à la division.

Pour rappel, par délibération du conseil communautaire du 17 juin 2021, la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent a approuvé le principe d'engagement de leur mise en œuvre sur le territoire communautaire.

Ce mécanisme de contrôle du parc locatif privé a pour objectifs :

- De stopper la densification abusive.
- D'assurer un logement digne aux locataires.
- De lutter contre les marchands de sommeil.
- D'améliorer la qualité du patrimoine immobilier.
- De conforter l'attractivité du territoire.

Sur le territoire communautaire, il vient compléter l'outillage et l'action de la Collectivité en matière d'amélioration de l'habitat privé.

Cette action s'inscrit en cohérence avec la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) communautaire 2019-2025 (qui a fait l'objet d'une approbation définitive à l'occasion de la séance plénière du 17 octobre 2019) au titre de l'Axe 2 « *Valoriser le parc existant et améliorer le cadre de vie des habitants* » - Orientation d « *Contribuer à la qualité des logements dans le parc privé* » - **Action 8 « *Lutter contre l'habitat indigne* ».**

Elle s'inscrit, de même, en cohérence avec le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2019-2024, signé le 18 décembre 2019, et porté par l'Etat et le Département du Nord.

Cœur d'Ostrevent, en 2021, a eu recours à une assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'accompagner dans le déploiement en phase pré-opérationnelle de ces régimes.

A cette occasion, il a été mis en évidence la présence d'un parc d'habitat locatif privé ancien avec près de 60% du parc locatif privé construit avant 1970 (contre 56% sur l'ensemble du parc d'habitat), soit avant les premières réglementations thermiques de 1974. En complémentarité de l'analyse statistique faisant état de plus de 2 000 logements potentiellement indignes sur Cœur d'Ostrevent, des rencontres communales ont permis d'identifier et de confirmer la présence d'un parc locatif dégradé.

La commune de Montigny en Ostrevent est reprise parmi celles potentiellement concernées.

En conséquence, le conseil municipal est sollicité pour l'instauration du régime de l'autorisation préalable de mise en location et du régime de l'autorisation préalable à la division sur le territoire communal,

dans les conditions suivantes :

1) Type d'intervention

- **L'autorisation préalable de mise en location (APML).**
- **L'autorisation préalable à la division.**

Le régime de l'**APML** conditionne la conclusion d'un contrat de location d'un logement à une autorisation préalable.

Dans le cadre du régime de l'**autorisation préalable à la division**, le bailleur ou le gestionnaire immobilier doit faire une demande d'autorisation avant la réalisation de travaux de division d'un logement.

2) Périmètre

Le régime de l'autorisation préalable de mise en location et le régime l'autorisation préalable à la division concernent 8 communes : Aniche - Auberchicourt - Fenain - Hornaing - Lewarde - Masny - Montigny-en-Ostrevent - Somain.

Pour la commune de Montigny en Ostrevent le périmètre d'application du régime de l'autorisation préalable de mise en location et du régime de l'autorisation préalable à la division s'applique sur l'intégralité du territoire communal.

3 - Logements concernés

Le régime de l'**APML** concerne l'ensemble des locations privées à usage de résidence principale, soumises à la loi du 06 juillet 1989, vides ou meublées. Les logements mis en location par un organisme de logement social ou ceux faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Etat sont dispensés de cette demande d'autorisation préalable de mise en location. L'**APML** s'applique dans le cas d'une mise en location, d'une relocation d'un logement ou d'une nouvelle mise en location. La reconduction, le renouvellement de location ou l'avenant au contrat de location ne sont pas soumis à autorisation.

Le régime de l'**autorisation préalable à la division** concerne toute division conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Lorsque les opérations de division requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division. Toutefois, même lorsqu'une autorisation d'urbanisme n'est pas nécessaire, le propriétaire devra déposer une demande d'autorisation préalable à la division.

4 - Durée d'application

La mise en œuvre des régimes de l'**APML** et de l'autorisation préalable à la division fait l'objet d'une phase d'expérimentation de 3 ans.

L'entrée en vigueur de ces régimes ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la publication de la délibération d'instauration conformément à l'article L.635-1. Ce délai permet de réaliser la communication nécessaire à son déploiement.

Les régimes de l'**APML** et de l'autorisation préalable à la division entreront en vigueur le 1^{er} juillet 2022.

