

COMMUNE DE VALLANGOUJARD

CONSEIL MUNICIPAL

LISTE DES DELIBERATIONS DE LA SEANCE DU 10 FEVRIER 2026

L'an deux mille vingt-six, le dix février à vingt heures, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni sous la présidence de Marc GIROUD, maire.

Présents : Jean-Jacques BARREAUX, Magali BERGE, Nathalie CHARTIER Audrey COLNAT-RATTIER, Sylvain DEMULDER, Bernard DRUGE, Véronique GIRAUD, Marc GIROUD, Olivier MARTIN-DURIE, Alain VAILLANT, Francine WLODARCZYK
Absents : Emmanuelle AGUILAY (pouvoir à Alain VAILLANT), François-Xavier AMMANN, Michelle DAUVERGNE (pouvoir à Marc GIROUD), Denis DIAMORO

EFFECTIF DU CONSEIL : 15, PRÉSENTS : 11, VOTANTS : 13

Sylvain DEMULDER est nommé secrétaire de séance.

Le conseil approuve le PV de la séance du 15 décembre 2025.

Subventions

Subvention aux Anciens Combattants

DÉLIBÉRATION 2026-67 (finances)

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité,
ALLOUE aux anciens combattants, section de l'Isle-Adam, Parmain, Nesles-la-Vallée (secteur incluant Vallangoujard), une subvention de 200 €.

Subvention à l'école de Vallangoujard

DÉLIBÉRATION 2026-68 (finances, école)

Le maire rappelle que chaque année la Commune contribue au financement des activités liées au fonctionnement de l'école (voyages, sorties...) et que cette somme est inscrite au budget 2026. Cette subvention sera versée à l'Office Central de la Coopération à l'École (OCCE, communément appelé « coopérative scolaire ») qui gèrera cette somme pour les besoins de notre école communale.

Le Conseil, après en avoir délibéré, à l'unanimité,
DÉCIDE d'attribuer à l'OCCE la subvention suivante destinée à participer au financement des activités liées au fonctionnement de l'école communale (voyages, sorties) : 4 000 €.

PLU-éco hôtel

APPROBATION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET / MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le maire rappelle la démarche.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2024, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Vallangoujard a été engagée pour la réalisation du projet d'un « éco-hôtel ».

L'opération est soumise à une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en ce qu'elle nécessite une adaptation du PADD (Plan d'aménagement et de développement durable) et la modification du plan de zonage et du règlement du PLU.

Le projet porté par la société « Domaine du Sausseron » consiste à développer un programme hôtelier de 80 chambres, avec notamment un restaurant et un centre de bien être, sur un site de 24 hectares situé sur les communes de Labbeville, Menouville et Vallangoujard. Il s'inscrit sur un site anciennement utilisé comme centre aéré et colonie de vacances de la commune de Levallois-Perret. Ce site est aujourd'hui désaffecté et déclassé.

OBJECTIF DU PROJET

Le projet a pour principales ambitions de :

- redonner une nouvelle fonction à ce site en développant un nouveau lieu de vie locale;
- s'appuyer majoritairement sur les implantations de bâtiments existants désaffectés pour reconstruire de nouveaux bâtiments et ainsi ne pas dégrader la qualité environnementale de cet espace naturel ;
- assurer une desserte suffisante et des besoins en stationnement répondant à la fonction du site et respectueux de la qualité du site et des paysages.

Le projet peut être qualifié d'intérêt général grâce aux objectifs que s'est fixée la maîtrise d'ouvrage et présentés dans le rapport de la Déclaration de Projet, à savoir :

- améliorer la situation environnementale du site ;
- sécuriser l'espace en évitant toute occupation illégale polluante ;
- redynamiser l'ancien site touristique ;
- créer des emplois locaux ;
- mettre en valeur la richesse du patrimoine culturel, architectural et agricole du Vexin français.

