

CONSEIL MUNICIPAL **du 27 mars 2019**

Le vingt-sept mars deux mille dix-neuf, à vingt heures trente, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Michel BACHMANN, Maire.

Sont présents :

Michel BACHMANN, Marie LEAL, Emmanuel TONDU, Catherine BRAQUET-CAUCHOIS, Alain DUPERRON, Christina HOUSSIN, Ali BOUTALEB, Jacques FERRENBACH, Brigitte BONJOUR, Christian MAS, Philippe DEBOFFE, Emmanuel KALAYAN, Nathalie TSCHAEN, Virginie ANDIAS, Stanislas GAJEWSKI et Jérôme ROCHER

Ont remis pouvoir :

Philippe DONON à Catherine BRAQUET-CAUCHOIS
Fabienne DAGET à Emmanuel TONDU
Frédérique RIPA à Brigitte BONJOUR
Adeline PENSEDENT à Marie LEAL
Catherine POISSY à Stanislas GAJEWSKI
Sylvaine HAMELIN à Jérôme ROCHER

Absent : Vincent FOLLIARD

Madame Marie LEAL est désignée en qualité de secrétaire

Approbation du compte-rendu de la séance du 20 février 2019

Le conseil municipal approuve à l'unanimité le compte-rendu de la séance du Conseil Municipal du 20 février 2019.

1/ Budget Principal – Budget Primitif 2019 **Délibération n°16/03-2019**

Entendu l'exposé de Monsieur Alain DUPERRON,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, **avec 18 voix pour et 4 contre (Messieurs Stanislas GAJEWSKI et Jérôme ROCHER et Mesdames Catherine POISSY et Sylvaine HAMELIN),**

ADOpte le Budget Primitif M14 de la commune pour l'exercice 2019.

2/ Vote du taux des trois taxes **Délibération n°17/03-2019**

Entendu l'exposé de Monsieur Alain DUPERRON,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré **et à l'unanimité,**

DÉCIDE de fixer les taux des 3 taxes pour l'exercice 2019 comme suit :

- Taxe d'habitation : 15,66 %
- Taxe foncière sur les propriétés bâties : 27,81 %
- Taxe foncière sur les propriétés non-bâties : 60,29 %

3/ Budget eau – Budget Primitif 2019
Délibération n°18/03-2019

Entendu l'exposé de Monsieur Alain DUPERRON,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, **à l'unanimité**,

ADOpte le budget primitif M49 Eau de la commune pour l'exercice 2019.

4/ Budget Assainissement – Budget Primitif 2019
Délibération n°19/03-2019

Entendu l'exposé de Monsieur Alain DUPERRON,

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, **à l'unanimité**,

ADOpte le Budget primitif M49 Assainissement de la commune pour l'exercice 2019.

5/ Dépenses relatives aux fêtes et cérémonies à imputer au compte 6232
Délibération n°20/03-2019

Vu le décret n°2007-450 du 25 mars 2007 fixant la liste des pièces justificatives exigées par le comptable à l'appui des mandats de paiement émis pour le règlement des dépenses publiques ;

Considérant la demande de Madame la Comptable des Finances Publiques de préciser par délibération, les principales caractéristiques de dépenses à imputer au compte 6232 « fêtes et cérémonies » ;

Monsieur Duperron propose au Conseil Municipal de prendre en charge les dépenses suivantes au compte 6232 :

- D'une manière générale l'ensemble des biens, services, objets et denrées divers ayant trait aux réceptions officielles organisées par la municipalité : inaugurations, vœux du Maire, journées portes ouvertes, cérémonies telles que : onze novembre, huit mai, quatorze juillet ainsi qu'aux animations municipales,
- Buffets, boissons, chocolats de fin d'année,
- Les fleurs, bouquets, coussins de commémorations, gravures, médailles, coupes et présents offerts à l'occasion de divers événements et notamment lors des mariages, décès, départ à la retraite, départ des commerçants de la commune.
- Le règlement des factures de sociétés, troupes de spectacles et autres frais liés à leur prestation,
- Les feux d'artifice, concerts, manifestations culturelles,
- Les frais de restauration des élus ou employés communaux liés aux actions communales ou à l'occasion d'évènements ponctuels,
- Les dépenses liées à l'achat de denrées et petites fournitures pour l'organisation de réunions, ateliers ou manifestations, sapins,
- Les fournitures festives : matériel de pavoisement et de décoration (drapeaux...), rubans tricolores, écharpes,
- La location de matériel scénique (sono....) pour les manifestations de la commune.
- La location d'une citerne incendie pour assurer la sécurité.

