PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 7 AVRIL 2025
(Article L.2121.25 du Code général des collectivités territoriales)

ÉTAIENT PRÉSENTS :

M. MARCHAU, Maire,

Mme CASTAINGS, M. V. GALLET, Mme PANZANI, Mme LEQUEUX, M. FABBRO, Mme MARTIN, M. WALTER, Maires-Adjoints,

M. DUCHESNE, Mme CHABRILLAT, M. MARAIS, Mme LUTIER, M. SCHILTZ, Mme BOURDOUX, Mme LE POULAIN, M. TURCHI, M. DUGAST, Mme GAUDRY, M. HADDAD, Mme DRAGHI, Mme BAIRRAS, M. P. LEGOUGE, M. FUTOL, M. M. LEGOUGE, Conseillers municipaux.

ÉTAIENT REPRÉSENTÉS : **M. BARRIERE, Mme DORLAND, M. RANDOING, M. O. GALLET, Mme DESSAILLY, M. BLOTTIERE, Mme DORLENCOURT.**

ABSENTS : **M. DIDRY, M. LACASSAGNE.**

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Marie-Laure LUTIER

****

Monsieur le Maire ouvre la séance à 20 h 02 et rappelle que la convocation au Conseil Municipal a été transmise par courriel le mardi 1er avril 2025, accompagnée du dossier complet du Conseil Municipal et remise en format papier le mardi 1er avril 2025 aux membres de la Liste *Épinay Demain*.

M. MARCHAU procède à l'appel des Conseillers municipaux et constate que le quorum est atteint.

Mme Marie-Laure LUTIER est désignée secrétaire de séance.

➢ COMMUNICATIONS

Rappel des votes :

Les délibérations du conseil municipal sont prises à la majorité des suffrages exprimés, c'est-à-dire que seuls entrent en ligne de compte les votes « pour » et « contre », les abstentions n'étant pas prises en considération (art. L 2121-20 du CGCT). Dès lors, une délibération est acquise à l'unanimité si tous les conseillers qui se sont exprimés sont favorables à son adoption.

Par définition l'unanimité correspond au consentement de la totalité des votants, et la majorité nécessite de réunir plus de la moitié des suffrages exprimés, ce qui est souvent résumé par l'expression « 50 % plus une voix ».

➢ RÉPONSES AUX QUESTIONS POSÉES LORS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 10 FÉVRIER 2025

1) Groupement de commandes SMOYS pour le gaz et l'électricité :

Analyse des coûts, quels gains pour la commune d'avoir signé ce groupement avec le SMOYS (plutôt qu'avec les anciens opérateurs ou sans groupement ?).

- **Réponse du Maire** :

Les gains réels sont difficiles à chiffrer, mais nous pouvons constater :

Un tarif plus avantageux : Les tarifs du Smoys ne sont pas chers par rapport à ceux pratiqués par le SIPPEREC et le SIGEIF. À titre d'exemple, en 2024, nous étions à 110 euros pour Épinay-sur-Orge en moyenne, 112 euros pour la ville d'Ollainville contre 135 chez le SIGEIF.
Une adhésion gratuite pour les communes membres
Un service de proximité et disponible
Aujourd'hui, il est très difficile pour un opérateur de dire qu'il est sûr à 100 % d'obtenir les meilleurs prix par rapport aux autres groupements. L'achat d'énergie repose certes sur des stratégies, mais personne n'est jamais à l'abri d'un retournement conjoncturel fort, surtout avec les tensions géopolitiques actuelles.

2) Recettes de fonctionnement – Chapitre 074 – Dotations et subventions :
Pourquoi 300 000 euros en plus par rapport au BP 2024 (de 2 318 100 euros à 2 544 800 euros) ?
Est-il possible d'avoir plus de détails lors du prochain Conseil Municipal notamment sur la zone UE rue de Charaintru ?

- **Réponse du Maire** :

Les 300 000 euros de plus correspondent à une inscription de deux soldes de subventions de la CAF que nous n'avons pas perçus en 2024.
Subvention extrascolaire et périscolaire pour un montant de 150 000 euros
Subvention pour la crèche petits castors accueil jeune enfant pour 180 000.00 euros

3) Dépenses de fonctionnement – Chapitre 012 – Article 6453 – cotisations retraite :
Pourquoi moins de cotisations retraite prévues en 2025 (de 1 045 000 euros à 988 004 euros) alors que le taux de la CNRACL augmente (+3 %) ?

- **Réponse du Maire** :

Toutes les augmentations de masse salariale ont bien été prises en compte dans le BP 2025. Donc dans le 012, l'augmentation du taux de cotisation de la CNRACL est bien prévue globalement, mais cela n'a pas été forcément mis à l'article 6453. La répartition des crédits par nature a été faite en se basant sur les pourcentages de réalisé de l'an dernier et non sur une répartition de toutes les dépenses précisément dans chaque nature. C'est ce qui explique cette différence, mais l'augmentation des cotisations a bien été prise en compte.

4) Dépenses de fonctionnement – Chapitre 011 – Article 6232 – Budget Fêtes et cérémonies :
Pourquoi cette augmentation ? (de 69 540 euros à 81 965 euros) ? (Espace culturel ?)

- **Réponse du Maire** :

Cette hausse de 12 425 euros s'explique entre autres par :
Le redéploiement de la ligne fêtes et cérémonie du service vie économique 5 000 euros vers le service événementiel ;
Le redéploiement de la ligne fêtes et cérémonie de la vie associative : 7 000 euros vers le service événementiel ;

5) Dépenses de fonctionnement – Chapitre 011 – Article 6156 – Maintenance :
Pourquoi cette augmentation ? (de 195 914 euros à 261 430 euros) ?

- **Réponse du Maire** :

Cette augmentation est due à :
- Une hausse de 10 000 euros pour l'acquisition d'un nouveau logiciel de gestion supplémentaire pour les services techniques (Open GST).

Elle s'explique aussi par la hausse des prix des licences qui induisent des coûts de maintenance supplémentaires.
- Une hausse de 30 000 euros pour la maintenance des divers bâtiments publics de la commune.
- Une enveloppe supplémentaire de 25 000 euros pour la maintenance à l'espace cultuel pour tout ce qui concerne les vérifications réglementaires et les installations électriques.

6) Dépenses de fonctionnement – Chapitre 011 – Article 61351 – Matériel roulant :
Pourquoi cette augmentation ? (de 9 500 euros à 45 000 euros) ?

- **Réponse du Maire** :

Cette ligne budgétaire concerne le renouvellement de nos contrats de location de batterie sur le matériel roulant. L'augmentation provient d'une erreur d'imputation comptable. En effet, les 35 500 euros

supplémentaires devaient être imputés sur la ligne 61551 destinés pour l'entretien du matériel roulant. Un virement de crédit d'un montant de 34 500 euros a été opéré en interne pour réajuster la ligne. Après ce virement, les crédits votés à l'article 63351 s'élèvent à 10 500 euros en 2025 contre 9 500 euros en 2024.

- **HOMMAGE À JEAN-LOU COCHON**

- **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 16 DÉCEMBRE 2024**

M. LE MAIRE : Y a-t-il des questions ou des remarques ? Je n'en vois pas. Qui vote pour ? Qui vote contre ? Qui s'abstient ?

- **Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité**

- **APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU 10 FÉVRIER 2025**

M. LE MAIRE : Pareil, y a-t-il des questions ou des remarques ? Je n'en vois pas. Qui vote pour ? Qui vote contre ? Qui s'abstient ?

- **Le procès-verbal est approuvé à l'unanimité**

- **COMMUNICATION RÉGLEMENTAIRE DE MME CASTAINGS SUR L'ETAT DESCRIPTIF DES INDEMNITÉS PERÇUES PAR LES ÉLUS.**

L'article L.2123-24-1 du Code général des collectivités territoriales impose des obligations de transparence en matière d'indemnités perçues par les élus locaux.

Les collectivités doivent établir chaque année un tableau récapitulatif des indemnités brutes versées au titre de tous les mandats des élus siégeant à leur conseil.

Cet état annuel précise les indemnités perçues au titre de l'année précédente. Il est présenté en conseil municipal, et il en est fait mention au procès-verbal de cette séance.

Madame Castaings donne le nom des élus et le montant annuel brut des indemnités perçues.

- **PRÉSENTATION DU RAPPORT 2023 SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC (RPQS) DE L'EAU POTABLE ET DES RAPPORTS ANNUELS 2023 DES DÉLÉGATAIRES (RAD)**

M. LE MAIRE : Y a-t-il des remarques ou des questions sur ce rapport ? Nous partons du principe que nous l'avons communiqué en séance.

M.M LEGOUGE : J'aurais une question concernant les contrôles d'assainissement. Pourquoi a-t-on oublié tout ce qui a été fait depuis 1995, notamment depuis le jour où cela a été transféré à la CPS ? En effet, les contrôles étaient prévus dans le contrat avec la Lyonnaise, signé par la CPS ou Europe Essonne à l'époque, avec un objectif de 200 contrôles par an. Lorsque cela a basculé à la CPS, il restait moins de 250 installations non conformes ou qui n'avaient jamais ouvert leurs portes pour être contrôlées, ce qui étaient relativement faciles à régulariser dans les 2 années suivantes, soit en 2020 et 2021. Or, d'après ce que j'ai compris, et en me basant sur les informations que j'ai reçues concernant les contrôles, on repart de zéro. Peut-être que les exigences actuelles sont plus strictes, qu'auparavant, mais cela ne justifie pas d'arrêter de doubler les contrôles comme la commune le faisait avec le SIVOA depuis 2012 pour les non conformes qui ne se mettaient pas en règle. Puisque vous avez des représentants à la CPS, il serait pertinent de leur poser la question. Il faut rappeler que ce sont les abonnés à l'eau qui financent ces contrôles, et il est question de ne pas mélanger les eaux usées et les eaux pluviales. Par ailleurs, il nous manque certains regards d'eaux pluviales dans les trottoirs, mais ce n'est pas une catastrophe. À moins de détruire tous les trottoirs, ce qui coûterait cher à la commune, je ne vois pas l'utilité de cette obligation, surtout lorsqu'il y a déjà un regard sur le terrain du particulier.

M. LE MAIRE : Déjà, cela relève de la compétence de l'agglomération et effectivement, nous avons perdu la main sur le système.

M.M LEGOUGE : Oui, mais c'est nous qui payons.

M. LE MAIRE : Non, mais je vous rejoins. Ensuite, les normes ont été rehaussées, ce qui a nécessité de revoir le plan de contrôle. Voilà.

M.M LEGOUGE : C'est que les choix de l'agglo, qui exige les boites de raccordement qui n'était pas avant.

- **PRÉSENTATION DU RAPPORT 2023 SUR LE PRIX ET LA QUALITÉ DU SERVICE PUBLIC (RPQS) DE L'ASSAINISSEMENT ET DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES ET DES RAPPORTS ANNUELS 2023 DES DÉLÉGATAIRES (RAD)**

M. LE MAIRE : Cela renvoie également à la question que vous venez de nous poser. Nous ferons remonter l'information et essaierons de vous présenter un peu plus en détail la stratégie de l'agglomération concernant la politique des eaux pluviales et de l'assainissement, si cela vous convient. Y a-t-il des remarques sur ce rapport ? Je n'en vois pas, donc nous allons partir du principe que le rapport a été approuvé en conseil municipal. Nous allons maintenant poursuivre avec les délibérations concernant des sujets logistiques et de respect, en lien avec la personne qui va nous présenter le prochain PLU. Le PLU est un sujet relativement important et stratégique pour la ville. Nous avions prévu une commission pour le 26, mais celle-ci n'a pas pu se tenir faute de participants. Dans ce cas, nous avons demandé au bureau d'études qui nous accompagne sur cette opération de venir présenter cette démarche en conseil municipal, afin d'avoir également une synthèse de la présentation faite lors de la réunion publique. Nous allons donc lever la séance, ce qui nous permettra d'engager un débat par la suite.

La séance a été suspendue à 20h24 à 20h53 afin de permettre au bureau d'études de présenter le PLU.

---

1 – SIGNATURE D'UNE CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE L'EXTRACTEUR A MIEL MUNICIPAL ENTRE LA VILLE D'ÉPINAY SUR ORGE, LE COLLÈGE ANDRÉ MAUROIS ET L'ASSOCIATION LES ABEILLES D'ÉPINAY

Rapporteur : O. MARCHAU

Le collège André Maurois et l'association Les Abeilles d'Épinay ont sollicité la commune pour le prêt d'un extracteur de miel dans le cadre d'un projet pédagogique lié à l'apiculture et au développement durable. Ce projet vise à sensibiliser les élèves à la protection de l'environnement et à la biodiversité.

La commune dispose d'un extracteur de miel, acquis dans le cadre de ses actions en faveur de l'agriculture locale et de l'éducation à l'environnement. Le prêt de cet équipement permettrait de soutenir une initiative éducative tout en valorisant un outil communal.

M. LE MAIRE : Y a-t-il des questions ? Des remarques ? Nous allons passer au vote.

- **La délibération est approuvée à l'unanimité**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU l'article L 2121-29 du CGCT qui pose le principe selon lequel le conseil municipal règle par ses délibérations les affaires de la commune,

VU la demande du collège André Maurois et de l'association Les Abeilles d'Épinay,

CONSIDÉRANT que la commune dispose d'un extracteur de miel manuel

CONSIDÉRANT que le projet du collège vise à sensibiliser les élèves à la protection de l'environnement et à la biodiversité.

Le Conseil Municipal,

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à l'unanimité,

AUTORISE la mise à disposition de l'extracteur de miel communal au collège André Maurois, à compter de la signature de la présente délibération jusqu'au 30 septembre 2025.

CONFIE au Maire la responsabilité de formaliser cet accord par une convention précisant les conditions de prêt, notamment la durée du prêt, les responsabilités en cas de détérioration ou de perte ainsi que les modalités de restitution de l'équipement.

DEMANDE au collège de fournir une attestation d'assurance couvrant les risques liés à l'utilisation de l'extracteur de miel pendant la durée du prêt.

2– L'ADHÉSION AU SMOYS AU TITRE DE LA COMPÉTENCE DE SERVICE PUBLIC DE DISTRIBUTION DE GAZ POUR LES COMMUNES DE CERNY ET ORVEAU, ET ADHÉSION AU TITRE DE LA COMPÉTENCE INFRASTRUCTURES DE RECHARGES POUR VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET HYBRIDES RECHARGEABLES (IRVE) POUR LA COMMUNE DE MESPUITS ET DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU DOURDANNAIS EN HUREPOIX

Rapporteur : L. CASTAINGS

Le SMOYS, au titre de ses compétences GAZ et ÉLECTRICITÉ, est Autorité Organisatrice de la Distribution d'Énergie pour le Gaz et l'Électricité (AODE).

À ce titre, il lui revient d'exercer pour le compte des collectivités membres qui lui ont transféré cette compétence, le contrôle de l'activité des concessionnaires – GRDF pour le Gaz et ENEDIS pour l'électricité – de l'entretien du patrimoine concédé, de la qualité de l'énergie acheminée et de s'assurer de l'économie des contrats.

C'est dans ce cadre au regard du caractère éminemment technique de l'Énergie, compte tenu de l'expertise et de l'ingénierie acquises par le SMOYS dans ce domaine, que la commune de Cerny au travers de sa délibération n° 2024/VII/10 – 5.7 du 25 septembre 2024, et la commune d'Orveau au travers de sa délibération n° 1-13 du 11 avril 2024, ont présenté au SMOYS, leur demande d'adhésion au titre de la compétence relative au service public de distribution de gaz.

