



CONSEIL MUNICIPAL COMPTE RENDU DE SEANCE

Séance du 08 septembre 2026 à 19 heures 00 minutes
Salle du Conseil

Quorum : 13

Présents :

Mme BERNHARD Zélie, Mme COULON Pascale, Mme D'HERBOMEZ Caroline, M. DAUCHY Jean-Louis, Mme DECOURTRAY Chrysoline, M. DELMOTTE Régis, M. DELOBELLE François, M. DELPLANQUE Benjamin, Mme DESCAMPS Myriam, Mme DUCORNEY Nadège, Mme DUHEM Sylvie, M. DUPIRE François, M. DUPIRE Philippe, Mme DUPONT Valérie, M. DUTCZYN Stéphane, M. EGEA Roberto, Mme GEITER Claire, Mme HESPEL MENU Solveig, M. LEDENT Mickael, Mme LEMAITRE Berenice, M. LEROY Denis, M. PALICOT Thomas

Procuration(s) :

M. LEPOUTRE Hervé donne pouvoir à Mme D'HERBOMEZ Caroline

Absent(s) :

M. LEPOUTRE Hervé

Excusé(s) :

Secrétaire de séance : Mme BERNHARD Zélie

Président de séance : M. DAUCHY Jean-Louis

1 - Approbation PV 09062026

M. le Maire rappelle que chaque conseiller a reçu le PV de la dernière séance et demande au conseil si ce dernier a des remarques à apporter.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

2 - Exercice du droit à la formation des élus

M. le maire rappelle les principes du droit à la formation des élus et propose au conseil municipal de voter les points suivants.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE :

Article 1^{er}. - Dépôt et instruction des demandes de formation

Tous les conseillers municipaux ont le droit de bénéficier d'une formation adaptée à leurs fonctions.

Le conseiller qui souhaite bénéficier d'une formation doit déposer sa demande au maire, avant le 1^{er} novembre de chaque année afin d'inscrire les crédits correspondants au BP N+1.

Cette demande doit être écrite et déposée au secrétariat de la mairie (ou envoyée par voie postale ou par mail à l'adresse suivante : mairie@landas.fr). Elle doit être accompagnée des pièces justificatives nécessaires (coût, date, lieu de formation, nom de l'organisme de formation, programme de formation, etc.).

L'organisme qui dispense la formation doit obligatoirement avoir fait l'objet d'un agrément délivré par le ministre de l'intérieur. À défaut, la demande sera écartée. (liste disponible sur le site Internet de la Direction générale des collectivités territoriales à l'adresse suivante : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/liste-des-organismes-agrees-pour-formation-des-elus-par-departement>).

Des demandes pourront être acceptées en cours d'année, selon les crédits disponibles.

Le maire instruit les demandes, engage les crédits et vérifie l'enveloppe globale votée.

Article 2. - Vote des crédits

Le montant prévisionnel des dépenses de formation est fixé à 2% du montant total des indemnités théoriques de fonction, soit 1815€.

Les crédits correspondants sont prévus et inscrits au budget, chapitre 65 , article 65315 .

Article 3. - Prise en charge des frais

La commune est chargée de mandater l'organisme de formation pour régler les frais d'inscription et d'enseignement.

Le remboursement des frais de déplacement et de séjour s'effectuera selon les modalités fixées par la délibération relative à la prise en charge des frais liés à des déplacements temporaires..

Article 4. - Priorité des conseillers dans l'accès à la formation

Lors de la 1^{re} année de mandat, une formation est obligatoirement organisée pour les élus ayant reçu une délégation.

Si toutes les demandes de formation ne peuvent pas être satisfaites au cours d'un exercice, priorité est donnée dans l'ordre suivant (*ordre donné à titre indicatif*) :

- élu ayant délégation demandant une formation sur sa matière déléguée ;
- élu qui a exprimé son besoin en formation avant la date fixée à l'article 1^{er} ;
- élu qui s'est vu refuser l'accès à une formation pour insuffisance de crédits lors de l'exercice précédent ;
- nouvel élu ou élu n'ayant pas déjà eu des formations au cours du mandat ou qui connaîtrait un déficit de stages par rapport aux autres demandeurs.

