

PROCÈS VERBAL ET DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 29 avril 2026

L'an deux mil vingt-six, vingt-neuf à 19 heures, le Conseil Municipal dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie, sous la présidence de Madame Marie-France DEVILLERVAL, Maire.

Date de convocation : 23 avril 2026

Nombre de Conseillers en exercice : 19

Nombre de Conseillers présents : 16

Nombre de Conseillers votants : 19

Étaient présents : Madame DEVILLERVAL Marie-France, Monsieur Joël TOLU, Madame Stéphanie BOULENGER, Monsieur Gérard LEGER, Madame Maud GARRET, Monsieur Jean-Marc GOEMAERE, Madame Micheline DUONG, Madame Véronique DOSSO, Monsieur Dominique DUVAL, Monsieur Alain GUYOT, Madame Priscilia BECTARTE, Monsieur Maxime DELILLE, Madame Anita PILAIN, Monsieur Gilles LEDOUX, Madame Laetitia PEYROUTOU, Madame Nathalie CHABBERT.

Étaient absents excusés : Monsieur Alain LEGOIX donne pouvoir à Monsieur Joël TOLU, Madame Mélanie THIESSE donne pouvoir à Madame Stéphanie BOULENGER, Monsieur Julien GIFFARD donne pouvoir à Madame Maud GARRET.

Madame Stéphanie BOULENGER est nommée secrétaire de séance.

Les comptes-rendus des Conseils Municipaux des 20 mars 2026 et 07 avril 2026 sont approuvés à l'unanimité.

Mme Le Maire demande au Conseil Municipal l'ajout d'un point.

1. Présentation et validation du projet d'aménagement de la friche industrielle (ancienne cidrerie)

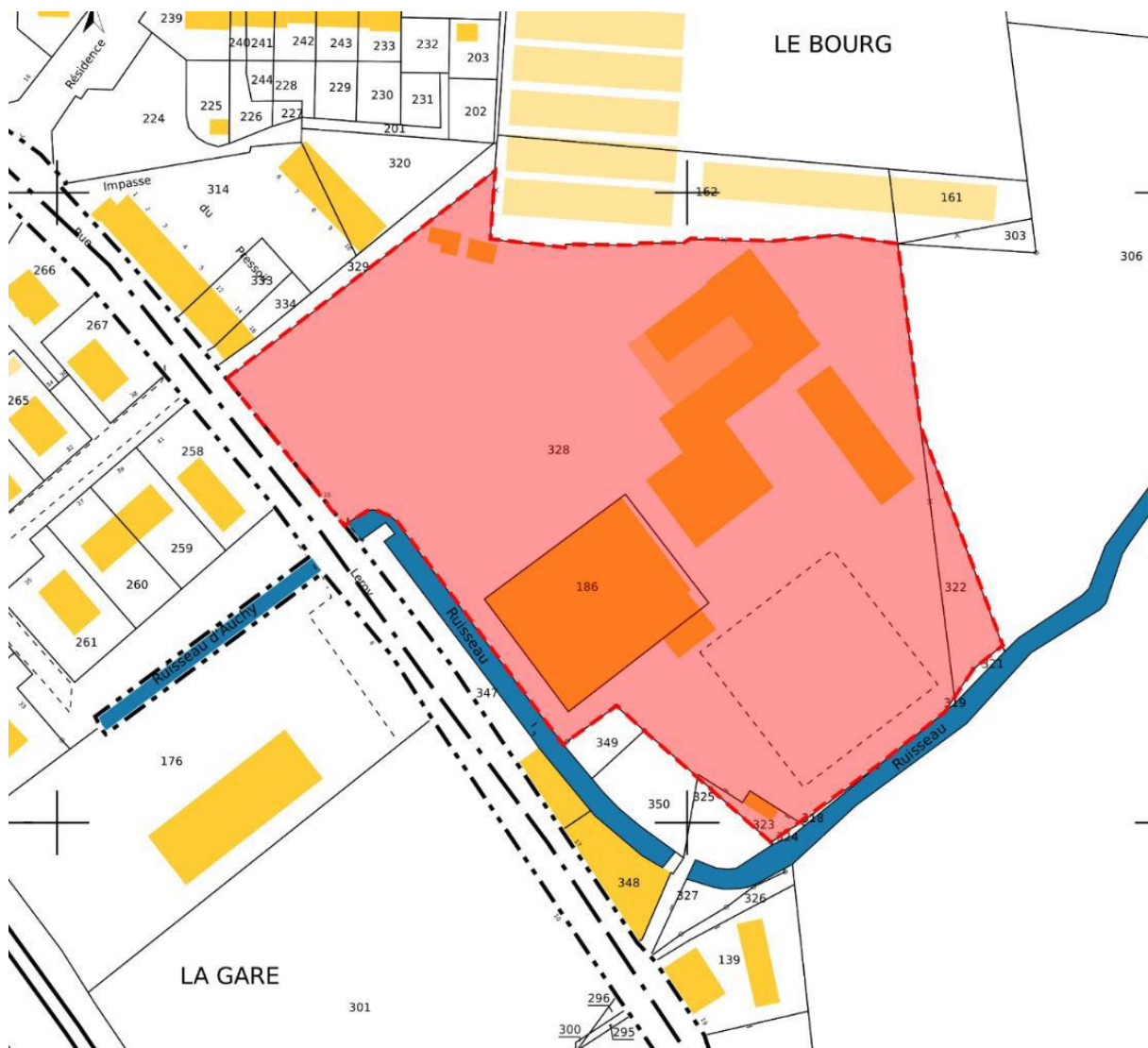
M. MARTIN de la société EM Développement, l'AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage) présente le projet d'aménagement de la friche industrielle (ancienne cidrerie).

M. Martin : Je me présente Éric Martin, je suis ce qui s'appelle un assistant Maître d'Ouvrage, j'aide les collectivités dans leur projet sur le plan administratif, juridique et financier mais pas technique. Pour la technicité, il y a des architectes qui font partie de l'équipe et qui travaillent sur le dossier.

On travaille sur un projet depuis quelques temps, rue Leroy Moulin, que l'on appelle l'ancienne Cidrerie : c'est une Friche industrielle pour partie laissée à l'abandon, ce qui peut poser des problèmes quand on laisse des Friches. Nous allons voir après que la nature reprend ses droits et quand elle reprend ses droits on retrouve des choses qu'il faut gérer. On le verra après.

Le Maître d'ouvrage c'est l'ordonnateur, celui qui paye, donc la commune de Ferrières-en-Bray. L'assistant Maître d'ouvrage c'est moi-même : EM Développement mon entreprise. Le maître d'œuvre est le cabinet Via qui est réputé dans la région et Patrick Merlier qui est un paysagiste : ce qui est intéressant car un paysagiste à un autre regard qu'un technicien VRD (Voirie Réseaux Divers), un autre partenaire avec qui on travaille depuis quelque temps est l'Etablissement Public Foncier de Normandie qui a pour but de mener un certain nombre d'études, des études à la fois environnementales sur les problématiques de pollution et de démolition du site et surtout aussi de portage de foncier : le portage de foncier permet à un établissement public de porter, d'acheter le terrain à la place de la commune pour éviter que la commune ne fasse la dépense de suite et qui porte sur une durée de 5 à 10 ans selon une convention signée entre le « PF » et la commune. Le foncier est la 1^{ère} dépense qui est souvent lourde et en utilisant le « PF » cela apporte aussi des financements sur les études qui sont réalisées. De mémoire, sur les études environnementales, études de pollution, études de démolition et amiante, 80 % sont apportés par la région et le département grâce au « PF » donc restent à charge 20% pour la commune.

Plan de situation



M. Martin : c'est la situation du terrain de la parcelle 186 : un bâtiment de stockage et les autres bâtiments représentent l'ancienne Cidrerie à l'abandon depuis pas mal d'années avec un puits artésien qui est toujours en activité : c'est pour cela que l'eau se répand sur une partie du terrain. Ensuite, on a le ruisseau qui longe une bonne partie de la propriété. C'est une Friche où la nature a repris ses droits, où la végétation a pris pas mal d'espace et c'est dans cette partie où il y a pas mal d'eau qui stagne à cause de ce puits artésien. Un puits artésien n'est pas forcément un inconvénient, il y a des avantages : ça permet aussi d'utiliser une énergie un peu gratuite avec les calories du sous-sol. Quand on met une pompe à chaleur, on va chercher les calories et ces calories là vont fournir de l'énergie donc on peut utiliser ce puits artésien pour chauffer les logements ou les bâtiments. Au niveau de l'entrée, on a une zone inondée à cause du puits artésien, zone basse, il y a un bâtiment qui entreposait du matériel mais il n'y a plus rien dedans.

État des lieux



Plan de masse

M. MARTIN : Le projet consiste à un aménagement , la commune de Ferrières-en-Bray n'est pas en tant que maître d'ouvrage constructeur mais aménageur : que veut dire «Aménageur », je maîtrise le foncier, j'amène les voiries et les réseaux et je revends des lots à d'autres maîtres d'ouvrage qui auront la fonction de construire, vous votre fonction ce n'est pas de construire c'est de faire les voiries, les réseaux, les aménagements extérieurs et les plantations extérieures qui seront communes à l'ensemble de l'opération.



M. Martin : Plan de masse type : On arrive au centre c'est à peu près le projet qui est prévu sur Ferrières-en-Bray, un parking central, la maison commune, le reste est dispatché pour avoir des allées douces, aucun véhicule ne circule entre les logements puis des espaces verts ouverts pour que ce soit entretenu par une même structure pour éviter que les personnes n'aient à les entretenir, chaque logement dispose d'une terrasse individuelle mais on vit dans un espace partagé. Surface habitable de type 2 de 45 m² en moyenne et les types 3 un peu plus grand, nous avons prévu type 2 et type 3. On a un logement type 3 : on a une pièce de vie, un séjour, une cuisine, une entrée, 1 chambre avec salle de bain adaptée aux personnes à mobilité réduite et une 2^{ème} chambre. Ce sont des types 3 avec 2 chambres, vous avez une terrasse de chaque côté. En 2, le même plan en type 2 pas de chambre sur le côté, on trouve la salle de bain, la chambre, le séjour, la cuisine. C'est le projet Urba Nature : c'est le modèle de la résidence inclusive personnes âgées, le gestionnaire s'appelle Adoménié, la particularité de l'opération c'est qu'elle est financée dans les mêmes conditions que le logement social mais c'est obligatoirement géré par un organisme agréé, le modèle : 12 appartements, des espaces verts tout autour puis terrasse à l'arrière.

Questions diverses :

Une conseillère : A combien se loue un studio pour une personne ?

M. Martin : Ce n'est pas un loyer d'un logement classique, on parle de redevance, ça comprend plein de choses : la partie logement, les charges, tous les services car il y a une personne qui est là du matin jusqu'au soir. On est à peu près de mémoire à 1500 euros mensuels tout compris. Ce genre de logement est moderne ça n'existe pas encore c'est en train de se développer et il n'y en a pas beaucoup parce que l'on intègre la différence. Par rapport à une résidence de personnes âgées, elle est essentielle. La résidence personnes âgées classique fait uniquement de l'hôtellerie, elle loue un logement, organise également l'après-midi des goûters, une activité, des jeux ou des sorties mais ça s'arrête là tandis que dans la résidence inclusive, on intègre un SAD « un Service Aide à Domicile » : ce sont des personnes qui s'occupent des personnes âgées mais en même temps qui sont formées et agréées pour lever les personnes, les coucher ou leur préparer les repas. La problématique c'est que l'on aide de plus en plus, l'Etat et les départements aident davantage à faire en sorte que ces personnes restent chez elles le plus longtemps possible. La problématique c'est que la personne vieillit, perd sa mobilité et ça devient difficile pour la personne âgée qui y vit et ça devient difficile aussi pour les personnes qui viennent les aider : le but est d'amener ces personnes dans ces logements qui sont déjà adaptés à leur perte d'autonomie ou vieillissement mais aussi les amener vers un projet social et une vie partagée qui apporte une raison sociale. Souvent on veut les laisser chez elles mais elles perdent aussi en lien social en ne voyant plus personne. Lorsqu'on commence à perdre de l'autonomie on commence à s'isoler, le but c'est d'apporter cela, de plus en plus. Ce genre de résidence permet le mélange avec des crèches, pour apporter une connectivité entre la crèche et les personnes âgées et ça marche très bien.

- Là on est sur un nouveau modèle : le leader est AGEVIE, là nous ne sommes pas sur le projet Urba nature, on est plutôt sur l'intermédiaire lorsqu'on ne peut plus bouger et on va vers l'Ehpad.

Programme

Lot 01 : 11 logements individuels locatifs du type II au type IV

Lot 02 : 4 logements individuels locatifs du type II au type III

Lot 03 : Micro-crèche de 150 m²

Lot 04 : Résidence inclusive pour personnes âgées pour 12 logements

Lot 05 : 25 logements individuels Urbanature en béguinage

Lot 06 : Locaux destinés à des professions médicales

M. Martin : Un permis d'aménager a été déposé qui est en cours d'instruction. Sur ce permis d'aménager le lotissement, on a défini un certain nombre de programmes, le 1er programme serait de pouvoir accueillir à l'entrée de l'opération 15 logements individuels locatifs qui seraient destinés à un bailleur social qui en aura la gestion car c'est toujours intéressant ce type de produits de type 2, type 3, type 4 : ce sont des petites familles ou des personnes seules dans les types 2 et personnes avec enfants dans les types 4, il y en a déjà dans la commune.

On poursuit la voirie, on ferait une liaison dans tous les cas en impasse et une liaison piétonne qui permettrait d'aller vers le centre bourg.

