



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

# MAIRIE DE BOUFFÉMONT

DEPARTEMENT  
DU  
VAL D'OISE

ARRONDISSEMENT  
DE  
SARCELLES

CANTON  
DE  
DOMONT

## COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 16 JANVIER 2020

Affiché le 23 janvier 2020

Date d'envoi des convocations : 09 janvier 2020

Date d'affichage des convocations : 09 janvier 2020

**Présents** : Claude ROBERT – Maire

Michel LACOUX – Agnès GUERRIER – Hervé BOUSSANGE – Corinne GUIBON – Gilles BELLOIN – Viviane DECERLE – Guillaume POISSON – Isabelle LEBEN – Joëlle POTIER – Stéphane EUDIER – Isabelle MÉCHAMBRE – Richard DUHEM – Bernadette HUGELÉ – Catherine LE BRETON – Vincent VIGUIER – Abderamane CISSÉ – Frédérique JOULAIN – Agnès BATTON – Natalie GUADAGNIN – Jean-Claude BOUGOUIN – Laurence GAUTHÉ (arrivée au point n° 2) – Bachir AROUNA – Frédérique GAILLETON (arrivée au point n° 2) – Conseillers municipaux

**Absents excusés** : Alain ASSOULINE – Jean-Jacques DEVARENNE – Baptiste DROUILLAC – Jean-Paul VOMERO (pouvoir à M. AROUNA) – Raphaël COUSINOU (pouvoir à Mme GUADAGNIN)

**Secrétaire de séance** : Hervé BOUSSANGE

### **POINT N° 1 : Approbation du compte-rendu du 12 décembre 2019**

Le Conseil municipal, à l'unanimité, (24 votants) approuve le compte rendu du Conseil municipal du 12 décembre 2019.

*Mesdames GAUTHÉ et GAILLETON arrivent au point n°2.*

### **POINT N° 2 : Approbation de la Modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1218 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 83-851 du 27 mars 2001 relatif à l'entrée en vigueur des textes susvisés ;

Vu la loi Urbanisme et Habitat (UH) n°2003-590 du 02 juillet 2003 ;

Vu la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 05 Janvier 2012 modifiant le Code de l'Urbanisme et relatifs aux documents d'Urbanisme ;

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs à la procédure de PLU ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-37 et suivants, et R. 153-20, et suivants ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 18 février 2016 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 20 décembre 2018 prescrivant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la notification du projet de modification au Préfet et aux Personnes Publiques Associées ;

Vu l'arrêté municipal du 19 septembre 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de

modification du Plan Local d'Urbanisme, enquête publique qui s'est déroulée du 15 octobre 2019 au 15 décembre 2019 inclus ;

Considérant les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme exprimés notamment lors de la réunion du 11 septembre 2019 ;

Considérant le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur, qui émet un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;

*Monsieur le Maire suspend la séance à 20h02 pour donner parole à Mme COUTARD, Responsable d'Unité du cabinet Verdi Conseil Cœur de France. Elle présente les différents aspects réglementaires de la procédure de modification dont les étapes officielles et les ajustements proposés au PLU. Les documents sont consultables sur le site de la ville, à l'adresse suivante :*

**<http://www.ville-bouffemont.fr/Urbanisme-et-environnement/Plan-Local-d-Urbanisme-PLU>**

*Monsieur le Maire ouvre de nouveau la séance à 20h24 et apporte des précisions.*

*Lors de l'enquête publique il rappelle n'avoir reçu aucune remarque sur la suppression de l'espace réservé le long des Ormes et Saules.*

*Sur la création de l'espace réservé du virage de la RD3, il a été vérifié avec les services des Routes du Département que l'empiètement sur la partie boisée du Golf permettait de dégager une visibilité suffisante.*

*Les modifications du PLU, corrigeront le tracé d'habitation (rue de la République) qui était incluse dans le périmètre de l'Hôtel d'activités.*

*Concernant une propriété rue Sainte Radegonde, partie en zone forestière et partie en zone urbanisable, la procédure de modification du PLU a été retirée, la maison étant à moins de 50 mètres de la lisière de forêt, dans le périmètre inconstructible et nécessiterait un autre type révision du PLU. Il précise qu'il y aura une autre enquête publique à ce propos.*

*Au sujet de la propriété rue François Mitterrand, il a été proposé aux propriétaires de la séparer en deux zones distinctes. Les bâtiments le long de la rue François Mitterrand et un espace de 2000 mètres carrés en fond de propriété restent en zone Urbaine récente à caractère résidentiel (UD). Le reste de la propriété est défini en zone Espace paysagé à protéger (EPP). La maison est classée en élément du patrimoine bâti donc protégée.*

*Monsieur AROUNA est surpris que les propriétaires aient accepté de réduire leur droit à construire sur leur terrain. Il aurait préféré que l'ensemble du périmètre soit protégé tout en soulevant que cela aurait été une procédure très longue.*