Article 5. - Débat annuel

Un tableau récapitulant les actions de formation des élus financées par la commune doit être annexé au compte administratif. Il donne lieu à un débat annuel sur la formation des membres du conseil municipal.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

3 - Désignation représentant iNord

Suite au renouvellement général du conseil municipal, il y a lieu de désigner les nouveaux représentants de la commune pour siéger à l'agence. M. le Maire propose de reconduire les 2 membres en activité.

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

- De désigner M Dauchy Jean-Louis comme représentant titulaire à l'Agence iNord, et Mme Claire GEITER comme son représentant suppléant.
- Charge le maire de mettre en œuvre cette délibération.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

4 - INSTITUTION DE LA TAXE SUR LA VACANCE DES LOCAUX D'HABITATION

M. le Maire expose les dispositions de l'article 1406 bis du code général des impôts permettant au conseil municipal d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

M. le Maire rappelle les conditions d'assujettissement des locaux et les critères d'appréciation de la vacance et précise qu'en cas d'imposition erronée, les dégrèvements en résultant sont à la charge de la commune

Considérant que la commune de Landas est confrontée à une tension particulière sur son marché du logement, avec une offre locative limitée et une demande supérieure aux capacités actuelles du parc.

Vu l'article 1406 bis du code général des impôts,

Le conseil, après en avoir délibéré,

Décide d'instituer la taxe sur la vacance des locaux d'habitation.

Charge le maire de notifier cette décision aux services préfectoraux.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

5 - DM 1 au BP 2026

Monsieur le Maire expose qu'une décision modificative doit être prise afin de régulariser une écriture comptable 2025. Les comptes 2025 étant adoptés, il convient de régulariser cette écriture par l'intermédiaire d'une Décision Modificative au BP 2026.

FONCTIONNEMENT DEPENSES		FONCTIONNEMENT RECETTES	
TOTAL DEPENSES		€ TOTAL RECETTES	

INVESTISSEMENT DEPENSES		INVESTISSEMENT RECETTES	
Opération financière (13362)	112 626€	10008 Ecole (1322)	112 626
	—		
	—		
TOTAL DEPENSES	112 626€	TOTAL RECETTES	112 626€

Où l'exposé du Maire,

Après en avoir délibéré, il est demandé au Conseil municipal :

- **D'adopter** cette décision **Modificative N°1** au Budget Primitif de 2026 telle que présentée.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

6 - Approbation du principe, des objectifs, du périmètre d'étude et de la programmation de référence d'une opération d'habitat senior et inclusif

La commune souhaite anticiper le vieillissement de sa population, diversifier les parcours résidentiels et permettre aux habitants qui le souhaitent de demeurer à Landas dans un logement adapté à l'évolution de leurs besoins.

Le parc de logements communal est majoritairement composé de maisons individuelles de grande typologie et que le développement d'une offre de logements plus petits et accessibles peut favoriser, sur une base volontaire, la mobilité résidentielle de ménages seniors occupant des logements devenus surdimensionnés au regard de leurs besoins.

