

**PROCÈS VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL**

**DU 4 JUILLET 2023 (N°7)**

Le quatre juillet deux mille vingt-trois à neuf 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 : 29 juin 2023.**

**Nombre de conseillers en exercice : 14**

**Quorum : 8**

**Nombre de membres présents : 8**

**Nombre de votants : 10**

**ETAIENT PRESENTS** : Mesdames et Messieurs Francis GUERRIER, Maire, Violette DESCHAMPS, Charles QUERNE, Nicole BRULE, Adjoints, Martine QUERNE, Gilles VERDIANI, Guillaume GAUTIER Arlette RUSCH, Conseillers municipaux.

**ABSENTS REPRESENTES** : Valérie FAGES donne pouvoir à Violette DESCHAMPS.

Janine RABIANANT donne pouvoir à Martine QUERNE.

**ABSENTS EXCUSES** : Michel ARNOULT, Guillaume PINHO, Jérôme LEBEGUE, Fabien GAUTHIER.

**SECRÉTAIRE DE SÉANCE** : Martine QUERNE.

-----  
**A L'ORDRE DU JOUR**

1. Adoption du procès-verbal de la séance du 27 juin 2023.
2. Marché de travaux chauffage régulation plomberie de la Mairie.
3. Marché de travaux chauffage régulation plomberie de l'école.
4. Marché de travaux chauffage régulation plomberie du bâtiment périscolaire.
5. Marché de travaux chauffage régulation plomberie de l'atelier municipal – salle des fêtes.
6. Marché de travaux isolation de la Mairie.
7. Marché de travaux des menuiseries extérieures de l'école.
8. Marché de travaux des menuiseries extérieures de la Mairie.
9. Marché de travaux de gros œuvre de la Mairie et de la Salle des Fêtes.
10. Marché de travaux d'électricité de la Mairie, du bâtiment périscolaire et de la salle des fêtes.
11. Création d'un emploi contractuel lié à un accroissement saisonnier d'activité dans le cadre de la surveillance des enfants pendant le service périscolaire.
12. Urbanisme – présentation et débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Fontainebleau.
13. Avis de la commune sur le projet de programme local de l'habitat (PLH) 2024-2030 de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.
14. Questions diverses.

**ADOPTION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 27 JUIN 2023**

Le procès-verbal de la séance du 27 juin 2023, adressé in extenso à chaque membre, est arrêté et signé par le Maire et le secrétaire de séance.

**25 MARCHE DE TRAVAUX DE CHAUFFAGE REGULATION  
PLOMBERIE DE LA MAIRIE**

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

Vu le code de la commande publique ;

Vu le programme de travaux de rénovation énergétique des bâtiments communaux approuvé par délibération n° 36/22 du 17 novembre 2022 dans le cadre du dossier de contrat rural déposé auprès de la Région Ile de France et du Département de Seine-et-Marne,

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 l'entreprise DESCANTES de MORET LOING ET ORVANNE attributaire du marché de travaux de chauffage régulation plomberie de la mairie pour un montant HT de 85 046.06 € ;
- AUTORISE le Maire à signer le marché et les éventuels avenants correspondants ;
- et DIT que les crédits nécessaires sont prévus au budget primitif communal.

**26 MARCHE DE TRAVAUX DE CHAUFFAGE REGULATION  
PLOMBERIE DE L'ECOLE**

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

Vu le code de la commande publique ;

Vu le programme de travaux de rénovation énergétique des bâtiments communaux approuvé par délibération n° 36/22 du 17 novembre 2022 dans le cadre du dossier de contrat rural déposé auprès de la Région Ile de France et du Département de Seine-et-Marne,

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 l'entreprise DESCANTES de MORET LOING ET ORVANNE attributaire du marché de travaux de chauffage régulation plomberie de l'école pour un montant HT de 56 836.40 € ;
- AUTORISE le Maire à signer le marché et les éventuels avenants correspondants ;
- et DIT que les crédits nécessaires sont prévus au budget primitif communal.