Dans un premier temps, il s'agira de tester leur pertinence sur un périmètre donné et une période limitée.

Si l'expérimentation est concluante, Cœur d'Ostrevent pourra étudier la reconduction ou l'extension des régimes de l'**APML** et de l'autorisation préalable à la division à d'autres secteurs de la Communauté de Communes sous réserve de prévoir les moyens nécessaires.

3) Communication

La période préalable à la mise en œuvre des régimes de l'APML et de l'autorisation préalable à la division est dédiée à la communication, dans les conditions suivantes :

- Information individuelle de tous les propriétaires bailleurs concernés.
- Information du grand public.
- Information des professionnels de l'immobilier et des partenaires/organismes potentiellement concernés.

Cette information se fait à partir des supports de communication les plus à même de les toucher, à l'échelle communale et communautaire : courrier, presse, site internet, publication...

Elle se fait, par ailleurs, de manière régulière, pendant toute la durée de la mise en œuvre des régimes de l'APML et de l'autorisation préalable à la division.

4) Process

Le choix est :

- D'une part, d'internaliser par Cœur d'Ostrevent la mise en œuvre des régimes de l'APML et de l'autorisation préalable à la division (à l'exception, pour ce régime, des communes d'Aniche et de Somain qui ont gardé leurs prérogatives en matière d'instruction), et d'en assurer le déploiement « en régie ».
- Et d'autre part, de recourir par Cœur d'Ostrevent, pour le pilotage et la gestion, à un prestataire extérieur sous la forme d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le process administratif du régime de l'**autorisation préalable de mise en location** est présenté en annexe. Les étapes de la procédure de demande sont les suivantes (commune de Montigny en Ostrevent) :

1	➤ Le bailleur dépose son dossier en mairie.
2	➤ La commune transmet à Cœur d'Ostrevent le dossier après vérification l'ensemble des pièces a été fournie, soit complétude formelle du dossier.
3	➤ Cœur d'Ostrevent vérifie la complétude du dossier au fond et saisit informations dans la base partagée. ➤ Cœur d'Ostrevent envoie un récépissé au bailleur.
4	➤ Cœur d'Ostrevent organise et réalise la visite de contrôle, puis informe commune de l'état du logement sur la base d'un rapport indiquant la décis (via la base partagée).
5	➤ La commune transmet la notification au bailleur : - Autorisation tacite. - Autorisation simple. - Autorisation sous conditions de travaux. - Refus.
6	➤ Après travaux, nouvelle demande complète à faire par le bailleur via commune.
7	➤ Cœur d'Ostrevent effectue la nouvelle visite de contrôle.
8	➤ La commune notifie au bailleur la décision.

La demande d'autorisation préalable de mise en location est établie par le bailleur ou son mandataire conformément au CERFA n°15652*01, et au CERFA n°52148#01 correspondant à la notice d'utilisation du précédent CERFA.

En cas de cession, c'est le CERFA n°15663*01 dans le cadre de demande de transfert d'autorisation préalable de mise en location du logement complété par la notice d'utilisation du CERFA n°52149#01 qui s'applique.

Les formulaires CERFA sont téléchargeables sur le site internet de Cœur d'Ostrevent ou des communes concernées pour les communes.

Cette demande doit être complétée par un dossier technique composé des diagnostics immobiliers du logement, obligatoires dans le cadre des mises en location, et informant le bailleur et son locataire sur les risques d'exposition au plomb, les consommations énergétiques, l'absence ou non de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, les risques naturels et technologiques, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

La demande d'autorisation préalable de mise en location est à adresser à la commune de Montigny en Ostrevent en version numérique ou à défaut en version papier en mairie.

Délivrée dans un délai d'un mois, l'APML est valable 2 ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le délai d'instruction débute à compter de la date d'enregistrement de la demande par l'administration.

La mise en location d'un logement sans avoir déposé de demande d'APML, permet au représentant de l'Etat dans le Département après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations, d'ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 5 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de cette amende est porté à 15 000 €. La mise en location en dépit d'une décision de refus expose le bailleur à une amende au plus égale à 15 000 €. Le produit des amendes est reversé à l'Anah (Agence nationale de l'habitat).

Toute visite de contrôle après travaux est facturée forfaitairement à hauteur de 75 € par Cœur d'Ostrevent.

