



## SÉANCE DU 19 JANVIER 2017

Affichage du 23 janvier 2017

\* \* \* \* \*

Convocation du conseil municipal pour le jeudi 19 janvier 2017 à 20 h30, adressée à chaque conseiller le 12 janvier 2017.

### Ordre du jour

- 01 – Accueil de loisirs – Ouverture pendant les vacances
- 02 – Décision Modificative n°3 – Budget général
- 03 – Vente de véhicules communaux
- 04 - CAMVS – Contrat Intercommunal de Développement
- 05 – CAMVS – Transfert de compétence en matière de Plan Local d’Urbanisme, de documents d’urbanisme en tenant lieu ou de carte communale
- 06 – ZAC d’Orgenoy – Décision de poursuivre
- 07 – ZAC d’Orgenoy – Vente de terrains
- 08 – ZAC du Centre Bourg - Rétrocession et intégration des voies, espaces publics et réseaux dans le domaine public

L’an deux mil dix-sept, le 19 janvier à vingt heures trente, le conseil municipal, dûment convoqué, s’est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. AUBRUN, Maire.

Etaient présents : M. AUBRUN, Mme ORDIONI, Mme CHAGNAT, M. PERES, Mme BOUTIER, M. BERTRY, Mme DEBBABI, M. MOURGUES, M. NEOTTI, Mme THOMAS, Mme BESSE, M. NIGNON, Mme BONNET, M. CERVO, M. TOURNIÉ, Mme EYMERY, M. BEAUFUME, Mme PHILIPPE.

Etaient excusés : Mme AUBERT (pouvoir à Mme BOUTIER), M. DESROSIERS (pouvoir à Mme EYMERY), M. FERNANDES (pouvoir à Mme ORDIONI), Mme FILIPE (pouvoir à Mme DEBBABI), M. GLAVIER (pouvoir à M. MOURGUES), M. SEIGNANT (pouvoir à M. AUBRUN), Mme TOURNIER (pouvoir à Mme CHAGNAT), Mme VARESE-CASSATA (pouvoir à M. NIGNON), Mme LOMONT.

Etaient absents : Néant

Secrétaire de séance : M. BEAUFUMÉ qui procède à l’appel.

M. AUBRUN informe l’assemblée que M. SEIGNANT a été victime d’un grave accident de la route et sera indisponible un certain temps. Il lui est souhaité un prompt rétablissement.

Le compte rendu du conseil municipal du 15 décembre 2016 est adopté.

## **01 – ACCUEIL DE LOISIRS – OUVERTURE PENDANT LES VACANCES SCOLAIRES**

Madame Chagnat rappelle au Conseil Municipal sa délibération en date du 16 juin 2016 concernant l'ouverture de l'accueil de loisirs pendant une semaine lors des vacances de la Toussaint.

L'expérience ayant été concluante, il est proposé d'ouvrir l'accueil de loisirs sur certaines périodes de vacances scolaires.

En cas d'accord donné par le Conseil Municipal, il sera nécessaire de faire une déclaration d'ouverture à la DDCS (Direction départementale de la Cohésion Sociale), pour chaque période concernée.

La déclaration DDCS concerne les effectifs d'encadrement, les plages horaires d'ouverture, les lieux d'accueil.

Mme CHAGNAT précise que, la grille tarifaire reste la même que celle votée en juin 2016.

**Considérant** la demande des administrés,

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

**AUTORISE** l'ouverture d'un accueil de loisirs sur certaines périodes des vacances.

**AUTORISE** Monsieur le Maire à effectuer une déclaration auprès de la DDCS.

**ADOPTÉ** à l'unanimité des membres présents et représentés.

\* \* \* \* \*

## **02 – DÉCISION MODIFICATIVE N°3 AU BUDGET GÉNÉRAL**

La décision modificative n°3 de l'exercice 2016 a vocation à ajuster les inscriptions budgétaires du budget primitif.

Ces ajustements se traduisent à la fois par des augmentations et des diminutions de crédits d'article à article, afin de régulariser l'augmentation du montant dû au titre du FPIC (Fonds de péréquation ressources intercommunales et communales).

En dépenses de fonctionnement, le compte 73925 fait l'objet d'une augmentation de 6 200 € tandis que le compte 615231 fait l'objet d'une diminution de 6 200 € conformément au tableau transmis.

M. BEAUFUME indique que le tableau n'est pas en adéquation avec l'argumentaire envoyé. M. AUBRUN répond que c'est une erreur d'un « copié collé » et que le tableau correspond bien au projet de la délibération.

**VU** la loi n° 94.504 du 22 juin 1994 portant dispositions budgétaires et comptables relatives aux collectivités locales,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** la délibération du 24 mars 2016 approuvant le budget primitif 2016,

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

**ADOpte** la décision modificative n° 3, équilibrée en dépenses et recettes, jointe à la présente délibération.

**ADOPTÉ** à l'unanimité des membres présents et représentés

### **03 – VENTE DE VÉHICULES COMMUNAUX**

Monsieur le Maire indique que la commune a remplacé deux véhicules communaux dont elle est propriétaire.

