

**MAIRIE DE FAY- LES – NEMOURS**



**COMPTE RENDU DE LA SÉANCE  
DU CONSEIL MUNICIPAL DU  
MERCREDI 02 JUIN 2021 A 20 H  
A LA SALLE POLYVALENTE**

<b>Présents :</b>	<b>M. Christian PEUTOT, Maire. Mme Marie-Hélène HELIOT-GUINDRE, M. Gilbert PAVIE, M. Hanspeter BADJA, Adjoints au Maire. M. Romain MIGEON, Mme ROUSTEAU Corinne, M. Eric LEYDIER, M. Claude MICHAULT, M. Guillaume CHANTEREAU, M. Gérard BRUN, Conseillers Municipaux</b>
<b>Pouvoirs :</b>	<b>De Mme PAROISSIEN Martine à M. Christian PEUTOT</b>
<b>Absents :</b>	<b>Mme Martine PAROISSIEN</b>
<b>Secrétaire de séance nommé(e) à l'unanimité :</b>	<b>M. Claude MICHAULT</b>

L'an **2021, le 02 juin à 20 h**, les membres du Conseil Municipal de la Commune de Faÿ – Lès – Nemours, légalement convoqués, se sont réunis en session ordinaire, sous la présidence de M. PEUTOT Christian, Maire, à la salle polyvalente sise 6 Allée du Parc 77167.

M. le Maire déclare la séance ouverte à 20 h 05.

Au vu des conditions sanitaires et afin d'éviter une réunion 2<sup>ème</sup> réunion en juin 2021, M. le Maire demande le rajout au Conseil Municipal des dossiers suivants :

- ✓ Travaux d'enfouissement du début de la rue Grande en 2021 et vote de la convention du transfert de maîtrise d'ouvrage.
- ✓ Travaux d'enfouissement de la rue de Chaintréauville pour 2021 et vote de la convention du transfert de maîtrise d'ouvrage.

**→ Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, approuve l'ajout des deux dossiers à l'ordre du jour.**

**1-Nomination du secrétaire de séance :**

**→ Monsieur Claude MICHAULT s'est proposé et a été nommé à l'unanimité.**

**2-Approbation du compte – rendu de la séance du 08/04/2021 :**

**→ Le Conseil Municipal, approuve à l'unanimité des membres présents, le compte – rendu de la dernière séance du 08/04/2021.**

**3-Choix de l'acquéreur après mise en concurrence pour la vente du bâtiment communal avec son terrain :**

M. le Maire rappelle la délibération du Conseil Municipal du 08/04/2021 votant la mise en vente du bâtiment à l'amiable après mise en concurrence selon les modalités ci – dessous :

### Présentation du bien vendu :

- ✓ Un bâtiment de 800 m<sup>2</sup> sur deux niveaux en structure béton armé.
- ✓ Accessible par l'arrière au niveau haut (façade nord) et par l'avant au niveau bas (façade sud).
- ✓ La surface de terrain incluant le bâtiment est approximativement de 2 600 m<sup>2</sup>.
- ✓ Les plans du bâtiment et de masse sont fournis.

### Cahier des charges :

Les caractéristiques et les enjeux du bâtiment communal sont :

Le bâtiment est le dernier témoignage de l'Internat Professionnel d'Education Surveillée (IPES) qui a occupé le parc pendant près de 30 ans (1964-1994). L'édifice accueillait le réfectoire et les cuisines de l'Internat. La majorité du site de l'IPES a été déconstruite en 2010.

Le bâtiment a été préservé pour ses qualités et dans la perspective d'une réhabilitation afin d'y transférer les services de la Mairie. Ce projet trop couteux a finalement été abandonné.

Le bâtiment se caractérise d'abord par sa situation car il surplombe le parc.

Construit sur un podium naturel, il occupe une position dominante sur son environnement proche.

Le terrain situé dans la partie Ouest du parc fait l'objet d'un permis d'aménager. Cette opération prévoit la construction d'une voie nouvelle et d'une vingtaine de maisons.

La façade Ouest du bâtiment dialoguera directement avec ce nouvel ensemble immobilier et sera le point de fuite de la voie nouvelle.

Le bâtiment a eu vocation à accueillir des groupes importants de personnes. Sa forme découle de cette fonction avec un plan carré de 21,30 mètres de côté, occupé par un volume central (ancien réfectoire) de 11 mètres de large et de 5 mètres de haut. Compte tenu de ces dimensions, le bâtiment semble impropre à être transformé en logements individuels.