Mais, le SMOYS est également habilité, de par ses statuts, à exercer la compétence relative aux Infrastructures de charge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables (IRVE) dans le cadre de la mobilité électrique.

La Loi d'Orientation des Mobilités (LOM) propose l'arrêt des ventes de véhicules thermiques en 2040.

Dans le respect de cet objectif et de la même temporalité, l'industrie automobile a inscrit à travers le développement de la production des véhicules électriques, la transformation de la mobilité dans les objectifs du Plan Climat du Gouvernement.

Mais, le développement à grande échelle du véhicule électrique en France est inhérent au déploiement d'infrastructures de recharge disponibles, sûres et fiables, pour les usagers.

Dans le cadre de la Programmation Pluriannuelle de l'Énergie 2018, l'État a fixé un objectif, celui d'installer un réseau de 100 000 points de recharge pour véhicules électriques accessibles au public d'ici à 2023. À travers son Plan de développement de l'électromobilité, la Région Île-de-France vise l'objectif de porter à 12 000 bornes le nombre de recharges publiques sur le territoire régional d'ici à 2023.

Le SMOYS poursuit le déploiement de ces IRVE, mais en recherchant désormais à ce que l'interopérabilité, la qualité de service proposé et la supervision soient conformes au Label Régional.

À cette fin, le SMOYS a conduit une réflexion stratégique à travers la réalisation d'un schéma directeur traçant les perspectives de déploiement sur les trois prochaines années qui analyse le parc existant et réponde aux besoins actuels, mais aussi à horizon 2030 voire 2050 et qui en établisse un modèle économique pérenne.

Y sont intégrées les demandes des communes qui ont souhaité en bénéficier, corroborées des ratios habituellement utilisés. Une analyse de l'existant et un inventaire des emplacements potentiels les plus opportuns ont été dressés, compte tenu de leur visibilité et de leur connectivité aux réseaux électriques.

C'est dans ce cadre au regard du caractère éminemment technique de l'Énergie, et de la mobilité électrique et compte tenu de l'expertise et de l'ingénierie acquises par le SMOYS dans ce domaine, que la commune de Mespuits au travers de sa délibération du 4 juillet 2024, et la communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix au travers de sa délibération n° DCC2024-062 du 23 septembre 2024 ont présenté au SMOYS, leur demande d'adhésion au titre de la compétence relative aux Infrastructures de charges pour véhicules électriques et hybrides rechargeables (IRVE) dans le cadre de la mobilité électrique.

Le SMOYS a délibéré favorablement à ces demandes d'adhésion le 20 janvier 2025 et, conformément aux articles L 5211-5, L 5211-18 et L 5211-20 du CGCT, a sollicité dans la foulée l'avis de ses membres.

M. LE MAIRE : Y a-t-il des questions ? Des remarques ? Nous allons procéder aux votes.

- **La délibération est approuvée à l'unanimité**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales notamment son article L5211-20 ;

VU l'arrêté inter préfectoral n° 2022-PREF-DRCL-397 portant modifications statutaires du SMOYS du 10 octobre 2022 ;

VU la délibération n° 2024-07 comité syndical du SMOYS du 20 janvier 2025 approuvant l'adhésion de la commune d'Orveau, annexée, au titre de la compétence relative au service de distribution de gaz ;

VU la délibération n° 2025-08 comité syndical du SMOYS du 20 janvier 2025 approuvant l'adhésion de la commune de Cerny, annexée, au titre de la compétence relative au service de distribution de gaz ;

VU la délibération n° 2025-13 comité syndical du SMOYS du 20 janvier 2025 approuvant l'adhésion de la commune de Mespuits, annexée, au titre de la compétence IRVE ;

VU la délibération n° 2025-14 comité syndical du SMOYS du 20 janvier 2025 approuvant l'adhésion de la communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix, annexée ;

CONSIDÉRANT que les collectivités membres du SMOYS doivent délibérer afin d'approuver distinctement l'adhésion de Mespuits et de la communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix, au syndicat au titre de sa compétence relative aux Infrastructures de charge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables (IRVE) ;

CONSIDÉRANT que les collectivités membres du SMOYS doivent délibérer afin d'approuver distinctement l'adhésion d'Orveau et Cerny au Syndicat, au titre de la compétence relative au service public de distribution de gaz ;

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à l'unanimité,

D'APPROUVER l'adhésion au SMOYS au titre de sa compétence de service public de distribution de gaz des communes d'Orveau et Cerny ;

D'APPROUVER l'adhésion au SMOYS au titre de sa compétence relative aux Infrastructures de charge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables (IRVE) dans le cadre de la mobilité électrique, de la commune de Mespuits et de la communauté de communes du Dourdannais en Hurepoix ;

DE MANDATER le Président du SMOYS pour solliciter Mesdames et Messieurs les Préfets de l'Essonne, de Seine-et-Marne, du Loiret et du Val-de-Marne afin d'arrêter, en conséquence, le nouveau périmètre du SMOYS par arrêté inter-préfectoral ;

3– RECRUTEMENT DE VACATAIRES AU SERVICE JEUNESSE DANS LE CADRE DE L'ORGANISATION ANNUELLE DE LA SOIRÉE DU COLLÈGE ANDRE MAUROIS

Rapporteur : O. MARCHAU

Comme l'an dernier, la municipalité va organiser, avec le collège André Maurois, une soirée festive pour les collégiens.

Afin de contenir le nombre d'adolescents présents dans la salle des fêtes au même moment, des créneaux sont attribués par classe. Il convient cependant de prendre des précautions complémentaires pour éviter tout débordement.

Dans ce cadre, la Municipalité souhaite recruter des vacataires pour encadrer les adolescents, le temps de la soirée annuelle du collège.

Il convient, par délibération, de fixer les modalités inhérentes au recrutement de vacataires.

M. LE MAIRE : Y a-t-il des questions ? Des remarques ? Des observations. Je n'en vois pas. Nous allons procéder aux votes.

- **La délibération est approuvée à l'unanimité**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code général de la fonction publique,

VU le décret n° 88-145 du 15 février 1988 relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale,

VU le décret n° 2015-1869 du 30 décembre 2015 relatif à l'affiliation au régime général de sécurité sociale des personnes participant de façon occasionnelle à des missions de service public,

CONSIDÉRANT qu'il s'avère nécessaire de recruter ponctuellement, dans le cadre de l'organisation de la soirée annuelle du collège, des vacataires afin d'assurer la sécurité autour de cette rencontre festive,

CONSIDÉRANT qu'un vacataire n'est pas un contractuel de droit public, mais une personne recrutée pour exercer un acte qui doit être déterminé, discontinu dans le temps et dont la rémunération est liée à cet acte.

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à l'unanimité,

AUTORISE Monsieur le Maire à recruter, dans le cadre de l'organisation de la soirée annuelle du collège, 4 vacataires, pour la soirée du 6 juin 2025 et de signer les actes correspondants.

DÉCIDE de fixer le taux de rémunération de la vacation à :
13 euros bruts de l'heure en journée
20 euros bruts par heure de nuit (à partir de 22 heures)

PRÉCISE qu'une vacation sera égale à une heure.

DIT que les crédits sont inscrits au budget correspondant.

DIT que la présente délibération sera inscrite au Recueil des Actes Administratifs.

4– MISE À JOUR DES EFFECTIFS

Rapporteur : O. MARCHAU

Plusieurs événements peuvent impacter la carrière des agents en poste (mobilité, concours, examens, avancements et promotions).

À ce titre, il convient, conformément à l'article 34 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée, d'ajuster le tableau des effectifs en conséquence, en tenant compte également des mouvements de personnel (mutation, détachement, etc.) et de l'évolution des carrières.

La présente délibération intègre la nécessité de créer 1 grade d'assistant de conservation du patrimoine pour recruter un référent numérique et jeux au sein du centre culturel.

Il convient également d'intégrer, dans le tableau des effectifs, des suppressions de grades, qui correspondent à des grades non utilisés à ce jour, cela permet de répondre à une demande du contrôle de légalité d'avoir un tableau des effectifs qui reflète au plus près la réalité des postes occupés.

Il est précisé que ces suppressions de grade ont été présentées en comité social territorial.

M. LE MAIRE : Y a-t-il des questions ? Des remarques ? Des observations. Je n'en vois pas. Nous allons procéder aux votes. Qui vote pour ? Qui vote contre ? Qui s'abstient ?

- **La délibération est approuvée à l'unanimité**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général de la fonction publique,

VU la délibération n° 14-2025 du 10 février 2025 portant modification du tableau des effectifs,

VU l'avis du comité social territorial du 7 avril 2025,

VU le budget communal,

CONSIDÉRANT qu'il y a lieu de mettre à jour le tableau des effectifs pour tenir compte des mouvements de personnel et des évolutions de carrière,

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à l'unanimité,

DÉCIDE la création du grade suivant :

Filière culturelle :
➢Assistant de conservation du patrimoine

DÉCIDE la suppression des grades suivants :

Filière administrative :
➢DGA d'une ville comprise entre 10 000 et 20 000 habitants : -1
➢Attaché principal : -1
➢Attaché : -1
➢Rédacteur principal de 2ème classe : -1
➢Adjoint administratif principal de 2ème classe : -1
➢Adjoint administratif : -1

Filière animation :
➢Animateur principal de 2ème classe : -2
➢Animateur : -2

Filière culturelle :
➢Adjoint du patrimoine principal de 1ère classe : -1

Filière sociale :
➢ATSEM principal de 1ère classe : -3
➢Éducateur de jeunes enfants : -1

Filière médico-sociale :
➢Infirmière de classe supérieure : -1

Filière technique :
➢Ingénieur principal : -1
➢Technicien : -1
➢Agent de maitrise principal : -1
➢Agent de maitrise : -2
➢Adjoint technique principal de 1ère classe : -2
➢Adjoint technique principal de 2ème classe : -3
➢Adjoint technique : -8

FIXE l'effectif des grades comme indiqué en annexe à la présente délibération.

DIT que les crédits sont inscrits au budget correspondant, chapitre 012– charges de personnel.

5– CRÉATION D'UN POSTE DE DIRECTEUR DES SERVICES TECHNIQUES

Rapporteur : O. MARCHAU

Les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité.

Ainsi, il appartient à l'assemblée délibérante de déterminer l'effectif des emplois à temps complet et temps non complet nécessaire au fonctionnement des services.

Suite au récent départ en mutation du Directeur des services techniques, une offre d'emploi a été diffusée afin de pourvoir ce poste dans les meilleurs délais.

Il s'avère pertinent de prévoir qu'en cas de candidature inadaptée de titulaire, le recours à un contractuel soit nécessaire via un contrat de 3 ans.

M. LE MAIRE : Y a-t-il des questions ? Des remarques ? Des observations. Je n'en vois pas. Nous allons procéder aux votes. Qui vote pour ? Qui vote contre ? Qui s'abstient ?

- **La délibération est approuvée à l'unanimité**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code général de la fonction publique,

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions, notamment son article 1,

VU le décret n° 88-145 du 15 février 1988 modifié, portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif aux agents contractuels de la fonction publique territoriale,

CONSIDÉRANT la nécessité de recruter un Directeur des services techniques,

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à l'unanimité,

DÉCIDE de créer un emploi permanent de Directeur des Services Techniques, à temps complet, pour exercer les fonctions suivantes :

- Assurer un rôle de conseil et d'expertise auprès de la Direction générale et des élus
- Coordonner et optimiser l'organisation de l'ensemble des services techniques (espaces publics, bâtiments, services techniques administratifs)
- Piloter, planifier et coordonner l'ensemble des travaux effectués sur la Ville, qu'ils soient réalisés en régie ou via des entreprises extérieures.
- Élaborer et suivre un état patrimonial dans le cadre d'un PPI
- Mettre en œuvre la politique environnementale et de développement durable de la collectivité, en étant l'interface privilégiée entre tous les intervenants
- Fédérer les équipes techniques autour d'un axe d'optimisation du service public
- S'assurer du suivi qualitatif de la relation (lien avec la CPS, informations aux riverains, interface avec les services municipaux, etc.)
- Vérifier la conformité des actes émanant des services techniques : arrêtés de circulation, permissions de voirie, DICT, etc.
- Rédiger les délibérations du secteur pour les conseils municipaux
- Élaborer des outils de pilotage pertinents pour suivre l'activité des services techniques
- Gérer et suivre le budget des services techniques
- Contribuer à la mise en place des marchés publics des services techniques et aux demandes de subventions
- Gestion, en lien avec les avocats, des éventuels contentieux

PRÉCISE que cet emploi pourra être pourvu par un fonctionnaire de catégorie A de la filière technique, au grade d'ingénieur territorial.

DÉCIDE d'autoriser, dans l'hypothèse du recrutement infructueux de fonctionnaires et en raison des besoins du service ou de la nature des fonctions Monsieur le Maire, à recruter un agent contractuel sur le fondement de l'article L. 332-8 2° du Code général de la fonction publique et à signer le contrat afférent.

DIT que la rémunération sera calculée par référence à la grille indiciaire d'ingénieur territorial. La rémunération sera déterminée en prenant en compte les fonctions occupées, la qualification requise, la qualification détenue ainsi que l'expérience.

DIT que le recrutement de contractuel pourra être prononcé à l'issue d'une procédure prévue par les décrets n° 2019-1414 du 19 décembre 2019 et n° 88-145 du 15 février 1988, ceci afin de garantir l'égal accès aux emplois publics.

PRÉCISE que le régime indemnitaire versé est fixé par la délibération du 16 décembre 2024.

PRÉCISE que les dispositions de la présente délibération prendront effet au moment où la présente délibération deviendra exécutoire.

DIT que le tableau des effectifs sera modifié en conséquence.

DIT que les crédits sont inscrits au budget correspondant au chapitre 012.

DIT que la présente délibération sera inscrite au Recueil des Actes Administratifs.

6– SIGNATURE D'UNE CONVENTION RELATIVE À L'INTERVENTION D'ACCOMPAGNANTS D'ÉLÈVES EN SITUATION DE HANDICAP (AESH) SUR LE TEMPS DE PAUSE MÉRIDIENNE DANS LE PREMIER DEGRÉ

Rapporteur : F. BARRIÈRE

Afin de favoriser la continuité de l'Accompagnement des Élèves en Situation de Handicap (AESH) et de faciliter leur accès au service de restauration scolaire, la loi du 27 mai 2024 met à la charge de l'État l'accompagnement humain des élèves en situation de handicap durant le temps de pause méridienne dans les écoles et établissements scolaires publics et privés sous contrat.

La loi du 27 mai 2024 ne remet pas en question la répartition des compétences et des responsabilités entre l'État et les collectivités territoriales en ce qui concerne le service de restauration ou les activités périscolaires organisées sur le temps de la pause méridienne. En particulier, l'accompagnement par un AESH ne se substitue pas à la surveillance et à l'encadrement des élèves durant la pause méridienne, qui relèvent de la compétence exclusive de la commune dans le premier degré de l'enseignement public.

L'accompagnement humain prévu par la loi du 27 mai 2024 se traduit par l'intervention de personnels employés et rémunérés à cet effet par l'État : il s'agit, aux termes de la loi, des AESH.

La commune demeure compétente pour toutes les mesures autres que l'accompagnement humain qui sont nécessaires pour permettre l'accès des élèves en situation de handicap à ce service ou à ces activités.