**27 MARCHE DE TRAVAUX DE CHAUFFAGE REGULATION  
PLOMBERIE DU BATIMENT PERISCOLAIRE**

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

Vu le code de la commande publique ;

Vu le programme de travaux de rénovation énergétique des bâtiments communaux approuvé par délibération n° 36/22 du 17 novembre 2022 dans le cadre du dossier de contrat rural déposé auprès de la Région Ile de France et du Département de Seine-et-Marne,

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 :

- DESIGNNE l'entreprise DESCANTES de MORET LOING ET ORVANNE attributaire du marché de travaux de chauffage régulation plomberie du bâtiment périscolaire pour un montant HT de 47 093.87 € ;
- AUTORISE le Maire à signer le marché et les éventuels avenants correspondants ;
- et DIT que les crédits nécessaires sont prévus au budget primitif communal.

**28 MARCHE DE TRAVAUX DE CHAUFFAGE REGULATION  
PLOMBERIE DE L'ATELIER MUNICIPAL-SALLE DES FETES**

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

Vu le code de la commande publique ;

Vu le programme de travaux de rénovation énergétique des bâtiments communaux approuvé par délibération n° 36/22 du 17 novembre 2022 dans le cadre du dossier de contrat rural déposé auprès de la Région Ile de France et du Département de Seine-et-Marne,

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 :

- DESIGNNE l'entreprise DESCANTES de MORET LOING ET ORVANNE attributaire du marché de travaux de chauffage régulation plomberie de l'atelier municipal/salle des fêtes pour un montant HT de 32 023.67 € ;
- AUTORISE le Maire à signer le marché et les éventuels avenants correspondants ;
- et DIT que les crédits nécessaires sont prévus au budget primitif communal.

**29 MARCHE DE TRAVAUX D'ISOLATION DE LA MAIRIE**

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

Vu le code de la commande publique ;

Vu le programme de travaux de rénovation énergétique des bâtiments communaux approuvé par délibération n° 36/22 du 17 novembre 2022 dans le cadre du dossier de contrat rural déposé auprès de la Région Ile de France et du Département de Seine-et-Marne,

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 l'entreprise SAS Pierre BOURCE de Soisy sur Ecole attributaire du marché de travaux d'isolation de la mairie pour un montant HT de 35 409.15 € ;
- AUTORISE le Maire à signer le marché et les éventuels avenants correspondants ;
- et DIT que les crédits nécessaires sont prévus au budget primitif communal.

### **30 MARCHE DE TRAVAUX DES MENUISERIES EXTERIEURES DE L'ECOLE**

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

Vu le code de la commande publique ;

Vu le programme de travaux de rénovation énergétique des bâtiments communaux approuvé par délibération n° 36/22 du 17 novembre 2022 dans le cadre du dossier de contrat rural déposé auprès de la Région Ile de France et du Département de Seine-et-Marne,

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 l'entreprise CB Menuiserie de St Sauveur sur Ecole attributaire du marché de travaux des menuiseries extérieures de l'école pour un montant HT de 75 416.67 € ;
- AUTORISE le Maire à signer le marché et les éventuels avenants correspondants ;
- et DIT que les crédits nécessaires sont prévus au budget primitif communal.

### **31 MARCHE DE TRAVAUX DES MENUISERIES EXTERIEURES DE LA MAIRIE**

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

Vu le code de la commande publique ;

Vu le programme de travaux de rénovation énergétique des bâtiments communaux approuvé par délibération n° 36/22 du 17 novembre 2022 dans le cadre du dossier de contrat rural déposé auprès de la Région Ile de France et du Département de Seine-et-Marne,

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 l'entreprise CB Menuiserie de St Sauveur sur Ecole attributaire du marché de travaux des menuiseries extérieures de la mairie pour un montant HT de 58 333.33 € ;
- AUTORISE le Maire à signer le marché et les éventuels avenants correspondants ;
- et DIT que les crédits nécessaires sont prévus au budget primitif communal.

