

**COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL
VENDREDI 6 MARS 2015 A 21H30**

Le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie sous la présidence de Mme Pascale PINGUET, Maire.

Etaient présents : Mme Pascale PINGUET – M. Gilles GOURTAY – M. Roger BOUCHAÏB – Mme Christelle TZOTZIS – Mme Michèle BILLARD-GUEHRING – Mme Danielle BAILLET - Mme Luce FARE – M. Daniel CARROUÉ - Mme Geneviève POMMEREAU – M. Jean-Marie BARDU – Mme Sophie LEBOURGEOIS - Mme Cristèle VIEZZI – Mme Florence GUIGNON - M. Frédéric COMBE – M. Stéphane CHABIN – M. Sébastien BAUDEMONT.

Etaient excusés : Mme Valérie LAGILLE (***pouvoir à Mme Christelle TZOTZIS***) – M. Daniel CARADEC - Mme Marie-Thérèse CORNICHON – Mme Marie-Christine REMOUÉ-MASSON (***pouvoir à Mme Pascale PINGUET***).

Etaient absents : M. Ludovic REDON – M. Vincent MATIGNON – M. Gabriel MORO.

Secrétaire de séance : Mme Florence GUIGNON.



Approbation du compte rendu de la séance du 30 janvier 2015.

Le compte rendu de la séance du 30 janvier 2015 est adopté à l'unanimité.

Mme PINGUET, après avoir annoncé la suppression du point 10 inscrit à l'ordre du jour relatif à d'éventuels travaux 2016 gérés par le syndicat d'électrification, fait part à l'assemblée des informations suivantes :

Une réunion de la commission de travaux s'est tenue le 4 mars pour dégager des priorités et prendre de nouvelles orientations. Des priorités 1 ou 2 voire des annulations ont été dégagées en investissement après étude des différents points. La section fonctionnement a été diminuée, également, sur de nombreux postes.

Une autre réunion a eu lieu le 5 mars avec le bureau d'études Fondasol qui a travaillé sur l'effondrement de la falaise de Grands Moulins. La stabilité de la falaise après travaux, la garantie du travail qui sera effectué, les différentes options, ... Tous ces points seront repris sous forme de tranche ferme et tranches optionnelles dans le futur appel d'offres qui sera préparé par le même bureau d'études.

M. DEFOIX a été élu Président de l'AFR (Association Foncière de remembrement) et prend ainsi la suite de M. VIER.

10 février : première rencontre « village de caractère » avec différents acteurs de la démarche (commerces de bouche, gîtes, OTSI, Conseil général, élus). Une charte et d'autres actions vont être mises en place.

Le 12 février : s'est tenu une réunion avec des référents de la Région concernant le suivi du contrat régional en cours. L'opération à venir serait l'extension de l'école maternelle.

Le 17 février : succès de l'animation du Mardi Gras en centre-ville avec de nombreux participants et de beaux costumes, initiée par les commerçants.

18 février : M. CHABIN a présenté les divers volets du Plan Communal de Sauvegarde à finaliser aux élus et il en est remercié.

Le 5 mars, dans le cadre d'une opération environnementale, des arbres ont été plantés vers l'école élémentaire avec les élèves du CE2 qui avaient suivi cette action.

Quant au chantier d'insertion qui restaure l'escalier de l'Hôtel Dieu, il progresse bien et devrait s'achever à la fin mars.

9 mars : démarrage des essais de garantie de la station d'épuration durant une semaine par EGIS en coopération avec la Lyonnaise des Eaux et les constructeurs.

Le 14 mars à 10h30 : Mme Valérie LACROUTE, Députée, sera présente en mairie dans le cadre de ses tournées de communes.

Le 18 mars : commission spécifique pour étudier les demandes de subventions des associations.

Le 19 mars : cérémonie du Cessez le Feu à 11 heures suivie d'un verre de l'amitié à la Tour Madeleine. Le marché sera exceptionnellement déplacé sur le parking de l'école Joubert ce jour-là.