Il revient à l'État, et plus précisément au recteur d'académie ou à l'inspecteur d'académie-directeur académique des services de l'éducation nationale (IA-Dasen) agissant sur la délégation de ce dernier, de décider du principe et des modalités de l'accompagnement humain des élèves en situation de handicap pendant la pause méridienne.
Dans ce cadre, les besoins particuliers de chaque élève sont analysés en tenant compte des éventuelles recommandations émises par les M.D.P.H. Ceux-ci évaluent ces besoins en lien avec l'école dans lequel l'élève est scolarisé, et avec la collectivité territoriale responsable du service de restauration scolaire et des activités périscolaires. Dans tous les cas, la famille est associée au processus d'analyse du besoin.

Les missions et activités pouvant être confiées aux AESH sur le temps méridien s'inscrivent dans le cadre de la circulaire n° 2017-084 du 3 mai 2017 et concernent :

- L'accompagnement dans les actes de la vie quotidienne de l'élève : assurer les conditions de sécurité et de confort, aider aux actes essentiels de la vie dont la prise de repas, favoriser la mobilité,
- L'accompagnement dans les activités de la vie sociale et relationnelle de l'élève, lorsque les situations de crise, d'isolement ou de conflit compromettent son accueil et nécessitent la présence d'un AESH.

L'intervention des AESH dans les activités qui ont lieu pendant la pause méridienne, et notamment la restauration scolaire, nécessite la conclusion préalable d'une convention entre l'État et la commune.

Les AESH jouent un rôle prépondérant dans le développement de l'autonomie des enfants. Ces professionnels de l'éducation spécialisée mettent en place des stratégies individualisées pour encourager les enfants à accomplir par eux-mêmes des tâches du quotidien, à prendre des initiatives et à gagner en confiance. Ce faisant, ils contribuent grandement à l'intégration sociale de ces jeunes, en les préparant à naviguer dans une société qui valorise l'autonomie personnelle.

C'est sur la signature de cette convention que nous vous proposons de délibérer.

M. LE MAIRE : Y a-t-il des questions ? Des remarques ? Des observations. Je n'en vois pas. Nous allons procéder aux votes. Qui vote pour ? Qui vote contre ? Qui s'abstient ?

- **La délibération est approuvée à l'unanimité**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'éducation, notamment les articles L.211-8, L216-1, L351-1, L 351-3 et L. 971-1 ;

VU le Code de l'action sociale et des familles, notamment ses articles L. 114-1 et L 114-2 ;

VU la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ;

VU la loi n° 2024-475 du 24 mai 2004 visant la prise en charge par l'Etat de l'accompagnement humain des élèves en situation de handicap durant le temps de pause méridienne ;

VU la circulaire n° 2017-084 du 3 mai 2017 relative aux missions et activités des personnels chargés de l'accompagnement des élèves en situation de handicap ;

CONSIDÉRANT la volonté municipale de favoriser l'inclusion dans ses accueils collectifs de mineurs

CONSIDÉRANT que l'intervention des AESH sur le temps méridien répond à la nécessité d'accompagnement d'enfants à besoins particuliers et de continuité éducative

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à l'unanimité,

ACCEPTE l'intervention des AESH sur la pause méridienne

AUTORISE le maire de la commune à signer cette convention.

7– CRÉATION D'UNE AIDE FINANCIÈRE « PERMIS CITOYEN »

Rapporteur : F. BARRIÈRE

La municipalité souhaite élargir ses actions jeunesse auprès des 15-25 ans et faciliter l'accès à la mobilité de ces derniers.

Pour répondre à cet objectif, nous proposons la création d'un dispositif « Permis Citoyen ».

La municipalité propose donc, par cette délibération, d'apporter une aide de 100 euros aux jeunes spinoliens pour le financement de leur permis, en contrepartie d'un engagement de leur part dans la vie locale.

Les demandeurs devront effectuer 10 heures d'engagement sur les activités communales, telles que les fêtes municipales, les marchés de Noël ou du printemps.

Pour l'année 2025, la commune prévoit d'aider 17 jeunes.

Cette proposition permettra de soutenir les jeunes spinoliens et facilitera leur accès à la mobilité, tout en leur permettant de s'impliquer dans la vie locale, et, espérons-le, durablement.

M. LE MAIRE : Y a-t-il des questions ? Des remarques ?

M. FABBRO : C'est juste pour dire en passant, et pour les remercier, car nous avons de plus en plus de jeunes qui s'investissent dans nos manifestations. Ce dispositif les intéresse de plus en plus, et pour nous, c'est une vraie chance. Nous avons vraiment besoin d'eux ; ils sont toujours disponibles et très motivés. Pour nous, c'est une véritable utilité, une véritable chance. Ce sont des dispositifs qui complètent ce qui disparaît. C'est dommage, mais c'est quand même super que l'on puisse le faire à Épinay-sur-Orge et que l'on puisse promouvoir leur engagement et les remercier ainsi.

M. LE MAIRE : Merci, Nathan, pour ces compléments. Nous allons maintenant procéder au vote. Qui est pour ? Qui est contre ? Qui s'abstient ?

- **La délibération est approuvée à l'unanimité**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

CONSIDÉRANT la volonté municipale d'accompagner les jeunes dans leur projet d'autonomie, par le versement d'une aide financière de 100 euros

CONSIDÉRANT la volonté municipale de soutenir l'engagement citoyen des jeunes spinoliens auprès de la vie locale

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à l'unanimité,

FIXE comme suit les conditions d'attribution d'une aide financière de 100 euros pour le financement d'un Permis B.

DIT que cette aide sera attribuée aux premiers jeunes spinoliens de moins de 25 ans (inclus), à concurrence du budget prévu chaque année, fixé par décision du Maire, et inclus au budget.

DIT que le jeune demandeur de cette aide doit satisfaire aux exigences précisées dans la convention « permis citoyen » en annexe, entre le jeune et la municipalité.

DIT qu'un seul permis par jeune sera aidé, tout au long de sa vie.

DIT que la date de dépôt du dossier complet sera l'unique date de référence.

DIT que la prime ne sera versée qu'après la réalisation effective des 10 h d'engagement.

8– DÉNOMINATION D'UNE PLACE EN HOMMAGE À MARIE-CHARLOTTE CRUSEL

Rapporteur : JM. SCHILTZ

Dans le cadre de sa politique de valorisation du patrimoine et de la mémoire locale, la municipalité souhaite honorer la figure de Marie-Charlotte Crusel en attribuant son nom à une place publique d'Épinay-sur-Orge.

Marie-Charlotte CRUSEL était infirmière-major bénévole à l'Union des Femmes de France. Elle est « Morte pour la France » en 1918 à Salonique lors de la Première Guerre mondiale. Son engagement et son sacrifice en faveur des blessés de guerre ont marqué l'histoire de la commune. Elle repose au cimetière d'Épinay-sur-Orge et son nom est inscrit sur le monument aux morts de la ville.

Une classe de CM2 de l'école Albert Camus d'Épinay-sur-Orge lui a récemment consacré un court métrage retraçant son parcours et mettant en lumière son engagement héroïque.

Celui-ci a été récompensé du premier prix départemental et académique et le deuxième prix au niveau national du concours des petits artistes de la mémoire.

Ce projet pédagogique exemplaire illustre l'importance de transmettre la mémoire de figures locales aux jeunes générations.

Afin de pérenniser son souvenir et de rendre hommage à son courage et à son dévouement, la municipalité propose de nommer une place en son honneur. Cette initiative s'inscrit dans une démarche plus large de reconnaissance des personnalités locales ayant apporté une contribution significative à la ville, comme nous l'avons fait avec Léon BRONCHART ou encore Amélie De PITTEURS.

J'invite donc les membres du Conseil Municipal à statuer sur cette proposition.

M. LE MAIRE : Merci Jean-Marie. Je voudrais juste saluer le travail de Madame MAATI pour tout l'engagement qu'elle a eu auprès de nos jeunes, notamment sur le devoir de mémoire. Depuis de nombreuses années, elle a participé avec les enfants à ce travail. Je salue publiquement son travail et je regrette qu'elle soit partie dans une autre commune. Je regrette son départ, mais c'est ainsi, c'est la vie. Je voulais la remercier publiquement. Nous allons procéder aux votes. Y a-t-il des remarques ? Qui vote pour ? Qui vote contre ?

- **La délibération est approuvée à l'unanimité**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2121-29 et suivants,

VU l'initiative municipale visant à honorer la mémoire de personnalités locales ayant marqué l'histoire et le patrimoine de la commune,

CONSIDÉRANT que Marie-Charlotte Crusel, infirmière-major bénévole à l'Union des Femmes de France, est « Morte pour la France » en 1918 à Salonique,

CONSIDÉRANT qu'elle repose au cimetière d'Épinay-sur-Orge et que son nom est inscrit sur le monument aux morts de la commune,

CONSIDÉRANT qu'il convient de pérenniser son souvenir en attribuant son nom à une place située au croisement de la rue Madeleine Pelletier et de la rue de la Division Leclerc,

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à l'unanimité,

DÉCIDE la dénomination de la place située au croisement de la rue Madeleine Pelletier et de la rue de la Division Leclerc, sous le nom de « Place Marie-Charlotte Crusel ».

DÉCIDE de charger M. le Maire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour l'application de cette délibération, notamment la mise en place de la signalétique adéquate et l'organisation d'une cérémonie inaugurale.

DÉCIDE d'inscrire les dépenses afférentes à cette opération au budget communal.

9– DÉNOMINATION DU TERRAIN MULTISPORTS AU NOM DE MATTHIAS DANDOIS

Rapporteur : B. WALTER

Dans le cadre de la valorisation du patrimoine sportif de notre commune et afin de rendre hommage aux personnalités qui contribuent au développement du sport à l'échelle nationale et internationale, il est proposé de donner à un équipement sportif communal le nom de Matthias Dandois.

Matthias Dandois, est un athlète français originaire d'Épinay sur Orge, de renommée mondiale dans la discipline du BMX. Il est multiple champion du monde et a largement contribué au rayonnement de ce sport, tout en incarnant des valeurs d'excellence, de persévérance et d'inspiration pour la jeunesse. Son parcours exceptionnel et son attachement aux valeurs sportives font de lui une personnalité exemplaire.

Le choix de nommer le terrain multisports situé au stade des Templiers en son honneur permettra non seulement de reconnaître ses exploits et son engagement, mais aussi d'encourager la pratique sportive et de susciter des vocations auprès des jeunes générations. Cette initiative s'inscrit dans une démarche plus large de reconnaissance des personnalités locales ayant apporté une contribution significative à la ville, comme nous l'avons fait avec Léon Bronchart ou encore Amélie de Pitteurs.

J'invite donc les membres du Conseil Municipal à statuer sur cette proposition.

M.P. LEGOUGE : Ce n'est pas vraiment une question, mais j'aimerais savoir pourquoi cela est prévu à 16 heures. Du coup, cela ne permet pas à beaucoup de Spinoliens de pouvoir commémorer notre champion.

M. LE MAIRE : En fait, nous nous sommes calés par rapport à la sortie du centre de loisirs et avons invité tous les enfants, surtout les plus jeunes. C'était le créneau le plus adapté pour que les enfants puissent en profiter. Nous voulions donner un écho autour de la jeunesse à cet événement, qui concerne un sport plus jeune que le nôtre. Ils sont plus sensibles à ce type d'événement, et le BMX, étant l'un des sports urbains les plus connus, en est un emblème. Nous allons procéder au vote. Y a-t-il des remarques ? Qui vote pour ? Qui vote contre ?

- **La délibération est approuvée à l'unanimité**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2121-29 et suivants,

CONSIDÉRANT la volonté de la commune de valoriser le sport et de rendre hommage à des personnalités sportives locales,

CONSIDÉRANT le parcours exemplaire de Matthias Dandois, multiple champion du monde de BMX, et son rôle dans le développement du sport et de ses valeurs auprès du grand public et des jeunes générations ;

CONSIDÉRANT qu'il est essentiel de faire perdurer son influence, en attribuant son nom au terrain multisports situé au stade des Templiers,

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à l'unanimité,

DÉCIDE la dénomination du terrain multisports situé au stade des Templiers, sous le nom de « Terrain Multisports Matthias Dandois ».

DÉCIDE de charger M. le Maire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour l'application de cette délibération, notamment la mise en place de la signalétique adéquate et l'organisation d'une cérémonie inaugurale.

DÉCIDE d'inscrire les dépenses afférentes à cette opération au budget communal.

10– ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS SUR PROJETS POUR DES ASSOCIATIONS SPINOLIENNES

Rapporteur : N. FABBRO

La Ville d'Épinay-sur-Orge continue de soutenir activement le dynamisme associatif local.
Pour rappel, en complément des soutiens matériels et des subventions de fonctionnement, la ville a déployé un dispositif formalisé de subventionnements sur projets.
Son objectif est d'apporter une aide financière aux associations pour réaliser un projet non prévu ne relevant pas de l'éventuelle aide annuelle déjà reçue ou de réajuster des demandes initialement mal évaluées.
Il s'agit d'une aide pour accompagner les initiatives associatives à destination du public spinolien, les projets d'équipement ou d'investissement ponctuels ou des projets contribuant à faire rayonner le dynamisme spinolien.
Après une étude par les services, les projets sont instruits par la commission idoine avant présentation en Conseil Municipal.

- ARS CANTORIA – Concert du 18 mai 2025 sur Épinay-sur-Orge

  - Financement pour l'organisation du concert prévu le 18 mai 2025.

Montant du projet	Montant sollicité	% du projet	Montant proposé	% du projet
3098,00 euros	500,00 euros	16,14 %	500,00 euros	16,14 %

- LE PETIT TRAIN DES TEMPLIERS – Achat d'une fraiseuse

  - Pour la pérennité de continuité de l'activité du Petit Train des Templiers, l'outillage est obsolète et doit être remplacé par un équipement neuf et notamment l'achat d'une fraiseuse.

Montant du projet	Montant sollicité	% du projet	Montant proposé	% du projet
3000,00 euros	1200,00 euros	40,00 %	1200,00 euros	40,00 %

- BLUE SET – Animation musicale pour la cérémonie du 8 mai

  - Pour contribuer à la célébration du 80e anniversaire de la victoire des alliés sur l'Allemagne nazie et la fin de la Seconde Guerre mondiale, l'association Blue Set propose l'animation musicale d'un temps convivial autour du répertoire Jazz Dixieland porté par l'ensemble Pouss Café.

Montant du projet	Montant sollicité	% du projet	Montant proposé	% du projet

300,00	300,00	100 %	300,00 euros	100 %

La dépense sera imputée sur les crédits inscrits à cet effet au budget primitif pour l'exercice 2025.

M. LE MAIRE : Nous allons procéder au vote, sachant que les personnes participant à cette association ne pourront pas voter.
Nous allons procéder aux votes, y a-t-il des remarques ? Qui vote pour ? Qui vote contre ?

