

**COMMUNE DE
NESLES LA VALLEE****DATE DE CONVOCATION**
20 février 2026**DATE D’AFFICHAGE**
20 février 2026**NOMBRE DE
CONSEILLERS**En exercice19
Présents11
Votants16**N° 06/2026****OBJET :****Approbation du plan local
d’urbanisme de Nesles-
La-Vallée****EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL****L’an deux mil vingt-six****Le vingt-sept février à 20h45****Le conseil municipal légalement convoqué, s’est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur Christophe BUATOIS, Maire,****Présents :** Mme DESHONS Chantal, M. DUMAINE Jean-Jacques, Mme BERGERON Corine, M. CHEVALLIER Eric, M. DUQUESNE Maxime, M. LEBREUILLY Ludovic, M. LEFEBVRE Dominique, Mme DESCHAMPS Marie-Thérèse, Mme SEINTURIER Maryse, Mme VETIL Maud.**Absents (donnent pouvoir à) :** Mme CALANDRE Anne-Charlotte à Mme DESHONS Chantal, Mme CAYZERGUES Marine à M. LEFEBVRE Dominique, M. LEPLAT Jérôme à M. BUATOIS Christophe, Mme MIRTIL Sylvie à Mme SEINTURIER Maryse, M. DUPIECH Nicolas à M. DUMAINE Jean-Jacques.**Absents :** Mme LANGLOIS Emilie, M. ROPERT Marc et Mme LEBOURCQ Laure.**Formant la majorité des membres en exercice.****Mme DESCHAMPS Marie-Thérèse a été nommée secrétaire de séance.**

Par délibération du 7 novembre 2014, le conseil municipal a prescrit l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme et fixé les modalités de la concertation.

En application de l’article L.103-6 du Code de l’Urbanisme, doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l’objet l’élaboration du projet de P.L.U et qu’en application de l’article L.153-14 dudit code, ledit document doit être « arrêté » par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes publiques mentionnées aux articles L 153-16 et 17 du code de l’urbanisme.

Ainsi, la délibération du conseil Municipal du 7 novembre 2014 prévoyait les modalités de concertation suivantes :

- Plusieurs informations diffusées dans le bulletin municipal, notamment avant l’arrêt du PLU,
- D’une exposition en mairie de plans et panneaux sur le diagnostic communal et la partie d’aménagement prévue pour la commune et de mise à disposition d’un cahier destiné à recueillir les observations de la population,
- D’une réunion publique avant l’arrêt du PLU par le conseil municipal,
- D’engager un débat au sein du conseil municipal sur les orientations principales du projet d’aménagement et de développement durable défini à l’article L123-1 du code de l’urbanisme dont les principales conclusions seront rendues au plus tard deux mois avant l’arrêt du PLU, conformément à l’article L123-9 du code de l’urbanisme.

Les 2 grand objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été débattus en Conseil Municipal, le 27 mai 2025.

- Objectif 1 : Préserver et valoriser la diversité des ressources naturelles et patrimoniales façonnant la Vallée du Sausseron et le Plateau d'Hérouville.
- Objectif 2 : Mener un développement maîtrisé de la commune en adéquation avec la qualité de son cadre de vie.

Par délibération du 27 août 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de Plan Local de l'Urbanisme de la commune et a tiré le bilan de la concertation.

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) qui ont transmis leurs avis.

Par arrêté n°2025/102 du 04/11/2025, la commune de Nesles-la-Vallée a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui s'est déroulée du 17 décembre 2025 au 16 janvier 2026 inclus.

Au regard des observations formulées pendant l'enquête publique et des avis des Personnes Publiques Associées, les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme sont insérées dans le document final soumis à approbation. Le document annexé à la présente délibération met en avant les modifications réalisées pour l'approbation de la procédure.

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles R.151-1 et suivants,

VU l'article L.103-6 du Code de l'Urbanisme,

VU les articles L.153-14 du Code de l'Urbanisme, encadrant l'arrêt, la consultation des PPA, l'enquête publique et l'approbation du PLU

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 7 novembre 2014 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation,

VU la concertation préalable organisée pendant toute l'élaboration du projet de P.L.U,

VU le débat au sein du Conseil Municipal du 27 mai 2025 sur les Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme, et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, les documents graphiques, le règlement et les annexes,

VU la délibération du Conseil Municipal du 27 août 2025 arrêtant le projet de Plan Local de l'Urbanisme de la commune et tirant le bilan de la concertation,

VU les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) consultées au titre des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme,



VU l'arrêté n°2025/102 du 04/11/2025 prescrivant et fixant les modalités de l'ouverture de l'enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme qui s'est déroulée du 17 décembre 2025 au 16 janvier 2026 inclus,

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

CONSIDERANT que les remarques émises par les services consultés et le résultat de l'enquête publique justifient des adaptations mineures du PLU ne remettant pas en cause l'économie générale du projet,

CONSIDERANT les modifications apportées telles que listées ci-dessous,

CONSIDERANT que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé, conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de NESLES-LA-VALLEE,
- **AUTORISE** Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal du département.

La présente délibération ainsi que le PLU approuvé feront l'objet d'une publication sur le portail national de l'urbanisme comme mentionné à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme.

Le dossier du Plan Local d'Urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public, sur le site internet de la commune et à l'accueil de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat, conformément aux articles R.153-20 et suivants du code de l'urbanisme.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations du Conseil municipal, dûment signé.

**Le Maire,
Christophe BUATOIS.**



Signé par : Christophe BUATOIS
Date : 03/03/2026
Qualité : MAIRE

altereo
et territoires durables

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme – Commune de Nesles-la-Vallée

Modifications réalisées entre l'arrêt et l'approbation du PLU



Ordre du jour

1. Modification du rapport de présentation
2. Modification du PADD au regard de la consommation ENAF
3. Modification des OAP
4. Modification du zonage
5. Modification du règlement écrit

1. Modification du rapport de présentation

Intégration de la thématique du rayonnement électromagnétique

altereo

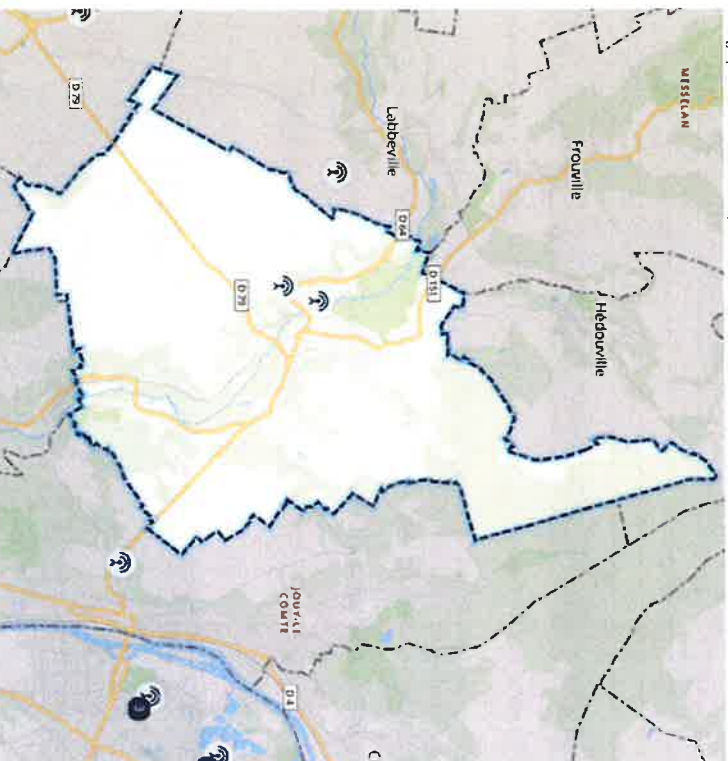
Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

lié au rayonnement électromagnétique relatif aux antennes de téléphonie mobile.

de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la prise en compte des sources de rayonnements électromagnétiques constitue un élément nouveau de diagnostic environnemental et en lien avec les orientations nationales et les recommandations de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France.

Opement des réseaux de télécommunication, notamment avec le déploiement de la 4G et de la 5G, s'accompagne d'une multiplication des antennes-relais sur le territoire communal. Ces infrastructures produisent des champs électromagnétiques non ionisants, dont les effets éventuels sur la santé font l'objet d'un suivi et d'une évaluation scientifique continue par l'ANFR, l'ANSES et les autorités sanitaires.

Cartographie des antennes de téléphonie mobile sur la commune de Nesles-la-Vallée - Source : ARCEP



Dans une optique de prévention et d'information, le diagnostic du PLU vise à identifier la localisation et la densité des antennes de téléphonie mobile existantes sur la commune, afin d'apprécier leur répartition par rapport aux zones d'habitat, aux équipements sensibles (écoles, crèches, établissements de santé) et aux futurs secteurs de développement urbain. Sur la commune de Nesles-la-Vallée, on recense la présence de deux antennes 5G selon les données de l'ARCEP.

Avis de l'ARS

La thématique du rayonnement électromagnétique (données relatives aux antennes de téléphonie mobile, aux relais de communication ou aux seuils d'exposition) ne fait l'objet d'aucun développement spécifique ce qui est regrettable au regard des préoccupations sanitaire contemporaines.

Prise en compte des enjeux en matière de qualité de l'air – données d'Airparif



Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le

ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

Données à la qualité de l'air

L'air constitue un enjeu environnemental et sanitaire majeur à intégrer dans le diagnostic territorial des Plans Locaux d'Urbanisme.

a qualité de l'air est influencée par les émissions locales liées au trafic routier, aux activités économiques et au chauffage, avec des polluants comme les particules fines (PM10, PM2,5), le dioxyde d'azote (NO2) et l'ozone responsables d'impacts sur la santé publique. Le diagnostic PLU permet d'identifier les zones sensibles d'exposition, notamment autour des axes de circulation et des quartiers sensibles, pour orienter les choix d'aménagement vers une réduction des sources et une meilleure ventilation urbaine.

elon les données issues d'Airparif, entre 2020 et 2024, la concentration moyenne de chaque polluant de l'air a variée de la manière suivante :

Concentration moyenne annuel		2024	2020
NO2 (valeur limite : 40 µg/m³)		9 µg/m³	10 µg/m³
PM10 (valeur limite : 40 µg/m³)		10 µg/m³	15 µg/m³
PM2.5 (valeur limite : 35 µg/m³)		7 µg/m³	8 µg/m³
Benzène (valeur limite 5)		0	0
Ozone (Nombre de jours supérieurs à 120µg/m³ pendant 8h		3 jours	Entre 24 et 25 jours

es enjeux en matière de qualité de l'air sont modérés sur la commune de Nesles-la-Vallée, les rejets de particules influant sur la qualité de l'air sont principalement liés aux voies routières (RD 79 et RD 4).

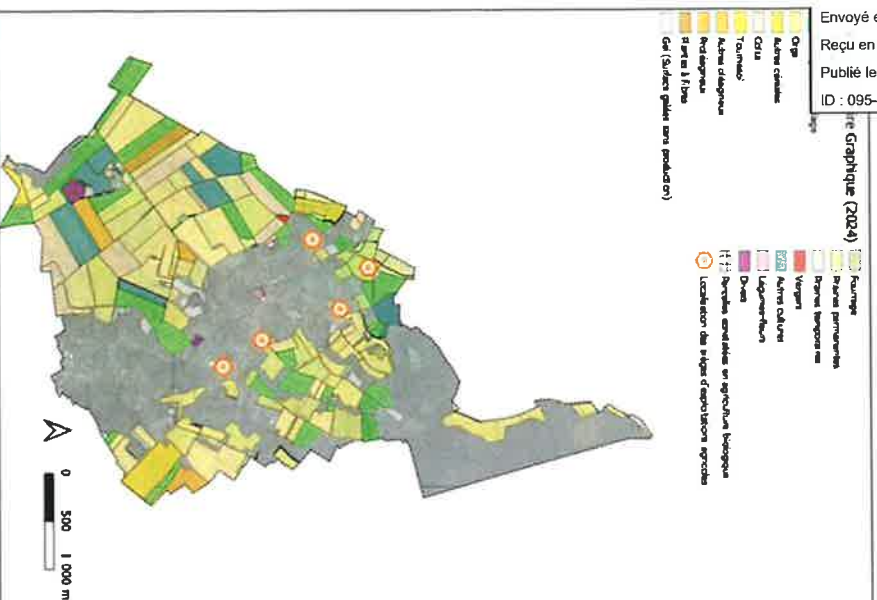
Avis de l'ARS

Qualité de l'air : les effets sur la santé (pathologies respiratoires, exposition aux particules fines) ne sont pas discutés. Le sujet est ainsi évoqué à travers l'aménagement mais non appréhendé dans sa dimension sanitaire

Mise à jour du diagnostic agricole

Une activité agricole ancienne et localisée au service de la qualité des paysages

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
 Reçu en préfecture le 03/03/2026
 Publié le
 ID : 095-219504461-20260227-202606-DE



Des paysages et des activités agricoles marqués par la céréaliculture



Un centre équestre et une pension pour chevaux attractifs



Une activité agricole solide et géographiquement concentrée

Les terres agricoles de Nesles-la-Vallée sont de très bonne qualité et les rendements y sont importants. Consécutivement au remembrement publié en 1974, l'activité agricole communale s'est réorganisée autour d'unités foncières destinées majoritairement aux grandes cultures (céréales, betteraves et colza). Les éléments du dernier RA disponible (2020) font état d'une SAU de 363 ha, considérant le contexte actuel de régression des surfaces cultivées et des vergers en Ile-de-France, il est à noter que la SAU de Nesles-la-Vallée est restée stable depuis le recensement agricole de 1999. En 2020, on recense 5 exploitations agricoles sur la commune. La cartographie ci-contre met en avant la localisation des agriculteurs sur la commune : deux céréaliers, un éleveur céréalier, un centre équestre et une pension pour chevaux). A noter que 13% de la SAU communale est déclarée à la PAC en qualité de prairie permanente et de jachère.

Protéger les terres cultivées tout en accompagnant les projets d'exploitation

Autant pour des raisons environnementales et patrimoniales que pour des aspects de vitalité économique, les lois Grenelle, traduites à l'échelle régionale par le SRCE, imposent de limiter la régression des surfaces agricoles et leur mitage. Partant de cet objectif de pérennisation, le projet de PLU définit un règlement écrit et graphique favorisant le maintien des parcelles cultivées, ainsi que la protection et la mise en valeur de la filière dans toutes ses composantes. En cas de besoin identifié par l'exploitant et sous certaines conditions (avis CDPENAR), l'article L.151-15-2 du CU permet de désigner, dans les zones agricoles et naturelles, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers des activités connexes (artisanat, commerce en circuit court, hébergement hôtelier, production maîtrisée d'énergies renouvelables...) dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

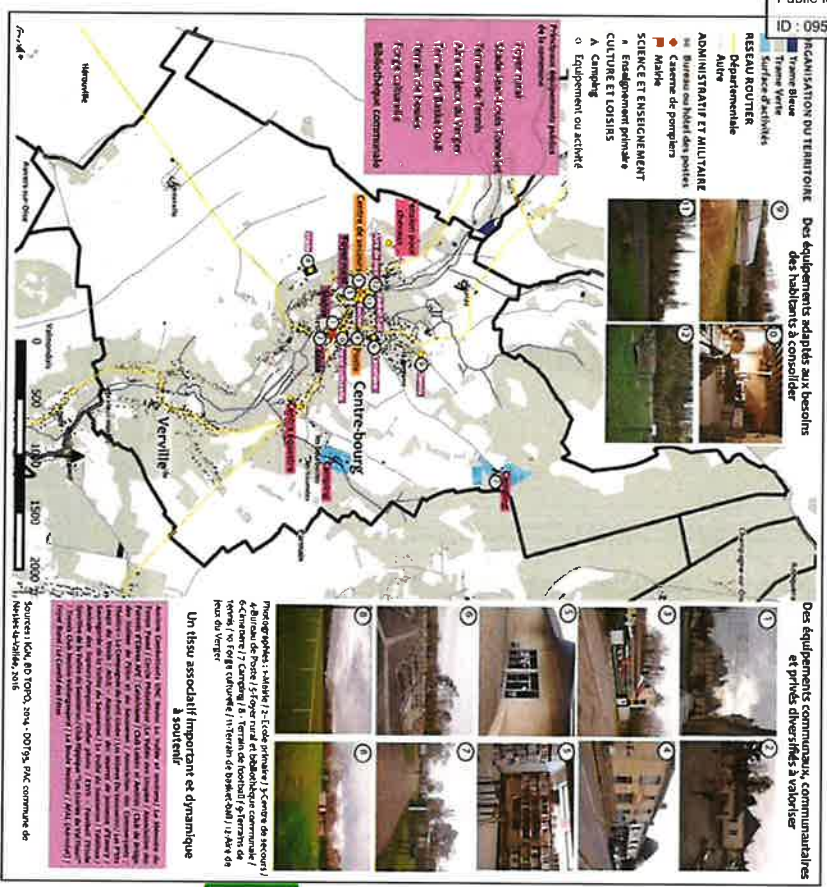
Avis de la Chambre d'Agriculture

Les données relatives au Recensement Général Agricole (RGA) et les éléments cartographiques seront mis à jour.