**32 CREATION D'UN EMPLOI CONTRACTUEL LIE A UN ACCROISSEMENT SAISONNIER D'ACTIVITE DANS LE CADRE DE LA SURVEILLANCE DES ENFANTS PENDANT LE SERVICE PERISCOLAIRE**

Monsieur le Maire rappelle que les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant. Il appartient donc au Conseil municipal de fixer les emplois à temps complet ou non complet nécessaires au fonctionnement des services municipaux.

Les emplois liés à un accroissement temporaire d'activité peuvent être créés pour une durée déterminée (durée maximale de 12 mois) sous la forme d'un contrat.

Le Maire propose de créer l'emploi suivant :

- Dans le cadre de l'aide à la surveillance pendant la récréation périscolaire (pause méridienne) des enfants répartis dans plusieurs zones dans la cour de récréation, création d'un emploi contractuel, du 4 septembre 2023 au 5 juillet 2024, pendant les jours de scolarité suivants : lundi, mardi, jeudi et vendredi, de 11h35 à 13h35, soit 8 heures hebdomadaires.

La rémunération est fixée sur la base de la grille indiciaire relevant du grade d'adjoint d'animation.

VU le code général de la fonction publique,

CONSIDERANT que les emplois de chaque collectivité ou établissement sont créés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement ; et que celui-ci doit mentionner sur quel(s) grade(s), il habilite l'autorité à recruter,

CONSIDERANT qu'en raison du surcroît de travail lié à la nécessité d'aider à la surveillance pendant la récréation périscolaire (pause méridienne) des enfants répartis dans plusieurs zones dans la cour de récréation, il y aurait lieu de créer un emploi temporaire d'adjoint d'animation à temps non complet à raison de 8 heures de travail par semaine ;

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

- DECIDE de créer un emploi temporaire d'Adjoint d'animation en charge d'aider à la surveillance pendant la récréation périscolaire (pause méridienne) des enfants répartis dans plusieurs zones dans la cour de récréation, à compter du 4 septembre 2023 jusqu'au 5 juillet 2024, sur la base d'une durée de 8 heures de travail par semaine (pendant les jours de scolarité les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 11h35 à 13h35), avec une rémunération rattachée à l'échelle indiciaire du grade d'Adjoint d'animation ;

- MODIFIE en conséquence le tableau des emplois de la commune ;

- HABILITE le Maire à recruter un agent contractuel pour pourvoir cet emploi.

**33 URBANISME – PRESENTATION ET DEBAT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DU PAYS DE FONTAINEBLEAU**

Annexe : orientations générales du projet de PADD du PLUi du Pays de Fontainebleau

Monsieur le Maire expose à l'assemblée que depuis sa création au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau est, sur l'ensemble de son périmètre (26 communes), compétente en « aménagement de l'espace » comprenant, notamment, la gestion et l'élaboration des documents d'urbanisme dont les Plans Locaux d'Urbanisme.

Afin de se doter d'un document stratégique de planification du territoire composée des 26 communes, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) le 24 mars 2021 par délibération n°2021-054 du conseil communautaire.

Le PLU intercommunal est l'outil de traduction spatiale au service du projet politique communautaire à destination des habitants. Ce document constituera également l'outil règlementaire permettant d'encadrer l'utilisation des sols, les aménagements, la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions sur l'ensemble du territoire du Pays de Fontainebleau.

Le PLUi, document unique, couvrira le territoire composé des 26 communes membres du Pays de Fontainebleau et se substituera, dès qu'il sera exécutoire aux documents d'urbanisme communaux existants. Les prescriptions du règlement pourront être générales ou s'appliquer seulement aux zones identifiées afin de prendre en compte les spécificités territoriales. Il devra prendre en compte les enjeux généraux des articles L. 101-1 et L. 102-2 du code de l'urbanisme.