Entendu l'exposé de Monsieur Alain DUPERRON,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **et à l'unanimité**,

DÉCIDE d'affecter les dépenses détaillées ci-dessus au compte 6232 « Fêtes et Cérémonies » dans la limite des crédits inscrits au budget.

6/ Amortissement des subventions d'équipement versées **Délibération n°21/03-2019**

Vu le Code Général des Collectivités et notamment son article L.2321-2 28° ;

Vu la délibération n°86/12-2015 du 15 décembre 2015 relative à l'installation d'une infrastructure de charge pour véhicule électrique ;

Considérant la participation financière de la commune, d'un montant de 1 000 €, versée au Syndicat Départemental des Energies de Seine-et-Marne (SDESM) pour l'installation de la première borne de charge pour véhicule électrique et imputée au compte 204181 ;

Considérant que l'amortissement des subventions d'équipement versées est obligatoire pour toutes les collectivités, quelle que soit leur catégorie démographique ;

Entendu le rapport de Monsieur DUPERRON ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **et à l'unanimité**,

DÉCIDE d'amortir sur un an la subvention d'équipement versée au SDESM dans le cadre de l'installation, sur le territoire de la commune, d'une infrastructure de charge pour véhicule électrique.

7/ Fonds de Solidarité Logement **Délibération n°22/03-2019**

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée que le Fonds de Solidarité Logement (FSL) intervient auprès des ménages en difficulté sous la forme d'aides financières individuelles pour l'accès ou le maintien dans le logement, tant dans le parc privé que public. Il intervient également pour le paiement de factures liées aux consommations de fluides et d'énergie, que l'occupant soit locataire ou propriétaire. Ce dispositif soutient par ailleurs les structures d'insertion effectuant de l'accompagnement social lié au logement ainsi que les organismes effectuant de la gestion locative en direction des ménages en insertion.

L'assemblée départementale a décidé, lors de sa séance du 24 mars 2017, de réviser les conditions d'attribution de garanties d'emprunt accordées aux bailleurs sociaux. L'adhésion au F.S.L. de la commune d'implantation des logements sociaux, dès lors que sa population dépasse les 1 500 habitants, devient un critère de recevabilité de la demande de garantie d'emprunt. La contribution est de 0,30 € par habitant depuis 2013.

La population prise en compte pour le calcul de la cotisation est la population légale totale 2016 de la commune, telle que publiée par l'INSEE, en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2019, soit 3 190 habitants.

La contribution de la commune au FSL s'élève donc à 957 €.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **et à l'unanimité**,

APPROUVE la participation communale de 957 € au titre de l'année 2019.

APPROUVE les termes de la convention de participation de la Commune au financement du Fonds de Solidarité Logement départemental à conclure avec le Département de Seine-et-Marne pour l'année 2019.

AUTORISE le Maire à signer ladite convention.

8/ Dérogation à la règle de non constructibilité en dehors des parties urbanisées pour la réalisation de la 2^{ème} tranche du lotissement du Pré Bourdeau **Délibération n°23/03-2019**

Le 11 juin 2014 le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal. Les travaux de révision du POS ont démarré en octobre 2015 après attribution du marché au cabinet d'études CDHU. Ils sont, à ce jour, toujours en cours.

Jusqu'au 26 mars 2017 la commune était régie par le POS mais dans le cadre de la loi ALUR celui-ci est devenu caduc au 27 mars 2017, c'est donc le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique depuis sur le territoire de la commune et, ce, jusqu'à l'approbation du PLU.

Par conséquent, conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme, en l'absence de PLU, de tout document en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune. Toutefois, l'article L111-4 (4°) permet qu'il soit autorisé des constructions ou installations en dehors des parties urbanisées de la commune dès lors que le conseil municipal, sur délibération motivée, considère que l'intérêt de la commune le justifie.

Cette procédure exceptionnelle ne pourra aboutir que si la délibération du conseil municipal reçoit un avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPNAF).

Sur le territoire de la commune, un projet d'urbanisation en dehors des zones urbaines est prévu sur les parcelles suivantes situées au Pré Bourdeau et dont la superficie totale est de 15 023 m² :

- ✓ B 829p
- ✓ Y 204p
- ✓ B 329

Ces parcelles sont situées dans la zone 1NAf du POS devenu caduc.

Le 28 juin 2018 le conseil municipal a décidé de déroger à la règle de non constructibilité en dehors des parties urbanisées pour la réalisation de la 2^{ème} tranche du lotissement du Pré bourdeau.