Contacts avec Eneel Green Power (repris par Boralex), à propos du projet de ferme solaire. En janvier 2014, une étude d'impact (faune flore) sur les 4 saisons avait été décidée. Les relevés ont été faits et toutes les mesures vont être transmises aux ingénieurs pour choisir le type de centrale en tenant compte des impacts des panneaux solaires. Ils rencontreront les élus pour expliquer ce qui sera proposé.

Accord donné par le Département pour bénéficier de 5 packs sacs ados. C'est M. AGNIER le référent et animateur dans ce domaine.

Puis, Mme le Maire aborde les points inscrits à l'ordre du jour :

Délibération n°2015.02.04 - Aménagement de la « Vallée sèche » : lancement de la procédure de consultation des aménageurs

Longtemps considérées en droit français comme échappant à toute obligation de mise en concurrence, les concessions d'aménagement ont vu leur cadre juridique profondément rénové par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), la loi n°2005 – 809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et le décret n°2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement et des marchés conclus par les concessionnaires et modifiant le code de l'urbanisme.

Ce cadre juridique impose désormais la mise en concurrence des aménageurs. La législation en vigueur exige le respect des étapes suivantes :

Définir les caractéristiques de l'opération

Suite aux études préalables menées en 2013-2014 et à la période de concertation, le projet d'aménagement envisagé comprend uniquement la partie Ouest du secteur de la rue Creuse, d'une superficie d'environ 6,9 hectares. Ce projet a pour objectif la réalisation d'une opération à vocation principale d'habitat. Elle est envisagée sous la forme d'un ou plusieurs permis d'aménager.

Sur une surface totale d'environ 6,9 hectares, le projet prévoit la réalisation d'environ 90 logements et d'équipements publics (placettes, espace partagé, ...) et la conservation d'un talus à forte valeur environnementale d'environ 2 hectares.

Compte tenu des caractéristiques du projet, l'opération réunit tous les critères constitutifs **d'une concession d'aménagement**. La concession transfère la maîtrise d'ouvrage et la responsabilité de l'opération d'aménagement à un aménageur qui est garant de la réussite de l'opération, sous le contrôle de la collectivité.

Evaluer la faisabilité de la concession d'aménagement

Afin de permettre la réalisation du projet d'aménagement, la mission du concessionnaire comporte les éléments suivants :

- Réalisation des études permettant d'élaborer le dossier de permis d'aménager ainsi que toutes autres études techniques nécessaires,
- L'obtention des autorisations administratives nécessaires, notamment au regard de la Loi sur l'Eau et de l'archéologie
- L'acquisition des terrains dans les emprises nécessaires à la réalisation du programme global de construction et de celui des équipements publics
- La réalisation, sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire, des travaux et équipements prévus au permis d'aménager
- La gestion des ventes des terrains
- La remise à la collectivité concernée, après leur achèvement, des voiries, réseaux, emprises et équipements publics réalisés sous maîtrise d'ouvrage du concessionnaire
- L'association de la commune à l'ensemble des décisions, information régulière dans le cadre de comités de pilotage et du suivi du projet
- La gestion de l'ensemble des tâches de coordination nécessaires à la bonne réalisation de l'opération
- La mise en place d'un calendrier prévisionnel, actualisé régulièrement

Définir la procédure de mise en concurrence

La législation fixe pour le choix de la procédure **un seuil pour le montant des produits de l'opération à 4 845 000 € HT**. Si le montant prévisionnel total des produits de l'opération d'aménagement est inférieur à ce seuil, la procédure à suivre est celle de la procédure adaptée.

Le décret n°2009-889 du 22 juillet 2009 relatif aux concessions d'aménagement introduit **la notion de portage des risques de l'opération**. Il convient de déterminer si la ville transfère ou non à l'aménageur une part significative du risque économique identifié dans le cadre de la concession.

