



Lizy-sur-Ourcq, le 22 août 2025,

## PROCES VERBAL

**CONSEIL MUNICIPAL DU VENDREDI 22 AOUT 2025, A 19H**

**SALLE JEAN-MARIE FINOT – MAIRIE**

Présents : M. Maxence GILLE - M. Daniel SEVILLANO - Mme Catherine BEGUIN - M. Sébastien COSTARD - M. Pierre COURTIER - M. Nicolas LAVALLEE - Mme Christelle REMERE - M. Jacques TOUPRY - M. Georges BACCON - M. Fabrice DELARGILLIERE – Mme Sylvie FOUGERAY - M. Jean-Michel LEMSEN - Mme Auziria MENDES - Mme Clarisse NOEL - Mme Jeanine TURLURE.

Pouvoirs : M. Romain SEVILLANO à M. Daniel SEVILLANO - Mme Nathalie COUILLARD à Mme Jeanine TURLURE- M. Laurent COURTIAT à M. Pierre COURTIER

Absents excusés : Mme Karine ROUSSET — M. Jean-Paul BORIE-. - M. Cyril DEBOOSERE

Absents non-excusés : Mme Brigitte DA SILVA - Mme Ndeye DIA BRANDONE - M. Olivier GANDAR – Mme Mélanie GENTILS – Mme Rafea LAOUADI - Mme Cindy MOUSSI-LE GUILLOU

M. Sébastien COSTARD a été élu secrétaire de séance.

### Affaires générales

#### 1/ Adoption du procès-verbal du conseil municipal du 16 juin 2025 (annexe1)

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'approuver le Procès-verbal du 16 juin dernier. Il est approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

#### 2/ Délibération 41-2025 : Modification de la délibération 06-2025 du 31 mars 2025 : approbation du RIFSEEP

Monsieur le Maire expose aux membres de l'assemblée qu'il est nécessaire de mentionner l'ensemble des grades existants, afin de permettre, le cas échéant, un recrutement sur chacun d'eux.

Il précise qu'il convient, à ce titre, d'ajouter le grade d'Ingénieur pour l'approbation du RIFSEEP dans son intégralité.

Par ailleurs, il informe que la Direction Générale des Collectivités Locales (DGCL) a confirmé que le régime indemnitaire demeure maintenu dans les mêmes proportions que le traitement. En conséquence, celui-ci pourra être conservé à hauteur maximale de 90 % pendant les trois premiers mois d'un congé de maladie ordinaire (CMO).

Monsieur propose au Conseil municipal de valider :

- L'entrée en vigueur : 1er septembre 2025.
- La mise en place du RIFSEEP (IFSE + CIA) pour tous les cadres d'emplois listés.
- La définition des groupes de fonctions et montants plafond/plancher par grade et filière (catégories A, B, C).
- Le maintien à titre individuel des montants indemnitaire antérieurs plus favorables.

- Le réexamen de l'IFSE en cas de changement de fonctions, de grade ou tous les 3 ans.
- Les modalités de maintien ou suspension de l'IFSE selon les congés et absences (CMO, CLM, CITIS, maternité/paternité, AT, etc.).
- L'attribution du CIA sur critères professionnels (engagement, résultats, initiative, relations, manière de servir), non reconductible automatiquement.

Cette délibération est approuvée approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

## **Affaires sociales, Sécurité, Vie Locale**

---

### **3/ Délibération 42-2025 : Modification de la délibération n°07-2025 du 31 mars 2025 sur les modalités de maintien ou suppression de l'indemnité spéciale de fonction et d'engagement des policiers municipaux**

Monsieur le Maire propose à l'assemblée, par soucis d'équité, d'appliquer les mêmes dispositions pour les agents de la filière municipale, c'est-à-dire :

- CMO conservé à hauteur maximale de 90 % pendant les trois premiers mois d'un congé de maladie ordinaire.
- L'entrée en vigueur : 1er septembre 2025.
- La mise en place de la part fixe et la part variable pour tous les cadres d'emplois listés.
- La définition des groupes de fonctions et montants plafond/plancher par grade et filière (catégories A, B, C).
- Le maintien à titre individuel des montants indemnitaire antérieurs plus favorables.
- Le réexamen de l'ISFE en cas de changement de fonctions, de grade ou tous les 3 ans.
- Les modalités de maintien ou suspension de l'ISFE selon les congés et absences (CMO, CLM, CITIS, maternité/paternité, AT, etc.).