Mise à jour du diagnostic sur les équipements publics

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

Une offre d'équipements sur la commune source de vitalité



Un tissu d'équipements diversifiés et collectif au service du maintien de la vitalité communale

Les dynamiques de développement urbain, ainsi que l'accroissement et les mutations démographiques connues par Nesles-la-Vallée depuis les années 1970 se sont inévitablement accompagnées de l'adaptation de l'offre d'équipements permettant de répondre à la diversification des besoins exprimés par les habitants. Cette offre variée contribue directement à la qualité du cadre de vie, ainsi qu'à l'attractivité générale de la commune et peut, sur le moyen terme, favoriser l'implantation de nouveaux ménages. La grande majorité de ces équipements se situent dans le Bourg, au cœur d'espaces aménagés et aisément accessibles. D'un point de vue scolaire, l'offre communale s'appuie sur un groupe primaire accueillant 194 élèves en 2015-2016, dont 74 en classe maternelle et 120 en classe élémentaire (effectifs globalement stables au cours des 5 dernières années) et un centre de loisirs. En complément de ces lieux essentiels à la vitalité communale, Nesles-la-Vallée bénéficie d'une offre solide d'espaces dédiés aux loisirs, à la culture et au "vivre ensemble" (foyer rural, bibliothèque, forge culturelle, terrain de football, courts de tennis, aires de loisirs...). Cette offre variée est complétée par un tissu d'équipements établi en réponse aux besoins directs des habitants et à ceux induits par la maison médicale, centre de secours... Le collège le plus proche se trouve sur la commune de Parmain « Les Coutures » avec une capacité d'accueil de 600 places (581 élèves sur l'année scolaire 2015-2016).

Accompagner la réflexion en faveur d'un développement réaliste
Bien que remarquable pour une commune de sa dimension localisée à proximité de centres urbains de référence, Nesles-la-Vallée poursuit sa réflexion quant au développement et/ou l'adaptation de cette offre. La démarche PLU doit être l'opportunité de consolider l'emprise au sol des sites préexistants, mais aussi de créer les conditions objectives d'implantation de nouveaux équipements répondant aux besoins du bassin de vie.

Avis du département du Val d'Oise

Mettre à jour le rapport de présentation du PLU avec les éléments relatifs à l'effectif du collège. Aujourd'hui, le collège « Les Coutures de Parmain » accueille 581 élèves pour 600 places.

Mise à jour de la consommation d'espace au regard du SDRIF-E

Analyse des capacités en extension urbaine au regard du SDRIF-E à horizon PLU

de la consommation foncière a été menée selon une approche chronologique, fondée sur des données disponibles et des hypothèses cohérentes avec les objectifs du SDRIF-E, et la trajectoire de réduction progressive de l'artificialisation en vue d'atteindre le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

« Les capacités d'urbanisation calculées à l'horizon 2040 sont définies dans le présent sous chapitre de façon à respecter la trajectoire régionale suivante :

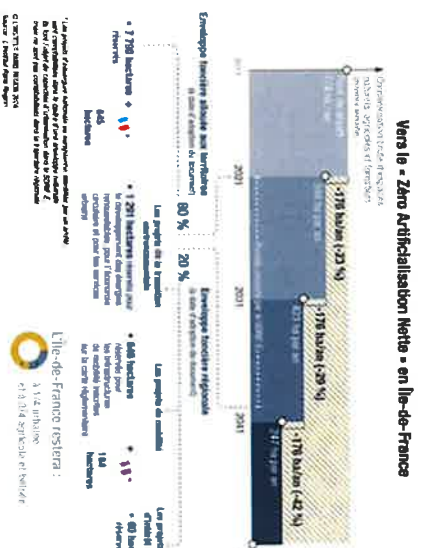
- Une réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers de 23 % pour la période 2021-2031, par rapport à la consommation d'espaces observée entre 2011 et 2021 ;
- Une réduction de l'artificialisation nette de 29 % pour la période 2031-2041, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- Une réduction de l'artificialisation nette de 42 % pour la période 2041-2050, par rapport à l'artificialisation observée lors de la décennie précédente ;
- Une absence d'artificialisation nette à compter de 2050. »

Orientation réglementaire du SDRIF-E adopté le 11 septembre 2024.

Le Schéma directeur de la région d'Ile de France classe la commune de Nesles-la-Vallée dans la couronne de l'agglomération parisienne et y limite l'extension urbaine à 2 hectares entre 2021 et 2040 répartis de la manière suivante :

- 1 ha au titre de l'orientation réglementaire n°81 relative à la surface minimale accordée,
- 1 ha au titre de l'orientation réglementaire n°98 accordant aux communes n'atteignant pas le taux de logement sociaux requis au titre de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation un complément de capacité d'urbanisation d'un hectare. La mobilisation de ce complément est conditionnée par une programmation de LLS significative dans le secteur d'urbanisation projeté.

A horizon 2040, la commune de Nesles-la-Vallée dispose d'une capacité maximale d'urbanisation de 2 hectares au regard du schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF-E).



Avis de la
Chambre
d'Agriculture et de
la DDT 95

En décidant d'ouvrir à l'urbanisation 2,89 ha, le projet de PLU dépasse très largement les capacités d'urbanisation potentielles possibles prévues dans le SDRIF-E qui prévoit au maximum 2 ha pour le territoire communal.

Mise à jour de la consommation d'espace engendrée par le projet d'élaboration de PLU

consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers dans le projet communal de Nesles-la-Vallée à horizon 2035

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

Le projet communal de Nesles-la-Vallée inscrit un objectif de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 2 ha à horizon 2035.

La consommation induite dans le cadre du projet est la suivante :

- **OAP n°3** – Chemin des Bellesvues/Rue de Parmain - 815 m² destiné à de l'habitat et 6 565 m² destiné à de l'hébergement (résidence senior/maison de retraite) ;
- **OAP n°4** – Rue de Labbeville – 2 212 m² destiné à de l'habitat ;
- **Zone UC et emplacement réservé n°8** – Création d'une aire de stationnement dédiée aux riverains – 1 386 m²
- **Zone UC et emplacement réservé n°12** – Création d'un cimetière – 4 173 m²

Consommation totale d'espace naturels, agricoles et forestiers induite par le projet : 1,51 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Cette réduction de la consommation d'espace est liée au retrait du projet de l'OAP n°5 de la Grenouillère ainsi qu'à la non comptabilisation du projet de forage d'eau potable qui n'est pas considéré comme de la consommation d'espace par les services de l'Etat.

**Avis de la
Chambre
d'Agriculture et de
la DDT 95**

En décidant d'ouvrir à l'urbanisation 2,89 ha, le projet de PLU dépasse très largement les capacités d'urbanisation potentielles possibles prévues dans le SDRIF-E qui prévoit au maximum 2 ha pour le territoire communal.

2. Modification du PADD au regard de la consommation ENAF

Mise à jour du PADD

altereo

AVANT

Isoler l'évolution de la démographie communale en l'adossant à la capacité existante des équipements et aux prescriptions de la charte du PNRVF et du SDRIF-E

- Doter l'enveloppe urbanisée de limites inconstructibles en accord avec la structure typo-morphologique du village,
- Accueillir de nouveaux ménages avec pour objectif d'augmenter la population municipale d'environ 177 habitants à un horizon 2035 et de la stabiliser autour de 2 000 habitants,
- Créer les conditions favorables à l'ouverture d'environ 135 nouveaux logements à un horizon 2035 pour permettre le maintien de la population actuelle et l'accueil de nouveaux résidents,
- Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation communale en espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2011-2021 sur laquelle la consommation enregistrée était d'environ 13 ha.
- Permettre la création de nouveaux logements et équipements en réduisant l'emprise de leur développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, représentant un total d'environ 3,5 hectares.
- Diversifier l'offre de logements présente sur la commune en encourageant l'ouverture de logements de taille petite et moyenne,
- Inciter à la réalisation de logements répondant aux objectifs de mixité sociale pour toute opération privée incluant au moins trois logements.
- Privilégier la réalisation de logements répondant aux objectifs de mixité sociale.
- Prévoir la création d'un projet visant à l'accueil de personnes âgées sur la commune.

APRES

Maîtriser l'évolution de la démographie communale en l'adossant à la capacité existante des équipements et aux prescriptions de la charte du PNRVF et du SDRIF-E

- Doter l'enveloppe urbanisée de limites inconstructibles en accord avec la structure typo-morphologique du village,
- Accueillir de nouveaux ménages avec pour objectif d'augmenter la population municipale d'environ 177 habitants à un horizon 2035 et de la stabiliser autour de 2 000 habitants,
- Créer les conditions favorables à l'ouverture d'environ 135 nouveaux logements à un horizon 2035 pour permettre le maintien de la population actuelle et l'accueil de nouveaux résidents,
- Lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation communale en espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2011-2021 sur laquelle la consommation enregistrée était d'environ 13 ha.
- Permettre la création de nouveaux logements et équipements en réduisant l'emprise de leur développement sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, représentant un total d'environ **1,5 hectares**.
- Diversifier l'offre de logements présente sur la commune en encourageant l'ouverture de logements de taille petite et moyenne,
- Inciter à la réalisation de logements répondant aux objectifs de mixité sociale pour toute opération privée incluant au moins trois logements.
- Privilégier la réalisation de logements répondant aux objectifs de mixité sociale.
- Prévoir la création d'un projet visant à l'accueil de personnes âgées sur la commune.

Avis de la
Chambre
d'Agriculture et de
la DDT 95

En décidant d'ouvrir à l'urbanisation 2,89 ha, le projet de PLU dépasse très largement les capacités d'urbanisation potentielles possibles prévues dans le SDRIF-E qui prévoit au maximum 2 ha pour le territoire communal.



3. Modification des OAP

Rappel des OAP sectorielles lors de l'arrêt du PLU

altereo



OAP n°1 – Rue de Chenival
Renouvellement urbain – environ 19 logements

OAP n°2 – Rue de la l'Œuf
Renouvellement urbain – environ 10 logements

OAP n°3 – Rue Parmain/ Chemin des Belles Vues
Extension urbaine – environ 6 logements + environ 50 logements sous la forme de résidence senior/maison de retraite

OAP n°4 – Rue de Labbeville
Extension urbaine - environ 10 logements

OAP n°5 – La Grenouillère
Création d'une zone artisanale

Modification de l'OAP n°3

altereo

SECTEUR N°3 - EXTENSION « CHEMIN DES BELLES VUES / RUE DE PARMAIN »

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Orientation d'Aménagement et de Programmation 3a :

Emprise du projet

Environ 6 100 m² dont environ 800 m² pour l'accueil de logements collectifs et environ 5 200 m² pour la préservation d'espaces verts.

Bâti

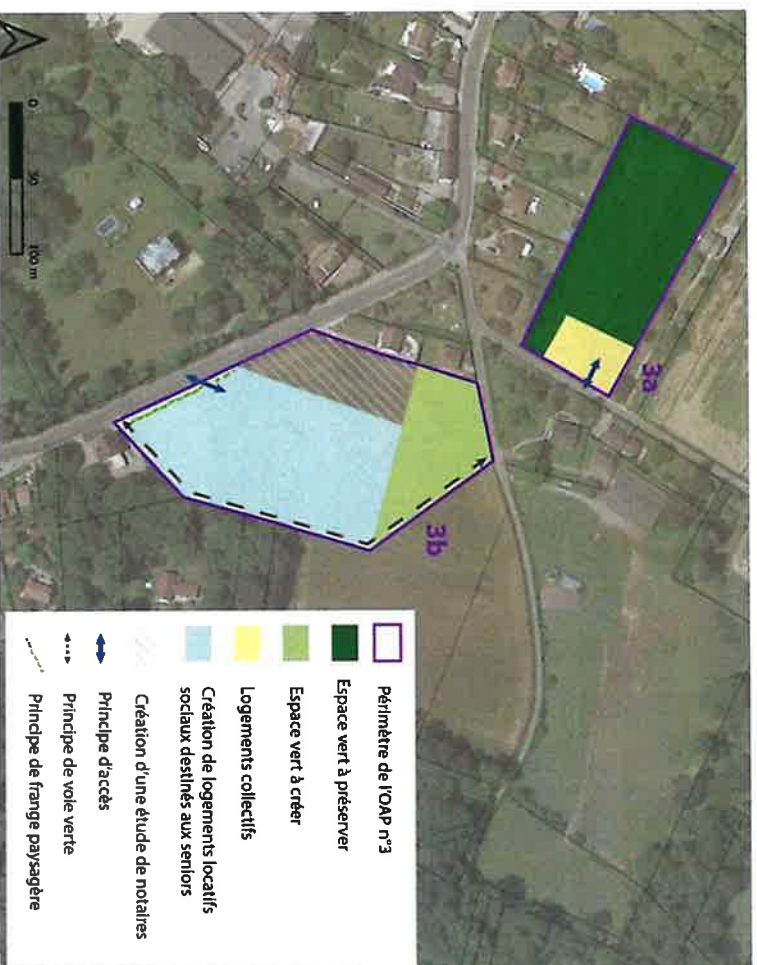
Environ 6 logements locatifs sociaux.

Intégration paysagère et environnementale

Préservation de l'espace vert en fond de parcelle.

Accès

Accès prévu sur le Chemin des Belles Vues.



Avis de la Chambre
d'Agriculture et de la
DDT 95

Le principe de voie verte sera retravaillé pour longer l'espace vert.

La présentation de l'OAP sera clarifiée avec une distinction des deux secteurs. Les superficies seront détaillées pour permettre une meilleure compréhension de ces OAP.

Le projet de résidence senior vise à la création d'un projet de création de LLS à destination des personnes âgées.

Modification de l'OAP n°3

Orientation d'Aménagement et de Programmation 3b :

prise du projet

Environ 11 500 m² dont environ 2500 m² pour l'étude de notaire, environ 6 500 m² pour des logements locatifs sociaux dont de l'habitat intergénérationnel et environ 2 600 m² d'espaces verts à créer.

Bâti

- Une étude de notaire en cours de réalisation.
- Un projet de logements locatifs sociaux dont de l'habitat intergénérationnel pour l'accueil d'environ 50 résidents avec création d'un espace de stationnement.

Intégration paysagère et environnementale

- Plantation d'arbres supplémentaires sur le secteur bâti.
- Création d'un espace vert en fond de parcelle.
- Création d'une frange paysagère le long de la rue de Parmain.

Accès

- Accès prévu sur la rue de Parmain
- Création d'une voie verte à l'Est de la maison de retraite



Avis de la Chambre d'Agriculture, de la DDT 95 et de l'enquête publique

Le principe de voie verte sera retravaillé pour longer l'espace vert.

La présentation de l'OAP sera clarifiée avec une distinction des deux secteurs. Les superficies seront détaillées pour permettre une meilleure compréhension de ces OAP.

Le projet de résidence senior vise à la création d'un projet de création de LLS dont de l'habitat intergénérationnel



Redéfinition du périmètre et de la programmation de l'OAP 4 – Rue de Labbeville



ELEMENTS DE PROGRAMMATION

SECTEUR N°4 – EXTENSION URBAINE « RUE DE LABBEVILLE »

Emprise : environ 2200 m²

Bâti

- **Création d'une dizaine de logements collectifs au total.**
- Forme urbaine de bâti collectif.
- Création de places de stationnement répondant aux besoins.

Intégration paysagère et environnementale

- Plantation d'arbres supplémentaires sur le secteur pour améliorer le cadre de vie.
- Création de bande tampon en limite avec l'espace agricole.
- Aménagement à réaliser en veillant à avoir une valorisation de l'entrée de ville.

Accès

- Accès prévu directement par la Rue de Labbeville qui longe le secteur de l'OAP.
- Création d'une liaison douce sur la bordure sud de l'OAP.



Avis de la Chambre d'Agriculture et de la DDT 95

La commune retravaillera le périmètre de son OAP n°4 pour réduire le principe de bande qui impacte l'espace agricole. L'OAP intégrera des principes de tampon paysager pour respecter les zones de non-traitement.