Cette mobilité résidentielle est susceptible de contribuer à la remise sur le marché de logements familiaux existants et, ainsi, à l'accueil de nouveaux ménages, notamment de familles, sans faire reposer le développement communal sur la seule production de logements nouveaux et une consommation foncière ;

La commune souhaite également favoriser l'inclusion des personnes en situation de handicap ou de fragilité, le maintien de l'autonomie, la lutte contre l'isolement et le développement du lien social ;

Les premières analyses ont permis de définir une programmation de référence de 25 logements, composée de T2 et de T3 destinés principalement à des seniors autonomes et de logements inclusifs destinés à des personnes en situation de handicap ou de fragilité, ainsi qu'un local collectif d'animation d'environ 130 m² ;

Le projet s'inscrit dans une logique de parcours résidentiel, de cohésion sociale, de renouvellement du tissu villageois et de sobriété foncière, sous réserve des conclusions des études urbaines, environnementales, techniques et économiques ;

Sa réalisation devra être articulée avec le PLU actuellement opposable, le futur PLUi en cours d'élaboration et les orientations du SCoT applicable et en révision, en lien avec la Communauté de communes Pévèle Carembault et les services de l'État ;

Il convient, à ce stade, d'arrêter les principes, les objectifs, la programmation de référence et le périmètre d'étude du projet, les décisions relatives aux modalités de maîtrise foncière, au financement définitif et aux procédures réglementaires faisant l'objet, le cas échéant, d'actes distincts ;

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

Article 1 – Approbation du projet

APPROUVE le principe de réalisation d'une opération d'habitat senior et inclusif visant à répondre aux enjeux de vieillissement, d'autonomie, d'inclusion et de diversification des parcours résidentiels sur la commune.

Article 2 – Programmation de référence

APPROUVE une programmation de référence de 25 logements, comprenant 21 T2 et 4 T3, dont 23 logements destinés principalement à des seniors autonomes et 2 logements inclusifs destinés à des personnes en situation de handicap ou de fragilité, ainsi qu'un local collectif d'animation d'environ 130 m².

PRÉCISE que cette programmation pourra être ajustée en fonction des études techniques, environnementales, urbaines et économiques, sans remettre en cause les objectifs fondamentaux du projet.

Article 3 – Intérêt communal et objectifs poursuivis

CONSTATE que l'opération poursuit un intérêt communal et des objectifs d'intérêt général consistant notamment à :

- permettre aux personnes âgées de demeurer à Landas dans un logement autonome et adapté ;
- favoriser le maintien de l'autonomie, le lien social et l'inclusion des personnes en situation de handicap ou de fragilité ;
- diversifier l'offre de logements et fluidifier les parcours résidentiels sur la commune ;
- favoriser la mobilité résidentielle volontaire de ménages seniors occupant de grands logements et contribuer à la remise en circulation de logements familiaux susceptibles d'accueillir de nouveaux ménages, notamment des familles ;
- inscrire l'opération dans une logique de renouvellement du tissu villageois et de sobriété foncière.

PRÉCISE que cette reconnaissance ne préjuge pas des appréciations et décisions relevant, le cas échéant, de procédures réglementaires distinctes.

Article 4 – Périmètre d'étude et de projet

APPROUVE le périmètre d'étude et de projet tel qu'il figure sur le plan annexé à la présente délibération et concernant les parcelles : OC 734,735,736 et 2665.

PRÉCISE que ce périmètre constitue le cadre des études et démarches opérationnelles et ne préjuge pas du périmètre définitif des acquisitions foncières éventuellement nécessaires.

Article 5 – Urbanisme, planification et poursuite des études

AUTORISE Monsieur le Maire à poursuivre, en lien avec la Communauté de communes Pévèle Carembault, les services de l'État et les partenaires compétents, les études et démarches nécessaires à

la faisabilité du projet, notamment au regard du PLU opposable, du futur PLUi, du SCoT, des enjeux environnementaux et des conditions économiques de l'opération.