L'attribution du CIA sur critères professionnels (engagement, résultats, initiative, relations, manière de servir), non reconductible automatiquement.

Cette délibération est approuvée approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

### **4/ Délibération 43-2025 : Crédit d'un poste d'adjoint administratif principal de 1<sup>ère</sup> classe**

Monsieur le Maire informe l'assemblée que, conformément à l'article 34 de la loi du 26 janvier 1984, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité. Il appartient donc au conseil municipal de fixer l'effectif des emplois nécessaires au bon fonctionnement des services.

Il explique la nécessité de créer 1 poste d'adjoint administratif principal de 1<sup>ère</sup> classe à temps complet pour répondre aux besoins du service public et permettre un recrutement suite à un congé de longue maladie d'un agent, notamment dans le cadre du suivi de l'action sociale.

Il précisera qu'aucun recrutement d'adjoint administratif principal de 1<sup>ère</sup> classe ne peut intervenir en l'absence de crédits disponibles au chapitre budgétaire et à l'article correspondant.

Le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- décide de créer 1 emploi d'adjoint administratif principal de 1<sup>ère</sup> classe à temps complet à compter du 1er septembre 2025
- modifie le tableau des effectifs.
- inscrit au budget les crédits correspondants.
- autorise le maire à signer tous actes nécessaires à cet effet.

## **5/ Délibération 44-2025 : redevance d'occupation du domaine public – installation d'une base vie**

Monsieur le Maire informe l'assemblée que la Caisse d'Epargne souhaite installer un bâtiment modulaire afin de maintenir leur agence ouverte en attendant les travaux.

Considérant que toute occupation privative du domaine public communal doit donner lieu au versement d'une redevance, proportionnée à l'avantage procuré à l'occupant,

Considérant la nécessité de fixer un tarif applicable aux occupations temporaires du domaine public par l'installation d'une base vie (chantier, logistique, locaux modulaires, etc.),

Monsieur le Maire propose de fixer le montant de la redevance comme suit :

Type d'occupation	Tarif unitaire	Unité
Installation d'une base vie	10,00 €	par m <sup>2</sup> et par mois

Le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide :

Article 1 – Tarif applicable : à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2025, le tarif de la redevance d'occupation temporaire du domaine public communal pour l'installation d'une base vie est fixé à 10 € par m<sup>2</sup> et par mois.

Article 2 – Imputation budgétaire

Le produit de cette redevance sera inscrit annuellement au compte 70323 du budget communal.

Article 3 – Modalités d'application

Toute demande d'occupation devra être adressée par écrit au Maire, précisant la nature de l'activité, la surface occupée, la durée et les aménagements envisagés.

L'autorisation sera délivrée sous forme d'arrêté municipal et conditionnée au paiement préalable de la redevance.

La surface prise en compte comprend l'ensemble des installations (structures, modules, clôtures, sanitaires, zones de stockage, auvents, etc.).

Toute occupation excédant la surface ou la durée autorisée donnera lieu à un ajustement de facturation.

Article 4 – Modalités de recouvrement

La redevance sera recouvrée par émission d'un titre de recettes établi à partir de l'arrêté municipal d'autorisation d'occupation.

Article 5 – Revalorisation annuelle

Le montant de la redevance sera revalorisé chaque 1er janvier sur la base de la moyenne des quatre dernières valeurs trimestrielles de l'index général relatif aux travaux publics.

