

PROCÈS VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

DU VENDREDI 13 JUIN 2025 (N°2)

Le vendredi treize juin deux mille vingt-cinq à vingt heures, le Conseil Municipal de Cély-en-Bière s'est réuni dans le lieu ordinaire de ses séances sur convocation et sous la Présidence de Monsieur Francis GUERRIER, Maire.

Date de convocation du conseil municipal : 27 mai 2025

Nombre de conseillers en exercice : 13

Quorum : 7

Nombre de membres présents : 8

Nombre de votants : 10

ETAIENT PRESENTS : Mesdames et Messieurs Francis GUERRIER, Maire, Charles QUERNE, Nicole BRULE, Michel ARNOULT, Adjoints, Martine QUERNE, Valérie FAGES, Janine RABIAN, Guillaume PINHO, Conseillers municipaux.

ABSENTS REPRESENTES : Madame Violette DESCHAMPS donne pouvoir à Madame Martine QUERNE, Madame Arlette RUSCH donne pouvoir à Madame Janine RABIAN.

ABSENTS EXCUSES : Guillaume GAUTIER, Fabien GAUTHIER, Gilles VERDIANI.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Martine QUERNE.

A L'ORDRE DU JOUR

1. Adoption du procès-verbal de la séance du 28 mars 2025.
2. Travaux de modernisation de l'éclairage public et de réduction de la pollution lumineuse : désignation de l'attributaire du marché.
3. Travaux d'isolation et d'étanchéité de l'école : désignation des entreprises attributaires.
4. Travaux d'aménagements sécuritaires route de Saint-Germain : désignation de l'entreprise attributaire du marché.
5. Travaux d'aménagements sécuritaires rue du Bois Beaudoin : désignation de l'entreprise attributaire du marché.
6. Taxe d'aménagement : détermination du taux general et des taux majorés par secteur.
7. Institution de la déclaration préalable de travaux à l'édification d'une clôture et au ravalement de façade d'une construction.
8. Institution du permis de démolir sur la commune.
9. Instauration et délimitation du droit de préemption urbain (DPU) simple sur la commune.
10. Soumission des divisions volontaires de propriétés foncières à déclaration préalable.
11. Composition du Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau.
12. Acquisition de terrains par préemption de la SAFER.
13. Modification du périmètre du SDESM par adhésion des communes de Savigny le Temple et Quincy-voisins.
14. Parc Naturel Régional du Gâtinais Français : approbation de la charte 2026-2041 et adhésion au Parc.
15. Décisions prises par le Maire dans le cadre de sa délégation de pouvoirs consentie.
16. Questions diverses.

FA

ADOPTION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 28 MARS 2025

Le procès-verbal de la séance du 28 mars 2025, adressé in extenso à chaque membre, est arrêté et signé par le Maire et le secrétaire de séance.

14 TRAVAUX DE MODERNISATION DE L'ECLAIRAGE PUBLIC ET DE REDUCTION DE LA POLLUTION LUMINEUSE : DESIGNATION DE L'ATTRIBUTAIRE DU MARCHE

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2122-21 ;

Vu le code de la commande publique ;

Vu le programme des travaux défini par délibération n° 26/24 en date du 12 décembre 2024 et présentant les caractéristiques essentielles suivantes :

- Rénovation du parc d'éclairage public globalement vétuste par l'installation de lumières led, la mise en place d'un système de télégestion, la mise en lumière de la mairie et du point de collecte du cimetière pour un montant total estimatif de 350 221.08 € HT ;

Vu la consultation des entreprises,

Vu le rapport d'analyse des offres,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- DESIGNER l'entreprise HELP attributaire du marché de travaux de modernisation de l'éclairage public et de réduction de la pollution lumineuse pour un montant HT de 318 782.40 € ;
- AUTORISER le Maire à signer le marché et les avenants correspondants ;
- et DIT que les crédits nécessaires seront prévus au budget primitif communal.

