

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



NESLES-LA-VALLÉE
COMMUNE DU VAL D'OISE

CONSEIL MUNICIPAL

PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU 28 NOVEMBRE 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le vingt-huit novembre à 20 h 45,

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

Présents : M. DEROUET Frédéric, Mme DESHONS Chantal, M. DUMAINE Jean-Jacques, Mme BERGERON Corine, Mme CALANDRE Anne-Charlotte, Mme CAYZERGUES Marine, M. CHEVALLIER Éric, M. DUQUESNE Maxime, Mme LANGLOIS Emilie, M. LEBREUJILLY Ludovic, LEFEBVRE Dominique, M. LEPLAT Jérôme, Mme MIRTIL Sylvie, M. ROPERT Marc et Mme LEBOURCQ Laure.

Absents (donnent pouvoir à) : Mme DESCHAMPS Marie-Thérèse à Mme BERGERON Corine, M. DUPIECH Nicolas et Mme SEINTURIER Maryse à M. Eric CHEVALLIER.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme CAYZERGUES Marine

Monsieur le Maire constate que le quorum est atteint et ouvre la séance.

Monsieur le Maire donne lecture d'une motion rédigée en son nom, en réponse à celle présentée par le groupe Alternesles intitulée « Explication du vote d'Alternesles sur l'arrêt du PLU », lue lors du conseil municipal du 26 septembre par M. ROPERT.

Monsieur ROPERT remercie le Maire pour cette réponse et précise que, malgré tout, Alternesles demeure opposé à l'implantation d'un office notarial sur le terrain concerné, lequel relevait de la superficie de l'OAP. Il indique qu'il aurait souhaité qu'un vote spécifique soit organisé sur ce projet.

Monsieur DEROUET rappelle qu'en 2026, l'OAP prévoyait une surface totale de 6 000 m², dont 2 000 m² ont déjà été acquis par l'office notarial. Il exprime ses inquiétudes quant à la constructibilité des 4 000 m² restants, qui pourrait ne pas être validée par les Personnes Publiques Associées (PPA).

Monsieur le Maire répond que la commune ne devrait pas rencontrer de difficultés, dans la mesure où elle reste dans le pourcentage d'artificialisation autorisé. Il propose d'attendre l'avis des PPA.

Monsieur ROPERT souligne ensuite la crise du logement et estime qu'il aurait été pertinent d'intégrer quelques logements sociaux destinés aux Neslois sur cette OAP, en complément des logements pour seniors.

Madame DESHONS observe que, même lorsque la commune prévoit des logements sociaux, les habitants de Nesles en bénéficient rarement : lors des commissions, les dossiers proposés par la commune sont souvent rejetés pour des motifs jugés peu convaincants, voire injustes.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Madame CAYZERGUES ajoute que la commune ne dispose pas des moyens financiers nécessaires pour porter elle-même de tels projets.

Enfin, le Maire rappelle que la commune se heurte régulièrement au refus des bailleurs sociaux, ceux-ci invoquant un manque de rentabilité

Monsieur le Maire donne lecture d'une motion rédigée en son nom, en réponse à celle présentée par M. DEROUET concernant le PLU, et lue en conseil municipal le 26 septembre par ce dernier.

Monsieur DEROUET indique que cette réponse ne satisfait que partiellement ses interrogations. Il exprime ses inquiétudes quant à une éventuelle évolution de la législation, notamment si le taux d'artificialisation venait à être revu à la baisse, ce qui pourrait compromettre la réalisation du projet prévu sur l'OAP 3.

Monsieur le Maire rappelle que les règles actuellement en vigueur en matière d'artificialisation permettent de maintenir la consommation foncière prévue. Il estime que le projet de l'OAP 3 devrait ainsi pouvoir être mené à terme.

Enfin, M. ROPERT conclut en indiquant qu'il aurait souhaité que l'OAP 3 fasse l'objet d'un débat spécifique au sein du conseil.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'approuver le procès-verbal (PV) du conseil du 27 août 2025 envoyé le 25 novembre 2025.

Le PV est approuvé par le conseil à l'unanimité.

Monsieur le Maire propose à l'assemblée d'approuver le procès-verbal (PV) du conseil du 26 septembre 2025 envoyé le 25 novembre 2025.

Le PV est approuvé par le conseil à l'unanimité.

Point 1 - Délibération n°37/2025 – Fixation de la contre-valeur 2026 – redevance eau potable.