M. Nicolas LAVALLEE demande des précisions sur la proposition de ce tarif.

M. le Maire lui répond qu'il s'agit d'une moyenne basse étudiée à partir des tarifs en vigueur dans les communes environnantes de même strate. L'idée étant de ne pas charger les entreprises trop lourdement.

## **6/ Délibération 45-2025 : prêt de la remorque scène a la CCPO**

Monsieur le Maire expose au Conseil municipal que la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq (CCPO) souhaite utiliser la remorque scène à l'occasion du forum des associations organisé le 7 septembre 2025 sur le stade OSTERMEYER à Ocquerre.

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de la mettre à disposition à titre gracieux.

Cette délibération est approuvée approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

## **Aménagement du territoire, Développement durable, Travaux et Urbanisme**

---

### **Urbanisme :**

#### **7/ Délibération 46-2025 : Prolongation du délai vente des parcelles des terrasses au 31/10/2025 (annexe 2)**

Monsieur le Maire informe l'assemblée que très peu d'offres ont été déposées à la date du 14 août, délai fixé pour la remise des dossiers.

Considérant que, pour favoriser la concurrence et permettre à un plus grand nombre de candidats de déposer leur dossier de candidature, il conviendrait de prolonger le délai initialement prévu pour la remise des offres ; Monsieur le Maire propose au Conseil municipal de :

- Décider de prolonger le délai de remise des offres d'acquisition des quatre lots à bâtris 2-8 route du Plessis-Placy, initialement fixé, au 31 octobre 2025 à 12h00 ;
- Préciser que les autres conditions fixées par la délibération n°34-2025 du 16 juin 2025 demeurent inchangées, notamment les prix de mise en vente et les modalités de candidature prévues au cahier des charges annexé à ladite délibération ;
- Autoriser Monsieur le Maire à prendre toutes mesures nécessaires à la publicité et à la bonne exécution de la présente décision, notamment par affichage en mairie, publication sur le site internet de la Ville, dans les journaux d'annonces légales, ainsi que par tout autre canal de communication municipal.

Cette délibération est approuvée approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

#### **8/ Délibération 47-2025 : Mise en concordance du cahier des charges du lotissement de la « Prairie de Bray » avec le Plan Local d'Urbanisme – Approbation du cahier des charges (annexe 3)**

Suite à l'enquête publique et après avis favorable du commissaire enquêteur, le Conseil municipal, doit approuver la modification du cahier des charges du lotissement « Prairie de Bray » afin de l'harmoniser avec le PLU communal approuvé le 4 avril 2024.

Cette mise en concordance vise à clarifier et sécuriser les règles applicables aux colotis, en supprimant les divergences entre les documents du lotissement et le règlement d'urbanisme en vigueur.

Cette délibération est approuvée approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

#### **9/ Délibération 48-2025 : Déclassement anticipé – Modification du périmètre – Annulation et remplacement de la délibération n° 36-2025 du 16 juin 2025 (annexe 4)**

Monsieur le Maire explique à l'assemblée que, par délibération n° 36-2025 en date du 16 juin 2025, le Conseil municipal avait approuvé le déclassement anticipé partiel des parcelles AL 22 et AL 33, situées sur le site du Stade Cortot, en vue de leur cession à la société European Homes pour la réalisation d'un nouveau quartier.

Il expose aux membres du Conseil les échanges intervenus depuis cette séance entre les services municipaux, l'assistant à maîtrise d'ouvrage Terres et Toits, ainsi que les partenaires techniques associés au projet.

Il précise qu'au début du mois de juillet, le club de football local a saisi la mairie par écrit afin de demander que le futur terrain de football — qui doit être implanté sur la partie conservée par la commune — soit finalement réalisé selon les dimensions correspondant aux normes FFF de type T5, soit 100m par 60m.