Il est donc proposé de céder, en l'état cet équipement pour un montant de 1000 € l'un et 1500 € l'autre (un Renault Kangoo et un Fiat Ducato).

M. BEAUFUME demande si le nom des acheteurs est connu. M. AUBRUN répond par l'affirmative et précise qu'il peut lui communiquer hors séance.

**CONSIDÉRANT** que la commune est propriétaire des véhicules,

**CONSIDÉRANT** que deux véhicules ont été remplacés.

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

**DÉCIDE** de vendre en l'état, deux véhicules pour 1000 € l'un et 1500 € l'autre.

**ADOPTÉ** à l'unanimité des membres présents et représentés

\* \* \* \* \*

### **04 – CAMVS – CONTRAT INTERCOMMUNAL DE DÉVELOPPEMENT**

Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal que le Département de Seine et Marne a décidé de créer un nouvel outil contractuel permettant de financer les projets portés par les intercommunalités (le CID). Cet outil concerne la CAMVS et les communes de plus de 2000 habitants qui la composent (Melun, Dammarie-les-Lys, le Mée-sur-Seine, Saint-Fargeau-Ponthierry, Vaux-le-Pénil, La Rochette, Boissise-le-Roi, Pringy, Rubelles).

Les actions à inscrire étant centralisées au niveau de la CAMVS, celle-ci a procédé à un recensement des projets des communes.

Chaque commune reste maître d'ouvrage de son projet, signe le contrat et délibère sur sa mise en œuvre.

Le contrat est signé pour une durée de 3 ans, et l'aide peut aller jusqu'à 40% du coût de l'opération. Des enveloppes ont été établies en fonction de la population de chaque commune et pour Boissise-le-Roi celle-ci serait de 89 680 €.

Compte tenu de cette enveloppe financière, il est proposé comme action au CID, le projet de construction d'un bâtiment à vocation d'activités multiples dans lequel sera installé le multi accueil de la commune, ainsi que le Club de Loisirs et la section piano de l'école de musique.

Ce projet estimé à 918 700 € (HT) pourrait débuter en juin 2017, pour une durée de travaux estimative de 10 mois.

M. BEAUFUME sollicite le tableau des montants des subventions prévues comme précisé sur le document préparatoire. M. AUBRUN indique que la CAMVS n'a pas transmis ce document mais que le montant alloué pour Boissise Le Roi, dans le cadre de ce contrat triennal, est de 89 680 euros, qui sera versé en une seule fois.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** la délibération du Conseil Départemental n° CD-2015/11/20- 1/01 du 20 novembre 2015 relative à la création d'un nouveau dispositif contractuel,

**Vu** la délibération n°2016.6.7.91 du 27 juin 2016 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine approuvant la demande de candidature auprès du Département pour l'élaboration d'un Contrat Intercommunal de Développement (CID) de l'Agglomération Melun Val de Seine,

**Vu** le programme d'actions élaboré par la commune en concertation avec la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, et ce dans le cadre de l'enveloppe attribuée à ce contrat d'un montant de 89 680 €,

**Considérant** que le programme d'actions de la commune se compose de 1 action,

**Considérant** que la commune est maître d'ouvrage de l'ensemble de cette action,

**Considérant** que l'ensemble des maîtres d'ouvrage des actions inscrites dans le programme d'action du CID sera signataire du contrat cadre avec le Département,

**Considérant** que chaque action fera l'objet d'une convention de réalisation signée entre le maître d'ouvrage et le Département,

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité, (une voix contre de M. BEAUFUMÉ)**

**VALIDE** le programme d'actions

**VALIDE** le principe de signature d'une convention de réalisation pour les actions dont la commune est maître d'ouvrage.

**AUTORISE** le Maire à effectuer toutes les démarches nécessaires et signer les pièces s'y rapportant.

**ADOPTÉ** à la majorité des membres présents et représentés.

\* \* \* \* \*

## **05 – CAMVS – TRANSFERT DE COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE PLAN LOCAL D'URBANISME, DE DOCUMENTS D'URBANISME EN TENANT LIEU OU DE CARTE COMMUNALE**

Monsieur le Maire indique que, les lois « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010 et « ALUR » du 24 mars 2014 ont positionné le territoire intercommunal pour être l'échelle de référence de la planification

locale. Selon le législateur, il ne s'agit pas d'uniformiser la prise en compte d'un territoire mais au contraire de mettre en valeur, voire renforcer, la complémentarité des communes. Un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) permet de mettre en œuvre une politique locale d'aménagement du territoire en phase avec la réalité du fonctionnement et de l'organisation du territoire.

En conséquence, pour les communautés d'agglomération existantes à la date de publication de la loi ALUR qui n'auraient pas bénéficié d'un transfert volontaire de la compétence en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, la loi prévoit un transfert automatique de cette compétence à échéances définies, sauf s'il s'exerce une minorité de blocage de la part des communes membres de l'EPCI.