15 TRAVAUX D'ISOLATION ET D'ETANCHEITE DE L'ECOLE : DESIGNATION DES ENTREPRISES ATTRIBUTAIRES

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2122-21 ;

Vu le code de la commande publique ;

Vu le programme des travaux défini par délibération n° 07/24 en date du 22 mars 2024 et présentant les caractéristiques essentielles suivantes :

- Travaux d'isolation et de reprise d'étanchéité du bâtiment scolaire et pour un montant total estimatif de 79 970.00 € HT ;

Vu la consultation des entreprises,

Vu l'analyse des offres,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- DESIGNER les entreprises suivantes attributaires du marché de travaux :
 - Lot étanchéité : Entreprise DESCHAMPS d'Aubervilliers (93) pour un montant HT de 68 252.50 € ;
 - Lot VMC : Entreprise DSEGS du Chatelet en Brie (77) pour un montant HT de 12 335.00 € ;
 - Lot maçonnerie : Entreprise MLGL de Perthes-en-Gâtinais (77) pour un montant HT de 1 477.00 € ;

Soit un total HT de 82 064.50 € ;

- AUTORISER le Maire à signer les marchés et les avenants correspondants ;
- et DIT que les crédits nécessaires sont prévus au budget primitif communal.

16 TRAVAUX D'AMENAGEMENT SECURITAIRES ROUTE DE SAINT-GERMAIN: DESIGNATION DE L'ENTREPRISE ATTRIBUTAIRE DU MARCHE

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2122-21 ;

Vu le code de la commande publique ;

Vu le programme des travaux présentant les caractéristiques essentielles suivantes :

- Travaux d'aménagements sécuritaires route de Saint-Germain par réfection de trottoirs, caniveaux, bordures et signalisation ;

Vu la consultation des entreprises,

Vu le rapport d'analyse des offres,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- DESIGNER l'entreprise TPS attributaire du marché de travaux d'aménagements sécuritaires route de Saint-Germain pour un montant HT de 74 421.79 € ;
- AUTORISE le Maire à signer le marché et les avenants correspondants ;
- et DIT que les crédits nécessaires sont prévus au budget primitif communal.

17 TRAVAUX D'AMENAGEMENT SECURITAIRES RUE DU BOIS BEAUDOIN: DESIGNATION DE L'ENTREPRISE ATTRIBUTAIRE DU MARCHE

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L 2122-21 ;

Vu le code de la commande publique ;

Vu le programme des travaux présentant les caractéristiques essentielles suivantes :

- Travaux d'aménagements sécuritaires rue du Bois Beaudoin par réfection de trottoirs, caniveaux, bordures et signalisation ;

Vu la consultation des entreprises,

Vu le rapport d'analyse des offres,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- DESIGNER l'entreprise TPS attributaire du marché de travaux d'aménagements sécuritaires rue du Bois Beaudoin pour un montant HT de 61 180.71 € ;
- AUTORISE le Maire à signer le marché et les avenants correspondants ;
- et DIT que les crédits nécessaires sont prévus au budget primitif communal.

18 TAXE D'AMENAGEMENT : DETERMINATION DU TAUX GENERAL ET DES TAUX MAJORES PAR SECTEUR

Monsieur le Maire rappelle que la taxe d'aménagement sert principalement à financer les équipements publics (réseaux, voiries, écoles, centre de loisirs, équipements sportifs...) rendus nécessaires par les futures constructions et aménagements. Cette taxe s'applique aux opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature, soumises à une autorisation d'urbanisme. Elle n'est payée qu'une fois par le bénéficiaire d'une autorisation d'urbanisme. Elle est calculée à partir de la surface taxable des constructions ainsi qu'à partir de certains aménagements (places de stationnement non closes et non couvertes par exemple).

Elle comporte une part communale et une part départementale (perçue par le Conseil Départemental et ayant vocation à financer la politique sur les espaces naturels sensibles ENS et le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement CAUE). Elle est due pour les projets nécessitant une autorisation d'urbanisme et est proportionnelle à leur importance.

Au niveau communal, la commune fixe par délibération le taux et peut décider de mettre en place des exonérations, en tout ou partie, pour certaines constructions.

Le taux de la part communale peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée prise dans les conditions prévues au chapitre II de l'article 1639 A du code général des impôts, si l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs rend nécessaire la réalisation de travaux :

- substantiels de voirie ou de réseaux,
- de restructuration ou de renouvellement urbain pour renforcer l'attractivité des zones concernées,
- pour réduire les incidences liées à l'accroissement local de la population,
- la création d'équipements publics généraux.