Suppression de l'OAP n°5



Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

Annexes OAP

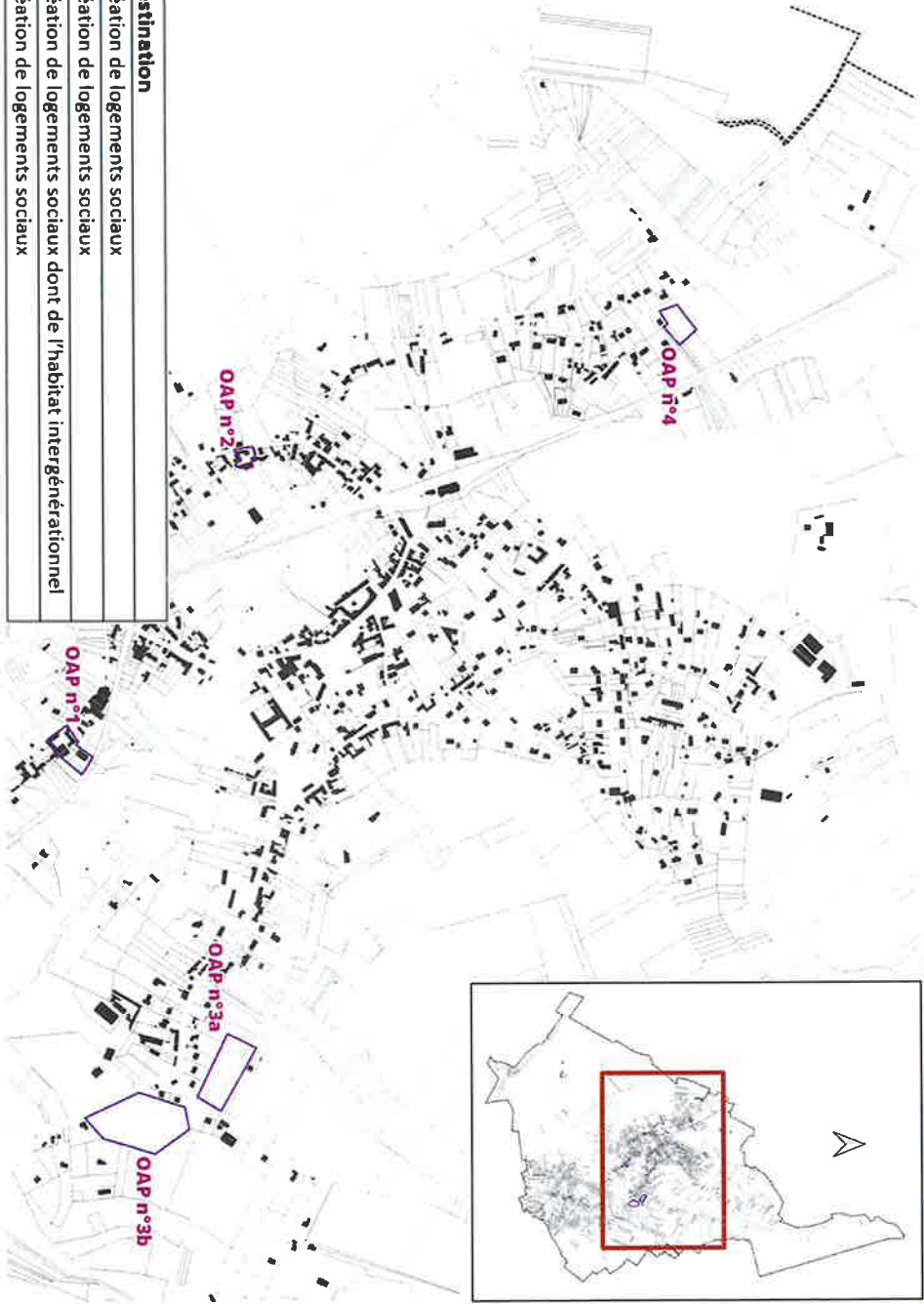
8

Secteur n°1 – Renouvellement urbain « rue de Chenival »	9
Eléments de programmation	9
Secteur n°2 – Renouvellement urbain « Rue de la l’Oeuf »	10
Eléments de programmation	10
Secteur n°3 – Extension « Chemin des Bellesvues / Rue de Parmain »	11
Eléments de programmation	11
Secteur n°4 – Extension urbaine « Rue de Labbeville »	12
Eléments de programmation	12

Avis de la
Chambre
d’Agriculture et de
la DDT 95

Concernant l’OAP
n°5, celle-ci ne
semble pas
compatible avec
les orientations du
SDRIF-E sur ce
secteur de la
commune.

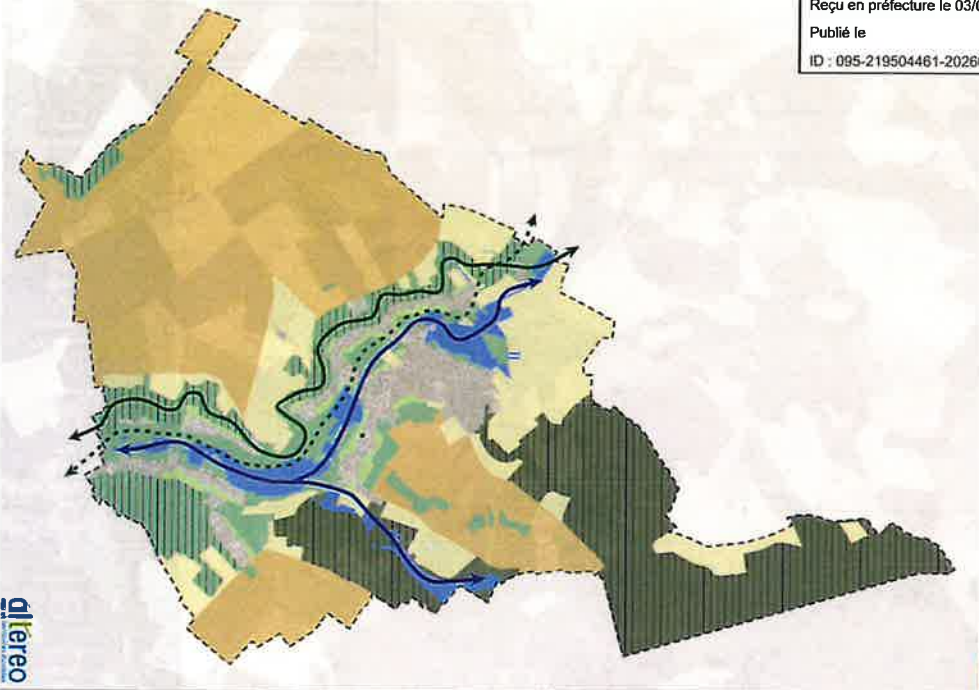
Carte et liste finale des OAP après modification



OAP	Destination
1	Création de logements sociaux
2	Création de logements sociaux
3	Création de logements sociaux dont de l'habitat intergénérationnel
4	Création de logements sociaux

Rappel de l'OAP thématique pour la préservation de la Trame Verte et Bleue

altereo



Renforcer les corridors écologiques

↔ Renforcer les corridors de la sous-trame arborée

↔ Renforcer les corridors de la sous-trame herbacée

↔ Renforcer les corridors de la trame bleue

Préserver les éléments et espaces de la trame

■ Préserver les milieux humides

● Préserver les arbres remarquables

Préserver les éléments et espaces verts boisés

▨ Préserver les principaux espaces boisés classés

Favoriser et améliorer les interfaces entre les espaces urbains et agricoles

■ Intégration d'une interface entre espace urbain et naturel sous la forme d'une ceinture verte

Préserver de toutes nouvelles constructions les espaces agricoles et naturels à forts enjeux écologiques et paysagers

■ Préserver les espaces naturels à forts enjeux écologiques de toutes nouvelles constructions

■ Préserver les espaces agricoles à forts enjeux paysagers de toutes nouvelles constructions

Préserver les autres espaces agricoles et naturels du mitage

■ Préserver les milieux naturels du mitage

■ Préserver les milieux agricoles du mitage

Modification de l'OAP thématique pour la préservation de la Trame Verte et Bleue 6 – Enjeu santé publique

altereo

Rappel des 6 orientations de l'OAP trame verte et bleue :

Orientation 1 - Préserver les milieux agricoles et naturels du mitage

Orientation 4 - Préserver les éléments et espaces de la trame verte et bleue

Orientation 2 - Préserver les espaces naturels et paysagers à forts enjeux écologiques et paysagers de la commune

Orientation 5 – Préserver les élément et espaces verts boisés

Orientation 3 - Renforcer les corridors écologiques de la trame verte et bleue

Orientation 6 – Favoriser et améliorer les interfaces entre les espaces urbains et agricoles

Ajout

Les 6 orientations suivantes permettent de répondre à des enjeux en matière de santé publique qui sont les suivants :

- ***Atténuer les îlots de chaleurs et lutter contre les épisodes de canicules ;***
- ***Filter les polluants (préservation de la végétation et des boisements, préservation des cours d'eaux et des zones humides) ;***
- ***Maintenir une production alimentaire locale et protéger les ressources naturelles (préservation des zones agricoles) ;***
- ***Réduire le risque inondation par la préservation des ripisylves autour des cours d'eaux (Sausseron) ;***
- ***Encourager le bien-être par la préservation des espaces verts et boisés ainsi que par la création d'espaces de jardins (Nj).***

Avis de l'ARS

Les effets positifs de la trame verte et bleue sur la santé et la qualité de vie sont seulement abordés du point de vue environnemental, alors même qu'elle pourrait avoir une traduction opérationnelle en matière de santé publique

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le

ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

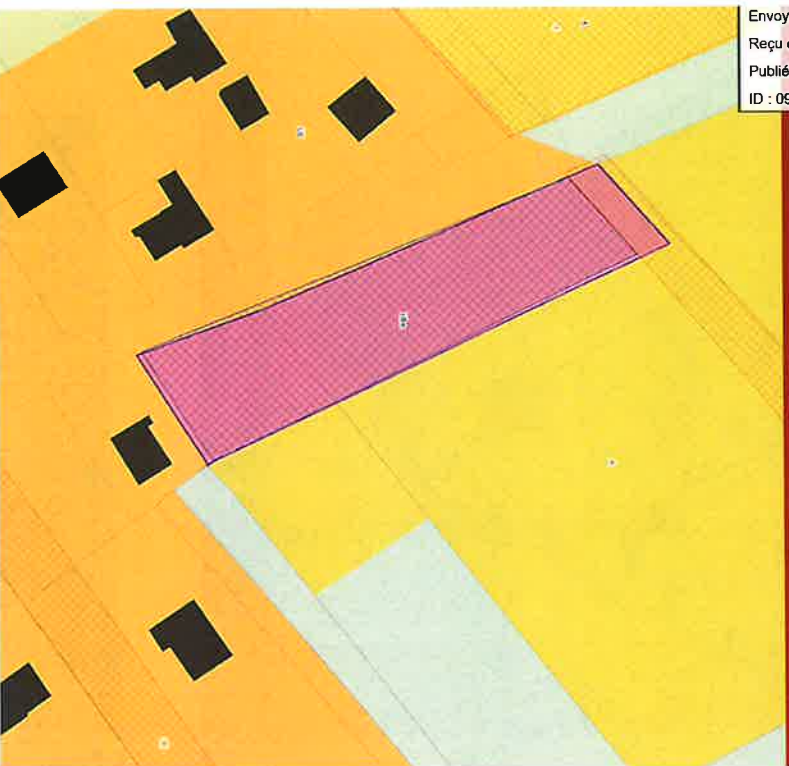
4. Modification du zonage

altereo

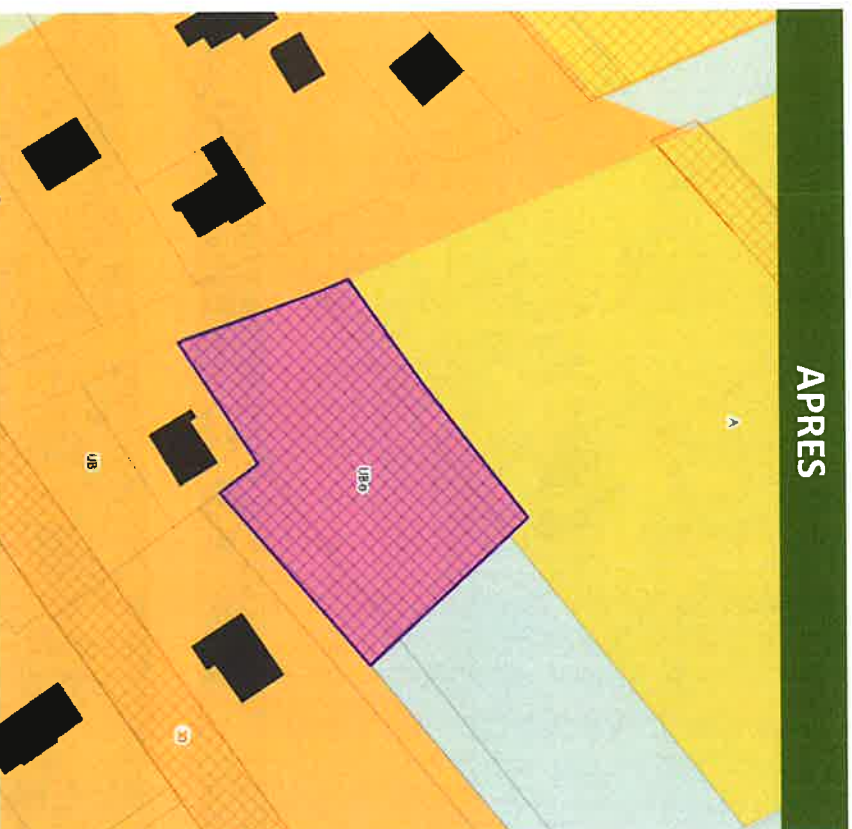
Proposition de redéfinition de la zone UBe – OAP 4 rue de Labbeville

altereo

AVANT



APRES



Avis de la
Chambre
d'Agriculture et de
la DDT 95

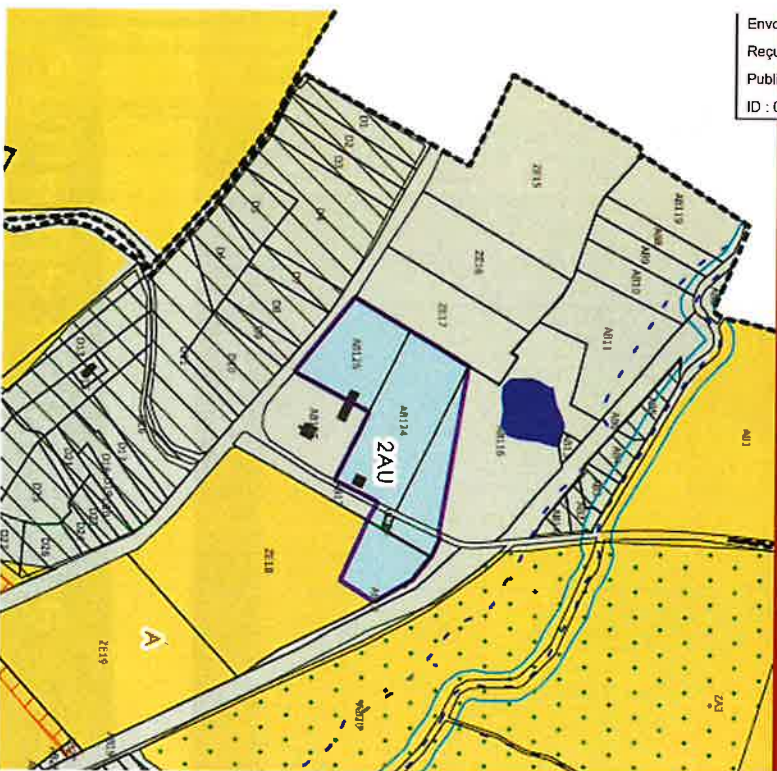
La commune
retravaillera le
périmètre de son
OAP n°4 pour
réduire le principe
de bande qui
impacte l'espace
agricole. L'OAP
intégrera des
principes de tampon
paysager pour
respecter les zones
de non-traitement.