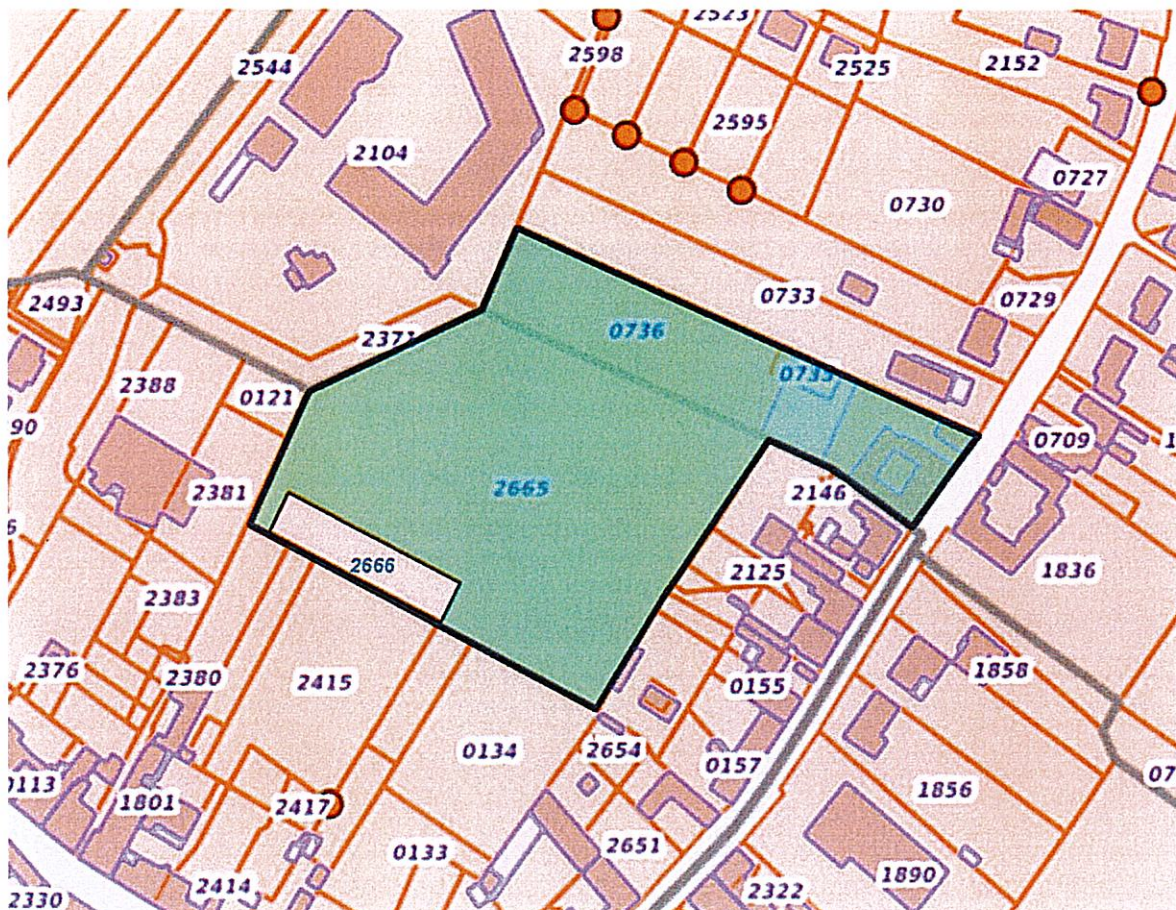
Article 6 – Portée de la présente délibération

PRÉCISE que la présente délibération arrête les principes et orientations du projet. Elle ne vaut ni décision définitive d'acquisition foncière ou d'expropriation, ni engagement définitif de financement, ni choix définitif d'opérateur. Ces décisions feront, le cas échéant, l'objet d'actes distincts.

Article 7 – Exécution

CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et l'autorise à signer les documents nécessaires à la poursuite des études et démarches préparatoires entrant dans son champ.

Annexe à la délibération : plan du périmètre d'étude et de projet.



