



**Compte-rendu de la réunion  
du Conseil Municipal du lundi 08 novembre 2021**

Le lundi 08 novembre deux mille vingt-et-un, à 19 heures 00, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni, en lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Gilles SELLIER, Maire.

Date de la convocation : 02/11/2021.

En exercice : 27

Présents : 24

Votants : 27

Étaient présents : Gilles SELLIER, Évelyne ANNERAUD POULAIN, Louis SICARD, Auriane GROSS, Joël TASSIN (procuration de Philippe LECOIN), Odile KOPEC ANGRAND, Alexis MENDOZA RUIZ, Gwenaëlle CANOPE (procuration de Virginie MALFAIT), Jean-Paul NICOLAS NELSON, Raymonde DUMANGE, Sébastien VANDRA, Jessica GOMES, Stéphane MAFFRAND, Sophie ZORE, Marie-Bernadette BENISTANT (procuration de Sandro DELOR), Carole ROLLET, Stéphane TRIQUENEAUX, Jacky LAUNE, Vanessa DELISSE ANGRAND, Stéphane XUEREF, Nathalie VAN CAUTEREN, Éric BACQUET, Roger PIERRE, Line COTTIN.

Excusés : Philippe LECOIN (procuration à Joël TASSIN), Sandro DELOR (procuration à Marie-Bernadette BENISTANT), Virginie MALFAIT (procuration à Gwenaëlle CANOPE).

Secrétaire de séance : Évelyne ANNERAUD-POULAIN.

Monsieur le Maire procède à l'appel nominatif des présents et ouvre la séance du Conseil Municipal à 19h00.

**ORDRE DU JOUR :**

**1. Approbation du compte rendu du 14 septembre 2021**

Le compte rendu du Conseil Municipal est approuvé, par vote à main levée, à la Majorité des présents, une Abstention.

**2. Autorisation donnée au Maire de signer l'avenant n° 3 à la convention de portage foncier entre l'EPFLO, la commune de Nanteuil-le-Haudouin et l'OPAC de l'Oise -rue du Moulin Ferry**

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 5 décembre 2011 portant adhésion à l'EPFLO,

Vu les délibérations du Conseil Municipal en date des 5 décembre 2011 et 4 juillet 2012 sollicitant l'intervention de l'EPFLO,

Vu la convention de portage foncier en date du 14 septembre 2012 intervenue entre l'EPFLO et la commune de Nanteuil-le-Haudouin,

Vu l'avenant n° 1 à la convention de portage foncier en date du 29 juin 2017 intervenu entre l'EPFLO, la commune de Nanteuil-le-

Haudouin et l'OPH OPAC de l'Oise,

Vu l'avenant n° 2 à la convention de portage foncier en date du 6 janvier 2020 intervenu entre l'EPFLO, la commune de Nanteuil-le-Haudouin et l'OPH OPAC de l'Oise,

Vu l'avis du service des Domaines,

En 2011, la commune a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Local des Territoires Oise et Aisne (EPFLO) pour le portage foncier de l'ancien lycée professionnel du Valois, situé rue du Moulin Ferry, en vue d'y réaliser une opération d'aménagement comportant des logements sociaux et un équipement public.

Par délibération en date du 4 juillet 2012, le Conseil Municipal a désigné l'OPAC de l'Oise comme l'opérateur en charge de la réalisation des logements sociaux.

Une convention de portage foncier entre la commune et l'EPFLO a été signée le 14 septembre 2012 pour une durée de 10 ans à compter de la date d'acquisition de l'emprise comprenant les parcelles cadastrées section ZI 239, ZI 240, ZI 241, ZI 242 et ZI 243, d'une surface d'1ha 82a 30ca.

Cette acquisition a été régularisée le 29 janvier 2013 au prix de 2 202 476,70 € HT.

La démolition du site, à l'exception de la maison de maître, a été réalisée par l'OPAC en 2015.

Le 10 janvier 2020, l'EPFLO a signé avec l'OPAC de l'Oise un bail emphytéotique avec promesse d'achat sur les parcelles ZI 242 et ZI 243 d'un montant de 548 748,58 € HT en vue de la réalisation d'une opération de construction de 18 logements locatifs sociaux et d'un cabinet médical (les logements sont en location depuis décembre 2020).

Le même jour, l'EPFLO a signé un acte de cession au profit de l'OPAC de l'Oise sur la parcelle ZI 240 pour un montant de 289 766,51 € HT en vue de la réalisation d'une opération de 21 logements en accession sociale (actuellement, en cours de construction).

Deux avenants ont été signés à l'effet de répartir les différents lots du projet entre la commune et l'OPAC de l'Oise.

Il est proposé de signer un troisième avenant à la convention de portage.