- **La délibération est approuvée à l'unanimité**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations et notamment son article 9-1,

VU les dossiers de demande de subvention sur projets déposés par l'association Ars Cantoria, Le Petit Train des Templiers, Blue Set,

VU les conclusions de la commission municipale d'examen des subventions,

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à l'unanimité par 29 voix pour
  2 abstentions (Mme MARTIN et Mme CHABRILLAT)

FIXE le montant suivant attribué au titre des subventions sur projets aux associations :

- 500 euros à l'association ARS CANTORIA
- 1 200 euros à l'association LE PETIT TRAIN DES TEMPLIERS
- 300 euros à l'association BLUE SET

DIT que les crédits nécessaires sont inscrits au budget primitif pour 2025 ;

11– SIGNATURE DE LA CONVENTION D'OFFRE DE CONCOURSPOUR LA RÉFECTION DE L'ALLÉE DES ROSSAYS ENTRE LES SOCIÉTÉS SCCV ET SNC LNC ALEPH PROMOTION ET LA COMMUNE D'ÉPINAY-SUR-ORGE

Rapporteur : JM. SCHILTZ

Sur le territoire de la commune de Épinay-sur-Orge (91 360), les sociétés SSCV et SNC LNC ALEPH PROMOTION développent respectivement et séparément deux opérations immobilières à proximité immédiate :

- La SCCV développe sur un terrain situé rue 10-18 Allée des Rossays – 6 à 16 rue de Grand vaux, un programme immobilier de 334 logements collectifs en exécution d'un permis de construire obtenu le 18 mars 2022 ;
- LNC développe sur un terrain situé 18 bis, 20, 22 rue Grand Vaux et 4 allée des Rossays, un programme immobilier de 72 logements en exécution d'un permis de construire obtenu le 26 février 2021 et un permis de construire modificatif obtenu le 21 juillet 2021.

La commune d'Épinay-sur-Orge est propriétaire des parcelles 87, 88, 89 et 100 cadastrées Section AR,

situées rue Allée des Rossays à Épinay-sur-Orge. Les parcelles font partie du domaine public de la commune.

Ces parcelles constituent en l'état une voirie communale, située à proximité immédiate de l'emprise des deux opérations de la SCCV et de LNC. Le flux de véhicules lourds qu'elles ont généré a accéléré le vieillissement de la voirie communale en la dégradant fortement.

C'est dans ce contexte que la SCCV et LNC se sont rapprochés de la commune et ont proposé leurs concours pour la réalisation des travaux nécessaires à la réfection de la voirie communale. Le financement de ces travaux a un intérêt réel et direct pour la réalisation de leurs opérations et répondra aux besoins des acquéreurs des résidences réalisées.

La convention a pour objet de déterminer les conditions auxquelles la SCCV et LNC offrent à la Commune de financer les travaux de réfection de la voirie communale, réalisés dans l'intérêt de leurs programmes et de leurs clients.

Les travaux financés par la SCCV et LNC consistent à la réfection de la voirie communale comme suit :

- Remise en état de la chaussée et trottoirs de l'allée des Rossays

Ils sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la commune d'Épinay-sur-Orge. Les entreprises de travaux sont désignées par la commune d'Épinay-sur-Orge en application du code des marchés publics.
Les marchés sont signés par la commune d'Épinay-sur-Orge qui procède directement au paiement des entreprises.

Leur coût global prévisionnel de réalisation est estimé à la somme de 193 174.25 euros hors taxe et 231 809. 10 euros TTC
La commune d'Épinay-sur-Orge s'engage à mettre en œuvre les dispositions d'organisation nécessaire pour garantir l'accès des usagers à leur propriété pendant la période des travaux.
La SCCV et LNC s'engagent quant à elles à retirer les buses du branchement provisoire et de déplacer le poteau incendie de manière à pouvoir rendre possible la réalisation de remise en état de la voirie. Ces deux éléments conditionnent le démarrage des travaux.

Cette participation :

- Prend la forme d'un versement en argent ;
- Est forfaitaire et définitive, en ce que, quel que soit le coût effectif final des travaux de réaménagement de la voirie communale :
    - La SCCV ne pourra pas être contrainte de financer plus que la somme de 60 000 euros hors taxe
    - LNC ne pourra pas être contrainte de financer plus que la somme de 60 000 euros hors taxe
- Est versée l'achèvement des travaux. Le versement sera effectué dans les 30 jours après réception de l'attestation d'achèvement des travaux.

Le projet de délibération a pour objet de signer cette convention d'offre de concours pour la réfection de l'allée des Rossays avec les sociétés SCCV et SNC LNC ALEPH PROMOTION.

M. LE MAIRE : Avez-vous des questions ? Des remarques, Monsieur LEGOUGE ?

M.M LEGOUGE : Oui, dans cette allée des Rossays, il reste deux vieux bâtiments. S'ils sont remplacés par des neufs dans le futur, qui paiera la réfection de la route ? Le prévoyez-vous au moment du permis de construire, afin de le facturer à l'entreprise qui réalisera les travaux ?

M. LE MAIRE : On procédera comme nous l'avons fait. En effet, la rue était déjà très dégradée avant même que les travaux ne commencent. Nous prendrons toutes les décisions nécessaires au préalable, avant le moindre travail. Nous prendrons également toutes les mesures nécessaires en termes de référé préventif. Nous veillerons à ne pas détériorer la rue. Merci. Y a-t-il d'autres questions ou remarques ?
Nous allons procéder aux votes, y a-t-il des remarques ? Qui vote pour ? Qui vote contre ?

- **La délibération est approuvée à l'unanimité**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le permis de construire PC 091 216 21 10 009 de KAUFMAN & BROAD accordé le 18 mars 2022 pour le compte de la SCCV,

VU le permis de construire 091.216.20.10017 accordé le 26 février 2021 pour le compte de SNC LNC ALEPH PROMOTION,

VU le permis de construire modificatif 091.21.20.10017-M01 accordé le 21 juillet 2021 pour le compte de SNC LNC ALEPH PROMOTION,

VU les arrêtés de permission et de circulation de voirie émis au démarrage des chantiers aux entreprises agissant pour le compte de la SCCV.

VU les arrêtés de permission et de circulation de voirie émis au démarrage des chantiers aux entreprises agissant pour le compte de la SNC LNC ALEPH PROMOTION.

VU le courrier de KAUFMAN & BROAD du 30 janvier 2025 confirmant leur participation financière,

VU le courrier de SNC LNC ALEPH PROMOTION du 04 février 2025 confirmant leur participation financière,

VU la convention d'offre de concours annexée à la présente délibération,

CONSIDÉRANT que les sociétés SSCV et SNC LNC ALEPH PROMOTION développent respectivement et séparément deux opérations immobilières à proximité immédiate sur le territoire de la commune de Épinay-sur-Orge (91 360), allée des Rossays :

- La SCCV développe sur un terrain situé rue 10-18 Allée des Rossays – 6 à 16 rue de Grand vaux, un programme immobilier de 334 logements collectifs ;
- LNC développe sur un terrain situé 18 bis, 20, 22 rue Grand Vaux et 4 allée des Rossays, un programme immobilier de 72 logements ;

CONSIDÉRANT que la commune d'Épinay-sur-Orge est propriétaire des parcelles 87, 88, 89 et 100 cadastrées Section AR, situées rue Allée des Rossays à Épinay-sur-Orge et qu'elles font partie du domaine public de la commune,

CONSIDÉRANT que ces parcelles constituent en l'état une voirie communale, située à proximité immédiate de l'emprise des deux opérations de la SCCV et de LNC et que le flux de véhicules lourds qu'elles ont généré, a accéléré le vieillissement de la voirie communale en la dégradant fortement.

CONSIDÉRANT la nécessité de procéder à la réfection de la voirie communale dans l'intérêt de leurs programmes et de leurs clients,

CONSIDÉRANT la nécessité de procéder à la réfection de la voirie communale dans l'intérêt de leurs programmes et de leurs clients,

CONSIDÉRANT la nécessité de déterminer les conditions auxquelles la SCCV et LNC offrent à la Commune de financer les travaux de réfection de la voirie communale,

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à l'unanimité,

APPROUVE la convention d'offre de concours pour la réfection de l'allée des Rossays entre les sociétés SCCV et SNC LNC ALEPH PROMOTION et la commune d'Épinay-sur-Orge annexée à la présente délibération,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer la convention d'offre de concours et tous les documents s'y afférents,

DIT que les dépenses correspondantes seront inscrites sur l'exercice des budgets correspondants.

12– BILAN DES ACQUISITIONS/CESSIONS FONCIÈRES ET/OU IMMOBILIÈRES DE LA COMMUNE POUR L'ANNÉE 2024

Rapporteur : S. PANZANI

L'article L.2241-1 du Code général des collectivités territoriales dispose que le bilan des acquisitions et cessions foncières et/ou immobilières et des cessions de droits réels immobiliers opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants par celle-ci, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune, donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal.

Ce bilan est annexé au compte administratif de la commune.

Pour l'année 2024, lesdites acquisitions et cessions ont été réalisées, soit directement par la commune, soit par Grand Paris Aménagement dans le cadre de la ZAC de la Croix Ronde, conformément aux tableaux annexés à la présente.

Il est demandé au conseil municipal :

- d'approuver le bilan des acquisitions et cessions foncières et/ou immobilières pour l'année 2024 pour ce qui concerne la commune,
- de prendre acte de celui de Grand Paris Aménagement,
- et enfin, de dire que le bilan global sera annexé au compte administratif de la commune.

M. LE MAIRE : Merci, Sylvie, pour cette présentation, y a-t-il des questions ? Nous allons procéder aux votes, y a-t-il des remarques ? Qui vote pour ? Qui vote contre ?

- **La délibération est approuvée à l'unanimité**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le bilan des acquisitions et cessions foncières et/ou immobilières et des cessions de droits réels immobiliers opérées sur le territoire de la commune par la commune elle-même, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec elle, pour l'année 2023, tel qu'annexé à la présente ;

VU le traité de concession signé le 16 octobre 2010 entre la Commune et l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), devenue depuis Grand Paris Aménagement par décret du 31 juillet 2015, pour l'aménagement de la ZAC de la Croix Ronde ;

CONSIDÉRANT l'obligation d'annexer ledit bilan au compte administratif de la commune ;

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur ;

APRÈS en avoir délibéré,

- à l'unanimité,

APPROUVE le bilan des acquisitions et cessions foncières et/ou immobilières et des cessions de droits réels immobiliers opérées sur le territoire de la commune par la commune elle-même, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec elle, pour l'année 2024, tel qu'annexé à la présente.

13– RÉGULARISATION FONCIÈRE ENTRE LA COMMUNE D'ÉPINAY-SUR-ORGE ET ÎLE-DE-FRANCE MOBILITÉS DANS LE CADRE DU PROJET DE TRAMWAY T12 (PARCELLE AR 21)

Rapporteur : S. PANZANI

Dans le cadre du projet de tramway T12, Ile de France Mobilité (IDFM) a construit une gare routière d'une emprise de 6,281 m² sur la parcelle AR n° 21, propriété de la commune d'Épinay sur Orge.

La parcelle AR 21 était anciennement occupée par un parking extérieur.

Une convention de superpositions d'affectation a été signée le 5 février 2024 en vue de préciser les modalités et les conditions dans lesquelles le domaine public appartenant à IDFM, nécessaire à l'exploitation et la maintenance du T12, et le domaine aux collectivités, comme la commune, coexistent ainsi que les obligations de chaque partie en matière de surveillance, d'entretien et de maintenance des ouvrages.

Ladite convention intègre, en son annexe 1, un plan de remise des ouvrages prévoyant ainsi, en une étape ultérieure, la rétrocession des autres emprises connexes, dont la gare routière à destination d'IDFM.

Il convient donc, désormais, de procéder au transfert de propriété de son assiette foncière afin de régulariser la situation juridique de l'ouvrage.

Après plusieurs échanges et négociations entre Île-de-France Mobilités et la commune d'Épinay sur Orge, les deux parties ont trouvé un accord sur le prix de 80 euros/m².

L'avis du service des Domaines, concernant l'estimation de l'emprise foncière de 6281 m² en date du 7 février 2025 ne fait pas obstacle à l'accord entre les deux parties d'un prix de cession à hauteur de 80 euros/m² soit un montant total de 502 480 euros.

Le plan de géomètre et le procès-verbal de délimitation validés le 9 décembre 2024 joints à la présente, précisent bien l'emprise foncière de 6,281 m² (a + d) modifiant la parcelle cadastrale AR 21, selon le découpage suivant :

- a) 6,138 m² : IDFM
- b) 7.618 m² : commune d'Épinay-sur-Orge
- c) 10,878 m² : commune d'Épinay-sur-Orge
- d) 143 m² : IDFM.

Par ailleurs, il a également été convenu entre les parties prenantes que toutes les surfaces qui reviennent en gestion à la commune (hors bassin lié à l'exploitation du tramway donc) sous réserve expresse de la restitution par IDFM du chemin des Tourelles, entièrement rénové sur l'ensemble de son emprise, à savoir de l'accès E7 jusqu'à l'Yvette, seront cédées à l'euro symbolique et feront l'objet d'un autre acte.

Il est donc demandé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- autoriser, dans le cadre du projet de tramway T12, la rétrocession auprès d'Île-de-France Mobilité des emprises de la parcelle AR 21, désignées ci-après :
  - a) d'une contenance de 6,138 m² ;
  - d) d'une contenance de 143 m² ;

  Soit une emprise totale de 6,281 m² conformément aux plans de géomètre et du cadastre, joints à la présente.

- dire que cette rétrocession se fera par acte notarié moyennant le prix de 502 480 euros et que l'ensemble des frais liés à la procédure est à la charge d'Île-de-France Mobilités.

- préciser que toutes les surfaces qui reviennent en gestion à la commune (hors bassin lié à l'exploitation du tramway donc) sous réserve expresse de la restitution par IDFM du chemin des Tourelles, entièrement rénové sur l'ensemble de son emprise, à savoir de l'accès E7 jusqu'à l'Yvette, seront cédées à l'euro symbolique et feront l'objet d'un autre acte.

- autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents en relation avec le dossier.

M. LE MAIRE : Merci, Sylvie, y a-t-il des questions ?

M.M. LEGOUGE : Vous nous proposez de vendre 621 m² à 80 euros le m², soit un montant total de 502 480 euros, un prix que vous avez fixé après négociation avec l'IDFM. Or, l'estimation des Domaines, réalisée selon la méthode comparative, estime le prix à 450 euros le m². Après plusieurs abattements, ce montant est réduit à un prix maximum de 180 euros le m². Ce prix est deux fois supérieur à celui que vous avez négocié. Vous nous proposez 502 480 euros, alors que l'évaluation des Domaines s'élève à 1 130 000 euros, soit 630 000 euros de plus que votre prix négocié, avec une marge d'incertitude d'environ 10 %.

Les Domaines émettent un avis neutre et éclairé, qui reste un simple avis, et ce n'est pas un obstacle au prix auquel vous souhaitez vendre le terrain. Cependant, cet écart prouve que vous nous demandez de brader un terrain en le vendant deux fois moins cher que sa valeur vénale fixée par les services de l'État. Un tel écart est tout bonnement inacceptable et fait perdre 630 000 euros à la ville. Pourquoi un tel écart ? Nous ne comprenons pas. Vous vendez à 80 euros au lieu de 180 euros le m², soit à 502 480 euros au lieu de 1 130 000 euros. Vous n'avez pas le droit de vendre sans justifications, car cela engage votre responsabilité.