Lors de la prescription de l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait défini les grands objectifs suivants :

- Protéger l'écrin du Pays de Fontainebleau et valoriser les patrimoines bâti, naturel et paysager marqueurs de l'identité du territoire
- Affirmer une stratégie économique portée sur le tourisme vert, la filière équestre, le tissu économique de proximité et les entreprises à forte valeur ajoutée
- Faire du Pays de Fontainebleau un lieu de vie durable et équitable au service de ses habitants

Après un peu plus d'une année de travail portant sur le diagnostic et l'état initial de l'environnement, les élus ont travaillé sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Conformément à l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Le PADD constitue l'une des pièces du dossier et la clé de voûte du PLUi. Il est le document politique du PLUi qui assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Ses orientations générales trouveront leur traduction au sein des pièces réglementaires et opposables du PLUi : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit. Ces pièces doivent donc être cohérentes avec le PADD.

De plus, le PADD doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les documents supra-communaux et en cohérence avec les plans et programmes engagés par la CAPF : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Mobilités d'Ile-de-France (dit MOBIDF, ancien PDUIF), la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (sur 16 communes du territoire), le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), le Projet de Territoire, le Programme Local de l'Habitat (PLH), etc...

L'élaboration du PADD fait suite à un travail de diagnostic partagé, de co-construction avec les communes et de concertation avec les acteurs locaux, les associations et la population à travers les échanges suivants :

- 1 séminaire inaugural de sensibilisation à la crise climatique
- 3 ateliers thématiques avec les élus communautaires et municipaux
- 1 comité de pilotage sous forme de « fresque du projet »
- 1 atelier habitants sous forme de « fresque du projet »
- 1 réunion de présentation et d'échanges avec les personnes publiques associées et consultées
- 3 comités de pilotage pour affiner ces orientations
- 1 réunion publique avec les habitants de présentation et d'échanges sur les orientations pressenties

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Suite à plusieurs échanges avec les représentants des communes en atelier et comités de pilotage, une conférence intercommunale des maires s'est réunie le 23 mars 2023 pour amender et valider le projet de PADD avant sa présentation en conseil communautaire.

C'est désormais aux conseils municipaux de débattre du PADD. Un nouveau conseil communautaire prendra acte de ces débats tenus en conseils municipaux et le PADD sera de nouveau soumis au débat au vu des éléments transmis par les communes.

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR ;

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;  
Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;  
Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;  
Vu les articles L. 151-5 et L. 153-12 du code de l'urbanisme portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur débat ;  
Vu l'arrêté préfectoral 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 la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;  
Vu l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau,  
Vu le Schéma Directeur Régional de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;  
Vu la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 25 février 2021 définissant les modalités de collaboration entre l'intercommunalité et les communes ;  
Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;  
Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;  
Vu la délibération n°2023-081 du 20 avril 2023 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau actant que les orientations du PADD ont été débattues ;  
Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;  
Considérant la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;  
Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 23 mars 2023 validant le projet de PADD avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;  
Considérant la présentation des orientations générales du projet de PADD ;  
Considérant le projet de PADD annexé à la délibération ;  
Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1<sup>er</sup> 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 ;  
Considérant que conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du code de l'urbanisme au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ;

Il est demandé à l'assemblée de :

Prendre acte de la présentation et de la tenue d'un débat en séance sur les orientations générales du PADD du projet de PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, annexées à la présente délibération, conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme. Ce débat fera l'objet d'un procès-verbal qui sera transmis à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau dans un délai raisonnable.