En effet, l'OPAC de l'Oise a obtenu le 08 octobre 2020 un permis de construire concernant la construction de 52 logements locatifs sociaux sur la parcelle ZI 239 répartis en 17 maisons individuelles et 3 bâtiments collectifs de 35 logements. Le lancement des travaux est prévu au second semestre 2022.

Quant à la parcelle ZI 241, son portage par l'EPFLO prenant fin le 29 janvier 2023, la commune souhaite l'acquérir en vue d'y installer le centre socioculturel Les Portes du Valois.

Ainsi, l'avenant aura pour objet d'une part, la conclusion avec l'OPAC de l'Oise d'un bail emphytéotique d'une durée de 60 ans portant engagement de rachat sur la parcelle ZI 239, d'une superficie de 9 087 m<sup>2</sup>, moyennant une redevance annuelle de 10 975,52 € HT.

D'autre part, la cession à la commune de Nanteuil-le-Haudouin de la parcelle ZI 241, d'une superficie de 1 741 m<sup>2</sup>, pour un montant de 210 110,24 € HT, auquel il convient d'ajouter la TVA sur la marge d'un montant de 408,06€, soit un coût total de 210 518,30€ TTC. Les frais d'ingénierie et d'actualisation d'un montant de 15 758,27 € HT, ainsi que la TVA y afférente, d'un montant de 3 151,65€, soit un montant total de 18 909,92€ TTC, seront versés par la commune le jour de la signature de la vente.

Le rachat à l'EPFLO interviendra au cours du deuxième trimestre 2022 avec un paiement échelonné sur deux années en 2022 et 2023, selon la fiche de calcul ci-annexée.

Tous les frais éventuels, tels que les frais liés à la réalisation de diagnostics avant-vente, pris en charge par l'EPFLO à compter de la date du calcul du prix de revient, soit à partir du 15 octobre 2021, et jusqu'à la date effective de cession, feront l'objet d'un appel de fonds par l'EPFLO à la commune de Nanteuil-le-Haudouin.

In fine, l'opération d'aménagement sur l'emprise de l'ancien lycée professionnel comportera, conformément au plan ci-joint :

- **en maîtrise d'ouvrage OPAC de l'Oise**
- 18 logements locatifs aidés et un cabinet médical,
- 21 logements en accession sociale,
- 52 logements locatifs aidés avec une prévision de démarrage des travaux en 2022,

- **en maîtrise d'ouvrage commune de Nanteuil-le-Haudouin**
- la réalisation d'un équipement public.

Compte-tenu de tout ce qui précède, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés (une Abstention) :

- Autorise le Maire ou son représentant à signer l'avenant n° 3 à la convention de portage foncier n° CA EPFLO 2012 07/11-14/C78 du 14 septembre 2012, conclu entre la commune de Nanteuil-le-Haudouin, l'OPAC de l'Oise et l'EPFLO,
- Approuve la cession foncière de l'emprise cadastrée section ZI 241, d'une superficie de 1 741 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la commune de Nanteuil-le-Haudouin au prix de 210 518,30€ TTC, auquel il convient de rajouter les frais d'ingénierie et d'actualisation d'un montant de 18 909,92€ TTC, selon les conditions fixées par l'avenant n° 3,
- Autorise le Maire ou son représentant à signer l'acte de vente à intervenir et tous actes s'y référant,
- Désigne Maître Hainsselin Jean-Louis, notaire, sis 12 place de la République à Nanteuil-le-Haudouin, pour la concrétisation de cette cession,
- Approuve la mise en place du bail emphytéotique entre l'EPFLO et l'OPAC de l'Oise selon les modalités financières décrites dans l'avenant n° 3,
- Approuve l'opération d'aménagement sur l'emprise de l'ancien lycée professionnel, mentionnée ci-dessus,
- Inscrit au budget communal au titre de l'année 2022 et de l'année 2023 les crédits nécessaires à la réalisation de l'acquisition du bien précité cadastré section ZI 241.

### **3. Autorisation donnée au Maire de signer l'avenant n° 1 au marché de travaux du lot n° 1 relatif à la reconfiguration extension du groupe scolaire Maurice Chevance Bertin**

Suite au lancement du marché de travaux le 10 février 2021 ayant pour objet la reconfiguration extension du groupe scolaire Maurice Chevance Bertin, l'entreprise EURODEM s'est vue attribuée le lot n° 1 « démolition-désamiantage » pour un montant de 83 350€ HT, par acte d'engagement en date du 05 mars 2021, transmis au contrôle de la légalité le 09 juin suivant.

Lors des travaux de démolition des planchers de l'ancienne école, il a été découvert des réseaux enterrés contenant de l'amiante.

La commune a donc sollicité l'entreprise EURODEM afin de réaliser des travaux supplémentaires consistant en la dépose de 70 ml de conduits enfouis conformément à la législation en vigueur relative aux matériaux amiantés.

Le coût de cette nouvelle prestation s'élève à la somme de 7000€ HT, conformément au devis ci-joint.