Le 26 juillet 2018 la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) de Seine-et-Marne, a émis un avis défavorable sur la délibération motivée susmentionnée, estimant que les intérêts communaux n'étaient pas assez motivés pour justifier l'anticipation sur le PLU de la commune et qu'elle examinera l'ouverture de ce secteur à l'urbanisation lors de la présentation du PLU de la commune.

Le 30 janvier 2019 le PLU a été présenté aux personnes publiques associées et le 20 février 2019, le conseil municipal a procédé à l'arrêt du PLU.

Par ailleurs, l'article 131 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), transposé à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (CCH), impose aux communes d'Ile-de-France de 3 500 habitants, comprises dans un EPCI et situées hors de l'unité urbaine de Paris (agglomération de Paris), l'obligation de disposer de 20% ou 25% de logements sociaux parmi le parc de résidences principales, selon le niveau de tension sur la demande de logement social du territoire.

À ce titre, la commune de Chauconin-Neufmontiers étant située hors de l'unité urbaine de Paris et comptant 3 017 habitants au recensement de la population municipale de 2015, sort du champ d'application géographique de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et n'est plus concernée par les dispositions de l'article L.302-5 et suivants du CCH.

Pour rappel :

- Le projet d'aménagement

Par délibération en date du 12 décembre 2009, le conseil municipal a approuvé la modification du POS sur le territoire de la commune pour, notamment, ouvrir 2 zones à l'urbanisation dont la zone IINAF, d'une superficie de 94 980 m², transformée en zone 1NAf dotée d'un règlement.

La zone 1NAf du POS devenu caduc, située au lieu-dit « Le Pré Bourdeau », était un espace agricole qui s'étendait à l'Est de l'ancien bourg de Neufmontiers dans la continuité d'extensions déjà réalisées.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone était destinée à la réalisation d'un éco-quartier dans le cadre d'une opération d'ensemble.

En date du 26 octobre 2012, une convention de Projet Urbain Partenarial (PUP), après approbation par le conseil municipal, a été passée avec les aménageurs de cet éco-quartier dit du « Pré Bourdeau » pour la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la commune est rendue nécessaire par l'opération d'aménagement qui prévoyait sous la forme d'un permis d'aménager la réalisation de 94 lots individuels, 22 logements collectifs en accession à la propriété, 47 logements collectifs sociaux et 18 maisons de ville.

La commune a délivré aux aménageurs une autorisation d'aménager (PA n°077 335 12 00001) mais pour une partie seulement de la zone 1NAf du POS devenu caduc du fait d'une maîtrise foncière partielle des terrains d'assiette de l'opération.

Un avenant au PUP a alors été passé pour prendre en considération ces modifications. Les objectifs de réalisation inscrits dans cet avenant sont : 68 lots individuels, 22 logements collectifs en accession à la propriété, 47 logements locatifs sociaux et 18 maisons de ville.

La 1^{ère} phase de cet éco-quartier est, aujourd'hui, en fin de réalisation et les aménageurs viennent d'obtenir la maîtrise foncière de l'ensemble des parcelles du projet d'origine. L'urbanisation de la 2^{ème} phase, comme prévu dans le projet initial, va pouvoir aboutir. Une première partie de cette 2^{ème} phase, urbanisée sur trois côtés et desservie en totalité par la rue Saint-Barthélémy et l'allée Germinal, vient de faire l'objet d'une déclaration préalable de division accordée en date du 18 janvier 2019. Elle porte sur une superficie de 2 871 m² et concerne 8 lots destinés à des constructions individuelles.

Le projet d'aménagement de la 2^{ème} partie de la 2^{ème} phase, pris en compte dans le futur PLU, se situe donc dans la continuité de la 1^{ère} phase d'aménagement de l'écoquartier du Pré Bourdeau. Il s'agit de poursuivre et d'achever l'opération initiale (voir plan ci-joint – Annexe).

A ce jour la 1^{ère} phase compte 68 lots individuels, 54 logements locatifs sociaux, 17 maisons de villes. Sur les parcelles initialement destinées aux logements collectifs en accession à la propriété, sont en cours de réalisation 7 maisons de ville et 8 maisons individuelles. Le nombre total de logements sur cette 1^{ère} phase est de 154.

Sur la 2^{ème} phase il est prévu la réalisation de 41 logements dont 6 logements, situés le long de la voie Saint-Barthélemy et 2 logements le long de l'allée Germinal, qui seront réalisés dans le cadre de la déclaration préalable de travaux susvisée. Cette projection est en concordance avec le SDRIF.

