



PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU
03 JUIN 2025

Absents excusés et représentés :

Madame CAVROIS Véronique donne pouvoir à Madame ROUSSET Myriane,
Madame BORDEAU Marie-Hélène donne pouvoir à Monsieur GUDEFIN Pierre
Madame HALLO Marilyne donne pouvoir à Monsieur MONFAUCON Francis,
Madame VERMEERCH Florence donne pouvoir à Madame MORICE.

Absent excusé :

Monsieur BRULHARD Raphaël.

Absents :

Madame THIEBAUT Mathilde,
Madame TROLARD Chloé,
Monsieur BOURDON Cyril,
Monsieur BURGAUD Guy,
Monsieur CALET Christophe,
Monsieur FLATET Ludovic,
Monsieur PAWLOWSKI Arnaud

Secrétaire de séance :

Madame MORICE Elizabeth

Le procès-verbal de la réunion du 15 mai 2025 est approuvé à l'unanimité des membres présents.

Promesse de vente, par l'Établissement Public Foncier local des territoires Oise et Aisne (EPFLO), au profit du groupe PierreVal, sur le périmètre de l'opération « Le Belloy »

Vu le Code Général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, et notamment son article L300-1,

Vu la délibération en date du 29 mars 2007, portant demande d'adhésion de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées, dont Estrées Saint-Denis fait partie, à l'EPFLO,

Vu, la délibération CA EPFLO 2007 12/7-1, en date du 12 juillet 2007, portant adhésion de nouveaux membres dont la commune de Estrées Saint-Denis,

Vu, les statuts de l'Établissement Public Foncier Local du Département de l'Oise,

VU, la délibération de la Commune d'Estrées-Saint-Denis en date du 11 juin 2020, sollicitant l'intervention de l'EPFLO en vue d'assurer la maîtrise foncière, acquisition et portage de l'opération dénommée « Le Belloy » et déléguant ponctuellement le droit de préemption urbain à l'EPFLO,

VU, la délibération CA EPFLO 2020 01/10-7 en date du 1^{er} octobre 2020 approuvant l'intervention sur la commune de Estrées-Saint-Denis,

VU, la convention de portage CA EPFLO 2020 01/10-7/C217 conclue entre l'EPFLO et la commune d'Estrées-Saint-Denis le 15 décembre 2020,

VU, la délibération CA EPLO 2021 20/10-13 en date du 20 octobre 2021 approuvant l'engagement des montants de travaux de démolition et de dépollution, ainsi que la signature de l'avenant n°1,

VU, la délibération de la Commune d'Estrées-Saint-Denis en date du 7 décembre 2021, sollicitant l'intervention de l'EPFLO dans le cadre des travaux de proto-aménagement à intervenir sur le site et la conclusion, par conséquent, d'un avenant n° 1 à la convention de portage foncier,

VU, l'avenant n°1 à la convention de portage CA EPFLO 2020 01/10-7/C217 conclu entre l'EPFLO et la commune d'Estrées-Saint-Denis le 9 mai 2023,

VU, l'acquisition par l'EPFLO réalisée le 23 décembre 2020 et moyennant la somme de 500 000 €,

VU, le courrier de l'opérateur PierreVal, sollicitant la cession à son profit de l'emprise foncière cadastrée section AB n°189, 192 et 194, acquis par l'EPFLO dans le cadre de cette opération,

CONSIDERANT,

- La volonté de la Commune de requalifier l'entrée de ville au Nord de la Commune, sur une surface de 3,2 hectares environ et de développer l'offre de logements,
- L'étude préalable pour la reconversion du site « le Belloy » portée en 2020 par la Société d'Aménagement de l'Oise, pour la commune d'Estrées-Saint-Denis, qui prévoit un projet d'aménagement d'environ 92 logements, dont 22 logements aidés,
- La démolition du site réalisée par l'EPFLO,
- Le projet porté par le groupe PierreVal,

Madame le Maire expose que la commune, soucieuse de requalifier son entrée de ville au nord et de diversifier son offre en logements, a sollicité l'EPFLO pour l'accompagner dans le portage d'une emprise foncière d'environ 3,2 hectares sise avenues des Flandres et du Maréchal Foch.

Dans ce cadre, une convention d'intervention foncière a été conclue en date du 15 décembre 2020 et l'EPFLO s'est rendu propriétaire le 7 décembre 2020 d'une emprise foncière cadastrée section AB n°160, 166 et 167 d'une contenance de 17 041 m² comportant une ancienne coopérative agricole.

