**Commune de Vallangoujard**

**CONSEIL MUNICIPAL**

**PROCES-VERBAL de la SEANCE du**

**14 octobre 2024**

L’an deux mille vingt-quatre, le quatorze octobre à vingt heures, le Conseil municipal, légalement convoqué, s’est réuni sous la présidence de Marc GIROUD, maire.

Présents : Emmanuelle AGUILAY, Jean-Jacques BARREAUX, Audrey COLNAT-RATTIER, Sylvain DEMULDER, Bernard DRUGE, Véronique GIRAUD, Marc GIROUD, Olivier MARTIN-DURIE, Alain VAILLANT, Francine WLODARCZYK.

Absents : François-Xavier AMMANN, Magali BERGE (pouvoir à Audrey COLNAT-RATTIER), Nathalie CHARTIER, Michelle DAUVERGNE (pouvoir à Alain VAILLANT), Denis DIAMORO (pouvoir à Marc GIROUD).

EFFECTIF DU CONSEIL : 15, PRÉSENTS : 10, VOTANTS : 13

Emmanuelle AGUILAY est nommée secrétaire de séance.

Le Conseil approuve le PV de la séance du 16 septembre 2024.

## Orientations budgétaires 2025

Le Maire présente l’exécution du budget de fonctionnement de l’année en cours, la prévision pour la fin de l’exercice 2024 et les orientations budgétaires pour l’année 2025.

Il souligne notamment :

- les ajustements dans l’organisation des intervenants communaux à l’école (renforcement de l’anglais, réorganisation des tâches d’entretien depuis la suppression du recours à une entreprise extérieure qui faisait le ménage pour 20 k€/an, congé en longue maladie d’une Atsem…) ;

- l’augmentation du coût des prestations de cantine scolaire ;

- le surcoût temporaire dû à la superposition sur quelques mois de la secrétaire de mairie qui va nous quitter et de sa remplaçante.

Par ailleurs, pour l’essentiel les dépenses se situent dans la continuité, avec toujours la recherche d’une optimisation là où c’est possible et l’objectif de dégager comme les années précédentes un excédent de clôture d’environ 80 000 € destiné au financement des investissements que décidera le Conseil.

## Déclaration de projet d’un éco-hôtel

DÉLIBÉRATION 2024-29

*Lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d’urbanisme et définition des modalités de la concertation.*

Le Maire expose les motifs de la délibération proposée.

Le contexte

Le projet porté par la société Domaine du Sausseron consiste à développer un programme hôtelier de 80 chambres, avec notamment un restaurant et un centre de bien être, sur un site de 24 hectares situé sur les communes de Labbeville, Menouville et Vallangoujard.

L’ambition du projet rejoint les préoccupations d’urbanisme portées par la commune à savoir :

- Redonner une nouvelle fonction à ce site en développant un nouveau lieu de vie locale ;

- S’appuyer majoritairement sur les implantations de bâtiments existants désaffectés pour reconstruire de nouveaux bâtiments et ainsi ne pas dégrader la qualité environnementale de cet espace naturel ;

- Assurer une desserte suffisante et des besoins en stationnement répondant à la fonction du site et respectueux de la qualité du site et des paysages.

Ce projet s’inscrit sur un site anciennement utilisé comme centre aéré et colonie de vacances de la commune de Levallois-Perret. Ce site qui porte sur les parcelles AB021, AB022, AB023, AB051, AB052, AB059 est aujourd’hui désaffecté et déclassé.

Ce projet présente un caractère d’intérêt général pour les raisons suivantes :

- Il améliore la situation environnementale du site grâce à la dépollution de 23 bâtiments actuellement amiantés et dégradés et au nettoyage du terrain.

- Il prend en compte les préoccupations écologiques en prévoyant un parcours pédagogique et un plan de gestion environnementale ambitieux.

- Il améliore la qualité esthétique du site grâce à des bâtiments s’intégrant dans l’environnement du PNR en lieu et place des constructions existantes fortement dégradées et à un parc bénéficiant d’un aménagement paysager de qualité.

- Il contribue fortement au développement économique local en permettant la création d’environ 35 emplois équivalents temps plein et le développement de nouveaux commerces en lien avec l’hôtel-restaurant du Domaine du Sausseron.

- Il dynamise la vie locale et culturelle grâce à l’instauration d’un nouveau lieu de vie (rassemblement pour les associations, artistes et les représentations culturelles), de nouveaux commerces et d’un restaurant.

- Il améliore la sécurité du secteur en mettant un terme et prévenant les occupations illégales et les dépôts sauvages, sources de nuisances pour les riverains.