- Les intérêts pour la commune d'autoriser ce projet d'aménagement

La commune souhaite voir ce projet aboutir car il s'inscrit dans une opération globale d'aménagement dont une partie a déjà été réalisée.

En termes de circulation et de sécurité, la commune rencontre aujourd'hui de sérieux problèmes au sein et aux abords du lotissement car l'artère centrale qui permettra de traverser le lotissement lors de la réalisation de la 2^{ème} partie de la 2^{ème} phase se termine actuellement en cul de sac (voir annexe). Cette situation engendre un trafic plus important que prévu dans des allées du lotissement ainsi que sur la rue St Barthélemy située entre des constructions du lotissement du Pré Bourdeau et des constructions antérieures, créant des nuisances pour les riverains.

En termes d'équipements publics, la réalisation de la 2^{ème} tranche est nécessaire car les équipements publics (école) ont été réalisés en tenant compte de l'aménagement de la totalité de la zone 1NAf du POS devenu caduc.

Pour ce qui est de la gestion des eaux pluviales, la réalisation de cette 2^{ème} partie de la 2^{ème} phase du lotissement va permettre de poursuivre l'amélioration de la gestion des eaux pluviales. En effet, l'assainissement pluvial de l'ensemble de l'opération (phase 1 et 2) se base essentiellement sur la mise en œuvre des techniques alternatives dont les principes fondamentaux sont les suivants :

- Respecter les écoulements naturels,
- Stocker l'eau à la source,
- Favoriser l'infiltration,
- Veiller à la prise en compte des épisodes exceptionnels ou à la répétition d'épisodes pluvieux.

Ce système présente l'avantage d'annihiler les ruissellements et la vitesse de l'eau, de permettre une mise en scène de l'eau à travers la composition du plan de masse ; dès lors il n'est plus question de créer des ouvrages spécialement dédiés à l'eau, mais bel et bien d'utiliser et mettre en valeur les espaces végétalisés pour leur créer une seconde fonction : la fonction hydraulique.

Ce système de gestion des eaux pluviales qui sera totalement efficace avec la réalisation de la 2^{ème} phase du lotissement, permet de lutter contre des inondations dans le bas du village car les eaux pluviales du bassin versant peuvent ainsi être traitées sur le périmètre du bassin versant et, par conséquent, permettre qu'elles ne s'écoulent plus dans le ru du Bourdeau qui se jette dans le ru de Rutel.

Par ailleurs, ce projet d'aménagement a été pris en compte dans le futur PLU.

- Respect du projet au regard de l'article L111-4 du code de l'urbanisme

Le projet n'entraînera pas de dépenses supplémentaires : la viabilisation interne du lotissement est intégralement réalisée par les aménageurs.

Les réseaux d'électricité, d'eau, d'assainissement ont été prévus pour la réalisation de la totalité du projet, la station d'épuration construite en 2011 tient compte de l'apport de population à venir.

Par ailleurs, les travaux d'extension de l'école ont été réalisés en tenant compte de l'intégralité du lotissement (phase 1 et 2).

Le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages : le projet global de la 2^{ème} tranche s'installera sur un terrain d'une superficie de 17 894 m² dont 8 103 m² qui sont en friche. Sur les 17 894 m², 2 871 m² de terrain en friche (parcelle cadastrée Y 204p) sont dédiés aux 8 lots issus de la déclaration préalable susvisée. Cet ancien espace agricole a perdu sa vocation depuis 5 ans du fait d'une maîtrise foncière partielle des terrains d'assiette de l'opération par les aménageurs et d'une procédure d'acquisition qui s'est étalée dans le temps suite au décès du propriétaire et à une indivision.

Par ailleurs, le projet qui se situe dans la continuité de la 1^{ère} phase du lotissement déjà réalisée, s'insère dans la topographie du village : les terrains sont situés dans un vallon et 3 côtés sont déjà urbanisés (au Sud, au Nord et à l'Ouest). Il n'y a donc pas d'impact particulier sur les paysages.

D'autre part, un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble du périmètre du lotissement « Pré Bourdeau » (phase 1 et 2). La phase terrain relative aux investigations botaniques et pédologiques a été réalisée les 19 et 20 décembre 2012. Ces investigations floristiques et pédologiques ont permis de conclure à l'absence de zone humide sur le projet.

Le projet ne porte pas atteinte à la sécurité et à la salubrité publiques : en effet, comme déjà évoqué, cette 2^{ème} partie de la 2^{ème} tranche permet d'améliorer la circulation au sein du lotissement et par voie de conséquence la sécurité des riverains.