Madame ACHIN, représentante du bureau d'études *Intégral Environnement*, missionnée pour l'accompagnement de la Délégation de Service Public de l'eau potable, présente à l'assemblée les modalités de fixation de la contre-valeur 2026 relative à la redevance d'eau potable et en expose les principaux éléments d'explication.

L'article 101 de la loi n° 2023-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 portant sur la transformation du dispositif de redevances des agences de l'eau instaure à compter du 1er janvier 2025 la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable / systèmes d'assainissement collectif auxquelles sont assujetties les communes ou leurs établissements publics compétents en matière de distribution d'eau potable / d'assainissement des eaux usées.

En application du Décret n° 2024-787 du 9 juillet 2024 portant modifications des dispositions relatives aux redevances des agences de l'eau et dans le cadre du contrat de délégation de service public d'eau potable, la commune doit définir la contre-valeur de la redevance pour la performance des réseaux répercutée sur chaque usager du service public de distribution d'eau potable sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L. 2224-12-2 à L. 2224-12-4 ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 213-10-1 à L. 213-10-6, D. 213-48-12-1 à D. 213-48-12-13 ;

Vu l'arrêté du 5 juillet 2024 relatif aux modalités d'établissement de la redevance sur la consommation d'eau potable et des redevances pour la performance des réseaux d'eau potable et pour la performance des systèmes d'assainissement collectif ;

Vu la délibération n° 2024-19 du 27 juin 2024 du conseil d'administration de l'Agence de l'eau portant sur le projet de taux de redevances des années 2025 à 2030 et saisine des comités de bassin pour avis conforme et notamment ses articles 2.4 et 2.5 ;

Vu le contrat de délégation de service public pour la gestion du service d'eau potable passé entre la Compagnie des Eaux de Goussainville du groupe Aqualia et la commune de Nesles La Vallée est entré en vigueur le 1er juillet 2024 et notamment son article concernant le recouvrement et le reversement de la part collectivité ;

Considérant que la commune, en sa qualité d'assujettie à la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable, sera redevable envers l'agence de l'eau d'un montant égal au produit 1°) du volume d'eau facturé aux personnes abonnées au service d'eau potable, 2°) d'un tarif fixé par l'agence de l'eau et 3°) des coefficients de modulation ;

Considérant que l'Agence de l'eau a fixé un tarif de 0,34 €HT par mètre cube pour la redevance sur la consommation d'eau potable pour l'année 2026 ;

Considérant que l'Agence de l'eau a fixé un tarif de 0,148 €HT par mètre cube pour la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable pour l'année 2026 ;

Considérant que le coefficient de modulation correspondant à la performance du réseau d'eau potable est estimé selon SISPEA pour l'année 2026 à la valeur de 0,41 ;

Considérant le montant forfaitaire maximal fixé par arrêté du 5 juillet 2024 pour la prise en compte, par la redevance d'eau potable, de la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable, à hauteur de 3 €/m³ ;

Considérant que la contre-valeur de la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable doit être répercutée sur chaque usager du service public de distribution d'eau potable, sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu et que le montant de cette contre-valeur ne pourra pas dépasser le montant forfaitaire maximal précité ;

Considérant qu'il appartient au délégataire de l'eau potable de facturer et de recouvrer auprès des usagers ce supplément au prix du mètre cube d'eau vendu et de reverser à la commune les sommes encaissées à ce titre, conformément au contrat conclu avec le délégataire ;

Considérant qu'il appartient donc à la commune de fixer le montant forfaitaire pris en compte dans la redevance d'eau potable au titre la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable prévue à l'article L. 213-10-5 du code de l'environnement, dont le délégataire est chargé d'assurer le recouvrement auprès des usagers et de lui reverser dans le cadre du contrat ;

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Article 1 :

FIXE pour l'année 2026 le montant de la contre-valeur de la redevance pour la performance des réseaux d'eau potable devant être répercutée sur chaque usager du service public de distribution d'eau potable sous la forme d'un supplément au prix du mètre cube d'eau vendu à : **0,066 € HT/m3**;

Article 2 :

PRÉCISE que cette contre-valeur est assujettie à la TVA selon la réglementation en vigueur à hauteur de 5.5% pour l'eau potable ;

Article 3 :

