

COMMUNE DE LA CHAPELLE-LA-REINE (77760)

PROCÈS-VERBAL
DE LA SÉANCE DE CONSEIL MUNICIPAL
DU MARDI 23 MAI 2023

Nombre de conseillers
En exercice : 19
Présents : 16
Votants : 18

Le conseil municipal de la commune de La Chapelle-La-Reine, dûment convoqué (convocation du 16 mai 2023), s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances, le mardi vingt-trois mai deux mille vingt-trois à vingt heures trente minutes, sous la présidence de M. CHANCLUD Gérard, Maire.

ÉTAIENT PRÉSENTS : CHANCLUD Gérard, Maire ; LAMBERT Jean-Luc, MARIE Isabelle, HOUY Olivier, SAMMUT Laurence, HARRY Jean-Claude, Adjoint au Maire ; ETIFIER Luc, PROUT Pascal, MARTINS Ana Paula, MAROUFI Halima, REVIL Alexandra, MAUNY Didier, COQUERY Romain, LECOINTRE Franklin, ICHARD Nelly, BERTHE Stéphanie (*arrivée à 20 h 40*), conseillers municipaux.

ABSENTS EXCUSÉS : MOMPO Anne ayant donné pouvoir à CHANCLUD Gérard, DUPUIS Cyril ayant donné pouvoir à ICHARD Nelly.

ABSENTE : ADER Catherine

Désignation d'un.e secrétaire de séance

Le président ouvre la séance et fait l'appel nominal des conseillers municipaux.

Ensuite, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est procédé à l'élection d'un.e secrétaire pris au sein du conseil municipal.

M. ETIFIER Luc est désigné en qualité de secrétaire par le conseil municipal, assisté de Mme ALIX Sylviane, Directrice Générale des Services.

Approbation du procès-verbal du conseil municipal du mardi 11 avril 2023

Le Maire demande aux membres présents s'il y a des observations sur le procès-verbal de la séance du 11 avril 2023. La réponse est négative.

Le procès-verbal adopté à l'unanimité des membres présents et représentés est arrêté ce jour. Il sera publié électroniquement dans la semaine qui suit, sur le site internet de la Commune.

1- Décisions du maire

Le conseil municipal prend acte des décisions municipales prises par le Maire dans le cadre des délégations qui lui ont été attribuées en vertu de l'article L.2122-22 du Code

Général des Collectivités Territoriales et de la délibération du conseil municipal n° 2021060401 en date du 04 juin 2021.

Depuis le dernier conseil municipal, les décisions suivantes ont été prises par le Maire :

✓ N° 21.2023 : DIA RESON Olivier et CLERVOY Cecilia / Commune. Opération : vente d'une habitation sise 1 Allée des Tilleuls à La Chapelle-La-Reine. La Commune renonce à son droit de préemption sur cette DIA.

✓ N° 22.2023 : DIA ALLOUCHE Jean-Louis / Commune. Opération : vente d'une habitation sise 2 Chemin de la Bougaudière à La Chapelle-La-Reine. La Commune renonce à son droit de préemption sur cette DIA.

✓ N° 23.2023 : DIA BARBOSA Christophe / Commune. Opération : vente d'une habitation sise 5 rue de la Gare à La Chapelle-La-Reine. La Commune renonce à son droit de préemption sur cette DIA.

✓ N° 24.2023 : Annulée

✓ N° 25.2023 : DIA AKAY Hulya / Commune. Opération : vente d'un fonds de commerce situé Rue de l'Avenir à La Chapelle-La-Reine. La Commune renonce à son droit de préemption sur cette DIA.

✓ N° 26.2023 : DIA MICHELET Fabien / Commune. Opération : vente d'une habitation sise 58 rue du Général de Gaulle à La Chapelle-La-Reine. La Commune renonce à son droit de préemption sur cette DIA.

✓ N° 27.2023 : Bail commercial : Boucherie-charcuterie située 23 Place de la République à La Chapelle-La-Reine. Bail initial signé le 27 avril 2023 avec effet rétroactif au 08 novembre 2022, pour 9 années.