Un avenant, ci-annexé, a été rédigé. Le montant du lot n° 1 du marché s'élève désormais à la somme de 90 350€ HT, soit une augmentation de 8,40 % par rapport au montant initial du marché.

Conformément à l'article L. 1414-4 du code général des collectivités territoriales, la commission d'appel d'offres s'est réunie le 28 septembre 2021 et a émis un avis favorable à l'unanimité, ci-joint.

- ✧ Monsieur Roger PIERRE est mécontent de l'augmentation du coût total de revient de la construction de l'école maternelle. Monsieur le Maire informe que ce surcoût est liée à la réalisation de travaux supplémentaires nécessaire. Il s'agit en effet d'effectuer un désamiantage complet de l'école maternelle.

Compte-tenu de tout ce qui précède, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés (un Contre et une Abstention) :

- Accepte de signer avec l'entreprise EURODEM l'avenant n° 1, annexé à la délibération, concernant le lot n° 1 « démolition désamiantage » du marché de travaux ayant pour objet la reconfiguration extension du groupe scolaire Maurice Chevance Bertin ;
- Autorise l'ADTO-SAO, mandataire de la commune de Nanteuil-le-Haudouin, à signer au nom de cette dernière ledit avenant, conformément à l'article 8 des conditions particulières de la convention de mandat ;
- Impute les dépenses aux comptes prévus à cet effet au budget de la ville.

### **4. Décision modificative n° 3 – budget communal 2021**

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 1612-11, L. 2311-1, et L. 2312-2 ;

Vu l'instruction budgétaire et comptable M14 applicable au budget communal ;

Vu la délibération n° 2021/18 en date du 30 mars 2021 du Conseil Municipal portant approbation du budget primitif communal 2021 ;

Vu la délibération n° 2021/31 en date du 27 mai 2021 du Conseil Municipal portant approbation de la décision modificative n° 1 du budget communal pour l'exercice 2021 ;

Vu la délibération n° 2021/61 en date du 14 septembre 2021 du Conseil Municipal portant approbation de la décision modificative n° 2 du budget communal pour l'exercice 2021 ;

Vu l'avis favorable de la commission finances réunie le 26 octobre 2021 ;

Il convient de prévoir une décision modificative au budget communal.

En effet, des dépenses de fonctionnement sont à réévaluer :

- l'article 611-01 doit être abondé d'une somme de 31 000€ suite notamment à la mise à disposition à la commune par Valois Emploi d'un agent à temps complet pour nettoyer et désinfecter les points de contact dans les écoles en application du protocole sanitaire ;
- 30 000€ doivent être ajoutés à l'article 615231-822 suite à la réalisation des travaux d'entretien de voirie rue du Gué, la dépense ayant été inscrite à la section d'investissement ;
- suite aux réparations réalisées sur l'ancienne flotte de véhicules de la ville lors de leur restitution au concessionnaire, une somme de 15 000€ supplémentaire doit être inscrite à l'article 61551-820 ;
- afin de réparer les portes du stade dernièrement endommagé, l'article 615221-412 doit être augmenté d'une somme de 14 000€, remboursée pour partie (6 500€) par l'assurance de la ville ;
- 12 000€ d'intérêts sont à inscrire à l'article 66111-01 suite à la contractualisation d'un emprunt permettant de financer les travaux d'extension du groupe scolaire.

La section d'investissement doit également être modifiée :

- suite à l'obtention du prêt précité, une somme de 41 000€ correspondant au remboursement du capital de l'emprunt doit être ajoutée à l'article 1641-01 ;
  - dans le cadre d'un projet d'acquisition de trois défibrillateurs, l'article 2188-01 doit être crédité de 7 500€.
- ❖ Madame Line COTTIN aimerait savoir si l'achat de défibrillateurs est un investissement. Monsieur Louis SICARD lui confirme que cet achat est bien à inclure dans les investissements pour une durée de cinq ans.
- ❖ Monsieur Roger PIERRE souhaiterait connaître le reste au compte 22. Monsieur Louis SICARD lui explique qu'il restera 116 933.07€ au compte 22 après la DM. Il lui fait savoir que cette information est inscrite en dessous du tableau annexé.

Compte-tenu de tout ce qui précède, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Approuve la décision modificative n°03 du budget communal pour l'exercice 2021,
- Charge le Maire ou son représentant d'effectuer toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la délibération, notamment sa notification au comptable public de la commune.

## **5. Attribution d'une subvention au comité des fêtes**

Dans le cadre de l'organisation du marché de Noël de la ville le 04 décembre prochain, le comité des fêtes sollicite la commune pour l'attribution d'une aide financière d'un montant de 3 000€.

En effet, le coût de la manifestation estimé par l'association s'élève à la somme de 3 349€, conformément au budget prévisionnel ci-joint.