Suppression de la zone 2AU de la Grenouillère

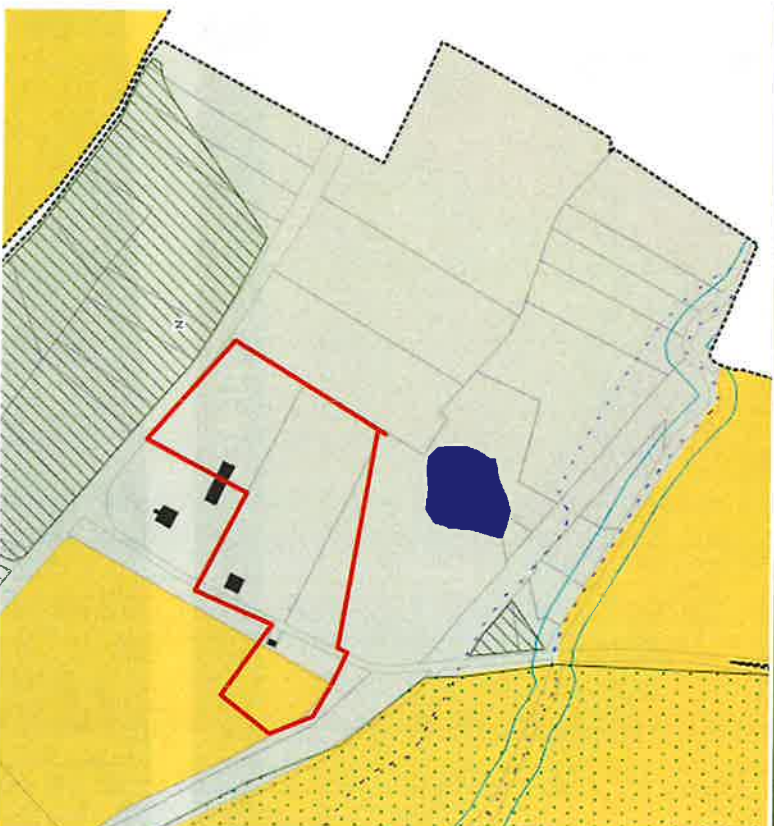
altereo

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

AVANT



APRES



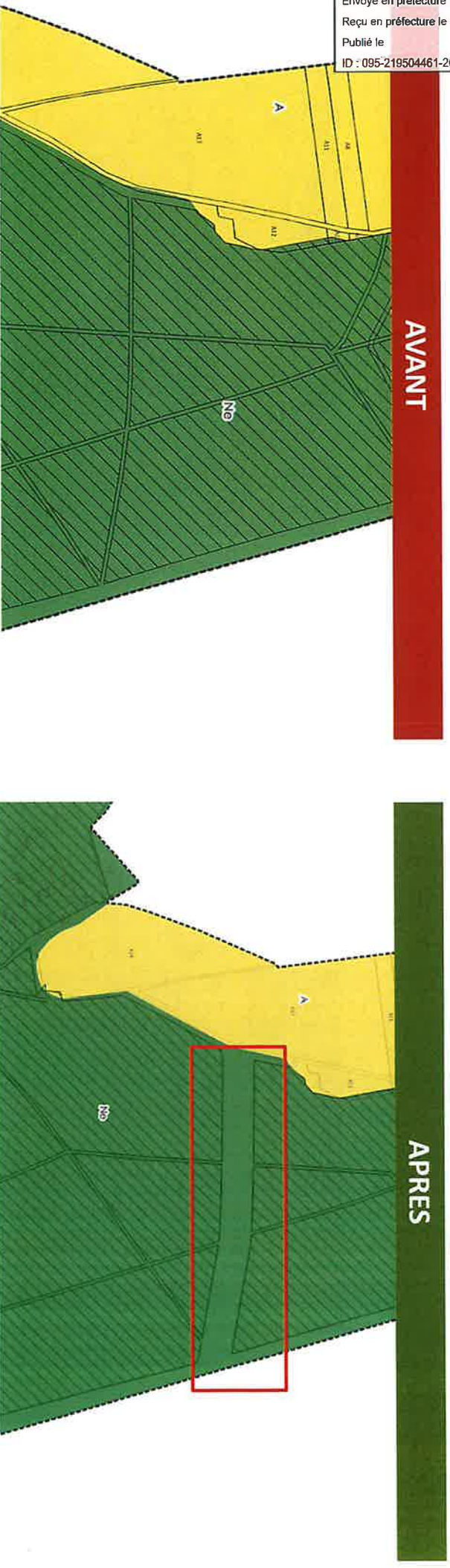
Avis de la
Chambre
d'Agriculture et de
la DDT 95

La zone 2AU (OAP n°5 de la grenouillère) doit être reclassée dans la zone naturelle ou agricole. Les dispositions de l'OAP n°5 doivent être retirées du PLU.

Modification des Espaces Boisés Classés au regard du passage des lignes RTE

altereo

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE



Avis de RTE

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

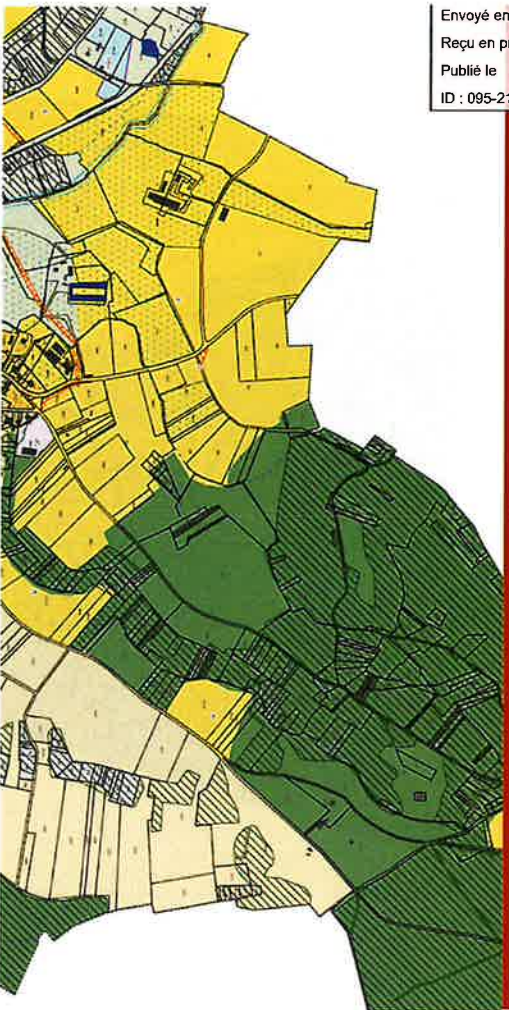
- 20 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 63 kV
- 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 400 kV

Modification des Espaces Boisés Classés au regard du passage des lignes RTE

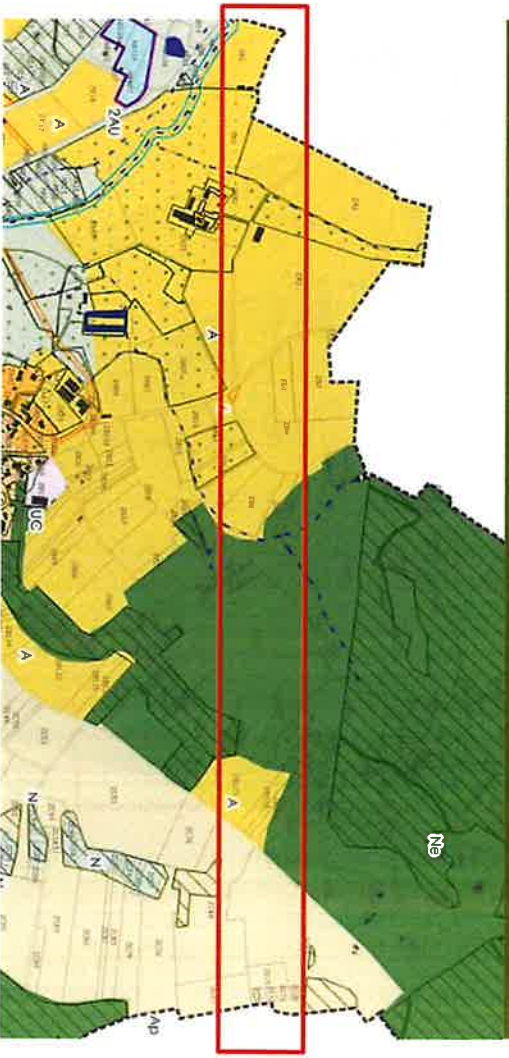
altereo

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

AVANT



APRES



Avis de RTE

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

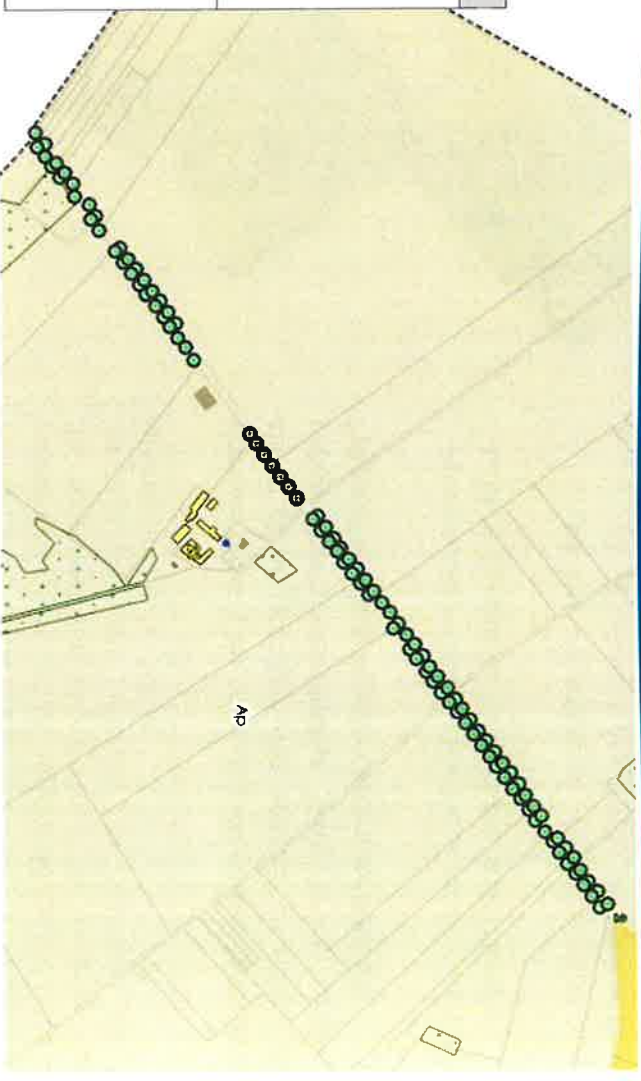
- 20 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 63 kV
- 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes 400 kV

Préservation des alignements d'arbres le long de la route de Pontoise (RD 79)

altereo

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

1	
2	



Avis du PNR du Vexin Français

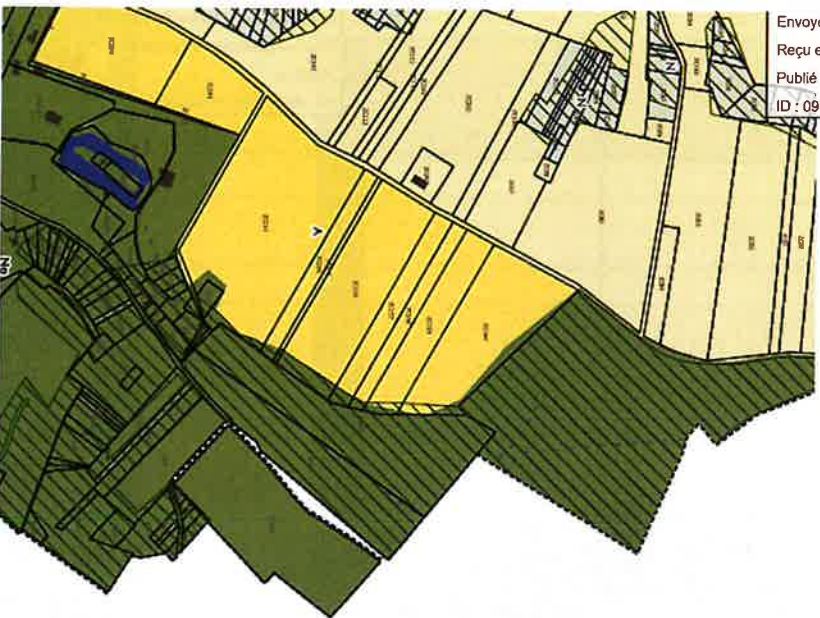
La commune souhaite permettre à minima la préservation des alignements d'arbres le long de la RD 79 afin de préserver l'identité paysagère et de limiter l'impact paysager depuis cette voie départementale.

Suppression de l'EBC du Marais et création d'un périmètre pour la protection d'une zone humide au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

AVANT



APRES



Avis du PNR du Vexin Français

Permettre le reclassement de l'EBC du Marais en prévoyant une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme tout en intégrant des prescriptions pour interdire le drainage ou le surcreusement des fossés.

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet de cibler et de protéger des espaces en raison des enjeux environnementaux. Dans le cas présent, l'objectif est de préserver cette zone humide.

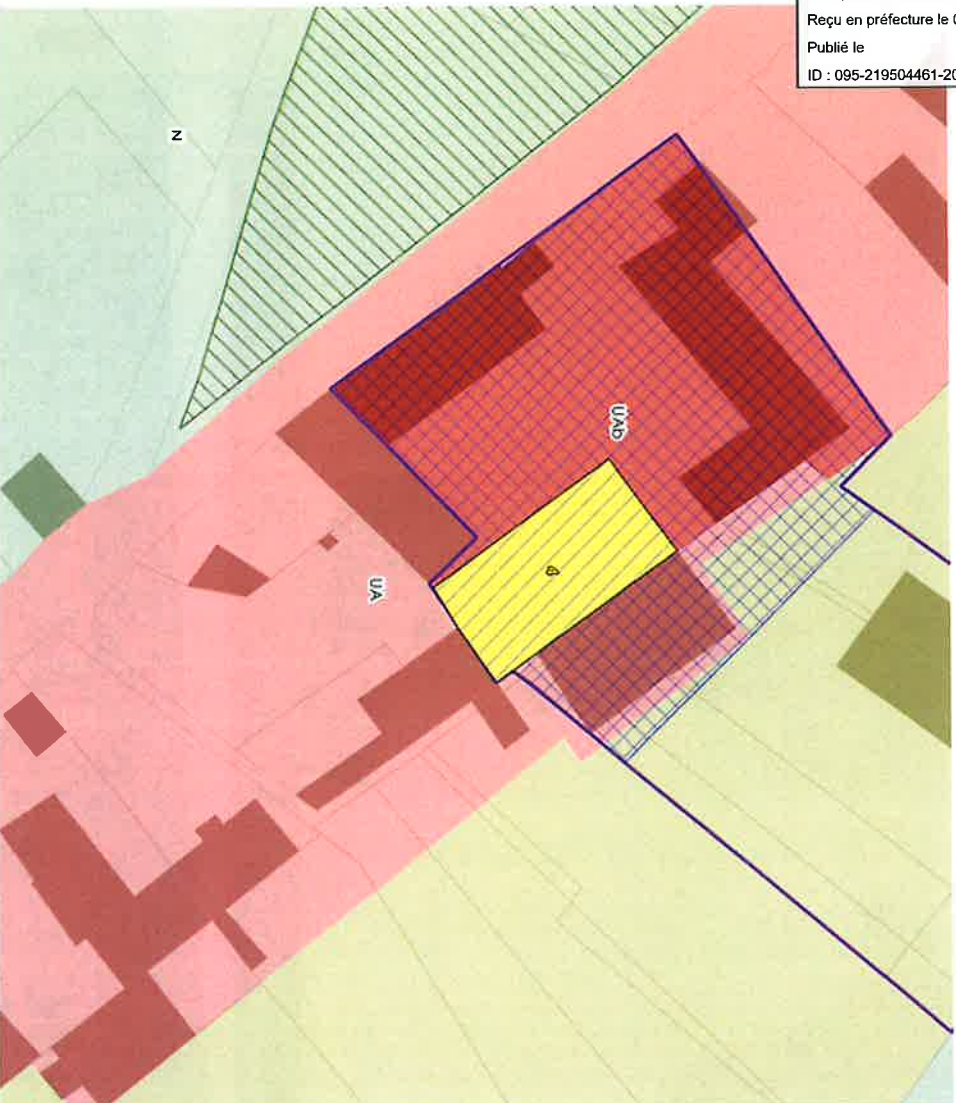
Au sein des espaces identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont interdits :

- b) Les remblais, le drainage ainsi que le **surcreusement des fossés** des éléments de la trame bleue identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme constituant des marqueurs du patrimoine naturel (cf. règlement graphique), sauf autorisation relevant d'une procédure engagée au titre de la loi sur l'eau.