Dans le cadre du projet d'aménagement du secteur Ouest de la Rue Creuse, le montant prévisionnel total des produits de l'opération d'aménagement est **inférieur au seuil des 4 845 000 € HT**. La procédure à suivre est donc celle de **la procédure adaptée**, régie par l'article R. 300-11-7 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, **la réalisation de l'opération se fera aux risques financiers du concessionnaire**, la rémunération du concessionnaire étant exclusivement assurée par les résultats de la commercialisation des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

L'attribution des concessions d'aménagement est soumise par le concédant à **une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes**, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Retenir les critères de sélection

Le lancement de la procédure de mise en concurrence doit comprendre **la liste des critères de choix de l'aménageur** afin de donner à l'organe délibérant, une vision précise et globale du contenu et déroulement de la procédure.

Les critères de choix du concessionnaire d'aménagement retenus par la collectivité sont les suivants :

- **Aptitude à conduire l'opération projetée** appréciée notamment au regard de la méthodologie proposée et des mesures que le candidat envisage de mettre en œuvre pour inscrire l'opération dans une démarche de développement durable **(40 %)**
- **Capacités techniques et financières du candidat** par rapport à l'opération, appréciées notamment au regard des moyens économiques et humains du candidat et des références présentées **(30 %)**
- **Pertinence du bilan prévisionnel d'aménagement** proposé par le candidat **(30 %)**

Vu la Loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement

Vu le Décret n° 2006-959 du 31 juillet 2006 relatif aux conditions de passation des concessions d'aménagement et des marchés conclus par les concessionnaires

Vu l'article L300-1 du code de l'Urbanisme Article L300-1, modifié par LOI n° 2008-1425 du 27 décembre 2008 - art. 67 (V) et modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 82 définissant l'aménagement, les actions et opérations d'aménagement

Vu Article L300-4, modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006- art. 7 JORF 16 juillet 2006

L'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que leurs établissements publics, peuvent concéder la réalisation des opérations d'aménagement prévues par le code de l'urbanisme à toute personne y ayant vocation.

Que le concessionnaire assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévue dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution,

Qu'il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption et qu'il procèdera à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Considérant :

- La nécessité de lancer la consultation pour désigner un aménageur,
- Qu'en matière de financement, l'aménageur choisi supportera seul le risque financier de l'opération.

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

AUTORISE le lancement de la procédure « adaptée » en vue de retenir un aménageur pour une durée de 15 ans, afin de mener l'opération d'aménagement du secteur Ouest de la Rue Creuse,

DÉSIGNE Mme Le Maire en tant que personne habilitée à engager toute discussion utile avec une ou plusieurs personnes ayant remis une proposition et pour signer la convention,

DÉCIDE de retenir les critères de choix proposés.

Délibération n°2015.02.05 - Aménagement de la « Vallée sèche » : désignation des membres de la commission d'aménagement et fonctionnement de celle-ci

Le Conseil municipal vient d'autoriser le lancement de la procédure « adaptée » en vue de retenir un aménageur pour une durée de 15 ans, afin de mener l'opération d'aménagement du secteur Ouest de la Rue Creuse.

Dans le cas d'une procédure « adaptée », **la composition d'une commission d'aménagement telle que mentionnée à l'article R. 300-9 du code de l'urbanisme est facultative**. Au regard des enjeux du projet, la composition de cette commission est jugée nécessaire pour désigner un organe interne, qui s'exprimera sur le choix du futur aménageur.

La commission d'aménagement est composée de telle sorte :

- **Membres à voix délibérative** : cinq membres titulaires (et cinq membres suppléants en cas d'absence d'un ou plusieurs titulaires).

Le Maire est président de droit de la commission. En cas de partage égal des voix, le président a voix prépondérante.

- **Membres à voix consultative** : des personnalités désignées, parmi les membres du comité de pilotage de l'opération d'aménagement concernée, par le Président de la commission en raison de leur compétence.