Enfin, le bâtiment est situé dans un périmètre classé et protégé. Toute demande de permis de construire sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France qui veillera à la qualité et au respect de son architecture d'origine et de son intégration dans son environnement proche et lointain (notamment par la position dominante que le bâtiment occupe).

### Obligations :

- ✓ L'acquéreur devra veiller à l'harmonie de cette façade vis-à-vis des futures maisons et de la voie nouvelle.
- ✓ L'assainissement sera réalisé sur la parcelle dans la zone prévue.
- ✓ Les façades du bâtiment et le toit devront être réhabilités dans l'année suivant la date d'achat.
- ✓ Aucune autre construction ne pourra être édifée sur la parcelle achetée.
- ✓ Dans le but de garantir le respect des enjeux architecturaux et de garantir la comptabilité avec le cadre réglementaire, l'acquéreur devra contractualiser une mission complète avec un architecte diplômé.
- ✓ En fonction de la destination de l'aménagement du bâtiment, il faudra prévoir les places de parking sur la parcelle (nombre à définir selon le P.L.U.).
- ✓ Un justificatif d'un accord de prêt d'une banque ou d'un courtier sera demandé lors du dépôt de l'offre, même si le prêt fera l'objet d'une condition suspensive lors de la signature de la promesse de vente.
- ✓ Le bâtiment pourra accueillir au niveau bas une ou plusieurs entreprises. Au niveau haut, il pourra être autorisé soit une pépinière d'entreprises, soit un seul logement avec bureau, soit un gîte familial.
- ✓ Un projet basé essentiellement sur plusieurs logements ne sera pas accepté.

### Modalités de la vente :

La vente s'opérera de gré à gré ou à l'amiable après mise en concurrence après trois publications, dont une sur le journal départemental « La République de Seine-et-Marne ». Les propositions seront déposées devant le Conseil Municipal réuni à la date fixée et publiée.

Le Conseil Municipal statuera sur la qualité et la pertinence du projet (60 % de la note) et sur le montant de l'offre de l'acquéreur (40 % de la note).

La mise à prix de départ du lot sera basée sur l'évaluation des domaines soit 80 000 €/TTC.

Il est à noter que le terrain est viabilisé (eau, électricité, fibre optique, ...).

Le coût des frais d'actes sera à la charge de l'acquéreur.

M. le Maire informe que la publication de la vente a été effectuée sur la République de Seine-et-Marne en date du 03/05/2021, l'Eclairer du Gâtinais en date du 05/05/2021 et sur le site internet de la commune en date du 02/05/2021.

M. le Maire indique au Conseil Municipal que 4 offres sous plis scellés et sans indications dessus ont été déposées en Mairie ce jour et fait constater les plis par l'ensemble des élus.

M. le Maire demande un huis-clos pour débattre sur les offres.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré accepte le huis-clos à 20h25.

La séance publique reprend à 21h20.

**Offre n°1** : Proposition d'une habitation principale avec implantation d'une entreprise.

Prix proposé : 80 000 € financés sans emprunt (avec justificatif d'un acte de vente d'un bien d'un montant de 715 000 €).

Les travaux de réhabilitation seront réalisés en une seule tranche au cours de l'année.

Note de projet : 60 % – Note financière 35 %

**Offre n°2** : Proposition d'un gîte de 4 logements durant un an et si non concluant se transforme en 4 logements, implantation d'une entreprise et des locaux pour professions libérales.

Prix proposé : 91 000 € financés par un emprunt d'un montant de 165 264 € bien inférieur au coût estimé des travaux. Achat sans aucun autre justificatif de financement.

Note de projet : 35 % - Note financière 40 %

**Offre n°3** : Proposition d'implantation d'une entreprise et de location de bureaux.

Prix proposé : 90 000 € financés par un emprunt sans justificatif de la Banque.

Note de projet : 30 % - Note financière : 39 %

**Offre n°4** : Proposition d'un gîte de groupes et implantation d'une entreprise.

Prix proposé : 80 000 € financés par un emprunt d'un montant de 334 000 € et d'un apport personnel de 55 067.44 €. Les travaux de réhabilitation seront réalisés en deux tranches avec l'incertitude de financement pour la 2<sup>ème</sup> tranche de travaux.

Note de projet : 50 % - Note financière : 35 %

M. le Maire demande au Conseil Municipal de se prononcer.

**→Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à la majorité (10 voix pour – une voix contre), choisit l'offre n°1 selon les critères présentés et définis du cahier des charges.**

#### **4-Vote des tarifs de deux lots supplémentaires dans le Parc de FAY**

M. le Maire propose au Conseil Municipal de fixer le tarif de deux lots supplémentaires dans le Parc de FAY au prix de 85 € du m<sup>2</sup>.