Les services municipaux, l'assistant à maîtrise d'ouvrage et le promoteur ont travaillé conjointement, de manière réactive, à une adaptation du projet permettant d'intégrer ces nouvelles dimensions tout en préservant l'équilibre général du programme.

Monsieur le Maire fait projeter successivement le plan antérieur et le plan modifié, permettant aux conseillers municipaux d'apprécier les évolutions résultant de l'intégration des dimensions d'un terrain de type T5. On voit notamment que les dimensions du plan initial ne permettent pas d'atteindre 60 mètres de largeur. Afin d'y remédier, le promoteur a redéployé des logements vers la partie prévue pour accueillir le parking de l'équipement. Il indique que ces modifications nécessitent l'adoption d'une nouvelle délibération portant sur un périmètre mis à jour et abrogeant la décision du 16 juin 2025, celle-ci étant devenue inadaptée au regard des éléments nouveaux présentés.

La présente délibération a donc pour objet :

- d'annuler la délibération n° 36-2025 ;
- de prononcer un nouveau déclassement anticipé des parcelles AL 22 et AL 33 selon un périmètre actualisé, permettant leur transfert du domaine public vers le domaine privé de la commune, conformément à l'article L.2141-2 du Code général de la propriété des personnes publiques ;
- de confirmer que ce déclassement est préalable à la cession envisagée avec la société European Homes, tout en conservant une partie de l'emprise pour la construction d'un nouveau stade synthétique.

Ce déclassement anticipé est assorti d'un délai maximal de six ans avant désaffectation effective, afin de maintenir l'usage actuel jusqu'au démarrage des travaux.

Cette délibération est approuvée approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

#### **10/ Délibération 49-2025 : Autorisation donnée à Monsieur le Maire pour signer la promesse de vente et tous documents afférents à la cession des parcelles cadastrées AL 22 et AL 33 en partie, au profit de la société European Homes ou filiale. - Modification du périmètre – Annulation et remplacement de la délibération n° 37-2025 du 16 juin 2025**

Monsieur le maire rappelle à l'assemblée que par délibération n° 37-2025 en date du 16 juin 2025, le Conseil municipal avait autorisé la cession partielle des parcelles cadastrées AL 22 et AL 33, d'une surface totale de 34 831 m<sup>2</sup> environ, au profit de la société European Homes, en vue de la réalisation d'un nouveau quartier résidentiel dans le cadre de l'OAP n° 4 « Le Stade » du Plan Local d'Urbanisme. Cette cession était convenue pour un prix global de 3 208 000 € hors TVA sur marge.

À la suite d'un réexamen du projet, les dimensions du futur stade de football, prévu sur une partie du site, ont dû être redéfinies afin de respecter les normes d'homologation pour accueillir un terrain de norme FFT de type T5. Cette modification a conduit à réduire l'emprise foncière disponible pour le programme immobilier, impactant la surface destinée à la cession.

La modification du périmètre de cession rend la délibération n° 37-2025 inadaptée. Il convient donc :

- d'annuler et remplacer la délibération initiale,
- de préciser la nouvelle surface de terrain objet de la vente,
- de constater que le prix global de 3 208 000 € hors TVA sur marge est maintenu par l'acquéreur, malgré la réduction de surface.

La nouvelle promesse de vente reprendra les conditions suspensives initiales, à savoir notamment :

- obtention et purge des autorisations d'urbanisme,
- libération effective des terrains,
- absence de pollution ou de contraintes particulières,
- obtention d'une garantie financière d'achèvement.

Il sera donc proposé au Conseil municipal :

- d'annuler et remplacer la délibération n° 37-2025 du 16 juin 2025,
- d'autoriser M. le Maire à signer la promesse de vente modifiée, ses avenants et l'acte définitif,
- de maintenir le prix initial de 3 208 000 € hors TVA sur marge pour la cession de la nouvelle surface au profit de la société *European Homes* ou toute filiale.

Cette délibération est approuvée approuvé à l'unanimité des membres présents et représentés.