AUTORISE Monsieur le maire à signer tous les documents et les actes administratifs nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Point 2 - Délibération n°38/2025 – Modification du périmètre délimité des abords des monuments historiques.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article 2121-29 et suivants,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article R.132-2,

Vu le Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants,

Vu le Code du Patrimoine, notamment les articles L. 621-30 et suivants, ainsi que les articles R. 621- 92 à R 621-95,

Vu la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,

Vu la délibération du Conseil Municipal n°23/2024 en date du 3 mai 2024 relative à l'avis favorable de la commune sur la proposition de création du Périmètre Délimité Abords autour de l'église Saint-Symphorien classée au titre des monuments historiques, de l'ancien manoir rue Pierre Pilon, et de la croix romane inscrits au titre des monuments historiques,

Vu l'arrêté municipal n°2025-037 du 30 avril 2025 et l'arrêté municipal rectificatif n°2025-41 du 7 mai 2025 de mise à enquête publique du projet de création d'un périmètre délimité des abords des Monuments Historiques,

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 mai 2025 au 15 juin 2025, ensemble le rapport, les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur,

Vu les observations qui ont été recueillies lors de l'enquête publique,

Vu la nouvelle proposition de tracée du PDA transmise par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise sur la commune de Nesles la Vallée en tenant compte de la réserve mentionnée par le Commissaire-enquêteur dans son avis en date du 10 juillet 2025 sur le périmètre autour de la croix romane.

Considérant qu'étendre le périmètre autour de la croix romane en englobant le pré situé au Nord de la croix est une décision pertinente eu égard au maintien d'un ensemble cohérent avec ce monument historique,

Vu le nouveau dossier portant sur la création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) de Nesles la Vallée annexé à la présente,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

- **PREND EN COMPTE** les recommandations émises le commissaire-enquêteur et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Val d'Oise,
- **CONFIRME** son avis favorable sur le nouveau projet de PDA ci-annexé,
- **DIT** que la présente délibération sera notifiée au Préfet en vue de l'édiction de l'arrêté de création du périmètre délimité des abords des Monuments Historiques pour la commune de Nesles la Vallée,
- **AUTORISE** la Maire ou son adjoint délégué à signer tout document intervenant en application de la présente délibération,
- **DIT** que l'arrêté préfectoral susmentionné concernant le PDA sera annexé au dossier de PLU dans le cadre de sa procédure d'élaboration.

Point 3 - Délibération n°39/2025 – Revalorisation des charges de la maison de santé.

Mme CAYZERGUES Marine, en tant que professionnelle de santé, sort de la salle et ne prend pas part au vote

Monsieur le Maire informe que le conseil doit procéder à la revalorisation annuelle des charges des locaux loués aux professionnels de santé en fonction des dépenses réelles 2024-2025.

Au vu des montants de charges élevés pour cette structure et pour rendre attractive l'installation des professionnels de santé, Monsieur le Maire propose que les professionnels de la maison de santé bénéficient des mesures suivantes :

- Prise en charge par la commune de 50% des dépenses réelles chaque année.
- Régularisation des charges de l'année passée par les professionnels de santé à hauteur de 50%.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'exposé du Maire sur le mode calcul retenu pour revaloriser les charges,

Vu les tableaux de répartition des charges annexés à la présente,

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

- **DECIDE** que le montant de la régularisation des charges 2024-2025 sera le suivant : Régularisation à hauteur de 50% du montant total des charges réelles 2024-2025, déduction faite des provisions.
- **DECIDE** que le calcul de la revalorisation des charges pour 2026 sera le suivant :
 - o Application d'une augmentation de 2.5% sur les charges réelles 2025 pour l'estimation des charges mensuelles 2026.
 - o Le montant mensuel total des charges estimées pour 2026 correspond au calcul suivant : Charges mensuelles réelles 2025 +2.5%. Le tout divisé par deux. Il peut être ajouté au montant final, des charges individuelles prévues contractuellement avec des professionnels.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

- **DIT** que les recettes correspondantes seront encaissées sur le budget principal de la commune.

Point 4 - Délibération n°40/2025 – Revalorisation des charges de l'antenne paramédicale.

Mme CAYZERGUES Marine, en tant que professionnelle de santé, sort de la salle et ne prend pas part au vote

Monsieur le Maire informe que le conseil doit procéder à la revalorisation annuelle des charges des locaux loués aux professionnels de santé en fonction des dépenses réelles 2024-2025.