La première échéance de ce transfert automatique est le 27 mars 2017. Ce dernier n'aura cependant pas lieu si au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population s'y opposent par délibération des conseils municipaux entre le 27 décembre 2016 et le 26 mars 2017.

Quelques éléments de contexte du territoire de l'Agglomération Melun Val de Seine méritent d'être précisés :

- Toutes les communes de l'Agglomération sont aujourd'hui dotées d'un document d'urbanisme opposable. Cependant, quatorze communes sur les vingt qui seront membres de la Communauté au 1<sup>er</sup> janvier 2017, sont en cours de mise en œuvre d'une procédure de révision générale de leur document à des stades d'avancement très divers (dont 6 révisions de Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme).
- La Communauté d'Agglomération porte depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, en relais de l'ancien Syndicat Mixte d'Etude et de Programmation de la Région Melunaise, l'élaboration d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui tient déjà compte de son élargissement à quatre nouvelles communes au 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le SCoT permettra d'ores et déjà d'élaborer le socle d'un projet de nouveau territoire intercommunal et de déterminer un cadre de développement, d'harmonisation et de coordination des projets de développement locaux qui fait aujourd'hui défaut.

Considérant ce qui précède, il est proposé au conseil municipal :

- de s'opposer au transfert de la compétence communale à la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu, ou de carte communale lors de la première échéance prévue par la loi ALUR, soit au 27 mars 2017 ;
- d'autoriser le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L.5216-5,

**Vu** le Code de l'Urbanisme

**Vu** la loi n°2014-386 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) et notamment son article 136,

**Vu** les statuts de l'Agglomération Melun Val de Seine,

**CONSIDÉRANT** que la loi du 24 mars 2014, dite ALUR, a positionné le territoire intercommunal pour être l'échelle de référence de la planification locale ;

**CONSIDÉRANT** que la loi précitée prévoit qu'une communauté d'agglomération existant à la date du 26 mars 2014 et qui n'est pas compétente en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, le devient le lendemain de l'expiration d'un délai de trois ans à compter de cette date ;

**CONSIDÉRANT** cependant que ce transfert de compétences n'a pas lieu si, dans les trois mois précédant le 27 mars 2017, au moins 25 % des communes membres de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale représentant au moins 20 % de la population s'y opposent ;

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

**S'OPPOSE** au transfert de compétence à la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine en matière de plan local d'urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, lors de la première échéance prévue par la loi ALUR, soit au 27 mars 2017.

**AUTORISE** le Maire ou son représentant à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**ADOPTÉ** à l'unanimité des membres présents et représentés.

\* \* \* \* \*

## **6 – ZAC D'ORGENOY – DÉCISION DE POURSUIVRE**

Monsieur le Maire rappelle que la Commune de BOISSISE-LE-ROI a initié l'étude d'un schéma d'aménagement du secteur d'Orgenoy Est avec pour objet la réalisation d'une ZAC sur ce périmètre. Cette zone se situe dans le Hameau d'Orgenoy dans le prolongement des espaces déjà urbanisés et d'une superficie d'environ 18 hectares.

Faisant suite à une consultation publique, la Commune de BOISSISE-LE-ROI, a retenu, par une délibération en date du 20 décembre 2001, le groupement constitué par les sociétés GEOTERRE et LES TERRES A MAISONS pour engager les études préalables à l'aménagement de la zone Est d'Orgenoy (ZAC).

Par délibération en date du 26 février 2003, le Conseil municipal de la Commune de BOISSISE LE ROI a approuvé le dossier de création de la ZAC ayant pour objet l'aménagement du site d'ORGENOY Est en vue de la construction de bâtiments à usage d'habitation et d'équipements publics.

L'aménagement de la ZAC a pris un retard considérable en raison de l'action en justice engagée, en 2003, par INNOV IMMO, IMMOSUD et SAVI à l'encontre de la délibération du 26 février 2003.

La convention n'a donc connu aucun commencement d'exécution réel, l'aménageur ne souhaitant pas engager des frais financiers avant de connaître l'issue de la procédure contentieuse.

Le contentieux a pris fin par décision du Conseil d'Etat du 26 juillet 2011 qui a prononcé l'annulation du jugement de première instance du 31 mai 2007 et de l'arrêt de la Cour

Administrative d'Appel de Paris du 8 juillet 2008 et, a jugé, par voie de conséquence, au rejet du recours dirigé contre la délibération d'approbation de la ZAC du 26 février 2003.

La réalisation de la ZAC a pris de nouveau du retard en raison de la découverte de pollution résiduelle sur une partie du site de sols pollués qui a fait l'objet d'études anciennes et récentes.