VOTE : Adoptée à l'unanimité

7 - Adhésion de la commune de Landas à la SCIC Néo-Polis

La Commune de Landas souhaite adhérer à la SCIC Néo-Polis afin de se faire accompagner sur divers projets en termes d'ingénierie de développement territorial, et notamment pour des projets d'intérêt général visant la cohésion sociale et l'attractivité territoriale

Cette adhésion est de nature à apporter à la Commune des compétences d'ingénierie urbaines, sociales, économiques, environnementales, financières et juridiques et à faire bénéficier la Commune de l'expérience acquise par la SCIC sur des territoires similaires ;

Considérant les statuts de la SCIC et notamment son objet :

- La recherche et le développement de savoir-faire et techniques concourant à améliorer la réalisation d'opérations d'ingénierie urbaine, de construction et d'aménagement en créant des

compétences, des outils et des techniques de conception, négociation, programmation et d'appui à la réalisation de projets urbains complexes ;

- La production et la fourniture de biens et services d'intérêt collectif présentant un caractère d'utilité sociale, par l'apport de solution de transition écologique, sociale et économique
- Toutes les activités annexes, connexes ou complémentaires s'y rattachant directement ou indirectement ;
- Ainsi que toutes les opérations civiles, commerciales, industrielles, mobilières, immobilières, de crédit, utiles directement ou indirectement à la réalisation de l'objet social.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide :

- D'approuver la souscription à la SCIC Néo-Polis ;
- De désigner Monsieur le Maire pour représenter la Commune de Landas aux Assemblées Générales de la SCIC Néo-Polis ;
- De donner tous pouvoirs à Monsieur le Maire pour réaliser les modalités définitives de l'adhésion et signer tous documents inhérents aux activités conjointes entre la Commune de Landas et la SCIC Néo-Polis.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

8 - Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'étude de faisabilité stratégique et opérationnelle d'une opération d'habitat d'intérêt général – Société Néo-Polis

M. le Maire expose les missions de la société Néo-Polis au conseil concernant le projet d'habitat sénior.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

9 - Préparation et saisine préfectorale d'une demande de déclaration d'utilité publique en vue de constituer une réserve foncière nécessaire à l'opération d'habitat senior et inclusif

L'opération approuvée par le Conseil municipal constitue un projet global de cœur de bourg visant à répondre aux enjeux de vieillissement, d'autonomie, d'inclusion, de diversification des parcours résidentiels et de renouvellement du tissu villageois ; Cette opération doit être appréciée à l'échelle d'un ensemble foncier cohérent comprenant les parcelles cadastrées section C n° 734, 735, 736 et 2665, d'une superficie cadastrale totale indicative d'environ 13 724 m² ;

La maîtrise coordonnée de ce périmètre est susceptible de permettre une organisation cohérente des logements, des espaces collectifs, des accès, des cheminements, du stationnement, de la gestion des eaux ainsi que des espaces naturels et paysagers ; les études environnementales sont en cours et que les premiers relevés ont permis d'identifier et d'étudier certaines haies et structures végétales présentes sur le site, dont l'intérêt devra être pris en compte dans la conception de l'opération ;

Article 1 – Préparation de la déclaration d'utilité publique

DÉCIDE de solliciter la préparation d'une déclaration d'utilité publique en vue de constituer une réserve foncière permettant la réalisation de l'opération d'habitat senior et inclusif approuvée par délibération distincte du Conseil municipal.

PRÉCISE que le fondement de la constitution de réserves foncières prévu à l'article L. 221-1 du Code de l'urbanisme sera confirmé dans le cadre des échanges avec les services de l'État et de la finalisation du dossier.

Article 2 – Périmètre de référence de la procédure

APPROUVE comme périmètre de référence pour la préparation de la déclaration d'utilité publique l'ensemble foncier constitué des parcelles cadastrées section C n° 734, 735, 736, et 2665, tel qu'il figure sur le plan annexé à la présente délibération.

PRÉCISE que ce périmètre correspond à l'échelle à laquelle doivent être appréciées la cohérence urbaine, résidentielle, foncière, hydraulique, paysagère et environnementale de l'opération.