Mme PANZANI : La commune est tenue de vendre le bien, et une demande d'avis a été adressée à France Domaine, qui procède à l'évaluation du bien en fonction de différents critères qui lui appartiennent. Sans concertation, le service des Domaines a choisi la méthode comparative, mais en comparant des terrains qui n'ont absolument rien à voir ni en termes de superficie ni d'affectation, avec les terrains destinés à des emprises publiques, des voies de circulation, etc. Par exemple, on parle de deux terrains constructibles à Savigny-sur-Orge de 400 m², ainsi que de terrains de moins de 200 m² à Morsang-sur-Orge. Il n'y a aucune comparaison possible avec des terrains situés à Épinay-sur-Orge, et surtout aucune comparaison pour des surfaces aussi importantes que celles qui sont vendues. À partir de là, on peut légitimement se poser des questions sur la pertinence des comparaisons et sur la méthode utilisée. L'avis de France Domaine ayant été rendu, la ville en a pris acte. C'est la raison pour laquelle, partant d'un prix de départ qui n'a pas grand-chose à voir avec la valeur réelle des terrains, il est important de souligner qu'il s'agit d'emprises publiques, avec des usages tels que des rails, des passages de bus, et une gare routière. Pour rectifier cela, France Domaine a appliqué des abattements conséquents. Cependant, il ne pouvait pas non plus appliquer un abattement de 80 % à 90 %, car cela aurait remis en cause leur évaluation. En ce qui concerne la valeur fictive de 450 euros le m² ramenée à 180 euros le m², il y a eu une négociation avec Île de France Mobilités, auprès de qui nous avons fait valoir l'avis de France Domaine. Île-de-France Mobilités nous a précisé qu'ils n'avaient acheté nulle part ailleurs des terrains à un prix aussi élevé. Le prix de 80 euros aurait été le meilleur prix à la sortie des travaux de réaménagement de l'allée de Tourelle, ce qui justifie explicitement cette condition pour accepter ce prix. Sinon, la ville aurait pu conserver son terrain et assumer la gestion des emprises, ce qui relève normalement de la responsabilité d'Île-de-France Mobilités. Face à ce choix, nous avons opté pour le prix de 502 480 euros de recette pour la ville. Chacun pourra juger de cette décision. Le fait que l'avis de France Domaine n'ait émis aucune objection montre que ce prix n'est pas aberrant, sinon France Domaine, en tant qu'entité responsable de la bonne gestion des communes et ayant un droit de regard, aurait refusé ce prix.

M. LE MAIRE : Merci, Sylvie.

M. FUTOL : Juste un petit mot très rapide : conformément à vos propos, vous êtes en train de nous dire que nous avons plus subi un chantage de l'IDFM qu'une réelle négociation.

M. LE MAIRE : Politiquement, oui, puisque c'est une infrastructure ferroviaire. Clairement, nous ne sommes pas du tout en capacité, en mairie, de gérer une infrastructure ferroviaire.

M. FUTOL : Je l'entends bien, mais c'est plus l'aspect négociation.

M. LE MAIRE : C'était clairement une négociation, car il n'y a pas du tout de référence pour ce type de parcelle. Aujourd'hui, il y a très peu d'endroits où l'IDFM rachète des terrains pour installer des stations de tramway. Comme l'a dit Sylvie, la seule référence que nous avons est une opération similaire, et ils ont obtenu des prix pour ce même type de m². C'est frustrant, je vous l'accorde, mais malheureusement, nous aurions pu aller jusqu'à un conflit, devenir responsables de la gestion de la station, ce qui aurait aussi impliqué de prendre en charge des coûts supplémentaires pour la structure, un domaine dans lequel nous n'avons pas d'expertise. Donc, y a-t-il d'autres questions ? Nous allons procéder aux votes, y a-t-il des remarques ? Qui vote pour ? Qui vote contre ?

- **La délibération est approuvée à la majorité.**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de la Voirie Routière,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 juin 2019, modifié le 26 septembre 2019 et mis en révision le 29 septembre 2020,

VU la construction de la gare routière dans le cadre du projet Tramway T12 par Ile de France Mobilités, sur une partie de la parcelle AR 21 d'une emprise de 6,281 m², propriété de la commune d'Épinay-sur-Orge,

VU la convention de superpositions d'affectation signée le 5 février 2024 entre Île-de-France Mobilités et la commune d'Épinay-sur-Orge, en vue de préciser les modalités et les conditions dans lesquelles le domaine public appartenant à IDFM, nécessaire à l'exploitation et la maintenance du T12, et celui des collectivités, comme la commune, coexistent ainsi que les obligations de chaque partie en matière de surveillance, d'entretien et de maintenance des ouvrages, intégrant, en son annexe 1, un plan de remise des ouvrages prévoyant ainsi, en une étape ultérieure, la rétrocession des autres emprises connexes, dont la gare routière à destination d'IDFM,

CONSIDÉRANT qu'il convient donc, désormais, de procéder au transfert de propriété de l'assiette foncière de cette dernière afin de régulariser la situation juridique de l'ouvrage,

VU le plan de cadastre, joint à la présente,

VU le plan établi par la société GEOFIT, joint à la présente,

VU l'avis en date du 7 février 2025 de la Direction Départementale des Finances Publiques-Pôle évaluation domaniale qui ne fait pas obstacle à l'accord entre les deux parties d'un prix de cession à hauteur de 80 euros/m² soit un montant total de 502 480 euros,

CONSIDÉRANT la volonté de la commune de finaliser la procédure par acte notarié,

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à la majorité par 25 voix pour
  6 voix contre (M. BLOTTIERE, Mme BAIRRAS, M. LEGOUGE P., Mme DORLENCOURT, M. FUTOL, M. LEGOUGE M.)

AUTORISE dans le cadre de la construction d'une gare routière relative au projet de tramway T12, la rétrocession d'une emprise de 6,281 m², sur une partie de la parcelle AR n° 21, propriété de la commune

d'Épinay sur Orge, au profit d'Île-de-France Mobilités conformément aux plans de géomètre et du procès-verbal de délimitation, joints à la présente.

DIT que cette cession se fera par acte notarié moyennant le prix de 502 480 euros et que l'ensemble des frais liés à la procédure est à la charge d'Ile de France Mobilités.

PRÉCISE que toutes les surfaces qui reviennent en gestion à la commune (hors bassin lié à l'exploitation du tramway donc) sous réserve expresse de la restitution par IDFM du chemin des Tourelles, entièrement rénové sur l'ensemble de son emprise, à savoir de l'accès E7 jusqu'à l'Yvette, seront cédées à l'euro symbolique et feront l'objet d'un autre acte.

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous documents en relation avec le dossier.

14– BILAN DE LA CONCERTATION DU PUBLIC ET A L'ARRÊT DU PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Rapporteur : S. PANZANI

I – RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Épinay-sur-Orge a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 juin 2019, modifié le 26 septembre 2019.

Le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Épinay-sur-Orge en date du 29 septembre 2020, conformément aux dispositions des articles L.153-31 du code de l'urbanisme.

Le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été présentés aux personnes publiques associées le 14 janvier 2022. Ces éléments ont également été présentés à la population lors de la réunion publique du 9 mars 2022.
Le PADD a fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal le 30 juin 2022, ainsi que d'un débat complémentaire le 16 décembre 2024. Le débat complémentaire portait sur les évolutions du PADD à la suite de l'abandon de la poursuite de la ZAC de la Croix Ronde. Il a également été nécessaire d'actualiser le PADD au regard de l'adoption du SDRIF-E (Schéma Directeur de la Région Île-de-France – Environnemental) par le Conseil Régional en date du 11 septembre 2024.
Le projet de zonage et de règlement, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été présentés aux Personnes Publiques Associées le 5 mars 2025, puis à la population lors de la réunion publique du 11 mars 2025.

II– OBJECTIFS ET CHOIX OPÉRÉS DANS LE CADRE DU PLU

La délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2020, a précisé les objectifs de la révision :

- Créer les conditions permettant à la commune d'Épinay-sur-Orge de se mettre en conformité avec les objectifs de mixité sociale fixés par la loi SRU et le Programme Local de l'Habitat (PLH) voté par la Communauté d'Agglomération Paris Saclay (CPS) le 18 décembre 2019,
- Inscrire l'aménagement de la ville dans une perspective de développement durable, prendre en compte les enjeux de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique, ainsi que ceux liés à la perméabilité des sols et à la préservation de la biodiversité,
- Procéder à l'ajustement, à la correction et à l'évolution de certaines dispositions réglementaires,
- Intégrer les attentes de la CPS en termes d'assainissement et de traitement des eaux pluviales,
- Mettre en cohérence avec les exigences du SYORP et du SIAHVY pour les aspects des zones humides,
- Organiser le réaménagement du Pôle Gare avec une nouvelle morphologie urbaine dans le cadre de la prochaine mise en service du Tram 12, en assurant une mixité fonctionnelle de la zone, intégrer les dispositions réglementaires nécessaires pour permettre les évolutions du site de Perray-Vaucluse,
- Redynamiser le centre-ville en favorisant un véritable renouvellement urbain tout en veillant à maintenir des commerces de détail et de proximité, et en améliorant de stationnement,

- Développer une offre de logements diversifiée en termes de typologies, de statuts d'occupation et d'accessibilité financière, afin de permettre un véritable parcours résidentiel,
- Accompagner la croissance démographique d'Épinay-sur-Orge en fixant des orientations précises en termes de besoin en équipements publics,
- Mettre en place un cadre réglementaire pour inciter la rénovation du bâti existant,
- Effectuer un recensement des éléments de paysage (bâti/espaces naturels) remarquables nécessitant la mise en place d'une protection,
- Préserver l'identité de la ville en établissant des règles qui permettent de garantir la qualité architecturale des projets.

Conformément à l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, et pour répondre aux objectifs, le Conseil Municipal a débattu lors de sa séance du 30 juin 2022, ainsi que lors d'un débat complémentaire le 16 décembre 2024, des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) suivantes :

- Axe 1 : **Une ville accessible** : Accompagner la transition vers les mobilités douces.
- Axe 2 : **Une ville naturelle** : Renforcer la qualité environnementale et du cadre de vie de la ville.
- Axe 3 : **Une ville active** : Encourager le développement économique pour un territoire rayonnant.
- Axe 4 : **Une ville solidaire** : Répondre aux défis d'un territoire de cohésion.
- Axe 5 : **Une ville exemplaire** : Faire de la ville une référence en matière d'écologie urbaine.
- Axe 6 : **Une ville structurée** : Assurer un développement urbain compact, maîtrisé et équilibré.
- Axe 7 : **Une ville porte Est de l'agglomération** : Affirmer l'appartenance de la ville au sein de la communauté d'agglomération.

Le projet retenu par la commune consiste à réaliser environ 550 nouveaux logements d'ici 2035, dont 100 % seront réalisés au sein de l'enveloppe urbaine existante.

Ledit projet doit permettre à la commune de répondre à plusieurs enjeux comme préserver les terres agricoles de l'arc ouest du territoire, assurer l'objectif de 25 % de logements sociaux, permettre la mise en œuvre d'une politique volontaire de création de logements et ce, conformément aux documents de portée supra-communale, en particulier le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération Paris-Saclay et le Schéma Directeur de la Région Île-de-France.

III– LA TRADUCTION DANS LE ZONAGE ET LE RÈGLEMENT

Compte tenu des spécificités du territoire, un nouveau zonage a été mis en place au regard du PLU en vigueur. Celui-ci a cherché prioritairement à se caler à la réalité du terrain et aux ambitions de la commune, tout en respectant les doctrines émanant des documents de portée supra-communale.
Dans les zones urbaines mixtes, et tout en adaptant le règlement au tissu existant et fonction des choix de la commune, une priorité a été donnée aux secteurs Centre-ville, Mauregard et Pôle gare en ce qui concerne le renouvellement urbain avec des droits à construire propices à cette évolution. Ces droits à construire sont alors décroissants (hauteur, emprise au sol) au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre urbain et des principales polarités et que l'on s'approche des espaces agricoles et naturels. Cette philosophie radioconcentrique a également tenu compte de la spécificité du tissu, ce qui entraine parfois des « ruptures » de gradient.

L'objectif ici est de limiter l'étalement urbain et de favoriser la densification du tissu urbain existant et notamment des pôles centraux.

La stratégie générale du zonage et du règlement traduit également les orientations suivantes :
- Renforcer l'attractivité et l'animation du centre-ville,
- Favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs de polarités urbaines,
- Règlementer la densification des quartiers résidentiels existants afin de mieux maîtriser les possibilités de densification des parcelles et ainsi protéger les espaces perméables des parcelles,
- Protéger le petit patrimoine bâti et végétal,
- Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques (trames verte et bleue),
- Protéger les paysages,
- Protéger les espaces agricoles et l'activité agricole,
- Conforter et développer l'activité économique.

Le règlement :

Pour des facilités d'utilisation du document d'urbanisme, le caractère et la vocation de chaque zone sont décrits précisément aux pièces écrites du règlement en entête de chaque chapitre.
Le règlement du Plan Local d'Urbanisme délimite 4 types de zones conformément au Code de l'urbanisme :

- Les zones urbaines,
- Les zones à urbaniser,
- Les zones agricoles,
- Les zones naturelles.

Les zones sont parfois découpées en secteurs pour prendre en compte des spécificités.

Tableau des zones :

1. les zones urbaines	
UAa : UAb :	Zone urbaine mixte – secteur centre-ville Zone urbaine mixte – secteur gares
UB :	Zone mixte d'équipements sanitaires et sociaux
UC :	Zone de résidences d'habitations collectives implantées en discontinu
UD :	Zone d'habitat traditionnel du hameau du Breuil
UE : UEf : UEr :	Zone d'équipements publics de caractère administratif, culturel et sportif. Secteur dédié au réseau ferré. Secteur dédié aux grandes infrastructures routières
UG :	Zone à caractère résidentiel d'habitat groupé type maisons de ville
UH :	Zone à caractère résidentiel à majorité d'habitat pavillonnaire individuel
UI :	Zone à caractère d'activités économiques
UM :	Zone urbaine mixte qui accueille de l'habitat individuel, de l'habitat collectif et des activités commerciales, artisanales ou de services
UP :	Zone dédiée au secteur Perray-Vaucluse
2. les zones à urbaniser	
AU1 :	Zone à urbaniser à court terme
3. les zones agricoles	
A : Ae :	Zone agricole Secteur agricole dédié à l'accueil d'un éco-centre
4. les zones naturelles	
N :	Zone naturelle
Ne :	Secteur naturel dédié à l'accueil d'un équipement public
Nf :	Secteur naturel dédié aux espaces en eaux de l'Orge et de l'Yvette
Nv :	Secteur naturel dédié à des espaces de nature en ville

Les mesures complémentaires du PLU :

- L'ajustement des Espaces Boisés Classés pour tenir compte de la réalité des massifs boisés sur le territoire ;
- L'identification des principaux cheminements piétons et voiries « douces » qui sont désormais protégés ;
- L'identification et la protection de linéaires commerciaux notamment au centre-ville rendant impossible tout changement de destination ;
- La mise en place de protections d'éléments du petit patrimoine bâti ;
- La mise en place de protections d'éléments du patrimoine végétal : arbres, alignements d'arbres, espaces verts protégés ;
- La trame hydraulique est également protégée : zones potentiellement humides et lits de cours d'eau sont protégés ;
- La mise en place d'emplacements réservés dédiés à des équipements publics ;
- En plus de l'écriture réglementaire, le PLU a fait évoluer les 4 OAP du document opposable afin de cadrer l'esprit souhaité de ces secteurs à enjeux que sont le centre-ville, le pôle gare, le secteur Mauregard et les phases 1 et 2 Logement de la ZAC de la Croix Ronde ;
- Une OAP Trames verte, bleue et noire a été réalisée afin de réaffirmer la volonté communale de protéger les espaces naturels remarquables et ordinaires, et prévoir différentes orientations pouvant garantir la préservation ou la remise en état des continuités écologiques.

IV – BILAN DE LA CONCERTATION

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal qui arrête le projet de PLU peut simultanément tirer le bilan de la concertation en application de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme.