Le choix de la procédure

Le développement de cette opération à vocation d’hôtellerie comprenant des chambres et des activités liées à sa fonction (restaurant, salles de séminaires, espaces de convivialité, locaux techniques, installations sportives et parking) nécessite d’adapter à la marge le PADD et de faire évoluer le règlement graphique et écrit du PLU.

Eu égard à l’intérêt général que présente le projet, la Commune fait le choix d’engager la procédure prévue à l’article L. 300-6 du code de l’urbanisme, laquelle permet de faire évoluer le PLU pour la réalisation d’un « programme de construction » présentant un caractère d’intérêt général.

La procédure de « déclaration de projet » permettra d’affirmer le caractère d’intérêt général du projet porté par le Domaine du Sausseron et de mettre en compatibilité le PLU, entre autres, sur les points suivants :

- Modifications ponctuelles du plan de zonage et création de STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées) au vu des constructions projetées ;

- Adaptations de l’OAP (Orientations d’aménagement et de Programmation) « milieux humides » ;

- Évolutions ponctuelles du règlement de la zone N adaptée à la destination future du projet.

Une concertation au titre de l’article L.103-2 du code de l’urbanisme, associant, pendant toute la durée de l’élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera menée pour la présente procédure de mise en compatibilité.

Les grandes étapes de la démarche

- Délibération de prescription de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme de Vallangoujard et définition des modalités de concertation au titre de l’article L.103-2 du code de l’urbanisme, objet de la présente délibération ;

- Élaboration du dossier qui comporte :

- le dossier de déclaration de projet : présentation du projet et de l’intérêt général

- le dossier de mise en compatibilité : motivation du choix de la procédure, présentation et justifications des modifications apportées au PLU, évaluation environnementale

- la mise en œuvre de la concertation publique

- la délibération du Conseil municipal tirant le bilan de la concertation publique

- la saisine de l’autorité environnementale au titre d’un examen au cas par cas ad hoc de non nécessité de réaliser une évaluation environnementale (R.104-33 à R.104-37 du code de l’urbanisme).

- Après avis de l’autorité environnementale sur l’absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale (2 mois), le projet sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées visées au L132-7 et L132-9 du Code de l’Urbanisme.

- Une Réunion d’examen conjoint avec les PPA sera organisée,

- puis la population sera consultée via une enquête publique pendant 30 jours minimum portant à la fois sur l’intérêt général de l’opération et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

- Au terme de l’enquête publique, le commissaire enquêteur rédigera un PV de synthèse des avis et observations huit jours au maximum après la clôture de l’enquête publique auquel il faudra répondre sous 15 jours ; il remettra ensuite ses conclusions dans le cadre d’un rapport.

- Modifications éventuelles des documents pour tenir compte des avis et observations avant approbation ;

- Enfin, la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU resteront à approuver par Délibération du Conseil municipal de Vallangoujard.

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

- Vu le code de l’urbanisme et notamment ses articles L.153-54 à L.153-59, L.300-1 et R.153-15 à R.153-17

- Vu le plan local d’urbanisme de la commune de Vallangoujard approuvé par délibération de son Conseil municipal en date du 10 avril 2021 ;

- Considérant que le projet prévu par le Domaine du Sausseron sur les parcelles AB021, AB022, AB023, AB051, AB052, AB059 présentant un intérêt général nécessite une évolution du PLU, laquelle peut être réalisée grâce à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévue par l’article L.153-54 du Code de l’Urbanisme ;

- Considérant que la mise en compatibilité du PLU rendue nécessaire pour le projet d’intérêt général du Domaine du Sausseron est susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement et justifie qu’une évaluation environnementale soit effectuée,

- Considérant que la mise en œuvre de la concertation publique est engagée par l’organe délibérant du Conseil Municipal au titre de l’article L.103-2 du code de l’urbanisme,

- Considérant qu’il est proposé au Conseil Municipal de fixer les modalités de la concertation,

- Considérant que le Maire demande au Conseil Municipal d’approuver l’engagement d’une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Vallangoujard,

- Considérant que la mise en compatibilité du PLU sera soumise à l’approbation du Conseil Municipal,

- Entendu l’exposé du Maire,

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l’unanimité,

DONNE UN AVIS FAVORABLE au lancement d’une procédure de déclaration de projet sur la commune de Vallangoujard portant sur le projet dont l’intérêt général est établi mené par le Domaine du Sausseron sur les parcelles AB021, AB022, AB023, AB051, AB052, AB059 de la commune ;

DÉCIDE le lancement de la procédure de concertation au titre de l’article L.103-2 du code de l’urbanisme qui se déroulera en fin d’année 2024 jusqu’à la mi-février 2025 environ

DÉFINIT les modalités de la concertation, qui sont les suivantes :

- Mise à disposition d’un dossier et d’un registre de concertation en mairie

- Information sur le site internet de la commune

- Organisation d’une réunion publique d’information et de concertation

PRÉCISE que le Maire est chargé de l’exécution de la présente délibération qui sera notifiée au Préfet du Val d’Oise et à l’Unité Départementale de l’Architecture et du Patrimoine du Val d’Oise.

