

**PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 27 FEVRIER 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt sept février à vingt heures trente minutes, les membres du conseil municipal, régulièrement convoqués se sont réunis dans la salle de la mairie sur convocation de Monsieur OTLINGHAUS Pascal, Maire.

La séance a été publique.

**Etaient présents** : MM. DAUNY Laura, DUCREUX Agnès, DURASSIER Marie-Noëlle, ENG Charles, MICHAUD-RUFFIER Jean-Luc, MOLINES Emmanuelle, OTLINGHAUS Pascal, REFAUVELET Gérard, SORIA Denis.

**Absents excusés** : MM. HENRY Christine pouvoir à OTLINGHAUS Pascal, LENOBLE Vincent pouvoir à SORIA Denis, PEROUX Claire pouvoir à REFAUVELET Gérard.

**Absent** : M. CHAVENTRE Cyril.

**Secrétaire de séance** : M. SORIA Denis.

**Date de convocation** : 22 février 2024

**Date d'affichage** : 22 février 2024

Monsieur le Maire indique que le point « Acquisition d'un bien soumis au droit de préemption urbain (halle à Cugny) » est reporté au samedi 2 mars à 10h30 lors d'un conseil municipal extraordinaire. Cela laissera plus de temps pour en discuter entre conseillers.

**APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE LA PRECEDENTE REUNION**

Monsieur le Maire indique une remarque de Monsieur Jean-Luc MICHAUD-RUFFIER sur une phrase du dernier procès-verbal lors des questions diverses sur le point action en justice. Monsieur le Maire apporte une précision. En effet le terme juridique « non-lieu » utilisé, n'était pas le bon terme approprié dans ce cas. Il s'expliquera sur ce dossier prochainement.

Le procès-verbal de la réunion du conseil municipal du 13 janvier 2024 est approuvé par Monsieur le Maire et le secrétaire de séance.

**LOI APER : DÉFINITION DES ZONES D'ACCÉLÉRATION POUR LES ÉNERGIES RENEUVELABLES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE– 2024/05**

Vu la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, notamment son article 15,

Considérant que tous les membres du Conseil Municipal ont été invités à deux réunions d'informations sur la loi APER qui ont eu lieu les mardi 19 décembre 2023 et mardi 23 janvier 2024 ;

Considérant que conformément à la loi, une consultation du public a été effectuée le samedi 17 février 2024 à 10h00 en Mairie. A la suite de cette réunion, un cahier a été mis à disposition en Mairie, les lundi 19, mardi 20 et jeudi 22 février 2024 afin d'y déposer des observations.

Aucune remarque n'a été inscrite dans ce cahier.

Les zones concernées sont les suivantes :

- **Concernant le photovoltaïque de toiture** : la commission est favorable et autorise les panneaux photovoltaïques sur les toitures des grands bâtiments (sauf exception en périmètre ABF si avis défavorable de la DRAC) ;
- **Concernant la géothermie de surface** : la commission est favorable à son développement dans les zones situées au bourg de La Genevraye, au hameau de Cugny, au « Bois d'Eve », au « Petits Bois » et au hameau des Pleignes.

Monsieur le Maire soumet cette proposition de zones à délibération.

Où l'exposé de Monsieur le Maire et après avoir délibéré à **11 voix POUR** et **1 ABSTENTION**, le conseil municipal :

- **DEFINIT** comme zones d'accélération des énergies renouvelables de la commune les zones proposées figurant en annexe à la présente délibération.
- **VALIDE** la transmission de la cartographie de ces zones au Sous-Préfet de Meaux, référent préfectoral à l'instruction des projets d'énergies renouvelables et des projets industriels nécessaires à la transition énergétique, du département de Seine-et-Marne, ainsi qu'à Communauté de Communes Moret Seine et Loing.

### **CONVENTION « LE GENEVRIER » – 2024/06**

L'association « Le Genévrier » soumet à la commune de LA GENEVRAYE, une convention suite à l'attribution d'une subvention donnée par la commune.

Monsieur le Maire donne lecture de cette convention.

Cette convention de partenariat indique que l'association « Le Genévrier » remet gracieusement 100 livres destinés à la commune (ces livres seront offerts lors de la célébration de mariages et cérémonies diverses).