Le comité des fêtes envisage de nombreuses animations telles que des maquillages pour les enfants, des sculptures sur ballons ou encore un spectacle de feu.

En outre, une sonorisation sera présente pendant toute la durée du marché de Noël.

Conformément aux dispositions de l'article L. 2311-7 du code général des collectivités territoriales, il appartient au Conseil Municipal de décider de l'attribution d'une subvention à une association.

La commission finances, lors de sa séance en date du 26 octobre 2021, a émis un avis favorable.

- ✧ Monsieur Stéphane XUEREF trouve que l'achat à l'avance de matières premières est insultant par rapport aux autres associations qui ne sont jamais vues octroyer une subvention dans ce sens. Madame Marie-Bernadette BENISTANT explique qu'un comité des fêtes ne fonctionne pas comme une association. Elle ajoute qu'un comité des fêtes doit disposer d'un fond de trésorerie pour organiser des festivités en partenariat avec la municipalité.
- ✧ Monsieur Roger PIERRE aimerait connaître le montant exact attribué à l'association. Madame Marie-Bernadette BENISTANT indique que la subvention demandée est de 3 000€.

Par conséquent et compte-tenu du projet du comité des fêtes présentant un réel intérêt communal, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés (cinq Abstentions et trois contre) :

- Attribue au comité des fêtes de Nanteuil-le-Haudouin une subvention d'un montant de 3 000 euros pour l'organisation du marché de Noël de la ville le 04 décembre 2021 ;
- Inscrit au budget communal les crédits correspondants,
- Autorise le Maire ou son représentant à signer tous les documents nécessaires à l'attribution de cette subvention.

<p><b>6. Modification du taux communal de la taxe d'aménagement et instauration d'une exonération facultative</b></p>
---

La taxe d'aménagement est un impôt local perçu par la commune et le département sur toutes les opérations soumises à autorisation d'urbanisme. Elle est due pour toutes les surfaces de plancher des constructions closes et couvertes dont la superficie est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre.

Son application relève des articles L. 331-1 à L. 331-34 et des articles R. 331-1 à R. 331-16 du code de l'urbanisme.

Elle est déterminée à partir de la surface créée sur la base d'une valeur forfaitaire au mètre carré, s'élevant en 2021 à 767€ sur l'ensemble du territoire hors Île-de-France. Cette valeur est révisée chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction.

La taxe d'aménagement est également applicable aux installations et aménagements listés à l'article L. 331-13 du code de l'urbanisme selon une valeur forfaitaire, à savoir :

- 3 000 € par emplacement de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs,
- 10 000 € par emplacement d'habitations légères de loisirs,
- 200 € par mètre carré de surface d'une piscine,
- 3 000 € par éolienne d'une hauteur supérieure à 12 mètres,
- 10 € par mètre carré de panneaux photovoltaïques au sol,
- 2 000 € par emplacement d'une aire de stationnement extérieure (valeur pouvant être portée à 5000 € par délibération du conseil municipal).

La taxe d'aménagement est instituée de plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme au taux de 1%, sauf renonciation expresse.

Toutefois, les communes peuvent fixer un taux différent dans une fourchette comprise entre 1% et 5%. Ce taux peut en outre être modulé par secteurs géographiques en fonction des aménagements à réaliser.

Le taux actuellement appliqué sur le territoire de la commune est de 1% hormis le secteur de la ZAC du Ferrier où un taux de 5% a été fixé suite à l'adoption par le Conseil Municipal de la délibération n° 2021/06 du 09 février 2021.

Selon les dispositions de l'article L. 331-14 du code de l'urbanisme, le vote par le Conseil Municipal des taux de la taxe d'aménagement doit intervenir au plus tard le 30 novembre pour une application au 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante. La délibération est valable un an et est reconduite de plein droit l'année suivante si aucune nouvelle délibération n'a été adoptée.

- ✧ Monsieur Roger PIERRE est contrarié par l'augmentation de la taxe d'aménagement concernant les particuliers, Monsieur Louis SICARD informe que les particuliers pourront malgré cette hausse, bénéficier d'une exonération en fonction de l'aménagement de leur habitation.

Ainsi, il est proposé au Conseil Municipal d'instituer, conformément aux plans ci-joints, les taux de la taxe d'aménagement par secteur de la manière suivante :

- un taux de 5% sur l'ensemble de la zone industrielle de la commune (ZAC de la Croix Verte, ZAC du Ferrier, ZAC du Chemin de Paris et zone d'activités),
- un taux de 5% sur les territoires faisant l'objet d'une opération d'aménagement programmée (OAP) dans le plan local d'urbanisme hormis l'OAP n°8,
- un taux de 2,5% pour le reste du territoire communal.

Cependant, conformément à l'article L. 331-12 du code de l'urbanisme, un abattement de 50 % sera appliqué sur la valeur forfaitaire au mètre carré pour les 100 premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, pour les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale, ainsi que pour les locaux d'habitation et d'hébergement et leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts.