Suppression d'un élément de patrimoine bâti à réserver sur l'OAP 1

altereo

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE



Il s'agit d'une coquille. Cet élément sera supprimé de la liste du patrimoine car il s'agit d'un hangar agricole. La préservation de ce bâtiment n'est pas compatible avec le projet d'OAP n°1.

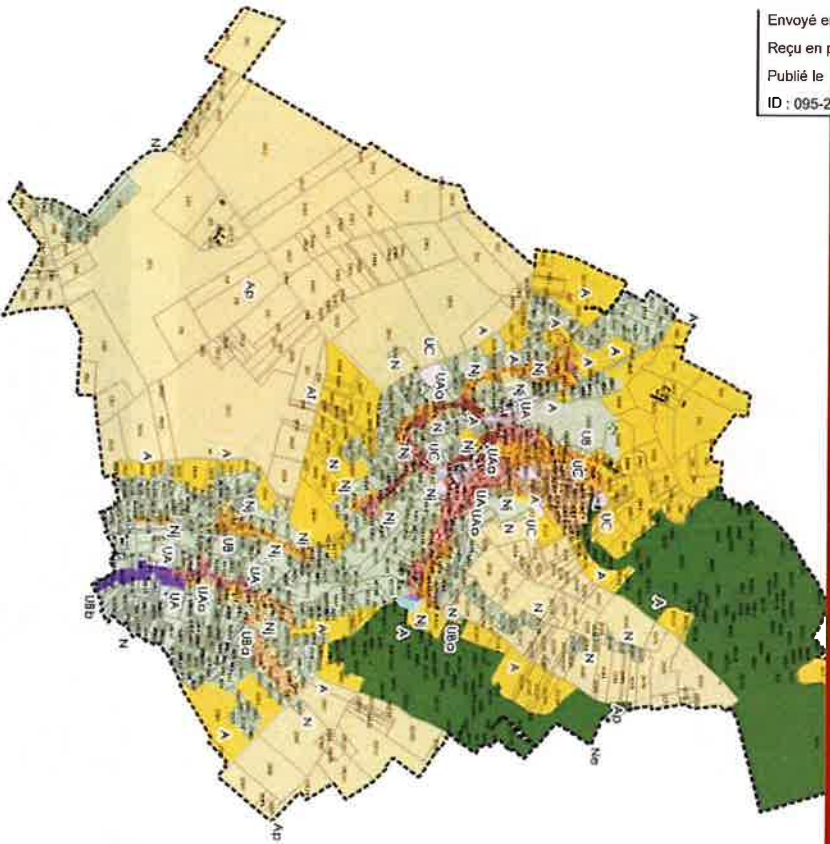
Avis de la DDT 95

Le plan de zonage identifie sur l'OAP n°1 un bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du CU qui serait susceptible de compromettre la réalisation du programme de logements prévu sur le schéma de l'OAP.

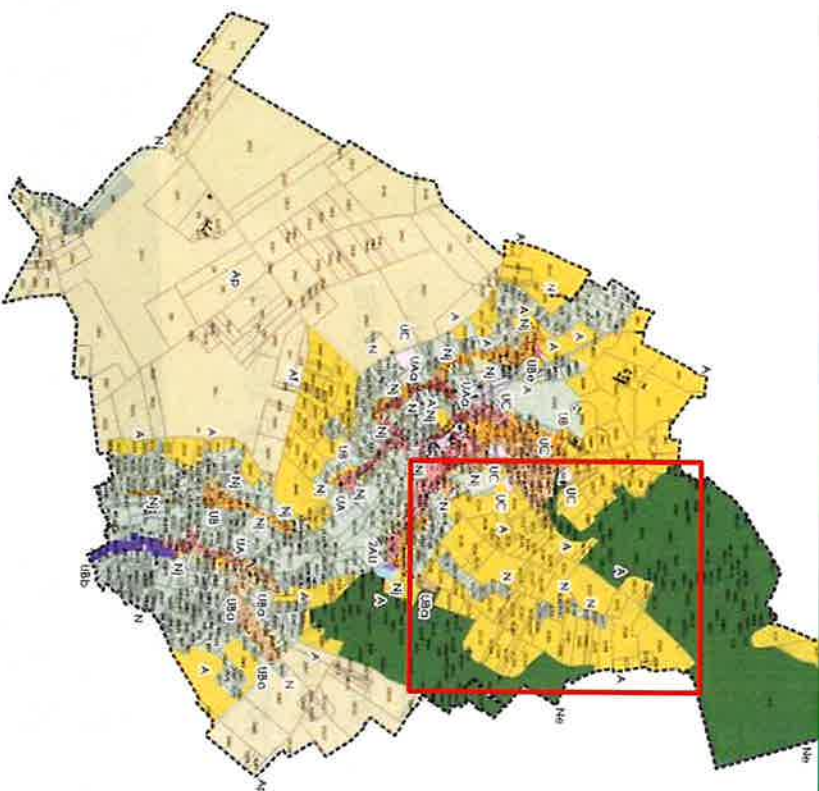
Modification des zones Ap – Suppression au Nord

altereo

AVANT



APRES



Avis de la DDT 95,
de la Chambre
d'Agriculture et du
PNR du Vexin

Un compromis sera
trouvé sur les zones Ap
pour répondre à la charte
du Parc et aux objectifs de
pérennisation de l'activité
agricole.

Reclassement d'une parcelle de UC vers UB et suppression d'un emplacement réservé parcelle D334

Enquête publique – Observation 15 du registre numérique

Observation n° 15 (registre numérique) :

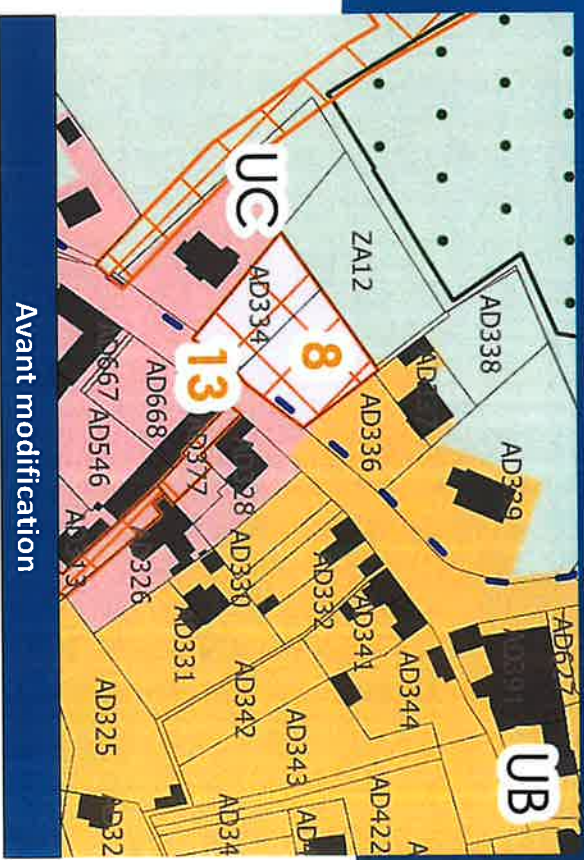
« Je vous prie de bien vouloir trouver en attaché mes observations concernant le classement en zone UC de 2 parcelles situées entre une parcelle UAi et une parcelle UBi.

M. Perelman, à l'appui de la demande de modification du zonage, évoque l'impact d'une construction sur l'environnement et rappelle qu'il s'agit d'une situation en zone inondable. »

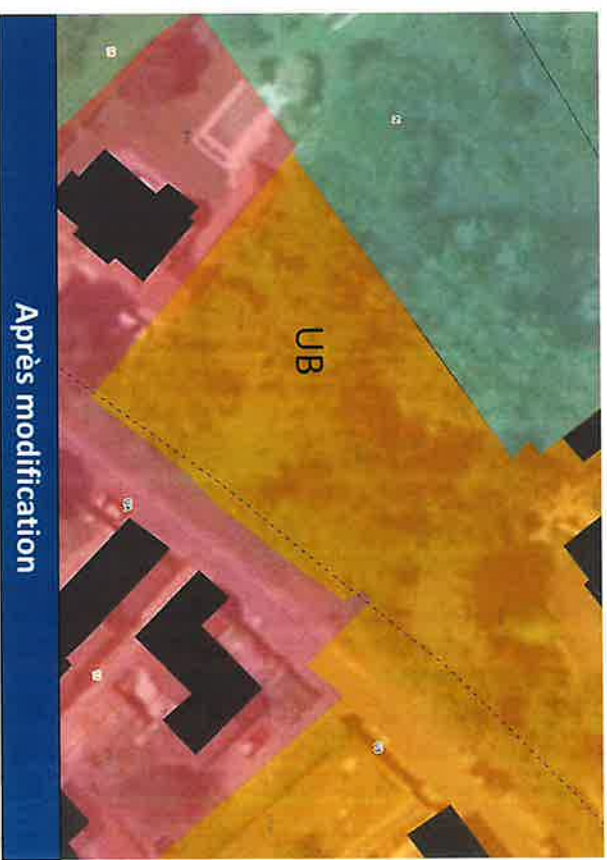
Réponse la commune

Le permis de construire ayant déjà été délivré sur ladite parcelle, le PLU reconnaît uniquement l'existence de cette zone. Il conviendra de reclasser la zone en UB et de supprimer l'emplacement réservé qui est sur les parcelles.

Concernant l'indice des zones « inondables », le PLU arrêté a retiré ces zones puisque la commune de Nesles-la-Vallée n'est soumise à aucun document réglementaire (aléa, PPRi) permettant de classer ces zones comme inondables.



Avant modification



Après modification

Modification du zonage UA sur la parcelle AI292

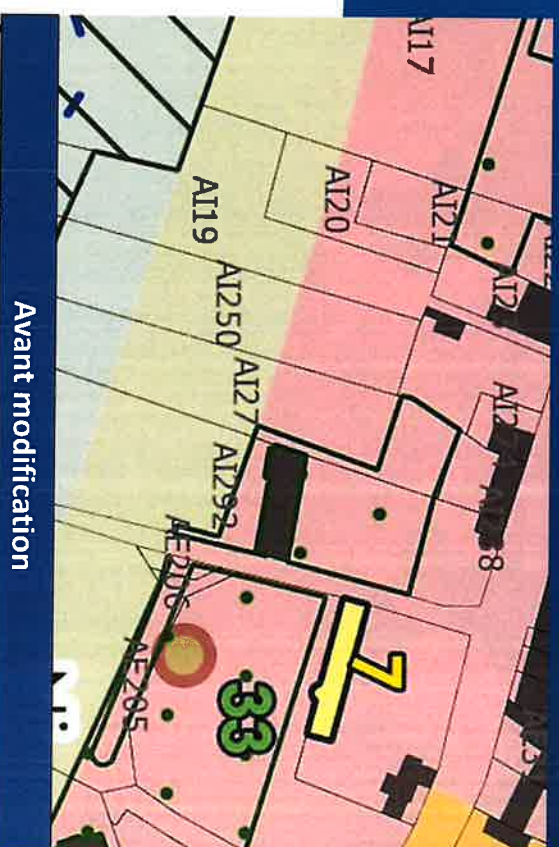
Enquête publique – Observation 17 du registre numérique

Observation n° 17 (registre numérique) :

« Il semble qu'une erreur de tracé soit apparue dans la version de zonage sur les parcelles AI292 AI27 AI250 AI119 et AI120. En effet, nous avons été reçus (les propriétaires de ces parcelles : Mme Portier, M. Hertaùt et moi-même, M Boulet) par M le Maire et M Dumaine (adjoit à l'urbanisme), il y 5 ou 6 ans afin de considérer les tracés de zonage. M. le Maire et son adjoit avaient, dès lors, tracé le zonage visible sur le document joint (les points rouges). Si le tracé devait rester tel qu'il est actuellement, la terrasse de M et Mme Hertaùt (parcelle AI292) serait alors à moitié en zone constructible, à moitié en zone non constructible. Il serait judicieux de reprendre le tracé élaboré initialement avec l'équipe municipale (cf. document joint). »

Réponse la commune

Le trait de zonage sera repris pour permettre la reconnaissance de l'existant sur la parcelle AI 292.



Avant modification



Après modification

Mise à jour du zonage UA

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

Enquête publique – Observation 3 du registre papier

Observation n° 3 (registre papier) :

Cette personne conteste le nouveau classement de la parcelle cadastrée AD 296, initialement classée constructible dans le POS et classée en zone naturelle dans le PLU proposé.

Sollicite que ce classement soit reconsidéré et que la constructibilité de cette parcelle soit maintenue pour l'intégralité de la parcelle, soit classée en zone urbaine.

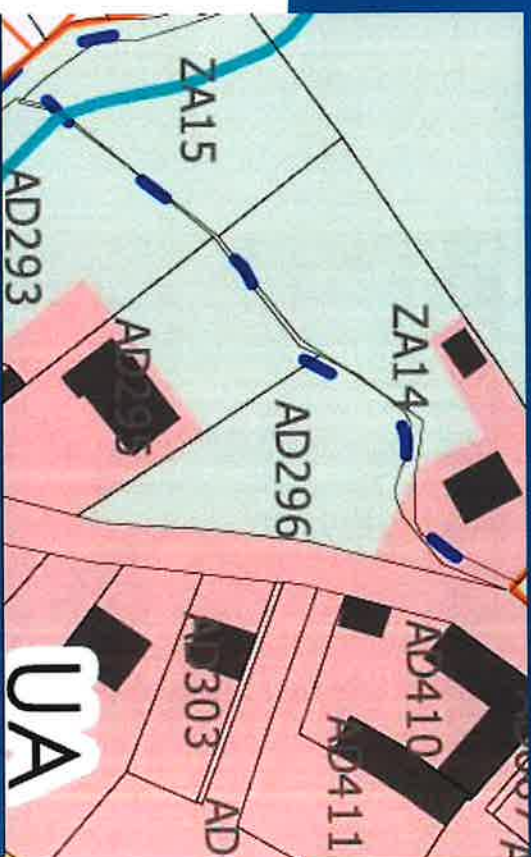
Mme CUJAZ Sont développés des arguments dans un courrier détaillé.

Sont joints à cette observation :

- le plan cadastral,
- le Plan de situation du POS,
- le plan du futur PLU,
- le rapport Géorisques.

Réponse la commune

La commune souhaite permettre le reclassement d'une partie de cette parcelle en zone UA en raison de sa proximité avec le centre de Nesles-la-Vallée et de sa localisation en tant que dent creuse.



Avant modification



Après modification

Suppression d'un Espace Vert Paysager en zone UA

altereo

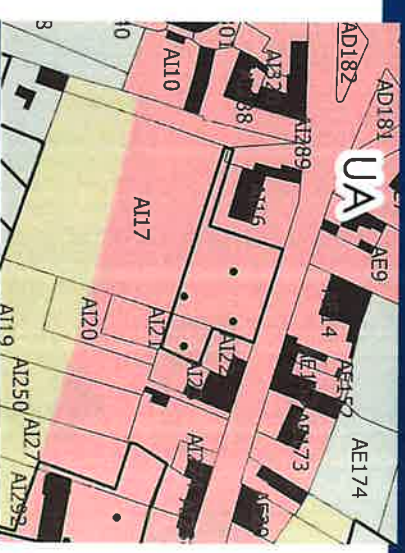
Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

Inquête publique – Observation 9 du registre numérique

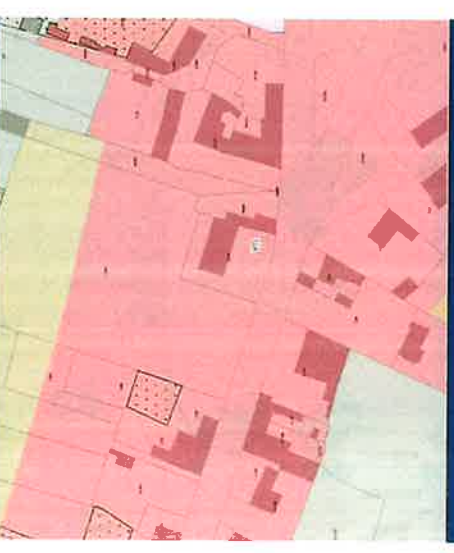
Réponse la commune

Les parcelles mentionnées par le pétitionnaire ne sont pas urbanisées et ne peuvent être à ce titre classées comme des zones urbaines. Le classement de ces parcelles en zone urbaine entraînerait une augmentation de la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestiers qui serait incompatible avec les documents supra-communaux (SDRIF-E) ainsi qu'avec les objectifs de réduction de la consommation d'espaces fixés par la loi climat et résilience du 22 août 2021. Pour rappel, le projet communal de Nesles-la-Vallée ne peut entraîner une consommation d'espaces supérieure à 2 ha à horizon 2040 (SDRIF-E).