Les travaux et équipements concernés sont notamment les travaux :

- de recomposition et d'aménagement des espaces publics permettant d'améliorer la qualité du cadre de vie,
- de lutter contre les îlots de chaleur urbains,
- de renforcer la biodiversité,
- de développer l'usage des transports collectifs et des mobilités actives.

Sur la commune, le taux général de la taxe d'aménagement est actuellement de 5 %.

Certains secteurs de la commune délimités par les plans joints en annexe nécessitent, en raison de l'importance des constructions édifiées ou à édifier, la réalisation d'équipements publics :

- Secteur 1, correspondant à la zone 2AU du PLUI, pour les motifs suivants : travaux nécessaires de renforcement des réseaux existants, création de voiries, création de réseaux assainissement, électricité, éclairage public, communications électroniques, incendie.

Ces travaux d'équipements ne pourront être financés avec le taux général de la taxe d'aménagement. Ainsi, il convient de fixer un taux majoré de 8% sur ce secteur.

- Secteur 2, correspondant à la zone UBa chemin des Tardivois dans la limite de la bande de constructibilité de 30 m par rapport à la voie, pour les motifs suivants : travaux nécessaires de création de voirie, création de réseaux assainissement, électricité, éclairage public, communications électroniques, incendie.

Ces travaux d'équipements ne pourront être financés avec le taux général de la taxe d'aménagement. Ainsi, il convient de fixer un taux majoré de 15% sur ce secteur.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 331-1 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau soumis prochainement à l'approbation du conseil communautaire ;

Considérant que le code de l'urbanisme prévoit que le taux de la part communale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20% dans certains secteurs, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux sont rendus nécessaires pour admettre des constructions ;

Considérant que les secteurs délimités par les plans joints en annexe nécessitent, en raison de l'importance des constructions édifiées ou à édifier, la réalisation d'équipements publics dont la liste suit :

- Secteur 1, correspondant à la zone 2AU du PLUi, pour les motifs suivants : travaux nécessaires de renforcement des réseaux existants, création de voiries, création de réseaux assainissement, électricité, éclairage public, communications électroniques, incendie.

Ces travaux d'équipements ne pourront être financés avec le taux général de la taxe d'aménagement. Ainsi, il convient de fixer un taux majoré de 8% sur ce secteur.

- Secteur 2, correspondant à la zone UBa chemin des Tardivois dans la limite de la bande de constructibilité de 30 m par rapport à la voie, pour les motifs suivants : travaux nécessaires de création de voirie, création de réseaux assainissement, électricité, éclairage public, communications électroniques, incendie.

Ces travaux d'équipements ne pourront être financés avec le taux général de la taxe d'aménagement. Ainsi, il convient de fixer un taux majoré de 15% sur ce secteur.

Il est proposé à l'assemblée de :

- Maintenir le taux général de la taxe d'aménagement à 5 % sur l'ensemble du territoire communal.
- Instituer sur le secteur 1 délimité sur le plan ci-joint un taux majoré de 8 %.
- Instituer sur le secteur 2 délimité sur le plan ci-joint un taux majoré de 15 %.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, DECIDE de :

- Maintenir le taux général de la taxe d'aménagement à 5 % sur l'ensemble du territoire communal.
- Instituer sur le secteur 1 délimité sur le plan ci-joint un taux majoré de 8 %.
- Instituer sur le secteur 2 délimité sur le plan ci-joint un taux majoré de 15 %.

La présente délibération est valable pour une durée d'un an reconductible tacitement. Elle est transmise au service de l'Etat dans le département au plus tard le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant son adoption. Elle entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2026. Elle sera annexée au dossier de PLUi soumis prochainement à approbation.

19 INSTITUTION DE LA DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX A L'EDIFICATION D'UNE CLOTURE ET AU RAVALEMENT DE FACADE D'UNE CONSTRUCTION

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que l'édification d'une clôture et le ravalement de façade d'une construction (remettre en bon état de propreté) ne sont pas systématiquement soumis à déclaration préalable de travaux en application du code de l'urbanisme.

