

COMMUNE DE NEUILLY SAINT FRONT

PROCES VERBAL DE SEANCE
CONSEIL MUNICIPAL DU 02 OCTOBRE 2025

Date de Convocation 24 septembre 2025	L'an deux mille vingt-cinq, le deux octobre à vingt heures. Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni à la Mairie au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Madame Françoise BINIEC, Maire.
Date d'affichage 24 septembre 2025	<u>Présents :</u> Mme BINIEC Françoise, Mme ALLART Corinne, M. BLESCHET David, Mme DEBUIRE Catherine, Mme DARCHU Patricia, Mme GHEKIERE Marie-Pierre, Mme HARDY Marie-Pierre, M. LEBEL Christophe, Mme BERTHELOT Séverine, Mme DEPELSEMACKER Karine, M. HOUÉE Ludovic, M. VENANT Christian. Formant la majorité des membres en exercice.
Nombre de Conseillers	
En Exercice 19	<u>Absente représentée :</u> Mme HAMOUDA Jessica donne pouvoir à M. HOUÉE Ludovic
Présents 12	<u>Absents excusés :</u> M. BOURGEOIS Gilles, M. JOURNE André, M. CATRY Jean-Claude, Mme BOURGEOIS Guenièvre
Votants 13	<u>Absents :</u> M. LESUEUR Christophe, M. CRESP Alexandre
	<u>Secrétaire de séance :</u> Mme ALLART Corinne

ORDRE DU JOUR

Désignation du secrétaire de séance

Approbation du procès-verbal de la séance du 05 juin 2025

Délibérations :

- Décision modificative n°2,
- Construction d'un gymnase à Neuilly-Saint-Front – Choix du lauréat – Marché de maîtrise d'œuvre avec concours/Autorisation de signature,
- Demande fonds de concours à la CARCT – Réfection du terrain d'entraînement et pose de pare ballons au stade,
- Subvention exceptionnelle pour l'association « ACAF »,
- Facturation des travaux d'élagage aux propriétaires de parcelles en l'absence d'entretien,
- USEDA : Remplacement d'un candélabre (AJ010) – Rue de la Chantraine,
- Rapport d'activité 2024 de la Communauté d'Agglomération de la région de Château-Thierry,
- Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUIH,
- Droit de préemption urbain pour le 15 Rue François Dujardin (K234), 53 Rue François Dujardin (K1036), 13 Rue Jean de la Fontaine (K493), 11 Rue Jean de la Fontaine (K494), 5 Rue Puget de St Pierre (K160), 7 Cour du Marais (K297) et 5 Ruelle de la Cour des Champs (K183),

Questions diverses

DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Madame Corinne ALLART a été désignée secrétaire de séance à l'unanimité.

APPROBATION DU PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU 05 juin 2025

Le procès-verbal de la séance du 05 juin 2025 est approuvé à l'unanimité par le Conseil municipal.

DELIBERATIONS

2025 10 29 DECISION MODIFICATIVE N°2

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Instruction comptable M57 ;

Vu le Budget Primitif de la Ville de Neuilly Saint Front pour l'exercice 2025 adopté par décision du Conseil Municipal en date du 03 avril 2025 ;

Considérant la nécessité d'effectuer des ajustements budgétaires ;

Madame Le Maire informe les conseillers municipaux qu'il convient de réajuster les crédits ouverts au Budget Primitif 2025 de la commune en section de fonctionnement :

	DEPENSES	RECETTES
FONCTIONNEMENT		
011 - 60611	5 000,00	
011 - 60612	- 5 000,00	
011 - 61521	8 000,00	
011 - 615228	10 000,00	
011 - 615231	- 10 000,00	
011 - 6161	3 000,00	
011 - 622	1 500,00	
011 - 6247	2 300,00	
011 - 6248	- 9 000,00	
65 - 65568	9 000,00	
67 - 673	16 000,00	
70 - 7066		10 000,00
70 - 70846		13 000,00
74 - 744		3 820,00
74 - 7473		1 980,00
74 - 74748		2 000,00
INVESTISSEMENT		
041 - 2041412	1,00	
21 - 2138	23 000,00	
041 - 4582		1,00
10 - 10222		23 000,00

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, de ses membres,

VOTE la décision modificative n°2 au BP communal 2025 comme décrite ci-dessus.

