

PROCÈS-VERBAL

L'an deux mil vingt-cinq, le onze février, à vingt heures trente, le conseil municipal, dûment convoqué, s'est réuni sous la présidence de M. SIMON, Maire

Étaient présents : M. SIMON, Mme SORRENTINO, M. TRAEGER, Mme MATOS, M. AIREAUDEAU, Mme NOEL, Mme CARILLON, M. VOISIN, Mme DI FAZIO, M. DELBECQ, M. MARTINS

Étaient Absents excusés :

M. WATREMEZ (pouvoir à M. SIMON)
M. THEODORE (pouvoir à Mme CARILLON)
Mme MARQUES (pouvoir à M. MARTINS)

Était Absente :

Mme ALLOUACHE

Secrétaire de séance :

M. AIREAUDEAU

Avant d'entamer la séance, M. le maire demande au conseil municipal deux modifications à l'ordre du jour :

- L'ajout d'un point supplémentaire concernant la création d'un jardin du souvenir et son inscription au règlement du cimetière communal
- La suppression d'un point portant sur l'approbation du règlement intérieur de la mairie de Chalifert pour les nouveaux agents car le document n'est pas finalisé et doit être transmis au centre de gestion qui doit lui donner un avis favorable au préalable.

Le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, autorise M. le maire à modifier l'ordre du jour de la séance.

1 – APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 19 DÉCEMBRE 2024

M. le maire indique qu'il convient d'approuver le compte-rendu du conseil municipal de la séance du 19 décembre 2024. Après lecture, il demande si les conseillers municipaux ont des remarques à formuler.

M. MARTINS fait remarquer qu'il a voté CONTRE lors de la présentation du point n°6 donnant autorisation au maire pour engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement en 2025 avant le vote du budget primitif.

M. le maire indique que lorsqu'on s'abstient ou qu'on vote CONTRE, il faut le faire à haute et intelligible voix de façon à ce que cela soit entendu et pris en compte. Lors du vote de ce point, M. le maire a bien indiqué l'adoption du point « à l'unanimité » et non « à la majorité », ce qui n'a alerté personne au sein du conseil municipal.

Le conseil municipal, à la majorité des membres présents et représentés, valide le procès-verbal de la séance du 19 décembre 2024.

1 vote CONTRE : M. MARTINS

2 – ACQUISITION DE CINQ PARCELLES

M. Le maire expose la proposition reçue en mairie le 9 septembre 2024 de M. DESMOULINS de céder à la commune cinq parcelles sur le territoire de Chalifert dont ce dernier a récemment hérité au prix d'un euro (1 €) symbolique chacune.

Les parcelles en question sont toutes situées en zone Naturelle à protéger au PLU de Chalifert (espace boisé classé) et sont les suivantes :

B n°56 – surface de 576 m²

B n°60 – surface de 118 m²

B n°73 – surface de 181 m²

B n°735 – surface de 186 m²

B n°739 – surface de 752 m²

M. le maire précise que les frais de notaire de l'opération estimés par le notaire de la commune à trois-cents euros (300 €) seront à la charge de la commune de Chalifert pour ne pas pénaliser financièrement le vendeur.

Le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, autorise M. le maire à acquérir les parcelles B 0056, B 0060, B 0073, B 0735 et B 0739 d'une superficie totale de 1 813 m² (respectivement 576 m², 118 m², 181 m², 186 m² et 752 m²) pour un montant d'un euro (1 €) symbolique chacune, à prendre à la charge de la commune les frais de notaire prévus dans cette opération, qui s'élèvent à trois-cents euros (300 €), et à signer toutes les pièces utiles à cette vente.

3 – SIGNATURE D'UN PROJET URBAIN PARTENARIAL (PUP)

M. le maire rappelle ce qu'est un Projet Urbain Partenarial (PUP) bien que la signature de ce même type de document ait déjà été adopté par le conseil municipal lors de précédentes opérations immobilières sur le territoire de la commune. Deux sources de recette sont possibles lorsqu'un

promoteur veut construire sur la commune : la taxe d'aménagement ou la signature d'une convention intitulée Projet Urbain Partenarial.

M. le maire rappelle que la taxe d'aménagement sur la commune est fixée à 5%, parfois 20%, qu'elle est perçue à la fin des travaux et que la commune décide comme bon lui semble de l'utilisation de la somme perçue. Il précise cependant que la signature d'un PUP est bien plus intéressante pour la commune sur le plan financier et qu'elle permet de définir immédiatement les besoins nouveaux en termes d'équipements publics pour accueillir les nouvelles familles dans les meilleures conditions.