✓ N° 28.2023 : Bail d'habitation : logement située 23bis Place de la République à La Chapelle-La-Reine. Bail initial signé le 27 avril 2023 avec effet rétroactif au 08 novembre 2022, pour 9 années.

2- Urbanisme. Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau [CAPF] : avis des communes sur le projet arrêté du Programme Local de l'Habitat [PLH] du Pays de Fontainebleau

Par délibération du 20 avril 2023, le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau [CAPF] a arrêté son projet de programme local de l'habitat [PLH] pour la période 2024-2030.

Tout au long de son élaboration, l'ensemble des communes du pays de Fontainebleau et des acteurs de l'habitat ont été consultés. Après 2 ans et demi d'un travail mené en étroite co-construction, a été élaboré ensemble ce premier projet relatif à la politique de l'habitat à l'échelle des 26 communes.

Le PLH est un outil instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983. Il est un document stratégique de programmation élaboré pour 6 ans, qui vise à améliorer les réponses aux besoins en logements.

Il a pour objectif de répartir de façon équilibrée et diversifiée les logements entre l'ensemble des communes et entre les quartiers d'une commune. À ce titre, le PLH constitue l'outil le plus structuré pour définir la politique locale de l'habitat. Il est obligatoire pour les communautés d'agglomération (Art.L.302-1 al.9 du Code la Construction et de l'Habitat [CCH]).

Document opérationnel de programmation, le PLH décline les actions à l'échelle de l'intercommunalité et des communes (nombre de logements à construire et typologie...), tout en précisant les moyens mobilisés pour y parvenir et un calendrier prévisionnel. Il doit s'adapter à la réalité du territoire, en tenant compte des pratiques, des capacités locales et des obligations légales qui incombent au territoire.

À ce titre, le PLH intervient sur l'ensemble des champs de la politique de l'habitat, en particulier :

- ✓ Le parc social et privé,
- ✓ Les constructions nouvelles et la gestion du parc existant,
- ✓ Les populations spécifiques (jeunes, étudiants, gens du voyage, personnes en situation de précarité, personnes en situation de handicap...),
- ✓ Planification à l'accompagnement social dans le logement et l'hébergement.

Les dispositions réglementaires relatives au PLH sont réunies dans le CCH aux articles L.302-1 à L.302-4 (partie législative) et R.302-1 à R.302-13 (partie réglementaire).

Ainsi, le PLH doit venir en soutien d'un projet communautaire incluant des perspectives de peuplement. Il oriente les politiques de l'habitat en aidant la collectivité à répondre aux questions relatives au logement et à l'habitat qui sont au cœur des préoccupations.

Le PLH n'est pas opposable aux tiers, mais :

- ✓ Les PLU [plan local d'urbanisme] doivent être compatibles avec le PLH (article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme).

Le Code de l'urbanisme stipule que la mise en compatibilité du PLU avec les orientations du PLH doit être réalisée sous trois ans ou dans un délai d'un an pour permettre la réalisation de programmes de logements prévus par le PLH.

- ✓ Il doit être compatible avec les dispositions du Schéma régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Île-de-France (SRHH), en l'absence de SCOT ;
- ✓ Il doit prendre en compte les documents de planification et de programmation de portée supra-communautaire qui traitent des besoins spécifiques locaux (PDALHPD, schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage...);
- ✓ Il prend en compte les enjeux de déplacements et de transports, et s'articule au plan de déplacements urbains de l'Île-de-France. Le principe de compatibilité est différent de celui de conformité, il s'agit d'un principe de non-contrariété de la norme inférieure avec la norme supérieure. Autrement dit, la norme inférieure ne doit pas empêcher la mise en œuvre de ce que prévoit la norme supérieure.