Au vu des montants de charges élevés pour cette structure et pour rendre attractive l'installation des professionnels de santé, Monsieur le Maire propose que les professionnels de l'annexe paramédicale bénéficient des mesures suivantes :

- Prise en charge par la commune de 50% des dépenses réelles chaque année.
- Régularisation des charges de l'année passée par les professionnels de santé à hauteur de 50%.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'exposé du Maire sur le mode calcul retenu pour revaloriser les charges,

Vu les tableaux de répartition des charges annexés à la présente,

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

- **DECIDE** que le montant de la régularisation des charges 2024-2025 sera le suivant : Régularisation à hauteur de 50% du montant total des charges réelles 2024-2025, déduction faite des provisions
- **DECIDE** que le calcul de la revalorisation des charges pour 2026 sera le suivant :
 - o Application d'une augmentation de 10.6% sur les charges réelles 2025 pour l'estimation des charges mensuelles 2026.
 - o Le montant mensuel total des charges estimées pour 2026 correspond au calcul suivant : Charges mensuelles réelles 2025 + 10.6%. Le tout divisé par deux. Il peut être ajouté au montant final, des charges individuelles prévues contractuellement avec des professionnels.
- **DIT** que les recettes correspondantes seront encaissées sur le budget principal de la commune.

Point 5 - Délibération n°41/2025 – Révision schéma directeur départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Monsieur le Maire informe que le schéma intercommunal sera soumis au vote lors d'un prochain conseil municipal, à l'issue d'une réunion des membres de la Communauté de Communes Sausseron Impressionnistes.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Monsieur LE PLAT souligne que le respect de la réglementation en termes d'accueil des gens du voyage facilite l'intervention du préfet en cas d'installation illégale.

Monsieur ROPERT insiste sur l'importance de prévoir ces emplacements afin de prévenir les installations illégales. Il relève une incohérence entre le nombre de places prévues et les besoins réels

Vu le courrier du Préfet du Val-d'Oise en date du 17 octobre 2025 (réf. SHRUB/PPLH/2025-28), sollicitant l'avis des communes sur le projet de révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage, conformément au III de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 modifiée ;

Vu le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage approuvé le 23 février 2022 ;

Vu le projet de schéma révisé transmis par la Direction départementale des territoires (version du 14 octobre 2025) ;

Considérant que la révision du schéma vise à tenir compte de l'avancement des études et projets sur certains territoires, ainsi que de l'évaluation actualisée des besoins en matière d'accueil des grands passages ;

Considérant que cette évaluation conduit à la proposition de ne pas prescrire d'aire de grand passage dans le département, la priorité demeurant la réalisation par les EPCI des aires permanentes d'accueil, des terrains familiaux locatifs et des opérations d'habitat adapté ;

Considérant que la commune de Nesles-la-Vallée est concernée par les enjeux d'accueil et d'intégration des gens du voyage, dans le respect des obligations légales et des équilibres locaux ;

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à la majorité, pour : 17, contre : 1

- **EMET un avis favorable** sur le projet de révision du schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage **sous réserve que le nombre d'emplacements à créer soit suffisant**

Point 6 - Délibération n°42/2025 – Présentation du RAD 2024 (Rapport Annuel du Délégué) du SICTEU – Prise d'acte.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.1411-3 relatif au rapport annuel du délégué (RAD),

Vu le rapport annuel 2024 établi par la SEFO, annexé à la présente, et transmis par le Syndicat Intercommunal pour la Collecte et le Traitement des Eaux Usées (SICTEU) relatif au transport et au traitement des eaux usées, présenté en séance par Monsieur le Maire,

Vu les réserves émises par le Président du SICTEU ainsi que par les membres du comité syndical lors de la séance du conseil d'administration du 30 septembre 2025, portant sur des écarts constatés entre certaines données chiffrées du rapport annuel du délégué (RAD) et celles établies par le SICTEU,

Considérant que ce rapport doit être présenté à l'assemblée délibérante afin d'assurer l'information des élus et des usagers,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

- **PREND ACTE** du rapport annuel de la SEFO pour l'exploitation du service d'assainissement au cours de l'année 2024.
- **APPROUVE, AVEC DES RESERVES émises par le SICTEU**, le rapport annuel de SEFO pour l'exploitation du service d'assainissement de 2024

Point 7 - Délibération n°43/2025 – Présentation du RPQS 2024 (Rapport Annuel sur le Prix et la Qualité de service) du SICTEU – Prise d'acte.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L.2224-5 relatif au rapport annuel sur le prix et la qualité du service (RPQS)

Vu le rapport présenté en séance par le Maire concernant le RPQS transmis par le SICTEU,

Considérant que ce rapport doit être présenté à l'assemblée délibérante afin d'assurer l'information des élus et des usagers,

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

- **DECIDE :**
 - o De prendre acte de la présentation du RPQS relatif au service public d'assainissement.
 - o De mettre le rapport à disposition du public conformément aux dispositions légales.

