

## **Compte-Rendu du Conseil Municipal du 17 janvier 2012**

Conseillers élus : 23  
Conseillers en fonction : 23  
Conseillers présents : 22

**Sous la présidence de M. STRAUB, Maire**

**Etaient présents:** Mmes GAUGIN - MAHIEU - PALUCCI - M. NAVROT - NICOLAY - DHIOS -Adjoint.

Mmes ANTOINE – DILLER - FLORI (a quitté la séance au cours du point n°1) – PATRICOLA – HERZHAUSER – ANDRE - CUSUMANO M. KAUFFER (a quitté la séance au cours du point n°1) – BRABLE - CORTINA - OMINETTI - PERRET - QUINIO - TISON - VINCENT - Conseillers.

**Absent :** M. LORANG

**Date d'envoi de la convocation :** 12 janvier 2012

**Secrétaire de séance :** Madame MULLER, DGS

### **Ordre du Jour**

1. Approbation du conseil municipal du 6 décembre 2011
2. Approbation de la révision simplifiée n°1 du PL U
3. Micro-crèche – Construction d'un bâtiment BBC ou Passif – Décision à prendre
4. Droit de Prémption Urbain
5. Divers

### **1) APPROBATION DU COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 6 DECEMBRE 2011**

Monsieur le Maire met à l'approbation le compte rendu.

Le **Conseil Municipal** approuve le compte rendu du Conseil Municipal du 6 décembre 2011 par 19 voix pour – 1 voix contre.

Suzanne et Gilbert ayant quitté la séance n'ont pas pris part au vote.

### **2) APPROBATION DE LA REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PL U**

**Rapporteur :** Monsieur BRABLÉ

M. BRABLÉ rappelle que la révision simplifiée n°1 concernait le déclassement d'un espace boisé classé Rue du Saint Quentin afin de permettre à la commune la réalisation d'un parking. L'enquête publique a pris fin le vendredi 16 décembre dernier et Monsieur le commissaire enquêteur a remis ses conclusions et émis un avis favorable. Chaque membre a été destinataire des conclusions du commissaire enquêteur.

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**Vu** la délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2011 prescrivant la révision simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme ;

**Vu** l'arrêté municipal n° 84/2011 en date du 26/10/2011 prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme en cours de révision simplifiée ;

**Entendu** les conclusions du commissaire-enquêteur ;

**Considérant** que les résultats de ladite enquête publique justifient quelques modifications mineures du plan local d'urbanisme en cours de révision simplifiée ;

**Considérant** que la révision simplifiée du plan local d'urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée conformément aux articles L 123-10, L 123-13 et L 123-19 du code de l'urbanisme ;

**Entendu** l'exposé, après en avoir délibéré ;

❖ **décide** d'approuver la révision simplifiée du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente ;

❖ **dit** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal.

❖ **dit** que, conformément à l'article L 123-10 du code de l'urbanisme, la révision simplifiée du plan local d'urbanisme est tenue à la disposition du public en mairie de SCY-CHAZELLES ainsi qu'à la direction départementale des territoires et dans les locaux de la Préfecture de Moselle.

❖ **dit** que la présente délibération sera exécutoire :

➤ dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter à la révision simplifiée du plan local d'urbanisme (*ou dans le cas contraire à dater de la prise en compte de ces modifications*) ;

➤ après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Adopté à l'unanimité moins 1 abstention (M. CORTINA).

### **3) MICRO CRECHE – CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT BBC OU PASSIF - DECISION A PRENDRE**

**Rapporteur : Monsieur NAVROT**

M. NAVROT rappelle que lors du Conseil Municipal du 6 septembre 2011, l'Assemblée a délibéré pour abandonner le projet de micro-crèche dans les locaux communaux situés rue de Crimée, dans la mesure où le coût des travaux s'est avéré nettement plus élevé que celui espéré, et qu'en parallèle les subventions confirmées ont quant à elles été nettement inférieures à celles annoncées.

Le Conseil a alors pris la décision de réaliser la micro-crèche dans le nouveau quartier réalisé par EIFFAGE, dans les locaux neufs financés en partie par le PUP, en les partageant entre une partie destinée aux associations, et une autre à la micro-crèche.

Le planning joint au document de travail permet de présenter les délais nécessaires à chaque phase successive de l'opération, et montre qu'un délai global d'environ 1 an et demi est nécessaire avant d'envisager l'ouverture de la micro-crèche.

Le programme, transmis également à chacun servira de cahier des charges en vue de recruter un maître d'œuvre pour la conception puis la réalisation des travaux et récapitule les besoins identifiés pour les 2 parties. Il a notamment été validé pour la partie micro-crèche par les services du Conseil Général, partenaire incontournable car délivrant les autorisations et agréments de ce type de structure. A noter que ceux-ci, tout comme la CAF, nous accompagnent depuis le début dans notre projet et l'ont vu évoluer.