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal d'approuver les dispositions de cette convention et d'autoriser Monsieur le Maire à signer la convention.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à **9 voix POUR** et **3 ABSTENTIONS** :

- **d'approuver** les dispositions qui précèdent ;
- **d'autoriser** Monsieur le Maire à signer la convention de mise à disposition.

*Hors délibération :*

*Madame DUCREUX Agnès présente 2 modèles de stickers à apposer sur les 100 livres offerts à la commune. Monsieur le Maire et Madame DUCREUX Agnès se sont mis d'accord sur l'un*

*des 2 modèles et demandent si les autres membres du conseil municipal sont d'accord avec ce choix.*

*Madame DUCREUX Agnès indique que les 100 livres seront remis à la commune d'ici 3 semaines.*

*Elle précise aussi avoir reçu le versement de la subvention sur le compte bancaire de l'association.*

*Elle indique aussi qu'une dizaine de livres ont été déposés en point de vente à la Mairie et que 4 livres se sont vendus à ce jour. L'auberge de La Genevraye, Pachamama et Cœur de Choc sont également des points de vente pour le livre.*

## **VENTE D'UN BIEN COMMUNAL (ANCIEN PRESBYTERE) – 2024/07**

Monsieur le Maire indique au Conseil municipal que dans un souci de rationalisation des dépenses d'entretien et de réhabilitation de son patrimoine bâti, il conviendrait de proposer à la vente l'immeuble cadastré section G n°111, sis 3 rue de la Croix Saint Louis à La Genevraye.

Il précise que ce bien, dénommé Presbytère, est vacant et qu'aucun projet d'intérêt général n'est prévu. Les travaux pour le réhabiliter sont estimés entre 70.000 € et 120.000 € dont l'isolation est à faire.

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de valider le principe de la cession de cet immeuble et d'en définir les conditions générales de vente.

*Hors délibération :*

*Monsieur le Maire présente à l'assemblée des estimations du bien évalué entre 220.000 € et 243.036 € hors frais notariés et taxes. Il précise que le prix peut varier entre plus ou moins 10%.*

*Monsieur MICHAUD-RUFFIER Jean-Luc demande si le bien a été évalué par les Domaines pour éviter toute contestation ? et indique que pour ce bien ce n'est pas obligatoire mais que pour un bien appartenant aux habitants, il aurait été bien de demander l'avis des Domaines et donc de l'Etat.*

*Monsieur le Maire indique qu'il a fait la demande mais précise qu'une personne des Domaines lui a indiqué que sous le seuil des 200.000 €, l'avis des Domaines ne fait pas d'estimation. Si la commune souhaite vraiment le faire estimer, c'est considéré comme une dérogation. La commune a le droit à 3 dérogations. Monsieur le Maire n'a donc pas souhaité l'utiliser.*

*Madame MOLINES Emmanuelle demande pourquoi ne pas l'avoir utilisé ?*

*Monsieur le Maire indique que les estimations des agences étaient suffisantes et que le service des Domaines n'aurait pas fait mieux dans l'estimation que les agences immobilières. Le service des Domaines ne fait pas un diagnostic aussi poussé que les agences immobilières. Le service des Domaines fait seulement un comparatif de ce qui s'est vendu aux alentours.*

*Madame MOLINES Emmanuelle dit que cela rend le prix incontestable.*

*Monsieur MICHAUD-RUFFIER Jean-Luc dit que c'est le prix palier qui ne peut pas être contesté. Il aurait préféré consulter le service des Domaines pour être sûr que le prix ne va pas être plus bas que le bien.*

*Monsieur le Maire propose un prix de vente pour ce bien à 234.000 € correspondant à la moyenne des estimations.*

Vu les articles L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales stipulant que le Conseil Municipal règle par délibération les affaires de la commune,  
Vu l'acte de vente du 13 décembre 1985 indiquant l'acquisition du bien par la commune,  
Vu les estimations de la valeur vénale de l'ensemble immobilier concerné, présentées par les agences « ST Hubert » et « Remax »,  
Considérant que l'immeuble appartient au domaine privé communal,  
Considérant que l'immeuble n'est pas susceptible d'être affecté utilement à un service public et que, dans ces conditions, il y a lieu de procéder à son aliénation,  
Considérant que la commune de La Genevraye n'agit pas comme un aménageur, mais dans le cadre de la gestion de son patrimoine,