-2^{ème} lot et 3^{ème} lot : réalisation d'une micro-crèche, on a eu un contact avec une entreprise qui gère des crèches et qui est entrée en contact avec Danone qui serait très intéressée qu'une micro-crèche puisse se réaliser. On a l'ensemble des partenaires, celui qui investirait, celui qui gèrerait, avec la possibilité pour les personnes qui travaillent car ce sont des berceaux à micro-crèche, une dizaine de berceaux qui serait réservée par Danone pour accueillir les enfants des salariés de Danone. C'est un 1er lot, micro-crèche de 150 m2, un jardin et bien sûr des parkings.

-Lot 4, c'est une résidence inclusive pour personnes âgées. C'est quoi une résidence inclusive : c'est une résidence qui permet à des personnes âgées qui sont en perte d'autonomie mais qui n'ont rien à faire dans un Ehpad : ils vivent ce que l'on appelle en vie partagée, pour les étudiants on dit de la colocation, mais pour les personnes âgées on dit de la vie partagée, il y a un financement aussi pour cela : AVP (Aide à la Vie Partagée). Ils sont 12 et vivent ensemble dans une grande maison et ça permet surtout d'apporter un lien social, ce qui est primordial quand on vieillit, faire des activités la journée car il y aura quelqu'un qui sera là du matin jusqu'au soir pour pouvoir les aider à préparer les repas, un service d'aide à domicile : personnes qui sont là pour les aider à se lever et faire leur toilette, à se coucher, on est en perte d'autonomie mais rien à faire en Ehpad.

-Lot n° 5, on est sur du Béguinage : ce sont des petits logements type 2 ou type 3 qui sont faits pour accueillir des personnes seules ou des personnes en couple ou des personnes âgées qui sont valides, on est avant la résidence inclusive mais on est très loin de l'Ehpad. La cible : ce sont des personnes âgées qui se retrouvent dans une grande maison et qui ont envie d'avoir quelque chose qui soit plus gérable ou peut-être parce que leurs enfants sont sur la commune ou dans une commune avoisinante et envie de se rapprocher de leur famille ou simplement ils ont envie de retrouver un lien social, le but c'est d'avoir 25 petits lots qui se rassemblent autour d'une place et d'un bâtiment central qui est un bâtiment qui accueille des activités la journée pour des personnes qui y vivent mais aussi d'ailleurs, avec une personne qui vient faire des animations dans la salle commune, c'est la résidence Béguinage de type 1. Le Béguinage a été créé par les églises pour permettre aux sœurs ou aux moines, aux frères, aux prêtres qui arrivaient à l'âge de la retraite afin de leur permettre de ne pas se retrouver seul dans la nature et vivre ensemble, le Béguinage se situait beaucoup dans le nord de la France ça se développe un peu partout, l'idée est intéressante : vivre ensemble surtout quand on vieillit ça évite de se sentir isolé, c'est primordial, le lien social c'est la manière la plus importante pour bien vieillir, ça et l'activité, le but est donc de faire ces 2 résidences.

- Le dernier lot sera de pouvoir accueillir des professionnels de santé, tels que des médecins, des infirmières, des kinés, une cellule commerciale, on a prévu des œuvres commerciales et paramédicales ou peut-être d'autres choses, les 150 m2 qui permettraient d'accueillir, on n'a pas encore d'opérateur ou de maître d'ouvrage mais on va trouver. Il s'agit là de l'opération d'aménagement après il faut chercher chaque opérateur pour réaliser les opérations car ce n'est pas la commune qui doit réaliser cela, la commune réalise que la voirie et les réseaux.

Questions diverses :

Le Maire : Pour donner suite à l'explication de M. Martin sur le lot 5, Mme Le Maire explique que l'on est comme sur la résidence des Valembours, on se trouve sur du petit logement mais on se retrouve encore ensemble et c'est du plain-pied, facile d'accès et avec de la surveillance en plus.

Une Conseillère : Sur l'ensemble, on est que sur de la location exclusive pas de propriétaire ?

M. Martin : Que les personnes qui auront investi donc des partenaires.

Une Conseillère : Dans le projet de base, il y avait des propriétaires ?

M. Martin : Il y avait des lots à bâtir et c'était un promoteur qui voulait faire ça. A l'heure actuelle trouver un promoteur qui fait du locatif c'est devenu une denrée très rare sachant que l'immobilier est en pleine chute et l'immobilier neuf, les maisons individuelles se construisent très mal et plus personne ne veut se lancer dans les lotissements à l'accession à la propriété. Les aides de l'état qui sont fléchées vers les appartements et les restaurations de maisons mais aucune aide n'est prévue à la construction pour les particuliers. N'ayant pas ces aides, les acquéreurs de maisons sont timides et préfèrent davantage acheter une maison quitte à faire des travaux car ils auront des aides de l'état plutôt que de la construire. Actuellement vous avez pratiquement aucun promoteur qui se lance dans les projets d'aménagement de lotissements ou alors dans des zones très recherchées ou des terrains qui sont très chers car il y a une pression immobilière ou des personnes qui auront beaucoup de moyens. Nous sommes dans une crise immobilière très compliquée, cette fois-ci la crise touche aussi bien la promotion privée que les bailleurs sociaux. C'est rare. Normalement il y a un équilibre quand le logement social va bien, les promoteurs ne vont pas bien et les logements sociaux aident la promotion privée, ce que l'on appelle les ventes en défunt et quand c'est l'inverse la promotion privée fonctionne bien et le locatif aidé diminue sa production, les 2 sont au plus bas depuis 30 ans que je fais ce métier. Faire de l'accession à la propriété c'est extrêmement compliqué même de vendre des appartements en neuf c'est très compliqué, plus personne n'arrive à vendre.

Une Conseillère : On n'est pas obligé de faire du résidentiel, on peut faire du terrain à bâtir ?

M. Martin : Le terrain à bâtir c'est ce qui pose le plus de problème à l'heure actuelle, aucune aide.

Une Conseillère : Qu'il n'y est pas d'aide on l'entend, que des personnes veulent acheter des terrains chez nous c'est possible ce qui permettrait une mixité, je trouve qu'il y a trop de locatif.

M. Martin : C'est un risque énorme parce que vous mettez 10 lots à bâtir, vous avez de grandes chances qu'ils vous restent sur les bras et que vous n'arriviez pas à les vendre. C'est pour ça qu'aucun promoteur se lance actuellement sur ce genre de projet, ce qui se vend ce sont des dents creuses. Ce que l'on appelle les dents creuses : ce sont des parcelles de terrain qui se vendent, actuellement ce genre de produit se vend très peu. On ne trouvera jamais ce n'est pas le métier de la commune de vendre des terrains à bâtir, elle peut le faire mais c'est un peu compliqué, il faut savoir vendre après on ne trouvera jamais de promoteur, je travaille avec eux depuis 30 ans, ils stoppent tous les projets de lotissements, ventes de terrain à bâtir.

Le Maire : Surtout en ce moment, depuis quelques mois tous les soucis que l'on rencontre.

Projet Urbanature



DE VÉRITABLES LIEUX DE VIE ET DE PARTAGE

- Des béguinages de 15 à 25 logements avec terrasse et parking.
- Des espaces verts communs, arborés et fleuris.
- Une salle de convivialité.

DES LOGEMENTS CONÇUS POUR FACILITER LA VIE DES SÉNIORS AU QUOTIDIEN

- Des logements de qualité, spacieux et lumineux.
- Des appartements T2 ou T3 fonctionnels de plain-pied.
- Des cuisines équipées.
- Des douches spacieuses et adaptées.
- Des volets roulants électriques sur l'ensemble des baies vitrées.

M. Martin : Le programme que je vous ai énuméré : on rappelle les lots 11 logements individuels locatifs de types 2 à 4 et même chose pour le lot 2 dont 15 logements locatifs. Le logement locatif peut -être vendu 10 ans après par le bailleur au locataire : il faut 10 ans de location et l'achat peut être envisagé. C'est tout à fait faisable. Le logement social devrait être un tremplin pour l'accession à la propriété. Le lot n°3 micro-crèche de 150m2, le lot n° 4 résidence inclusive pour 12 personnes, le lot n°5 25 logements individuels gérés par Urbanature en Béguinage et le lot n°6 les locaux destinés à des professionnelles de santé. Le but c'est d'apporter des logements pour les personnes âgées avec des espaces verts, une salle de convivialité où il y a des activités dans la journée, des logements de type 2 – 3 qui permettent d'accueillir des couples avec des cuisines, des douches, il y a un modèle de type de logement.


L'image type du projet Urbanature : Urbanature est une entreprise qui est basée à Amiens et qui est spécialisée. Elle travaille le bois, ces logements sont entièrement construits en bois sur le site d'Amiens et transportés par camions. Ils sont emboîtés les uns aux autres sur le lieu d'implantation. La Société a un certain nombre de projets en cours surtout autour d'Amiens car ils interviennent dans un rayon de 100km autour d'Amiens.

Plan masse type Urbanature

SURFACES CREEES			
	Surface habitable en m2	Surface plancher en m2	
Logement 1	T2	47,33	48,2
Logement 2	T2	47,33	48,2
Logement 3	T2	47,33	48,2
Logement 4	T2	47,33	48,2
Logement 5	T2	47,33	48,2
Logement 6	T2	47,33	48,2
Logement 7	T2	47,33	48,2
Logement 8	T2	47,33	48,2
Logement 9	T2	47,33	48,2
Logement 10	T2	47,33	48,2
Logement 11	T2	47,33	48,2
Logement 12	T2	47,33	48,2
Logement 13	T2	47,33	48,2
Logement 14	T2	47,33	48,2
Logement 15	T2	43,99	44,41
Logement 16	T2	43,99	44,41
Logement 17	T2	43,99	44,41
Logement 18	T2	43,99	44,41
Logement 19	T2	43,99	44,41
Logement 20	T2	43,99	44,41
Logement 21	T2	43,99	44,41
Total		970,13	985,67
Bâtiment annexe		29,74	

- Surfaces Projet:
- Surface de la parcelle : 3321,60 m2
 - Surface des bâtiments: 1197,78 m2 - 36%
 - Surface des terrasses: 261 m2 - 8%
 - Surface des cheminements: 292,44 m2 - 9%
 - Surface de la voirie: 165,36 m2 - 5%
 - Surface des parkings Evergreen : 266,50 m2 - 8%
 - Surface d'espace engazonné : 1087,69 m2 - 33%
 - Surface totale espace vert : 1354,19 m2 - 42% (40% minimum autorisé)



 <p>AVIDIA sas RIS rue Jean Jacques MENTION 80000 AMIENS</p>	<p>Maitre d'ouvrage AVILIA sas RIS rue Jean Jacques MENTION 80000 AMIENS</p>	<p>DOSSIER PC</p>
	<p>PROJET Construction d'une résidence de 21 logements pour personnes âgées (21 T2) Adresse chantier > Lieu de l' "L'ol Saint-Pierre" 80500 MONTDIDIER</p>	<p>Date de dépôt: 08/11/2024</p>
<p>ARND&A ARCHITECTURE 2 Avenue des Anabaptistes 44000 NANTES Tél: 06 10 00 73 81</p>	<p>PC 2.2 Plan de Masse - surfaces</p>	

Plan de masse type Urbanature : On arrive au centre c'est à peu près le projet qui est prévu sur Ferrières-en-Bray, un parking central, la maison commune, le reste est dispatché pour avoir des allées douces. Aucun véhicule ne circule entre les logements puis des espaces verts ouverts pour que ce soit entretenu par une même structure pour éviter que les personnes n'aient à les entretenir. Chaque logement dispose d'une terrasse individuelle mais on vit dans un espace partagé. Surface habitable de type 2 de 45 m2 en moyenne et les types 3 un peu plus grand.

Logement type III Urbanature



On a un logement de type 3 : on a une pièce de vie, un séjour, une cuisine, une entrée, 1 chambre avec salle de bain adaptée aux personnes à mobilité réduite et une 2^{ème} chambre. Ce sont des types 3 avec 2 chambres, vous avez une terrasse de chaque côté. Le logement fait 57 m².

Logement Type II Urbanature



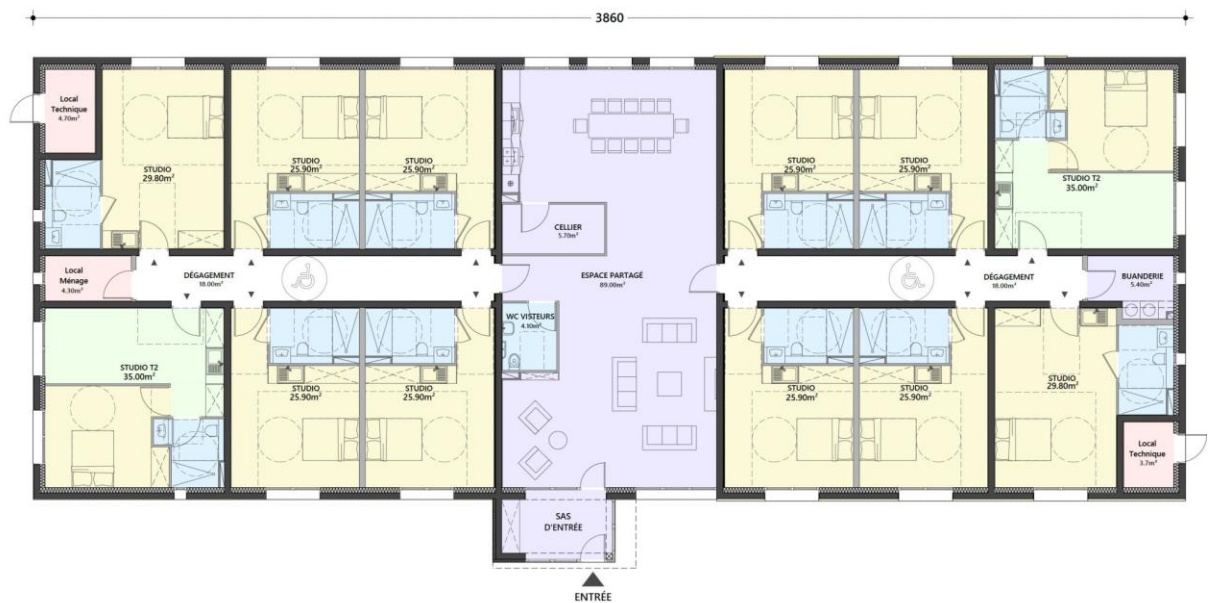
Le même plan en type 2 : pas de chambre sur le côté, on trouve la salle de bain, la chambre, le séjour, la cuisine.