Aujourd'hui, avant de lancer les appels d'offres relatifs aux études de conception, les débats et les choix à faire portent sur 3 points fondamentaux :

- la surface du bâtiment,
- son niveau de performance énergétique,
- le coût de l'opération.

Pour ce qui concerne la surface, les exigences réglementaires relatives aux micro-crèches fixent une fourchette de 10 à 12 m²/enfant, hors locaux réservés au personnel et locaux techniques. Au regard des expériences récentes de réalisation, des conseils recueillis auprès du Conseil Général, de la CAF et des

collectivités ayant mis en service des micro-crèches, le besoin d'une surface de 170 m<sup>2</sup> pour la micro-crèche s'avère indispensable.

Pour ce qui concerne les locaux associatifs, les 200 m<sup>2</sup> envisagés initialement semblaient relativement ambitieux, dans la mesure où l'enquête réalisée auprès des associations n'a pas fait état de besoins aussi importants, mais bien plus modestes. Une surface dédiée aux associations d'environ 80 m<sup>2</sup> semble suffisante, et pourrait être partagée en 2 salles séparées par une cloison amovible, ainsi qu'un coin cuisine/kitchenette, des sanitaires et un local de rangement.

Pour ce qui concerne le niveau de performance énergétique, la question se pose entre le choix du BBC et du bâtiment passif. L'obligation réglementaire du BBC est incontournable, celle du passif le sera à horizon 2020. Les niveaux de consommation de ces bâtiments sont de 65 kWh maximum/m<sup>2</sup>/an pour du BBC (soit un coût de fonctionnement annuel du bâtiment de l'ordre de 800 à 1000 € HT), et 15 kWh/m<sup>2</sup>/an pour un bâtiment passif (soit un coût de fonctionnement annuel inférieur à 200 €).

Enfin, pour ce qui concerne le coût de l'opération, il est difficile d'avoir un chiffrage précis et définitif. Les estimations se font à partir de ratios de coûts de travaux au m<sup>2</sup>, qui nous sont transmis par des maîtres d'œuvre au regard de coûts obtenus sur des opérations similaires récentes. Ces coûts sont par suite affinés par le maître d'œuvre au fil des études. Le maître d'œuvre qui sera retenu va donc s'engager sur un coût d'objectif des travaux.

Pour un bâtiment BBC, le coût des travaux s'élève en moyenne à 1500 €/m<sup>2</sup> HT. Le coût global de l'opération BBC (joint en annexe), qui comprend le coût des travaux, le coût des prestataires d'études, d'acquisition foncière, de mobilier, de géomètre, et autres frais divers s'élève à environ 600 000 € TTC.

Pour un bâtiment Passif, le coût avoisinerait les 2000 €/m<sup>2</sup> HT, soit 20 à 30% de plus que pour le BBC. Le coût global de l'opération Passif (joint en annexe) s'élèverait quant à lui à environ 630 000 €. Mais pour 200 m<sup>2</sup> au lieu de 250. Néanmoins, les expériences de construction de bâtiments passifs sont bien moins nombreuses que pour du BBC, ce qui tend à considérer ces chiffres avec la plus grande prudence.

Pour une parfaite information, dans chaque fiche de coût global d'opération jointe (BBC ou Passif), figure un plan de financement récapitulant les dépenses totales, les subventions accordées à ce jour, la récupération de la TVA, et par déduction l'autofinancement de la commune.

M. NAVROT propose donc de débattre sur chacun de ces 3 points, afin de valider chaque orientation prise en vue de lancer les appels d'offres maîtrise d'œuvre, coordonnateur SPS et bureau de contrôle technique, puis le démarrage des études.

**M. PERRET** se dit favorable à un bâtiment de 250 m<sup>2</sup> à moindre coût et demande à ce qu'un tour de table soit fait afin de recueillir les avis de chacun.

**Mme MAHIEU** intervient en précisant qu'elle vient d'apprendre qu'il sera peut-être possible d'obtenir une subvention forfaitaire de la MSA.

**M. QUINIO** souhaite émettre 3 remarques :

- Les tarifs annoncés à 2 000 € du m<sup>2</sup> lui semblent élevés car il s'agit en fait d'une construction de plain-pied très simple.
- Si l'on veut faire des comparaisons entre BBC et Passif, il ne faut pas partir sur 200 m<sup>2</sup> mais plutôt sur 170 m<sup>2</sup> et uniquement pour la micro-crèche.
- Il est plus juste de partir sur la base d'une économie de consommation du Passif de 3 fois inférieur au BBC plutôt que 5 fois inférieur.

**M. NICOLAY** précise qu'effectivement les renseignements qui ont pu être recueillis en termes de coût pour un bâtiment Passif concernent plutôt des collectifs plus complexes à réaliser. Il existe également des problèmes de fonctionnement dans les collectifs uniquement.