Néanmoins, l'espace vert protégé identifié sur la parcelle AI17 sera retiré.



Avant modification



Après modification

Modification d'un emplacement réservé à la modification zonage UB/UC

Enquête publique – Observations 3 et 7 du registre numérique Observation 7 du registre papier

Observation n° 3 (registre numérique) :

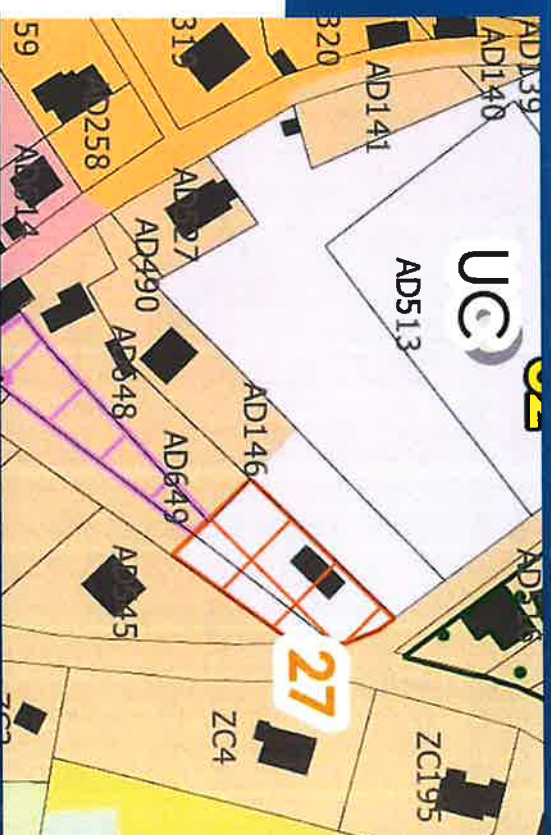
Par la présente, nous souhaitons vous faire part de notre opposition au projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est actuellement présenté en mairie. Nous sommes en effet propriétaires de la parcelle cadastrée AD146, disposant d'un accès par la rue des Quatre Vents et le chemin du Cimetière, et jouxtant le cimetière communal. Lors de notre consultation du projet de PLU en mairie, nous avons découvert avec stupéur l'intention de la municipalité de scinder arbitrairement notre terrain afin d'en modifier l'affectation, à savoir : une << partie basse >>, comprenant notre habitation, intégrée au secteur UBa ; une << partie haute >>, représentant environ la moitié de la parcelle (soit près de 800 m²), classée en secteur UC (cimetière), et faisant l'objet de notre opposition. Or, cette << partie haute >> est aujourd'hui constructible au regard de la réglementation en vigueur. L'adoption du PLU en l'état nous priverait de toute possibilité de projet futur, qu'il s'agisse de construction, de cession ou même de la simple jouissance de notre terrain. Nous en déduisons que l'objectif poursuivi par la municipalité serait, dans un premier temps, de démanteler puis de déclasser cette partie de notre parcelle afin de se réserver, dans un second temps, la possibilité de l'acquérir à un prix largement inférieur à sa valeur réelle. Le courrier est en intégralité en pièce jointe.

Réponse de la commune :

Une réduction de la zone UC sera réalisée. L'emplacement réservé sera également ajusté par rapport à ces modifications. La parcelle AD 149 sera retirée de la zone UC et de l'emplacement réservé.

Pour les parcelles ZC7 et 8, l'emplacement réservé est prévu pour un nouveau cimetière.

Un accès sera préservé au nord sur la parcelle AD 146.
L'emplacement réservé sera situé en dehors de celui-ci pour permettre l'accès du propriétaire depuis le chemin du cimetière.



Avant modification



Après modification

Mise à jour du zone Ub en cohérence avec le bâti existant

Enquête publique – Observation 6 du registre papier

Observation n° 6 (registre numérique) :

Observations Documents PLU

- Plans illisibles.
- Les codes utilisés ne sont pas inscrits dans les cartouches (Il y a que les numéros des articles) sachant que 10 codes au moins peuvent-être utilisés.
- Manque des rus.
- Manque des chemins. On n'apparaissent pas avec des modifications comme déplacement des ceux-ci voir même absorption par des particuliers.
- Les plus hautes eaux connues sont absentes.
- Absence d'enquête sur la biodiversité en particulier pour la mise en œuvre de nouvelles voies douces (Chemins communaux?).
- Pas d'étude toujours sur ces nouvelles voies douces sur l'affaissement des terrains en bordure des rus et en particulier du Sausseron.
- Pas d'explication sur l'expropriation des dits terrains.
- Des chemins, promenades, etc. mais aucune zone de stationnement pour les véhicules qui vont amener ces promeneurs sur ces zones ?
- Pas d'études d'impacts sur la population autochtone ; surpopulation humaine, automobile et/ou de tout autre moyen de transport.

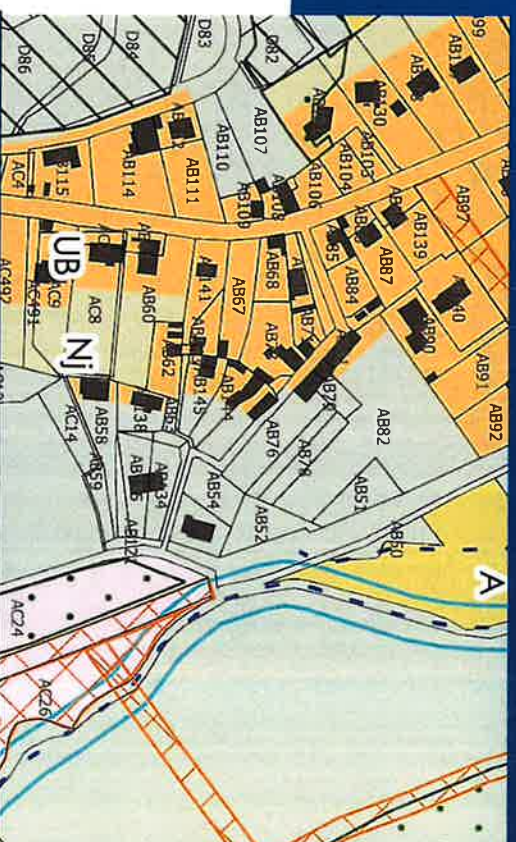
Un courrier joint détaille ces points.

Réponse la commune

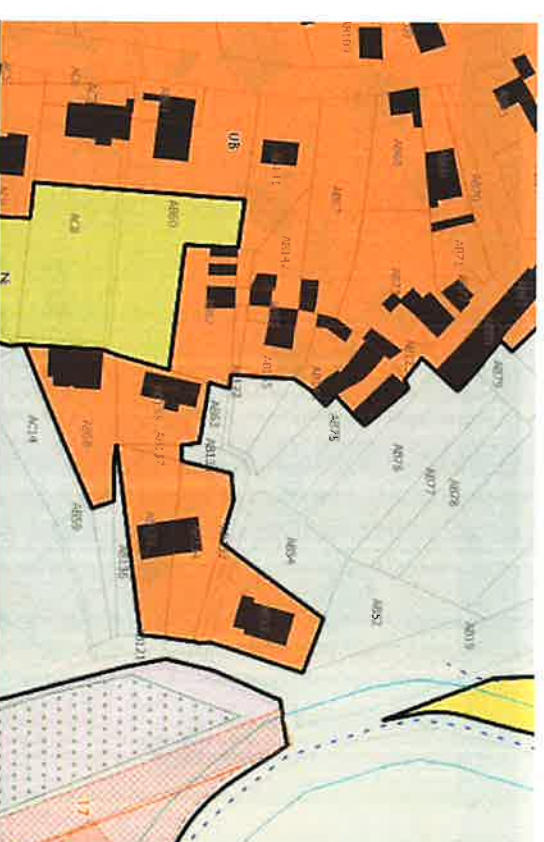
La lisibilité du zonage sera améliorée. Les couleurs des zones, la lecture des numéros de parcelles ainsi que les emplacements réservés seront améliorés.

Concernant le cadastre, celui-ci a été mis à jour en 2025. Les bâtis qui ne sont pas cadastrés (etalab) ne pourront pas être ajoutés.

Les parcelles AB138, AB58, AB134, AB135 et AB53 étant déjà urbanisées, le zonage sera modifié de N vers UB.



Avant modification



Après modification

5. Modification du règlement écrit

Modification de l'article 8 des dispositions générales concernant le risque mouvements de terrain

altereo

La commune de Nesles-la-Vallée est susceptible de comporter des secteurs où il existe un risque potentiel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la hydratation des sols argileux. Réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), la carte « Retrait-gonflement des sols argileux » classe l'ensemble du territoire communal en aléa faible et moyen. Elle est complétée par une plaquette d'information qui rappelle les précautions particulières devant être prises en compte par les constructeurs.

Les documents écrits et graphiques faisant état dudit risque figurent en annexes du PLU.

- La commune de Nesles-la-Vallée est exposée au risque de mouvement de terrain lié à la présence de carrières souterraines. L'arrêté préfectoral n°130282 du 19/12/2013 délimite sept périmètres liés à la présence de ces cavités. Conformément à l'article R.111-3 du code de l'urbanisme, ces périmètres valent plan de prévention des risques naturels (PPRN). Ainsi, les projets susceptibles de mobiliser lesdites zones peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales visant à garantir la stabilité des installations et faire l'objet d'un avis préalable de l'inspection générale des carrières (IGC).

A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme. De plus, les règles suivantes s'appliquent au sein des zones de risque de mouvement de terrain liées à la présence d'anciennes cavités abandonnées :

- Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous-sol.

Avis de l'inspection générale des carrières

Compléter les dispositions générales pour renforcer les règles relatives à la préservation des zones de risques d'anciennes cavités abandonnées.

Modification de l'article 4 des dispositions générales relatifs aux espaces boisés classés

altereo

Espaces boisés classés identifiés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Conformément aux dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le règlement classe comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Conformément aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature visant à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Conformément à l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme, la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abatages d'arbres lorsqu'ils concernent :

- Des arbres dangereux, chablis ou morts ;
- Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles ;
- Une coupe déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisées ;
- La mise en œuvre d'une obligation légale de débroussaillage.

Avis du Centre National de la Propriété Forestière

Citer de manière exhaustive l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme

ajout d'un article dans les dispositions générales relatif la pollution des sols



ARTICLE 9 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SOLS POLLUÉES

Tout projet d'aménagement, de construction ou de changement de destination, dans les secteurs présentant une suspicion ou un constat de pollution des sols, devra être précédé d'un diagnostic des sols et de la mise en œuvre des mesures de gestion prescrites conformément aux articles L.125-6, L.556-3 et L.556-1 et suivants du Code de l'environnement.

Avis de l'ARS

Dans les dispositions générales, il faut rajouter l'obligation d'effectuer un diagnostic des sols en cas de pollution suspectée ou avérée ainsi que des mesures de gestion devant être appliquées.

Modification de l'article 6 des dispositions générales pour l'ajout des normes en matière d'isolation phonique dans les zones d'exposition au bruit.

altereo

LE 6 - AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS PARTICULIERES

- Les dispositions relatives au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit conformément à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.
L'arrêté ministériel du 30 mai 1996 définit 5 catégories d'infrastructures selon les niveaux sonores de référence LAeq comme suit :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	L>81	L>76	d=300m
2	76<L<81	71<L<76	d=150m
3	70<L<76	65<L<71	d=100m
4	65<L<70	60<L<65	d=30m
5	60<L<65	55<L<60	d=10m

Les nouvelles constructions prévues dans ces secteurs devront répondre aux normes d'isolation phonique imposées dans ces zones d'exposition au bruit des transports terrestres.

Avis de l'ARS

Il aurait été pertinent de rappeler les normes d'isolation phonique imposées dans des zones d'exposition au bruit des transports ainsi que les objectifs fixés par les valeurs guide de l'OMS en ce qui concerne le bruit.

Modification de l'article 2 par rapport aux logements sociaux

altereo

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

Zone
UA

Zone
UB

b) Les constructions à destination d'habitation, à condition que chaque opération entraînant la réalisation de 2 logements et plus comporte 100 % de logements répondant aux objectifs de mixité sociale de catégorie PLAI (**Prêt Locatif Aidé d'Intégration**), de catégorie PLUS (**Prêt Locatif à Usage Social**) et/ou de catégorie PLS (**Prêt Locatif Social**).

Avis de la DDT 95

Le règlement prescrit actuellement dans ses articles UA2 et UB2 uniquement des logements de type PLUS ou PLS. Il convient d'ajouter les logements PLAI dans la liste des types de logements sociaux prescrits.

Modification de l'article 2 de la zone agricole

ne A

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

g) Les bassins de piscine à condition qu'ils soient liés à une construction destinée à l'habitation ou à un **hébergement hôtelier**, que toutes les dispositions soient prises pour limiter leur visibilité depuis le domaine public et de respecter les dispositions des articles A3 et A9.

Avis de la CDPENAF

Supprimer des dispositions complémentaires la mention d'hébergement hôtelier (paragraphe g).

Modification de l'article 4 de la zone agricole

altereo

AVANT

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres vis-à-vis du Sausseron et des rus identifiés, ainsi que par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

b) Les prescriptions de l'alinéa a) ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport aux voies et emprises publiques ne soit pas diminuée.

c) Les prescriptions de l'alinéa a) ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

APRES

a) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

b) Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres vis-à-vis du Sausseron et des rus identifiés.

c) Les prescriptions de l'alinéa a) ne s'appliquent pas aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, sous réserve que la distance par rapport aux voies et emprises publiques ne soit pas diminuée.

d) Les prescriptions de l'alinéa a) ne s'appliquent pas aux constructions, ou parties de constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics liés à la voirie, ou aux réseaux divers, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Zone A

Pour l'article A4 :

La marge de retrait par rapport aux voies et emprises publiques peut être réduite.

La marge de retrait par rapport aux limites séparatives peut être réduite ou ne pas être réglementée.

Avis de la Chambre d'Agriculture

Modification de l'article 8 de la zone agricole

altereo

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

AVANT

- La hauteur (h) des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ne peut excéder 12 mètres au faîtage.
- b) La hauteur (h) des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

APRES

- a) La hauteur (h) des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ne peut excéder 15 mètres au faîtage.
- b) La hauteur (h) des constructions destinées aux habitations existantes ou nécessaires à l'exploitation agricole ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Zone A

Avis de la Chambre d'Agriculture

La commune souhaite permettre une hauteur maximale de 15m pour les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole. Le petit b) de l'article A8 correspond à la réglementation pour les constructions à destination d'habitations existantes ou nécessaire à l'activité agricole.

Modification de la règle relative aux pentes de toiture

c) Les toitures sont réalisées à deux versants avec un faîtage parallèle à la longueur de la construction. Les pentes doivent être comprises entre 35° et 45°. Les souches de cheminée doivent être massives de section rectangulaire (non carrée) et implantées le plus près possible du faîtage. Il n'y aura ni débordement de toiture en pignon ni tuiles de rives. Cette règle peut être dérogée en autorisant des pentes de toitures inférieures à 30% sous réserve de justifier d'une nécessité technique ou fonctionnelle.

Zone A

Avis de la Chambre d'Agriculture

Concernant la pente des toitures, la chambre d'agriculture souhaite que la rédaction de l'article intègre une possibilité de dérogation avec des pentes inférieures à 30% si nécessité fonctionnelle.

Modification de l'article 12 des zones agricoles et naturelles

altereo

Zone A

Zone N

ARTICLE 10 : STATIONNEMENT

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions.
- b) Le stationnement ouvert au public doit réserver un minimum de 2% de son parc aux personnes à mobilité réduite (PMR) avec des places de dimension 3m50 x 5m, et doit comprendre des espaces réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non.
- c) Le stationnement nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et de services publics doit comprendre des emplacements réservés aux usagers des deux roues motorisés ou non.
- d) Toute nouvelle place de stationnement créée doit dans son traitement contribuer à la gestion pérenne de l'écoulement des eaux pluviales. Les espaces de stationnement devront être aménagés en matériaux perméables de type graviers stabilisés, dalles alvéolaires engazonnées ou pavés drainants, à l'exclusion des enrobés bitumineux continus

Préciser la perméabilité des parkings dans le règlement écrit.

