

COMMUNE DE NEUILLY-EN-THELLE

NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHÈSE

L'an deux mil vingt-quatre, le cinq février à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué par voie dématérialisée le vingt-sept janvier deux mil vingt-quatre, doit se réunir en la salle des fêtes de l'Hôtel de Ville, sous la présidence de Monsieur Bernard ONCLERCQ, Maire.

ORDRE DU JOUR

SÉANCE ORDINAIRE : 1^{re} PARTIE

GESTION INTERNE

• PLAN LOCAL DE L'URBANISME

- **Délibération n°1** : Instauration du droit de préemption urbain renforcé (articles L211-1 et R211 du Code de l'urbanisme)

Pour une information complète, voir annexe 1.

Le droit de préemption urbain (DPU) est un outil foncier stratégique de la puissance publique, puisqu'il permet à cette dernière de se substituer à un acquéreur et devenir ainsi propriétaire d'un bien, sous conditions. Encore faut-il que cette opération intervienne en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement dans une zone prédéfinie, qu'elle soit réalisée à titre onéreux ou à titre gratuit et qu'elle se fonde sur des motifs d'intérêt général. Il existe deux types de DPU : un simple et un élargi, dit DPU « renforcé ».

DPU simple : la commune peut exercer son droit sur tous les biens immobiliers, appartement ou maison, dont la construction est achevée depuis au moins 4 ans qui font l'objet d'une cession volontaire ou forcée à titre onéreux (vente, échange, apport en société...) ainsi que sous certaines conditions sur les parts et actions de société. Le point de départ de ce délai est la date de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT).

En copropriété seulement, ce droit de préemption n'est pas applicable à l'aliénation d'un lot de copropriété à usage d'habitation principale, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation dont le règlement de copropriété a plus de 10 ans. C'est la date de publication du règlement de copropriété au service de la publicité foncière qui constitue le point de départ du délai de 10 ans.

DPU renforcé : ces principes d'exclusion ne se voient pas appliqués en cas de « droit de préemption urbain renforcé ».

En effet, par délibération, la commune peut décider d'appliquer ce droit de préemption « renforcé » sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit.

compte tenu des objectifs fixés en matière de production de logements au PLU afin de respecter les orientations intercommunales définies au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), de la pression urbaine observée sur la commune du fait de la proximité de la région parisienne et de ses pôles d'emplois, des spécificités du tissu urbain et du parc immobilier présents sur la commune, l'instauration d'un DPU renforcé est justifiée sur les zones urbaines (U) et les zones à urbaniser (AU) inscrites au PLU.

Le Conseil est invité à se prononcer sur cette instauration du DPU renforcé.

- **Délibération n°2** : Demande de déclaration préalable applicable aux clôtures (article R421-12 du code de l'urbanisme).

La soumission à déclaration préalable de l'installation d'une clôture permet de s'assurer de la conformité du projet de clôture aux règles d'urbanisme en vigueur en ce qui concerne sa nature, son aspect, sa volumétrie et son implantation.

Le Conseil est invité à se prononcer sur cette obligation de soumettre à DP les clôtures.

➤ **Délibération n°3** : Demande de déclaration préalable pour les divisions foncières (article L115-3 du code de l'urbanisme) *Afin de préserver le territoire communal des démembrements de propriété nuisant à la qualité des sites ou à la destination initiale de certains secteurs, il convient de prendre les dispositions nécessaires à l'encadrement des divisions de propriétés foncières bâties intervenant dans le tissu urbain en dehors de tout contrôle réglementaire.*

En effet, un bornage et une division parcellaire réalisée par un géomètre sont la seule procédure nécessaire pour diviser une propriété en bâtie. L'absence de soumission des divisions foncières de propriétés bâties au régime de la déclaration préalable ou du permis d'aménager conduit à subir une dégradation anormale du tissu urbain.