**Mme PALUCCI** intervient en précisant qu'il est inopportun de décider de faire un bâtiment Passif en pensant « Retour sur investissement ». Car bien évidemment, le choix ne doit pas se faire en fonction du retour sur investissement qui sera très long mais en vue d'une action symbolique dans le cadre du développement durable. Il convient d'essayer de concilier les considérations financières et écologiques. Elle prend pour exemple les pays nordiques comme l'Allemagne qui construisent depuis plusieurs années en appliquant ces normes sans aucun problème et souligne que le coût de la crise écologique est à prendre en compte car il sera considérable.

**M. BRABLÉ** pense que le Passif est inévitable si l'on veut agir en faveur des générations futures et les charges qui leurs seront transférées. Il allie aussi le Passif à un certain confort qui ne se quantifie pas. Il est favorable au passif sans réserve même en maintenant une superficie de 250 m<sup>2</sup>.

**M. TISON** milite également en faveur du Passif qui ne peut se discuter en fonction du coût de l'opération d'autant que le bâtiment sera d'une construction très simpliste et donc facilement réalisable en Passif. Il est favorable au passif de 250 m<sup>2</sup>.

**M. DHIOS** rappelle qu'il faudrait être prudent car, en France, l'expérience du passif est encore insuffisante.

**Mme DILLER** demande si les bâtiments construits en BBC en 2012 devront être adaptés au passif en 2020. Il lui est répondu que le passif ne sera exigé que pour les immeubles neufs.

**Mme PATRICOLA** craint un coût excessif du passif mais elle y serait favorable si le surcoût est compensé par une réduction de la superficie.

**Mme ANTOINE** pense qu'il y a des besoins associatifs qu'il faut prendre en compte.

**M. CORTINA** estime qu'on ne peut comparer notre région avec les pays nordiques car les paramètres à prendre en compte peuvent différer d'une région à l'autre comme le climat. Il est favorable au BBC avec la possibilité de faire évoluer l'isolation en fonction des matériaux nouveaux ou des nouvelles normes.

**M. QUINIO** se dit favorable habituellement aux actes symboliques mais qu'une construction passive reste trop coûteuse.

**Monsieur le Maire** conclut le débat qu'il juge très intéressant car beaucoup de pistes ont été évoquées. Bien que soucieux de la consommation énergétique globale et du développement durable, il ne peut occulter la notion de retour sur investissement car il est responsable des deniers publics comme d'ailleurs l'ensemble du Conseil Municipal. Toutefois, le retour sur investissement n'est pas seul à devoir être pris en compte. La valeur absolue du coût des travaux est encore plus importante. Il estime que construire un bâtiment de 250 m<sup>2</sup> Passif est beaucoup trop cher en valeur absolue dans la situation actuelle malgré les subventions. Or c'est cette valeur absolue qui aura un impact sur le budget et l'endettement. Il est donc favorable au Passif uniquement à condition que son surcoût soit compensé par cette réduction de superficie.

Deux propositions sont donc mises au vote en fonction des différentes observations faites :

- 1- Un bâtiment de 200 m<sup>2</sup> Passif (micro-crèche + local associatif)
- 2- Un bâtiment de 250 m<sup>2</sup> BBC (micro-crèche + local associatif)

Le **Conseil Municipal**, après en avoir délibéré,

**décide** de retenir la proposition n° 1 soit un bâtiment de 200 m<sup>2</sup> Passif (micro-crèche + local associatif) dans la mesure où le coût du projet après ouverture des plis entrera bien dans l'enveloppe prévue.

Adopté par :

16 voix pour la proposition n°1,

3 voix pour la proposition n°2 (Mmes CUSUMANO, HER ZHAUSER et M. PERRET)

1 abstention (M. CORTINA qui ne se prononce pour aucune des deux propositions tout en précisant qu'il est contre le passif car les matériaux sont encore très chers, que le taux d'occupation de la salle n'est pas de 7j/7, qu'il risque d'y avoir une évolution des matériaux dans l'avenir et que la surface aurait dû être mieux évaluée. Il est donc pour une troisième solution à savoir du BBC pour 200m<sup>2</sup>.)

Monsieur le Maire félicite l'Assemblée pour la qualité et le sérieux du débat.

#### **4) DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

**Rapporteur : Monsieur BRABLE**

Monsieur BRABLE informe le Conseil que le Maire n'a pas fait application du droit de préemption urbain pour les biens suivants :

Terrain bâti      section 1 n°262      rue de Crimée

Terrain bâti	section 3, n°109	13 Voie de la Liberté
Terrain bâti	section 4 n°135	20 chemin des Grandes Vignes
Terrain	section 4, n°273/134 et 270/130	20 chemin des Grandes Vignes/impasse des Colieux

Le **Conseil Municipal**, après en avoir délibéré,

**prend acte** de la décision du Maire de ne pas faire application du droit de préemption urbain pour les biens cités ci-dessus

## 5) DIVERS

La visite du Sous Préfet prévue le 19 janvier est reportée au 16 février à 18 h 30.

SCY-CHAZELLES, le 19 janvier 2012

La secrétaire de séance,  
MULLER Sylvie

Le Maire,  
Jacques STRAUB