Au cours de l'année 2022, l'EPFLO a procédé avec le concours du fonds friches (mobilisé à hauteur de 526 000 €), à la démolition et à la dépollution de la majorité du bâti. Seule une maison de maître et les anciens bureaux situés au nord de l'emprise ont été conservés.

Suite à la cession d'une emprise nouvellement cadastrée section AB n°191 et 193 de 138 m² au profit d'un tiers, et de la cession à prévoir de la maison de maître, nouvellement cadastré section AB n°190, d'une contenance de 962 m², le stock foncier restant en portage par l'EPFLO, d'une surface d'environ 15 945 m², est actuellement de 394 859,62 € HT.

Aussi, pour concrétiser le projet, il est proposé de retenir l'opérateur PierreVal qui propose de réaliser sur le foncier restant en portage par l'EPFLO, une résidence intergénérationnelle sociale de 52 logements, pour environ 2 850 m² de surface habitable, ainsi que 18 maisons individuelles groupées vendues en accession à la propriété, d'environ 1 500 m² de surface habitable.

Il est ainsi demandé à l'EPFLO de rétrocéder le foncier restant en stock, à savoir l'emprise nouvellement cadastrée section AB n°189, 192 et 194, d'une superficie d'environ 15 945 m², au profit de PierreVal.

Les diagnostics « pollution des sols » sur la base du projet de PierreVal, pour s'assurer de la compatibilité avec le futur projet, seront réalisés par l'EPFLO avant la cession.

Sur proposition de Madame le Maire,

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés et une abstention (Madame BORDEAU)

DECIDE

- De donner un avis favorable au projet de résidence intergénérationnelle sociale de 52 logements, pour environ 2 850 m² de surface habitable, ainsi que 18 maisons individuelles groupées vendues en accession à la propriété, d'environ 1 500 m² de surface habitable, porté par le groupe PierreVal.
- D'autoriser l'Etablissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne (EPFLO) à consentir une promesse de vente au profit du groupe PierreVal, en vue d'une cession des parcelles cadastrées section AB n°189, 192 et 194, d'une superficie d'environ 15 945 m². Il est rappelé que l'opération a reçu une subvention Fonds Friches à hauteur de 526 000.
- D'autoriser Madame le Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Modification des statuts de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées – Prise de compétence « ruissellement »

Madame le Maire rapporte au Conseil municipal que, par délibération n°2025-05-3587 en date du 6 mai 2025, le Conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées a décidé de modifier ses statuts afin d'y intégrer une nouvelle compétence : "**Ruissellement** :

La communauté est compétente au sens du 4° de l'article L.211-7, I du code de l'environnement. A ce titre, il est donc rappelé que la compétence se limite ainsi aux ouvrages et aménagements nouveaux de ruissellement (par rapport à la date de prise de compétence), ne relevant pas des seuls intérêts privés ou individuels, qu'ils soient publics ou privés, et ne se substitue pas aux obligations des personnes entre elles au sens des textes en vigueur, notamment de l'article 641 du code civil. ", exercée au titre de la compétence facultative.

Conformément à l'article L.5211-17 du Code général des collectivités territoriales, cette modification doit être approuvée par les conseils municipaux des communes membres représentant au moins la moitié des communes, regroupant les deux tiers de la population totale.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal :

- **APPROUVE** la modification des statuts de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées, telle qu'adoptée par la délibération n°2025-05-3587 du Conseil communautaire en date du 6 mai 2025 ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à transmettre la présente délibération à la Communauté de communes et à accomplir toutes démarches afférentes.

Convention d'occupation du domaine privé communal entre INFRACO1 et la commune

Le réseau de télécommunication traverse la commune pour une distance de 0.581 km. L'ensemble de ces parcelles font partie du domaine privé communal «Chemin rural de Moyvillers à Francières». Les infrastructures télécoms, (fourreau, fibres optiques, sous-tubage...) étaient exploitées par la société SANEF.

Depuis le 20 décembre 2024, la société SANEF a cédé le réseau de télécommunication à la société INFRACO1
La société INFRACO1 propose d'établir une convention d'occupation du domaine public.

La redevance serait la suivante : 30 € x 0,581 km x 3 artères soit 52,29 € par an.

Sur proposition de Madame le Maire,

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés et une abstention (Madame BORDEAU)

- AUTORISE Madame le Maire à signer la convention avec la société INFRACO1.