## Convention sur la lecture avec la CCSI

Le maire propose au Conseil d’approuver l’adhésion de la Commune au "Contrat Territoire Lecture" porté par la Communauté de communes.

Audrey COLNAT-RATTIER exprime à cette occasion sa profonde insatisfaction quant au niveau d’implication de la Municipalité. Elle regrette, notamment, que la Commune n’intervienne sur la lecture que dans le cadre scolaire et demande que l’ensemble des publics soient inclus dans le programme de lecture conformément à l’objectif qui avait été annoncé lors de la définition du Clos de l’école qui comportait une bibliothèque ouverte au public.

Le maire considère que toutes les perspectives sont ouvertes par ce contrat de lecture, notamment l’accueil des adultes. Il rappelle toutefois

- que, depuis des années, la Municipalité soutient activement les actions de promotion de la lecture dans le cadre scolaire ; actions qui sont efficaces et appréciées des enseignants et des enfants et qu’il ne faudrait surtout pas abandonner ni réduire ;

- que le projet d’une bibliothèque ouverte aux adultes, effectivement envisagé au Clos de l’école, n’a, jusque-là, été repris ni en séances de Conseil municipal, ni au cours des réunions de quartiers, où la population exprime ses attentes (et à aucun moment l’ouverture d’une bibliothèque n’a été évoquée dans la liste, assez fournie, des besoins et des souhaits des Vallangoujardois).

Pour avancer dans le sens souhaité, le maire propose à Audrey COLNAT-RATTIER de représenter la Commune dans les réunions de coordination de ce Contrat de Lecture. Mais celle-ci décline, craignant de ne pas avoir les moyens d’agir efficacement.

DÉLIBÉRATION 2024-30

*Adhésion de la Commune de Vallangoujard au Contrat Territoire Lecture (CTL) 2023-2027 proposé par la Communauté de Communes Sausseron Impressionnistes (CCSI).*

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l’unanimité moins deux abstentions, Audrey COLNAT-RATTIER et Magali BERGE qui a donné pouvoir à Audrey COLNAT-RATTIER,

APPROUVE l’adhésion au Contrat Territoire Lecture (CTL) pour la période 2023-2027,

AUTORISE le Maire à signer avec la CCSI la convention d’adhésion correspondante et tout document nécessaire à l’exécution de cette décision.

MANDATE Marc GIROUD pour assurer la représentation de la Commune dans les réunions de coordination et de suivi du projet.

INSCRIRA au budget de la Commune les crédits nécessaires à la mise en œuvre des actions prévues par le CTL

## Contentieux sur la vente d’un terrain

DÉLIBÉRATION 2024-31

Conformément à la délibération du Conseil municipal en date du 30 juin 2021, la municipalité a procédé par acte administratif du 20 janvier 2024 à la cession du terrain situé sur le « Fond de Rhus » référencé section Y10a, d’une surface de 1 905 m² au prix de 9 000 €, tel que convenu avec le voisin qui avait manifesté son souhait d’acquérir ce terrain et fixé dans la délibération.

À la suite de cette vente, le voisin acquéreur (qui avait pourtant dûment signé le 20 janvier cet acte administratif) a contesté l’acte, arguant du fait que la parcelle Y10 n’avait pas préalablement fait l’objet d’une division cadastrale formelle distinguant les deux parcelles Y10a et Y10b. Fort de cet argument, l’acquéreur a dit se considérer comme propriétaire de la parcelle Y10 dans sa totalité, soit 5 470 m2.

Or, la Commune loue la partie Y10b de cette parcelle Y10 à un agriculteur qui, pour ne pas perdre sa surface cultivée, se dit à présent intéressé par la totalité de la parcelle Y10, avec une priorité due à sa situation d’exploitant agricole concerné.

Il est exact que la division cadastrale aurait dû être effectuée préalablement à la vente de la parcelle Y10a qui, de fait, n’avait pas d’existence formelle. Cette erreur de procédure est imputable à la Municipalité.

Pour trouver une issue, au cours d’une réunion à l’initiative du maire, il a été décidé avec l’agriculteur, l’acquéreur et le maire, de procéder à une division du terrain en deux parties, laissant à l’agriculteur la partie réellement utile au plan agricole, soit 2 020 m2, et augmentant très nettement la partie cédée à l’acquéreur, soit 3 450 m2 (1 545 m2 de plus que les 1 905 m² initialement convenus).