L'article R. 421-12 code de l'urbanisme prévoit que doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal, ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à Déclaration Préalable (hors périmètres protégés édictés ci-dessus).

L'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme prévoit, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, que les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;
- Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme ;
- Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

Les clôtures et les façades des constructions contribuent à la qualité des paysages urbains et naturels notamment parce qu'elles constituent souvent l'élément visible au premier plan d'un terrain, qu'elles structurent le paysage urbain, qu'elles participent aux transitions entre les espaces agricoles, naturels et urbains et à la qualité architecturale du patrimoine bâti. L'élaboration du PLUi a permis d'engager une réflexion cohérente à l'échelle du territoire. Celui-ci prévoit de réglementer l'aspect des clôtures et des façades dans la plupart des zones.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau soumis prochainement à approbation ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R. 421-12 :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Vu le code de l'urbanisme et notamment l'article R. 421-17-1 : lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;
- Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

Considérant que :

- l'édification d'une clôture est dispensée de toute formalités, sauf dans certains secteurs protégés énoncés à l'article L. 421-12 du code de l'urbanisme ;
- le ravalement de façade est dispensé de toute formalités, sauf dans certains secteurs protégés énoncés à l'article L. 421-17-1 du code de l'urbanisme ;

Considérant que les clôtures, les façades des constructions et leur remise en état contribuent à la qualité des paysages urbains et naturels ;

Considérant que le PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau contient des dispositions réglementaires en vue d'encadrer l'installation, la typologie des clôtures et les façades des constructions ;
Considérant la nécessité de pouvoir contrôler l'installation des clôtures et les ravalements de façades a priori afin de s'assurer que les travaux projetés respectent les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;
Considérant qu'il appartient au conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau d'instituer :

- la déclaration préalable à l'édification d'une clôture hors périmètres protégés énoncés à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme ;
- la déclaration préalable à un ravalement de façade hors périmètres protégés énoncés à l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme ;

Il est proposé à l'assemblée de :

- Demander à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de :
 - o soumettre à déclaration préalable l'édification de clôtures dans toutes les zones du PLUi s'appliquant sur la commune de Cély-en-Bière dès lors que le PLUi sera exécutoire.
 - o soumettre à déclaration préalable les ravalements de façades des constructions dans toutes les zones du PLUi s'appliquant sur la commune de Cély-en-Bière dès lors que le PLUi sera exécutoire.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, DEMANDE à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de :

- o soumettre à déclaration préalable l'édification de clôtures dans toutes les zones du PLUi s'appliquant sur la commune de Cély-en-Bière dès lors que le PLUi sera exécutoire.
- o soumettre à déclaration préalable les ravalements de façades des constructions dans toutes les zones du PLUi s'appliquant sur la commune de Cély-en-Bière dès lors que le PLUi sera exécutoire.

20 INSTITUTION DU PERMIS DE DEMOLIR SUR LA COMMUNE

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que la démolition de tout ou partie d'une construction n'est pas systématiquement soumise à permis de démolir en application du code de l'urbanisme.

L'article R. 421-27 du code de l'urbanisme prévoit que doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le Conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

L'article R. 421-28 du code de l'urbanisme prévoit que doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

A noter que sont dispensées de permis de démolir :

- Les démolitions de constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;
- Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculemment en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de la voirie routière ;
- Les démolitions de lignes électriques et de canalisations ;
- Les démolitions de constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense ;
- Les démolitions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la sécurité nationale en application de l'article L. 112-3 du code de la sécurité intérieure.

Afin de maîtriser le développement urbain et préserver le patrimoine bâti notamment dans la perspective de l'approbation prochaine du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, il est dans l'intérêt de la commune de soumettre à permis de démolir la démolition de tout ou partie d'une construction.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau soumis prochainement à l'approbation du conseil communautaire ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R. 421-26 et suivants : doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.