**34 AVIS DE LA COMMUNE SUR LE PROJET DE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) 2024-2030 DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU**

Par délibération en date du 05 décembre 2019, le conseil communautaire a engagé l'élaboration du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

Par courrier en date du 24 avril 2023, la Communauté d'Agglomération a transmis à la commune de Cély-en-Bière le projet de PLH arrêté par délibération du conseil communautaire du 20 avril 2023 et sollicite son avis dans un délai de deux mois à partir de la réception des éléments, conformément à la procédure définie à l'article L302-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le PLH est un document stratégique de programmation établi par un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) pour l'ensemble de ses communes membres. Il définit, pour une période de six ans, les principes et les objectifs de la politique publique de l'habitat communautaire. Il vise à répondre aux besoins en logement et à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale dans un objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logement sur le territoire. Il doit être doté d'un dispositif d'observation afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.

L'élaboration du PLH comprend la production de trois documents :

- **Le diagnostic territorial**, qui reprend les éléments de contexte territorial par une analyse du fonctionnement du marché local et des conditions d'habitat ;
- **Le document d'orientations**, qui énonce les objectifs du PLH et indique les principes retenus pour permettre le développement d'une offre suffisante et diversifiée. Il précise la réponse communautaire aux besoins en logement par type de produits ;
- **Le programme d'actions**, qui détaille les différentes thématiques et opérations par secteur géographique à mettre en œuvre, leur budget prévisionnel et des modalités d'accompagnement et de suivi. Il propose un échéancier envisagé pour la réalisation et la déclinaison des objectifs de production de logements par commune dit « référentiel foncier ».

Le Pays de Fontainebleau a mené tout au long de l'élaboration de son PLH (de 2020 à 2023) un travail partenarial en lien avec les communes et les acteurs de l'habitat. Cela correspond à :

- **Phase 1** – Diagnostic territorial lancé dès début 2020
  - **26 entretiens** préalables avec les communes ;
  - **24 entretiens** avec les acteurs de l'habitat du territoire ;
  - **2 présentations** du diagnostic en comité technique et en comité de pilotage avec l'ensemble des communes ;

- **1 présentation** du diagnostic en commission Urbanisme Habitat Déplacements de la CAPF
- Phase 2 – Document d'orientations réalisé entre 2021 - 2022
  - **4 ateliers** organisés par secteur géographique pour mieux appréhender les besoins spécifiques ;
  - **1 atelier partenaires** organisé autour des thématiques clefs du diagnostic ;
  - **5 entretiens** avec les acteurs spécifiques liés à l'enseignement supérieur ;
  - **1 séminaire élus** pour la présentation des orientations et des objectifs ;
  - **1 concertation dématérialisée** auprès de chaque commune à l'issue du séminaire afin d'anticiper la phase 3 relative à l'élaboration du plan d'action ;
  - **1 séminaire élus** à l'issue de la concertation dématérialisée tenue fin 2021. Retour des communes sur les objectifs de leur commune et le choix du scénario global. Ainsi que l'arbitrage entre création de nouveaux logements et action sur le bâti ancien pour remettre des logements sur le marché et les sortir de la vacance ;
  - **1 concertation avec l'État** sur la phase 2 avec une présentation des orientations et des objectifs retenus par commune, notamment, les objectifs en terme de logements sociaux pour les communes soumises à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ;
  - **2 présentations** en comité technique et en comité de pilotage pour une validation finale des orientations et des objectifs pour les six années du PLH ;
  - **1 passage en conseil communautaire** pour validation des orientations le 31 mars 2022.
- Phase 3 – Programme d'actions élaboré entre 2022 et 2023
  - **4 ateliers** organisés par thématique pour mieux appréhender les actions spécifiques ;
    - Atelier sur l'offre abordable
    - Atelier sur le territoire durable et désirable
    - Atelier sur l'attractivité du parc existant
    - Atelier sur les besoins des publics spécifiques
  - **26 entretiens** avec les communes pour un retour sur les actions prédéfinies ;
  - **2 présentations** en COTECH et en COPIL exposant le premier retour des communes sur la priorisation des actions et du premier budget pour les six années ;
  - **1 concertation dématérialisée** par commune sur les éléments présentés ;
  - **1 conférence des maires** pour une validation des actions retenues et du budget alloué ;
  - **1 concertation avec l'État** ;
  - **1 présentation en commission Urbanisme Habitat et Déplacements** ;

- o **1 présentation finale** en COPIL avec une présentation de l'ensemble des phases.