Une sente piétonne permettant de relier l'axe principal de la 2^{ème} phase du lotissement et la rue Saint-Barthélemy va être créée pour permettre notamment à certains habitants du lotissement d'accéder plus facilement et rapidement à l'arrêt de bus le plus proche.

Le réseau d'assainissement de cette 2^{ème} partie de la 2^{ème} tranche se raccordera sur le réseau existant de la commune. Le traitement des eaux pluviales sera identique à la première phase du lotissement, à savoir : infiltration à la parcelle et réalisation d'un bassin suffisamment dimensionné.

Pour ce qui est de **la gestion des déchets**, des aires destinées au dépôt des déchets seront aménagées à l'entrée des allées qui se terminent en impasse. Comme sur l'ensemble de la commune, les habitations disposeront d'un bac spécifique pour les ordures ménagères, d'un bac spécifique pour les déchets recyclables et de sacs à déchets verts pour les végétaux. Un point de collecte à verre est déjà existant sur la première phase du lotissement.

Le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

Le développement urbain est maîtrisé sur cette 2^{ème} partie de la 2^{ème} phase car il apparaît compatible avec le SDRIF. Il est prévu en effet la réalisation de 33 logements sur une zone d'une superficie de 15 023 m², soit plus de 20 logements à l'hectare. Par ailleurs, le développement de cette zone est inclus dans le PLU dont le projet a été arrêté en date du 20 février 2019 par le conseil municipal.

La préservation de l'environnement

La qualité urbaine, architecturale et paysagère est prise en compte dans le projet. Un règlement de lotissement basé sur celui de la première tranche est en cours d'élaboration. Il va permettre d'encadrer les futures constructions afin d'obtenir un aspect cohérent et harmonieux sur l'ensemble de la zone.

Tout comme pour la 1^{ère} phase du lotissement, un soin particulier sera apporté aux plantations sur les parcelles privées, notamment en ce qui concerne les haies. Les sujets composant les haies seront, dans une proportion d'au moins 60% d'entre eux, d'une essence figurant sans la « liste des arbres et arbustes à planter pour favoriser la biodiversité » éditée par la Maison de l'Environnement de Seine-et-Marne.

Au sein du cadre bâti de cette 2^{ème} partie de la 2^{ème} phase, des plantations et divers espaces verts dont un bassin destiné aux eaux de pluie sont prévus pour favoriser un cadre de vie plus agréable. Le merlon de terre paysagé de la 1^{ère} tranche qui délimite l'espace agricole de l'espace urbain sera poursuivi sur toute la longueur de cette 2^{ème} tranche.

Pour ce qui est des aménagements, seront posés des candélabres identiques à ceux de la 1^{ère} phase dotés d'une très faible pollution lumineuse.

La gestion des risques

Le système de gestion des eaux pluviales, comme détaillé ci-avant, va permettre de préserver les habitations et de poursuivre la lutte contre les inondations dans le bas du village.

La mixité sociale

La mixité sociale est respectée à l'échelle de l'opération globale (phase 1 et 2) car avec 154 logements réalisés en phase 1 et 41 prévus en phase 2, le lotissement comptera en fin d'opération :

- 28 % de logements sociaux
- 25 % de maisons de ville
- 47 % de lots individuels

L'implantation des constructions

Pour ce qui concerne l'implantation des maisons, il est prévu comme pour la 1^{ère} phase que les espaces de vie soient orientés au maximum au sud et à l'ouest où les ouvertures seront plus importantes afin d'obtenir un meilleur rendement énergétique et moins de déperditions.

Vu l'article 131 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

Vu le Code Générale des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L111-4, L111-5, L101-2 ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment son article L302-5 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2018/DDT/SHRU/48 du 21 décembre 2018 prononçant la levée de la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2014-2016 de la commune de CHAUCONIN-NEUFMONTIERS ;

Vu la délibération n°46/06-2018 du 28 juin 2018 portant dérogation à la règle de non constructibilité en dehors des parties urbanisées pour la réalisation de la 2^{ème} tranche du lotissement du Pré Bourdeau ;

Vu l'avis défavorable en date du 26 juillet 2018 de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) de Seine-et-Marne ;

Considérant que la commune qui est située hors de l'unité urbaine de Paris et compte 3 017 habitants au recensement de la population de 2015, sort du champ d'application géographique de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) et n'est donc plus concernée par les dispositions de l'article L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que le plan local d'urbanisme a été présenté aux personnes publiques associées le 30 janvier 2019 et arrêté par le conseil municipal le 20 février 2019 ;

Considérant que les intérêts communaux sont motivés pour justifier l'anticipation de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation sur le PLU ;

Entendu l'exposé de Monsieur TONDU ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **et avec 18 voix pour et 4 contre (Messieurs Jérôme ROCHER et Stanislas GAJEWSKI et Mesdames Sylvaine HAMELIN et Catherine POISSY)**,

DÉCIDE de déroger à la règle de non constructibilité en dehors des parties urbanisées, sur les parcelles cadastrées B 829p, Y 204p et Y 329.