Considérant que la démolition d'une construction est dispensée de toute formalités, sauf dans certains secteurs protégés énoncés à l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau contient des dispositions réglementaires en vue de préserver le patrimoine bâti ;

Considérant l'intérêt pour la commune de préserver son patrimoine bâti et son paysage urbain constituées notamment de formes urbaines traditionnelles ;

Considérant la nécessité de pouvoir contrôler les démolitions des constructions afin de s'assurer notamment que les travaux projetés respectent les règles définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;

Considérant qu'il appartient au conseil municipal de soumettre à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune hors périmètres protégés énoncés à l'article R. 421-28 et exceptions énoncées à l'article R. 421-29 du code de l'urbanisme ;

Il est proposé à l'assemblée de :

- Soumettre à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur l'ensemble de la commune de Cély-en-Bière dès que le PLUi sera exécutoire.
- Préciser que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, DECIDE de :

- Soumettre à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur l'ensemble de la commune de Cély-en-Bière dès que le PLUi sera exécutoire.
- Préciser que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

21 INSTAURATION ET DELIMITATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) SIMPLE SUR LA COMMUNE

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que le Droit de Préemption Urbain permet à une collectivité locale de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, permettre le renouvellement urbain et le recyclage foncier, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, renaturer ou désartificialiser les sols en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Les communes ou établissement public de coopération intercommunale dotées d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Conformément à l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau détient de plein droit depuis le 1^{er} janvier 2017 le Droit de Préemption Urbain du fait de sa compétence pour l'élaboration et l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme.

La compétence du DPU comprend :

- l'instauration, la modification ou la suppression du périmètre d'application du DPU,
- l'exercice du DPU ou sa délégation sur certains secteurs.

Le territoire de la commune sera bientôt couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Dans le cadre de l'élaboration de ce document, il s'avère que les limites des zones urbaines ou à urbaniser ont pu être modifiées ou ont pu changer de dénomination. Il est donc nécessaire de mettre à jour les zones concernées par le Droit de Préemption urbain.

Il est rappelé que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a délégué l'exercice du Droit de Préemption Urbain aux communes par délibération n°2023-151 du 28 septembre 2023 sauf sur les 9 ZAE communautaires, sur les sites à vocation communautaires et sur les emplacements réservés au bénéfice de la Communauté d'agglomération.

Ce périmètre permettra à la commune et à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau d'exercer le DPU selon leurs compétences et délégations respectives pour mettre en œuvre des actions ou opérations définies à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et ses articles L.210-1 et L.210-2, L.211-1 à L.211-7 et R.211-1 à R.211-8 du code de l'urbanisme précisant l'instauration et l'exercice du droit de préemption urbain,
Vu l'arrêté préfectoral n° 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et plus particulièrement la compétence en matière de plan local d'urbanisme,
Vu les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,
Vu la délibération n° 2023-151 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 28 septembre 2023 précisant l'exercice du droit de préemption et sa délégation aux communes,
Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal soumis prochainement à approbation,
Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre depuis le 1^{er} janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme et par conséquent l'exercice du Droit de Préemption Urbain,
Considérant qu'il convient que la Communauté d'agglomération et les communes puissent se doter de moyens permettant l'acquisition de terrains constructibles, de manière à pouvoir, en tant que de besoin et en concertation respectives entre les collectivités, répondre aux objectifs définis par la loi et rappelés ci-dessus,

Il est ainsi demandé à l'assemblée de bien vouloir :

- demander à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau d'instaurer :
 - o sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune du projet de PLUi, le Droit de Préemption Urbain simple dès lors que le PLUi sera exécutoire,
- rappeler que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal conformément à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

PR

- DEMANDE à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau d'instaurer sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la commune du projet de PLUi, le Droit de Préemption Urbain simple dès lors que le PLUi sera exécutoire,
- RAPPELLE que le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal conformément à l'article R. 151-52 du code de l'urbanisme.

22 SOUMISSION DES DIVISIONS VOLONTAIRES DE PROPRIETES FONCIERES A DECLARATION PREALABLE

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que certaines divisions foncières sont dispensées de toute formalité en application du code de l'urbanisme.

L'article L. 115-3 du code de l'urbanisme stipule que dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le Conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.