La concertation s'est déroulée tout au long de la procédure d'élaboration du PLU et la population a pu, de manière continue, suivre l'évolution du dossier.

I-SUR LA FORME

Par délibération du 29 septembre 2020, les élus ont fixé les modalités de la concertation jusqu'à la délibération arrêtant le PLU. Celles-ci prenaient la forme de :

- la mise à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, au service urbanisme, d'un dossier d'information complété au fur et à mesure de la procédure et d'un registre lui permettant d'exprimer ses attentes et ses observations,
- la tenue de réunions publiques de concertation permettant échanges et réflexions avec les habitants,
- la mise en place d'une exposition, d'un portail numérique et la parution d'articles sur l'avancement de la procédure dans le bulletin municipal,
- Les réunions de concertation étant portées à la connaissance du public par la voie d'affiches apposées en mairie, par avis diffusés dans le bulletin municipal et par le biais du site internet et réseaux sociaux de la ville.

La concertation préalable effective a compris :

- 3 réunions avec les personnes publiques associées : le 14 janvier 2022, le 20 novembre 2024 et le 05 mars 2025 ;
- 2 réunions publiques avec les habitants : le 9 mars 2022 et le 11 mars 2025 ;
- 1 réunion avec les conseils de quartiers : le 5 mars 2025 ;
- 1 registre de concertation a été mis à disposition du public en Mairie durant toute la durée de révision du PLU et a recueilli 20 avis de la part des habitants ;
- 1 exposition publique comprenant 4 panneaux a relaté la construction du PLU ;
- des articles ont été publiés dans le bulletin municipal et sur le site internet de la ville.

II– SUR LE FOND

A- <u>La concertation avec le public</u>

Tout au long de la procédure d'élaboration, l'information et la concertation du public ont pris différentes formes conformément aux modalités prévues par la délibération du 29 septembre 2020 :

1- *<u>Les supports de communication</u>* communaux ont été utilisés afin de parfaire l'information du public :

a- Divers articles parus dans L'ÉCHO (journal municipal) ont permis soit d'exposer les grandes lignes du projet soit d'informer et de rappeler la phase de concertation et les modalités de prises de connaissance du dossier.

b- Une page internet dédiée sur le site de la commune, alimentée au fur et à mesure des documents produits dans le cadre de la révision, notamment les supports diffusés lors des réunions publiques, les panneaux de concertation, le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

c- La page Facebook de la commune a également été utilisée pour exposer au plus large public la tenue des réunions publiques.

2- *<u>Une exposition</u>* alimentée au fur et à mesure de l'avancée du projet et présentée en mairie.

3- *<u>2 réunions publiques</u>* qui se sont déroulées le 9 mars 2022 et le 11 mars 2025.

4- *<u>1 réunion avec les conseils de quartiers</u>* : le 5 mars 2025

5- *<u>Une mise à disposition de l'ensemble du dossier</u>* auprès du service urbanisme ainsi qu'un registre de concertation, et ce, dès le début de concertation. 4 remarques ont été consignées directement sur le registre et 16 courriers ont été adressés en mairie, soit un total de 20 remarques.

6- L'adresse courriel dédiée à la révision du PLU et destinée à recueillir les diverses participations a été utilisée à 31 reprises. Les réponses apportées par la commune figurent dans le bilan annexé à la présente délibération.

B- Les avis des personnes publiques associées

Trois réunions portant sur le diagnostic et le PADD (le 14 janvier 2022), le PADD pour le second débat (le 20 novembre 2024) et sur les OAP et les règlements graphiques et écrits (le 5 mars 2025) ont été organisées avec les personnes publiques associées. Ces rencontres ont été l'occasion de recueillir les demandes et les avis de ces institutions sur le projet.
Le bilan de la concertation est présenté dans la note ci-annexée, comprenant notamment les comptes-rendus de réunions ou les réponses apportées aux demandes ou observations reçues durant la procédure.

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L2121-29,

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;
VU le Schéma Directeur de la Région Île-de-France – Environnemental (SDRIF-E) approuvé le 11 septembre 2024,

VU le Plan des Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014,

VU le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay approuvé par délibération du conseil communautaire du 18 décembre 2019 ;

VU les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine Normandie adopté le 23 mars 2022 ;

VU les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge Yvette approuvé le 2 juillet 2014 ;

VU le Schéma Régional de Cohérence Écologique approuvé par le préfet de région en date du 26 septembre 2013 ;

VU le Plan Climat Air Énergie Territorial de la Communauté Paris Saclay approuvé le 26 juin 2019 ;

VU la délibération n°66/2020 du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2020, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, fixant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation,

VU la délibération n°60/2022 du Conseil Municipal en date du 30 juin 2022, relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

VU la délibération n°110/2024 du Conseil Municipal en date du 16 décembre 2024, relative au débat complémentaire sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

VU le bilan de la concertation publique qui s'est déroulée tout au long de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDÉRANT que le projet de PLU est prêt à être transmis aux personnes publiques associées et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

Le Conseil Municipal,

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à la majorité par 25 voix pour
  6 voix contre (M. BLOTTIERE, Mme BAIRRAS, M. LEGOUGE P., Mme DORLENCOURT, M. FUTOL, M. LEGOUGE M.)

DECIDE d'approuver le bilan de la concertation dont les modalités d'organisation et les résultats sont précisés dans le document joint en annexe à la présente délibération.

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune tel qu'il est annexé à la présente délibération.

PRÉCISE que le projet de PLU arrêté sera notifié pour avis aux personnes publiques associées visées aux articles L 153-16 et L 153-18 du Code de l'urbanisme et aux personnes publiques consultées qui en ont fait la demande notamment :

- Madame la Préfète de l'Essonne,
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Île-de-France,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Essonne,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay,
- Monsieur le Président d'Île-de-France Mobilités,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur le Président de la Chambre du Commerce et d'Industrie,
- Monsieur le Président de l'Agence Régionale de la Santé,
- Monsieur le Président de la Direction Départementale des Affaires Culturelles d'Île-de-France,
- Madame la Présidente d'Île-de-France Nature,
- Monsieur le Président du Syndicat de l'Orge,
- Monsieur le Président du Syndicat de l'Yvette,
- Monsieur Gérard PRAUDEL, représentant de la profession agricole pour la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur Laurent BAUDON, représentant de l'Association Spinolienne Pour l'Environnement (ASPE),
- Les communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultées sur le projet,

DIT que conformément à l'article R 123-3 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée en mairie durant un délai d'un mois et sera également publiée au recueil des actes administratifs de la commune. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Le dossier définitif du projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil Municipal est tenu à la disposition du public en mairie.

15- L'APPROBATION DES CONDITIONS DE LA PROMESSE SYNALLAGMATIQUE DE VENTE DES TERRAINS SITUES SUR LE SECTEUR « ZONE D'ACTIVITÉS » DE LA ZAC DE LA CROIX RONDE ENTRE LA COMMUNE D'ÉPINAY SUR ORGE ET GRAND PARIS AMÉNAGEMENT

Rapporteur : S. PANZANI

La ZAC de la Croix Ronde a été créée par délibérations du Conseil municipal en date des 17 juin et 07 octobre 2010.

L'établissement public Grand Paris Aménagement (anciennement l'AFTRP) a été désigné en qualité d'aménageur de la ZAC par délibération en date du 25 juin 2010.

Le traité de concession a été signé, par suite, entre les parties, le 16 octobre 2010 pour une durée de 13 ans, prolongé le 13 octobre 2023 jusqu'au 31 décembre 2024, puis le 16 décembre 2024 jusqu'au 30 juin 2025.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par délibération en date du 20 juin 2019.

En 2020, et après questionnement du programme global, la commune a décidé d'arrêter la ZAC après les phases 1 et 2 logements et la phase d'activité.

Un premier avenant n° 1, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2 octobre 2023, signé le 13 octobre 2023, proroge la durée du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2024,

Par délibération en date du 16 décembre 2024, le Conseil Municipal approuve les termes d'un protocole d'accord de médiation relatif à la ZAC de la Croix Ronde, dans le cadre de la requête indemnitaire introduite par Grand Paris Aménagement auprès du tribunal administratif de Versailles en date du 14 septembre 2023 et visant à mettre au point le projet de promesse de cession entre la commune d'Épinay sur Orge et Grand Paris Aménagement.

Un deuxième avenant n° 2, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2024, est signé le 18 décembre 2024, prorogeant ainsi la durée du traité de concession jusqu'au 30 juin 2025,

La signature du protocole d'accord en date du 18 décembre 2024, met un terme définitif au différend qui opposait les parties au titre du traité de concession pour la réalisation de la ZAC de la Croix Ronde et de définir les obligations réciproques de chacune d'elles en vue d'encadrer les conditions et modalités juridiques, financières et opérationnelles de clôture de la concession d'aménagement attribuée par la commune d'Épinay-sur-Orge à Grand Paris Aménagement pour la réalisation de la ZAC de la Croix Ronde.

En exécution de ce protocole, Grand Paris Aménagement s'est engagé à céder à la commune d'Épinay-sur-Orge les terrains dont ce dernier est propriétaire et correspondant aux secteurs de la ZAC destinés à accueillir des constructions à destination d'activité.

Il convient donc désormais, que ces 17 parcelles cadastrées section ZE, numéros 157, 159, 161 163, 165, 167, 169, 171, 173, 211, 213, 215, 237, 238, 239, 240, 241, d'une contenance totale de 117 146 m² soient cédées à la commune d'Épinay-sur-Orge à hauteur du prix de revient tel que celui-ci figure au bilan de la concession d'aménagement, conformément aux dispositions du protocole et conformément à l'avis DNID en date du 22 novembre 2024, soit 3 692 082.75 euros HT (trois millions six cent quatre-vingt-douze mille quatre-vingt-deux euros et soixante-quinze centimes hors taxes) auquel s'ajoute la TVA sur marge à 0 euros. Les frais de mutation seront pris en charge par la commune, les émoluments des notaires seront partagés à parts égales entre la commune et Grand Paris Aménagement, et les crédits sont inscrits au budget de la commune ;

Il est donc demandé au Conseil Municipal :

- d'approuver les conditions de la promesse synallagmatique de ventes des parcelles situées sur le secteur « zone d'activités » de la ZAC de la Croix Ronde auprès de Grand Paris Aménagement ;
- autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à y apporter toute modification d'ordre purement technique
- autoriser Monsieur le Maire à signer tous documents en relation avec le dossier.

M. LE MAIRE : Merci, Sylvie, pour cette présentation, y a-t-il des questions ?

M.P. LEGOUGE : Nous sommes surpris par cette délibération. Lors de votre campagne municipale, vous avez promis aux Spinoliens l'arrêt de la ZAC de la Croix Ronde, sans aucune compensation financière. Pourtant, aujourd'hui, nous découvrons une dépense de 3,7 millions d'euros pour l'acquisition de terres destinées à accueillir votre projet de déchetterie. À cette somme viennent s'ajouter 80 000 euros pour la prolongation de la durée de la ZAC, 50 000 euros pour la clôture du site, ainsi que des frais d'avocats. En tout, ce sont près de 4 millions d'euros engagés pour une opération qui, selon vos engagements, ne devait rien coûter à la collectivité.
Mais ce n'est pas tout. À cette dépense s'ajoute une perte de 620 000 euros de recettes initialement prévues pour financer la construction d'une école. Finalement, une décision censée ne rien coûter à la commune finit par lui coûter 4,6 millions d'euros. C'est une gestion financière que nous ne pouvons cautionner.
Soyons clairs : ce que nous critiquons, ce n'est pas l'arrêt de la ZAC de la Croix Ronde en soi. Ce que nous dénonçons, c'est le fait d'avoir laissé croire aux Spinoliens que cet arrêt se ferait sans compensation financière. Et surtout, nous dénonçons l'engagement d'une dépense que nous considérons comme totalement déraisonnable, au regard de la situation budgétaire de la commune.

Sans surprise, nous voterons contre cette délibération. La seule « bonne nouvelle », si l'on peut dire, est que la ville n'est plus attaquée au tribunal, maintenant que l'aménageur a obtenu gain de cause et nous a imposé ses conditions.

Mme PANZANI : Alors, permettez-moi de contester honnêtement vos propos. Si ma mémoire est bonne et elle l'est particulièrement sur ce sujet de la ZAC, ce que nous avions envisagé et annoncé dans le cadre de la campagne de 2025, c'est l'arrêt de la ZAC sans indemnisation de l'aménageur. Or, une indemnisation, c'est un paiement sans contrepartie réelle.
Ce n'est absolument pas le cas ici. La négociation engagée, et, je le rappelle, purement amiable, concerne l'acquisition de terrains, autrement dit d'actifs ayant une valeur. Il ne s'agit donc pas d'une indemnisation, mais bien d'un achat. Sur ce point, permettez-moi de ne pas être du tout d'accord avec vos affirmations.

M.P. LEGOUGE : Ça reste au bénéfice de la commune

Mme PANZANI : Non, mais ce n'est pas ce que vous affirmez. La ville valorise des actifs fonciers. Dans les analyses que vous présentez, vous semblez méconnaitre certains éléments du contrat, notamment sur des points essentiels. Les éléments que vous utilisez pour justifier vos propos, en particulier ceux concernant le chiffre que vous citez ainsi que sa rémunération, relèvent en réalité du bilan de l'aménageur et ne passent pas par la comptabilité de la ville.

M.P.LEGOUGE : À partir des documents que vous nous avez fournis.

Mme PANZANI : Cela ne passe pas par la comptabilité de la ville.

M.P. LEGOUGE : Les documents que vous avez distribués pendant la campagne municipale indiquaient bien un coût de 0 euros.

Mme CASTAINGS : Non, il n'y a jamais eu de cout à 0 euros.

Mme PANZANI : Alors, on va terminer là-dessus. Quand la ville achète des terrains pour 3,6 millions d'euros, il ne s'agit pas d'une rémunération complémentaire. Les 80 000 euros que vous évoquez ne sont pas un paiement en plus, mais correspondent à des écritures comptables et à un bilan de l'aménageur, qui ne passent pas par la comptabilité de la ville. Je tiens à bien insister sur ce point. Par ailleurs, si vous relisez le protocole, il est prévu que l'aménageur verse à la commune une subvention de 180 000 euros pour le groupe scolaire. La ville, en anticipant le rachat de ces terrains, a également obtenu une subvention du Fonds friche d'un montant de 300 000 euros, qui viendra réduire le coût final de l'opération. Nous sommes donc loin des 4,6 millions d'euros que vous mentionnez.

M.P.LEGOUGE : Il n'en reste pas moins que les 180 000 euros que vous avez négociés étaient initialement prévus à hauteur de 800 000 euros pour l'école.

Mme PANZANI : Oui, c'était pour 800 logements, si vous me le permettez.

M. LE MAIRE : Les 800 logements étaient proportionnels à la taille de la ZAC. En réduisant cette taille, on diminue logiquement le nombre de logements, ce qui allège les charges de l'aménageur. Voilà.
Je tiens à rappeler que la commune se dote d'une réserve foncière. Des discussions sont en cours avec d'autres communes et le SDIS pour la création d'un centre de secours, et cette zone pourrait parfaitement accueillir un tel projet, en adéquation avec les besoins opérationnels du SDIS.
Je trouve que c'est une démarche plutôt prudente de la part de la commune d'avoir également du foncier disponible pour des projets futurs. Il me semble qu'il existe un adage qui dit : « Gouverner, c'est prévoir. » En tout cas, nous avons anticipé et prévu une réserve foncière pour les années à venir. Si nous n'avions pas fait cet investissement, il serait difficile de préparer l'avenir de la commune.
C'est un investissement pour l'avenir, et il est important de bien le comprendre : ce que nous faisons aujourd'hui est pour préparer demain.