Le conseil municipal, ayant entendu cet exposé, après en avoir délibéré valablement à **10 voix POUR** et **2 ABSTENTIONS** des suffrages exprimés et représentés :

- **DECIDE** de la vente de l'immeuble situé 3 rue de la Croix Saint Louis à La Genevraye comprenant :

- Rez de chaussée : entrée, pièce à vivre, cuisine aménagée, WC ;
- Premier étage : deux chambres mansardées, salle d'eau, WC
- Deuxième étage : deux chambres mansardées, salle d'eau, WC ;
- Cave
- Jardin

SOIT UN TOTAL DE 130 m<sup>2</sup> environ, sur un ensemble cadastré n° G 111 d'une superficie de 425 m<sup>2</sup>.

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à faire toutes diligences nécessaires pour aboutir à une vente de gré à gré, dite amiable, de cet ensemble immobilier dans les conditions prévues au CGCT et dont l'acte authentique sera dressé par l'étude notariale Maître KREMER Sophie à Montigny sur Loing (77690),

- **FIXE** le prix auquel il sera mis en vente à 234 000.00 € hors frais notariés et taxes, sachant qu'il pourra être vendu à plus ou moins 10%,

- **FIXE** les modalités de la vente comme suit :

- ✓ La vente est ouverte à tous, sauf respect des dispositions légales et notamment de celles interdisant à un élu du conseil municipal d'acquérir, de quelque façon que ce soit, un bien de la commune, en vertu de l'article 1596 du Code civil,
- ✓ L'immeuble est vendu en l'état,
- ✓ Les potentiels acquéreurs pourront visiter le bien sur rendez-vous pris auprès de la mairie de La Genevraye,
- ✓ Le choix de l'acquéreur sera réalisé en fonction du prix proposé et des garanties de financement,

- **DIT** que tous les frais et taxes relatifs à la vente seront à la charge de l'acquéreur,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à mandater tout conseil pour mener à bien cette vente dans les conditions générales de droit et à confier la rédaction du compromis et de l'acte authentique à l'étude de son choix,

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à signer tout document relatif à cette cession et notamment un compromis et l'acte authentique de vente qui engagent irrémédiablement la commune.

## **ACQUISITION D'UN BIEN SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN (HALLE A CUGNY)**

Ce point du jour est reporté au prochain conseil municipal extraordinaire du samedi 02 mars 2024 à 10h30.

### **TRAVAIL DES COMMISSIONS ET DES SYNDICATS**

- 2 commissions « travaux » élargies (tous les conseillers ont été invités) ont eu lieu les 30 janvier et 07 février 2024 au sujet de la halle à Cugny.

- PLU : Comité technique : rencontre pour savoir comment va s'organiser la révision du PLU. Rencontre avec le bureau d'étude en présence du Maire et des Adjointes.

Madame DUCREUX Agnès demande si un bureau d'étude a été choisi ? Et s'il n'y a pas eu un appel d'offres ? Monsieur le Maire indique qu'il n'a pas eu le temps de faire le compte rendu de la réunion " commission urbanisme" de la veille et qu'il répondra très bientôt sur ce sujet.

### **QUESTIONS DIVERSES**

- Chasseurs au « Petits Bois » : Madame DAUNY Laura rapporte que des chasseurs chassent, selon un administré au "Petits Bois", trop près des habitations. Monsieur le Maire indique qu'il rencontrera l'administré qui a fait le signalement, dans 10 jours pour en discuter. Il indique que tant que la chasse ne se fait pas en direction des habitations il n'y a pas vraiment de distance à respecter.

- Madame Ducreux Agnès dit "je ne sais pas si c'est tellement le lieu pour en parler au conseil municipal" mais n'est ce pas la même personne qui défonce le chemin communal et qui n'a pas de fumière ?".

Monsieur le Maire indique qu'il a en déjà parlé.

Madame Ducreux Agnès dit que c'est une zone de protection des Eaux de Paris, parce que les arbres crèvent autour, ça ruisselle sur le chemin communal. Le puit des "Petits Bois" c'est un puit de captage pour tester l'eau de Paris.

Monsieur le Maire indique que le sujet a déjà été évoqué avec le conseil municipal et qu'il sera abordé lors du rendez-vous avec l'administré dans 10 jours.

La séance est levée à 21 heures 15.

Le secrétaire de séance,

SORIA Denis

Le Maire,

Pascal OTLINGHAUS