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Les modifications liées à la présente mise en compatibilité du PLU portent sur :

- la modification à la marge des axes 2 et 3 du PADD ;
- la mise à jour de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) zones humides (III) ;
- la modification du règlement d'urbanisme écrit et graphique :
 - o le projet est situé en zone N et secteur Nb du PLU en vigueur ; le secteur Nb est reclassé en secteur Nbb, spécifique à une partie du Domaine du Sausseron, dans un site présentant un intérêt écologique, et deux Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dédiés aux futurs aménagements du projet hôtelier sont créés ;
 - o le règlement est ajusté pour permettre la réalisation du projet.

CONCERTATION ET PROCEDURE

Les modalités de concertation du public concernant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ont été définies au cours du Conseil Municipal du 14 octobre 2024.

Ces modalités de concertation comprenaient :

- la mise à disposition d'un dossier et d'un registre de concertation en mairie ;
- l'information sur le site internet de la Commune ;
- l'organisation d'une réunion publique d'information et de concertation qui s'est tenue le 30 janvier 2025.

La concertation s'est déroulée du 14 octobre 2024 au 30 janvier 2025 selon les modalités définies dans la délibération n°2024-29 du 14 octobre 2024.

Le bilan favorable de cette concertation a été tiré par le Conseil municipal de Vallangoujard en séance du 30 juin 2025.

La procédure s'est poursuivie ensuite par :

- la saisine de l'Autorité Environnementale pour avis sur le projet de complexe hôtelier « Domaine du Sausseron » à Labbeville, Menouville et Vallangoujard (95), la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU), et la modification du zonage du schéma directeur d'assainissement ;
- l'avis délibéré de l'autorité environnementale rendu le 10/09/2025 ;

- la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées tenue le 25 septembre 2025 ;
- l'organisation de l'enquête publique du 24 novembre 2025 au 23 décembre 2025.

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a remis son rapport le 23 janvier 2026. En réponse aux contributions des Personnes publiques Associées et de la population dans le cadre de l'enquête publique, il a émis un avis favorable à la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de Vallangoujard.

Le maire invite Jean-Jacques BARREAUX, maire-adjoint, à présenter une synthèse des conclusions du Commissaire enquêteur.

SYNTHÈSE DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET D'ECO-HOTEL « DOMAINE DU SAUSSERON »

Le Commissaire enquêteur note que le projet :

- est très documenté, les porteurs du projet ayant largement fait appel à des sociétés spécialisées pour traiter les différents aspects ;
- concerne un site de 24 ha dégradé depuis 20 ans, comprenant des bâtiments en ruine, propices aux squatters et à la pollution (amiante et autres) ;
- sera source de création d'emplois locaux ;
- a reçu un avis très favorable du Parc naturel du Vexin considérant cette offre d'hébergement et de restauration de qualité ;
- a reçu un avis favorable de l'ABF au plan architectural.

Le Commissaire enquêteur présente ses conclusions en trois parties.

Environnement

L'étude d'impact, le diagnostic écologique et les échanges avec la DREIAT (direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports) ont permis de démontrer que le projet ne génère pas d'impact résiduel significatif sur les espèces protégées ce qui a conduit à la non nécessité d'une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

Préalablement aux travaux de construction, un abattage d'arbres, autorisé par les autorités, a été effectué sur des résineux et, surtout, des peupliers arrivés à maturité et dont certains représentaient un danger. Le projet prévoit leur remplacement par un millier d'arbres et arbustes en harmonie avec la végétation locale et notamment celle préconisée par le Parc naturel du Vexin.

Le Commissaire enquêteur émet un avis favorable sur le volet environnement et recommande :

- de mettre en application un plan de réalisation du chantier documenté afin d'assurer la protection des zones humides, du Sausseron et de la végétation en place ;
- de diminuer autant que possible les nuisances rue du Moulin ;
- de poursuivre le dialogue avec les municipalités de Vallangoujard et Menouville afin de mettre en œuvre des solutions favorisant la sécurité des circulations douces sur la rue du Moulin et le chemin de Menouville ;
- de réaliser une étude acoustique préalablement à l'installation d'un terrain de padel.