PRÉCISE que les études en cours devront confirmer, avant transmission définitive du dossier, la nécessité et la proportionnalité de la maîtrise de chacune des emprises comprises dans ce périmètre.

PRÉCISE que toute modification substantielle du périmètre fera l'objet d'une nouvelle délibération du Conseil municipal.

Article 3 – Précautions environnementales et poursuite des études

CONFIRME que la conception de l'opération devra respecter une démarche d'évitement, de réduction et, le cas échéant, de compensation des atteintes à l'environnement.

DEMANDE la poursuite des études environnementales, notamment la caractérisation des haies, des habitats et des fonctionnalités écologiques ainsi que la délimitation réglementaire de toute zone humide potentielle dès que les conditions d'accès le permettront.

PRÉCISE que, si la présence d'une zone humide est confirmée, sa préservation prioritaire sera recherchée et intégrée à la composition du projet comme espace de pleine terre, de gestion de l'eau, de biodiversité et d'îlot de fraîcheur en cœur d'îlot et de bourg.

PRÉCISE que la capacité constructive définitive du site sera arrêtée au regard des résultats de ces études et des prescriptions environnementales applicables.

Article 4 – Poursuite de la maîtrise foncière amiable

CONFIRME que la recherche d'acquisitions amiables demeure privilégiée sur l'ensemble du périmètre et autorise Monsieur le Maire à poursuivre ou engager les négociations avec les propriétaires concernés.

AUTORISE Monsieur le Maire à poursuivre les échanges avec l'Établissement public foncier des Hauts-de-France et avec tout organisme foncier compétent afin de préciser, sans préjuger de leur intervention future, les conditions dans lesquelles ils pourraient contribuer à la maîtrise foncière de tout ou partie du périmètre.

Article 5 – Constitution et transmission du dossier

AUTORISE Monsieur le Maire à finaliser le dossier de déclaration d'utilité publique prévu par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et à le transmettre à Monsieur le Préfet du Nord en vue de l'ouverture de l'enquête préalable.

FIXE comme objectif la transmission du dossier aux services de l'État au plus tard en février 2027.

PRÉCISE que le dossier devra notamment justifier l'intérêt général de l'opération, le choix et la proportionnalité du périmètre, la nécessité de la maîtrise foncière, les solutions alternatives étudiées, les incidences environnementales connues ainsi que les conditions financières et opérationnelles du projet.

Article 6 – Enquête parcellaire et documents d'urbanisme

AUTORISE Monsieur le Maire à préparer, le cas échéant concomitamment à l'enquête préalable, le dossier d'enquête parcellaire nécessaire à l'identification précise des immeubles, propriétaires et droits concernés.

AUTORISE Monsieur le Maire à poursuivre avec la Communauté de communes Pévèle Carembault et les services de l'État les démarches nécessaires afin de déterminer et, le cas échéant, de préparer l'évolution ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme requise pour la réalisation de l'opération.

Article 7 – Indépendance des procédures

RAPPELLE que la procédure de déclaration d'utilité publique est fondée exclusivement sur l'intérêt général de l'opération et sur la nécessité d'assurer une maîtrise foncière cohérente du périmètre de projet.

PRÉCISE que les procédures de maîtrise foncière, de police administrative, de mise en sécurité et de recouvrement demeurent juridiquement distinctes et sont instruites séparément conformément aux textes qui leur sont propres.