Le fonctionnement de cette commission répondra aux règles suivantes :

- Convocation : 5 jours francs avant la date prévue pour la réunion
- Quorum : atteint lorsque plus de la moitié des membres ayant voix délibérative sont présents. Si après une première convocation, ce quorum n'est pas atteint, la commission est à nouveau convoquée. Ils se réunissent alors valablement sans conditions de quorum.
- Procès-Verbal : la commission dresse un procès-verbal de ses réunions. Tous les membres peuvent demander que leurs observations soient portées au procès-verbal.
- Il est souhaité d'ajouter dans le volet fonctionnement que tous les suppléants pourront remplacer n'importe lequel des titulaires.

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

DÉSIGNE les membres de la commission d'aménagement suivants :

▪ **Membres à voix délibérative :**

Membres titulaires

- Mme Michèle BILLARD-GUEHRING
- M. Daniel CARADEC
- M. Daniel CARROUÉ
- M. Stéphane CHABIN
- Mme Valérie LAGILLE

Membres suppléants :

- M. Jean-Marie BARDU

- M. Roger BOUCHAÏB
- Mme Luce FARE
- M. Gilles GOURTAY
- Mme Sophie LEBOURGEOIS

▪ **Membres à voix consultative :**

- M. François FROT, géomètre
- un représentant de l'Établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF)
- un représentant d'Expertise Urbaine
- un représentant du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de Seine-et-Marne (*Bâtiments de France*)

Il est précisé qu'il appartient à l'organe délibérant de choisir le concessionnaire, sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention et au vu de l'avis ou des avis émis par la commission d'aménagement. Un traité de concession sera ensuite conclu entre les deux parties et précisera les obligations de chacune d'entre elles, notamment :

1. L'objet du contrat, sa durée et les conditions dans lesquelles il peut éventuellement être prorogé ou modifié ;
2. Les conditions de rachat, de résiliation ou de déchéance par le concédant, ainsi que, éventuellement, les conditions et les modalités d'indemnisation du concessionnaire.

Délibération n°2015.02.06 - Demande de subvention au titre de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux 2015 : travaux d'accessibilité de la salle de l'Hôtel Dieu

Mme le Maire rappelle les options prises par la commission des élus du Département lors des réunions des 20 novembre et 18 décembre 2014 pour déterminer les critères de répartition de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux 2015.

Il est proposé au Conseil municipal de solliciter une subvention pour des travaux d'accessibilité à l'Hôtel Dieu. L'accès à l'Hôtel Dieu se fait par une cour intérieure reliée à un premier bâtiment plus récent. Ces travaux d'accès seront réalisés dans cette cour intérieure et sont estimés à **7 989.00 € HT, soit 9 586.80 € TTC.**

Il est demandé au Conseil municipal de se prononcer sur ce dossier de demande de subventions pour 2015.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2331-32 et L. 2334-39,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **à la majorité, par 16 voix pour et 2 abstentions,**

APPROUVE le projet de travaux d'accessibilité à l'Hôtel Dieu dans la cour intérieure située entre l'Hôtel Dieu et le premier bâtiment construit plus récemment.

DEMANDE instamment à M. le Préfet que cette opération soit retenue au titre de la D.E.T.R 2015.

SOLLICITE l'attribution d'une subvention à hauteur de 3 195.60 € conformément à la délibération de la commission des élus des 20 novembre et 18 décembre 2014, à savoir en 4^{ème} catégorie «valorisation du patrimoine des collectivités territoriales » soit 40% du coût HT des travaux.

Délibération n°2015.02.07 - Demande de subvention au titre de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux 2015 : aménagement d'une piste cyclable de Bruzelles à la rue de Nisceville

Ce dossier est présenté pour la seconde fois.

Mme le Maire rappelle les options prises par la commission des élus du Département lors des réunions des 20 novembre et 18 décembre 2014 pour déterminer les critères de répartition de la Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux 2015.

Il est proposé au Conseil municipal de solliciter une subvention pour l'aménagement d'une piste cyclable de Bruzelles à la rue de Nisceville sur 755ml. Ces travaux sont estimés à **38 169.70 € HT, soit 45 803.64 € TTC.**

Il est demandé au Conseil municipal de se prononcer sur ce dossier de demande de subventions pour 2015.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2331-32 et L. 2334-39,

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

APPROUVE le projet les travaux d'aménagement d'une piste cyclable de Bruzelles à la rue de Nisceville.