2025 10 30 CONSTRUCTION D'UN GYMNASSE A NEUILLY-SAINT-FRONT- CHOIX DU LAUREAT- MARCHE DE MAITRISE D'ŒUVRE AVEC CONCOURS/ AUTORISATION DE SIGNATURE

Madame le Maire rappelle que le Conseil municipal a approuvé la construction d'un nouveau gymnase suite à l'incendie. Le montant prévisionnel des travaux s'élève à 3 664 300,00€ HTVA.

Au vu du montant du projet, une procédure de concours restreint de maîtrise d'œuvre a été organisé, conformément à la délibération n° 2024-11-46 adoptée le 21 novembre 2024.

Après un appel à candidatures ayant suscité le dépôt de 44 dossiers remis dans le délai imparti (le 11/12/2024-12 h 00), le jury de concours s'est réuni le 10/04/2025 pour sélectionner les 3 équipes admises à concourir conformément aux dispositions du règlement de consultation et selon les critères qui y sont mentionnés. Après avis du jury et arrêté pris par le pouvoir adjudicateur, les 3 équipes suivantes ont été admises à concourir.

Equipe n° 33 : Le cabinet OMADA

Équipe n°41 : le cabinet Bureau face B

Équipe n° 40 : le cabinet BAU Architecte

L'invitation à concourir a été adressée aux 3 candidats le 15/04/2025 avec une date limite de remise des esquisses fixée le 18/07/2025 (date actée après report sollicité par les candidats et acceptée par le maître d'ouvrage).

Le jury s'est réuni une seconde fois le 11/09/2025-15 h 00 pour l'examen et le classement des projets. Les dossiers remis comportaient une lettre synthétique de présentation du projet, un mémoire technique, des pièces graphiques (plan, coupes, vues) ainsi que 2 planches de format A0 représentant les éléments graphiques.

Les critères de jugement des projets étaient les suivants :

- 1/ La qualité architecturale et urbanistique du projet (30 points)
- 2/ La fonctionnalité du gymnase et l'organisation intérieure (25 points)
- 3/ La qualité des matériaux mis en œuvre et coût de fonctionnement de l'établissement (25 points)
- 4 / La compatibilité du projet avec la partie de l'enveloppe financière prévisionnelle affectée aux travaux (20 points)

Après examen des dossiers, discussion et classement par le jury, l'équipe classée 1 ère est le cabinet OMADA de CHALONS EN CHAMPAGNE. L'anonymat a été levé par Maître Chauvin Sophie, Huissier de justice à CHATEAU THIERRY assurant le secrétariat de concours.

S'est alors ouverte une phase de marché public négocié avec le lauréat. Cette négociation a donné lieu à une réunion en mairie, à laquelle ont participé des représentants de la collectivité, le candidat ainsi que l'assistant à Maîtrise d'ouvrage puis à des écrits ayant permis d'arrêter le contrat de maîtrise d'œuvre.

Le coût prévisionnel des travaux est arrêté à 3 664 300,00 € HTVA.

Le forfait provisoire de rémunération est arrêté comme suit :

Eléments de mission de base	Ventilation par élément de mission	Montant	Part des cotraitants en cas de groupement					
			Cotraitant 1 Mandataire*	Cotraitant 2 LGI	Cotraitant 3 T3E	Cotraitant 4 ETNR	Cotraitant 5 Leslie	Cotraitant 6
Esquisse	9 %	33 717,42 €	29 558,92 €	2 055,50 €	633,00 €	1 470,00 €	0,00 €	€
APS	8 %	29 971,04 €	18 973,33 €	2 877,71 €	2 110,00 €	4 430,00 €	1 580,00 €	€
APD	15 %	56 195,70 €	38 496,49 €	4 933,21 €	4 220,00 €	6 650,00 €	1 896,00 €	€
PRO	20 %	74 927,61 €	50 281,00 €	6 577,61 €	4 642,00 €	9 950,00 €	3 477,00 €	€
ACT	6 %	22 478,28 €	16 162,27 €	4 111,01 €	1 055,00 €	1 150,00 €	0,00 €	€
VISA	8 %	29 971,04 €	20 307,03 €	4 111,01 €	1 899,00 €	2 600,00 €	1 054,00 €	€
DET	28 %	104 898,65 €	76 649,63 €	12 333,02 €	5 486,00 €	8 850,00 €	1 580,00 €	€
AOR	6 %	22 478,28 €	15 195,27 €	4 111,01 €	1 055,00 €	1 800,00 €	317,00 €	€
Total	100 %	374 638,03 € HT	265 623,94 € HT	41 110,08 € HT	21 100,00 € HT	36 900,00 € HT	9 904,00 € HT	€ HT

Le calcul du forfait définitif de rémunération fera l'objet d'un avenant lorsque sera connu le coût prévisionnel des travaux en phase APD.