L'autorisation préalable de mise en location doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location ou relocation.

La demande d'autorisation préalable de mise en location peut être refusée ou soumise à conditions lorsque le logement ne respecte pas les caractéristiques de décence prévues à l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ou est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. Cette décision de rejet est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences précitées.

La décision de refus d'une demande d'autorisation préalable de mise en location est transmise à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole, aux services fiscaux et à la représentation du PDALHPD.

Le process administratif du régime de **l'autorisation préalable à la division** est présenté en annexe. Les étapes de la procédure sont les suivantes (commune de Montigny en Ostrevent).

1	➤	Le bailleur dépose son dossier en mairie.
2	➤	La commune transmet à Cœur d'Ostrevent le dossier après vérification l'ensemble des pièces a été fournie, soit complétude formelle du dossier.
3	➤	Cœur d'Ostrevent vérifie la complétude du dossier au fond et saisit informations dans la base partagée.
	➤	Cœur d'Ostrevent envoie un récépissé au bailleur.
4	➤	Cœur d'Ostrevent organise et réalise la visite de contrôle, puis informe commune de l'état du logement sur la base d'un rapport indiquant la décis (via la base partagée).
5	➤	La commune transmet la notification au bailleur : - Autorisation tacite. - Autorisation simple. - Autorisation sous conditions de travaux. - Refus.
6	➤	Après travaux, nouvelle demande complète à faire par le bailleur via commune.
7	➤	Cœur d'Ostrevent effectue la nouvelle visite de contrôle.
8	➤	La commune notifie au bailleur la décision.

La demande d'autorisation préalable à la division est établie conformément au formulaire dédié (à créer), par le bailleur ou son mandataire. Le formulaire est téléchargeable sur le site internet de Cœur d'Ostrevent ou de chacune des communes concernées (pour la commune de Montigny en Ostrevent.

Cette demande doit être complétée par un dossier technique composé des plans côtés avant et après travaux, des diagnostics immobiliers du logement, obligatoires dans le cadre des mises en location, et informant le bailleur et son locataire sur les risques d'exposition au plomb, l'absence ou non de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, les risques naturels et technologiques, l'état de l'installation intérieure d'électricité et de gaz.

La demande d'autorisation préalable à la division est à adresser à la commune de Montigny en Ostrevent en version numérique ou à défaut en version papier en mairie.

Le délai d'instruction débute à compter de la date d'enregistrement de la demande par l'administration. La décision est délivrée dans un délai de 15 jours.

Si le propriétaire réalise une division conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation en l'absence d'autorisation, le représentant de l'Etat dans le département, peut après avoir informé l'intéressé de la possibilité de présenter ses observations dans un délai d'un mois, ordonner le paiement d'une amende au plus égale à 15 000 €. En cas de nouveau manquement dans un délai de 3 ans, le montant maximal de cette amende est porté à 25 000 €. La mise en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des articles L.126-17 et L.126-21 est punie d'un emprisonnement de 2 ans et d'une amende de 75 000 €. Le produit des amendes est reversé à l'Anah.

Toute visite de contrôle après travaux est facturée forfaitairement à hauteur de 75 € par Cœur d'Ostrevent.

La demande d'autorisation préalable à la division peut être refusée lorsque le logement est susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique. La demande de division peut notamment être refusée pour (cadre réglementaire de la division sous réserve de modification éventuelle du Plan Local d'Urbanisme) :

- Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³.

- Toute division en appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres.
- Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique et d'une recherche de la présence d'amiante.

L'article L.126-17 du CCH apporte des compléments sur les motifs de refus possible.

Cette décision est motivée et précise la nature des travaux ou aménagements prescrits pour satisfaire aux exigences de sécurité et de salubrité.

5) Modalités financières

Le choix d'internaliser par Cœur d'Ostrevent la mise en œuvre des régimes de l'APML et de l'autorisation préalable à la division (à l'exception, pour ce régime, des communes d'Aniche et de Somain), et d'en assurer le déploiement « en régie » se traduit par le recrutement de 2 techniciens/techniciennes « Contrôle Décence » et par la mutualisation de la dépense avec les communes concernées.