Fixation du nombre et de la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de la communauté de communes de la plaine d'Estrées dans le cadre d'un accord local

Madame le Maire informe les membres du Conseil municipal que dans le cadre du renouvellement général des conseils municipaux en 2020, les dispositions de l'article L.5211-6-1 du code général des collectivités territoriales (CGCT) prévoient que les communes et leur intercommunalité doivent procéder au plus tard le 31 août 2025, à la détermination du nombre et à la répartition des sièges au sein du conseil communautaire.

Ainsi, la composition du conseil Communautaire de la Communauté de la Plaine d'Estrées pourrait être fixée, à compter du prochain renouvellement général des conseils municipaux :

Selon un accord local permettant de répartir un nombre total de sièges qui ne peut excéder plus de 25% la somme des sièges attribués en application de la règle de la proportionnelle à la plus forte moyenne basée sur le tableau de l'article L.5211-6-1 III et des sièges de « droits » attribués conformément au IV du même article, mais dont la répartition des sièges devra respecter les conditions cumulatives suivantes :

- être répartis en fonction de la population municipale de chaque commune,
- chaque commune devra disposer d'au moins un siège,
- aucune commune ne pourra disposer de plus de la moitié des sièges, la part de sièges attribuée à chaque commune ne pourra s'écarter de plus de 20 % de la proportion de sa population dans la population globale des communes membres, sauf à bénéficier de l'une des deux exceptions à cette règle prévues au e) du 2° du I de l'article L.5211-6-1 du CGCT.

Afin de conclure un tel accord local, les communes membres de la communauté de communes doivent approuver une composition du conseil communautaire de la communauté de communes respectant les conditions précitées, par délibérations concordantes. De telles délibérations devront être adoptées au plus tard le 31 août 2025 par la majorité des deux tiers au moins des conseils municipaux des communes membres de la communauté de communes, représentant la moitié de la population totale de la communauté ou l'inverse, cette majorité devant nécessairement comprendre le conseil municipal de la commune dont la population est la plus nombreuse, lorsque celle-ci est supérieure au quart de la population des communes membres de la communauté de communes.

A défaut d'un tel accord constaté par le Préfet au 31 août 2025, selon la procédure légale dite de droit commun, le Préfet fixera le nombre de sièges du conseil communautaire de communauté, qu'il répartira conformément aux dispositions des II, III, IV et V de l'article L.5211-6-1 du CGCT.

Au plus tard au 31 octobre 2025, par arrêté préfectoral, le Préfet fixera la composition du conseil communautaire de la communauté de communes, conformément à l'accord local qui sera conclu, ou, à défaut, conformément à la procédure légale.

Il est envisagé de conclure entre les communes membres de la communauté un accord local, fixant à 40 le nombre de sièges du conseil communautaire de la communauté de communes, réparti, conformément aux principes énoncés au 2°) du I de l'article L.5211-6-1 du CGCT, de la manière suivante :

Nom des communes membres	Populations municipales (*ordre décroissant de population)	Nombre de sièges	
		Droit commun	Accord
ESTREES SAINT DENIS	3660	7	7
CHEVRIERES	2017	3	3
REMY	1957	3	3
LONGUEIL SAINTE MARIE	1952	3	3
GRANDFRESNOY	1826	3	3
ARSY	817	1	2
CANLY	743	1	2
HOUDANCOURT	676	1	2
MOYVILLERS	666	1	2
BAILLEUL LE SOC	644	1	2
RIVECOURT	627	1	2
FRANCIERES	544	1	2
HEMEVILLERS	467	1	1
AVRIGNY	401	1	1
MONTMARTIN	288	1	1
EPINEUSE	282	1	1
CHOISY LA VICTOIRE	245	1	1
LE FAYEL	233	1	1
BLINCOURT	122	1	1
TOTAL	18167	33	40

Sur proposition de Madame le Maire,

Le Conseil municipal,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, et une abstention (Madame BORDEAU)

DECIDE de fixer à 40 le nombre de sièges du conseil communautaire de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées, tel que réparti dans le tableau ci-dessus présenté.

AUTORISE Madame le Maire à accomplir tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Décisions prises par le maire en vertu de l'article L2122-22 du code général des collectivités locales

D2025-40 : Travaux enrobeur projeteur dans diverses rues

Entreprise WIAME VRD à La Ferté Sous Jouarre pour un montant HT de 8 970,00 €

D2025-41 : Changement des pales et capteurs sur tondeuse

Entreprise Jardins Loisirs à Senlis pour un montant HT de 694,20 €

Fin de séance : 19h40

Secrétaire de séance



Elizabeth MORICE



Le Maire



Myriane ROUSSET