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de la commande publique, notamment ses articles relatifs aux marchés de services sans publicité ni mise en concurrence préalable avec le lauréat ou l'un des lauréats du concours.

Considérant le classement des projets par les membres du jury à l'issue du concours restreint de maîtrise d'œuvre pour la construction du gymnase.

Considérant la négociation engagée avec le cabinet OMADA.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, de ses membres,

AUTORISE Mme le Maire à signer le marché de maîtrise d'œuvre avec le cabinet OMADA -51 000 CHALONS EN CHAMPAGNE pour un forfait provisoire de rémunération de 374 638,03 € HTVA, soit 449 565,64 € TTC (taux de rémunération de 10,224 %).

AUTORISE Mme le Maire à solliciter toute aide financière pour le financement de ce projet.

DIT que les crédits sont et seront inscrits au budget.

2025 10 31 DEMANDE FONDS DE CONCOURS A LA CARCT – REFECTION DU TERRAIN D'ENTRAINEMENT ET POSE DE PARE BALLONS AU STADE

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5216-5 VI,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de la région de Château-Thierry n°083 en date du 17 mai 2021 approuvant le pacte financier et fiscal de solidarité 2021 – 2026,

Vu la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération de la région de Château-Thierry n° 154 en date du 14 juin 2021 et de son annexe approuvant le règlement des fonds de concours,
Vu les statuts de la communauté d'agglomération de la région de Château-Thierry et notamment les dispositions incluant la commune de Neuilly-Saint-Front, comme l'une de ses communes membres,
Considérant que la commune de Neuilly-Saint-Front souhaite effectuer des travaux de réfection du terrain d'entraînement et de pose de pare ballons au stade,

Considérant que le montant du fonds de concours demandé n'excède pas la part du financement assurée, hors subventions, par le bénéficiaire du fonds de concours, conformément au plan de financement ci-dessous,

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, avec 12 pour et 1 ne prenant pas part au vote,

DECIDE de demander un fonds de concours à la communauté d'agglomération de la région de Château-Thierry en vue de participer au financement des travaux de réfection du terrain d'entraînement et de la pose de pare ballons au stade, à hauteur de 17 500 €.

AUTORISE Madame le Maire à signer tout acte afférent à cette demande.

2025 10 32 SUBVENTION EXCEPTIONNELLE POUR L'ASSOCIATION « ACAF »

Madame le Maire explique qu'elle a été destinataire d'une demande de subvention de l'association « ACAF ». En effet, l'association a organisé une Fête Inter-Quartiers le dimanche 31 août 2025 en partenariat avec plusieurs associations locales afin de rassembler les habitants autour d'épreuves ludiques, sportives et intergénérationnelles.

La subvention demandée, d'un montant de 2 000 €, permettra de couvrir les frais liés à la logistique (structures gonflables, matériel, wc, sacem...).

Madame le Maire propose de participer à hauteur de 2 000 €.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, avec 12 pour et 1 contre,

ACCEPTE de verser une subvention exceptionnelle de 2 000 € à l'Association « ACAF ».

2025 10 33 FACTURATION DES TRAVAUX D'ELAGAGE AUX PROPRIETAIRES DE PARCELLES EN L'ABSENCE D'ENTRETIEN

Madame le Maire rappelle que les travaux d'élagage et d'entretien des arbres ou des haies en bordure de voies communales ou de chemins ruraux sont une obligation revenant aux propriétaires des parcelles concernées.

Conformément à l'article 2212-2 du Code Général des Collectivités territoriales qui donne la possibilité au Maire, après une mise en demeure restée sans réponse, de procéder à l'exécution forcée des travaux d'élagage destinés à mettre fin à l'avance des plantations privées sur l'emprise des voies communales afin de garantir la sécurité et la commodité du passage, en mettant à la charge du propriétaire les frais afférents aux travaux.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, de ses membres,

DECIDE qu'en cas de constat d'absence d'entretien, un courrier de mise en demeure sera envoyé au propriétaire afin de faire procéder aux travaux nécessaires dans un délai de 1 mois.