Projet Résidence Inclusive



Le projet Urbanature : c'est le modèle de la résidence inclusive personnes âgées, le gestionnaire s'appelle Adoménié, la particularité de l'opération c'est qu'elle est financée de la même façon que le logement social mais c'est obligatoirement géré par un organisme agréé, le modèle : 12 appartements, des espaces verts tout autour puis terrasse à l'arrière.

Rez de chaussée Résidence Inclusive



Le modèle avec plan intérieur : la vie partagée : ils vivent ensemble dans une grande maison avec 12 chambres, on a la partie centrale c'est l'espace de vie partagé, un salon pour les visiteurs et le personnel qui travaille, une grande cuisine avec un cellier, un espace partagé, on a aussi des locaux techniques : une buanderie, une chaufferie, un local technique et cela donne en général sur une terrasse qui est à l'arrière et on a de part et d'autre 6 studios, les plus petits font 6 m2 : on a la partie chambre, dans un grand placard on installe une kitchenette, cette kitchenette a pour utilité de permettre aux personnes âgées malades de cuisiner dans leur logement lorsqu'elles sont malades (maladies comme le Covid) et qu'elles doivent être isolées. La kitchenette leur permet de prendre leur repas et d'être autonomes le temps de l'isolement. Elles peuvent aussi recevoir des amis ou de la famille pour un thé ou café, etc... Elle permet une vraie autonomie. On a une salle de bain qui est équipée pour les personnes à mobilité réduite. On a la même chose de chaque côté car c'est asymétrique ou on a un logement de type 2 qui permet d'accueillir un couple, en général on est sur 12 personnes, on est sûr ce que l'on appelle en perte d'autonomie, chaque logement est équipé de climatisation, rafraîchissement c'est de la résidence inclusive dite partagée.

Dépenses provisionnelles

DEPENSES Prévisionnelles	Montant HT
Terrain + frais d'acquisition	309 000 €
Études techniques EPF	16 000 €
Études de sols	8 000 €
Démolition Désamiantage Dépollution	200 000 €
Travaux d'aménagement	515 000 €
Honoraires (Moe, AMO, SPS, Géomètre ...)	87 600 €
Frais annexes	5 000 €
Total des Dépenses	1 140 600 €

Chaque projet à un coût :

Le terrain et les frais d'acquisition qui sont à 310 000 euros sous promesse avec le propriétaire qui pourraient être portés de façon transitoire mais pas permanente par le PF. Ensuite, il y a toutes les études techniques qui sont menées par le PF : le budget maximum est de 88 000 euros. Je vous ai mis la part qui serait à charge de la commune, je n'ai pas mis le global qui est de 80 000 euros pour la commune qui a été estimé par le PF de Normandie, ça comprend toutes les études environnementales qui sont en train d'être faites et qui ne sont pas terminées. Des études qui peuvent aussi se faire sur 4 saisons. Il y a aussi la partie animale et la partie végétale pour voir comment ça évolue. Il y a aussi toutes les parties liées à la pollution : il n'y a pratiquement pas de pollution mais il y a des études qui ont été faites et il y a des bureaux d'études qui sont dessus. Il y a aussi tout ce qui est lié aux diagnostics obligatoires à réaliser dans le cadre de démolition des bâtiments existants. Après seront réalisées des études de sols pour connaître la nature du sol pour savoir comment il va absorber les eaux et les ruissellements, les eaux pluviales de chaque bâtiment et également comment on va encren les bâtiments.

Ensuite il y a la démolition et le désamiantage ainsi que la dépollution qui sont estimés à peu près par le PF, d'après leurs derniers chiffres, à 600 000 euros, restent à déduire des éventuelles subventions qui pourraient être apportées par la région et le département d'environ 200 000 euros. Après il y a les travaux d'aménagement, : c'est la voirie, tous les réseaux, tous les aménagements extérieurs, l'éclairage public, toute la partie technique celle qui ne se voit pas car elle est en sous-sol et celle qui se voit qui est de la voirie, la sente piétonne, les trottoirs, l'éclairage public. Les honoraires du maître d'œuvre, le paysagiste, l'AMO (M. Martin) coordinateur est celui qui intervient pour coordonner les entreprises pour maximiser les problèmes de sécurité et de risques d'accidents, du géomètre et d'autres bureaux d'études qui vont travailler sur l'opération et des frais annexes (Publicité, publication). C'est un projet qui coûte à peu près 1 140 600 euros. Ce sont les dépenses pour les bailleurs. La France est divisée en 3 zones : vous avez la zone 1 c'est Paris et la banlieue, la zone 2 ce sont les grandes villes attractives et certaines régions comme le sud de l'Oise exemple et la zone 3 qui est la zone la moins attractive c'est la zone où il y a le moins de financements, le moins d'aides au niveau des projets.

Pour faire venir ces bailleurs pour développer ce genre de projets de logements individuels, si vous n'apportez pas de terrain gratuitement c'est difficile, c'est déjà difficile de les trouver et de les faire venir mais en plus si vous faites payer le foncier ça va être encore plus compliqué. En général il faut leur apporter du terrain.

Recettes prévisionnelles

Recettes Prévisionnelles	Montant HT
Lot0 01 et 02 : logements locatifs	0
Lot 03 : Micro-crèche	80 000 €
Lot 04 : Résidence Inclusive	100 000 €
Lot 05 : Urbanature	300 000 € €
Lot 06 : Cellules médicales	80 000 €
Subventions diverses	0
Fonds propres	0
Total des Recettes	560 000 €
Déficit / Excédent	-580 600 €

La micro-crèche, c'est un opérateur privé avec une gestion privée, on va essayer de leur vendre ce que l'on appelle une charge foncière pour acheter un terrain qui est viabilisé. On va apporter tous les fluides en limite de propriété, on va essayer d'en tirer 80 000 euros. Pour la résidence inclusive on va essayer d'en tirer 100 000 euros même si ce sont des fonds et financements sociaux ça marche un peu mieux et plus rentable financièrement. Même si c'est géré ce sera forcément un bailleur social qui investira mais c'est un gestionnaire autre qu'un bailleur social qui gèrera la résidence. Urbanature c'est 100% privé et on espère 300 000 euros, Pour les cellules médicales, comme on a 150 m2, ça équivaut à la micro-crèche donc 80 000 euros.

Ensuite il faut chercher les subventions, les fonds propres ou les prêts pour apporter la différence qui est de 590 000 euros, pratiquement la moitié du budget : la moitié est financée par la banque de charges foncières et l'autre moitié il faut chercher des subventions et éventuellement des prêts ou des fonds propres, on n'a pas d'autre choix quand on veut faire des projets de cet intérêt. C'est un intérêt collectif ça va apporter quelque chose de positif pour la commune.

Calendrier prévisionnel

Septembre 2025 : signature de la promesse
Janvier 2026 : 1^{er} résultats études environnementales (EPF)
Avril 2026 : dépôt demande permis d'aménager
Septembre 2026 : obtention d'un permis purgé
Octobre 2026 : acquisition du foncier par l'EPF
Janvier 2027 : DCE et lancement de l'appel d'offre
2^{ème} trimestre 2027 : début travaux phase des VRD primaires
4^{ème} trimestre 2027 : dépôt Permis Construire Lot 1 à 6

Le PLANNING :

En septembre 2025, on a signé une promesse.

Début 2026, on a commencé et on a eu les premiers résultats de l'établissement Public Foncier de Normandie et ses bureaux d'études. On a eu les premiers retours sur les analyses environnementales, de faune, de flore et ensuite la pollution. Nous n'avons pas respecté le planning qui était fixé avec la promesse il a fallu que l'on négocie une rallonge en termes de délais avec le propriétaire qui a accepté. On a repoussé de 6 mois. Le propriétaire a accepté que l'on dépose le permis : la date limite était le 15 avril et il a été déposé le 14 avril. On espère obtenir le permis d'aménager purgé en septembre 2026 car nous avons une date butoir qui est octobre 2026, ce qui nous permettrait d'acheter le foncier. Dans la promesse, nous avons inséré une clause de substitution : le but c'est de faire en sorte que le PF substitue la commune pour pouvoir acheter le foncier. En Janvier 2027, on pourrait commencer à travailler en fonction des résultats définitifs de l'EPR ce que l'on appelle le DCE (Dossier de Consultation des Entreprises). Comme vous êtes une collectivité, il va falloir lancer les appels d'offres et cela prend un certain temps. Il faut nommer les entreprises, analyser les offres, il y a tout un travail à faire d'un point de vue technique et aller un peu plus loin dans le programme des travaux. Il y a aussi un travail à faire entre vous, conseillers, et également la maîtrise d'œuvre. Si vous avez tous les financements, si on a les entreprises, les subventions, les prêts, etc... C'est une chose qui pourrait commencer à partir du 2^{ème} trimestre 2027 ou 3^{ème} trimestre 2027, il y aura toujours une phase primaire et secondaire.

La phase primaire : on commence par les voiries et les réseaux et après l'ensemble des lots, ensuite viendront les finitions, les trottoirs, l'éclairage public. Tout ça se passe en 2 phases car si on vient faire les finitions tout de suite souvent c'est cassé par les entreprises qui construisent les logements ou les bâtiments en surface, quand on commence les travaux on fait les dernières primaires qui nous permettent de vendre chaque lot et chaque acquéreur de lots pourra déposer son permis de construire, on ne peut pas le faire avant.

Questions diverses :

Une Conseillère : A combien le projet va revenir à la commune ?

M. Martin : 580 000 euros

M. Martin : 580 000 euros est la différence entre le coût de l'opération et les recettes escomptées qui sont la banque de charge foncière, il reste 580 000 euros d'aspect financier.

Une Conseillère : Pour la Commune c'est 580 000 euros ?

M. Martin : Sans les subventions que la Commune peut aller chercher.

Une Conseillère : Sur quels critères a été faite l'estimation des recettes sur les différents lots, pour la micro-crèche par exemple, quel est le risque que ce ne soit pas les montants annoncés ?

M. Martin : Ce sont des ratios, si on a le permis d'aménager avant de lancer l'appel d'offres, on va entrer en contact avec chaque investisseur potentiel et de voir avec eux comment on va faire pour atteindre notre objectif ou peut-être plus si on peut, le but est de fixer cet objectif. Dans ces objectifs, j'ai mis des ratios qui paraissent dans tous les cas réalisables.

Une Conseillère : A-t-on des risques d'atteindre ces ratios là ou des risques d'accroître le coût pour la commune ?

M. Martin : Il y a quelques années, je vous aurais dit on va les atteindre facilement mais là tout change à une vitesse, les projets s'abandonnent les uns après les autres, on ne sait pas pourquoi il y en a qui naissent et arrivent à fonctionner et d'autres qui s'abandonnent. Dans le contexte actuel personne n'a de visibilité et c'est une difficulté, chacun doit aller chercher son financement, plus personne n'a de la visibilité sur ces financements : ce qui est un gros problème, on doit avancer et ne pas baisser les bras et ne pas désespérer, si on ne se fixe pas d'objectif jamais on arrivera à les atteindre, le but c'est d'atteindre ça.

Mme Le Maire : Le but aussi c'est qu'il y a une demande de logement, on n'en a plus et on sait bien éventuellement que l'on travaillait avec la Gournaisienne d'HLM, on ne construira pas de logements comme il a été fait sur plusieurs mandats. Il y a de la demande. Pour la micro-crèche nous nous sommes renseignés auprès de Danone qui lui ne peut pas accueillir ce genre d'accueil, car ils ont une réserve d'ammoniaque donc impossible pour eux de prévoir une micro-crèche sur leur site. Cet endroit est sur le passage de l'entreprise, ce qui serait pour eux une opportunité notamment pour les employés qui ont de jeunes enfants.

Une Conseillère : Est-ce que Danone se porterait acquéreur de la micro-crèche ?

M. Martin : En général, il finance pour des réservations de berceaux.

Mme Le Maire : Ce projet est réfléchi depuis quelques années déjà. En 1995, M Pierre CRAMOISAN y pensait c'est pour ça qu'il disait on ne sait pas ce que ça deviendra mais il s'était donné le but de donner le nom de la Cidrerie sur l'espace de la Gournaisienne et aujourd'hui s'il était là, il serait heureux de voir peut-être d'aboutir ce projet. Ce terrain est une verrue. La chance que l'on a, c'est que le terrain n'est pas pollué parce qu'il y a tellement eu de construction et de démolition et de reconstruction qu'il y a plus de chape au sol, ce qui a stabilisé éventuellement un peu de pollution ou autre. C'est resté en surface. Selon les carottages qui ont été faits, il n'y a pas plus de pollution que ça. Ce qui ne pourra pas freiner ce projet. Si on nous avait dit non ce n'est pas possible de prévoir cette réalisation, c'est pollué on aurait abandonné le projet. C'est l'opportunité avec cette réalisation de pouvoir cheminer après vers la prairie communale où les entrées sont situées rue de l'église et rue Charles Gervais. Aujourd'hui le piéton n'a pas sa place sur le trottoir rue Charles Gervais. J'ai vu une maman pousser son landau sur le trottoir et un enfant à la main sur la route.