Point 8 - Délibération n°44/2025 – Dissolution du Syndicat Intercommunal de Transport d'Élèves (SITE).

Madame CALANDRE informe que le Syndicat Intercommunal de Transport d'Élèves (SITE) s'est réuni au mois de juin afin d'examiner la dissolution du syndicat, souhaitée depuis plusieurs années par Île-de-France Mobilités.

Madame LANGLOIS précise qu'après le règlement de la dernière facture, chaque commune percevra une part des recettes du SITE.

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Nesles-la-Vallée assure l'hébergement du SITE depuis le 1er janvier 2025.

Par délibération en date du 12 juin 2025, les membres du Syndicat Intercommunal de Transport d'Élèves (SITE) de Beaumont sur Oise et l'Isle-Adam, ont approuvé sa dissolution à compter du 31 décembre 2025 et ont accepté les conditions de sa liquidation par répartition au nombre d'habitants par commune,

Il convient donc aujourd'hui d'approuver la dissolution du SITE et les conditions de la clef de répartition

Vu la délibération du 12 juin 2025 du Syndicat de Transport d'Élèves approuvant la dissolution du SITE et les conditions de sa liquidation,

Vu la délibération du 27 novembre 2025 du Syndicat de Transport d'Élèves approuvant la dissolution du SITE et les conditions de la clef de répartition.

Considérant que la commune de Nesles-la-Vallée est membre du Syndicat Intercommunal de Transport d'Élèves (SITE),

Considérant que le Syndicat a décidé sa dissolution et fixé les conditions de liquidation selon une clef de répartition fondée sur le nombre d'habitants,

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Considérant qu'il appartient au conseil municipal d'approuver ladite dissolution et les modalités de répartition,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré à la majorité, pour : 14 , contre :1 abstention : 3

- **APPROUVE** la dissolution du Syndicat Intercommunal de Transport d'Élèves ;
- **APPROUVE** le don du matériel informatique et des logiciels au bénéfice de la commune de Nesles-la-Vallée (95690) ;
- **APPROUVE** les conditions de dissolution, notamment la répartition financière établie au prorata du nombre d'habitants par commune (cf. tableau ci-dessous).

Clé de répartition pourcentage (%) par commune

Communes	Nombre d'habitants	% du total
Beaumont-sur-Oise	9931	8,788 %
Bernes-sur-Oise	2703	2,392 %
Bruyères-sur-Oise	4907	4,344 %
Butry-sur-Oise	2242	1,984 %
Champagne-sur-Oise	5059	4,475 %
Frouville	347	0,307 %
Hédouville	280	0,248 %
Hérouville-en-Vexin	569	0,504 %
Labbeville	641	0,568 %
L'Isle-Adam	12302	10,896 %
Mériel	5337	4,725 %
Méry-sur-Oise	10015	8,862 %
Mours	1680	1,487 %
Nerville-la-Forêt	779	0,689 %
Nesles-la-Vallée	1823	1,613 %
Nointel	1156	1,023 %
Parmain	5683	5,028 %
Persan	14348	12,699 %
Presles	3994	3,535 %
Ronquerolles	890	0,788 %
Saint-Ouen-l'Aumône	25614	22,668 %
Vallangoujard	616	0,545 %
Valmondois	1209	1,071 %
Villiers-Adam	848	0,751 %
Total	112973	100%

Le montant total en euros, à répartir auprès des 24 communes, sera déterminé ultérieurement, dès connaissance des dotations confirmées et reçues de la part d'Île-de-France Mobilités.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Si les dotations attendues, de la part d'Ile de France Mobilités, arrivent après le 31 décembre 2025, la collectivité de L'Isle-Adam en sera le bénéficiaire et sera chargé de les répartir en fonction de la clef de répartition fixée par le SITE.