Une étude géologique intitulée « *Evaluation du degré de pollution des « Terrains DESFORGES* » a été réalisée, dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SCI DESFORGES, en octobre 1998, par la Société GEOTHERMA sur le site ayant appartenu à la SCI DESFORGES à BOISSISE LE ROI et SAINT SAUVEUR SUR ECOLE afin de répondre aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95 DAE 2IC du 2 juin 1995.

L'étude a mis en évidence la présence de 5 zones distinctes correspondant à d'anciennes carrières qui ont été remblayées par des déchets assimilables à des ordures ménagères et/ou des déchets industriels.

C'est ainsi, que par arrêté préfectoral n°10 DAIDD 1IC 130 du 2 juin 2010 la Préfecture de Seine et Marne a prescrit la réalisation d'une étude environnementale dont l'objectif est l'impact sur les sols, les eaux souterraines et les cultures de ces 5 zones.

L'établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), chargé du portage d'une partie du foncier a transmis, deux rapports d'études, celui de SITA REMEDIATION concernant « l'état du site sur la base de documents consultés » d'octobre 2013 puis celui de GEOLIA de septembre 2013.

L'EPFIF a de nouveau mandaté, en février 2016, SITA REMEDIATION pour la synthèse des études antérieures, la réalisation d'un complément à l'étude historique et de vulnérabilité ainsi que des reconnaissances complémentaires des milieux au droit de cette zone d'étude afin d'établir un état des lieux de la qualité du sous-sol, et d'appréhender son degré de pollution.

La Commune de BOISSISE-LE-ROI souhaite aujourd'hui mener à son terme la réalisation de la ZAC d'Orgenoy Est.

A cette fin, elle doit adapter la convention privée d'aménagement du 30 décembre 2005 avec les nouveaux besoins de la commune notamment en matière de logement sociaux.

En effet, la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « loi SRU » impose la réalisation de 20% de logements sociaux et la Commune de Boissise-le-Roi doit s'y soumettre afin d'éviter d'être de nouveau sanctionné pécuniairement comme par le passé au titre de la carence en logements sociaux.

Le Préfet de Seine-et-Marne a mis en demeure la commune de Boissise le Roi d'atteindre les objectifs fixés par l'article 55 la loi solidarité et renouvellement urbains dite « loi SRU ».

**Vu** la convention privée d'aménagement du 30 décembre 2005 entre la commune de Boissise le Roi et les sociétés GEOTERRE et LES TERRES A MAISONS

**Vu** le jugement de première instance du 31 mai 2007

**Vu** l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Paris du 8 juillet 2008

**Vu** la décision du Conseil d'Etat du 26 juillet 2011

**Considérant** qu'en 2001, la Commune de BOISSISE LE ROI a initié l'étude d'un schéma d'aménagement du secteur d'Orgenoy Est avec pour objet la réalisation d'une ZAC sur ce périmètre. Cette zone se situe dans le Hameau d'Orgenoy dans le prolongement des espaces déjà urbanisés et sa superficie est d'environ 18 hectares.

**Considérant** que suite à une consultation publique, la Commune de BOISSISE LE ROI, a retenu, par une délibération en date du 20 décembre 2001, le groupement constitué par les sociétés GEOTERRE et LES TERRES A MAISONS pour engager les études préalables à l'aménagement de la zone Est d'Orgenoy (ZAC).

**Considérant** que par délibération en date du 26 février 2003, le Conseil municipal de la Commune de BOISSISE LE ROI a approuvé le dossier de création de la ZAC ayant pour objet l'aménagement du site d'ORGENOY Est en vue de réalisation d'un nouveau quartier intégrant la création de voiries, d'espaces publics, la construction de logements et d'équipements publics.

**Considérant** que l'aménagement de la ZAC a pris un retard considérable en raison de l'action en justice engagée, en 2003, par INNOV IMMO, IMMOSUD et SAVI, propriétaires d'une partie du foncier concerné par la ZAC, à l'encontre de la délibération du 26 février 2003 qui a pris fin par l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Paris du 8 juillet 2008 et, qui a jugé, par voie de conséquence, au rejet du recours dirigé contre la délibération d'approbation de la ZAC du 26 février 2003.

**Considérant** l'ensemble des frais avancés suite à la signature de la convention entre la commune et l'EPFIF en date du 28 mai 2013, à l'arrêté préfectoral édicté afin de procéder aux études de sols en raison de l'existence de sols pollués sans lesquelles aucune proposition d'acquisition sérieuse ne peut aboutir,

**Considérant** l'état de contrainte du préfet lié à la carence en logements sociaux sur le territoire de Boissise-le-Roi qui a déjà été sanctionnée pécuniairement par le passé au titre de la loi SRU, Monsieur le Préfet de Seine et Marne a fait injonction par courrier du 14 octobre 2016 à Boissise-le-Roi de reprendre l'opération d'aménagement en la mettant en demeure de relancer la ZAC : *« (...) je vous informe que dans le cas de non atteinte de l'objectif triennal 2014-2016, j'envisage d'engager la procédure de constat de carence à l'encontre de votre commune (...) »*.