Beaucoup nous disent qu'ils sont obligés de descendre parce qu'il y a un poteau mais malheureusement un poteau on ne peut pas le déplacer. Le piéton n'est pas du tout en sécurité sur cette route. C'est une opportunité de pouvoir créer ce cheminement de Ferrières Sud vers le centre de la commune autant que pour les écoles, venir à la Mairie, pratiquer des activités à la Salle Polyvalente ou autre. C'est aussi cette opportunité-là, la sécurité du piéton ou du cycliste éventuellement avec bien sûr un aménagement prévu de cet espace où l'on a déjà de belles plantations. Pierre CRAMOISAN, en 2000, avait prévu un arbre pour chaque enfant né cette année-là. Ils étaient une vingtaine d'enfants à l'époque, peut-être que tous les arbres n'ont pas survécu. On peut voir qu'il y a une très belle plantation. Après l'aménagement, on veut une communication et après on verra ce que l'on en fera et on travaillera dessus tous ensemble. On a quelques idées du fait que le projet peut se réaliser, on peut se lancer après vers l'étude de l'aménagement de cette prairie. C'est un projet audacieux, il y a de la demande et qui ne risque rien n'a rien. Jusqu'ici on croise les doigts car ce que l'on a pu réaliser a pu se concrétiser. Ce qui a été réalisé a été abouti. Eventuellement ce que l'on a pensé mettre en place s'est concrétisé, je pense que c'est un beau projet pour permettre de remettre de l'ordre dans cette rue.

Il y aura obligatoirement quelques aménagements à mettre en place et aussi au niveau de la vitesse, tout ça se réalisera aux avancées du projet. Vous me direz on a l'école : on peut éventuellement se permettre de réaliser ce beau projet suite à l'école. On travaille pour l'avenir. On n'est pas là que pour organiser des fêtes et cérémonies et autres, on est là aussi pour faire avancer la commune.

Un adjoint : Il y avait eu un 1^{er} projet, des terrains individuels mais ce n'est pas vendeur. Si éventuellement on ne trouve pas, on peut vendre des parcelles.

Mme Le Maire : On peut vendre de l'individuel à la place des logements, des pavillons plutôt réservés pour de la vente individuelle.

Une conseillère : L'objectif ce n'est pas d'avoir un lotissement c'est d'avoir 2-3 parcelles à vendre, les gens ne veulent pas de lotissement, pas comme les Monts Foys. Je pense que la mixité à sa place ici, je trouve cela dommage car le 1^{er} projet me paraissait plus sympa.

Mme Le Maire : Attention, il a fallu aussi répartir le changement à cause de l'eau qui stagnerait et autre. Il a fallu trouver un emplacement : ça été remodifié parce qu'il fallait cet emplacement justement ce terrain engazonné pour pouvoir absorber les eaux, les ruissellements qu'il y a toujours, c'est pour cela qu'il y a eu du changement, on l'a travaillé pendant nos réunions, on est obligé de créer une zone humide.

M. Martin : Ça prend un espace important et ça doit être conservé.

Une adjointe : Pourra-t-on exploiter le puits artésien pour notre confort, dans le but écolo ?

M. Martin : Oui, il faut trouver l'opérateur qui a envie de le faire, car par moment il y en a qui ont peur, c'est le but et oui on peut l'utiliser pour les logements individuels.

Un adjoint : Ce sont des eaux très ferrugineuses, donc pas évident.

Une adjointe : Si ça peut donner de l'énergie et chauffer la crèche ça serait pas mal.

M. Martin : Si le puits artésien était placé au milieu ce serait l'idéal mais il est de l'autre côté donc difficile de l'amener jusqu'à la crèche. Il faut trouver un opérateur pour les logements individuels qui ont envie de développer le puits artésien pour chauffer les logements, cela a déjà été réalisé.

Vous avez des opérateurs qui disent non pour ne pas s'embêter dans une telle gestion, soit par méconnaissance ou par coût. C'est dommage car le coût de l'investissement est plus important.

Une adjointe : On cherche actuellement à économiser et à chercher ailleurs notre énergie, il faut essayer de prendre sur nos sols.

M. Martin : Tout à fait mais comme vous avez des financements sociaux qui sont plafonnés et vous ne pouvez pas dépenser plus, vous êtes bloqués. On va avoir un dossier sur l'eau dans cette opération-là, vu la taille de l'opération et on va également travailler et utiliser au mieux et préserver au mieux les ressources en eaux.

Une conseillère : Est-ce que le projet Urbanature a été vu dans sa globalité ? A-t-il déjà été présenté ? Ont-ils vu les logements à côté ?

M. Martin : Oui, ils sont partenaires, ils sont là aux réunions, s'ils viennent c'est qu'ils ont leur étude de marché et qu'il y a un potentiel. C'est un entrepreneur local et tout en bois, ce qui est intéressant. C'est construit en usine, ce sont des modules et après ça vient par camion et assemblé sur place. C'est un intérêt intéressant, le bois va plus vite à construire. C'est très adapté aux personnes âgées, ce sont des petits modules c'est ce qu'il leur convient.

Une adjointe : Est-ce que c'est eux qui ont fait à Grandvilliers ? C'est le même style ?

M. Martin : Je ne pense pas, c'est du Béguinage, c'est le même principe sous différentes formes. Le projet Urbanature : je le trouve très intéressant. On est sur des petits modules dans un espace vert. On a déjà fait ça à Troissereux. On n'appelait pas ça du Béguinage à l'époque, mais on a fait une quinzaine de petites maisons, des petits modules dans un grand espace vert. C'est la commune qui entretient l'espace vert pour ne pas que les personnes âgées aient à le faire et qui est géré par la commune et ça marche très bien. Le logement social a essayé de faire ça il y a très longtemps. Maintenant le privé s'y investit, tant mieux, ça permet d'apporter des projets différents, des idées différentes.

Un adjoint : Avec un autre adjoint on est allé voir à Saint Martin Le Nœud, ce n'est pas très loin si vous souhaitez aller voir.

M. Martin : Ce sont des logements sociaux.

Une conseillère : Combien fait la parcelle autour d'elle ?

M. Martin : Un petit plus d'1 hectare.

Un adjoint : Presque 2 hectares.

La Secrétaire Générale : 1 hectare 54

Le Conseil Municipal après avoir délibéré à la suite de la présentation approuve le projet d'aménagement sur le site de la friche industrielle et autorise Mme Le Maire à signer tous les documents nécessaires à l'aboutissement du projet, à demander les subventions auprès de l'état, du Département 76, de la région Normandie et de l'Europe.

Vote : Pour : 19

Contre :

Abstention :

2. Approbation du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales (SGEP)

L'étude menée pour l'élaboration du Schéma de Gestion des Eaux pluviales (SGEP) arrive à son terme. Il est temps que le Conseil se prononce sur le SGEP avant que celui-ci soit soumis à enquête publique.

Le SGEP consiste en la création d'un zonage réglementaire à l'échelle communale, complété de prescriptions techniques et de propositions d'aménagements en matière de gestion des eaux pluviales. Des fiches pédagogiques complètent l'ensemble. Son objectif est de définir et mettre en place des règles de gestion des eaux pluviales dans le cadre de projets de construction afin d'améliorer ou de maintenir la protection des personnes, des biens et de la ressource en eau potable. Il doit intégrer le risque d'inondations et permettre d'assurer la maîtrise des ruissellements.

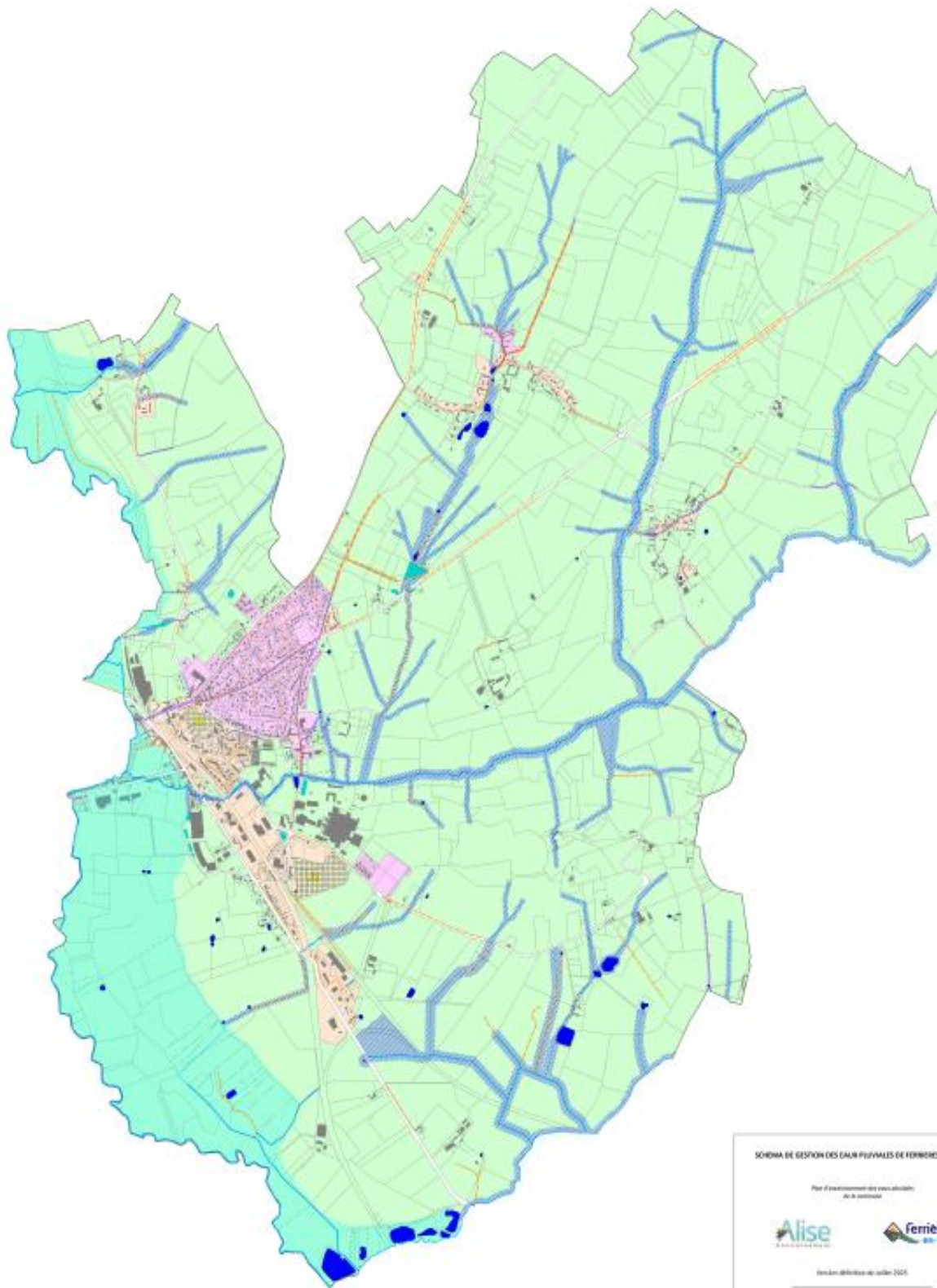
Son contenu a été examiné en Commission Urbanisme et Travaux de voirie le 23 avril dernier.

- Zonage d'assainissement et règlement

Ce zonage concerne toute nouvelle surface imperméabilisée, tout nouveau projet de construction, d'extension, de réhabilitation, de bâtiments existants ou futurs. Tout nouveau projet d'urbanisation devra s'y conformer lorsque l'infiltration de la totalité des eaux pluviales ne sera pas possible et après tamponnement des eaux pluviales sur la parcelle.

- Le zonage est basé sur :

- La capacité d'infiltration des sols,
- L'existence de zones soumises au risque ruissellement à l'aval,
- Les exutoires identifiés pour la gestion des eaux pluviales,
- 4 zones ont été définies.



1. ZONE VERTE : rejet vers le milieu naturel

L'un des exutoires potentiels identifiés pour la vidange des ouvrages de gestion des eaux pluviales est le milieu naturel : axe de ruissellement, sens de la pente, vallon sec, mare... L'urbanisation de ces parcelles doit être limitée et le rejet vers la voirie sera limité à 2 L/s/ha aménagé.

2. ZONE ORANGE : Rejet vers le réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales existant ou la voirie équipée d'un réseau.

Concerne les parcelles urbanisées ou à urbaniser situées dans un secteur équipé d'un réseau pluvial séparatif ou d'une voirie. Ce dernier est de ce fait l'exutoire privilégié de tout nouveau projet d'urbanisation. Il peut s'agir d'un réseau souterrain de canalisation ou d'un réseau aérien de type fossé, noue, etc. Le rejet direct vers le réseau est à privilégier à celui sur la voirie.

L'urbanisation de ces parcelles doit être limitée et le rejet sera limité à 2 L/s/ha aménagés.

3. ZONE ROSE : Infiltration obligatoire – Absence de rejet autorisé

Ce sont les secteurs équipés d'un réseau pluvial séparatif proche de la saturation ou d'un secteur où aucun exutoire pour la vidange des ouvrages de gestion n'a pu être identifié. De fait tout nouveau rejet vers le milieu naturel, le réseau ou la voirie est exclu et la gestion des eaux pluviales doit se faire par infiltration sous réserve des résultats des tests de perméabilité.