Assainissement

Le raccordement au réseau d'assainissement public de Vallangoujard a été retenu par les concepteurs. Il apporte des points positifs au réseau du SIARP telles que l'amélioration du fonctionnement des deux postes de relèvement qui émettent des gaz odorants désagréables pour les riverains. Il permet le

raccordement de trois maisons de Vallangoujard au réseau public supprimant ainsi des rejets dans le Sausseron.

Par ailleurs, les gestionnaires du projet seront redevables d'une taxe d'assainissement annuelle en contre partie de ce raccordement.

Le Commissaire enquêteur estime que le raccordement des eaux usées du Domaine du Sausseron est une bonne solution qui entre dans le cadre d'une politique de respect des normes environnementales. En conséquence, il émet, sur le volet assainissement, un avis favorable au reclassement de la zone concernée par le Domaine du Sausseron en zone d'assainissement collectif.

Urbanisme

Le projet est de construire un complexe hôtelier de 12 bâtiments comprenant 80 chambres d'un à trois niveaux, un restaurant, un espace bien-être et des équipements sportifs ainsi qu'un parking de 110 places et des espaces extérieurs. La surface de plancher sera de 4 583 m² avec la même emprise au sol que les bâtiments actuels.

Le Commissaire enquêteur :

- considère que le projet peut être qualifié d'intérêt général ;
- valide la procédure suivie de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU soumise à une évaluation environnementale, les modifications envisagées ne portant pas atteinte à l'orientation d'origine des documents d'urbanisme et ne concernant qu'un secteur limité.

S'agissant des zones humides, le repérage figurant au PLU sur le secteur concerné a fait l'objet d'investigations conduites de mars 2024 à février 2025 (soit sur les quatre saisons). Ces analyses concluent qu'un secteur d'environ 0,52 ha ne présente pas les caractéristiques d'une zone humide avérée au sens écologique et réglementaire. Il s'agit donc d'une mise à jour d'un repérage du PLU ("trame bleue – milieux à reconquérir"), et non d'une "suppression de zone humide" au sens réglementaire.

De ce fait, la modification de l'OAP « zones humides » de Vallangoujard paraît justifiée aux yeux du Commissaire enquêteur, d'autant que le projet prévoit une sanctuarisation de la majorité de la surface du domaine. Dans cette logique, la zone N comporterait une zone Nbb spécifique au Domaine du Sausseron.

Pour autoriser l'hébergement hôtelier et le futur parking du Domaine, deux STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) sont introduits.

En conclusion, le Commissaire enquêteur émet, sur le volet urbanisme, un avis favorable à la déclaration de projet portant mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Le maire ouvre la discussion.

Sylvain DEMULDER demande si l'on a estimé le coût pour la Commune de l'extension du réseau d'assainissement.

En réponse, le maire rappelle que la Commune a délégué la compétence assainissement à un syndicat intercommunal, le SIARP. Dès lors, la Commune n'a plus à prendre à sa charge de dépenses dans ce domaine. Le SIARP et les propriétaires du Domaine du Sausseron se répartiront les charges de l'opération. Il n'est, du reste, pas illogique que le SIARP participe aux investissements dans la mesure où il percevra des recettes du fait des nouveaux raccordements (Domaine du Sausseron, d'une part, et riverains de la rue du Moulin, d'autre part).

Le maire propose au Conseil de délibérer.