**Considérant** le caractère impérieux de la réalisation à l'occasion de la mise en œuvre de la ZAC de 20% de logements sociaux dans les conditions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « loi SRU » modifiée, sur l'ensemble de la commune de Boissise-le-Roi.

**Considérant** qu'il est apparu nécessaire, d'adapter la convention privée d'aménagement dont les principes ne sont pas remis en cause au travers des présentes.

**Il est arrêté ce qui suit :**

#### **ARTICLE 1<sup>er</sup> : PROGRAMME GLOBAL**

Le programme arrêté à ce jour est :

- 50 logements locatifs sociaux en intermédiaire ou collectifs
- 70 maisons de ville en locatif social
- 132 maisons individuelles (terrains à bâtir)



Soit un total de 252 logements

## **ARTICLE 2 : PHASAGE**

	<b>PHASE I</b>	<b>PHASE 2</b>	<b>TOTAL</b>
<b>LOGEMENTS SOCIAUX</b>			
Intermédiaire /petits collectifs	50		50
Maisons de ville	10	60	70
<b>LOGEMENTS ACCESSION</b>			
Maisons individuelles	68	64	132
<b>TOTAL</b>	<b>128</b>	<b>124</b>	<b>252</b>

Le planning d'exécution est fixé à 5 ans à compter de la purge des délais de recours à l'encontre de la délibération autorisant le maire à notifier la décision de poursuivre la réalisation de la ZAC au concessionnaire.

## **ARTICLE 3 : PARTICIPATIONS DU CONCESSIONNAIRE**

Compte tenu des contraintes d'aménagement qu'impose la réalisation de logements sociaux au titre de la loi SRU, les parties conviennent que les montants des participations que versera le concessionnaire sont de 1 319 648 euros soit un montant par logement identique aux prescriptions de la convention de 2005.

Ces participations correspondent conformément à la réglementation en vigueur et aux coûts moyens pratiqués en Région Ile-de-France (département Seine-et-Marne) :

- A un versement financier pour la réalisation d'équipements publics pour un montant de 718 648 €. Ces participations peuvent être affectées à des équipements déjà réalisés.
  
- A une participation en travaux, à savoir :
  - Réalisation d'une voirie et des réseaux de viabilisation sur la partie Nord de la ZAC en continuité du chemin de la Folie pour desservir les équipements sportifs, sur une longueur de 150 mètres, réalisation d'un parking pour le stade d'une capacité de 50 places et d'une clôture périphérique, pour un montant global de 351 000 €,
  - Viabilisation de 10 terrains communaux (4 parcelles au Sud des Ateliers Municipaux et 6 parcelles en continuité de la rue du stade) pour un montant estimatif de 250 000 €, ces 10 parcelles n'étant pas intégrées dans le programme de la ZAC.

**Les participations globales sont donc arrondies à 1 319 648 € et sont ventilées de la manière suivante :**

	<b>PHASE I</b>	<b>PHASE 2</b>	<b>TOTAL</b>
Participations financières	361 596€	357 052€	718 648€
Participation en travaux	601 000€		601 000€
<b>TOTAL PARTICIPATIONS</b>	<b>962 596€</b>	<b>357 052€</b>	<b>1 319 648€</b>

## **ARTICLE 4 : ACQUISITION FONCIERE**

La commune cédera au concessionnaire les terrains, nécessaires à la réalisation de l'opération (cf délibération n°7 du 19 janvier 2017).

Les terrains de la tranche 2 seront acquis par le concessionnaire. Une procédure de déclaration d'utilité publique sera déclenchée et le coût sera pris en charge par le concessionnaire à savoir, GEOTERRE et LES TERRES A MAISONS, et pourra conduire à une acquisition par voie d'expropriation à défaut d'un accord foncier amiable.

#### **ARTICLE 5 : Viabilisation des parcelles appartenant à la Commune**

Les parcelles appartenant à la Commune de Boissise-le-Roi et faisant l'objet d'une participation en travaux devront être viabilisées et prêtes à bâtir. Les limites de prestations seront déterminées entre les parties.

#### **ARTICLE 6 : FRAIS**

Un état des frais engagés pour la bonne fin de l'opération de ZAC est annexé aux présentes, les frais seront remboursés à l'euro par le concessionnaire à la commune de Boissise-le-Roi.

<b>Frais déjà engagés</b>	
<b>Honoraires</b>	
	<b>Montants</b>
<b>Avocats Lamy Lexel</b>	<b>30 707€</b>
<b>Avocats AZAN</b>	<b>26 697€</b>
<b>TOTAL</b>	<b>57 404 €</b>
<b>Frais</b>	
<b>Débroussaillage PAM PAYSAGE</b>	<b>4200€ HT</b>

**Le concessionnaire s'engage également à prendre en charge les frais de l'EPFIF :**

<b>Frais liés aux sondages</b>	
<b>Sondage géo technique</b>	<b>44 462 HT</b>
<b>Sondage pollution</b>	<b>22 889 HT</b>

Intervention de Mme EYMERY :

« A VME nous comprenons la nécessité des constructions et des logements sociaux de la ZAC Est à Orgenoy, nous acceptons la mixité sociale, mais 120 logements sociaux pour 132 logements individuels n'est-ce pas aller au-delà de ce que demande l'Etat ?