Deux PUP ayant déjà été signés par le passé à Chalifert, avec Edouard Denis et Gisland International, la commune dispose d'un « tarif de référence », à savoir quinze-mille euros (15.000 €) par logement créé.

M. le maire présente le projet ciblé par ce nouveau PUP : la résidence intergénérationnelle qui devrait s'installer en lieu et place de l'actuel centre équestre, qui sera de son côté transféré sur une autre parcelle vendue par la commune de Chalifert, opération approuvée par le conseil municipal lors d'une précédente session.

Mme SORRENTINO demande en quoi consiste exactement une résidence intergénérationnelle de ce genre.

M. le maire répond que ce projet comporte à la fois des résidences réservées aux seniors et des logements sociaux, la commune étant depuis le 1^{er} janvier 2025 assujettie à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) obligeant à présenter un bilan de 25% de logements sociaux sur l'ensemble des logements de la commune.

Mme CARILLON demande si la proportion entre les deux sortes de logements est connue.

M. le maire répond que le projet n'en est qu'au début et que la proportion n'est pas connue, ni même la typologie des logements. Ce PUP devant toutefois être annexé au dépôt du permis de construire du promoteur, il est préférable d'anticiper et de le présenter au conseil municipal dès à présent.

Mme CARILLON demande quelle est le nombre de logements sociaux qu'il faudrait ajouter à cette résidence pour atteindre les 25% requis.

M. le maire répond qu'il y a environ 780 logements à Chalifert aujourd'hui et que nous devrions avoir déjà au moins 200 logements sociaux. Or nous n'en avons aucun à ce jour. L'État accordera des délais pour atteindre ce pourcentage sur plusieurs années. Il précise que le Plan Local d'Urbanisme de la commune a fixé un minimum de 25% de logements sociaux pour chaque nouvelle opération à Chalifert pour y parvenir petit à petit. Il précise également qu'un collectif de 10 logements sociaux est prévu sur la résidence de la Tour mais que rien n'est encore construit à ce jour.

M. TRAEGER précise que l'État a demandé à la commune de limiter l'urbanisation à Chalifert depuis plusieurs années et que l'État demande aujourd'hui à Chalifert d'urbaniser pour rattraper son retard de logements sociaux. Un équilibre devra être trouvé sur ce point.

M. le maire ajoute qu'il est important de garder la main sur le dossier du développement des logements sociaux à Chalifert et faire preuve de bonne volonté pour éviter que le Préfet ne prenne la main et n'impose à la commune où implanter ces logements sociaux sans concertation.

M. AIREAUDEAU demande si une résidence intergénérationnelle comprend une partie médicalisée.

M. le maire répond que ce n'est pas le cas. Il précise que les appartements sont dimensionnés pour accueillir un certain public, avec des portes plus larges par exemple si le locataire est en fauteuil roulant.

M. TRAEGER précise que des locaux sont réservés pour du personnel médical qui souhaiterait s'installer mais les habitants sont indépendants. Cette mixité entre logements et locaux professionnels était prévue dans le PLU de la commune dans ce qui devait être une résidence seniors sur cette OAP n°4. Aujourd'hui, l'État juge qu'il y a trop de résidences seniors en Seine-et-Marne et retoque le projet qui devient une résidence intergénérationnelle. Mais la nécessité de mixité est conservée.

Mme DI FAZIO évoque des annexes citées qui ne font pas partie du document présenté au conseil municipal.

M. le maire précise que ces annexes dépendront des détails inscrits au permis de construire que le promoteur déposera. Ils seront ajoutés au PUP une fois connus.

M. MARTINS exprime son désaccord sur le vote de ce PUP au vu des informations qui lui manquent.

M. le maire répond que le conseil municipal ne vote pas le texte du PUP. Il doit délibérer sur le prix par logement demandé au promoteur avant que celui-ci ne dépose son permis de construire.

Mme SORRENTINO demande quels sont les leviers d'action de la mairie si la répartition entre les typologies de logements ne nous convient pas.

M. le maire répond que c'est la mairie qui signe ou non le permis de construire. Il précise que le service Logement de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire accompagne et conseille la commune de Chalifert sur ce genre de dossier.

Mme DI FAZIO dit qu'elle manque de visibilité sur le projet.