L'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, et si elle est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 115-3 et L. 151-23 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau soumis prochainement à approbation ;

Considérant que l'article L. 115-3 du code de l'urbanisme stipule que dans les parties de commune nécessitant une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, le Conseil municipal peut décider, par délibération motivée, de soumettre, à l'intérieur de zones qu'il délimite, à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager ;

Considérant que le territoire communal est inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français ;

Considérant les caractéristiques paysagères remarquables du territoire communal identifié pour la qualité de ses paysages et entités urbaines ;

Considérant que les zones agricoles, naturelles et urbaines du village de Cély-en-Bière nécessitent une protection particulière en raison de leur caractère remarquable ;

Considérant l'intérêt de s'assurer une vigilance accrue en matière de divisions foncières dans l'ensemble des zones A, Ap, N, UAv, UBa et UXc ;

Considérant qu'il y a lieu de mettre en œuvre un outil de contrôle afin de protéger certains sites contre la parcellisation des terrains et par là, préserver la qualité des paysages naturels et urbains sensibles ;

Considérant que l'autorité compétente peut s'opposer à la division si celle-ci, par son importance, le nombre de lots ou les travaux qu'elle implique, est de nature à compromettre gravement le caractère naturel des espaces, la qualité des paysages ou le maintien des équilibres biologiques ;

Considérant que la protection des zones naturelles et de certains terrains protégés au titre du paysage ou de l'environnement dans le PLU intercommunal nécessite le contrôle des divisions volontaires de propriétés foncières afin de préserver la qualité des espaces naturels et paysagers ;

Il est proposé à l'assemblée de :

- Soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière dans les zones du PLUI suivantes : A, Ap, N, UAv, UBa, UXc dès lors que le PLUI sera exécutoire.
- Préciser que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et sera tenue à disposition du public à la mairie. Une mention de cet affichage est publiée dans un journal régional ou local diffus dans le département.
- Une copie de la présente délibération sera adressée au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- DECIDE de soumettre à déclaration préalable les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance d'une propriété foncière dans les zones du PLUI suivantes : A, Ap, N, UAv, UBa, UXc dès lors que le PLUI sera exécutoire.
- PRECISE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et sera tenue à disposition du public à la mairie. Une mention de cet affichage est publiée dans un journal régional ou local diffus dans le département.
- PRECISE qu'une copie de la présente délibération sera adressée au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels sont situées la ou les zones concernées et au greffe des mêmes tribunaux.

23 FIXATION DU NOMBRE ET DE LA REPARTITION DES SIEGES DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU DANS LE CADRE D'UN ACCORD LOCAL

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L. 5211-6-1 ;

Vu le décret n° 2024-1276 du 31 décembre 2024 authentifiant les chiffres des populations de métropole, des départements d'Outre-mer de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, de Saint-Barthélemy, de Saint-Martin et de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Vu l'arrêté préfectoral n°2019/DRCL/BLI/n°93 en date du 14 octobre 2019 constatant la composition du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à compter du prochain renouvellement général des conseils municipaux et communautaires de 2020.

Le Maire rappelle au Conseil municipal que la composition de la communauté d'agglomération sera fixée selon les modalités prévues à l'article L.5211-6-1 du CGCT.

Ainsi, la composition du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau peut être fixée, à compter du prochain renouvellement général des conseils municipaux selon un accord local permettant de répartir un nombre total de sièges qui ne peut excéder de plus de

25% la somme des sièges attribués en application de la règle de la proportionnelle à la plus forte moyenne basée sur le tableau de l'article L. 5211-6-1 III du CGCT et des sièges de « droits » attribués conformément au IV du même article, mais dont la répartition des sièges devra respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être répartis en fonction de la population municipale de chaque commune,
- chaque commune devra disposer d'au moins un siège,
- aucune commune ne pourra disposer de plus la moitié des sièges,
- la part de sièges attribuée à chaque commune ne pourra s'écarter de plus de 20 % de la proportion de sa population dans la population globale des communes membres, sauf à bénéficier de l'une des deux exceptions à cette règle prévues au e) du 2° du I de l'article L.5211-6-1 du CGCT.

Afin de conclure un tel accord local, les communes membres de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau doivent approuver une composition du Conseil communautaire respectant les conditions précitées, par délibérations concordantes. De telles délibérations devront être adoptées au plus tard le 31 août 2025 par les deux tiers au moins des Conseils municipaux des communes membres de la Communauté d'agglomération, représentant la moitié de la population totale de la Communauté ou l'inverse.