- Centre-ville de Ferrières-en-Bray (saturation des canalisations pour une pluie > décennale),
- Zone du cimetière (dysfonctionnement hydraulique en aval),
- Laudencourt (dysfonctionnement hydraulique),

Une exception pourra être faite dans le cas d'une impossibilité technique, sous réserve d'une validation par la collectivité, ou en cas d'aménagements mis en place sur le réseau levant la saturation de ce dernier.

4. ZONE JAUNE : Rejet vers un exutoire à créer par le porteur de projet

Aucun exutoire n'a pu être identifié. De ce fait le porteur de projet devra en créer un à sa charge.

Un réseau séparatif de gestion des eaux pluviales peut être mis en place dans le cadre du projet d'aménagement, afin de desservir les parcelles constructibles et constituer ainsi l'exutoire de vidange des ouvrages de gestion des eaux pluviales. Il peut également s'agir d'un réseau souterrain de canalisation ou un réseau de fossés.

Pour ces zones, le règlement d'assainissement pluvial prescrit, entre autres :

- Une surface de pleine terre de 40 % minimum,
- Conservation, entretien et restauration des éléments du paysage jouant un rôle hydraulique (haie, fossé, mare, talus, etc.).

Prescription de gestion des eaux pluviales :

- Infiltration à la parcelle obligatoire lorsque cela est possible,
- Petits projets (<1500 m²) Gestion de la pluie trentennale (60 mm),
- Grands projets (>1500 m²) Gestion de la pluie centennale,
- Si infiltration impossible : stockage de la pluie centennale et restitution à un débit limité à 2 L/s/ha vers le milieu naturel ou le réseau (sous accord du gestionnaire).

En zones d'aléas « inondations », soit par débordement, soit par ruissellement, des prescriptions supplémentaires sont intégrées pour gérer le risque.

Les propositions d'actions et les documents annexes au SGEP

Les principes d'aménagement qui devront prévaloir :

- L'amélioration de la situation actuelle prioritairement pour les dysfonctionnements hydrauliques recensés (zone rose) ;
- Ne pas aggraver voire réduire les risques inondations notamment par ruissellement ;
- Réduire la pollution générée ou transitant par les zones urbaines.

Différentes propositions d'actions, classées en 3 priorités, émergent de l'étude : des actions « préventives » et des actions « curatives » aux ruissellements d'eaux pluviales.

Ces 2 types d'actions sont mis en place en complémentarité. Ainsi, les actions curatives donnent lieu à la création d'ouvrages « structurants » et les actions préventives accompagnent ces ouvrages en organisant les écoulements.

Les actions préventives correspondent à la mise en place et/ou à la conservation de petits aménagements dits « d'hydraulique douce » : talus, noues et fossés enherbés, haies, fascines, petites mares...

En zone urbaine, elles peuvent également prendre la forme d'une désimperméabilisation et de déconnexion.

En zone rurale, elles correspondent à l'adaptation de pratiques agricoles limitant les risques de ruissellement des eaux pluviales et d'érosion des sols à l'échelle de la parcelle.

Les actions dites « curatives » visent à gérer un dysfonctionnement sans en traiter la cause. Elles demeurent l'alternative à envisager lorsque les actions préventives au ruissellement ne peuvent pas être mises en œuvre ou lorsque leur efficacité s'avère insuffisante au regard des enjeux (zone urbaine notamment).

Des fiches pédagogiques et techniques, à destination des habitants, des représentants de la commune et pétitionnaires de documents d'urbanisme, ont été produites afin de synthétiser et faciliter l'utilisation du schéma de gestion des eaux pluviales.

Fiche	Contenu	Destination
Guide de l'habitant	Organigramme synthétisant quelle gestion des eaux pluviales est à mettre en place en fonction des caractéristiques du projet (agrandissement ou construction)	Habitant et service en charge de l'attribution des permis de construire
Fiches zonage d'assainissement des eaux pluviales	Fiches de synthèse de la gestion des eaux pluviales à mettre en place en fonction de la zone du règlement graphique	Habitant et service en charge de l'attribution des permis de construire
Fiches techniques de gestion des eaux pluviales	Fiches présentant différentes techniques de gestion des eaux pluviales	Habitants et commune de Ferrières-en-Bray
Fiches techniques de désimperméabilisation	Fiches présentant différentes techniques pour la mise en place de la désimperméabilisation	Habitants et commune de Ferrières-en-Bray

Ces fiches sont illustrées de photos, de figures et de schémas. Elles indiquent l'ensemble des contraintes et conseils établis pour chaque zone des deux zonages : aléa inondation et assainissement des eaux pluviales.

Il est demandé au Conseil Municipal, pour faire suite au compte rendu de la commission urbanisme et travaux de voirie, de se prononcer sur la validation de ce Schéma de Gestion des Eaux Pluviales pour qu'il soit soumis à enquête publique.

Vote : Pour : 19 Contre : Abstention

Questions diverses :

Mme Le Maire : Nous étions assez nombreux à la réunion, c'est un travail titanesque ça fait des mois que l'agent en charge de l'urbanisme travaille dessus. On aboutit et tant mieux, ça été très compliqué. Quelques compléments d'informations pour les collègues qui étaient dans l'impossibilité d'être en commission, un adjoint répond.

Un adjoint : On sait que chaque maison en construction devra gérer ses eaux pluviales sur place, sur sa parcelle au maximum, plus d'évacuation sur les routes sauf en cas d'un permis d'habilité du terrain s'il y a de la glaise en dessous et encore mais au maximum doit gérer ses eaux pluviales sur son terrain.

Une Conseillère : Le projet de la Friche rue Leroy Moulin c'est quelle couleur ?

Mme Le Maire : C'est en zone orange.

Un adjoint : Pour le projet de la Friche, c'est prévu et géré sur le terrain.

Une Adjointe : Il n'y aura pas de sous-sol sur le projet de la Friche ?

Un adjoint : Non, pas de sous-sol.

Un conseiller : Est-ce que l'on a une idée sur les travaux qui vont être faits point de vue curatif ?

Un adjoint : Pour la commune, oui on a prévu plusieurs travaux.

La Secrétaire Générale : oui, il y a énormément de choses de prévu. Ce que vous avez voté au budget pour la route de Gerberoy, les eaux pluviales et la réfection des trottoirs. Le devis va être remanié obligatoirement car on ne peut pas faire ce qui était prévu.

Un adjoint : C'est une obligation et ce n'est pas la commune qui décide.

Une Conseillère : On n'avait déjà pas fait toute la rue, la moitié.

La Secrétaire Générale : Si on va pouvoir avec un aménagement différent, pour l'instant c'est en stand-by à voir après les modifications si on peut tout faire et moins cher. Pour l'instant on ne sait pas, on attend que la société nous fasse des propositions. Par exemple en travaux il faut faire des noues, des fossés à certains endroit. On ne pourra pas tout faire. La gestion des eaux pluviales : une fois que c'est sous enquête publique, les travaux que la commune devra faire pour ses voiries, ça va se faire tout le long du mandat. Cela ne se fera pas sur 1 année ce n'est pas possible. Y a des propositions de création de mares, y a plein de choses comme ça.

Mme Le Maire : Là ou on avait pensé justement améliorer pour la circulation, stationnement, etc... Faut tout revoir et il va falloir mettre soit des noues soit des plantations. Il faut vraiment revoir tout.

On ne pourra plus travailler comme on le faisait avant, comme ici par exemple le parking a été refait, on n'avait pas cette obligation-là, et on va devoir le repenser, on va mettre des places obligatoirement en Evergreen et peut-être y faire une petite noue, une bande enherbée et mettre plus de plantations. Ce qui va être compliqué c'est lorsque l'habitant viendra nous demander ou aura ses idées pour aménager son terrain.

La Secrétaire Générale : Il faudra qu'il prouve et qu'il gère ses eaux de pluies et non pas qu'il la rejette sur la voirie.

Un adjoint : On a discuté avec une entreprise, ils creusent des routes, ils mettent de gros cailloux pour absorber l'eau, ça peut être fait comme cela sous des routes.

Mme Le Maire : C'est une avancée de cette étude, nous ne sommes pas encore arrivés au bout.

Une Conseillère : Va-t-on être imposés si on récupère nos eaux de pluies ?

Un adjoint : oui, pour les toilettes qui vont dans le tout à l'égout, il faudra payer ce que l'on rejette dans le tout à l'égout.

Mme Le Maire : Ce que l'on rejette dans le tout à l'égout, exemple les toilettes, vous vous servez de l'eau. Vous allez rejeter dans le réseau public donc tout ça va au collectif à Gournay, il y a un traitement des eaux.

Une Conseillère : Quand tu payes l'eau, tu payes aussi les eaux usées, tu ne payes pas le traitement des eaux usées.

La Secrétaire Générale : L'enquête publique c'est le règlement, ce que vous avez validé ce soir c'est le schéma. La gestion des eaux pluviales va être soumise à l'enquête publique, ça veut dire que l'enquête publique et le règlement vont être soumis aux habitants, avec éventuellement s'ils ont des choses à dire ou des demandes comme pour le PLU. C'est le même principe.

Une Conseillère : Comme des réunions publiques ?

La Secrétaire Générale : Non, ça ne sera pas fait de la même manière. Les enquêtes publiques maintenant ce ne sera pas forcément en mairie avec un cahier comme ça été fait avant. Tout se fera en ligne : les doléances de chacun. Il y aura un vote par la suite quand on aura tout établi. Est-ce que ça sera fait dans l'année, normalement « oui » avec tous et par rapport au bureau d'études. Si ce que les personnes demandent c'est cohérent, on pourra peut-être le faire. En revanche si ce n'est pas faisable, malheureusement ça pourra être refus. Comme pour le PLU, il y avait des demandes de certaines personnes qui n'ont pas pu être accordées.

Une Conseillère : Ce sera qu'en ligne ?

La Secrétaire Générale : Oui, c'est la nouvelle règle, en dématérialisé. Une fois que l'enquête publique sera passée et que l'étude va être menée. A la suite et en toute fin, le PLU pourra être révisé.

Mme Le Maire : L'exemple, c'est que la commune ne peut pas installer éventuellement, pour la DECI, les réserves. Il y a des endroits sur la commune où on ne peut pas. Il va y avoir des solutions de les mettre en pilotis de manière que les eaux passent en dessous parce qu'il ne faut pas bloquer.

La Secrétaire Générale : Il faut que l'on révisé le PLU. Il y a des zones qui ont été décidées inondables et qui ne le sont pas. Voilà l'intégralité de l'étude et du PLU qui ne sera pas terminé cette année, c'est très long, on avance car on est dessus depuis 2023.

3. Compte-rendu des commissions

- CCAS le 16 avril 2026 : On a travaillé éventuellement pour les sorties que l'on prévoit pour la fin de cette saison. Comme chaque année, on invite les enfants : ça été une proposition d'un collègue, il y a 6 ans, je lui ai proposé de prévoir ça, il avait fait la remarque « on fait beaucoup pour le 3^{ème} âge mais pas pour les enfants ». On a décidé de mettre en place ce petit voyage, une journée, une sortie dans un parc d'attractions ou autre. L'année dernière c'était à Chaumont-en-Vexin : on y a passé un très bon moment. Cette année normalement on devrait aller au parc Astérix. Les enfants seront accompagnés d'un parent et s'il y a un 2^{ème} parent ou une mamie il paye sa place, le voyage est organisé de cette manière. On a vu éventuellement pour l'après midi pour le 3^{ème} âge de 70 ans et plus, une pièce de théâtre sera proposée avec un goûter qui est fait depuis quelques années. Le budget a été voté comme chaque année.
- Commission du Schéma des Gestions des Eaux Pluviales le 23 avril 2026.
- Commission d'Appels d'Offres le 24 avril 2026.

Questions diverses :

Un conseiller : C'est à partir de quel âge ?

Une adjointe : De 5 ans à 17 ans.

Une Conseillère : Vous avez la date ?

La Secrétaire Générale : oui, Le 13 juin 2026

Le Maire : En ce qui concerne la pièce de théâtre, j'invite les gens à répondre favorablement. L'année précédente on avait M. PROTA : magicien, les gens ont passé un très bon moment. Les gens disaient on ne pensait pas que c'était comme ça, et oui il faut que ce soit gai. Il faut accueillir les personnes avec le sourire, s'en occuper et veiller sur elles. C'est votre après-midi et votre journée : les gens sont souvent surpris, ils disent on reviendra l'année prochaine, je leur réponds il n'y a pas de soucis mais dites-le autour de vous que c'est festif. L'autre année d'avant c'était ambiance casino avec le petit gouter accompagné de thé, café ou autre.

Une Conseillère : C'est à partir de 70 ans ?

Le Maire : Oui, 70 ans et plus. En revanche il n'y a plus le voyage et pour Noël les personnes ont leur colis également. On fait venir un prestataire. Cela a un coût bien sûr mais il faut les distraire aussi : un beau rendez-vous, ce jour-là. Les gens aussi osent nous demander ou poser de questions, se renseigner c'est bien aussi, il faut être à leur écoute. Il y a un peu de convoitise aussi. Il faut savoir aussi que le CCAS règle aussi beaucoup d'aides pour les jeunes, l'accompagnement pour le chauffage, beaucoup de choses reviennent au CCAS.

4. Validation du choix de entreprises pour la construction de l'école élémentaire

La commission d'appels d'offres s'est réunie le vendredi 24 avril pour prendre connaissance du résultat de l'ouverture des plis des 16 lots pour la construction de la future école élémentaire.