✓Soit pour le lot de 1016 m<sup>2</sup> un prix de 87 000 € TTC (TVA sur marge à déduire).

✓Soit pour le lot de 1084 m<sup>2</sup> un prix de 92 000 € TTC (TVA sur marge à déduire).

M. le Maire demande à l'assemblée de se prononcer.

**→Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité propose :**

**→Pour le lot de 1016 m<sup>2</sup> un prix de 87 000 € TTC (TVA sur marge à déduire).**

**→Pour le lot de 1084 m<sup>2</sup> un prix de 92 000 € TTC (TVA sur marge à déduire).**

#### **5-Vote des travaux sur le terrain « Carrouge » pour le jardin d'enfants et les jardins partagés**

M. le Maire donne la parole à M. MICHAULT en charge du dossier de création d'un jardin d'enfants et des jardins partagés au lieudit « Carrouge ».

Il présente les offres ci-dessous :

MARCHE DE BASE

			H.T.	T.T.C.
Lot 1	Fournitures	Entreprise KOMPAN	11 182,50	13 419,00
Lot 2	VRD / CLÔTURES	Entreprise TINET	25 936,00	31 123,20
Lot 3	Pose	Entreprise KOMPAN	11 902,80	14 283,36
	Compléments de surface amortissante	Estimation	7 575,20	9 090,24
	Total lot 3		19 478,00	23 373,60
Lot 4	Espace vert	Pas de réponse		
		Estimation	1 780,00	2 136,00
	TOTAL		58 376,50	70 051,80

Le marché de base avec toutes les options proposées sont :

Solution 1 = 87 000.90 €/HT soit 104 401.08 €/TTC.

Solution 2 = 83 640.90 €/HT soit 100 369.08 €/TTC

Solution 3 = 79 815.90 €/HT soit 95 779.08 €/TTC

Solution 4 = 85 003.40 €/HT soit 102004.08 €/TTC

M. le Maire demande à l'assemblée de se prononcer.

**→Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, choisit la solution 1 (la plus complète) en retenant les entreprises TINET et KOMPAN.**

## **6-Vote du refus d'épandre le digestat de tout méthaniseur sur la commune**

M. le Maire informe l'assemblée :

✓Qu'il y a une décision inter-préfectorale n°2021/06/DCSE/BPE/IC dispensant d'évaluation environnementale le projet présenté par la S.A.S. V.G.B. Biogaz au titre de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement sur la commune d'Aufferville (77) mais aussi l'usine de Méthanisation sur la commune de Girolles (45) et de Larchant (77).

✓Que l'usine de méthanisation sur la commune d'Aufferville (77) sera d'une capacité de 27 000 tonnes/an, à partir d'effluents d'élevage, de lactosérum et de déchets végétaux d'industries agro-alimentaires qui diffusera ses résidus sur de nombreuses communes (soit 34 au total) dans les départements du Loiret et de la Seine-et-Marne dont Faÿ-lès-Nemours.

✓Qu'une fosse géomembrane d'un volume utile de 3 000 m<sup>3</sup> pour l'entreposage des digestats produits par l'installation de méthanisation, sera installée sur la commune de Courtempierre, ajoutant au trafic routier de camions malodorants, des émanations inévitables de l'épandage et des manipulations de ce stockage.

✓Que les risques liés aux procédés de la méthanisation et des déchets qui en résultent sont encore beaucoup trop importants et il n'y a absolument pas la connaissance des impacts sur le moyen et long terme.

✓Que ce qui peut apparaître exemplaire en termes d'économie circulaire et de développement des énergies renouvelables (EnR) ne l'est pas en termes de nuisances et d'effets désastreux pour tous.

✓ Que le digestat résiduel est nocif pour la faune, la flore et toute vie des sols, peut entraîner une pollution des nappes phréatiques et mettre en danger la santé des êtres vivants. Les digestats sont facilement lessivables au même titre que les autres produits fertilisants (engrais minéraux...). Il ressort à la lecture des dossiers fournis par les promoteurs qu'aucune étude ne montre les impacts potentiels sur les nappes phréatiques.

✓Qu'aux odeurs nauséabondes s'ajoutent la diffusion de gaz ammoniac relatée autour des épandages actuellement en service,

✓Que c'est à proximité des habitations de Faÿ-Lès-Nemours situées dans les surfaces dévolues à cet épandage.

✓Qu'il faudrait exiger le brûlage du digestat pollué comme le fera le méthaniseur de la communauté de l'agglomération de Melun Val de Seine à Damarie-les-lys.