A défaut d'un tel accord, le Préfet fixera selon la procédure légale de droit commun à 52 sièges, le nombre de sièges du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, qu'il répartira conformément aux dispositions des II, III, IV et V de l'article L.5211-6-1 du CGCT.

Au plus tard au 31 octobre 2025, par arrêté préfectoral, le Préfet fixera la composition du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, conformément à l'accord local qui sera conclu, ou, à défaut, conformément à la procédure légale de droit commun.

Le Maire indique au Conseil municipal qu'il a été envisagé de conclure, entre les communes membres de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau un accord local, fixant à 63 le nombre de sièges du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération, répartis, conformément aux principes énoncés au 2° du I de l'article L. 5211-6-1 du CGCT, de la manière suivante :

Commune	Population 2025	Nombre de conseillers communautaires titulaires
Fontainebleau	15787	13
Avon	13526	11
Bois le roi	6026	5
Bourron Marlotte	2782	3
Vulaines-sur-Seine	2720	2
Chartrettes	2593	2

Héricy	2511	2
Samoreau	2409	2
La Chapelle la Reine	2236	2
Chailly-en-Bière	2172	2
Perthes	2074	2
Samois-sur-Seine	2066	2
Noisy-sur-Ecole	1822	2
Barbizon	1265	1
Cély	1256	1
Achères-la-forêt	1007	1
Saint Sauveur sur Ecole	1120	1
Arbonne la forêt	1007	1
Ury	883	1
Saint-Martin-en-Bière	746	1
Le Vaudoué	731	1
Fleury-en-Bière	683	1
Recloses	624	1
Saint-Germain-Sur-Ecole	371	1
Tousson	338	1
Boissy-aux-Cailles	274	1

Total des sièges répartis : 63

Il est donc demandé au Conseil municipal de bien vouloir, compte tenu de l'ensemble de ces éléments, fixer, en application du I de l'article L. 5211-6-1 du CGCT, le nombre et la répartition des sièges du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- DECIDE de fixer, à 63 le nombre de sièges du Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, répartis comme suit :

Commune	Population 2025	Nombre de conseillers communautaires titulaires
Fontainebleau	15787	13
Avon	13526	11
Bois le roi	6026	5
Bourron Marlotte	2782	3
Vulaines-sur-Seine	2720	2
Chartrettes	2593	2
Héricy	2511	2
Samoreau	2409	2
La Chapelle la Reine	2236	2
Chailly-en-Bière	2172	2
Perthes	2074	2
Samois-sur-Seine	2066	2
Noisy-sur-Ecole	1822	2
Barbizon	1265	1
Cély	1256	1
Achères-la-forêt	1007	1
Saint Sauveur sur Ecole	1120	1
Arbonne la forêt	1007	1
Ury	883	1
Saint-Martin-en-Bière	746	1
Le Vaudoué	731	1
Fleury-en-Bière	683	1
Recloses	624	1
Saint-Germain-Sur-Ecole	371	1
Tousson	338	1
Boissy-aux-Cailles	274	1

- AUTORISE Monsieur le Maire à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

24 ACQUISITION DE TERRAINS PAR PREEMPTION DE LA SAFER

Monsieur le Maire expose au Conseil que les parcelles cadastrées section C, n° 787, 794 et 795, d'une superficie totale de 1258 m², situées en zone naturelle, lieudit « L'est du Bois Marlier », sont cédées par la SAFER, titulaire d'un droit de préemption en zones agricoles et naturelles, au prix de 2087 €.

Ces parcelles constituent une emprise foncière naturelle à préserver. Elles bénéficient d'une protection « espaces boisés classés » au Plan Local d'Urbanisme afin de préserver durablement ce secteur naturel.

Elles appartiennent aux réserves de biosphère, à l'enveloppe d'alerte zones humides de classe B et aux aires d'alimentation de captages validées, selon la Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement et de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT), et au site classé du ru de Rebais selon le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

D'autre part, ces terrains sont classés au titre de la Charte du PNR en « continuité écologique prioritaire à protéger d'intérêt régional », en « espace forestier à valoriser », en « secteur d'intérêt écologique prioritaire à préserver », et en « élément d'ensemble à enjeu paysager prioritaire à maintenir ».