Les articles R.302-1 à R.302-1-3 du CCH précisent que l'élaboration du PLH doit comporter trois volets :

- ✓ Un diagnostic territorial qui présente une analyse de la situation existante et des évolutions en cours concernant l'adéquation de l'offre et de la demande sur le marché immobilier ;
- ✓ Un document d'orientations qui énoncera les grands principes et les orientations du PLH au vu du diagnostic ;
- ✓ Un programme d'actions qui précisera les objectifs quantifiés et localisés de l'offre nouvelle de logements à l'échelle communale, des fiches-communes localisant les secteurs potentiels de développement de cette offre, et les actions envisagées pour l'amélioration et la réhabilitation du parc existant.

Au titre de sa compétence en matière d'équilibre social de l'habitat, et conformément aux obligations légales (article L. 302-1 du CCH), la CAPF souhaite se doter d'un PLH (régi par l'article L.302-1 du CCH) qui sera valable pour une durée de 6 ans à compter de son approbation.

Le PLH 2024-2030 de la CAPF dans son document d'orientation et dans son programme d'actions présente cinq orientations :

- 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

Par délibération n° 2023-079 en date du 20 avril 2023, le Conseil communautaire de la CAPF à la majorité de ses membres décide :

- D'arrêter le projet du programme local de l'habitat de la communauté d'agglo du pays de Fontainebleau pour la période 2024-2030 ;
- D'autoriser le président à poursuivre la procédure réglementaire d'approbation de ce projet ;
- D'autoriser le président à prendre toutes les dispositions nécessaires relatives à cette délibération.

Conformément aux dispositions de l'article R.302-9 du CCH, les conseils municipaux des communes membres doivent émettre un avis sur le projet dans un délai de 2 mois à compter de sa notification à défaut de quoi il sera réputé favorable (soit jusqu'au 10 juillet 2023).

Question de LECOINTRE F.

Sur la partie de La Chapelle-La-Reine, les zones qui sont prises en charge par l'EPFIF n'ont pas été précisées. Est-ce normal ?

Réponse de COQUERY R.

Par rapport au PLH, au niveau de l'EPFIF, lors de la dernière réunion, il a été acté que ces zones sortaient du PLU, donc du PLH également, pour que l'EPFIF puisse utiliser le droit de préemption. Pour ce qui est de la Commune, ces bâtiments sont comptés mais ils ne sont pas actés en objet PLH.

DELIBERATION n° 202305230102

Entendu l'exposé du Maire :

- 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 de la CAPF du 5 décembre 2019, engageant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat [PLH] 2023-2029 du Pays de Fontainebleau,
 - Vu la délibération n° 2022-068 du conseil communautaire de la CAPF du 31 mars 2022 portant validation des orientations et objectifs du PLH,
 - Vu le document intitulé « Diagnostic et enjeux territoriaux » rédigé dans le cadre du PLH 2024-2030 de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau [CAPF],
 - Vu le document intitulé « Document d'orientations » rédigé dans le cadre du PLH 2024-2030 de la CAPF,
 - Vu le document intitulé « Programme d'actions » rédigé dans le cadre du PLH 2024-2030 de la CAPF,
 - Vu les fiches actions présentées dans le cadre du PLH 2024-2030 de la CAPF,
- Considérant la nécessité de préserver la qualité du cadre de vie,

Considérant la nécessité pour le conseil municipal de donner un avis sur le projet arrêté du PLH du Pays de Fontainebleau dans un délai de 2 mois à compter de sa notification,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à la majorité des membres présents et représentés par 14 voix POUR et 3 voix CONTRE (ICHARD N. + pouvoir de DUPUIS C. ; LECOINTRE F.) :

- donne un avis favorable sur le projet arrêté du Programme Local de l'Habitat du Pays de Fontainebleau,
- autorise le Maire à prendre toutes les dispositions nécessaires relatives à cette délibération,
- dit que le Maire ou son représentant sont chargés de l'exécution de la présente délibération qui sera transmise au contrôle de légalité.

[Arrivée de BERTHE S.](#)

3- Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau [CAPF] : soumission au débat du conseil municipal du Projet d'Aménagement et de Développement Durables [PADD]

Ce point est reporté car il ne doit être soumis au débat du conseil municipal qu'entre le 30 mai et le 05 juillet 2023.