Le nombre de lots créés ou les travaux générés par ces divisions bâties affectent tant l'usage du domaine public (stationnements sauvages, création d'entrées multiples, diminution des zones accessibles aux piétons...) que la qualité du cadre de vie (dégradation des « îlots verts » en milieu urbain, de la qualité des paysages et accélération de l'artificialisation des sols).

Afin de lutter contre ce phénomène affectant les zones urbaines, le Conseil Municipal peut décider de faire application de l'article L.115-3 du Code de l'Urbanisme.

Dès lors, le dépôt d'une Déclaration Préalable (DP) rendue obligatoire, permettra de contrôler les divisions foncières en propriétés bâties qui échappent au contrôle habituel du service instructeur communal et intercommunal et permettra de fixer des prescriptions nécessaires à leur encadrement ou de s'y opposer. Dans l'objectif d'assurer un contrôle accru de l'évolution des zones urbaines (zones U et leurs sous-secteurs) du PLU, contre ces démembrements de propriété et leurs impacts négatifs, il serait opportun de soumettre à déclaration préalable obligatoire l'ensemble des dites divisions.

Le Conseil est invité à se prononcer sur cette obligation de soumettre à DP les divisions foncières.

➤ **Délibération n°4 :** Demande de permis de démolir (article R421-27 du code de l'urbanisme)

Le conseil municipal peut décider d'instituer le permis de démolir pour les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans la commune ou une partie de la commune.

Le Conseil est invité à se prononcer sur cette obligation de dépôt de permis de démolir.

• **Délibération n°5 :** centre de gestion de l'Oise, adoption d'une convention unique pour les missions facultatives
Au-delà de ses missions obligatoires, le code général de la fonction publique attribue aux centres de gestion la faculté de proposer à l'ensemble des collectivités des missions facultatives, lesquelles sont financées soit par une cotisation additionnelle, soit dans des conditions fixées par convention.

Par mesure de simplification administrative, à compter du 1^{er} janvier 2024, le CDG60 propose une convention cadre unique qui permet d'adhérer globalement à travers une seule délibération à la majorité des missions tarifées qu'il offre mais sans obligation de le solliciter sur l'ensemble des missions proposées, tout en garantissant une bonne sécurité juridique. La mission « archives » actuellement en place dans la commune est l'une de ces missions, en conséquence pour permettre sa continuité il convient d'adhérer à cette convention-cadre unique.

La signature du Maire est requise pour accepter cette convention-cadre unique.

ASPECTS GENERAUX

• **Délibération n°6 :** Communauté de Communes Thelloise / PLH, avis sur le premier arrêt du projet
Dans le cadre de la procédure d'élaboration du Programme Local de l'Habitat, le Conseil communautaire a délibéré le 6 décembre 2023 pour décider du 1^{er} arrêt de ce document et des annexes qui l'accompagnent (cf. annexe 2). Conformément à l'article R.302-9 du code de la construction et de l'habitation, chaque conseil municipal doit rendre un avis dans les deux mois, soit avant le 28/02/2024.

En effet, les conseils municipaux des communes doivent délibérer notamment sur les moyens, relevant de leurs compétences respectives, à mettre en place dans le cadre du programme local de l'habitat.

Le Conseil Municipal doit se prononcer sur le dossier et émettre un avis.

• **Délibération n°7 :** SMOTHD : adhésion gracieuse à la compétence optionnelle vidéoprotection pour accéder au centre départemental de visionnage

Avec l'adhésion à cette compétence, la commune s'inscrit dans une démarche de mutualisation avec le Département de l'Oise et les services de l'Etat, lui permettant de rationaliser et de rendre plus efficace la vidéoprotection sur son territoire, afin de renforcer la sécurité de ses administrés. En aucun cas la Police Municipale ne perdra ses prérogatives de visionnage in situ et d'extraction d'images sur réquisition de la Gendarmerie. En revanche, lorsque par exemple les gendarmes auront une demande urgente en dehors des horaires de la Police Municipale, le centre départemental peut prendre le relais.