Cœur d'Ostrevent prend en charge :

- Le pilotage et la gestion par l'intermédiaire d'un prestataire extérieur, sous la forme d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage, qui comprend tout particulièrement :
 - o Le process administratif partagé avec les partenaires.
 - o L'animation avec les partenaires.
 - o La communication auprès des propriétaires bailleurs, des professionnels de l'immobilier... (outils, supports et campagnes de communication).
 - o Le suivi et l'évaluation via une base de données partagées.
 - o La gestion et le suivi des procédures contentieuses.
- Tous les frais fixes de fonctionnement ; à savoir tout particulièrement : local, téléphonie et internet, frais de déplacement, fluides, affranchissement, outil informatique ad-hoc éventuel pour le suivi.

Les communes prennent en charge, sur la base d'une convention financière avec Cœur d'Ostrevent, pour chacune d'entre-elle :

- Les actes d'intervention à partir d'un coefficient lié à la complexité de l'acte à instruire :
 - o Autorisation préalable de mise en location : coefficient 1.
 - o Autorisation préalable à la division : coefficient 1,5.
- Le salaire brut des 2 techniciens/techniciennes « Contrôle Décence ».

Le mode de calcul s'établissant de la manière suivante : Total pondéré de la commune x Salaires équipe technique de Cœur d'Ostrevent (2 personnes) / Total pondéré de toutes les communes.

Question : M ; Elio MARCHESE : validité du « permis » réponse : 2 ans

A l'unanimité des membres présents :

- instaurer, sous l'égide de la Communauté de Communes Cœur d'Ostrevent, le régime de l'autorisation préalable de mise en location (APML) et le régime de l'autorisation préalable à la division, pour la commune de Montigny en Ostrevent sur l'intégralité de son territoire, et à compter du 1^{er} juillet 2022 pour une durée d'expérimentation de 3 années, en application des modalités ci-avant détaillées.
- autorise Monsieur le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

OBJET – AUTORISATION DE CESSION DE TERRAIN A CELLNEX France SAS

Monsieur le Maire informe l'assemblée du projet Bouygues Télécom situé rue de la Chapelle à Montigny en Ostrevent, l'installation d'un relais radiotéléphonique sur la parcelle AB 343 dont la surface environ 54 m², afin d'y installer, exploiter et maintenir des infrastructures permettant l'accueil et l'exploitation d'équipements techniques de communications électroniques (tels que baies, armoires techniques, faisceaux hertziens, antennes, équipements d'énergie, câbles, branchements, équipements de raccordement transmissions etc.) et audiovisuels appartenant à des opérations de communications électroniques et audiovisuels. Le montant de la redevance annuelle, toutes charges éventuelles incluses est de 5 000,00 € net.

Cette convention est soumise à la signature d'une convention mise à disposition. Monsieur le Maire demande donc l'autorisation de signer ce protocole d'accord avec CELINEX France.

Le conseil municipal, après avoir voté :
1 voix CONTRE
13 ABSTENTIONS

* Dossiers disponible en Mairie : 1 antenne de 34 m (H)

Remarque : M. Elio MARCHESE : attendre (concertation des riverains) M. Stanislas SZPERKA : prévenir les riverains.

Engagement de Monsieur Le Maire : pas de signature sans accord des riverains.

OBJET : – PROJET D'IMPLANTATION D'UNE CRECHE – VENTE DU TERRAIN RUE MAURICE RAVEL.

Monsieur le Maire fait part d'un courrier reçu le 18 juin 2021 par Madame DANEL Virginie de LALLAING qui sollicite la commune pour la réservation du terrain en vue d'un projet de la création d'une crèche « Les P'tits Anges » rue Maurice Ravel, section AB N° 428 pour une contenance totale d'environ 1642 m² pour une estimation de l'avis du domaine sur valeur vénale en date du 18 mai 2021 de 98 520 € soit 60 €/m².

Au vu de cette demande, Monsieur le Maire demande au conseil municipal :

- autoriser la vente du terrain pour l'implantation du projet d'un crèche au prix de 98 520 euros T.T.C.
- charger Maître BAVIERE, notaires associés à Douai, de la rédaction de l'acte de vente, les frais afférents à cette vente (notaire et géomètre) étant à la charge de l'acquéreur.

A l'unanimité, le conseil municipal

- autorise Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à cette affaire, notamment l'acte de vente rédigé par Maître BAVIERE, notaire associée à Douai.