## **11/ Délibération 50-2025 : Création d'un poste de Technicien principal de 1<sup>ère</sup> classe**

Monsieur expose la nécessité de recruter un Directeur de l'Aménagement du territoire, suite au départ d'un agent des services techniques.

Il rappelle, conformément à l'article 34 de la loi du 26 janvier 1984, que les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité. Il appartient donc au conseil municipal de fixer l'effectif des emplois nécessaires au bon fonctionnement des services.

Considérant la nécessité de créer 1 poste de technicien principal de 1<sup>ère</sup> classe à temps complet pour répondre aux besoins du service et permettre un recrutement suite à une mutation d'un agent, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- décide de créer 1 emploi de technicien principal de 1<sup>ère</sup> classe à temps complet à compter du 1er septembre 2025
- modifie le tableau des effectifs.
- inscrit au budget les crédits correspondants.
- autorise le maire à signer tous actes nécessaires à cet effet.

Avant d'aborder la question du nouveau poste, M. le Maire tient à remercier M. Yann PARADOVSKI pour ses nombreuses années de service au bénéfice de la commune et de ses habitants. Il rappelle que le départ de l'intéressé s'inscrit dans une réorganisation des services : le poste d'adjoint au responsable des services techniques est supprimé et n'a pas vocation à être remplacé. Les missions qui y étaient attachées sont redéployées entre le Directeur des services techniques et le nouveau poste de Directeur de l'Aménagement du Territoire, dont la création permet de maintenir un effectif constant tout en adaptant la structure aux besoins actuels de la collectivité. M. Nicolas LAVALLÉE s'informe de l'éventuelle différence de coût entre l'ancien poste occupé par M. PARADOWSKI – en qualité d'adjoint au responsable des services techniques – et le nouveau poste de Directeur de l'Aménagement du Territoire.

M. le Maire confirme qu'il existe effectivement un écart de rémunération, expliqué par la nature différente des missions, du niveau de responsabilité et des compétences attendues pour ce nouveau poste. Il précise toutefois que cette évolution n'aura aucune incidence budgétaire pour l'exercice en cours, compte tenu du délai entre le départ de l'adjoint et la prise de fonctions du Directeur de l'Aménagement.

En réponse à Mme Auziria MENDES, qui interroge sur le remplacement systématique des agents quittant la collectivité, M. le Maire rappelle que l'orientation générale reste de remplacer les départs poste pour poste. Il indique néanmoins que des exceptions peuvent intervenir dans

le cadre d'une réorganisation de service ou lorsque certaines missions ont vocation à être externalisées, comme c'est déjà le cas dans plusieurs domaines.

## Développement du Territoire :

### **12/ Délibération 51-2025 : Autorisation donnée au Maire de signer la promesse de vente de la parcelle communale AK 113 au profit de la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq**

Monsieur le Maire informer les membres du Conseil municipal que la parcelle communale cadastrée section AK n° 113, située avenue des Platanes, appartient au domaine privé de la commune.

La Communauté de communes du Pays de l'Ourcq a manifesté son intérêt pour l'acquérir dans le cadre de ses projets d'aménagement.

Par courrier en date du 13 juin 2025, le Président de la Communauté de communes a formulé une offre d'achat au prix de 319 268 € (hors TVA et hors frais de notaire).

Conformément à l'article L. 2241-1 du Code général des collectivités territoriales, l'aliénation d'un bien du domaine privé communal doit être précédée de l'avis des services fiscaux.

Cet avis, rendu le 5 juin 2025 par la Direction départementale des finances publiques – Service des Domaines, a fixé la valeur vénale du bien à un montant en cohérence avec l'offre reçue.

L'offre de la Communauté de communes est assortie de trois conditions suspensives particulières :

- Fourniture d'une attestation émanant d'un organisme spécialisé garantissant l'absence de pollution et de vices rendant le bien impropre aux usages envisagés.
- Libération complète du bien de toute location, occupation ou mobilier.
- Absence de prescription administrative imposant la réalisation de fouilles archéologiques (y compris préventives).