Cette augmentation du taux de la taxe d'aménagement permettra de financer les équipements publics, coûteux pour la commune lors de la réalisation d'opération de construction de logements, sans alourdir de manière substantielle le budget des ménages ayant un projet immobilier à Nanteuil-le-Haudouin.

Par ailleurs, par délibération du Conseil Municipal, les communes ont la possibilité d'exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, des catégories de construction ou d'aménagement mentionnées à l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme.

Ainsi, en application de cet article, il est proposé au Conseil Municipal d'exonérer en totalité de la taxe d'aménagement les abris de jardin, les pigeonniers et les colombiers soumis à déclaration préalable.

La commission finances, dans sa séance du 26 octobre 2021, a émis un avis favorable. La commission urbanisme s'est réunie le 05 novembre 2021.

Compte-tenu de tout ce qui précède, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés (trois Abstentions et deux contre) :

- Fixe les taux de la taxe d'aménagement par secteur de la manière suivante :
  - un taux de 5% sur l'ensemble de la zone industrielle de la commune,
  - un taux de 5% sur les territoires faisant l'objet d'une opération d'aménagement programmée (OAP) dans le plan local d'urbanisme hormis l'OAP n° 8,
  - un taux de 2,5% pour le reste du territoire ;
- Reporte, à titre d'information, la délimitation de ces secteurs dans des annexes au plan local d'urbanisme ;
- Exonère en totalité de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-9 du code de l'urbanisme, les abris de jardin, les pigeonniers et les colombiers soumis à déclaration préalable.

## **7. Approbation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-34, L. 153-21 et R. 153-12,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvé le 12 juillet 2016 par délibération du Conseil Municipal,

Vu la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune approuvée par délibération du Conseil Municipal du 02 juillet 2018,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 septembre 2020 prescrivant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme et fixant les modalités de la concertation à engager avec la population,

Vu le débat organisé le 20 novembre 2020 au sein du Conseil Municipal portant sur l'ajustement à la marge des orientations générales du plan d'aménagement et de développement durables,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 mars 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du plan local d'urbanisme révisé,

Vu les avis ou remarques émis par les personnes publiques,

Vu l'arrêté municipal en date du 5 août 2021 soumettant le projet de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme à enquête publique du 06 septembre 2021 au 06 octobre 2021 inclus,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 28 octobre 2021,

Par délibération du 12 novembre 2019, le Conseil Municipal a décidé de s'inscrire dans le cadre des Jeux Olympiques et Para Olympiques de Paris 2024 en construisant un équipement public de pratique de l'archerie, nommé ARC ARENA.

Afin de mettre en œuvre ce projet d'intérêt général, des ajustements au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville sont à apporter.

Ainsi, par délibération du 11 septembre 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision allégée du PLU, conformément aux dispositions de l'article L. 153-34 du code de l'urbanisme, la modification envisagée ne portant pas atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les objectifs poursuivis par cette révision sont les suivants :

- le classement partiel d'une parcelle agricole en zone d'équipements publics, ainsi qu'à vocation économique,
- la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°7,
- des modifications au règlement écrit du PLU.

En effet, il est proposé sur la parcelle cadastrée section ZM n° 253 située au lieu-dit « la Gorge du Chemin de Paris » une réduction de la zone agricole (A), pour une superficie totale de 49 370 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la zone UC (zone urbaine vouée à l'accueil d'activités économiques et d'équipements).

Un débat autour de la révision proposée s'est déroulé lors du Conseil Municipal du 18 décembre 2020.

Une concertation avec la population a également été organisée.

Par délibération du 30 mars 2021, le Conseil Municipal a arrêté le projet de révision allégée n° 1 du PLU.

Une enquête publique a été ouverte du 06 septembre 2021 au 06 octobre 2021 inclus et Monsieur Jean-Yves MAINECOURT a été désigné par le vice-président du tribunal administratif d'Amiens en qualité de commissaire enquêteur.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a transmis à la commune ses conclusions, ci-annexées. Ce dernier a émis un avis favorable sans réserve.

Les résultats de l'enquête publique ne justifient pas de modification au projet de révision du PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal susmentionnée.

L'enquête publique étant achevée, il est proposé d'approuver la révision allégée n° 1 du PLU.

L'ensemble du dossier relatif à cette révision est disponible à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, et est consultable sur le site de la commune au lien suivant : <https://nlh60.fr/revision-allee-du-plu-avis-denquete-publique>.

La commission urbanisme s'est réunie le 05 novembre 2021.

Compte-tenu de tout ce qui précède, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés (une Abstention et un contre) :

- Approuve le Plan Local d'Urbanisme après révision allégée n° 1,
- Dit que la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- Dit que le Plan Local d'Urbanisme, après révision allégée n° 1, ainsi approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture,
- Dit que la délibération sera exécutoire dès sa transmission en préfecture et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.