Passé ce délai, la commune procédera aux travaux d'élagage ou d'abattage d'office en mandatant une société et facturera les frais engagés aux propriétaires concernés par l'émission d'un titre de recette.

2025 10 34 USEDA : REMPLACEMENT D'UN CANDELABRE (AJ010) – RUE DE LA CHANTRINE

Madame le Maire indique aux membres du Conseil qu'il envisage d'effectuer les travaux suivants, dans le cadre des compétences transférées à l'USED A :

- Remplacement d'un candélabre (AJ010) – Rue de la Chantrine (suite sinistre)

Le coût global de l'opération, calculé aux conditions économiques en vigueur à ce jour, ressort à 3 394,14 € HT.

En application des conditions financières de l'USED A, le montant de la contribution s'élève à **3 394,14 € HT**, et se répartit comme suit :

NATURE DES TRAVAUX	MONTANT HT DES TRAVAUX	PARTICIPATION USED A	CONTRIBUTION COMMUNE
Eclairage Public			
Matériel	2 731,50 €	0,00 €	2 731,50 €
Réseau	562,64 €	0,00 €	562,64 €
Contrôle technique	100,00 €	10,00 €	90,00 €
	3 394,14 €	10,00 €	3 384,14 €

La contribution sera actualisée en fonction de la variation des indices des travaux publics, conformément au marché public de travaux de l'USED A en cours.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, de ses membres,

D'INSCRIRE cette opération sur son budget de l'année en cours ou suivante.

S'ENGAGE à verser à l'USED A, à l'issue des travaux, la contribution financière détaillée ci-dessus, actualisée conformément au marché de l'USED A et des travaux réalisés.

En cas d'abandon du projet approuvé par la collectivité, les frais d'étude engagés seront remboursés à l'USED A.

2025 10 35 RAPPORT D'ACTIVITÉS 2024 DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DE LA RÉGION DE CHÂTEAU-THIERRY

Vu l'article L. 5211-39 du Code général des collectivités territoriales,

Vu la délibération n°2025DEL136 du Conseil communautaire en date du 23 juin 2025 prenant acte du rapport d'activités 2024,

Considérant qu'un rapport d'activités accompagné du compte administratif doit être transmis chaque année avant le 30 septembre, au maire de chaque commune membre de l'établissement public de coopération intercommunale,

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, de ses membres,

ADOpte la décision suivante :

ARTICLE 1. Le Conseil municipal prend acte du rapport d'activités de la Communauté d'Agglomération de la Région de Château-Thierry pour l'année 2024, ci-annexé.

ARTICLE 2. Le Maire est chargé de notifier cette délibération au Président de la Communauté d'Agglomération de la région de Château-Thierry.

2025 10 36 DEBAT SUR LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DU PLUIH

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-5 et L.153-12,

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L.302-1 et suivants et R.302-1 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), approuvé par le conseil syndical du PETR UCCSA, en date du 18 juin 2015, et maintenu suite au bilan du SCOT par délibération du 9 juillet 2021, rendue exécutoire le 11 septembre 2021,

Vu la délibération du conseil syndical du PETR UCCSA, en date du 21 mai 2021, prenant acte de l'analyse des résultats de l'application du SCOT sur la période 2015-2021 et décidant du maintien en vigueur du SCOT approuvé,

Vu la délibération du conseil communautaire 2020DEL289, en date du 13 décembre 2000, prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat (PLUIH), approuvant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de collaboration avec les communes membres,

Vu les projets de zonage transmis en juillet 2024,

Vu la délibération du conseil communautaire 2025DEL041, en date du 3 mars 2025 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUIH,

Vu les orientations générales du PADD, annexé à la présente délibération, établies conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme,

Considérant que la Communauté d'Agglomération a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat (PLUIH) par délibération en date du 13 décembre 2020,

Considérant que sur la base des enjeux mis en évidence par les études de diagnostic et d'état initial de l'environnement, les élus ont travaillé à l'émergence d'un projet stratégique, pour les 10-15 prochaines années, et déterminé les grandes orientations d'aménagement, de protection et de mise en valeur de l'espace communautaire,