Ces conditions devront être levées d'ici la fin de l'année 2025 pour permettre la signature de l'acte authentique dans ce délai.

Le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Accepte l'offre de la Communauté de communes du Pays de l'Ourcq au prix proposé.
- Autorise le Maire à signer la promesse de vente correspondante et à réaliser toutes les démarches nécessaires.
- Mandate Maître Édouard GALINIER, notaire à Lizy-sur-Ourcq, pour préparer la promesse de vente.

### **13/ Délibération 53-2025 : Annule et remplace - Fixation du tarif annuel de location des jardins communaux**

Vu le projet de mise à disposition de jardins communaux situés sur les parcelles cadastrées AL 003 et AL 004 et considérant la nécessité de modifier le tarif de location pour lesdites parcelles afin d'encadrer cette mise à disposition, le Conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés, valide que :

Article 1 : la modification du tarif annuel de location des jardins communaux fixé à 0,25 € par mètre carré de parcelle mise à disposition.

Article 2 : Ce tarif est applicable à toute convention de location conclue à compter de la date de la présente délibération.

Article 3 : Le tarif pourra faire l'objet d'une révision annuelle par délibération du Conseil municipal.

Article 4 : M. le Maire est autorisé à signer les contrats de location avec les usagers concernés et à mettre en œuvre les dispositions de la présente délibération.

Mme Auziria MENDES sollicite des éclaircissements sur l'évolution tarifaire proposée pour les jardins des Prés-Pourris. M. Pierre COURTIER rappelle que le tarif initialement envisagé reprenait strictement celui appliqué jusqu'à présent aux jardins de la Maladrerie. Il indique toutefois que les échanges avec les locataires ont mis en évidence des contraintes spécifiques aux nouvelles parcelles — exposition plus forte au risque d'inondation et accès à l'eau moins aisé — justifiant une tarification inférieure, objet de la présente proposition. Il souligne par ailleurs que les tarifs pratiqués dans les communes voisines demeurent très largement significativement plus élevés.

M. Fabrice DELARGILLIERE souhaite ensuite savoir si les locataires actuels des jardins de la Maladrerie ont vocation à migrer vers les jardins des Prés-Pourris. M. Pierre COURTIER précise que cette possibilité leur a été proposée : certains locataires ont déjà fait part de leur souhait de s'installer sur les nouveaux terrains, tandis que d'autres ont indiqué ne pas être intéressés.

Enfin, s'agissant des parcelles ne disposant pas d'un accès direct à l'eau, M. Pierre COURTIER rappelle qu'il est prévu de doter les locataires de récupérateurs d'eau, solution cohérente avec les pratiques de gestion écologique attendues sur ce site.

#### **14/ Délibération 52-2025 : modification du règlement des jardins (annexe 5)**

Monsieur le Maire rappelle la volonté de la commune de développer l'usage collectif et encadré de parcelles potagères sur les terrains communaux (notamment les parcelles AL 003 et AL 004) et la nécessité d'encadrer l'usage de ces jardins par un règlement clair, garantissant le bon usage et la bonne entente entre les usagers.

Néanmoins, il convient d'ajouter un article concernant la reprise des parcelles par la commune et de revoir la surface cultivable à au moins 70% au lieu de 80%.

Le Conseil municipal approuve la mise à jour du règlement intérieur des jardins partagés communaux, tel que présenté en annexe, acte que ce règlement s'appliquera à toutes les parcelles de jardin communal attribuées à des particuliers dans le cadre d'une convention de location et autorise Monsieur le Maire à mettre en œuvre ce règlement et à veiller à son application effective.

#### **Informations et questions diverses**

En l'absence de questions du public, la séance est levée à 19h35.

Le Maire,



Le secrétaire de séance,  
Sébastien COSTARD