Le diagnostic, restitué en comité de pilotage le 06 mai 2021, met en exergue les enjeux suivants :

|  |   |
|--|---|
| <b>Contexte urbain</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 26 communes réparties sur 437 km<sup>2</sup>, soit 7,4 % de la superficie de la Seine-et-Marne et la 7<sup>e</sup> intercommunalité du département en ce qui concerne la population ;</li> <li>• Un espace préservé et intermédiaire entre l'urbanisation parisienne et des secteurs peu denses et agricoles du sud du département ;</li> <li>• Un patrimoine naturel et architectural remarquable ; <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des migrations pendulaires fortement tournées vers l'extérieur.</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Contexte socio-démographique</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un recul démographique constaté depuis 2010, mais à nuancer sur le Cœur urbain avec un léger regain de population depuis 2018 ;</li> <li>• Un territoire attractif auprès des familles âgées de 40 ans et plus, mais une difficulté à attirer et à maintenir de jeunes ménages primo-accédants avec des enfants ;</li> <li>• Une hausse des besoins face à un vieillissement de la population.</li> </ul>  |
| <b>Contexte socio-économique</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des revenus médians nettement supérieurs au département et aux EPCI voisins ;</li> <li>• Des signes de fragilités socio-économiques présents avec 64 % des ménages du territoire admissibles au logement social.</li> </ul>  |
| <b>Structure de l'offre de logements</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc immobilier à vocation essentiellement résidentielle à l'année ;</li> <li>• Un nombre important de logements vacants et de résidences secondaires en hausse ;</li> <li>• Une offre en petites typologies insuffisante dans un espace préservé et intermédiaire entre l'urbanisation parisienne et des secteurs peu denses et agricoles du sud du département.</li> </ul>  |
| <b>Qualité du parc</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une partie du parc privé est ancienne, potentiellement énergivore, dégradée, voire insalubre, à surveiller ;</li> </ul>  |
| <b>Dynamique de construction</b>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un rythme qui demeure insuffisant pour satisfaire les besoins liés à l'augmentation des ménages et à la fluidité du parc (vacance, résidences secondaires, renouvellement).</li> </ul>   |
| <b>Les besoins spécifiques</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un besoin à court terme à destination des étudiants sur le Cœur urbain ;</li> <li>• Une offre de logements ordinaires serait à adapter ou à développer pour les seniors autonomes (de type habitat regroupé, intergénérationnel, etc.).</li> </ul>   |

En réponse à ces constats, le document d'orientations présenté en mars 2022 définit un scénario de développement pour la période 2024-2030 et, pour y parvenir, les cinq grandes orientations suivantes ont été arrêtées et validées en conseil communautaire du 31 mars 2022 :

- **Encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire ;**
- **Accompagner le parcours résidentiel des ménages ;**
- **Améliorer et requalifier le parc de logements ;**

- **Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques** (*seniors, personnes en situation de handicap, jeunes, salariés et gens du voyage*) ;
- **Piloter et animer la stratégie de la CAPF en matière d'habitat.**