*Madame GUADAGNIN évoque le risque de création de logements collectifs dans cette nouvelle délimitation. Monsieur le Maire lui répond que ce n'est pas la volonté de la famille et que les zones UD sont des espaces résidentiels. Il précise que la loi ALUR interdit de différencier l'habitat individuel de l'habitat collectif dans le PLU.*

*Monsieur AROUNA est conscient que seuls les propriétaires ont le pouvoir de décision sur le type d'habitat qu'ils souhaitent construire sur leur terrain. Il souligne que l'engagement écrit de ces propriétaires n'est pas opposable à la loi.*

*Madame GAUTHÉ souhaite connaître la superficie de la maison des gardiens. Monsieur le Maire lui indique qu'elle représente environ 600 mètres carrés. La totalité du terrain faisant 10 000 mètres carrés.*

Le Conseil municipal, avec 24 voix pour et 2 abstentions (MM. AROUNA, VOMERO avec pouvoir à Monsieur AROUNA) :

- Valide les ajustements proposés suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique ;

- Approuve la modification du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

### **POINT N°3 : Approbation de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n°2000-1218 du 13 décembre 2000 ;

Vu le décret n° 83-851 du 27 mars 2001 relatif à l'entrée en vigueur des textes susvisés ;

Vu la loi Urbanisme et Habitat (UH) n°2003-590 du 02 juillet 2003 ;

Vu la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 ;

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 05 Janvier 2012 modifiant le Code de l'Urbanisme et relatifs aux documents d'Urbanisme ;

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs à la procédure de PLU ;

Vu le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59, R. 153-13, R. 153-15 à R. 153-17 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 février 2016 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 04 octobre 2018 autorisant le Maire à engager la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Hauts-de-France, émise le 19 juillet 2019, de ne pas soumettre la procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU à Evaluation Environnementale ;

Vu les observations émises par les Personnes Publiques Associées dans le cadre des consultations prévues par le Code de l'Urbanisme et de la Réunion d'Examen Conjoint du 11 septembre 2019 ;

Vu l'arrêté municipal du 19 septembre 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, enquête publique qui s'est déroulée du 15 octobre 2019 au 15 décembre 2019 inclus ;

Considérant que les remarques des Personnes Publiques Associées et celles déposées à l'enquête publique n'apportent que des modifications ou ajustements mineurs ;

Considérant le caractère d'intérêt général du projet de reconversion du haras à des fins touristiques ;

Considérant le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur, qui émet un avis favorable au projet de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que le dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est présenté au Conseil municipal, est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-58 du Code de l'Urbanisme ;

*Monsieur le Maire suspend la séance de 20h47 à 21h05 pour donner parole à Mme COUTARD qui présente la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Les documents sont consultables sur le site de la ville, à l'adresse suivante :*

***<http://www.ville-bouffemont.fr/Urbanisme-et-environnement/Plan-Local-d-Urbanisme-PLU>***

*Madame GAUTHÉ souhaite connaître le nombre de chambres estimées sur le site du Haras. Monsieur le Maire lui indique que cette Déclaration de Projet est un règlement du PLU et non un projet défini. Des projets sont en cours mais le débat d'aujourd'hui est de rendre accessible ou non cet espace à un projet touristique. Madame GAUTHÉ souligne un risque de saturation de la circulation mais comprend que cette question reste sans réponse à l'heure actuelle.*

*Monsieur AROUNA est ennuyé qu'il n'y ait pas eu au préalable une mise en concurrence avec d'autres alternatives pour protéger l'activité agricole. Ce projet d'intérêt général se traduit par un changement de valeur. Il demande pourquoi la SAFER n'a pas été intégrée à ce dossier.*

*Monsieur LACOUX intervient en rappelant notre attachement commun au patrimoine de la commune en y indiquant l'enjeu majeur de la cessation d'activité du Haras qui pourrait aboutir à sa ruine. Il informe que depuis plusieurs années, Monsieur le Maire a cherché des solutions alternatives autour des activités agricoles malheureusement restées sans succès. Il ajoute que chaque activité économique a une valeur propre. L'accord de Monsieur le Préfet sur cette esquisse de projet traduit bien que c'est un projet d'intérêt général.*

*Monsieur le Maire rappelle le déficit d'hébergement de tourisme de qualité dans le Département. Il souligne que cette activité économique induirait de l'emploi direct et accessible aux Bouffémontois tout en protégeant notre patrimoine face aux promoteurs immobiliers.*

*Monsieur POISSON ajoute que la continuité de l'activité agricole a été explorée. Le risque serait que le bâtiment ne puisse pas être réhabilité si la ville en faisait l'acquisition avec des capacités financières très faibles au vu de l'importance des travaux à prévoir. Il rappelle l'histoire, dans les années 1980, du manoir du Mesnil, dans le but de ne pas refaire la même erreur.*