Vu l'article L 1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP), qui permet aux communes d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier,

Vu l'avis favorable à l'exercice du droit de préemption émis par le PNR en date du 18 octobre 2024,

Considérant que la valeur des biens ne nécessite pas la consultation du service des Domaines,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- ACCEPTE l'acquisition des parcelles cadastrées section C, n° 787, 794 et 795, d'une superficie totale de 1258 m², situées en zone naturelle, lieudit « L'est du Bois Marlier », cédées par la SAFER, titulaire d'un droit de préemption en zones agricoles et naturelles, au prix de 2087 € ;

- DESIGNER l'office Notariale de maîtres MAURICE-GUARDOS de Perthes pour procéder à l'établissement de l'acte de vente ;

- AUTORISE Monsieur le Maire à faire toutes les diligences nécessaires pour aboutir à l'acquisition de ces terrains pour un prix maximum de 2087 € et à signer toutes les pièces afférentes à cette opération.

25 MODIFICATION DU PERIMETRE DU SDESM PAR ADHESION DES COMMUNES DE SAVIGNY LE TEMPLE ET QUINCY-VOISINS

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2224-31 et L5211-18 relatif aux modifications statutaires ;

Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI n°5 du 3 février 2022 autorisant la modification des statuts du Syndicat Départemental des Energies de Seine et Marne (SDESM) ;

Vu la délibération n°2025-07 du comité syndical du SDESM en date du 5 mars 2025, approuvant l'adhésion de la commune de Savigny-le-Temple ;

Vu la délibération n°2025-51 du comité syndical du SDESM en date du 9 avril 2025, approuvant l'adhésion de la commune de Quincy-Voisins ;

Considérant que les collectivités membres du SDESM doivent délibérer afin d'approuver cette adhésion et la modification du périmètre qui en découle par l'arrivée des communes de Savigny-le-Temple et Quincy-Voisins ;

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- APPROUVE l'adhésion des communes de Savigny-le-Temple et Quincy-Voisins.

- AUTORISE Monsieur le Président du SDESM à solliciter Monsieur le Préfet de Seine-et-Marne afin que soit constatée, par arrêté inter préfectoral, l'adhésion précitée.

PARC NATUREL REGIONAL DU GATINAIS FRANÇAIS : APPROBATION DE LA CHARTE 2026-2041 ET ADHESION AU PARC

Monsieur le Maire informe l'assemblée que la procédure d'approbation de la charte du PNR 2026-2041 et d'adhésion au Parc sera ouverte entre septembre et décembre 2025. La question est donc reportée à une séance ultérieure.

26 DECISIONS PRISES PAR LE MAIRE DANS LE CADRE DE LA DELEGATION DE POUVOIR CONSENTIE

Vu l'article L 2122-23 du code général des collectivités territoriales ;

Vu la délégation de pouvoir accordée à Monsieur le Maire par délibération n°31/2020 en date du 8 juillet 2020 ;

Considérant l'obligation faite au Maire de présenter au Conseil les décisions prises par le Maire en vertu de sa délégation de pouvoir ;

Le Conseil municipal PREND NOTE des décisions suivantes :

NOM	OBJET	MONTANT HT	DATE SIGNATURE DEVIS
Gaël GREVILLOT	Revêtement peinture cour d'école maternelle/primaire	3 450,00 €	31/03/2025
KOMPAN	Rénovation aire de jeux	6 061,50 €	31/03/2025
JENNA FENETRE	Remplacement vitrage + film occultant école	4 345,00 €	02/06/2025

QUESTIONS DIVERSES

Inondations : Madame RABIANt demande l'état d'avancement du dossier ?

Réponse : Le SEMEA n'engagera pas de travaux en 2025. Une réunion de synthèse suites aux récentes expertises des réseaux aura lieu courant juin.

Les travaux de restauration de berges en domaine privé rue de la Mairie seront pris en charge par le SEMEA.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à vingt-et-une heures quinze minutes.

Le Maire
Francis GUERRIER

La secrétaire de séance
Martine QUERNE