DÉCIDE d'autoriser la délivrance d'un permis d'aménager sur ces parcelles.

DIT, conformément à l'article L111-5 du code de l'urbanisme, que la présente délibération sera soumise à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

9/ Approbation des rapports de la commission locale d'évaluation des charges transférées de la CAPM relatifs au transfert de l'aire familiale de la commune de Meaux à la CAPM et au transfert de la compétence zones d'activité économique des communes de la CAPM
Délibération n°24/03-2019

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5211-5,

Vu l'article 1609 nonies C du Code Général des Impôts,

Vu l'arrêté préfectoral n°2016/DRCL/BCCCL/n°116 en date du 16 décembre 2016 portant création à compter du 1^{er} janvier 2017 d'une communauté d'agglomération issue de la fusion entre la Communauté de Communes des Monts de la Goële (CCMG) et la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (CAPM),

Vu la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe), et notamment son article 64,

Vu la délibération n°CC17120416 en date du 15 décembre 2017, du Conseil Communautaire de la CAPM, déterminant les critères de définition des ZAE et identifiant 8 zones d'activité économique (ZAE) au sens de la loi NOTRe ainsi que leur périmètre à transférer des communes à la CAPM,

Vu la délibération n°CC18120417 en date du 14 décembre 2018 du Conseil Communautaire de la CAPM modifiant la liste et le périmètre des zones d'activité économique au sens de la loi NOTRe à transférer des communes à la CAPM,

Vu les rapports d'évaluation des charges transférées du 3 décembre 2018 ci annexés,

Considérant qu'il convient d'approuver les rapports d'évaluation des charges transférées annexés à la présente délibération,

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **et à l'unanimité**,

APPROUVE les rapports de la Commission Locale d'Evaluation des Charges Transférées du 3 décembre 2018 relatifs au transfert de l'aire familiale de la commune de Meaux à la CAPM et au transfert de la compétence Zones d'activité économique des communes à la CAPM annexés à la présente délibération.

10/ Approbation des conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers des zones d'activité économique à la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux

Délibération n°25/03-2019

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L. 1321-1 et suivants, L. 5211-17 et L. 5214-16,

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe), et notamment son article 64,

Vu l'arrêté préfectoral n°2018/DRCL/BLI/114 en date du 7 décembre 2018 portant adoption des statuts de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux,

Vu la délibération n°CC17120416 en date du 15 décembre 2017, du Conseil Communautaire de la CAPM, déterminant les critères de définition des ZAE et identifiant 8 zones d'activité économique (ZAE) au sens de la loi NOTRe ainsi que leur périmètre à transférer des communes à la CAPM,

Vu la délibération n°CC18120417 en date du 14 décembre 2018 du Conseil Communautaire de la CAPM modifiant la liste et le périmètre des zones d'activité économique au sens de la loi NOTRe à transférer des communes à la CAPM,

Vu la délibération n°CC18120418 en date du 14 décembre 2018 du Conseil Communautaire de la CAPM portant détermination des conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers des zones d'activité économique à la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux,

Considérant que la loi NOTRe supprime la mention de l'intérêt communautaire concernant la compétence obligatoire « création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire » et prévoit ainsi le transfert de l'ensemble des zones d'activité économique communales existantes aux communautés d'agglomération depuis la date du 1er janvier 2017,

Considérant que dans le cadre des transferts de compétences, le principe est celui de la mise à disposition gratuite et de plein droit de l'ensemble des biens et équipements nécessaires à l'exercice des compétences transférées,

Considérant toutefois, en ce qui concerne le transfert des ZAE, que la loi permet un transfert en pleine propriété des biens immobiliers communaux dans la mesure où ils sont nécessaires à l'exercice de la compétence ZAE,

Considérant que la mise à disposition confiée à son bénéficiaire l'ensemble des droits et obligations du propriétaire des biens et équipements considérés, à l'exception toutefois du droit d'aliéner,

Considérant que la cession en pleine propriété est donc indispensable pour les parcelles devant faire l'objet d'une commercialisation par la Communauté,