La commission d'appels d'offres, après avoir étudié avec l'Assistance à Maitrise d'Ouvrage et l'Architecte, a retenu les offres suivantes :

Désignation des lots	Résultat après analyse des offres			
	Entreprises mieux disantes	Montant de base après vérification en € H.T.	TVA 20 %	MONTANT TTC
LOT N° 01 - FONDATIONS PROFONDES	GRIMAUD FONDATIONS	68 660.00 €	13 732.00 €	82 392.00 €
LOT N° 02 - GROS ŒUVRE	PINOLI SAS	541 397.28 €	108 279.46 €	649 676.74 €
LOT N° 03 - STRUCTURE & BARDAGE BOIS	SARL DURAND FILS	143 809.28 €	28 761.86 €	172 571.14 €
LOT N° 04 - COUVERTURE ARDOISES & ZINC	SAS BEHAIS ET FILS	113 790.66 €	22 758.13 €	136 548.79 €
LOT N° 05 - ETANCHEITE	SARL DURAND FILS	13 349.23 €	2 669.85 €	16 019.08 €
LOT N° 06 - MENUISERIES EXTERIEURES ALUMINIUM	DELAHOCHÉ METALLERIE	99 195.00 €	19 839.00 €	119 034.00 €
LOT N° 07 - METALLERIE	SN BURAY ET FILS	78 000.00 €	15 600.00 €	93 600.00 €
LOT N° 08 - MENUISERIES INTERIEURES – PLATRERIE – PLAFONDS SUSPENDUS	CIP	206 355.71 €	41 271.14 €	247 626.85 €
LOT N° 09 - PLOMBERIE	SOVIMEF	49 858.44 €	9 971.69 €	59 830.13 €
LOT N° 10 - CHAUFFAGE - VMC	SOVIMEF	220 282.11 €	44 056.42 €	264 338.53 €
LOT N° 11 - ELECTRICITE - PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES	SEDELEC	119 558.58 €	23 911.72 €	143 470.30 €
LOT N° 12 - PEINTURE	NUANCES PLUS	24 145.35 €	4 829.07 €	28 974.42 €
LOT N° 13 - CARRELAGES - FAIENCES	KORKMAZ CARRELAGE	18 146.10 €	3 629.22 €	21 775.32 €
LOT N° 14 - SOLS SOUPLES	KORKMAZ CARRELAGE	29 722.30 €	5 944.46 €	35 666.76 €
LOT N° 15 - APPAREIL ELEVATEUR	ORONA SUD-OUEST	20 050.00 €	4 010.00 €	24 060.00 €
LOT N° 16 - V.R.D. – ESPACES VERTS - CLÔTURES	C BTP	235 445.79 €	47 089.16 €	282 534.95 €
TOTAL H.T. :		1 981 765.83 €	396 353.17 €	2 378 119.00 €
TVA 20% :		396 353.17 €		
TOTAL T.T.C. :		2 378 119.00 €		

Le Conseil Municipal délibère et approuve le choix des entreprises retenues ci-dessus et autorise Mme Le Maire à procéder à la signature de tous les actes qui s'en réfèrent, établir toutes les demandes de subventions auprès de l'état, du Département 76, de la Région et de la CAF.

Vote : Pour : 19

Contre :

Abstention :

Questions diverses :

Mme Le Maire : Le LOT N°16 : on parle de jardin, la prairie qui descend vers la mare, aménagement d'une classe verte pour les enfants qui travaillent sur l'écologie, et peut-être aussi un endroit pour éduquer les enfants d'une autre manière, si les professeurs le décident éventuellement. L'herbage sera aménagé en jardin avec la mare car les enfants travaillent aussi dessus, c'est pour ça que le coût est assez élevé donc 222 000 euros HT.

Une Conseillère : Ça inclut l'école en amphithéâtre ?

Mme Le Maire : Oui la classe verte.

Mme Le Maire : Là aussi c'est un travail de plusieurs années, c'est l'aboutissement de toutes ces années.

La Secrétaire Générale : Ils ont reçu 112 offres pour ce projet.

Un conseiller : Comment on s'assure de la solidité financière des entreprises choisies ?

Mme Le Maire : Le bureau a travaillé dessus, le hasard a voulu que ce soit l'entreprise qui a travaillé à Mesnières qui a été retenue.

La Secrétaire Générale : Quand il dépose leurs dossiers d'appels d'offres, ils sont obligés de prouver la solidité de l'entreprise et c'est étudié, noté sur des critères, etc...

Un conseiller : Pour tout ce qui est matériel qui prend de l'entretien : ascenseur, chauffage et autres, il va y avoir des contrats ?

Mme Le Maire : Ce sont des entreprises spécialisées, il n'y en a pas beaucoup.

La Secrétaire Générale : Oui, il y aura des contrats de maintenance obligatoire.

Un conseiller : Le chauffage ça va être électrique ?

La Secrétaire Générale : Non, le chauffage va être une pompe à chaleur et des panneaux photovoltaïques.

Un conseiller : On ne peut pas en faire profiter la maternelle ? Dans un second temps ?

La Secrétaire Générale : On pourrait mais c'est un très gros investissement. Dans un second temps on pourrait.

5. Fixation des indemnités des Adjointes

Lors du Conseil Municipal du 20 mars 2026, il vous a été annoncé des taux d'indemnités pour le Maire (51,60 %) et les Adjointes (19,8 %) mais ceux-ci dataient de 2025. Or, ce sont les taux de 2026 qui sont en vigueur au 1^{er} janvier comme ci-dessous : 55,70 % (soit un montant brut de 2 289,56 € mensuel) - Le taux d'indemnité du Maire est d'office au maximum sauf décision contraire expresse de celui-ci. Mme Le Maire s'est exprimée sur le fait qu'elle souhaitait son indemnité complète, le conseil municipal ne peut donc pas intervenir sur ce taux.

INDEMNITÉS DE FONCTION BRUTES MENSUELLES DES MAIRES

(VALEUR DU POINT D'INDICE AU 1er janvier 2026)

Art. L. 2123-23 et L. 2511-35 du code général des collectivités territoriales

POPULATION (nombre d'habitants)	TAUX (en % de l'IB 1027)	INDEMNITÉ BRUTE (en euros)
Moins de 500	28,1	1 155,06
De 500 à 999	44,3	1 820,96
De 1 000 à 3 499	55,7	2 289,56
De 3 500 à 9 999	58,3	2 396,44
De 10 000 à 19 999	67,6	2 778,71
De 20 000 à 49 999	90	3 699,47
De 50 000 à 99 999	110	4 521,58
100 000 et plus (y compris Marseille et Lyon)	145	5 960,26
Maires d'arrondissement (Marseille et Lyon)	72,5	2 980,13

Majoration maximale de l'indemnité des maires de communes de 100 000 habitants et plus : 40 %

- 21,38 % (soit un montant brut de 878,83 € mensuel) - Le taux d'indemnité des adjoints comme indiqué lors du précédent conseil n'est pas d'office au maximum, le conseil municipal avait voté le taux au maximum.

INDEMNITÉS DE FONCTION BRUTES MENSUELLES DES ADJOINTS AU MAIRE

(VALEUR DU POINT D'INDICE AU 1er janvier 2026)

Art. L. 2123-24, L. 2511-34 et L. 2511-35 du CGCT

POPULATION (nombre d'habitants)	TAUX MAXIMAL (en % de l'IB 1027)	INDEMNITÉ BRUTE (en euros)
Moins de 500	10,89	447,64
De 500 à 999	11,77	483,81
De 1 000 à 3 499	21,38	878,83
De 3 500 à 9 999	23,32	958,57
De 10 000 à 19 999	28,6	1 175,61
De 20 000 à 49 999	33	1 356,47
De 50 000 à 99 999	44	1 808,63
De 100 000 à 200 000	66	2 712,95
Plus de 200 000	72,5	2 980,13
Adjoints au maire d'arrondissement (Marseille et Lyon)	34,5	1 418,13

Le Conseil Municipal doit délibérer sur les taux des indemnités des Adjoints au maximum.

Vote : Pour : 19

Contre :

Abstention :

Questions diverses :

Mme Le Maire : Depuis une année, je prenais en compte les déplacements, pas sur le canton au niveau de la communauté de commune mais au-delà du PETR qui sont des réunions éventuellement à Dieppe à la Sous-Préfecture, etc. Où on est demandé à aller pour diverses choses. Comme pour la SNCF et tous ses travaux, on allait régulièrement à la préfecture. Pour tous ces déplacements en dehors, j'avais une petite facture de déplacement de kilométrage. Maintenant ça me permettra de ne plus demander à la commune éventuellement mes déplacements en dehors de la communauté.

Mme Le Maire : Concernant les indemnités des Adjointes, vous l'aviez accepté, on ne peut revenir dessus. Je dirais que ça n'a pas été augmenté non plus depuis un certain nombre d'années, au-delà des précédents mandats. J'estime qu'avec tous les déplacements possibles que les uns et les autres sont un peu obligés de faire, le temps aussi. Le maire est comme les adjointes : s'il y a un petit coup dur qui se passe sur la commune ou autre que ce soit le samedi, dimanche, jours fériés, nuit, on doit se rendre sur place : ça peut être un incendie, un accident, 3 vaches ou 3 ânes sur la route de Savignies à 3 heures du matin qui se promènent devant Danone. Lorsque l'on m'invite en tant que Maire aux repas divers et variés, je donne une subvention à l'association, je fais un don, je ne viens pas comme cela gratuitement. On me le dit « tu es invitée partout en tant que Maire ». Je redonne un don. Je voulais que ce soit clair. J'ai demandé l'avis à la secrétaire Générale, pour ne pas exagérer, la secrétaire a répondu vous pouvez c'est normal c'est votre droit on l'applique.

La Secrétaire Générale : Vous n'êtes pas à 35 h, pour travailler avec un Maire et des Adjointes ils ne sont pas à 35 h la semaine. Pour ceux qui sont nouveaux adjointes ou les anciens, il y a énormément de travail, ce n'est pas juste on est invité et voilà, non ils ont beaucoup de responsabilités.

Une Conseillère : La responsabilité qui est portée est énorme. Si d'autres personnes veulent porter ses responsabilités qu'elles se présentent, dans le cas contraire c'est justifié.

La Secrétaire Générale : Ils sont de garde du lundi au dimanche, qu'il pleuve, qu'il neige, Noël, jours fériés s'ils doivent être appelés en pleine nuit, un accident, un décès ou autre. Ils sont sur place et ne quittent pas les lieux tant que tout le monde n'est pas parti. Ils peuvent passer des nuits. Une très grosse responsabilité d'être Maire. Surtout maintenant que les Maires et les adjointes sont de moins en moins appréciés par les populations, il y a un risque pour eux, beaucoup d'agressions. On l'entend beaucoup à la télévision.

Mme Le Maire : Lorsque j'ai été élue en 2008, vous étiez 2 temps et demi. Ici vous êtes le double, on a doublé aussi les effectifs des services techniques, et un policier Municipal. On en a un grand besoin et tout ce que l'Etat nous redonne c'est énorme. Le travail de l'urbanisme est énorme pour la personne en charge.

6. Désignation des délégués à la commission électorale

Le Conseil Municipal doit désigner 3 titulaires et 3 suppléants dans l'ordre suivant :

- Un conseiller municipal et un suppléant :
 - o **Monsieur Maxime DELILLE titulaire, Monsieur Alain LEGOIX suppléant**
- Un délégué à l'administration et un suppléant :
 - o **Monsieur Michel DELILLE titulaire, Monsieur Alain DEPARIS suppléant**

- Un délégué du tribunal judiciaire et un suppléant :
 - o **Madame Francine LEGER titulaire, Monsieur Nicolas BAGUET suppléant**

Vote : Pour : 19 Contre : Abstention :

7. Désignation des délégués à la commission communales des impôts directs (CCID)

Cette commission est composée :

- Du Maire ou d'un adjoint délégué, président de la commission,
- De 6 commissionnaires titulaires et 6 commissionnaires suppléants.

Pour ce faire, un tirage est effectué par la DRFIP parmi 24 personnes qui doivent être désignées par le Conseil Municipal.

Le Conseil Municipal après avoir désigné 24 noms autorise le Maire à annexer le tableau à la délibération.

Vote : Pour : 19 Contre : Abstention :

Questions diverses :

Une Conseillère : En quoi cela consiste ?

La Secrétaire Générale : Une fois l'année, la commission se réunit, une personne de la DRFIP vient, vous étudiez tout ce qui est bâti, les travaux qu'il y a eus : extension de maison, création de véranda. C'est comme cela que les taxes sont établies. Quand les personnes siègent, elles disent si oui ou non il y a eu des travaux dans cette maison-là et pas déclarés. Ce n'est pas de la délation c'est une perte financière pour la commune. Il faut désigner 24 personnes et seulement 12 qui siègeront à la commission et la personne de la DRFIP.

8. Désignation des délégués à Natura 2000

La loi 30S du 21 février 2022 a conduit à la décentralisation partielle de Natura 2000 aux Régions à compter du 1er janvier 2023.

Ainsi, les 60 sites Natura 2000 exclusivement terrestres de Normandie sont sous l'autorité administrative de la Région tandis que les sites ayant une composante marine sont restés administrés par les services de l'État.

Chaque site Natura 2000 comprend un comité de pilotage (COFIL) dont la composition est fixée, pour les sites exclusivement terrestres, par arrêté du Président de Région.

Le Code de l'environnement, dans son article L414-2, prévoit que les représentants des collectivités territoriales concernées par un site Natura 2000 puissent désigner parmi eux le président du COFIL ainsi que la collectivité assurant la maîtrise d'ouvrage du site.

Pour la bonne tenue des comités de pilotage et, le cas échéant, le bon déroulement des scrutins, il est nécessaire que le **représentant de chaque collectivité** au comité de pilotage, **ainsi que son suppléant**, soient nommément **désignés par l'instance délibérante** de la collectivité.