La Commune, à la suite de cet accord, a fait procéder par un géomètre à la division formelle du terrain en deux parcelles, Y 254 revenant au voisin acquéreur et 255 restant en location à l’agriculteur. L’acquéreur et le voisin ont signé les documents établis par le géomètre actant cette division.

S’estimant cependant lésé de ne pas pouvoir jouir de la totalité de l’ancienne parcelle Y10, l’acquéreur demande à la Commune une compensation financière de 2 000 €.

C’est le versement de cette compensation que, pour clore cette affaire, le maire demande au Conseil d’approuver.

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l’unanimité,

DIT que, en lieu et place du terrain situé sur le « Fond de Rhus » référencé section Y10a d’une surface de 1 905 m², la Commune cède au même acquéreur et pour le même prix le terrain aujourd’hui cadastré Y 254 d’une surface de 3 450 m2,

ACCORDE une compensation financière de 2 000 € à l’acquéreur de cette parcelle.

## Règles d’emploi de la vidéoprotection

DÉLIBÉRATION 2024-32

La vidéoprotection a pour objectif de prévenir les cambriolages, vols, dégradations ou trafics en visualisation des axes de fuite pour faciliter les enquêtes de gendarmerie.

Ces dispositifs relèvent du code de la sécurité intérieure.

Hormis les cas enquête de flagrant délit ou judiciaire, les enregistrements doivent être détruits dans les 30 jours.

Le public doit être informé de manière claire et permanente de l’existence du système de vidéo surveillance et de l’autorité ou de la personne responsable.

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l’unanimité,

DIT que les images de vidéoprotection saisies sur la Commune ne seront accessibles qu’aux gendarmes, aux intervenants du centre de surveillance départementale et à toute personne agissant dans le cadre d’une procédure judiciaire.

## Chasse : pas le jeudi

VŒU DU CONSEIL MUNICIPAL

Le maire évoque les risques à organiser, en période de chasse, les sorties des enfants dans les espaces naturels. Ceci alors même que les objectifs pédagogiques (découverte de la nature, activités physiques) ne peuvent être atteints que dans la mesure où des sorties des enfants dans les espaces naturels sont possibles sans risque et sans crainte.

Après avoir échangé avec les maires des communes voisines, le maire propose de demander aux chasseurs une journée par semaine sans chasse qui pourrait être le jeudi.

Un échange entre les élus permet de dégager un consensus sur les points suivants :

- les risques induits par la chasse sont objectivement très limités du fait des mesures prises par les chasseurs et de leur sens des responsabilités,

- il n’empêche que la pratique de la chasse suscite des craintes qui doivent être prises en compte et qui limitent, de fait, le périmètre des sorties des enfants de l’école,

- tout en respectant le cadre légal et le libre choix des chasseurs, il est légitime que la municipalité recherche avec eux, dans un dialogue constructif et sans contrainte, des aménagements à l’organisation de la chasse sur le territoire de la Commune,

- en pratique, il sera proposé que le jeudi soit un jour sans chasse,

- pour une plus grande efficacité, du fait de l’intrication des territoires communaux, une démarche analogue sera suggérée aux communes voisines.

Sur ces bases, le Conseil forme unanimement le vœu de pouvoir instituer le jeudi jour sans chasse et confie au maire le soin de contacter les chasseurs et les maires voisins.

## Travaux au Carrefour de l’école

La sécurisation du carrefour devant l’école a été retenue comme une priorité. Le Département, sollicité par la municipalité, engage des travaux de sécurisation. Le chantier, qui se déroulera pendant les prochaines vacances scolaires, visera essentiellement à

- renforcer l’efficacité des bordures et de la barrière devant l’entrée de l’école

- élargir le trottoir le long de la cantine.

## État des arbres et changement climatique

Le maire évoque les chutes d’arbres qui se répètent. Toutes les communes sont concernées (par exemple récemment à Bordeaux, avec comme souvent une polémique retentissante à l’occasion de l’abattage de trois beaux arbres évalués comme dangereux).

Une concertation a été lancée par Vallangoujard avec le Département, le Syndicat de rivière et les deux communes voisines sur le Sausseron, dans le but de définir les techniques et les procédures de surveillance et de gestion et de bien préciser les responsabilités respectives des différents acteurs.

Sylvain DEMULDER signale le danger de grosses branches qui surplombent la rue de Pontoise du côté gauche en montant. Ces arbres sont sur un terrain privé en cours de cession. Le maire va intervenir sans délai auprès du notaire qui gère la transaction afin que les élagages nécessaires soient réalisés le plus rapidement possible.

La Secrétaire de séance Le Maire

Emmanuelle AGUILAY Marc GIROUD