Mme CASTAINGS : Je voudrais ajouter un petit mot. Lorsque vous dites « votre déchetterie », cela me fait un peu sourire, car je me souviens qu'à l'origine, dans votre zone d'activité, vous envisagiez d'y installer un éco-centre. Vous pensiez donc le mettre dans une zone d'activité, ce qui aurait impliqué de consommer des terres agricoles, tandis que, nous, ce que nous souhaitons, c'est justement ne plus toucher à ces terres agricoles.

M. LE MAIRE : Très bien, est-ce qu'il y a d'autres remarques et d'autres questions ? Qui vote pour ? Qui vote contre ? Qui s'abstient ?

- **La délibération est approuvée à la majorité.**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'Expropriation et notamment ses articles L 421-1 et suivants, et R 421-1 et suivants,

VU la délibération n° 46-2010 du conseil municipal, en date du 17 juin 2019, prenant acte du bilan de la concertation et approuvant le dossier de création de la ZAC de la Croix Ronde,

VU la délibération n° 60-2010 du conseil municipal, en date du 25 juin 2010, retenant l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) en qualité d'aménageur de la ZAC de la Croix Ronde et autorisant le Maire à signer le traité de concession,

VU le traité de concession d'aménagement de la ZAC de la Croix Ronde signé le 16 octobre 2010,

VU la délibération n° 75-2010 du conseil municipal, en date du 7 octobre 2010, apportant des compléments à la délibération n°46/2010 rappelée ci-dessus,

VU le décret n° 2015-980 du 31 juillet 2015 substituant l'établissement public Grand Paris Aménagement à l'AFTRP,

VU la délibération n° 50-2019 du conseil municipal, en date du 20 juin 2019, approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Croix Ronde,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 juin 2019, modifié le 26 septembre 2019 et mis en révision le 29 septembre 2020,

VU l'avenant n° 1, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2 octobre 2023, signé le 13 octobre 2023, prorogeant la durée du traité de concession jusqu'au 31 décembre 2024,

VU l'avenant n° 2, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2024, signé le 18 décembre 2024, prorogeant la durée du traité de concession jusqu'au 30 juin 2025,

VU la délibération n°111/2024 du conseil municipal en date du 16 décembre 2024 approuvant les termes du protocole d'accord de médiation relatif à la ZAC de la Croix Ronde,

VU l'avis de la Direction Nationale d'Interventions Domaniales (DNID) en date du 22 novembre 2024, ci-annexé,

VU le protocole d'accord signé entre la Ville d'Épinay-sur-Orge et Grand Paris Aménagement le 18 décembre 2024, et son article 3.3 qui dispose notamment que « *La commune d'Épinay-sur-Orge s'engage à acquérir auprès de Grand Paris Aménagement les terrains dont ce dernier est propriétaire, listés en annexe au présent accord de médiation (Annexe n° 4), et correspondant aux secteurs de la ZAC destinés à accueillir des constructions à destination d'activité* »

VU le tableau listant l'ensemble des parcelles (anciennes et nouvelles références cadastrales) situées sur le secteur « zone d'activités », avec le prix de revient correspondant par parcelle, ci-annexé,

VU le projet de promesse de cession devant intervenir entre la commune d'Épinay-sur-Orge et Grand Paris Aménagement, ci-annexé,

CONSIDÉRANT que le protocole d'accord signé le 18 décembre 2024 a pour objet de mettre un terme définitif au différend qui opposait les parties au traité de concession pour la réalisation de la ZAC de la Croix Ronde et de définir les obligations réciproques de chacune d'elles en vue d'encadrer les conditions et modalités juridiques, financières et opérationnelles de clôture de la concession d'aménagement attribuée par la commune d'Épinay-sur-Orge à Grand Paris Aménagement pour la réalisation de la ZAC de la Croix Ronde,

CONSIDÉRANT que le protocole organise notamment en son article 3.3, les conditions de cession des terrains des secteurs « Zone d'activité » de Grand Paris Aménagement vers la commune d'Épinay-sur-Orge,

CONSIDÉRANT que l'article 3.3 prévoit ainsi que les terrains situés en « secteur activités » seront cédés par Grand Paris Aménagement à la commune d'Épinay-sur-Orge, ces parcelles sont actuellement cadastrées section ZE, numéros 157, 159, 161 163, 165, 167, 169, 171, 173, 211, 213, 215, 237, 238, 239, 240, 241, pour une contenance totale de 117 146 m² environ,

CONSIDÉRANT que la signature de la promesse de vente à venir et l'approbation de la délibération par le Conseil Municipal constituent une condition suspensive de l'accord de médiation,

CONSIDÉRANT que pour permettre de préparer cette promesse de vente, des courriers de purge du droit de rétrocession ont été transmis préalablement par Grand Paris Aménagement à l'ensemble des anciens propriétaires expropriés (ou leurs ayants droit) en vue de purger le droit de rétrocession dont ils bénéficient au titre de l'article L 421-1 du code de l'expropriation,

CONSIDÉRANT que ces terrains sont libres de toute occupation à l'exception de la parcelle cadastrée Section ZE n° 169, partiellement occupée par l'entreprise EPS, sans titre,

CONSIDÉRANT que ces parcelles seront cédées par Grand Paris Aménagement à la commune d'Épinay-sur-Orge à hauteur du prix de revient tel que celui-ci figure au bilan de la concession d'aménagement, conformément aux dispositions du protocole et conformément à l'avis DNID en date du 22 novembre 2024, soit 3 692 082.75 euros HT (trois millions six cent quatre-vingt-douze mille quatre-vingt-deux euros et soixante-quinze centimes hors taxes) auquel s'ajoute la TVA sur marge à 0 euros ;

CONSIDÉRANT que ce prix se ventile par parcelle conformément au tableau annexé à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que cette promesse synallagmatique sera consentie pour une durée expirant le 30 juin 2025 prorogeable dans le cas où certaines parcelles ne seraient pas totalement purgées du droit de rétrocession à cette date, et uniquement pour lesdites parcelles concernées ;

CONSIDÉRANT que cette promesse intègre une clause pénale correspondant à 5 % du prix hors taxes destinée à couvrir le cas d'une défaillance de l'une ou l'autre des parties à la signature de l'acte dans le délai susvisé ;

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal est appelé à approuver les conditions de la promesse synallagmatique de cession et de la ou des ventes des parcelles précitées, qui sera conclue entre la Ville d'Épinay-sur-Orge et Grand Paris Aménagement conformément aux conditions essentielles décrites ci-dessus,

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à la majorité par 25 voix pour
  6 voix contre (M. BLOTTIERE, Mme BAIRRAS, M. LEGOUGE P., Mme DORLENCOURT, M. FUTOL, M. LEGOUGE M.)

APPROUVE la promesse de cession, et la ou les ventes dont les modalités essentielles sont rappelées ci-dessus, des terrains situés dans la zone d'activité de la ZAC, dont le prix de revient total est fixé à 3 692 082,75 euros HT, majoré de la TVA sur la marge à 0 euros,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à y apporter toute modification d'ordre purement technique,

DIT que les frais de mutation seront pris en charge par la commune et que les émoluments des notaires seront partagés parts égales entre la commune et Grand Paris Aménagement, et les crédits sont inscrits au budget de la commune ;

DIT qu'une ampliation de la présente délibération sera adressée à Madame la Préfète,

DIT que la présente délibération sera publiée sur le site internet de la commune et notifiée à Grand Paris Aménagement,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer la promesse de vente et le ou les actes de réitération correspondants, et tous les actes et documents relatifs à cette cession,

16- RÉSILIATION DU BAIL EMPHYTÉOTIQUE ET CESSION CONCERNANT LA RÉSIDENCE LES ROSSAYS AU PROFIT DU BAILLEUR 1001 VIES HABITAT

Rapporteur : S. PANZANI

Le projet porte sur la résiliation et la cession du bail emphytéotique au bénéfice de 1001 Vies Habitat (ex-Logement Français) signé pour une durée de 55 ans à compter du 9 juillet 1991 pour se terminer le 8 juillet 2046 (soit 21 ans restant à courir).

En effet, aux termes dudit acte, la commune a donné à bail à construction à la société anonyme à loyers modérés « Le logement Français » pour la réalisation d'un ensemble immobilier de 87 logements, Résidence « Les Rossays », sur une parcelle désormais cadastrée AR 122, d'une contenance de 6,456 m², sise 7/9, allée des Rossays.

La société preneuse conserve jusqu'à l'expiration du bail la propriété des immeubles qui ne deviennent la propriété du bailleur qu'à l'expiration du bail.

Le bail est consenti moyennant un loyer d'un montant global de 1 200 000 francs pour toute la durée du bail payable immédiatement et en totalité.

La parcelle AR 122 se situe dans la partie Est de la commune, dans un quartier d'habitation où des programmes collectifs ont été ou restent en cours de développement, non loin de la gare RER et de l'arrêt du Tram 12.

Dans ce cadre, la société 1001 Vies Habitat s'est portée acquéreur de l'ensemble immobilier de 110 logements en cours de réalisation par le Groupe Accueil Immobilier sis 30 à 34, rue de Grand Vaux et 1 à 3, rue des Rossays ; ensemble contigu à la résidence « Les Rossays ».

Afin d'optimiser la qualité urbaine et architecturale du programme en cours de réalisation, par souci de cohérence foncière et compte tenu du fait que la commune n'a pas intérêt, à terme, à récupérer dans son patrimoine les 87 logements, les parties se sont rapprochées afin d'étudier les possibilités à donner au bail emphytéotique.

La commune souhaite ainsi résilier et céder le bien à hauteur de 4 000 000 euros minimum en s'appuyant sur l'estimation des Domaines en date du 19 septembre 2024 et qui s'inscrit dans la marge d'appréciation de 10 % dont elle est assortie.

Par courrier en date du 25 février 2025, le bailleur 1001 Vies Habitat a confirmé son intérêt pour l'acquisition de ce bail au prix indiqué.

La commune, par courrier en date du 6 mars 2025, a donc confirmé son souhait de céder cet ensemble immobilier auprès de 1001 Vies Habitat au prix de 4 000 000 euros (hors honoraires de notaire et droits d'enregistrement).

Il est donc proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- décider la résiliation du bail emphytéotique signé le 9 juillet 1991, relatif à l'ensemble immobilier objet de la présente vente. Cette résiliation interviendra le jour de la signature de l'acte notarié.

- décider la cession de l'ensemble immobilier, situé 7/9 rue des Rossays – parcelle AR 122 au prix de 4 000 000 euros (hors honoraires de notaire et droits d'enregistrement) au profit du bailleur 1001 Vies Habitat ;

- d'autoriser Monsieur le Maire à signer, tous les actes et documents en relation avec ce dossier.

M. LE MAIRE : Merci, Sylvie, pour cette présentation, y a-t-il des questions ?

M.P.LEGOUGE : Juste avant la délibération n° 15, la retransmission a été coupée. Je ne sais pas s'il est possible de remettre ce passage pour que tout le monde puisse suivre.

M. FABBRO : Ce n'est malheureusement pas possible, nous avons subi une panne technique. Pour éviter toute supposition malheureuse : la table de mixage a surchauffé, ce qui a interrompu la diffusion.

M.P.LEGOUGE : Je dis cela, car on a pourtant l'impression que cela fonctionne encore.

M. FABBRO : Oui, ça fonctionne à nouveau. Effectivement, quelques minutes de diffusion ont été perdues et ne pourront pas être réintégrées.

M.P. LEGOUGE : Encore une mauvaise négociation. Cette décision va faire perdre des millions à la ville. La valeur estimée des immeubles était de 15 millions d'euros. Elle n'aurait pas dû être revue à la baisse, mais au contraire augmentée.
Avec vous, nous ne sommes pas à 5 millions près, mais nous prenons tout de même le très bas prix fixé par les Domaines, soit 12 millions. Le fait de céder le bail 22 ans plus tôt ramène sa valeur à 4 millions d'euros. Nous ne remettons pas en cause la méthode de calcul, elle est correcte. Mais céder ce bail aujourd'hui fait perdre 8 millions d'euros à la ville, au minimum. Pour simplifier : la ville perd 360 000 euros par an pendant 22 ans. Si nous vendions dans 22 ans, nous toucherions 12 millions d'euros au minimum. Dans 10 ans, ce serait 7,6 millions. Dans 5 ans, 5,8 millions. Aujourd'hui ? Seulement 4 millions. En votant cette délibération, vous faites perdre 8 millions d'euros à la ville. Tout ça pour couvrir votre mauvaise négociation à la Croix Ronde, qui aurait dû coûter 0 euros, et qui coûte 4 millions à l'ensemble des Spinoliens. Quel hasard. Nous voterons donc contre.

M. LE MAIRE : Juste pour préciser : la demande était bipartite. D'un côté, il y avait le besoin d'aménagement de 1001 Vies ; de l'autre, une nécessité de fluidifier la circulation dans l'allée des Rossays, qui est très compliquée. C'est 1001 Vies qui a approché la mairie pour proposer l'achat. Si on reprend la genèse de ce bail, c'est bien 1001 Vies qui a souhaité l'acquérir. Nous assumons totalement ce choix. La commune n'a pas vocation à être propriétaire de 80 logements que nous ne serions pas en mesure de gérer. De toute façon, ce dossier aurait dû être traité à un moment ou un autre. Rien ne garantit que, dans 22 ans, nous aurons la capacité de vendre ces bâtiments. L'opportunité de vente était réelle, avec un vrai intérêt pour la commune. Sylvie, tu souhaites ajouter quelque chose ?

Mme PANZANI : Oui, tout à fait. Il faut rappeler que c'est 1001 Vies qui est responsable de l'entretien de ces bâtiments.
La ville n'a aucun pouvoir pour exiger leur réhabilitation. Et qui peut prédire la valeur de ces logements dans 21 ans ?
Au-delà du fait que la ville n'a pas vocation à gérer ces logements, la valeur supposée dans le futur est totalement infondée.

M. LE MAIRE : En tout cas, la valeur estimée par les Domaines était de 15 millions d'euros.

Mme PANZANI : La valeur estimée de l'ensemble de l'immobilier a été évaluée à 11 millions d'euros.

M.M LEGOUGE : Une vente en cours apparaît pourtant sur la page précédente, où vous partez de 15 millions d'euros.

Mme PANZANI : Nous parlons ici d'une transaction d'un tout autre ordre. La ville n'est pas une agence immobilière.

M.M LEGOUGE : Oui, j'ai bien compris. Mais ces 4 millions servent à financer les 3,5 millions du terrain. Et donc, avec les chartes agricoles, cela va coûter 15 millions au total. Nous n'étions pas obligés de vendre ces terrains, mais vous le faites pour financer un autre achat. C'est un très mauvais placement et une opération financière désastreuse. Ce n'est pas de cette manière que vous avez vendu les pavillons, n'est-ce pas, Monsieur le Maire ? À l'époque, vous n'aviez pas cherché à perdre de l'argent. Quand on vend pour acheter, le but est de gagner, pas de perdre.

M. LE MAIRE : Ce que l'on gagne surtout ici, c'est du foncier. Et c'est le nerf de la guerre dans une commune.

MM.LEGOUGE : Un foncier qui va nous coûter 15 millions d'euros !

M. LE MAIRE : Écoutez, vous avez une notion du calcul qui me dépasse. Aujourd'hui, je me fie à ce qui a été inscrit dans les budgets et validé chez le notaire. Ce sont les chiffres que nous allons signer.