A ce propos, pouvez-vous nous rappeler l'objectif triennal 2014-2016 fixé en accord avec le préfet ? Et comme vous le dites page 6, quel est le montant de la sanction concernant la carence de logements sociaux et à quelle date avez-vous versé le dernier paiement.

En outre, il est mentionné plusieurs fois dans le texte de la délibération la pollution de certains terrains et les contrôles/mesures de cette pollution qui ont été faits. Le dernier en date est le mandatement par l'EPFIF de la société SITA REMEDIATION en date du 6 février 2016.

- Quand les résultats de ces contrôles seront-ils connus ?
- Comment nous faire approuver l'aménagement de la ZAC Est d'Orgenoy alors qu'aucun résultat de ces différents contrôles et notamment du dernier n'a été porté à la connaissance des élus ?

Pourtant nous ne sommes pas opposés à cette évolution urbanistique de notre commune mais nous y mettons des conditions :

1. Nous ne voulons plus de constructions en bois de mauvaise qualité comme les constructions de la rue du stade
2. Nous voulons surtout une infrastructure sociale et urbaine : lieux de vie pour que jeunes et seniors puissent se réunir, annexe Mairie pour que le service public s'exerce de façon équitable dans les deux hameaux, animateurs jeunesse et seniors, épicerie, boulangerie, transports plus faciles.
3. Avez-vous prévu un chemin entre l'école de château Villard et le stade ?
4. Nous voulons également la continuation de la liaison douce vers Boissise ainsi qu'une nouvelle liaison douce entre Orgenoy et le centre commercial Carrefour
5. En outre, devant de nombreuses demandes des habitants, en particulier ceux de la rue du Petit Clos à Orgenoy, nous demandons solennellement que la vitesse soit réglementée à 30km/heure et que la priorité à droite soit la règle générale sur toute la commune ce qui engendrerait moins de pollution visuelle et une meilleure compréhension des usagers.
6. Nous demandons également que le plan de circulation sur le hameau d'Orgenoy soit complètement revu compte tenu du nombre croissant d'habitants. »

M. AUBRUN répond point par point à savoir que la commune de Boissise Le Roi est en retard pour respecter la législation en matière de logements sociaux. C'est pourquoi, il est prévu 50 % de logements locatifs et 50 % de logements en accession à la propriété.

Les résultats des sondages sont connus. Ce terrain est constructible en respectant certaines règles comme la création de pieux pour les fondations. La dépollution a été évaluée et chiffrée à 300 000 euros.

Le plan de composition n'est pas établi à ce jour mais il est prévu un détournement de la circulation actuelle pour optimiser la sécurité des élèves devant l'école Villard et la création d'un espace public. Il a été demandé un cheminement entre l'école et le stade. Les constructions du même type que la rue du stade sont proscrites sur la commune.

Les liaisons douces sont du ressort de la CAMVS. Cependant, une piste cyclable sera créée avec la construction du magasin grand frais prévue en remplacement de Progal (anciens poulaillers).

Concernant le problème de la vitesse, Mme THOMAS indique que les administrés se plaignent de la vitesse sur l'ensemble du territoire d'Orgenoy. Mme ORDIONI précise que certains automobilistes montent sur les trottoirs. M. PERES a constaté que les panneaux 30 km/H ne sont pas respectés au vu des relevés des vitesses des véhicules. M. Aubrun conclut que seuls les obstacles font ralentir.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité, (4 abstentions de Mesdames EYMERY et PHILIPPE et de Messieurs BEAUFUMÉ et DESROSIERS)**

**AUTORISE** le Maire à poursuivre la ZAC d'Orgenoy Est selon la convention privée d'aménagement conclue entre la Commune et les Sociétés GEOTERRE et LES TERRES A MAISONS le 30 décembre 2005, modifiée par les termes de la présente délibération

**ADOPTÉ** à la majorité des membres présents et représentés.

\* \* \* \* \*

## 7 – ZAC D'ORGENOY – VENTE DE TERRAINS

Monsieur le Maire rappelle que la Commune de BOISSISE-LE-ROI a initié l'étude d'un schéma d'aménagement du secteur d'Orgenoy Est avec pour objet la réalisation d'une ZAC sur ce périmètre. Cette zone se situe dans le Hameau d'Orgenoy dans le prolongement des espaces déjà urbanisés et d'une superficie d'environ 18 hectares.

Faisant suite à une consultation publique, la Commune de BOISSISE LE ROI, a retenu, par une délibération en date du 20 décembre 2001, le groupement constitué par les sociétés GEOTERRE et LES TERRES A MAISONS pour engager les études préalables à l'aménagement de la zone Est d'Orgenoy (ZAC).