Considérant que l'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune » et « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »,

Considérant que les orientations du projet de PADD, annexé à la présente délibération, sont conformes au contenu réglementaire défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'article L.153-12 du code de l'urbanisme prévoit qu'un débat a lieu au sein du conseil communautaire et des conseils municipaux sur les orientations générales du PADD, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUI,

Considérant qu'à l'issue de ces débats, le PADD pourra être modifié si nécessaire afin de prendre en compte les avis des conseils municipaux et pourra faire l'objet d'un nouveau débat en conseil communautaire,

Le rapporteur informe que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce maîtresse du PLUIH, détermine, pour les 10-15 prochaines années, les grandes orientations stratégiques d'aménagement, de protection et de mise en valeur de l'espace communautaire. Il guidera l'écriture des règles d'urbanisme (règlement, zonage, orientations d'aménagement et de programmation) qui s'appliqueront aux futures autorisations d'urbanisme sur les 87 communes de l'Agglomération.

Le PADD porte une ambition partagée pour le territoire, et répond, à travers ses onze orientations, à trois grands défis :

- **Développer le rayonnement et l'attractivité du territoire** : le PLUIH porte des ambitions de développement qui affirment et confortent sa place à l'échelle régionale, en tirant parti de son positionnement géographique stratégique. En développant une offre d'habitat, économique, touristique, diversifiée, renouvelée et durable, l'Agglomération doit renforcer son attractivité mais aussi ses interactions avec les territoires voisins, se différencier et s'inscrire en complémentarité avec eux.
- **Consolider l'organisation territoriale** : Le PLUIH doit assurer un développement plus équilibré et renforcer l'armature du territoire. Il doit ancrer le rôle des polarités et redynamiser les centres-villes et centres-bourgs, tout en maintenant une capacité d'accueil dans les communes rurales. La mobilisation prioritaire des disponibilités foncières en renouvellement urbain (bâtis délaissés, friches) et des dents creuses participent de cet objectif, tout en permettant au territoire de relever le défi de la sobriété foncière.
- **Réussir la transition écologique** : En lien avec la stratégie globale climat-air-énergie du Sud de l'Aisne, le PLUIH doit assurer un aménagement du territoire plus soutenable pour l'environnement et s'inscrire sur la trajectoire de la résilience. La préservation des terres agricoles, des espaces riches de biodiversité et des fonctionnalités essentielles du territoire doivent être autant d'opportunités pour pérenniser un territoire de qualité, qui anticipe sa vulnérabilité aux risques et aux conséquences du changement climatique.

Il indique qu'un débat sur les orientations générales a été tenu au sein du conseil communautaire le 3 mars 2025 et qu'un débat au sein des conseils municipaux doit être tenu, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de PLUI.

Il rappelle que dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD, le Maire peut surseoir à statuer au titre de l'article L.153-11 du code de l'urbanisme sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Le rapporteur déclare les débats ouverts :

Le Conseil Municipal attentif à cette présentation a pris en considération les orientations générales du PADD.

Après en avoir délibéré,

Le Conseil Municipal, à l'unanimité, de ses membres,

PREND ACTE de la tenue du débat sur les orientations générales du PADD, conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, tel que retranscrit dans le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal,

RAPPELLE qu'à l'issue de ces débats, le PADD pourra être modifié si nécessaire afin de prendre en compte les avis des conseils municipaux et pourra faire l'objet d'un nouveau débat en conseil communautaire,

INDIQUE que le sursis à statuer peut s'appliquer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors que le débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu.

Madame Le Maire explique que la commune a été destinataire de demande d'intention d'aliéner pour les biens situés :

- 15 Rue François Dujardin (K234),
- 53 Rue François Dujardin (K1036),
- 13 Rue Jean de la Fontaine (K493),
- 11 Rue Jean de la Fontaine (K494),
- 5 Rue Puget de St Pierre (K160),
- 7 Cour du Marais (K297),
- 5 Ruelle de la Cour des Champs (K183),

Après en avoir délibéré,
Le Conseil Municipal, à l'unanimité, de ses membres,

DECIDE de renoncer à son droit de préemption sur les biens cités ci-dessus.

La séance est levée à 21h25

Le Maire,
Françoise BINIEC.



La secrétaire de séance,
Corinne ALLART.