La mise en œuvre concrète de ces orientations a été déclinée sous forme d'un programme d'actions validé en conférence des maires en octobre 2022, puis partagé auprès des partenaires lors du comité de pilotage final en janvier 2023. Il comporte seize actions :

|   |
|---|
| <b>Orientation 1 – Encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire</b>                                  |
| Action 1 : Développer des outils de dialogue pour tendre vers un urbanisme négocié  |
| Action 2 : Expérimenter de nouvelles formes d'habitat qui mettent en avant la qualité des usages et des relations humaines                            |
| Action 3 : Mettre en place une stratégie foncière et d'aménagement pour assurer la conduite opérationnelle des objectifs du PLH                       |
| Action 4 : Réguler le développement de l'offre sur les meublés touristiques   |
| <b>Orientation 2 – Accompagner le parcours résidentiel des ménages</b>  |
| Action 5 : Soutenir le développement du parc locatif abordable et améliorer l'adéquation entre l'offre et la demande                                  |
| Action 6 : Favoriser l'accès sociale et abordable dans l'optique des parcours résidentiels ascendants, notamment pour les jeunes                      |
| Action 7 : Mettre en œuvre la réforme des attributions sur le territoire  |
| <b>Orientation 3 – Améliorer et requalifier le parc de logements existants</b>  |
| Action 8 : Déployer des outils incitatifs sur l'ensemble du territoire et réfléchir à la mise en place d'outils coercitifs de lutte contre la vacance |
| Action 9 : Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique dans le parc privé   |
| Action 10 : Agir pour les copropriétés privées fragiles du territoire   |
| <b>Orientation 4 – Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques</b>  |
| Action 11 : Accompagner le maintien à domicile et proposer une offre alternative et innovante pour les seniors et les personnes en perte d'autonomie  |
| Action 12 : Assurer une offre diverse et adaptée pour les jeunes ménages et étudiants   |
| Action 13 : Répondre aux besoins des personnes en grande précarité  |
| Action 14 : Renforcer l'offre sur le territoire permettant de répondre aux besoins d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage                 |
| <b>Orientation 5 – Piloter et animer la stratégie de la CAPF en matière d'habitat</b>   |
| Action 15 : Piloter la politique de l'habitat et animer le partenariat  |
| Action 16 : Développer un outil d'observation des dynamiques de marché de l'habitat et du foncier et évaluer la mise en œuvre                         |

Le budget prévisionnel pour le PLH s'établit à 3 048 000 € pour les six prochaines années (dont 1 268 000 € de fonctionnement et 1 780 000 € d'investissement), soit environ un budget de 508 000 € par an. À ce stade le budget ne prend pas en compte les dépenses liées à l'obligation de satisfaire les besoins définis au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, notamment, les dépenses liées à l'étude des sites potentiels, les travaux et la gestion des aires. Il devra aussi être complété des dépenses liées à l'amélioration de l'habitat en lien avec la définition des dispositifs qui seront calés en 2023 et en 2024. Ces éléments seront intégrés a posteriori quand les budgets définitifs seront définis et connus.

Conformément aux articles L.302-2 et R.302-9 du CCH, le projet de PLH doit être arrêté par le conseil communautaire, avant d'être transmis pour avis aux communes membres. Cette phase de consultation porte sur deux mois. Faute de réponse dans un délai de deux mois, à compter de la transmission du projet arrêté, leur avis est réputé favorable.

À l'issue de cette phase de consultation, le conseil communautaire sera amené à débattre et à statuer sur les avis reçus puis à arrêter une seconde fois le projet de PLH. Celui-ci sera ensuite transmis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Après avoir pris en compte l'avis de l'État et du CRHH qui émettent un avis sous deux mois et avoir procédé aux éventuelles modifications en réponse aux demandes du Préfet, la CAPF devra délibérer pour adopter définitivement le PLH pour la période 2024 – 2030. Le PLH devient exécutoire deux mois après la transmission au représentant de l'État de la délibération.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5216-5 ;

Vu le code de la construction et de l'habitat et notamment les articles L.302-1 à L.302-4 et R.302-1 à R.302-13 ;

Vu la délibération n° 2019-196 du conseil communautaire du 05 décembre 2019, engageant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2023-2029 du Pays de Fontainebleau ;

Vu le porté à connaissance transmis par les services de l'État en mars 2020 ;