Par délibération en date du 26 février 2003, le Conseil municipal de la Commune de BOISSISE LE ROI a approuvé le dossier de création de la ZAC ayant pour objet l'aménagement du site d'ORGENOY Est en vue de la construction de bâtiments à usage d'habitation et d'équipements publics.

L'aménagement de la ZAC a pris un retard considérable en raison de l'action en justice engagée, en 2003, par INNOV IMMO, IMMOSUD et SAVI à l'encontre de la délibération du 26 février 2003.

La convention n'a donc connu aucun commencement d'exécution réel, l'aménageur ne souhaitant pas engager des frais financiers avant de connaître l'issue de la procédure contentieuse.

Le contentieux a pris fin par décision du Conseil d'Etat du 26 juillet 2011 qui a prononcé l'annulation du jugement de première instance du 31 mai 2007 et de l'arrêt de la Cour Administrative d'Appel de Paris du 8 juillet 2008 et, a jugé, par voie de conséquence, au rejet du recours dirigé contre la délibération d'approbation de la ZAC du 26 février 2003.

La réalisation de la ZAC a pris de nouveau du retard en raison de la découverte de pollution résiduelle sur une partie du site de sols pollués qui a fait l'objet d'études anciennes et récentes.

Une étude géologique intitulée « *Evaluation du degré de pollution des « Terrains DESFORGES* » a été réalisée, dans le cadre de la liquidation judiciaire de la SCI DESFORGES, en octobre 1998, par la Société GEOTHERMA sur le site ayant appartenu à la SCI DESFORGES à BOISSISE LE ROI et SAINT SAUVEUR SUR ECOLE afin de répondre aux prescriptions de l'arrêté préfectoral n°95 DAE 2IC du 2 juin 1995.

L'étude a mis en évidence la présence de 5 zones distinctes correspondant à d'anciennes carrières qui ont été remblayées par des déchets assimilables à des ordures ménagères et/ou des déchets industriels.

C'est ainsi, que par arrêté préfectoral n°10 DAIDD 1IC 130 du 2 juin 2010 la Préfecture de Seine et Marne a prescrit la réalisation d'une étude environnementale dont l'objectif est l'impact sur les sols, les eaux souterraines et les cultures de ces 5 zones.

L'établissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF), chargé du portage d'une partie du foncier a transmis, deux rapports d'études, celui de SITA REMEDIATION concernant « l'état du site sur la base de documents consultés » d'octobre 2013 puis celui de GEOLIA de septembre 2013.

L'EPFIF a de nouveau mandaté, en février 2016, SITA REMEDIATION pour la synthèse des études antérieures, la réalisation d'un complément à l'étude historique et de vulnérabilité ainsi que des

reconnaitances complémentaires des milieux au droit de cette zone d'étude afin d'établir un état des lieux de la qualité du sous-sol, et d'appréhender son degré de pollution.

La Commune de BOISSISE-LE-ROI souhaite aujourd'hui mener à son terme la réalisation de la ZAC d'Orgenoy Est.

Une décision de poursuivre la réalisation de la ZAC a été prise entre la Commune et les aménageurs qui fait l'objet d'une première note de synthèse et soumise au Conseil municipal.

La commune, propriétaire des terrains dans la ZAC d'Orgenoy a décidé de vendre les parcelles **YB 376, 387, 379p, 381p, 366p et 358p** à GEOTERRE et LES TERRES A MAISON.

N'ayant pas vocation à réaliser à ses frais et risques le projet d'aménagement susvisé la commune entend procéder à la rétrocession à l'aménageur des parcelles restantes (YB 306p pour 4400 m<sup>2</sup> environ) après avis des domaines.

Cette cession amiable a pour objectif notamment de phaser les opérations d'aménagement réalisées par GEOTERRE et LES TERRES A MAISON sans dépendre du bon vouloir des sociétés.

D'autre part, cette cession permettra de réaliser dans les meilleurs délais les objectifs de construction de logements sociaux et de répondre ainsi aux injonctions du Préfet. En effet, le Préfet de Seine-et-Marne a mis en demeure la commune de Boissise le Roi d'atteindre les objectifs fixés par l'article 55 la loi solidarité et renouvellement urbains dite « loi SRU ».

Cette décision de poursuivre permet ainsi d'adapter la convention privée d'aménagement du 30 décembre 2005 avec les nouveaux besoins de la commune.

C'est dans ce contexte que la Commune de Boissise-le-Roi a décidé de vendre les terrains susmentionnés.

Dans le cadre de la poursuite du projet, il a ainsi été convenu avec l'aménageur, GEOTERRE et LES TERRES A MAISON de céder des terrains communaux d'une contenance de 26 458 m<sup>2</sup> cadastrés **YB 376, 387, 379p, 381p, 366p et 358p**, sous conditions des prescriptions des dispositions de l'article L.1311-9 et suivants du CGCT, cession uniquement destinée à réaliser le programme de la ZAC Orgenoy Est.