M. le Maire propose à l'assemblée de voter le refus d'épandre le digestat de tout méthaniseur sur le territoire communal.

M. le Maire demande à l'assemblée de se prononcer.

M. Guillaume CHANTEREAU propose l'intervention d'un méthaniseur avant la prise de décision.

M. le Maire propose également une intervention contradictoire.

**→ Ce point est reporté à la prochaine séance du Conseil Municipal qui souhaite avoir plus de renseignements concernant le dossier.**

## **7-Vote d'un représentant au groupement d'intérêt public à ID77.**

M. le Maire informe l'assemblée qu'il y a lieu de désigner un représentant au groupement d'intérêt public ID77.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** la loi n°2011-525 du 17/05/2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit et notamment ses articles 98 à 122,

**Vu** le Décret n°201-91 du 26/01/2012 relatif aux groupements d'intérêt public,

**Vu** la convention constitutive du Groupement d'intérêt public « ID77 » adoptée par son assemblée générale du 03/12/2018,

**Vu** l'arrêté préfectoral DRCL/BLI n°47 en date du 06/05/2019 portant approbation de la nouvelle convention constitutive du « groupement d'intérêt public de structuration de l'offre d'ingénierie départementale « et changement de dénomination en « groupement d'intérêt public d'ingénierie départementale (ID77) »,

**Vu** l'avenant n°1 à la convention constitutive du GIP approuvé par la délibération n°AG-2020/12/14-4 de l'assemblée générale du GIP ID77 du 14/12/2020,

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2018-47 du 20/12/2018 relative à l'adhésion de la Commune au Groupement d'Intérêt Public ID77,

**Considérant** le renouvellement des membres du Conseil Municipal et l'obligation de celui-ci de renommer un élu pour représenter la commune au sein de l'Assemblée Générale d'ID77.

**→ Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, désigne M. Gilbert PAVIE, comme représentant de la commune au sein de l'Assemblée Générale d'ID77.**

## **8-Vote d'une Décision Modificative n°1 au Budget Communal 2021**

Afin de corriger des écritures comptables, M. le Maire précise qu'il y a lieu de prendre une Décision modificative n°1 (caution d'Antargaz) :

Désignation	Diminution sur crédits ouverts	Augmentation sur crédits ouverts
D165 : Dépôts et cautionnements reçus		350.00 €
<b>Total D 16 : Remboursement d'emprunts</b>		<b>350.00 €</b>
D2051 : Concessions, droits similaires	350.00 €	
<b>Total D 20 : Immobilisations incorporelles</b>	<b>350.00 €</b>	

M. le Maire demande à l'assemblée de se prononcer.

**→ Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité, donne son accord pour la Décision Modificative n°1 indiquée ci-dessus.**

## **9-Vote de l'enfouissement des réseaux électriques de la rue Grande – Programme 2022**

M. le Maire informe l'assemblée que les travaux concernent la rue Grande, du n°2 au n°19, la pose de 12 candélabres, 320 ml de réseau, 16 points de branchements Enedis, la fibre optique ainsi que l'éclairage public.

**Considérant** l'arrêté inter-préfectoral n°2019/8 du 19 février 2019 portant modifications statutaires du SDESM

**Considérant** que la commune de Fay-Lès-Nemours est adhérente au Syndicat Départemental des Energies de Seine et Marne (SDESM) ;

**Considérant** l'Avant-Projet Sommaire réalisé par le SDESM à l'occasion d'un projet d'enfouissement des réseaux rue Grande,

**Le montant des travaux est estimé d'après l'Avant-Projet Sommaire à 232 952.17 €/HT soit 279 542.60 €/TTC pour la basse tension, l'éclairage public, les réseaux de communications électroniques, les réseaux de vidéoprotection.**

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

- **APPROUVE le programme de travaux et les modalités financières.**
- **TRANSFERE au SDESM la maîtrise d'ouvrage pour les travaux concernés.**
- **DEMANDE au SDESM de lancer l'étude d'exécution et les travaux d'enfouissement des réseaux basse tension, éclairage public et communications électroniques de la rue Grande,**
- **DIT que les crédits nécessaires seront inscrits au budget primitif de l'année de réalisation des travaux.**
- **AUTORISE M. le Maire à signer la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation des travaux, jointe en annexe, ainsi que les éventuels avenants et tout document nécessaire à sa passation ou son exécution.**

## **10-Vote de l'enfouissement des réseaux électriques de la rue de Chaintreauville – Programme 2021**

M. le Maire informe l'assemblée que les travaux d'enfouissement des trois réseaux (chiffrage complémentaire d'environ 50 ml) de la rue de Chaintreauville,

- **Les travaux Basse Tension 7 358€ HT soit 2 207€ de part communal.**
- **Eclairage public 9 850€ TTC soit 5 746€ TTC de part communal.**
- **Communication électronique 9 729€ TTC de part communal.**

La part communale s'élèverait donc à 17 682€ TTC.