Questions : M. Stanislas SZPERKA : combien de Berceaux : Réponse : 20 – M Elio MARCHESE : à l'encontre de la micro-crèche : Réponse : M ; Pascal JUMEAUX : 2 structures différentes, micro-crèche non subventionnée par la CAF

OBJET : – DISPOSITION ETAT « POLITIQUE DE LA VILLE » PROGRAMMATION 2021 – ACTION « PAUSE TOI ».

Action en cours depuis 2019 : 160 bénéficiaires

Monsieur le Maire soumet à l'assemblée le dossier relatif à la mise en place de l'action « Pause Toi » dans le cadre de la politique de la ville -programmation 2021.

. L'action se déroulera du 10 décembre 2021 au 30 juin 2022 – **intervention à l'école Malraux et Pasteur**

Après examen du dossier et délibération, le conseil municipal, considérant que la mise en place de cette action est de nature à soutenir les parcours éducatifs innovants

A l'unanimité, le conseil municipal

- approuve le projet qui lui est présenté dont le coût est estimé à 17 000,00 €
- sollicite l'aide financière de l'état à hauteur de 5 100, 00 €
- s'engage à ce que la commune finance le reliquat de la dépense à savoir : 11 900, 00 €

- autorise Monsieur le Maire à signer la convention de partenariat avec le prestataire qui sera désigné en concertation avec les services de la C.C.C.O.

OBJET : - VENTE DU TERRAIN « RUE STANISLAS LUKOWIAK »

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée lors de la réunion du 09 novembre 2021, le conseil avait autorisé la vente de ce terrain à Monsieur LOHEZ Nicolas et Madame LORIOT Anaïs domiciliés à SOMAIN.

Par courrier en date du 09 décembre 2021, ils nous informent de leurs refus d'acquérir le terrain. Donc en conséquence, nous proposons cette vente à Monsieur LAGACHE Jean-Paul domicilié à VRED, courrier reçu le 16 juillet 2021.

Il précise la parcelle cadastrale : Section AH N° 497 pour une contenance totale d'environ 800 m² pour une estimation du service des domaines évalué à 50 000, 00 €.

Les frais afférents à cette vente seront à la charge des acquéreurs, ainsi les frais de délimitation des parcelles et les frais d'acte.

Le conseil municipal à l'unanimité

- autorise Monsieur le Maire à signer l'acte de vente.

OBJET : - RETRAIT DE LA DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE n°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- **Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- **Vu** l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

- **Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 à 40, les articles L.153-45 à L.153-48 et R.153-20 à R.153-22 ;
- **Vu** le Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé le 06 octobre 2016, mis à jour le 17 juillet 2019 et mis en compatibilité le 09 novembre 2021 ;
- Vu la délibération du 9 novembre 2021 prescrivant la Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme
- Vu la notification préfectorale du 23 novembre 2021 rappelant, que conformément à l'article L 153 – 45 du Code de l'Urbanisme, un arrêté du Maire suffit à prescrire la Modification Simplifiée du PLU.
- Considérant néanmoins la modification simplifiée indispensable à la mise en œuvre des différents projets communaux.

Le conseil municipal :

- décide de retirer la délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2021, relative à la prescription de la Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
- Prend note qu'un arrêté municipal sera pris afin de permettre la mise en place de la procédure de Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.
- Prend note qu'il délibérera ultérieurement afin de définir les modalités de publicité et de mise à disposition du public du dossier modificatif dès qu'il sera établi. (cf : article L 153-47 du Code de l'Urbanisme)

Question : M. Elio MARCHESE y a-t-il eu erreur ? réponse : Oui

Conformément à l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée :

- au Sous-Préfet,
- aux présidents du Conseil régional et du Conseil départemental,
- aux présidents de la Chambre de commerce et d'industrie, de la Chambre des métiers et de la Chambre d'agriculture,
- au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de schéma de cohérence territoriale
- au président de l'établissement public compétent en matière d'organisation des transports urbains
- Monsieur le Maire de la Commune de Lallaing

Elle sera également publiée au Recueil des Actes Administratifs.

La présente délibération sera exécutoire dès sa transmission au Sous-Préfet et de l'accomplissement des mesures de publicités.

Fait à Montigny en Ostrevent, Le 21 Décembre 2021
Le Maire – Salvatore DE CESARE