Point 9 - Délibération n°45/2025 – Acquisition de la Parcelle ZE 006

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la mise en vente de la parcelle ZE 006 située sur la commune de Nesles-la-Vallée, la Haie St Jean, dont le plan cadastral est annexé à la présente,

Considérant la volonté de la commune de se porter acquéreur dudit terrain afin de le mettre à disposition du Syndicat de l'Entente Oise Aisne,

Considérant que ce syndicat prévoit d'y réaliser un aménagement destiné à la gestion des eaux de ruissellement pluviales, dans le but de limiter les risques d'inondations dans le centre du village,

Considérant que les échanges avec les propriétaires du terrain ont abouti à un accord sur le prix de 140 euros pour 70 m²,

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

- **DECIDE** d'acquérir la parcelle cadastrée ZE 006 de 70m² ci-dessus détaillée, moyennant le prix de **140 € (cent quarante euros)**
- **DIT** que la commune prendra à sa charge :
 - o Les frais de notaire afférents à la vente,
 - o Les frais de notaire liés à l'attestation de propriété immobilière, dont le montant prévisionnel est de **650 €**, susceptible d'évoluer légèrement,
- **DONNE tous pouvoirs** à Monsieur le Maire, ou à défaut à tout adjoint :
 - o À l'effet de signer l'acte de vente par le propriétaire actuel à recevoir par un notaire,
 - o Aux effets ci-dessus de passer et signer tous actes et pièces, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire,
- **DIT** que les dépenses seront inscrites au budget de l'année 2025.

- **Questions diverses :**

1- Travaux

Monsieur le Maire informe que les travaux du pont de la sente du Pré à l'Âne sont désormais achevés.

Madame DESHONS annonce que l'aire de jeux est ouverte aux enfants, à la suite du contrôle effectué par le bureau de contrôle.

Madame DESHONS indique que l'Éducation Nationale n'a pas eu le fonds de financement pour le projet d'aménagement de la cour d'école, l'équipe enseignante a décidé de le maintenir grâce à d'autres financements :

- Cagnotte trousse à projet : 2 800 €
- Commerçants : 500 €
- Participation de la Mairie : à définir

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Monsieur ROPERT demande quel est le coût total du projet. Madame CAZERGUES indique que le projet retenu est moins ambitieux qu'à l'origine et que pour le mener à bien, l'équipe enseignante a besoin de 8 000 €. Monsieur ROPERT propose que la commune fasse un point sur la cagnotte en janvier 2026 et envisage une participation communale. Monsieur le Maire répond qu'il était déjà prévu de faire une proposition.

Monsieur le Maire indique que le Département a validé une subvention au titre du fonds scolaire 2025, pour un montant de 14 325,75 € concernant les travaux des fenêtres, du sol des CM2, des sanitaires maternels et diverses peintures.

Il ajoute que des travaux sont à prévoir pour le préau, mais qu'ils restent suspendus dans l'attente de l'identification de l'origine du sinistre.

Enfin, Monsieur le Maire informe l'assemblée qu'une autre subvention, d'un montant de 7 673,85 €, a été accordée pour la réfection de diverses toitures (lavoirs, presbytère, appentis de l'école).

2- Ventes

Monsieur le Maire informe l'assemblée que le terrain situé à l'arrière de la boucherie a été vendu à un restaurateur et qu'un permis de construire vient d'être accordé.

Il précise également que la grange, estimée à 80 000 €, avait trouvé un acquéreur et que la signature était initialement prévue fin juin. En raison d'un problème administratif, la vente a été reportée à novembre. Entre-temps, l'acheteur a contacté la commune en indiquant que les murs avaient bougé durant cette période. Il a déclaré ne plus vouloir acheter au prix convenu et a proposé une baisse de 20 000 €.

Monsieur le Maire indique qu'une première entreprise, sollicitée par la commune, a confirmé que les mouvements des murs ne datent pas uniquement de l'été.

Monsieur DEROUET rapporte qu'une seconde entreprise, EDDB, a évalué les réparations à un montant d'au moins 80 000 €. Il estime qu'il pourrait être préférable d'accepter une baisse de 10 000 € sur le prix de vente plutôt que d'engager des travaux aussi coûteux.