DÉLIBÉRATION 2026-69 (urbanisme, assainissement, environnement)

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-29 et L.2131-1 ;
- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-54 à L.153-59, L.300-1 et R.153-15 à R.153-17 ;
- Vu le plan local d'urbanisme de la Commune de Vallangoujard approuvé par délibération de son Conseil municipal en date du 10 avril 2021 ;
- Vu la délibération du Conseil municipal n°2024-29 du 14 octobre 2024 donnant un avis favorable au lancement de la procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de la Commune et définissant les modalités de la concertation.
- Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France n° MRAe ACIF-2025-009 du 10/09/2025 portant sur le projet de complexe hôtelier « Domaine du Sausseron » à Labbeville, Menouville et Vallangoujard, la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU), et la modification du zonage du schéma directeur d'assainissement,
- Vu le compte-rendu de l'examen Conjoint des Personnes Publiques Associées en date du 25 septembre 2025 ;
- Vu l'avis des personnes publiques associées ;
- Vu l'arrêté n°2025-18506 du 29 octobre 2025 du Préfet du Val-d'Oise prescrivant au profit du Domaine du Sausseron, l'enquête publique unique préalable portant obtention de l'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement, portant sur le projet de déclaration d'un complexe hôtelier, portant sur la mise en compatibilité de Plans Locaux d'Urbanisme, portant modification du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) sur le territoire des communes de Vallangoujard, Labbeville et Menouville.
- Vu la décision du 22 octobre 2025 du Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise désignant Monsieur Gérard DECHAUMET en qualité de Commissaire enquêteur ;
- Vu les observations du public lors de l'enquête publique ;
- Vu le rapport d'enquête publique, les conclusions motivées du Commissaire enquêteur du 23 janvier 2026 rendant un avis favorable à la déclaration de projet portant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Vallangoujard ;
- Vu le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Vallangoujard ci-annexé ;
- Considérant que le projet « d'éco-hôtel du Domaine du Sausseron » est d'intérêt général au vu de ses enjeux environnementaux et économique pour le territoire, à savoir : l'amélioration de la situation environnementale du site grâce à la dépollution de 23 bâtiments actuellement amiantés et dégradés ainsi que le nettoyage du terrain ; la mise en place d'un plan de gestion environnementale ; le développement économique local en permettant la création d'environ 50 emplois temps plein ; la dynamisation de la vie locale et culturelle, de nouveaux commerces et d'un restaurant ; l'amélioration de la sécurité en mettant un terme et en prévenant les occupations illégales et les dépôts sauvages, sources de nuisance ;
- Considérant que le projet prévu par le Domaine du Sausseron sur les parcelles AC291, AC173, AC8 et AC2 présentant un intérêt général nécessite une évolution du PLU, laquelle peut être réalisée grâce à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévue par l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme ;
- Considérant la prise en compte des observations de l'examen conjoint en date du 25 septembre 2025 qui a adapté à la marge le dossier de mise en compatibilité du PLU sur les points suivants :
 - la réintroduction sur le plan de zonage de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares située au Nord du projet ;
 - le report des deux Secteurs de Taille et de Constructibilité Limitée (STECAL) au plan de zonage du PLU ;

- la suppression du terme « projet intercommunal » en lieu et place du terme « projet implanté sur plusieurs communes » dans le PADD et le rapport de présentation ;
- Considérant les conclusions du Commissaire enquêteur qui n'appelle pas de modifications complémentaires ;
- Ayant entendu le rapport du maire ;
- Sur proposition du maire.

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

ADOpte la déclaration de projet emportant approbation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Vallangoujard sur le projet « d'éco-hôtel du Domaine du Sausseron » situé sur les communes de Vallangoujard, Labbeville et Menouville ;

PRÉCISE que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme ainsi qu'aux articles L.2131-1 et R.2131-1 du code général des collectivités territoriales ;

PRÉCISE que le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera notifiée au Préfet du Val d'Oise, ainsi qu'aux services compétents ;

RAPPELLE que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa notification ;

CHARGE le maire, ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente.

Le Secrétaire de séance
Sylvain DEMULDER

Le Maire
Marc GIROUD