*Monsieur AROUNA déplore les erreurs faites dans le passé. Il indique que la SAFER aurait pu être partie prenante dans la recherche de solutions alternatives. Il remet en cause les choix qui s'opèrent sur ce dossier.*

*Monsieur le Maire indique que la SAFER ne fait pas partie des Personnes Publiques Associées (PPA) et qu'il convenait de s'adresser à la Commission Départementale de la Préservation des espaces Naturels, agricoles et Forestiers (CDPNAF) qui a vocation à protéger les espaces agricoles forestiers.*

Le Conseil municipal, avec 19 voix pour, 6 oppositions (MMES. GUADAGNIN, GAUTHÉ et GAILLETON et MM. VOMERO avec pouvoir à Monsieur AROUNA, AROUNA, COUSINOU avec pouvoir à Madame GUADAGNIN) et 1 abstention (M. BOUGOUIN) :

- Valide les ajustements proposés suite à la consultation des Personnes Publiques Associées, à l'Examen Conjoint et à l'enquête publique ;
- Approuve la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

#### **POINT N° 4 : Décisions du Maire**

2019-51	Avenant n°1 du marché d'extension du préau de l'école des Hauts-Champs
2019-52	Contrat de location de logement nu
2019-53	Avenant n°1 lot 9 du marché de construction d'un gymnase
2019-54	Contrat de location de logement nu

#### **POINT N°5 : Questions diverses**

- 1- Nous vous demandons de bien vouloir répondre le plus vite possible aux inquiétudes des habitants dans la rue des Tanneurs (domaine Breguet). Peut-être pourriez-vous mettre à l'étude, avant concertation avec les riverains, les avantages et les inconvénients des dispositifs visant à réduire la vitesse. Merci également de nous répondre plus globalement sur le problème de la sécurisation des circulations dans la ville qui devient très préoccupant.

*Monsieur le Maire indique que cette rue n'est pas un axe de circulation majeur. Ce n'est pas une rue de transit. Elle est utilisée en majorité par ses riverains. Il indique avoir prochainement à disposition un radar mobile dans le cadre de la Police Intercommunale, qui pourrait exposer les riverains à un risque de verbalisation. Il rappelle que la mise en place de ralentisseurs causerait des nuisances sonores pour les riverains. Un arrêté d'interdiction de stationnement sur le trottoir sera également une solution à mettre en œuvre.*

*Monsieur AROUNA répond que cette rue n'est pas utilisée uniquement par ses riverains et que cela mériterait un comptage. Le schéma de circulation des Breguet serait à revoir pour éviter toute altercation.*

*Monsieur le Maire l'informe que mettre la rue des Tanneurs en sens unique serait une erreur au vu d'une augmentation de la vitesse qui serait facilitée.*

- 2- Qu'envisagez-vous de prendre comme mesure urgente et à titre conservatoire pour assurer la sécurité et la bonne jouissance des lieux dans la résidence des Vallées avant même que la prochaine équipe municipale n'engage si possible des moyens plus curatifs à long terme ?

*Monsieur AROUNA informe avoir déposé plusieurs plaintes en Gendarmerie.*

*Monsieur le Maire rappelle que la résidence des Vallées est une propriété privée et de ce fait le Conseil municipal ne peut pas prendre de décision au nom du syndicat de copropriété. Il s'agit d'une voie piétonne privilégiée pour la traversée des collégiens. Les Conseils syndicaux se sont opposés jusqu'à présent à toute « résidentialisation » de ce lotissement qu'il estime être de l'intérêt général de la ville. Des plaintes doivent être déposées si nécessaire et il rappelle que la gendarmerie peut intervenir en cas de nécessité.*

*Monsieur AROUNA indique de nombreuses incivilités qui selon ses propos relèvent de l'ordre public. Il indique qu'il y a du lien à apporter au-delà de la responsabilité de la Municipalité dans cet espace privé.*

*Monsieur POISSON indique être intervenu à plusieurs reprises lors d'incivilités. Le stationnement dans la résidence est de plus en plus difficile mais il n'est pas d'accord avec les propos alarmistes de Monsieur AROUNA. Il espère que la Police Intercommunale pourra intervenir en renfort de la Gendarmerie face aux nuisances subies par les riverains.*

*Madame GUERRIER précise que lors du Maxi Cross du 02 février 2020 un travail sur l'indication des parkings disponibles sera effectué par éviter tout soucis avec le stationnement. Monsieur le Maire ajoute que la circulation est toujours plus dense lors d'événements sur la commune, d'autant plus avec la grève des transports en commun.*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h49.

Le secrétaire,  
Hervé BOUSSANGE



Le Maire,  
Claude ROBERT