DEMANDE instamment à M. le Préfet que cette opération soit retenue au titre de la D.E.T.R 2015.

SOLLICITE l'attribution d'une subvention au taux maximal de 40 %, **soit 15 267.88 €** conformément à la délibération de la commission des élus des 20 novembre et 18 décembre 2014, à savoir en 3^{ème} catégorie « Développement local ».

Délibération n°2015.02.08 - Fixation d'un tarif pour la location d'une salle au-dessus de l'office du tourisme

Mme le Maire expose le projet d'une artiste dessinatrice plasticienne, de réaliser des ateliers de dessin dans la salle n°22 au 6, rue Hetzel (superficie environ 15 m²). Ce local actuellement inoccupé correspond à ses besoins.

Cette location serait autorisée à titre précaire et révocable. Il est précisé que ce local pourra également être utilisé par d'autres associations ou d'autres ateliers.

Il est demandé au Conseil municipal de bien vouloir se prononcer sur ce projet et sur le montant d'un créneau hebdomadaire d'occupation qui est proposé à hauteur de 30 € par mois.

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

EMET un avis favorable au projet de réalisation d'atelier de dessin dans la salle n°22 du 6, rue Hetzel.

DÉCIDE de louer ce local à titre précaire et révocable.

FIXE le tarif mensuel pour un créneau hebdomadaire d'occupation à 30 €.

Délibération n°2015.02.09 - Résidence les Plantagenêts : avenant n°1 au bail à construction

Madame le Maire EXPOSE,

Vu la délibération de principe du Conseil d'administration en date du 18 novembre 2010,

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 10 décembre 2010,

Afin de permettre la réhabilitation de la résidence personnes âgées et l'adapter aux normes et aux contraintes supportées par cet établissement, le CCAS de CHATEAU LANDON entend transférer le bail à construction en date du 1^{er} janvier 1979 actuellement passé avec OSICA à VAL DU LOING HABITAT.

OSICA et VAL DU LOING HABITAT sont parvenus à un accord de principe concernant la cession du bail susvisé, lequel transfert doit faire l'objet d'un accord de la part du Conseil d'administration du CCAS.

Le Maire rappelle également qu'un avenant au bail à construction doit être passé afin de proroger sa durée jusqu'à échéance du prêt de VAL DU LOING HABITAT.

Le terrain appartenant initialement à la Commune, le Conseil municipal doit acter de la cession susvisée entre les parties susvisées.

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

Ouï l'exposé ci-dessus,

- Acte de la cession du bail à construction par le CCAS à VAL DU LOING HABITAT ;
- Décide de maintenir le pacte de préférence prévu audit bail à construction ;
- Acte de la prorogation par avenant du bail à construction par le CCAS, la date d'échéance étant prévue en 2055.

Délibération n°2015.02.10 - Demande d'acompte sur la subvention 2015 par l'Office du Tourisme

Madame le Maire évoque la demande de l'Office de Tourisme relative au versement d'un acompte sur la subvention 2015. Il est rappelé que la Commune a versé une subvention de 35 521 € en 2014 (40 000 € en 2013).

Considérant que les demandes de subventions pour 2015 ne pourront être étudiées que courant mars, puis votées lors du Budget Primitif début avril, il est proposé de verser un acompte de 15 000 € à l'Office du Tourisme pour lui permettre de fonctionner jusqu'au mois de mai.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, **à la majorité, par 16 voix pour et 2 abstentions**,

DÉCIDE de verser un acompte de 15 000 € sur la subvention annuelle 2015.

Celui-ci sera défalqué de la subvention annuelle qui sera allouée et permet de faire face au paiement des salaires. Mme PINGUET souligne, même si elle ne pouvait être parmi nous ce soir, le travail de Mme LAGILLE à l'OTSI, au niveau des finances tout particulièrement.

La séance est levée à 22h05.

Le Maire,

Pascale PINGUET