M.M LEGOUGE : Votre budget présenté le mois dernier était très flou. C'était un chiffre important, mais nous n'avons pas polémiqué à cause des circonstances.

M. LE MAIRE : Je vous rappelle que nous travaillons aussi en commission, à laquelle je vous invite à participer.

M.M LEGOUGE : Ce n'est pas une commission, mais une simple présentation. Depuis le début de votre mandat, vous n'avez fait aucune vraie commission de travail.

M. LE MAIRE : Monsieur LEGOUGE lorsque vous êtes invité dans des commissions, vous pouvez travailler aussi.

M.M LEGOUGE : Ce n'est pas une commission !

M. LE MAIRE : Est-ce qu'on vous empêche de parler ? Nous, on peut rester 3 à 4 heures en commission.

M.M LEGOUGE : Alors faites des vraies commissions !

M.P LEGOUGE : On ne nous empêche pas de parler, mais on lit un document sans débat réel, ce n'est pas une vraie commission de travail comme en conseil municipal.

M. LE MAIRE : Alors il faudra m'expliquer ce que vous entendez par commission et commission de travail. Ce n'est pas une présentation, mais une commission pour préparer le conseil. Toutes les délibérations y sont abordées. Vous avez tout le loisir de poser les questions que vous souhaitez. Si vous n'en posez aucune, ce n'est pas de ma responsabilité.

Mme BAIRRAS : Pardon !

M. LE MAIRE : Madame BAIRRAS fait exception, elle lit les documents, pose des questions, tout comme Monsieur FUTOL, avec qui nous avons débattu de nombreux sujets.

Qui vote pour ? Qui vote contre ? Qui s'abstient ?

- **La délibération est approuvée à la majorité.**

Le Conseil Municipal,

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;

VU le Code de l'Urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 juin 2019, modifié le 26 septembre 2019 et mis en révision le 29 septembre 2020 ;

VU le bail à construction signé le 09 juillet 1991 entre la commune d'Épinay sur Orge et la SA HLM « Le Logement Français », devenue depuis la SA HLM 1001 Vies Habitat, pour une durée de 55 ans ;

CONSIDÉRANT, afin d'optimiser la qualité urbaine et architecturale du programme en cours de réalisation sis 30 à 34, rue de Grand Vaux et 1 à 3, rue des Rossays, dont le bailleur 1001 Vies Habitat s'est porté acquéreur, par souci de cohérence foncière et compte tenu que la commune n'a pas intérêt, à terme, à récupérer dans son patrimoine les 87 logements, le rapprochement des parties afin d'étudier les possibilités à donner au bail emphytéotique ;

CONSIDÉRANT la volonté de la commune de résilier ledit bail et le céder à 1001 Vies Habitat ;

VU l'avis en date du 19 septembre 2024 de la Direction Départementale des Finances Publiques – Pôle évaluation domaniale estimant la valeur vénale du bien à hauteur de 3 750 000 euros, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % dont elle est assortie ;

CONSIDÉRANT, que ladite estimation est jugée prudente et compte tenu de la situation du bien qui est valorisée par le réaménagement du quartier et l'amélioration de sa desserte et son accessibilité par l'arrivée du T12 ;

VU la proposition de la commune au prix de rachat à hauteur de 4 000 000 euros en date du 23 octobre 2024 ;

VU le courrier en date du 25 février 2025 par lequel 1001 Vies Habitat confirme son intérêt quant à une acquisition au prix de quatre millions d'euros (4 000 000 euros), hors honoraires de notaires et droits d'enregistrement ;

VU l'acceptation de la commune sur le prix du rachat par courrier en date du 6 mars 2025 ;

APRÈS avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

APRÈS en avoir délibéré,

- à la majorité par 25 voix pour
  6 voix contre (M. BLOTTIERE, Mme BAIRRAS, M. LEGOUGE P., Mme DORLENCOURT, M. FUTOL, M. LEGOUGE M.)

DÉCIDE la résiliation du bail emphytéotique signé le 9 juillet 1991 relatif à la résidence « Les Rossays » sise 7/9 rue des Rossays – parcelle AR 122 pour un total de 6456 m².

DIT que cette résiliation interviendra le jour de la signature de l'acte notarié.

DÉCIDE la cession de l'ensemble immobilier, situé 7/9 rue des Rossays – parcelle AR 122 au prix de 4 000 000 euros (hors honoraires de notaire et droits d'enregistrement) au profit du bailleur 1001 Vies Habitat ;

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tous les actes et documents en relation avec ce dossier.

➢ RÉPONSES AUX QUESTIONS ORALES DU GROUPE ÉPINAY DEMAIN

1. Bilan Habitat du quartier de la Croix Ronde

Vous avez décidé de modifier le projet d'aménagement de la Croix ronde. Il nous parait important d'avoir une vision exhaustive de ce nouveau quartier suite à votre intervention. Nous vous demandons de nous préciser

le bilan des constructions de logements réalisés et à venir sur la partie Habitat. Concrètement, combien de logements ont été construits ? Combien de logements restent à construire ? Combien de logements sociaux ce nouveau quartier contient-il ? Quid de l'occupation des surfaces commerciales ?

Réponse du Maire :

La ZAC de la Croix Ronde compte 322 logements construits, livrés ou en cours de livraison.
Il reste un programme de 40 logements à construire ainsi que 16 pavillons, soit 56 logements.
Le quartier de la Croix Ronde dispose de 136 logements locatifs sociaux.
Les surfaces en rez-de-chaussée initialement prévues en commerce sont réaffectées en équipements de services : une Maison de Santé Pluridisciplinaire qui ouvrira au 2nd trimestre 2025 et qui est prévue dans le programme ICADE, et une crèche située dans la phase 2 prévue par le programme K&B.

2. Instrumentalisation des réseaux sociaux

Nous avons observé que des agents municipaux placés sous votre autorité et des élus de votre majorité municipale interviennent sur les réseaux sociaux sous des pseudos. Ces pratiques douteuses nous interrogent étant donné qu'il existe une communication municipale officielle avec un site Facebook et une chaine WhatsApp de la ville déjà hyper actifs. Nous regrettons ces pratiques qui visent à détourner les règles de certains sites et abuser leurs administrateurs comme le site Facebook « tu sais que tu viens d'Épinay sur orge » et à les instrumentaliser. Pourtant les statuts de ce site, au-delà d'interdire que l'on critique la municipalité, ce que nous respectons, interdisent toute promotion. Or, des agents municipaux sous votre autorité y interviennent très régulièrement cachés sous des pseudos comme « Jo-et-lie » pour y faire la promotion des activités organisées par la ville. Un conseiller municipal utilise également un faux nom pour défendre la municipalité quand un Spinolien a le malheur de faire un commentaire négatif. Et dernièrement, un élu, cette fois sous son vrai nom, y invite carrément la population à un événement ville, puis y met une photo de promotion du Maire pendant l'événement. Y a-t-il un nouveau site officiel de la ville ? M. le Maire, comptez-vous agir pour arrêter ces pratiques douteuses quant à l'instrumentalisation des réseaux sociaux ?

Réponse du Maire :

Je vous remercie pour votre question. Celle-ci démontre tout l'intérêt que vous portez à la municipalité et son action. Nous ne laissons donc personne indifférent. C'est très valorisant pour nous.

Concernant votre question plus particulièrement, rassurez-vous tout de suite. Il n'existe aucun moyen de communication cachée. La communication officielle de la ville passe donc bien uniquement par les médias que vous citez dans votre question, à savoir : l'Echo, le site internet, la page Instagram, la page Facebook et le WhatsApp.

En ce qui concerne la page Facebook, « tu sais que tu viens d'Épinay sur Orge », celle-ci est administrée par 2 modérateurs étrangers à la municipalité qui sont en charge de faire respecter des règles partagées par l'ensemble des membres. Elles sont au nombre de 7 :

- Être aimable et courtois
- Pas de promotions ni de contenu indésirable
- Pas de publicité ni de dons ou d'échanges d'animaux
- Dans ce groupe se côtoient des personnes ayant vécu à Épinay et d'autres qui y vivent. Respectez la municipalité en place est une évidence, que vous l'ayez choisie ou non, c'est la base de la Démocratie.
- Pas de promotion ni de spam
- Pas de discours haineux ni de harcèlement
- Respecter la confidentialité de tous

La municipalité étant complètement étrangère à cette page Facebook, je m'étonne, donc, de votre question. Il serait sans doute plus judicieux de poser la question aux modérateurs, mais peut-être que celle-ci viendrait enfreindre les règles de la page, et plus particulièrement la 4e « Dans ce groupe se côtoient des personnes ayant vécu à Épinay et d'autres qui y vivent. Respectez la municipalité en place est une évidence, que vous l'ayez choisie ou non, c'est la base de la Démocratie » et peut-être même la 6eme « Pas de discours haineux ni de harcèlement ».

Mais étant convaincu que vous respectez parfaitement les règles de notre Démocratie qui veut que le débat se fasse de manière sincère, honnête et à l'appui d'arguments justes et vérifiables – et non de fake news – je doute que vous remettiez en cause ces règles.

Par ailleurs, il pourrait peut-être parfois arriver que de bonne foi vous vous trompiez dans vos argumentations et propos tenus contre la municipalité auprès des habitants, comme c'est le cas du sujet de la ZAC. Auquel cas, je vous invite à prendre rendez-vous avec moi-même, ou mes adjoints en fonction des sujets – nous serons ravis de vous communiquer l'entièreté des informations demandées, ce qui vous permettra d'éviter de diffuser de fausses informations – les fameuses fake news – mais si, je le redis, je ne doute pas que vous le fassiez de bonne foi…

Enfin, il est important de préciser que les interventions mentionnées ne relèvent en rien de la publicité commerciale, telle que définie comme une communication payante visant à promouvoir un produit, un service ou une marque dans le but d'influencer les comportements d'achat. Ici, il s'agit d'une communication, destinée à informer les citoyens sur les activités et événements municipaux. Cette démarche s'inscrit dans un cadre d'information du public et ne contrevient pas aux règles de communication en vigueur. Auquel cas,

les modérateurs, dont c'est le rôle ne se seraient pas priver, à juste titre, de censurer ces propos au motif qu'ils contreviendraient aux règles de la page.

Les réseaux sociaux peuvent être un formidable outil au service de tout à chacun pour échanger des informations, partager du contenu lorsque cela est fait de manière responsable et constructive. Je remercie très sincèrement les modérateurs spinoliens qui donnent volontairement de leur temps pour faire respecter des règles de bonnes conduites, et je ne peux que regretter les soupçons que vous portez à leur encontre. Soyons plutôt fiers d'eux et encourageons les Spinoliens à s'engager sur les réseaux, dans les associations, par du bénévolat à faire vivre notre belle ville d'Épinay-sur-Orge.

3. Maisons remarquables

Par courrier du 20 janvier 2025, vous avez écrit à près de 120 propriétaires pour les informer que vous aviez décidé de classer leur bien comme propriété remarquable.

Cette mesure qui n'a jamais été évoquée en conseil municipal a pour conséquence d'imposer des contraintes nouvelles en termes d'urbanisme aux propriétaires concernés. Nous avons été contactés par de nombreux Spinoliens mécontents, mais il est difficile de répondre sur un sujet que nous découvrions avec eux alors que nous sommes conseillers municipaux.

Concernant la capacité de recours des propriétaires pour refuser ce classement, on peut admettre que votre courrier était peu clair, car il proposait seulement la possibilité d'apposer des remarques lors de la concertation sur le PLU ou lors de l'enquête publique.

Heureusement, la réunion publique du 11 mars 2025 a permis d'apprendre qu'ils pouvaient faire part de leur refus jusqu'au 18 mars 2025 soit à peine 7 jours. Des chanceux informés ont donc pu stopper ce process et les autres devront attendre la suite de la procédure.

Afin enfin d'y voir plus clair sur ce sujet, nous souhaitons savoir qui a participé au choix de ces 120 maisons dites remarquables, c'est-à-dire la composition du comité constitué : noms, prénoms et qualité.

Nous souhaitons connaitre le nombre de propriétaires qui ont déjà pu signifier leur refus et quelles seront les moyens de recours pour les autres qui n'ont pas pu le faire avant le 18 mars 2025

Nous vous demandons enfin la transmission de la liste des adresses concernées, étant entendu que vous leur avez écrit donc nous souhaitons obtenir cette liste.

Réponse du Maire :

Voici les principaux extraits des termes du courrier adressé en février dernier aux propriétaires concernés par cette mesure, qui en expliquait les tenants et aboutissants :

« La municipalité ambitionne de protéger les bâtiments remarquables de son territoire au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme. Cet enjeu a été intégré dans la révision du PLU.

La protection mise en place au titre du L151-19 du code de l'urbanisme, moins contrainte que celle édictée par les Architectes des Bâtiments de France, doit ainsi préserver des constructions qui font la richesse et l'identité d'Épinay sur Orge.

De façon concrète, cette prescription interdit toute démolition de la construction. Seule la démolition des parties ne participant pas à l'intérêt de sa conservation est autorisée.

Il s'agit de respecter ou de restaurer :

- L'orientation, l'organisation et la volumétrie d'ensemble du ou des bâtiments ;
- La composition des façades et les ouvertures (symétrie des ouvrants, respect de l'ordonnancement pour les travées et niveaux, etc.) ; les éléments de détails architecturaux et les matériaux nobles et traditionnels des constructions en façade et en couverture (moulures, encorbellement, linteaux, chaînage d'angle, etc.).

La concertation préalable du PLU est toujours en cours. Vous (les propriétaires concernés) pouvez apposer vos remarques sur le registre de concertation papier présent en mairie ou à l'adresse mail dédiée (revision.plu@Épinaysurorge.fr) ou en adressant un courrier à : Monsieur le Maire au 8 rue de l'Église, 91360 Épinay sur Orge. »....

La réunion publique qui s'est tenue le 11 mars dernier a donné des compléments d'information sur ce sujet pour présenter la traduction réglementaire du PLU.

En complément, l'enquête publique aura lieu à la rentrée 2025 avec des permanences du commissaire enquêteur et un dossier complet du PLU qui permettra de consolider les décisions des propriétaires concernés.

La sélection des bâtiments s'est effectuée par un groupe composé d'élus (maire, adjoints, conseillers délégués et responsable du service urbanisme de la ville). Cette sélection a été étudiée par le bureau d'études en charge de la révision du PLU pour objectiver les choix du jury. Ce qui a abouti à ladite liste de 120 maisons remarquables soumises à l'avis des propriétaires par courrier envoyé mi-février 2025, en amont de cette réunion publique.

À ce jour, 22 propriétaires ont émis un refus motivé sur ce classement, ce qui a permis un premier ajustement de la liste.

Pour les autres propriétaires qui n'ont pas répondu dans le délai imparti à cette étape d'élaboration du PLU et qui souhaiteraient s'exprimer, ils auront la possibilité de se manifester auprès du commissaire enquêteur durant l'enquête publique prévue à la rentrée de septembre.

La liste ne peut être diffusée à ce stade, car elle porte sur un dialogue entre propriétaires privés et la ville, et est encore susceptible d'évoluer durant la procédure de finalisation de la révision du PLU. Cette liste ne deviendra définitive qu'à l'approbation du PLU, prévue au dernier trimestre 2025, à l'issue de l'enquête publique.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 h 55.

Marie-Laure LUTIER
Le secrétaire de séance

Olivier MARCHAU
Maire d'Épinay-sur-Orge