Une réunion de présentation (de 19 h 00 à 20 h 30) aura lieu soit le mardi 30 mai, soit le mardi 20 juin prochain ; cette date sera confirmée par la CAPF et le conseil municipal en sera avisé.

4- Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau [CAPF] : convention relative à l'entretien de la zone d'activités

Le Maire présente la convention en vue de l'entretien du parc d'activités de La Chapelle-La-Reine et ses annexes.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau [CAPF] créée au 1^{er} janvier 2017, exerce depuis cette date, en lieu et place des communes membres, les compétences définies par l'article L.5216-5 du Code Général des Collectivités Territoriales [CGCT].

En application de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 (Loi NOTRe), la CAPF s'est vue transférer également au 1^{er} janvier 2017, la compétence « création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ».

Une première convention d'entretien du parc d'activité de la Commune a été signée pour une durée de trois années, de 2018 à 2020, puis une seconde de 2021 à 2022. Il est proposé de reconduire cette convention pour une durée de 4 années aux mêmes conditions (entre en vigueur au 1^{er} janvier 2023 pour une durée de 1 an renouvelable de manière expresse sur la même durée au maximum 3 fois).

La présente convention de gestion vise à préciser les conditions dans lesquelles la commune assure, à titre transitoire, l'entretien du parc d'activités situé sur son territoire et relevant de la compétence de la CAPF.

L'entretien au sens de la présente convention consiste pour la Commune à réaliser ou à faire réaliser par des prestataires, les opérations d'entretien spécifique et réglementaires

pour le maintien en bon état de fonctionnement du parc d'activités concerné par la présente convention (voir annexes 1 à 4).

DELIBERATION 202305230104

Le Maire expose :

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

Vu la loi n° 2015-991 du 07 août 2015 dite loi NOTRe,

Considérant qu'à partir du 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau [CAPF] exerce en lieu et place de ses Communes membres, certaines compétences dont celle de la « création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire »,

Considérant que dans le cadre d'une coopération entre la CAPF et la Commune, il convient de préciser les conditions dans lesquelles la Commune assure, à titre transitoire, l'entretien du parc d'activités situé sur son territoire et relevant de la compétence de la CAPF,

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

- valide la convention jointe à la présente délibération, relative à l'entretien du parc d'activités de la Commune, pour la période du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023 et renouvelable de manière expresse sur la même durée au maximum trois fois,
- autorise le Maire à signer la convention relative à l'entretien de la zone d'activités et à prendre toutes dispositions nécessaires relatives à cette délibération,
- dit que le Maire ou son représentant sont chargés de l'exécution de la présente délibération qui sera transmise au contrôle de légalité.

5- Finances publiques. Taux des taxes communales : rectificatif

Le Maire rappelle par délibération n° 202304110203, le conseil municipal a validé pour l'année 2023 les taux de taxes communales indiqués ci-dessous :

| | | |
|-------|---|----------------|
| TFPB | Taxe foncière sur les propriétés bâties | 37,22 % |
| TFPNB | Taxe foncière sur les propriétés non bâties | 49,79 % |
| THrs | Taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation | 49,17 % |

Ladite délibération a ensuite été transmise à la Direction Départementale des Finances Publiques de Seine-et-Marne [DDFIP77].

Par courriel du 21 avril 2023, la DDFIP77 informe que la délibération ne peut être prise en charge car le taux de TH ne peut être supérieur au taux maximum autorisé par les règles de lien ; étant rappelé que le taux de THrs ne peut augmenter dans une proportion supérieure à l'augmentation du taux de TFPB. Cela signifie que si le taux de la taxe foncière bâti est maintenu celui de la THrs doit l'être également.

Le Conseil municipal doit donc revoter les taux de fiscalité locale.

[Question de ICHARD N.](#)

Cela représente un manque à gagner de combien ?

[Réponse de LAMBERT JL.](#)