**Considérant** l'arrêté inter-préfectoral n°2019/8 du 19 février 2019 portant modifications statutaires du SDESM

**Considérant** que la commune de Fay-Lès-Nemours est adhérente au Syndicat Départemental des Energies de Seine et Marne (SDESM) ;

**Considérant** l'Avant-Projet Sommaire réalisé par le SDESM à l'occasion d'un projet d'enfouissement des réseaux rue de Chaintreauville

Le montant des travaux est estimé d'après l'Avant-Projet Sommaire à 14 735 €/HT soit 17 682 €/TTC pour la basse tension, l'éclairage public et les communications électroniques.

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

- **APPROUVE le programme de travaux et les modalités financières.**
- **TRANSFERE au SDESM la maîtrise d'ouvrage pour les travaux concernés.**
- **DEMANDE au SDESM de lancer l'étude d'exécution et les travaux d'enfouissement des réseaux basse tension, éclairage public et communications électroniques de la rue de Chaintreauville.**
- **DIT que les crédits nécessaires seront inscrits au budget primitif de l'année de réalisation des travaux.**
- **AUTORISE M. le Maire à signer la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage relative à la réalisation des travaux, jointe en annexe, ainsi que les éventuels avenants et tout document nécessaire à sa passation ou son exécution.**

## **11-Divers**

M. le Maire informe le Conseil Municipal sur les points suivants :

**Parc de FAY :** La signature des promesses de vente des lots n°1-4-6-7-10-11-15 et 18 a eu lieu. Celle des lots 9-12-13-14-16-17. Les visites sur les lieux continuent pour les lots 2-3 et 8.

**EHPAD** : Le projet d'un EHPAD de 85 places, Ancien AGENA de Nemours souhaitant être propriétaire des murs. Le terrain proposé serait celui du bas du parc, les travaux de viabilisation seraient pris en charge par l'acquéreur.

Si le projet semble intéressant, une réunion publique sera organisée pour présenter le projet à nos concitoyens avant son vote par l'équipe municipale. Le retour de l'esquisse est prévu au mois de juillet 2021.

**Eoliennes** : Un collectif puis une association se sont constitués pour pouvoir attaquer le projet en justice si besoin est. Une photo de groupe sera faite sur le stade le 5 juin à 11 h.

Vous êtes tous conviés ainsi que tous les élus des deux Communautés de Communes environnantes ainsi que tous citoyens volontaires.

**Enfouissement des réseaux** : Une réunion de chantier a eu lieu le 28 mai rue de l'Eglise. 14 candélabres à poser avec changement de lampes leds, intégrant la vidéoprotection et les alimentations des illuminations de fin d'année. Les lampes seront récupérées et revendues ou réinstallées à d'autres endroits de la commune.

**Réfection ou aménagement de trottoirs entre le 37 bis rue Grande et Carrouge** : Un géomètre a été choisi et la mission donnée. Une inscription sera faite au CRTE (contrat de relance et de transition écologique). Un devis sera demandé à 3 Bureaux d'Etudes pour la programmation, l'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage et la Maîtrise d'œuvre.

**FTTH** : (Fibre optique) La pose réalisée du socle du S.R.O. et de son armoire ont été effectués devant le n°2 bis route de Bougligny, la poche est prise à 100% du 1 rue de l'église au poulailler et château d'eau. Le commencement des travaux sont annoncés fin août.

**Rénovation de la Mairie** : Lancement de l'appel d'offre pour la mission du programmeur. Remerciement à M. Claude MICHAULT ayant travaillé sur le Dossier de Consultation des Entreprises (DCE).

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23 h 00.**

**Le présent compte – rendu a été lu et approuvé par le secrétaire de séance, M. Gilbert PAVIE en date du 10/06/2021.**

**Le 10/06/2021,  
Le Maire,  
Christian PEUTOT**



**30, Rue Grande 77167 Fay – Lès – Nemours –  
Tel : 01.64.28.10.76. – Fax : 01.64.78.03.92  
E-mail : [mairie-de-fay-les-nemours@wanadoo.fr](mailto:mairie-de-fay-les-nemours@wanadoo.fr)**