Considérant qu'il est donc, à ce titre, nécessaire, de déterminer les « conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers » des ZAE, par délibérations concordantes, d'une part, du Conseil Communautaire et, d'autre part, de la majorité qualifiée des communes membres, dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création d'un EPCI,

Considérant que la cession devra se faire dans le respect des formalités liées à toute mutation de propriété, à savoir par acte notarié ou par acte en la forme administrative et nécessite l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat,

Considérant que sur le territoire de la CAPM, 3 ZAE ont été recensées, (ces zones s'ajoutent aux zones communautaires existantes (Parc d'Activités du Pays de Meaux) et aux zones déclarées auparavant d'intérêt communautaire par délibération du Conseil Communautaire de la CAPM du 30 avril 2004), à savoir :

- La zone La Hayette/La Haute Borne à Mareuil-les-Meaux
- La zone La Clochette/Montboulon à Saint-Soupplets
- La zone Jean-Pierre PLICQUE à Villenoy

Considérant que la zone d'activité économique La Hayette/La Haute Borne à Mareuil-les-Meaux est achevée c'est-à-dire ne dispose plus de terrain à commercialiser,

Considérant que les 2 autres zones, la zone La Clochette/Montboulon à Saint-Soupplets et la zone Jean-Pierre PLICQUE à Villenoy, sont concernées par la commercialisation future de parcelles disponibles,

Considérant que pour ces zones, un transfert en pleine propriété des terrains à commercialiser est indispensable pour permettre un exercice plein et entier de la compétence ZAE par la Communauté,

Considérant que la loi laisse une large marge de manœuvre aux collectivités pour déterminer les conditions financières et patrimoniales du transfert, notamment à titre gratuit ou onéreux,

Considérant que la CAPM ne dispose pas, à ce jour, de la capacité financière lui permettant qu'acquérir immédiatement lesdites zones à la valeur vénale de ces biens,

Considérant les spécificités de chacune des zones disposant de terrains à commercialiser,

Considérant que par délibération du 14 décembre 2018 susvisée, le Conseil Communautaire de la CAPM a décidé d'approuver les modalités financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers des ZAE à la CAPM suivantes :

La méthode de fixation du prix de vente des terrains à commercialiser par la commune à la Communauté peut être distincte selon les zones et même selon les parcelles, afin de prendre en compte l'état d'avancement de chaque zone et leurs spécificités.

En l'occurrence, les zones La Clochette/Montboulon à Saint-Soupplets et Jean-Pierre PLICQUE à Villenoy sont dans des situations distinctes justifiant de définir des méthodes de fixation du prix de vente à la CAPM différentes.

- La zone La Clochette/Montboulon à Saint-Soupplets :
 - Est une zone d'initiative publique ancienne (années 70) sans budget annexe ;
 - Disposant des parcelles suivantes à céder :
 - d'une parcelle bâtie communale (9 rue du 5 septembre 1914, parcelle ZM 43) de 3 472 m² ;
 - de 6,3 ha de terrains communaux non aménagés ;

- La zone Jean-Pierre PLICQUE à Villenoy :
 - a fait l'objet d'une opération d'aménagement (lotissement) en 2009 et dispose d'un budget annexe permettant d'établir le bilan de l'opération d'aménagement à son terme ;
 - dispose de 2 000 m² de terrains communaux aménagés (4 lots : AH 257, AH 258, AH 269, AH 284).

Afin de concilier le respect des conditions exigées par les textes précités, impliquant un transfert en pleine propriété des terrains à commercialiser, avec les ressources financières de la CAPM, l'acquisition par la Communauté d'agglomération des terrains restant à commercialiser se fera à l'euro symbolique pour les deux zones au moment du transfert de propriété.

Puis, pour les terrains de la ZAE La Clochette/Montboulon à Saint-Soupplets, la CAPM reversera, après cession effective des terrains de la zone, une fraction du prix de vente, déterminée selon les conditions suivantes :

- Parcelle bâtie communale (9 rue du 5 septembre 1914, parcelle ZM 43) de 3 472 m² : reversement à la commune la valeur vénale des domaines (avis des domaines du 6 septembre 2018) soit 305 000 €.
- Terrains non aménagés à commercialiser : reversement à la commune le montant du prix de cession des terrains aux entreprises (au prix négocié) déduction faite des frais d'aménagement (coût de l'aménagement du terrain si réalisé), des frais notariés, des taxes (sauf taxe foncière), de toute nouvelle taxe...