Article 8 – Exécution

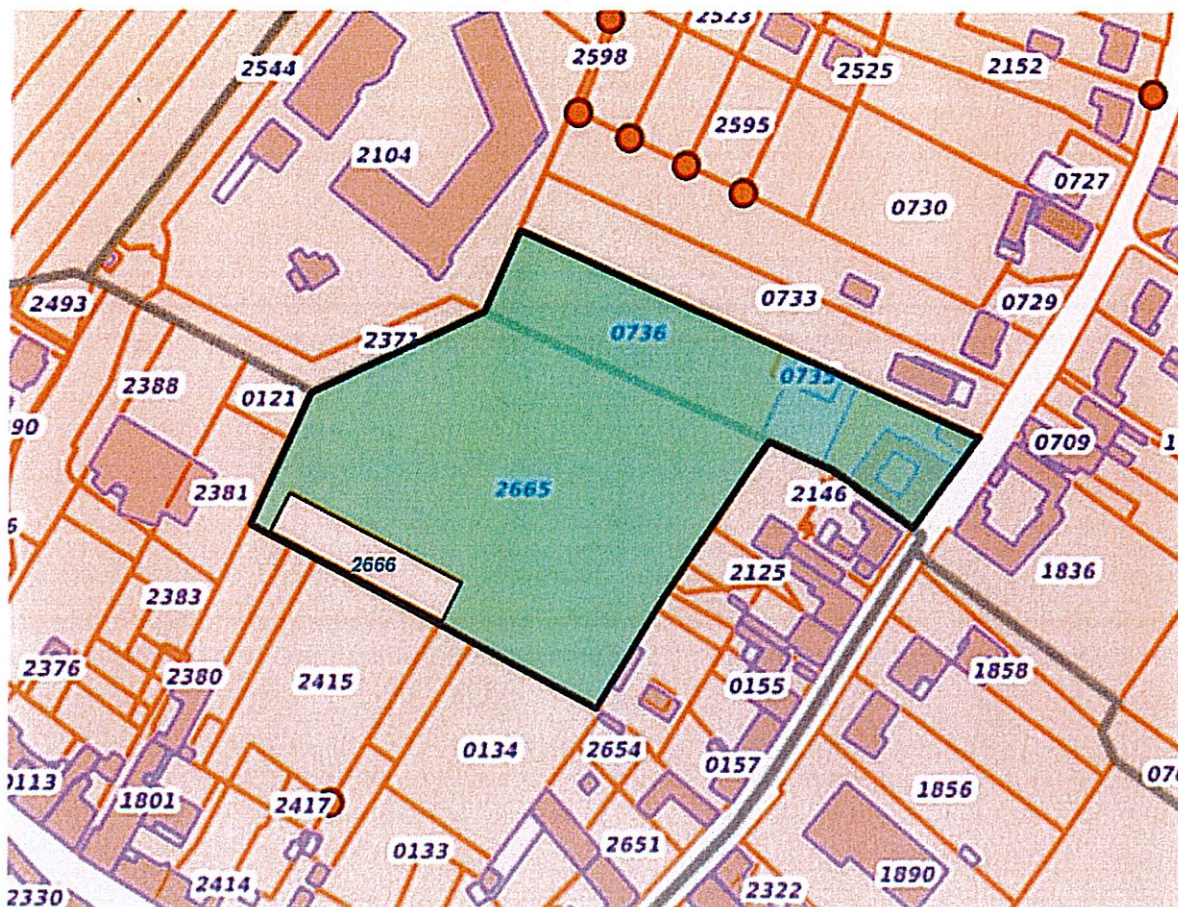
CHARGE Monsieur le Maire de l'exécution de la présente délibération et l'autorise à solliciter les services de l'État, administrations, établissements publics, conseils et bureaux d'études nécessaires à la constitution du dossier et à signer les actes préparatoires entrant dans son champ.

PRÉCISE que la déclaration d'utilité publique relève de la décision de l'autorité compétente de l'État à l'issue de la procédure réglementaire.

La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet du Nord et fera l'objet des mesures de publicité réglementaires.

ANNEXE – PÉRIMÈTRE DE RÉFÉRENCE

Parcelles cadastrées section C n° 734, 735, 736, 2665



Plan de travail fourni par la commune – le contour coloré matérialise le périmètre de référence à confirmer par les pièces cadastrales et foncières du dossier.

VOTE : Adoptée à l'unanimité

Le Secrétaire de séance,

Fait à LANDAS
Le Maire,