## 8. Acquisition d'un bien par voie de préemption

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, R. 213-4 et suivants, R. 211-1 et suivants, et L. 300-1 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 14 septembre 2016 instituant un droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future de la commune ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2020 déléguant au Maire l'exercice du droit de préemption urbain dans la limite de 100 000€ ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner en date du 19 août 2021, reçue en Mairie le 26 août 2021 et enregistrée sous le n° 2021/065, adressée par Maître Isabelle HERMANN, notaire à Le Plessis Belleville (60330), en vue de la cession moyennant le prix de 179 000€ d'un terrain non bâti appartenant aux conjoints PRESSON, cadastré section AK 418, AK 422, AK 423, d'une superficie de 830m<sup>2</sup>, sis 12 rue Ernest Legrand à Nanteuil-le-Haudouin ;

Vu le constat contradictoire de visite établi le 15 octobre 2021 ;

Vu l'estimation du service des Domaines en date du 21 octobre 2021 ;

La commune a été destinataire le 26 août 2021 d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) concernant la vente d'un terrain à bâtir appartenant aux conjoints PRESSON d'une superficie de 830 m<sup>2</sup> situé 12 rue Ernest Legrand, cadastré section AK 418, AK 422 et AK 423, pour un prix de 179 000.00 €.

Par courrier, en date du 08 octobre 2021, la commune a demandé une visite du bien objet de la DIA, conformément à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme.

Après l'accord du propriétaire, la visite s'est déroulée le 15 octobre 2021. Un constat contradictoire a été établi en application de l'article D. 213-13-2 du code de l'urbanisme.

L'acquisition du terrain susmentionné constitue une opportunité pour la ville de Nanteuil-le-Haudouin.

En effet, le terrain se situe aux abords du groupe scolaire où des difficultés de stationnement sont constatées aux heures d'entrée et de sortie des écoles.

L'acquisition de ce bien permettra à la commune de remédier à ce problème en y réalisant un parking public.

La création de places de stationnement supplémentaires contribuera en outre à une meilleure fluidité de la circulation aux heures de pointe et améliorera ainsi la sécurité des usagers.

Cette opération répond aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, à savoir la réalisation d'un équipement collectif.

Compte-tenu des éléments précités, il est proposé au Conseil Municipal d'exercer son droit de préemption pour acquérir le bien décrit ci-dessus.

En effet, conformément aux dispositions de l'article L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme, la commune peut exercer son droit de préemption sur ce terrain et dispose à cette fin d'un délai de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner. Ce délai est suspendu en cas de demande de visite du bien et reprend à compter de la visite dudit bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision.

Ainsi, la visite du bien ayant été réalisée le 15 octobre, la commune peut exercer son droit de préemption jusqu'au 15 novembre.

Quant au prix de l'acquisition, dans son avis en date du 21 octobre 2021, le service des Domaines a estimé la valeur de l'ensemble des parcelles susmentionnées au prix de 110 000€. Un avis en date du 15 février 2021 avait également été transmis à la commune. Ces terrains, en plus de la parcelle cadastrée section AK 65 d'une superficie de 28 m<sup>2</sup>, avaient été estimés au prix de 103 000€.

- ✧ Monsieur Roger PIERRE est surpris du souhait de la municipalité de préempter ladite parcelle dans le but de créer un parking. Monsieur le Maire répond que la construction d'une habitation n'est pas préconisée en raison des risques d'inondation possibles, comme celle survenue en 2018 sur ce secteur. Monsieur le Maire ajoute que la volonté des instituteurs et des agents municipaux depuis le début de son premier mandat était d'avoir un parking près des écoles. C'est donc aussi pour cette raison que la municipalité désire préempter. Monsieur Roger PIERRE trouve que c'est dommage de réduire un espace vert.
- ✧ Madame Line COTTIN trouve insensée la création d'un parking sur une zone inondable. Monsieur Sébastien VANDRA indique que le parking ne sera pas goudronné mais recouvert au sol d'un matériel qui imprégnera au maximum les eaux pluviales afin d'éviter que le parking ne soit inondé.