Pour les terrains de la ZAE Jean-Pierre PLICQUE à Villenoy, aucune fraction du prix de vente ne sera reversée à la commune compte tenu des éléments suivants :

- L'évaluation du résultat du budget annexe de l'opération de création de la zone au 31 décembre 2018 fait apparaître un déficit prévisionnel de 492 K€. Ce chiffre est estimatif et sera arrêté à la clôture du CA 2018.
- La simulation du résultat de l'opération d'aménagement à son terme fait apparaître un déficit de 550 K€.
- Au regard du déficit de l'opération à son terme et de la faible marge de manœuvre de la CAPM pour influencer ce résultat, il est proposé que la CAPM rachète les terrains à l'euro symbolique sans reversement d'une fraction du prix de vente.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **et à l'unanimité**,

DÉCIDE d'approuver les conditions financières et patrimoniales du transfert en pleine propriété des terrains à commercialiser des Zones d'Activité Economique La Clochette/Montboulon à Saint-Soupplets et Jean-Pierre PLICQUE à Villenoy telles que fixées par délibération du Conseil Communautaire de la CAPM du 14 décembre 2018 suivantes :

- Pour les deux ZAE, acquisition de chaque terrain à commercialiser par la CAPM à l'euro symbolique au moment du transfert de propriété.
- Pour les terrains de la ZAE La Clochette/Montboulon à Saint-Soupplets, la CAPM reversera, après cession effective des terrains de la zone, une fraction du prix de vente, déterminée selon les conditions suivantes :
 - Parcelle bâtie communale (9 rue du 5 septembre 1914, parcelle ZM 43) de 3 472 m² : valeur vénale des domaines (avis des domaines du 6 septembre 2018) soit 305 000 €.
 - Terrains non aménagés à commercialiser : montant du prix de cession des terrains aux entreprises (au prix négocié) déduction faite des frais d'aménagement (coût de l'aménagement du terrain si réalisé), des frais notariés, des taxes (sauf taxe foncière), de toute nouvelle taxe...
- Pour les terrains de la ZAE Jean-Pierre PLICQUE à Villenoy aucune fraction du prix de vente ne sera reversée à la commune compte tenu du déficit du résultat du budget annexe de l'opération de création de la zone au 31 décembre 2018 estimé à 492 K €, du déficit de l'opération à son terme évalué à 550 K€ et de la faible marge de manœuvre de la CAPM pour influencer ce résultat.

11/ Convention d'occupation temporaire de terrains pour l'organisation du Festif'Art **Délibération n°26/03-2019**

La 11^{ème} édition du Festif'Art se déroulera le 1^{er} week-end du mois de juillet sur un nouveau site situé à l'entrée de la commune à proximité du chemin de l'Ancien Château.

Le festival se déroulera sur les parcelles cadastrées section X numéros 38 et 115 appartenant à la commune mais également sur la parcelle cadastrée section X numéro 112 appartenant à un propriétaire foncier privé et exploitée par un exploitant agricole de la commune.

Afin de définir les conditions dans lesquelles l'association « Asso Siff'Art » est autorisée à occuper à titre temporaire les terrains susmentionnés pour l'organisation en 2019 de leur festival de musique, il y a lieu de passer une convention entre l'association, le propriétaire de la parcelle cadastrée section X numéro 112, l'exploitant agricole de cette parcelle et la commune.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré **et à l'unanimité**,

APPROUVE la convention temporaire de terrains pour l'organisation du Festif'Art, à passer avec l'association l'Asso Siff'Art.

AUTORISE le Maire à signer ladite convention.

12/ Décisions du Maire

Conformément à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. le Maire communique au Conseil Municipal les décisions prises en application de la délégation votée par délibération du 10 avril 2014 et complétée le 17 septembre 2014 :

Décision n°05 /2019 portant passation d'une convention avec Monsieur Francis Dubois, domicilié 6 rue Pierre Charton à Chauconin-Neufmontiers pour la location d'un garage pour le stationnement des véhicules municipaux pour l'année 2019.

Montant annuel du loyer : 3000 € TTC

Décision n°06/2019 portant passation d'un contrat avec la société AZMAN GROUPE domiciliée 31, cours des Juilliottes – 94700 MAISONS-ALFORT pour la location de 2 défibrillateurs et 2 armoires chauffantes.

Montant total de la location du matériel : 354 € HT par trimestre soit 424,80 € TTC.

Le présent contrat est conclu pour une durée de 5 ans à compter de la signature du procès-verbal de réception du matériel.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 22h24.

Le Maire,
Michel BACHMANN