Avis de la CDPENAF

Modification de l'article 12 des zones agricoles et naturelles

altereo

Envoyé en préfecture le 03/03/2026

Reçu en préfecture le 03/03/2026

Publié le

ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

Zone A

Zone N

ARTICLE 12 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Caractéristiques des accès au terrain

- a) Pour recevoir une construction ou une installation, le terrain doit avoir au minimum un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- d) Dans le cas d'une nouvelle construction ou installation conforme aux dispositions des articles A2 et Ag et nécessitant la réalisation d'une voie de desserte conforme aux dispositions du présent article, l'aménagement et l'entretien de ladite voie privée créée doivent être intégralement supportés par le pétitionnaire.
- e) Les voiries de desserte aux espaces forestiers doivent permettre le libre accès aux zones boisées de la commune et permettre la circulation des véhicules d'incendie et de secours, des camions porte-engins et des porte-grumes de fort tonnage.

Avis du Centre National de la Propriété Forestière

En ce qui concerne l'accès et la desserte par les voies publiques et privées, il est opportun de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défrichement mais aussi la défense contre l'incendie.

Proposition 1 : Distance des piscines par rapport à existant comme pour les annexes

altereo

Zone A

Dispositions applicables uniquement à la zone A

Les annexes et piscines autorisées par l'article A2 doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante d'habitation à laquelle elles sont liées.

Zone N

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Les annexes et piscines autorisées par l'article N2 doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction d'habitation à laquelle elles sont liées.

Avis de la CDPENAF

Préciser la distance des piscines avec la zone urbaine.

Proposition 2 : Surface d'emprise au sol maximum pour les extensions

altereo

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

Zone A

Zone N

d) L'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitation dans la limite d'une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher sans que l'emprise au sol de l'habitation et de son extension ne dépasse une emprise au sol maximale de 150 m² et dans le respect des prescriptions des articles A3, A6, A8 et A9.

Dispositions applicables à l'ensemble de la zone N

Les annexes et piscines autorisées par l'article N2 doivent être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction d'habitation à laquelle elles sont liées.

Avis de la CDPENAF

Limiter, en zone naturelle, l'emprise au sol des extensions en fixant une superficie maximale afin de ne pas favoriser des constructions de taille excessive.

Ajout du décret du 12 juillet 2024 dans l'article relatif à la gestion des eaux pluviales

altereo

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE



ARTICLE 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Assainissement des eaux pluviales

- a) Pour tout projet, il est demandé à chaque pétitionnaire de gérer les eaux pluviales à la parcelle par l'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet (nécessité de s'assurer des contraintes géotechniques) ou leur restitution au réseau public d'eaux pluviales avec un débit de fuite global maximum de 0,7 Litre/seconde/hectare de parcelle (dans la limite de la faisabilité technique). Le degré de protection fixé par la commune pour le calcul du volume de rétention des eaux pluviales est basé sur une pluie de temps de retour de 50 ans.
- b) Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques (stockage de ces eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au domaine public avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modèles de terrain,...). Celles-ci doivent être mises en œuvre prioritairement quelque soit la taille du projet.
- c) Afin que l'impact sur la maîtrise des inondations soit durable, il est nécessaire que les techniques de stockage soient pérennes. Pour ce faire, leur fonctionnement doit être optimal et leur entretien facile. L'une des solutions pour y parvenir est de concevoir des ouvrages à ciel ouvert intégrés à l'aménagement.
- d) Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries des projets d'aménagement doivent subir un prétraitement (débouillage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci. Ces ouvrages de prétraitement doivent faire l'objet de convention d'entretien.
- e) Toutes précautions doivent être prises afin que les eaux pluviales ne se déversent pas sur les propriétés voisines et sur la voie publique.
- f) La gestion et l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine a fait l'objet d'un décret n°2024-796 du 12 juillet 2024. Il convient de se référer à ce décret pour connaître les modalités relatives à l'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine.

Avis de l'ARS

Le décret du 12 juillet 2024 est à mentionner en ce qui concerne la thématique des eaux pluviales.

Ajout d'une palette végétale dans annexes réglementaires du PLU

altereo

3. Palette végétale des essences à privilégier et à proscrire

PLANTES A PRIVILEGIER

- **Arbres :** Chêne pédonculé (*Quercus robur*), charme commun (*Carpinus betulus*), frêne élevé (*Fraxinus excelsior*), orme champêtre (*Ulmus minor*), tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*), érable champêtre (*Acer campestre*)
- **Arbustes :** Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), cornouiller mâle (*Cornus mas*), viorne lantane (*Viburnum lantana*), troène commun (*Ligustrum vulgare*), fusain d'Europe (*Euonymus europaea*), aubépine (*Crataegus monogyna*), prunellier (*Prunus spinosa*).
- **Plantes vivaces et graminées :** Muguet de mai (*Convallaria majalis*), mercuriale vivace (*Mercurialis perennis*), asperule odorante (*Galium odoratum*), brachypode des bois (*Brachypodium sylvaticum*), carex des bois (*Carex sylvatica*), euphorbe des bois (*Euphorbia amygdaloides*).

PLANTES A PROSCRIRE

- **Envahissantes :** Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), Impatiente de l'Himalaya (*Impatiens glandulifera*), balai chinois (*Cytisus scoparius*, invasif hors contexte), berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*).
- **Allergènes fortes :** Bouleau (*Betula* spp., pollen abondant), ambroisie (*Ambrosia artemisiifolia*).
- **Exotiques non adaptées :** Robinier faux-acacia (*Robinia pseudacacia*), ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*), paulownia tomentosa, érable de Gascogne (*Acer negundo*).

Avis de l'ARS

Le PLU ne recommande pas la plantation d'essence indigènes et ne proscriit pas la plantation d'essences allergènes, envahissantes et exotique, ce point est à ajouter en recommandant une palette végétale par exemple.

mise à jour de la destination de l'emplacement réservé
n°24

altereo

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

AVANT		
24	Aménagement d'un équipement d'intérêt collectif	2431

APRES		
24	Création de logements locatifs sociaux	2431

Avis de la DDT 95

L'emplacement n°24 est destiné à du logement locatif social, la liste des emplacements réservés sera mise à jour.

Proposition 3 : Augmentation de l'emprise au sol dans les zones Ubc et Ube

altereo

Envoyé en préfecture le 03/03/2026
Reçu en préfecture le 03/03/2026
Publié le
ID : 095-219504461-20260227-202606-DE

Zone Ubc

Zone Ubc (OAP 3a) - 6 logements sur une

superficie de 800 m² soit :

20% d'emprise au sol : 160 m² d'emprise au sol totale soit 27 m² par logement.

Avec une règle à hauteur de 60% : 480 m² d'emprise au sol totale soit 80m² par logement.

Zone Ube

Zone Ube (OAP 4) - 10 logements sur

une superficie de 2200 m² soit :

20% d'emprise au sol : 440 m² d'emprise au sol totale soit 44 m² par logement.

Avec une règle à hauteur de 40% : 880 m² d'emprise au sol totale soit 88m² par logement.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

AVANT

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la superficie du terrain.

APRES

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Ubc

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la zone.

Dispositions particulières applicables uniquement au secteur Ube

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie de la zone.

Avis de la DDT 95

Augmenter l'emprise au sol autorisée dans les zones Ubc et Ube par rapport à la valeur de 20% proposée dans le projet de PLU.

Proposition 4 : Inscrire une règle en faveur de la mixité sociale dans les autres zones



Zone
UA

Dispositions complémentaires applicables uniquement à la zone UA

Dans le cadre d'opération de construction à destination d'habitation visant à la création de 4 logements et plus, au moins 50% des logements devront être des logements locatifs sociaux.

Zone
UB

Dispositions complémentaires applicables uniquement à la zone UB et aux secteurs UBa et UBb

Dans le cadre d'opération de construction à destination d'habitation visant à la création de 4 logements ou plus, au moins 50% des logements devront être des logements locatifs sociaux.

Avis de la DDT 95

Inscrire une règle pour imposer un nombre de logements sociaux au sein des zones urbaines (hors secteurs d'OAP).

altereo

eau et territoires durables

Adaptons les territoires au défi du changement climatique pour l'eau et la ville.



COMMUNE DE NESLES LA VALLEE
DATE DE CONVOCATION 20 février 2026
DATE D’AFFICHAGE 20 février 2026
NOMBRE DE CONSEILLERS En exercice19 Présents11 Votants16
N° 07/2026 OBJET : Suppression d'un poste d'adjoint au Maire devenu vacant

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-six

Le vingt-sept février à 20h45

Le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur Christophe BUATOIS, Maire,

Présents : Mme DESHONS Chantal, M. DUMAINE Jean-Jacques, Mme BERGERON Corine, M. CHEVALLIER Eric, M. DUQUESNE Maxime, M. LEBREUILLY Ludovic, M. LEFEBVRE Dominique, Mme DESCHAMPS Marie-Thérèse, Mme SEINTURIER Maryse, Mme VETIL Maud.

Absents (donnent pouvoir à) : Mme CALANDRE Anne-Charlotte à Mme DESHONS Chantal, Mme CAYZERGUÉS Marine à M. LEFEBVRE Dominique, M. LEPLAT Jérôme à M. BUATOIS Christophe, Mme MIRTIL Sylvie à Mme SEINTURIER Maryse, M. DUPIECH Nicolas à M. DUMAINE Jean-Jacques.

Absents : Mme LANGLOIS Emilie, M. ROPERT Marc et Mme LEBOURCQ Laure.

Formant la majorité des membres en exercice.

Mme DESCHAMPS Marie-Thérèse a été nommée secrétaire de séance.

Monsieur le Maire rappelle que, par délibération n° 2020-08 du 23 mai 2020, le Conseil municipal a fixé à 3 le nombre de poste de Maires-adjoints,

Vu les dispositions de l'article L2122-2 du CGCT, en cas de vacance d'un siège d'adjoint quelle qu'en soit la cause, le Conseil municipal doit se prononcer pour la suppression d'un poste d'adjoint ou l'élection, parmi les conseillers municipaux, d'un nouvel adjoint,

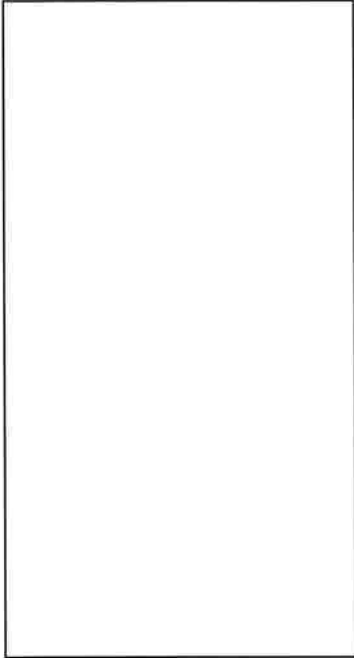
Un poste d'adjoint est vacant, consécutivement à la démission de M. Frédéric DEROUET,

Il est proposé de supprimer ce poste d'adjoint et de ramener le corps municipal à 2 adjoints.

Les adjoints suivant le rang du poste supprimé seront promus au rang supérieur ;