Un plan est distribué à chaque membre du conseil municipal qui précise l'emplacement des zones concernées. M. Le Maire commente ce plan.

M. BEAUFUME demande par quelle rue se fera l'accès au stade. Par le chemin de la folie qui sera aménagé avec un parking répond M. AUBRUN.

**Vu** le Code général des collectivités territoriales,

**Vu** l'article L.1311-9 et suivants du Code Général des Collectivité Territoriale

**Considérant** que la Commune de BOISSISE-LE-ROI a initié l'étude d'un schéma d'aménagement du secteur d'Orgenoy Est avec pour objet la réalisation d'une ZAC sur ce périmètre.

**Considérant** que la Commune de BOISSISE-LE-ROI, a retenu, par une délibération en date du 20 décembre 2001, le groupement constitué par les sociétés GEOTERRE et LES TERRES A MAISONS pour engager les études préalables à l'aménagement de la zone Est d'Orgenoy (ZAC).

**Considérant** que par délibération en date du 26 février 2003, le Conseil municipal de la Commune de BOISSISE-LE-ROI a approuvé le dossier de création de la ZAC ayant pour objet l'aménagement du site d'Orgenoy Est en vue de la construction de bâtiments à usage d'habitation et d'équipements publics.

**Considérant** que la Commune de BOISSISE-LE-ROI a décidé de vendre les terrains communaux cadastrés **YB 376, 387, 379p, 381p, 366p et 358p** correspondant à 26 458 m<sup>2</sup>, aux aménageurs GEOTERRE et LES TERRES A MAISONS.

**Considérant** l'avis des domaines en date du 9 décembre 2016 estimant la valeur vénale des parcelles citées à 795 592 €, soit 30.07 € le m<sup>2</sup>.

**Considérant** l'usage de négociations à hauteur de 10% soit la somme arrêtée à 716 033 €, soit 27.06 € le m<sup>2</sup>.

Il est demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Se prononcer sur la vente des terrains communaux ;
- Donner l'autorisation au Maire de la Commune de Boissise le Roi de vendre les terrains communaux cités.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité, (4 abstentions de Mesdames EYMERY et PHILIPPE et de Messieurs BEAUFUMÉ et DESROSIERS)**

**AUTORISE** dans un premier temps, le Maire à vendre des terrains cadastrés **YB 376, 387, 379p, 381p, 366p et 358p** aux Sociétés GEOTERRE et LES TERRES A MAISONS pour la construction de logements, 50% destinés à la location et 50% destinés à l'accession à la propriété.

**AUTORISE**, dans un second temps, le Maire à vendre des terrains cadastrés **YB 306p** (pour 4400 m<sup>2</sup> environ) aux Sociétés GEOTERRE et LES TERRES A MAISONS pour la construction de logements, après estimation des Domaines.

**ADOPTÉ** à la majorité des membres présents et représentés.

\* \* \* \* \*

## **8 – ZAC DU CENTRE BOURG – RÉTROCESSION ET INTÉGRATION DES VOIES, ESPACES PUBLICS ET RÉSEAUX DANS LE DOMAINE PUBLIC**

Monsieur le Maire rappelle que la société TERRALIA a réalisé la construction de 8 logements locatifs sociaux (ZAC du Centre Bourg). La construction étant achevée depuis le 12 septembre 2016, la société a demandé qu'il soit procédé à la rétrocession des espaces publics dans le domaine public de la commune, et ce, à l'euro symbolique.

**Vu** la convention d'aménagement de la ZAC Centre-Bourg en date du 8 avril 2005,

**Vu** la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux en date du 12 septembre 2016,

**Vu** la demande de rétrocession formulée par la société Essonne Habitat, pour l'euro symbolique, de la voirie située en section AI, parcelles 498-501-502-505 (1753 m<sup>2</sup>) en date du 12 juillet 2016

**Vu** les documents transmis,

Le Maire propose au conseil municipal d'accepter la rétrocession et l'intégration des voies, espaces publics et réseaux de la ZAC Centre-Bourg, dans le domaine public.

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

**DÉCIDE** d'accepter à l'euro symbolique la rétrocession des parcelles AI 498-501-502-505,

**AUTORISE** le Maire ou en cas d'indisponibilité, le 1er adjoint, à effectuer les démarches administratives, et à signer les actes nécessaires pour le classement et l'intégration dans le domaine public communal, des voies, espaces publics et réseaux de la ZAC Centre-Bourg, sis sur les parcelles AI 498-501-502-505,

**AUTORISE** le Maire à signer un avenant à la convention d'aménagement,

**DIT** que les tous frais de notaire y compris l'établissement des actes de vente et de radiation des servitudes, seront à la charge exclusive de la société Essonne Habitat

**ADOPTÉ**   l'unanimité des membres présents et représentés.

L'ordre du jour du Conseil Municipal étant  puis  la séance est levée à 21h15.

Le Maire,

Gérard AUBRUN