La signature du Maire est requise pour accepter cette convention.

ASPECTS FINANCIERS

• **Délibération n°8 :** Convention de maintenance du parc de chaudières

La SAS DUBREUIL/ROISSSE – 38 rue Victor Hugo – 95660 CHAMPAGNE SUR OISE détient une convention consistant annuellement en la maintenance et l'entretien sur demande du parc de chaudières en place dans les bâtiments communaux. Cet entretien englobe également celui des autres équipements tels qu'accumulateur eau chaude, tube radian, générateur air chaud. L'ajout de nouveaux équipements alimentés au gaz appellent l'actualisation de la convention par voie d'avenant n°2.

Afin de poursuivre la collaboration de la commune avec la SAS DUBREUIL & ROISSE il convient de valider la convention actualisée par avenant n°2 qui requiert la signature du maire.

• **Délibération n°9** : Communauté de Communes Thelloise : rectification montant sollicité pour éclairage du boulodrome Estimé à 10 198,80 € TTC, le remplacement des actuels projecteurs énergivores par du matériel led pourrait éventuellement faire l'objet d'une aide de la part de la Communauté de Communes Thelloise, au titre du Fonds de Développement Communautaire, rubrique : création, rénovation d'équipements à vocation sportive. Le taux n'est pas déterminé. Les termes de l'article L. 5214-16 V du CGCT rappellent que s'agissant d'un fonds de concours et non d'une subvention, le montant versé par la CCT ne peut être supérieur au montant supporté par la commune. Il convient donc de réduire la demande de participation de 80% à 50%, soit de 6 800,00 € à 4 249,50 €.

Le Conseil est invité à se prononcer pour rectifier le montant sollicité à la CCT au titre du FDC.

• **Délibération n°10** : Tarif du séjour de printemps (12/17ans)

Un séjour sportif sera proposé pour 24 ados (12-17 ans) du 22 au 26 avril 2024 en Normandie. Le budget s'établit à : 7 509,00 € soit arrondi à 313 € /jeune

INTITULE	Total	INTITULE	Total
Hébergement & activités base de Pont d'Ouilly	4 935,00 €	Carburant	350,00
Visite du château de Guillaume le conquérant	120,00 €	Péages	206,00 €
Location 3 mini bus	1 798,00 €	Divers	100,00 €
		Total	7 509,00 €

En appliquant le même ratio de 40 % que fixé en 2022, les familles auraient à supporter la somme de base de 125 euros/jeune avec une progressivité selon tranche QF.

T1	T2	T3	T4	T5 (ou extérieurs)
QF ≤ 704	705 ≤ QF ≤ 1 056	1 057 ≤ QF ≤ 1 408	1 409 ≤ QF ≤ 1 760	QF > 1 761
125,00 €	131,25 €	137,50 €	143,75 €	150,00 €

Il vous est donc proposé :

- d'accepter de fixer le prorata de participation
- de fixer le tarif de base en résultant à appliquer aux familles, sachant qu'une progressivité s'applique en fonction du QF

SÉANCE ORDINAIRE : 2^{de} PARTIE ; DÉBAT D'ORIENTATION BUDGÉTAIRE (DOB)

Le DOB constitue une étape impérative avant l'adoption du budget primitif dans toutes les collectivités de plus de 3 500 habitants. La tenue du DOB doit avoir lieu dans les deux mois précédant le vote du budget primitif.

Le débat d'orientation budgétaire doit faire l'objet d'un rapport conformément aux articles L.2312-1, L.3312-1 et L.5211-36 du CGCT. Ce rapport a été communiqué par voie dématérialisée aux membres du Conseil le 27/01/2024.

Délibération n°11 : Il est pris acte du débat d'orientation budgétaire par une délibération de l'assemblée délibérante qui doit faire l'objet d'un vote. Par son vote l'assemblée délibérante prend acte de la tenue du débat et de l'existence du rapport sur la base duquel se tient le DOB.