Monsieur le Maire considère qu'il est nécessaire d'attendre d'autres devis avant de prendre une décision définitive. Il ajoute que l'acheteur réaliserait une plus-value importante en créant un étage habitable, ce qui rend une baisse du prix de vente non envisageable. Enfin, il précise que, si la commune conservait la grange, celle-ci pourrait être utilisée comme espace de stockage

3- Manifestations passées

Monsieur le Maire indique que la fête de la pomme s'est déroulée dans de bonnes conditions. 4 000 litres de jus de pomme ont été produits.

Madame BERGERON ajoute que les stands du salon du bien-être ont affiché complet et que le public était au rendez-vous

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

4- Agenda

29 novembre à 9h00 : réunion urbanisme au foyer rural

6 décembre : marché de Noël au foyer rural et marché du Sausseron sur le parking de l'église

7 décembre : spectacle

13 décembre 15h30 : spectacle de Noël de l'école au foyer rural

14 décembre : repas des anciens

23 janvier à 20h00 : vœux du Maire au foyer rural

9 janvier 18h00 : vœux du personnel

Prochain conseil municipal le 20 décembre 2025 à 9h30.

Tous les points étant discutés, la séance est levée à 23h15.

Le secrétaire de séance
Marine CAYZERGUES



Le Maire,
Christophe BUATOIS



Réponse aux remarques de M. DEROUET (CM 26/09/2025)

M. DEROUET est en désaccord avec le contenu de l'OAP N°3. Il remet en question la légitimité de cette OAP qui viendrait en contradiction avec l'objectif 1 du PADD : « PRESERVER ET VALORISER LA DIVERSITE DES RESSOURCES NATURELLES ET PATRIMONIALES FAÇONNANT LA VALLEE DU SAUSSERON ET LE PLATEAU D'HEROUILLE. ».

En ce qui concerne cette même OAP, je rappelle l'objectif 2 du PADD : « **MENER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE DE LA COMMUNE EN ADEQUATION AVEC LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE.** »

La mise en œuvre de ce second objectif du PADD, à la fois transversal et plurifonctionnel, au service d'orientations associant les questions de renouvellement urbain, d'adaptation de l'offre de logements, d'accompagnement des activités économiques et commerciales, et de mise en valeur de l'espace public est une priorité pour mener une stratégie territoriale viable.

2. Créer les conditions d'une vitalité socio-économique durable :

Soutenir les activités commerciales et artisanales en les accompagnant leurs perspectives de développement et de mutabilité en matière de bâti et d'occupation du sol. »

Je précise que les objectifs 1 et 2 sont identiques au PADD débattu en conseil municipal le 20/10/2023.

Je précise également que les OAP ainsi que d'autres éléments du PLU (emplacements réservés, zonage, règlement, ...) ont été modifiés, parfois à plusieurs reprises, depuis 2014, prenant en compte de nouvelles obligations réglementaires (lois Climat Résilience - ALUR et autres, SDRIFe, Charte du PNR, ...) et l'évolution des projets de la commune. C'est le cheminement normal d'élaboration d'un PLU.

Par exemple, en ce qui concerne l'OAP N°3, à son origine, elle comportait la création de 4 logements.

A ce jour, toutes des données du PLU ont été transmises aux Personnes Publiques Associées.

Ces documents sont actuellement en instruction. Les PPA formuleront des remarques, notamment si des éléments ne sont pas réglementaires et plus particulièrement sur cette OAP N°3.

Fin 2023, un projet de maison de retraite (vieux de plus de 25 ans) a été évoqué. Une réactivation permettrait de construire du logement social afin de satisfaire aux exigences de la loi SRU mais aussi d'apporter une solution concrète d'habitat à loyer modéré pour les séniors.

Un promoteur a été trouvé début 2024. Ce promoteur a entamé des démarches :

- Auprès d'un architecte pour l'élaboration d'une esquisse afin d'obtenir l'emprise au sol d'un tel projet.
- Auprès des propriétaires du terrain pour obtenir une promesse de vente.
- Auprès des bailleurs sociaux pour une adhésion au projet.

Une réunion en mairie s'est tenue en Juin 2024 avec le promoteur et l'architecte. Le promoteur précise à ce moment-là qu'il a trouvé un bailleur social pour l'opération (en VEFA).

Ces données ont alors été transmises au bureau d'étude afin de les intégrer dans le PLU, dans le respect de la réglementation. Ces démarches ont été réalisées en une année.

Ceci explique l'allongement de la durée d'élaboration du PLU à ce moment-là et non une quelconque injonction de ma part au bureau d'étude pour « attendre qu'un accord soit conclu ».