A la majorité des suffrages exprimés (trois Contre, huit Abstentions) le Conseil Municipal :

- décide d'acquérir, par voie de préemption, le terrain situé 12 rue Ernest Legrand à Nanteuil-le-Haudouin, cadastré section AK 418, AK 422 et AK 423, d'une superficie de 830 m<sup>2</sup>, appartenant aux conjoints PRESSON, au prix de 110 000€ (cent dix mille euros) correspondant à l'estimation faite par le service des Domaines afin d'y réaliser un parking public ;



- dit qu'en cas de refus du propriétaire de céder son bien au prix proposé, le prix sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, conformément à l'article R. 213-8 du code de l'urbanisme ;
- dit qu'une somme représentant 15% du montant de l'évaluation des domaines sera consignée en cas de saisine de la juridiction compétente en matière d'expropriation ;
- dit qu'en cas d'accord du propriétaire sur le prix proposé par la commune, un acte authentique constatant le transfert de propriété sera dressé dans un délai de trois mois à compter de cet accord ;
- désigne Maître Hainsselin Jean-Louis, notaire, sis 12 place de la République à Nanteuil-le-Haudouin, pour la concrétisation de l'acquisition, en cas d'accord du propriétaire sur le prix proposé par la commune ;
- dit que le règlement de la vente devra intervenir dans un délai de quatre mois, à compter de l'acceptation de l'offre de prix par le propriétaire ;
- autorise le Maire ou son représentant à signer tous les actes nécessaires à l'exécution de la délibération et notamment l'acte notarié ;
- inscrit au budget communal les crédits nécessaires à la réalisation de l'acquisition du bien susmentionné par voie de préemption.

<p><b>9. Lancement de la procédure de transfert d'office dans le domaine public communal de la voie privée cadastrée section ZM n° 262 située rue Charles Baudelaire</b></p>
--

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 318-3 et R. 318-10,

Vu le code de la voirie routière et notamment ses articles R. 141-4 et suivants,

Vu le code des relations entre le public et l'administration, et notamment ses articles R. 134-5 et suivants,

Les dispositions de l'article L. 318-3 du code de l'urbanisme prévoient la possibilité de réaliser, après enquête publique, un transfert d'office des voies privées dans le domaine public communal à la double condition qu'elles soient ouvertes à la circulation publique et situées dans des ensembles d'habitation ou dans des zones d'activités ou commerciales.

Cette procédure concerne des voies privées sur lesquelles les propriétaires ont pratiquement renoncé à exercer un droit de jouissance exclusive, dans la mesure où tous les usagers utilisent ces voies.

Le transfert dans la voirie communale vaut classement dans le domaine public et ne donne lieu à aucune indemnité.

La commune souhaite recourir à cette procédure afin d'incorporer dans son domaine public la parcelle cadastrée section ZM n° 262, lieu-dit Bel Air, située rue Charles Baudelaire appartenant à Monsieur DUCHESNE et à Monsieur de WARREN.

Cette parcelle, d'une superficie de 50 m<sup>2</sup>, est constituée d'un terrain carré, goudronné en nature de voirie ouvert au public. Elle est située dans un ensemble d'habitations, à l'extrémité du lotissement du Bel Air.

Elle a été intégrée à la voie publique sans avoir été rétrocédée à la commune suite à la construction dudit lotissement.

Les propriétaires du terrain se sont rapprochés de la commune pour régulariser la situation et céder leur emprise. Aucun accord n'a été trouvé, la ville proposant le rachat de la parcelle à l'euro symbolique, puis à 300€ suite à la réception de l'avis du service des Domaines le 03 septembre dernier, ci-joint.

Toutefois, la commune désire reprendre cette voirie afin de maintenir ses fonctions de desserte et de circulation. Au surplus, une servitude de passage d'une ligne électrique y a été consentie par les propriétaires.

Dès lors, il est proposé d'organiser une enquête publique, conformément aux dispositions de l'article R. 318-10 du code de l'urbanisme.

Suite à l'enquête publique et si les propriétaires n'ont pas fait connaître leur opposition, le Conseil Municipal sera appelé à se prononcer pour valider le transfert sans indemnité de la voie privée susmentionnée dans le domaine public communal. Cette décision éteindra tous droits réels et personnels existant sur le bien transféré.

La commission urbanisme s'est réunie le 05 novembre 2021.

- ✧ Monsieur Roger PIERRE ne comprend pas pourquoi une négociation n'est pas envisagée. Monsieur le Maire répond qu'une négociation a été réalisée. Les propriétaires réclamaient une somme disproportionnée au vue de la parcelle.
- ✧ Madame Line COTTIN déclare que c'est logique que le propriétaire n'accepte pas la somme d'un montant de 300€ (somme estimés par les Domaines) et qu'il exige une somme plus élevée. Monsieur le Maire précise à Madame Line COTTIN que la municipalité ne désire pas payer la somme d'un montant de plus de 50 000€ demandée par les propriétaires. Monsieur Louis

SICARD informe Madame Line COTTIN que les propriétaires ont menacé la municipalité de clôturer la parcelle se situant en plein milieu d'une route.

Compte-tenu de tout ce qui précède, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des membres présents et représentés (deux contre) :

- Approuve le recours à la procédure de transfert d'office, sans indemnité, dans le domaine public communal de la voie cadastrée section ZM n° 262, d'une superficie de 50m<sup>2</sup>, lieu-dit Bel Air, sise rue Charles Baudelaire,
- Autorise le Maire ou son représentant à ouvrir l'enquête publique préalable au transfert d'office de ladite parcelle dans le domaine public communal et à accomplir toutes les formalités relatives à cette procédure, et notamment à procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de cette enquête ;
- Dit que les frais inhérents à cette procédure seront inscrits au budget communal.