Vu la délibération n° 2022-068 du conseil communautaire du 31 mars 2022 portant validation des orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération n° 2023-079 du conseil communautaire du 20 avril 2023, arrêtant le projet du Programme Local de l'habitat 2023-2029 du Pays de Fontainebleau ;

Considérant que l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) répond à la nécessité de définir et de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat cohérente, adaptée aux besoins, aux évolutions socio-économiques et aux ambitions de développement de son territoire ;

Considérant que le PLH concerne les 26 communes de la CAPF, qu'il tient compte de leurs spécificités, de leurs besoins et de leurs projets, et qu'il devra confirmer la dynamique en place et poursuivre les efforts déjà engagés ;

Considérant que la CAPF a élaboré avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, dont les communes, un PLH pragmatique qui identifie des objectifs réalistes tenant compte des capacités et des besoins du territoire ;

Considérant que le PLH est un document stratégique de programmation qui définit l'ensemble de la politique local de l'habitat ;

Considérant que les cinq orientations du PLH 2024-20230 sont les suivantes :

- Orientation 1 : Encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire
- Orientation 2 : Accompagner le parcours résidentiel des ménages
- Orientation 3 : Améliorer et requalifier le parc de logements
- Orientation 4 : Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques
- Orientation 5 : Piloter et animer la stratégie de la CAPF en matière d'habitat

Considérant que le projet de PLH 2024-2030 tel que joint en annexe de la présente délibération comprend :

- Un diagnostic portant sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat sur la CAPF ;
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme. Ce document fixe une politique de l'habitat à moyen terme, concrète et opérationnelle, dans le cadre global de l'équilibre, de la diversification et de la qualité de l'offre de logements ;
- Un programme d'action définissant les outils et moyens mis en œuvre par la CAPF, les communes et l'ensemble des partenaires afin de répondre aux orientations stratégiques. L'enjeu était d'identifier des actions pragmatiques et réalistes, opérationnelles, tenant compte des spécificités du territoire et des moyens financiers, dans un contexte législatif évolutif.
- Les fiches communales constituent la feuille de route commune à la CAPF et à chaque collectivité, actualisées et réadaptées chaque année avec une synthèse des chiffres clefs, des objectifs et des potentiels/projets éventuels.

Considérant que ce projet de PLH s'appuie d'une part sur les éléments de connaissance rassemblés lors de la phase du diagnostic et d'autre part sur un large travail partenarial qui a accompagné l'ensemble du processus. Ce document est aussi le fruit d'échange avec l'ensemble des communes ainsi que les acteurs de l'habitat (services de l'État, bailleurs sociaux, promoteurs, département, etc.).

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLH, conseillers communautaires et municipaux, les acteurs de l'habitat et les partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLH ;

Considérant que le Programme Local de l'Habitat 2024-2030 sera soumis à un deuxième arrêt après la prise en compte des observations éventuelles des communes, avant d'être soumis au CRHH.

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 :

- PRONONCE un avis **FAVORABLE** au projet du Programme Local de l'Habitat 2024-2029 arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, le PLH répondant aux objectifs de croissance maîtrisée de la population et des besoins en logements ;
- ENGAGE la commune à mettre en œuvre les moyens nécessaires et relevant de ses compétences pour être en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat.

### QUESTIONS DIVERSES

Remise salle des fêtes : Madame RUSCH propose de créer un faux-plafond dans la remise de la salle des fêtes pour optimiser le stockage de matériels.  
A étudier.

Travaux maçonnerie mairie- salle des fêtes : le devis de l'entreprise MLGL d'un montant de 3714.00 € HT est validé.

Travaux électricité mairie-bâtiment périscolaire-salle des fêtes : le devis de l'entreprise DSEGS d'un montant de 4109.00 € HT est validé.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à dix heures trente-cinq minutes.

Le Maire  
Francis GUERRIER

La secrétaire de séance  
Martine QUERNE



FR