M. le maire répond que l'étude des annexes pourra faire l'objet d'une réunion informelle future mais qu'aujourd'hui, il convient d'acter l'existence et le montant de ce PUP avant que le permis de construire ne soit déposé au risque de faire perdre beaucoup d'argent à la commune.

M. MARTINS redit qu'il manque les annexes et qu'il refuse de donner son accord à la signature de ce PUP en l'absence de ces documents.

M. le maire répond que M. MARTINS n'a visiblement pas compris ce qui a été dit lors des échanges en séance. La signature d'un précédent PUP a permis à la commune d'encaisser plus d'un million d'euros supplémentaire par rapport à la perception traditionnelle de la taxe d'aménagement. Libre à M. MARTINS d'aller à l'encontre des intérêts de la commune.

Mme SORRENTINO demande si le conseil municipal aura une visibilité sur le permis de construire lorsqu'il sera déposé.

M. le maire répond que, comme lors des précédentes signatures de PUP, le projet sera présenté en détail aux membres du conseil municipal.

Le conseil municipal, à la majorité des membres présents et représentés, approuve le projet de Projet Urbain Partenarial entre la commune et la société YUMAN Immobilier sur l'OAP n°4 (parcelle ZI 00005).

3 votes CONTRE : Mme DI FAZIO, M. MARTINS, Mme MARQUES (pouvoir donné à M. MARTINS)

4 – CRÉATION D'UN JARDIN DU SOUVENIR ET INSCRIPTION AU RÈGLEMENT DU CIMETIÈRE DE LA COMMUNE

M. le maire annonce que dans le cadre de la rédaction du règlement du cimetière, la commune manquait notamment d'un jardin du souvenir. Ce jardin du souvenir est en cours de construction. Alors que ce projet arrive à terme prochainement, il convient de l'intégrer à la réglementation du cimetière.

M. le maire ajoute que ce règlement, une fois rédigé, sera affiché au cimetière de Chalifert.

M. DELBECQ demande quelle est la différence entre une case au columbarium et un jardin du souvenir.

M. le maire répond que le columbarium accueille les urnes contenant les cendres des défunts sous forme de concession, tandis que le jardin du souvenir permet de disperser les cendres, sans contrepartie financière.

Le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, autorise M. le maire à modifier le règlement du cimetière rédigé sur l'arrêté n°23-99 pour y inclure de nouvelles dispositions de gestion quant au Jardin du souvenir.

5 – QUESTIONS DIVERSES – POINTS DE DISCUSSION

M. le maire informe qu'un travail est en cours sur la préparation du budget primitif pour l'année 2025 avec le service Finances de la Communauté d'Agglomération. Une demande leur a été faite pour connaître l'évaluation des taxes perçues avec l'arrivée d'entreprises sur la ZAC du Clos des Haies Saint-Éloi. Après étude et avec beaucoup de prudence, il est possible de prévoir à l'horizon 2027/2028 une recette entre 500.000 et 550.000 euros.

M. le maire annonce que la prochaine séance du conseil municipal permettant le vote du budget 2025 est prévu le 27 mars.

M. MARTINS demande qui établit le budget de la commune.

M. le maire répond qu'il s'agit des services de mairie en fonction des projets prévus par la Commission Finances avec l'aide technique du service Finances de la Communauté d'Agglomération.

M. MARTINS fait remarquer que M. HARMANT ou Mme MARQUES fait partie de cette commission Finances et qu'il souhaiterait en faire partie.

M. le maire répond que la composition des commissions municipales est décidée en début de mandat uniquement.

M. le maire informe le conseil municipal qu'une communication va circuler auprès des Chaliférois pour peut-être relancer la mise en service du Chali'bus. Le service s'était arrêté, faute de demande de la part des habitants. Cette communication visera principalement à mesurer l'intérêt des administrés pour ce service et décider s'il convient de le relancer, en précisant que le véhicule a été rénové.

M. le maire annonce que la maison rue Pasteur qui a été préemptée par la mairie fait l'objet d'une procédure d'expulsion par huissier. La présence illégale des personnes à l'intérieur bloque les travaux de mise en conformité.

Mme CARILLON prend la parole pour dire que la brocante devrait se tenir le 18 ou le 25 mai 2025. La commission Évènement décidera prochainement de la date définitive.

La séance est levée à 21h32

Le secrétaire de séance

Le Maire

François AIREAUDEAU

Laurent SIMON

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'F' and 'A' intertwined, enclosed within a large, loopy oval shape.