Ce mandat leur permet, de présenter leur candidature *intuitu personae* à la présidence du COPIL ou celle de la collectivité qu'il représente à la maîtrise d'ouvrage du site Natura 2000, et de participer aux votes.

Le Conseil Municipal désigne Monsieur LEGER Gérard, titulaire et Monsieur Jean-Marc GOEMAERE suppléant.

Vote : Pour : 19 Contre : Abstention :

9. Révision des tarifs des concessions funéraires et vente d'un caveau

Tarif des concessions funéraires

Pour faire suite aux informations collectées par les agents à l'occasion de différentes formations et pour sécuriser juridiquement la Commune, il est demandé au Conseil Municipal de prendre une délibération pour actualiser les tarifs et la consistance des concessions funéraires dans le cimetière.

La dernière délibération sur ce sujet a été prise par le Conseil Municipal en date du 23 juin 2011. Les tarifs pratiqués ont été conservés dans cette proposition.

Les dispositions suivantes sont soumises au Conseil :

- Est définie comme une concession simple : la concession d'un emplacement de 2 m de long par 1 m de large pouvant recevoir un maximum de 2 corps
- Est définie comme une concession double : la concession d'un emplacement de 2 m de long par 2 m de large pouvant recevoir un maximum de 4 corps
- Les prix des concessions sont fixés comme suit

Durée de la concession	Concession simple	Concession double
15 ans	50 €	100 €
30 ans	100 €	200 €
50 ans	200 €	400 €

Prix de vente d'un caveau d'occasion

A l'occasion des travaux de reprise de concessions, il n'a pas été possible de retirer un caveau pour des raisons de sécurité. Ce caveau de 2 cases, dont la propriété est revenue à la Commune, est en très bon état.

Il a été traité et désinfecté conformément aux obligations réglementaires (coût nettoyage, désinfection, pose de plaque 195 €).

Pour pouvoir vendre ce caveau, il est nécessaire que le Conseil Municipal en fixe le prix, indépendamment du prix de la concession.

À titre indicatif, le prix moyen d'un caveau de 2 places superposées est de 2 300 € à 3 000 €.

Il est proposé au Conseil Municipal que, pour tenir compte de l'usage du caveau et des frais de mise en état d'être vendu, le prix de vente de ce caveau d'occasion soit fixé à 1 300 €

Le conseil municipal après avoir délibéré approuve :

- Les tarifs des concessions funéraires

Durée de la concession	Concession simple	Concession double
15 ans	50 €	100 €
30 ans	100 €	200 €
50 ans	200 €	400 €

- Autorise Mme Le Maire à mettre en place les tarifs des concessions funéraires à compter du 1^{er} mai 2026 ;
- Fixe la vente du caveau d'occasion à 1 300 € ;
- Autorise Mme Le Maire à procéder à la vente du caveau d'occasion
- Autorise Mme Le Maire à encaisser la somme qui en découlera

Vote : Pour : 19

Contre :

Abstention :

10. Tarif 2027 de la Taxe sur la Publicité Extérieure TPE (ex TLPE)

La Taxe sur la Publicité Extérieure TPE (ex TLPE) a été instaurée par délibération du Conseil Municipal 2024-48 du 25 juin 2024 pour une entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

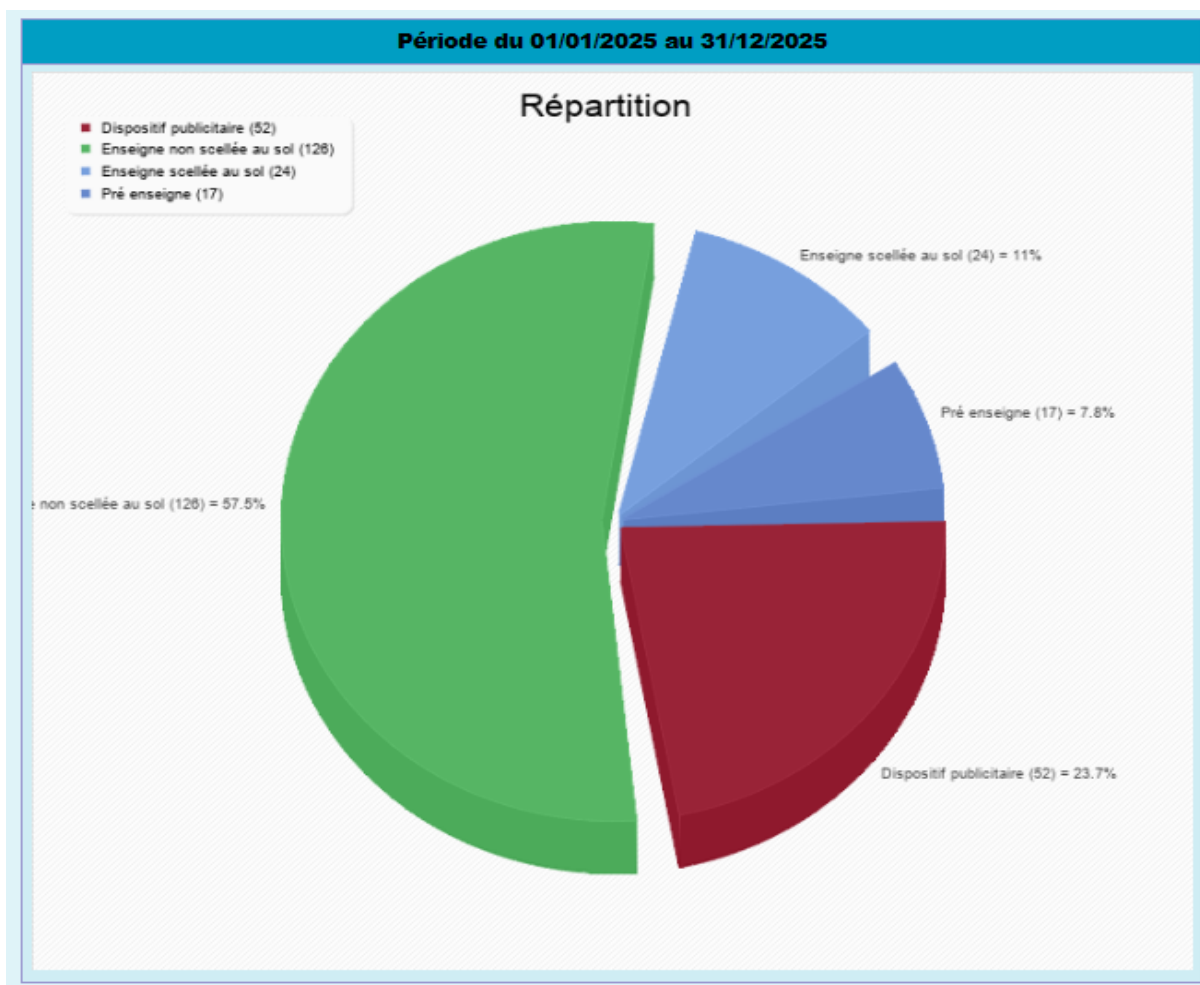
L'objectif du Conseil était de trouver une source de financement pour faire face aux responsabilités et dépenses induites par le transfert de compétence des enseignes, préenseignes et publicités extérieures à la collectivité sans alourdir l'imposition des habitants ou entraver les activités de petits commerçants et artisans installés sur la Commune. C'est pourquoi le prix « enseigne » avait été divisé par 2, voir par 4 en fonction du cumul de surface et que des exonérations avaient été décidées.

Pour information, les frais pour la Commune sont liés à l'instruction des dossiers (autorisation, déclaration...), constatation et poursuite d'infraction, enlèvement et les frais de gestion de la TLE.

En 2025, 960 m² de dispositifs étaient recensés sur la Commune répartis comme indiqué ci-dessous

Les tarifs en cours sont les suivants :

- Enseigne : 9€/m²
- Préenseigne et publicité : 18,60 €/m²



Sur les 48 propriétaires d’enseignes (commerces ou entreprises sur Ferrières) qui représentent presque 69 % des dispositifs taxables, par le biais des exonérations, seuls 17 sont taxés. Tous les dispositifs publicitaires sont taxés. En 2025, il a été facturé 7 625 €.

Les tarifs normaux pour 2027 selon le décret sont les suivants :

TARIF EN 2027 POUR LES ENSEMBLES DE FACES D'ENSEIGNES (€/m ²)	POPULATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE (en milliers d'habitants)		
	Inférieure à 50	Supérieure ou égale à 50 et inférieure à 200	Supérieure ou égale à 200
Superficie inférieure ou égale à 12 m ²	19,1	25	38
Superficie supérieure à 12 m ² et inférieure ou égale à 50 m ²	38,10	50,10	76,10
Superficie supérieure à 50 m ²	76,30	100,40	150,20

TARIF EN 2027 POUR LES FACES DES DISPOSITIFS ET DES PRÉENSEIGNES NON NUMÉRIQUES (€/m ²)	POPULATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE (en milliers d'habitants)		
	Inférieure à 50	Supérieure ou égale à 50 et inférieure à 200	Supérieure ou égale à 200
Superficie inférieure ou égale à 50 m ²	19,10	25	38
Superficie supérieure à 50 m ²	38,10	50,1	76,1

Pour mémoire :

Articles L. 454-60 à L.454-62 du CIBS

« Les tarifs normaux dépendent de la population de commune ou de l'EPCI ainsi que de la nature du support publicitaire. Ils sont fixés par les articles L. 454-60 à L.454-62 du code des impositions des biens et services (CIBS). Ces tarifs augmentent chaque année dans une proportion égale au taux de croissance de l'indice des prix à la consommation hors tabac de la pénultième année. La commune ou l'EPCI peut toutefois décider de fixer par délibération prise avant le 1er juillet de l'année précédant celle de l'imposition des tarifs inférieurs. »

En conséquence, pour pouvoir poursuivre l'application d'un tarif « enseigne » inférieur au tarif normal fixé par arrêté ministériel, le Conseil Municipal doit délibérer chaque année avant le 1^{er} juillet pour application l'année suivante. C'est pourquoi Mme le Maire propose au Conseil de prendre la délibération suivante.

- Fixation des tarifs, exonérations et réfections applicables à la Taxe Locale sur la Publicité Extérieure (TLPE / TPE)

Vu :

- Le Code Général des Collectivités Territoriales (articles L.2333-6 à L.2333-16),
- Le Code des Impositions sur les Biens et Services (articles L.454-39 et suivants),
- Les tarifs nationaux applicables publiés annuellement,

Considérant :

- La TLPE a été instituée sur le territoire de la Commune de Ferrières-en-Bray par la délibération 2024-048 du 25 juin 2024
- La Taxe Locale sur la Publicité Extérieure (TLPE) a été renommée depuis le 1er janvier 2025 Taxe sur la Publicité Extérieure (TPE)
- La collectivité peut fixer des tarifs inférieurs aux plafonds nationaux ;
- La collectivité peut fixer les exonérations et réfections applicables ;
- L'exposé de Mme le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

Article 1 — La TLPE renommée TLE est maintenue sur le territoire.

Article 2 — Tarifs applicables

- Dispositifs publicitaires : 19,10 €/m²
- Préenseignes : 19,10 €/m²
- Enseignes ≤ 12 m² : 9 €/m²
- Enseignes > 12 m² et ≤ 20 m² : 9 €/m²
- Enseignes > 20 m² : 9 €/m²

Article 3 : Exonérations facultatives

- Enseignes non scellées au sol ≤ 12 m² : exonération totale
- Préenseignes < 1,5 m² : exonération totale

Article 4 : Réfections

- Réfaction 50 % : enseignes > 12 m² et ≤ 20 m².

Article 5 : Entrée en vigueur

La délibération adoptée avant le 1er juillet 2026 entrera en vigueur le 1er janvier 2027.

Vote : Pour : 19

Contre :

Abstention :

Questions diverses :

Mme Le Maire : Ça été un travail titanesque, on a dû se procurer du matériel spécifique pour que la personne de l'urbanisme puisse aller sur place. Elle a fait des formations et on a adapté aussi le matériel.

Une Conseillère : On maintient parce que l'on fait une ristourne ?

La secrétaire Générale : Les tarifs ont légèrement augmenté, le but c'est de suivre les tarifs de l'Etat et de garder les exonérations comme c'était prévu à la base.

Mme Le Maire : Nous n'avons pas exagéré, il y a des commerçants qui ont réduit leurs panneaux de manière à payer un peu moins, ont diminué de moitié, les commerçants se sont adaptés et ont mis des panneaux plus petits.

La secrétaire Générale : Ça été à peu près bien perçu et ils ont à peu près bien joué le jeu. Ils ont quand même fait leur dossier, les plus réticents. La personne en charge de l'urbanisme est allée sur place pour expliquer. On a l'intégralité des déclarations. Les petites entreprises seront exonérées vu que leur compte est très petit. Ceux qui seront taxés, comme Super U, ceux sont qui ont une enseigne énorme. Dans la masse il n'y en a pas beaucoup de facturés.

Une Conseillère : C'est quoi la différence entre préenseigne ?

La secrétaire Générale : L'enseigne c'est directement sur le magasin, la préenseigne informe qu'il y a tel ou tel magasin à tel endroit, c'est préenseigne et publicité, c'est pour annoncer écrit en gros dessus (Super U, Weldom, etc ...).

11. Vote subvention à une association

L'association UDSP76 (Union Départementale Sapeurs-Pompiers de la Seine-Maritime) vient de déposer sa demande de subvention au titre de l'année 2026.

L'an passé, le Conseil Municipal avait accordé la somme de 100 €.

Le Conseil Municipal a délibéré sur la somme de 100 € à allouer à l'association UDSP76.