Il me semble important de finaliser ce projet de construction d'habitat pour les séniors.

Enfin, je précise que dans l'OAP N°3, l'emprise constructible de la parcelle liée à l'activité économique est de 2 000 m² et non 2 500 m².

Christophe BUATOIS, Maire

Réponse au texte d'AlterNesles sur l'arrêt du PLU (CM 26/09/2025)

La parcelle rue Thiebault où le permis de construire a été accordé était en zone constructible dans le Plan d'Occupation des Sols (POS). Cette constructibilité a été conservée dans le futur PLU.

Il est noté que « la commune a été carencée par le préfet en raison de son manque d'initiative » en matière de construction de logements sociaux. Je précise qu'un programme de 18 logements rue de Chenival ne peut actuellement aboutir. En effet, l'Architecte des Bâtiments de France, qui dispose d'un avis conforme, s'est opposé au permis de construire déposé par un constructeur.

Ce refus n'a pas permis à la commune d'atteindre une partie de son objectif triennal. Cette opération est toujours d'actualité et se réalisera prochainement.

« L'amende SRU a été doublée en raison d'engagements non tenus ». La commune n'a pris aucun engagement. L'objectif triennal de construction de logements sociaux fixé par la préfecture est une injonction.

Dans les faits, l'amende SRU n'a pas été doublée puisqu'elle ne doit pas dépasser un certain pourcentage du budget de fonctionnement de la commune. Cet effet de seuil a permis de limiter sensiblement la hausse décidée par le Préfet.

Concernant l'OAP N°3, il est prévu d'une part la réservation d'un espace dédié à une activité économique et d'autre part la construction de plus de 50 logements sociaux regroupés dans un programme d'appartements du type résidence séniors.

La volonté des élus de la majorité « Nesles avec vous ! » a toujours été de sauvegarder une activité économique dans le village, au niveau des commerces de proximité, des exploitations agricoles mais aussi d'autres activités telles que médicales / paramédicales et de services.

Affecter une partie d'un foncier disponible à la sauvegarde d'une activité économique est en cohérence avec l'engagement pris auprès des Nesloises et des Neslois.

L'ouverture prochaine d'un nouveau restaurant et d'une nouvelle offre de services renforce notre position de village centre bourg.

Je m'interroge sur la volonté des élus d'AlterNesles de vouloir affecter une plus grande superficie constructible à l'OAP N°3 pour la construction de logements sociaux. La superficie arrêtée au PLU permettra la construction de 50 logements sociaux ce qui représentera le projet le plus important et le plus ambitieux à ce jour.

La volonté des élus d'AlterNesles est-elle de prévoir une centaine de logements sur cette parcelle ?

Les élus ont déjà réalisé, par le passé, trois opérations de logements sociaux. Des petits programmes à taille humaine et implantés dans diverses parties du village afin de ne pas créer un quartier. Ses trois programmes sont une réussite à fois d'intégration et d'équilibre. Les Neslois, dans leur grande majorité, ne sont pas opposés à la création de logements sociaux mais sont contre un programme d'envergure qui dénaturera le village.

Enfin, les élus d'AlterNesles ne peuvent pas, à la fois dénoncer la durée très longue d'élaboration du PLU et s'indigner contre la volonté de le faire adopter en 2025/2026.

Le PLU est un document d'urbanisme dont la durée de vie est d'environ 10 à 15 ans.

Il reste cependant évolutif et modifiable en fonction de nouvelles obligations réglementaires ou de nouveaux projets de la commune.

Christophe BUATOIS, Maire

Toujours en ce sens, le maire a expressément demandé à Altereo, le 15 novembre 2023 de revoir l'OAP n°3 et d'attendre qu'un accord soit conclu. Le permis de construire fut déposé le 16 juin 2025.

2) Légitimité de la surface dédiée à l'étude notariale :

Les notaires sont désormais propriétaires d'une parcelle de 4000 m² dont 2500 m² constructibles environ (avec une façade de 50m) suite au projet de division déposé au mois de novembre 2024 ; une surface globale à mettre en regard des surfaces au sol pour le bâtiment et le stationnement qui sont respectivement de 252 m² et de 166 m².

Si donc accorder 4000 m² à une étude notariale sur une telle zone peut paraître illégitime, la consommation de 2500 m² (constructibles) paraît quant à elle disproportionnée.