Vu le Code général des collectivités

ses articles L 2122-1, L 2122-2, L 2122-6, L 2122-7-2, L 2122-8, L 2122-9, L 2122-10, L 2122-11, L 2122-12, L 2122-13, L 2122-14, L 2122-15, L 2122-16, L 2122-17, L 2122-18, L 2122-19, L 2122-20, L 2122-21, L 2122-22, L 2122-23, L 2122-24, L 2122-25, L 2122-26, L 2122-27, L 2122-28, L 2122-29, L 2122-30, L 2122-31, L 2122-32, L 2122-33, L 2122-34, L 2122-35, L 2122-36, L 2122-37, L 2122-38, L 2122-39, L 2122-40, L 2122-41, L 2122-42, L 2122-43, L 2122-44, L 2122-45, L 2122-46, L 2122-47, L 2122-48, L 2122-49, L 2122-50, L 2122-51, L 2122-52, L 2122-53, L 2122-54, L 2122-55, L 2122-56, L 2122-57, L 2122-58, L 2122-59, L 2122-60, L 2122-61, L 2122-62, L 2122-63, L 2122-64, L 2122-65, L 2122-66, L 2122-67, L 2122-68, L 2122-69, L 2122-70, L 2122-71, L 2122-72, L 2122-73, L 2122-74, L 2122-75, L 2122-76, L 2122-77, L 2122-78, L 2122-79, L 2122-80, L 2122-81, L 2122-82, L 2122-83, L 2122-84, L 2122-85, L 2122-86, L 2122-87, L 2122-88, L 2122-89, L 2122-90, L 2122-91, L 2122-92, L 2122-93, L 2122-94, L 2122-95, L 2122-96, L 2122-97, L 2122-98, L 2122-99, L 2122-100, L 2122-101, L 2122-102, L 2122-103, L 2122-104, L 2122-105, L 2122-106, L 2122-107, L 2122-108, L 2122-109, L 2122-110, L 2122-111, L 2122-112, L 2122-113, L 2122-114, L 2122-115, L 2122-116, L 2122-117, L 2122-118, L 2122-119, L 2122-120, L 2122-121, L 2122-122, L 2122-123, L 2122-124, L 2122-125, L 2122-126, L 2122-127, L 2122-128, L 2122-129, L 2122-130, L 2122-131, L 2122-132, L 2122-133, L 2122-134, L 2122-135, L 2122-136, L 2122-137, L 2122-138, L 2122-139, L 2122-140, L 2122-141, L 2122-142, L 2122-143, L 2122-144, L 2122-145, L 2122-146, L 2122-147, L 2122-148, L 2122-149, L 2122-150, L 2122-151, L 2122-152, L 2122-153, L 2122-154, L 2122-155, L 2122-156, L 2122-157, L 2122-158, L 2122-159, L 2122-160, L 2122-161, L 2122-162, L 2122-163, L 2122-164, L 2122-165, L 2122-166, L 2122-167, L 2122-168, L 2122-169, L 2122-170, L 2122-171, L 2122-172, L 2122-173, L 2122-174, L 2122-175, L 2122-176, L 2122-177, L 2122-178, L 2122-179, L 2122-180, L 2122-181, L 2122-182, L 2122-183, L 2122-184, L 2122-185, L 2122-186, L 2122-187, L 2122-188, L 2122-189, L 2122-190, L 2122-191, L 2122-192, L 2122-193, L 2122-194, L 2122-195, L 2122-196, L 2122-197, L 2122-198, L 2122-199, L 2122-200, L 2122-201, L 2122-202, L 2122-203, L 2122-204, L 2122-205, L 2122-206, L 2122-207, L 2122-208, L 2122-209, L 2122-210, L 2122-211, L 2122-212, L 2122-213, L 2122-214, L 2122-215, L 2122-216, L 2122-217, L 2122-218, L 2122-219, L 2122-220, L 2122-221, L 2122-222, L 2122-223, L 2122-224, L 2122-225, L 2122-226, L 2122-227, L 2122-228, L 2122-229, L 2122-230, L 2122-231, L 2122-232, L 2122-233, L 2122-234, L 2122-235, L 2122-236, L 2122-237, L 2122-238, L 2122-239, L 2122-240, L 2122-241, L 2122-242, L 2122-243, L 2122-244, L 2122-245, L 2122-246, L 2122-247, L 2122-248, L 2122-249, L 2122-250, L 2122-251, L 2122-252, L 2122-253, L 2122-254, L 2122-255, L 2122-256, L 2122-257, L 2122-258, L 2122-259, L 2122-260, L 2122-261, L 2122-262, L 2122-263, L 2122-264, L 2122-265, L 2122-266, L 2122-267, L 2122-268, L 2122-269, L 2122-270, L 2122-271, L 2122-272, L 2122-273, L 2122-274, L 2122-275, L 2122-276, L 2122-277, L 2122-278, L 2122-279, L 2122-280, L 2122-281, L 2122-282, L 2122-283, L 2122-284, L 2122-285, L 2122-286, L 2122-287, L 2122-288, L 2122-289, L 2122-290, L 2122-291, L 2122-292, L 2122-293, L 2122-294, L 2122-295, L 2122-296, L 2122-297, L 2122-298, L 2122-299, L 2122-300, L 2122-301, L 2122-302, L 2122-303, L 2122-304, L 2122-305, L 2122-306, L 2122-307, L 2122-308, L 2122-309, L 2122-310, L 2122-311, L 2122-312, L 2122-313, L 2122-314, L 2122-315, L 2122-316, L 2122-317, L 2122-318, L 2122-319, L 2122-320, L 2122-321, L 2122-322, L 2122-323, L 2122-324, L 2122-325, L 2122-326, L 2122-327, L 2122-328, L 2122-329, L 2122-330, L 2122-331, L 2122-332, L 2122-333, L 2122-334, L 2122-335, L 2122-336, L 2122-337, L 2122-338, L 2122-339, L 2122-340, L 2122-341, L 2122-342, L 2122-343, L 2122-344, L 2122-345, L 2122-346, L 2122-347, L 2122-348, L 2122-349, L 2122-350, L 2122-351, L 2122-352, L 2122-353, L 2122-354, L 2122-355, L 2122-356, L 2122-357, L 2122-358, L 2122-359, L 2122-360, L 2122-361, L 2122-362, L 2122-363, L 2122-364, L 2122-365, L 2122-366, L 2122-367, L 2122-368, L 2122-369, L 2122-370, L 2122-371, L 2122-372, L 2122-373, L 2122-374, L 2122-375, L 2122-376, L 2122-377, L 2122-378, L 2122-379, L 2122-380, L 2122-381, L 2122-382, L 2122-383, L 2122-384, L 2122-385, L 2122-386, L 2122-387, L 2122-388, L 2122-389, L 2122-390, L 2122-391, L 2122-392, L 2122-393, L 2122-394, L 2122-395, L 2122-396, L 2122-397, L 2122-398, L 2122-399, L 2122-400, L 2122-401, L 2122-402, L 2122-403, L 2122-404, L 2122-405, L 2122-406, L 2122-407, L 2122-408, L 2122-409, L 2122-410, L 2122-411, L 2122-412, L 2122-413, L 2122-414, L 2122-415, L 2122-416, L 2122-417, L 2122-418, L 2122-419, L 2122-420, L 2122-421, L 2122-422, L 2122-423, L 2122-424, L 2122-425, L 2122-426, L 2122-427, L 2122-428, L 2122-429, L 2122-430, L 2122-431, L 2122-432, L 2122-433, L 2122-434, L 2122-435, L 2122-436, L 2122-437, L 2122-438, L 2122-439, L 2122-440, L 2122-441, L 2122-442, L 2122-443, L 2122-444, L 2122-445, L 2122-446, L 2122-447, L 2122-448, L 2122-449, L 2122-450, L 2122-451, L 2122-452, L 2122-453, L 2122-454, L 2122-455, L 2122-456, L 2122-457, L 2122-458, L 2122-459, L 2122-460, L 2122-461, L 2122-462, L 2122-463, L 2122-464, L 2122-465, L 2122-466, L 2122-467, L 2122-468, L 2122-469, L 2122-470, L 2122-471, L 2122-472, L 2122-473, L 2122-474, L 2122-475, L 2122-476, L 2122-477, L 2122-478, L 2122-479, L 2122-480, L 2122-481, L 2122-482, L 2122-483, L 2122-484, L 2122-485, L 2122-486, L 2122-487, L 2122-488, L 2122-489, L 2122-490, L 2122-491, L 2122-492, L 2122-493, L 2122-494, L 2122-495, L 2122-496, L 2122-497, L 2122-498, L 2122-499, L 2122-500, L 2122-501, L 2122-502, L 2122-503, L 2122-504, L 2122-505, L 2122-506, L 2122-507, L 2122-508, L 2122-509, L 2122-510, L 2122-511, L 2122-512, L 2122-513, L 2122-514, L 2122-515, L 2122-516, L 2122-517, L 2122-518, L 2122-519, L 2122-520, L 2122-521, L 2122-522, L 2122-523, L 2122-524, L 2122-525, L 2122-526, L 2122-527, L 2122-528, L 2122-529, L 2122-530, L 2122-531, L 2122-532, L 2122-533, L 2122-534, L 2122-535, L 2122-536, L 2122-537, L 2122-538, L 2122-539, L 2122-540, L 2122-541, L 2122-542, L 2122-543, L 2122-544, L 2122-545, L 2122-546, L 2122-547, L 2122-548, L 2122-549, L 2122-550, L 2122-551, L 2122-552, L 2122-553, L 2122-554, L 2122-555, L 2122-556, L 2122-557, L 2122-558, L 2122-559, L 2122-560, L 2122-561, L 2122-562, L 2122-563, L 2122-564, L 2122-565, L 2122-566, L 2122-567, L 2122-568, L 2122-569, L 2122-570, L 2122-571, L 2122-572, L 2122-573, L 2122-574, L 2122-575, L 2122-576, L 2122-577, L 2122-578, L 2122-579, L 2122-580, L 2122-581, L 2122-582, L 2122-583, L 2122-584, L 2122-585, L 2122-586, L 2122-587, L 2122-588, L 2122-589, L 2122-590, L 2122-591, L 2122-592, L 2122-593, L 2122-594, L 2122-595, L 2122-596, L 2122-597, L 2122-598, L 2122-599, L 2122-600, L 2122-601, L 2122-602, L 2122-603, L 2122-604, L 2122-605, L 2122-606, L 2122-607, L 2122-608, L 2122-609, L 2122-610, L 2122-611, L 2122-612, L 2122-613, L 2122-614, L 2122-615, L 2122-616, L 2122-617, L 2122-618, L 2122-619, L 2122-620, L 2122-621, L 2122-622, L 2122-623, L 2122-624, L 2122-625, L 2122-626, L 2122-627, L 2122-628, L 2122-629, L 2122-630, L 2122-631, L 2122-632, L 2122-633, L 2122-634, L 2122-635, L 2122-636, L 2122-637, L 2122-638, L 2122-639, L 2122-640, L 2122-641, L 2122-642, L 2122-643, L 2122-644, L 2122-645, L 2122-646, L 2122-647, L 2122-648, L 2122-649, L 2122-650, L 2122-651, L 2122-652, L 2122-653, L 2122-654, L 2122-655, L 2122-656, L 2122-657, L 2122-658, L 2122-659, L 2122-660, L 2122-661, L 2122-662, L 2122-663, L 2122-664, L 2122-665, L 2122-666, L 2122-667, L 2122-668, L 2122-669, L 2122-670, L 2122-671, L 2122-672, L 2122-673, L 2122-674, L 2122-675, L 2122-676, L 2122-677, L 2122-678, L 2122-679, L 2122-680, L 2122-681, L 2122-682, L 2122-683, L 2122-684, L 2122-685, L 2122-686, L 2122-687, L 2122-688, L 2122-689, L 2122-690, L 2122-691, L 2122-692, L 2122-693, L 2122-694, L 2122-695, L 2122-696, L 2122-697, L 2122-698, L 2122-699, L 2122-700, L 2122-701, L 2122-702, L 2122-703, L 2122-704, L 2122-705, L 2122-706, L 2122-707, L 2122-708, L 2122-709, L 2122-710, L 2122-711, L 2122-712, L 2122-713, L 2122-714, L 2122-715, L 2122-716, L 2122-717, L 2122-718, L 2122-719, L 2122-720, L 2122-721, L 2122-722, L 2122-723, L 2122-724, L 2122-725, L 2122-726, L 2122-727, L 2122-728, L 2122-729, L 2122-730, L 2122-731, L 2122-732, L 2122-733, L 2122-734, L 2122-735, L 2122-736, L 2122-737, L 2122-738, L 2122-739, L 2122-740, L 2122-741, L 2122-742, L 2122-743, L 2122-744, L 2122-745, L 2122-746, L 2122-747, L 2122-748, L 2122-749, L 2122-750, L 2122-751, L 2122-752, L 2122-753, L 2122-754, L 2122-755, L 2122-756, L 2122-757, L 2122-758, L 2122-759, L 2122-760, L 2122-761, L 2122-762, L 2122-763, L 2122-764, L 2122-765, L 2122-766, L 2122-767, L 2122-768, L 2122-769, L 2122-770, L 2122-771, L 2122-772, L 2122-773, L 2122-774, L 2122-775, L 2122-776, L 2122-777, L 2122-778, L 2122-779, L 2122-780, L 2122-781, L 2122-782, L 2122-783, L 2122-784, L 2122-785, L 2122-786, L 2122-787, L 2122-788, L 2122-789, L 2122-790, L 2122-791, L 2122-792, L 2122-793, L 2122-794, L 2122-795, L 2122-796, L 2122-797, L 2122-798, L 2122-799, L 2122-800, L 2122-801, L 2122-802, L 2122-803, L 2122-804, L 2122-805, L 2122-806, L 2122-807, L 2122-808, L 2122-809, L 2122-810, L 2122-811, L 2122-812, L 2122-813, L 2122-814, L 2122-815, L 2122-816, L 2122-817, L 2122-818, L 2122-819, L 2122-820, L 2122-821, L 2122-822, L 2122-823, L 2122-824, L 2122-825, L 2122-826, L 2122-827, L 2122-828, L 2122-829, L 2122-830, L 2122-831, L 2122-832, L 2122-833, L 2122-834, L 2122-835, L 2122-836, L 2122-837, L 2122-838, L 2122-839, L 2122-840, L 2122-841, L 2122-842, L 2122-843, L 2122-844, L 2122-845, L 2122-846, L 2122-847, L 2122-848, L 2122-849, L 2122-850, L 2122-851, L 2122-852, L 2122-853, L 2122-854, L 2122-855, L 2122-856, L 2122-857, L 2122-858, L 2122-859, L 2122-860, L 2122-861, L 2122-862, L 2122-863, L 2122-864, L 2122-865, L 2122-866, L 2122-867, L 2122-868, L 2122-869, L 2122-870, L 2122-871, L 2122-872, L 2122-873, L 2122-874, L 2122-875, L 2122-876, L 2122-877, L 2122-878, L 2122-879, L 2122-880, L 2122-881, L 2122-882, L 2122-883, L 2122-884, L 2122-885, L 2122-886, L 2122-887, L 2122-888, L 2122-889, L 2122-890, L 2122-891, L 2122-892, L 2122-893, L 2122-894, L 2122-895, L 2122-896, L 2122-897, L 2122-898, L 2122-899, L 2122-900, L 2122-901, L 2122-902, L 2122-903, L 2122-904, L 2122-905, L 2122-906, L 2122-907, L 2122-908, L 2122-909, L 2122-910, L 2122-911, L 2122-912, L 2122-913, L 2122-914, L 2122-915, L 2122-916, L 2122-917, L 2122-918, L 2122-919, L 2122-920, L 2122-921, L 2122-922, L 2122-923, L 2122-924, L 2122-925, L 2122-926, L 2122-927, L 2122-928, L 2122-929, L 2122-930, L 2122-931, L 2122-932, L 2122-933, L 2122-934, L 2122-935, L 2122-936, L 2122-937, L 2122-938, L 2122-939, L 2122-940, L 2122-941, L 2122-942, L 2122-943, L 2122-944, L 2122-945, L 2122-946, L 2122-947, L 2122-948, L 2122-949, L 2122-950, L 2122-951, L 2122-952, L 2122-953, L 2122-954, L 2122-955, L 2122-956, L 2122-957, L 2122-958, L 2122-959, L 2122-960, L 2122-961, L 2122-962, L 2122-963, L 2122-964, L 2122-965, L 2122-966, L 2122-967, L 2122-968, L 2122-969, L 2122-970, L 2122-971, L 2122-972, L 2122-973, L 2122-974, L 2122-975, L 2122-976, L 2122-977, L 2122-978, L 2122-979, L 2122-980, L 2122-981, L 2122-982, L 2122-983, L 2122-984, L 2122-985, L 2122-986, L 2122-987, L 2122-988, L 2122-989, L 2122-990, L 2122-991, L 2122-992, L 2122-993, L



CONSIDERANT que ce nombre peut être ramené à 2 sans que la bonne marche des services municipaux n'en soit altérée,

CONSIDERANT que Monsieur Frédéric DEROUET, élu 1^{er} adjoint le 23 mai 2020 a démissionné le 1^{er} janvier 2026,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DECIDE** de supprimer un poste d'adjoint au Maire.
- **DECIDE** de fixer à 2 le nombre d'adjoints au Maire.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations du Conseil municipal, dûment signé.

**Le Maire,
Christophe BUATOIS.**



COMMUNE DE NESLES LA VALLEE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DATE DE CONVOCATION 20 février 2026	L'an deux mil vingt-six Le vingt-sept février à 20h45
DATE D’AFFICHAGE 20 février 2026	Le conseil municipal légalement convoqué, s’est réuni en séance publique, sous la présidence de Monsieur Christophe BUATOIS, Maire, Présents : Mme DESHONS Chantal, M. DUMAINE Jean-Jacques, Mme BERGERON Corine, M. CHEVALLIER Eric, M. DUQUESNE Maxime, M. LEBREUILLY Ludovic, M. LEFEBVRE Dominique, Mme DESCHAMPS Marie-Thérèse, Mme SEINTURIER Maryse, Mme VETIL Maud.
NOMBRE DE CONSEILLERS En exercice19 Présents11 Votants16	Absents (donnent pouvoir à) : Mme CALANDRE Anne-Charlotte à Mme DESHONS Chantal, Mme CAYZERGUES Marine à M. LEFEBVRE Dominique, M. LEPLAT Jérôme à M. BUATOIS Christophe, Mme MIRTIL Sylvie à Mme SEINTURIER Maryse, M. DUPIECH Nicolas à M. DUMAINE Jean-Jacques. Absents : Mme LANGLOIS Emilie, M. ROPERT Marc et Mme LEBOURCQ Laure.
N° 08/2026 OBJET : Autorisation de servitudes sur la parcelle AD714 à Nesles la Vallée (95690)	Formant la majorité des membres en exercice. Mme DESCHAMPS Marie-Thérèse a été nommée secrétaire de séance. Vu l’article L2122-4 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques relatif aux servitudes de droit privé sur le domaine public. Vu les articles 686 à 710 du Code civil, qui réglementent les servitudes ou services fonciers. Vu la délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2025 ayant approuvé la vente de la parcelle communale cadastrée AD 713 (lot B), située 1 boulevard Pasteur, au profit de M. Ludovic VANNIER et Mme Camille HEBERT ; Vu la nécessité d’instituer des servitudes grevant la parcelle communale voisine AD 714 (lot C), afin de permettre l’usage normal du lot B et d’assurer la cohérence d’aménagement de l’ensemble immobilier ; Considérant que les constructions existantes sur le lot B comportent des ouvertures donnant sur le lot C ; Considérant que l’accès piéton, l’implantation du local poubelle et le passage des réseaux techniques nécessitent la création de servitudes pérennes ; Considérant qu’il appartient au Conseil municipal d’autoriser l’établissement de ces servitudes au bénéfice des propriétaires du lot B Le conseil municipal, après en avoir délibéré décide, à l’unanimité, Article 1 – Servitude de vue Il est institué au profit de la parcelle AD 713 (lot B) une servitude de vue sur la parcelle AD 714 (lot C), correspondant aux ouvertures existantes du bâtiment implanté sur le lot B.

**Article 2 – Servitude de passage piéton**

Il est institué au profit de la parcelle AD 713 (lot B) une servitude de passage piéton sur une bande de terrain située sur la parcelle AD 714 (lot C), permettant l'accès aux différentes parties du lot B.

Article 3 – Servitude de local poubelle

Il est institué au profit de la parcelle AD 713 (lot B) une servitude de dépôt des containers poubelles, permettant aux propriétaires du lot B d'utiliser l'espace localisé sur la parcelle AD 714 (lot C) pour l'entreposage de leurs bacs. Les modalités d'entretien et d'usage seront précisées dans l'acte notarié.

Article 4 – Servitude d'implantation d'équipements communaux sur le mur

Il est établi, au profit de la parcelle AD 712 (lot A – Commune), une servitude grevant la parcelle AD 713 (lot B), consistant en la mise à disposition du mur de clôture situé sur le lot B. Cette servitude permet à la commune :

- d'installer et maintenir un luminaire destiné à l'éclairage public ;
- d'implanter et d'exploiter un coffret électrique nécessaire au fonctionnement des équipements communaux.

La commune assurera l'entretien, la maintenance et, le cas échéant, le remplacement desdits équipements, sans porter atteinte à la solidité du mur ni gêner l'usage normal du fonds servant.

Article 5 – Autorisation donnée au Maire

Le Conseil municipal autorise Madame/Monsieur le Maire à :

- signer tout document nécessaire à l'établissement des servitudes ;
- intervenir à l'acte notarié modificatif ;
- accomplir toutes démarches afférentes à la présente décision.

Article 6 – Publicité et exécution

La présente délibération sera transmise au contrôle de légalité et affichée conformément à la réglementation en vigueur.

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations du Conseil municipal, dûment signé.

**Le Maire,
Christophe BUATOIS.**



Signé par : Christophe BUATOIS
Date : 28/02/2026
Qualité : MAIRE