Vote : Pour : 19 Contre : Abstention :

12. CDG76 – Désignation d'un référent déontologie des élus

Mme Le Maire rappelle au Conseil Municipal que la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale prévoit notamment que tout élu local peut consulter un référent déontologue, chargé de lui apporter tout conseil utile au respect des principes déontologiques consacrés dans la charte de l'élu local.

La charte de l'élu local, pour sa part, est prévue par l'article L 1111-13 du CGCT et repose sur une série d'engagements :

-Dans l'exercice de son mandat, l'élu local s'engage à respecter les principes de liberté, d'égalité, de fraternité et de laïcité ainsi que les lois et les symboles de la République.

-L'élu local exerce ses fonctions avec impartialité, diligence, dignité, probité et intégrité. Dans ce cadre, il poursuit le seul intérêt général, à l'exclusion de tout intérêt qui lui soit personnel, directement ou indirectement, ou de tout autre intérêt particulier.

-L'élu local veille à prévenir ou à faire cesser immédiatement tout conflit d'intérêts réprimé par la loi. Lorsque ses intérêts personnels sont en cause dans les affaires soumises à l'organe délibérant dont il est membre, l'élu local s'engage à les faire connaître avant le débat et le vote.

-L'élu local s'engage à ne pas utiliser à d'autres fins les ressources et les moyens mis à sa disposition pour l'exercice de son mandat ou de ses fonctions.

-Dans l'exercice de ses fonctions, l'élu local s'abstient de prendre des mesures lui accordant un avantage personnel ou professionnel.

-L'élu local participe avec assiduité aux réunions de l'organe délibérant et des instances dans lesquelles il a été désigné.

-Issu du suffrage universel, l'élu local est et reste responsable de ses actes pour la durée de son mandat devant l'ensemble des citoyens de la collectivité territoriale, à qui il rend compte des actes et des décisions pris dans le cadre de ses fonctions.

-L'élu local déclare, dans un registre tenu par la collectivité territoriale, les dons, avantages et invitations d'une valeur qu'il estime supérieure à 150 euros dont il a bénéficié en raison de son mandat.

Ne sont pas soumis à cette obligation déclarative les cadeaux d'usage et les déplacements effectués à l'invitation des autorités publiques françaises ou dans le cadre d'un autre mandat électif.

Les modalités et les critères de désignation des référents déontologues sont prévus par le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local.

Ainsi, le référent déontologue est désigné par l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement.

Les missions de référent déontologue sont exercées en toute indépendance et impartialité par des personnes choisies en raison de leur expérience et de leurs compétences. Le référent déontologue est tenu au secret professionnel et à la discrétion professionnelle pour tous les faits, informations ou documents dont il a connaissance dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions.

Le décret prévoit que la fonction de référent déontologue peut être exercée par :

-Une ou plusieurs personnes n'exerçant, au sein des collectivités auprès desquelles elles sont désignées, aucun mandat d'élu local, n'en exerçant plus depuis au moins trois ans, n'étant pas agent de ces collectivités et ne se trouvant pas en situation de conflit d'intérêts

-Un collège, composé de personnes répondant aux mêmes conditions, qui adopte un règlement intérieur précisant son organisation et son fonctionnement

Mme Le Maire précise qu'il appartient donc au Conseil Municipal de désigner un ou plusieurs référents déontologues des élus satisfaisant aux conditions précitées.

À ce titre, le Centre de Gestion de la Seine-Maritime et l'Association Départementale des Maires de Seine-Maritime, en leur qualité de tiers de confiance, proposent de recenser des référents déontologues des élus et d'organiser leur saisine afin de garantir un processus confidentiel. Il s'agit de référents déontologues qui répondent aux conditions prévues par le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local et dont la liste est annexée à la présente délibération.

Les élus des collectivités et établissements publics pourront ainsi adresser directement leurs requêtes sur une boîte mail mise à disposition : adm76-deontologiedeselus@cdg76.fr. Cette boîte mail ne pourra être lue que par les seuls référents déontologues. Les saisines auront lieu uniquement par écrit, sur un formulaire dédié et mis à disposition des élus.

Les réponses aux saisines seront transmises directement par le ou les référents déontologues à l'adresse électronique indiquée par l'élu demandeur.

L'élu demandeur aura la possibilité de solliciter, au choix, l'avis de l'un des référents déontologues. Toutefois, s'il juge sa demande complexe, l'élu pourra solliciter simultanément l'avis de deux référents déontologues.

Les référents déontologues seront indemnisés, après vérification du service fait, par le Centre de Gestion dans les conditions de l'arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l'élu local :

-80€ par dossier sur présentation d'un justificatif mentionnant uniquement le nom de la collectivité ou de l'établissement public dont relève l'élu ainsi que la date de la saisine.

-160€ par dossier si l'élu a sollicité l'avis des deux référents pour une demande complexe ; La vacation sera acquittée par le CDG 76 selon les mêmes modalités.

Le montant de la vacation sera ensuite facturé par le CDG 76 à la collectivité ou l'établissement public à prix coûtant. En sa qualité de tiers de confiance, le CDG 76 certifiera le service fait sans que la collectivité ou l'établissement public ait accès au nom de l'élu et au motif de la saisine.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,**
- **Vu le Code Général de la Fonction Publique,**

- Vu la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la, déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale,
 - Vu la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 portant création d'un statut de l' élu local
 - Vu le décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l' élu local,
 - Vu l' arrêté du 6 décembre 2022 pris en application du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l' élu local,
- Prend connaissance des dispositions de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale et de la loi n° 2025-1249 du 22 décembre 2025 portant création d'un statut de l' élu local et du décret n° 2022-1520 du 6 décembre 2022 relatif au référent déontologue de l' élu local,
 - Désigne, pour la durée restant à courir du mandat, les référents déontologues des élus dont la liste est annexée à la présente délibération
 - Autorise le Maire à faciliter la saisine confidentielle des référents déontologues par les élus du Conseil Municipal, dans le respect d' une stricte confidentialité, selon les modalités précisées dans le présent rapport en partenariat avec l' Association des Maires et le Centre de Gestion de la Seine-Maritime

Vote : Pour : 19 Contre : Abstention :

13. Informations diverses

Mail de M. DUVAL Dominique, conseiller municipal :

- S'interroge sur le bon fonctionnement du conseil municipal concernant l' autorisation de la vente du terrain situé au bout de l' impasse des Artisans :
 - Lors du dernier conseil municipal il a été approuvé à la majorité d' autoriser Mme Le Maire à rencontrer les demandeurs afin de connaître leurs projets sur ce terrain, ainsi que leur indiquer la problématique de ce terrain qui est inconstructible et non aménageable. Il a également été approuvé à la majorité d' autoriser le Maire à négocier la vente si les 2 parties s' entendent. Si Le Maire et les adjoints, à la suite de leur rencontre, estiment que le terrain doit rester propriété de la commune, un nouveau vote sera soumis au Conseil Municipal pour éventuellement autoriser la vente de la voirie en y incluant un droit de passage pour que les agents de la commune puissent accéder au terrain de ce côté-là.
- Couac sur l' annonce faite lors de la dernière commission budget concernant son poste de délégué titulaire au sein de la communauté de commune :
 - La secrétaire Générale a effectivement commis une erreur lors de l' annonce et remercie M. DUVAL Dominique de l' avoir informée afin qu' elle puisse la rectifier. M. DUVAL Dominique a pu être délégué titulaire auprès de la CC4R avant le vote de la nouvelle présidence et a donc pu exprimer sa voix.

- Annonce sur les indemnités du Maire et des Adjointes comme quoi elles devaient être prises en totalité et qu'il n'y aurait pas moyen d'en délaissier une partie (articles de journaux locaux qui regorgent de contre exemples dans les municipalités et intercommunalités) :
 - o Le jour du Conseil Municipal du 20 mars 2026, il a été indiqué que l'indemnité du Maire était d'office au maximum sauf décision contraire expresse de celui-ci, Mme Le Maire s'est exprimée sur le fait qu'elle souhaitait son indemnité complète, le conseil municipal ne peut donc pas intervenir sur le choix de son indemnité.

Concernant les indemnités des Adjointes, après réécoute de l'enregistrement de la séance, à aucun moment, il a été annoncé que les adjointes devaient d'office percevoir l'indemnité à son maximum. Il a été proposé au vote que les adjointes perçoivent l'indemnité maximum pour prendre en compte le rôle et la charge de travail importante qu'implique la fonction. Au moment du vote le Conseil Municipal s'est exprimé à l'unanimité pour l'attribution de l'indemnité au taux maximum. Si le Conseil Municipal souhaitait débattre sur un autre taux, cela aurait été tout à fait possible.

Quel que soit le point débattu pendant la réunion du Conseil Municipal, l'importance des échanges et des questions n'est pas à négliger.

Cela garantit la parfaite information de chacun avant de se prononcer par un vote qui détermine la position du Conseil et sur lequel il est compliqué de revenir sans une argumentation juridiquement soutenable.

- Le 12 avril 2026, il y a eu la Foire à tout : ça été un très gros succès, on avait le temps avec nous, on avait une centaine de place occupées, je remercie toutes les associations qui s'unissent pour que cette journée soit une réussite et cela l'a été.
 - Le 09 avril 2006, mise en place des élus à la CC4R, conseil communautaire à Forges-Les-Eaux de 16h à 1h00 du matin.
 - Le 13 avril 2026 à Paris, nous nous sommes rendus avec le Maire de Gournay-en-Bray pour recevoir le Trophées des Boutik's, gros succès. Il faut savoir que c'est national. Toutes les CCI y participent. La Seine-Maritime a été très souvent citée. On a décroché un trophée qui est plus au niveau de la gestion des déchets au niveau des commerçants, c'est important également. Hier soir je suis revenue de l'Assemblée Générale de l'association des Boutik's : nous avons obtenu encore 5 sourires pour 2026. Nous avons le diplôme : c'est signe que nous avons une équipe exceptionnelle car ils ont leurs commerces et font au-delà, et c'est un temps incroyable. Il y a une très bonne entente, se soutiennent.
- Ils sont très déçus car 20 commerçants étaient représentés, même les banques se sont exprimées et vous le verrez dans la presse. Ils sortent un peu de leurs gonds car ils disent même 1h quand il y a une activité comme par exemple la foire à tout ou autres. Tout ce qu'ils mettent en place, même 1h pour venir les aider. Ce qui a été regretté c'est que des commerçants n'ont pas distribué leurs tickets.

Bien sûr ils font l'achat d'un certain nombre de tickets et pour les commerçants, quelques fois c'est leur manière de récompenser leurs clients mais aussi de proposer aux clients d'acheter les tickets. Il y en a qui ont mis leur souche à la poubelle avec tous les tickets. Ils n'ont pas distribué les tickets. Ce n'est pas normal, la grande distribution a besoin des petits commerces comme l'inverse, les grandes surfaces ne gagnent rien, mais eux participent. La voiture a été gagnée chez Super U. Ils ont repris aussi la Foire à Tout sinon elle n'aurait plus lieu, ils ont relancé cela.

- Invitation chez Danone pour visiter l'usine, le fleuron de la Commune, notre fierté : une belle journée pour découvrir que des tuyaux mais il y a encore plus de tuyaux, très bien accueillis, un petit mot de M. Le Directeur et toujours prêt à échanger et toujours nous soutenir. Ils nous donnent des yaourts pour la cantine et répondent toujours présents quand on a besoin d'eux pour les produits frais pour le repas des aînés, téléthon, accueil des nouveaux arrivants, ça permet d'accueillir avec un produit laitier fabriqué ici à Ferrières, c'est le 200^{ème} anniversaire de Charles Gervais au mois de mai.
- Nous avons reçu la truite Gournaysienne : ils vont participer pour la Fête patronale pour un stand de pêche et la pétanque de Gournay sera présente, les agents sont en train de faire un grand nettoyage sur les terrains de pétanque. Il va y en avoir de l'animation pour tous les goûts à cette fête du 6 juin 2026. Il y aura le quad dans la cour de l'école, la pêche à la truite sur le terrain de football, la pétanque au bout, on sera en sécurité ainsi que les enfants et le Dîner de Rue le 05 juin 2026.
- Le 8 mai 2026 à 11h20 rassemblement au monument aux morts.
- Les Sénatoriales auront lieu le 27 septembre 2026 – Pour les sénatoriales, la préfecture impose un Conseil Municipal qui sera obligatoire le vendredi 05 juin 2026 en fin d'après-midi.
- **Question d'un administré :** Y a-t-il des nouvelles de la gournaysienne d'HLM concernant la maison incendiée dans la résidence des Argilières ?
 - o Après contact pris avec la Gournaysienne, l'assurance a donné son accord pour faire les demandes de devis de réparations. Les chiffrages des travaux extérieurs, de la charpente et de l'intérieur sont en cours et les experts sont déjà passés. Aucune bâche n'a été posée car la gournaysienne n'a pas eu les accords des assurances de ce point de vue là pour le moment.
- **Question d'un administré :** Le terrain route de la couture, il est en division parcellaire avec un permis, il y a eu des informations comme quoi ça serait des Containers de stockage ?
- **Mme Le Maire :** Cela a été refusé.
- **Question d'un administré :** Quand on traverse la déviation au chemin de la couture, chemin endommagé qu'est-ce qui est prévu ?
- **Un adjoint :** Il va être refait.
- **Mme Le Maire :** c'est prévu, on a déjà répondu à ce sujet, avant il y avait des haies et talus maintenant il n'y a plus rien, c'est labouré, on sait que c'est humide, il y a des sources.

Séance levée à 22h45.

Délibération de 2026-25 à 2026-35