#### **10. Rétrocession de voirie - Sente des Hauts Jardins**

Par courrier en date du 08 octobre 2021, la SCI des Moines, représentée par M. Bernard SACCOW, sollicite la commune pour la reprise des parcelles cadastrées AK 439, AK 441, AK 443, AK 445, AK 447, AK 449, AK 451, AK 453 et AK 455 dont elle est propriétaire.

Ces parcelles constituent la sente des Hauts Jardins. Elles sont actuellement entretenues par la commune et sont ouvertes à la circulation publique de sorte qu'elles sont assimilables au domaine communal.

Afin d'assurer une gestion optimale de l'espace public, il est proposé d'intégrer ces parcelles dans le domaine public de la ville, après rétrocession à titre gracieux et classement.

La présente opération ne porte pas atteinte aux fonctions de desserte et de circulation de la sente des Hauts Jardins. Il n'est donc pas nécessaire de procéder préalablement à une enquête publique.

La commission urbanisme s'est réunie le 05 novembre 2021.

Compte-tenu de tout ce qui précède, en application de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales et de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière, le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Autorise le Maire ou son représentant à procéder à la rétrocession à titre gracieux des parcelles cadastrées AK n° 439, AK n° 441, AK n° 443, AK n° 445, AK n° 447, AK n° 449, AK n° 451, AK n° 453 et AK n° 455, sises sente des Hauts Jardins, dans le domaine privé de la commune de Nanteuil-le-Haudouin ;
- Autorise le Maire ou son représentant à signer tous les actes à intervenir en ce sens et notamment l'acte notarié ;
- Désigne Maître Hainsselin Jean-Louis, notaire, sis 12 place de la République à Nanteuil-le-Haudouin, pour la concrétisation de cette rétrocession,
- Décide du classement des parcelles ainsi rétrocédées dans le domaine public de la commune de Nanteuil-le-Haudouin.

#### **11. Compte-rendu des décisions du Maire**

- ✓ Passation avenant au marché de contrôle technique école (n°2021/017)
- ✓ Demande de subvention Piste cyclable et Sente Bonnière (n°2021/018)
- ✓ Réalisation d'une médiathèque déclaration sans suite infructuosité Lot n°4 menuiserie (n°2021/019)
- ✓ Acceptation de don du magasin E.LECLER pour la Nanteuillaise 2021 (n°2021/020)
- ✓ Acceptation de don de la société Wiame pour la Nanteuillaise 2021 (n°2021/021)
- ✓ Acceptation de don du crédit agricole pour la Nanteuillaise 2021 (n°2021/022)

#### **12. Questions**

- ✧ Monsieur Roger PIERRE souhaiterait connaître la raison pour laquelle l'agent de sécurité Rue du Gué a été déplacé Rue du Puisseau. Monsieur Joël TASSIN explique que le passage piéton Rue du Puisseau est dangereux et sans signalétique, en comparant à celui situé Rue du Gué. Madame Auriane GROSS ajoute qu'elle a le projet de sécuriser tous les passages piétons autour des écoles afin de protéger au maximum les passants.
- ✧ Monsieur Roger PIERRE aimerait connaître le positionnement de la municipalité concernant le sens de circulation dans les Rues Chatelier et Carnot. Monsieur le Maire explique avoir déjà répondu à cet interrogation lors du précédent conseil.
- ✧ Monsieur Roger Pierre et Madame Line COTTIN désireraient comprendre pourquoi les potelets récemment installés dans l'angle de la Rue Le Chatelier ont été renversés et le trottoir resté tel que à ce jour. Monsieur le Maire confirme qu'un accrochage a eu lieu durant la fête patronale au départ des camions. Monsieur Alexis MENDOZA-RUIZ signale que le trottoir est restés tel que jusqu'à l'arrivée de l'expert pour exercer un recours auprès de l'assurance.
- ✧ Monsieur Roger PIERRE souhaiterait connaître le nom du propriétaire de la station de lavage situé au nouvel Intermarché. Monsieur le Maire l'invite à se rapprocher de Monsieur Vigouroux Bertrand, propriétaire du nouvel Intermarché.
- ✧ Monsieur Roger PIERRE a vu passer une convention entre la Mairie, le Collège et l'association du Tir à l'Arc, et ne comprend pas pourquoi cette dernière n'a pas été votée au conseil. Monsieur Jean-Paul NICOLAS-NELSON remet la convention à Monsieur Roger PIERRE afin qu'il en prenne connaissance.
- ✧ Monsieur Roger PIERRE aimerait connaître l'avancement des projets du parking de la gare, Monsieur le Maire explique que la Communauté de Communes du Pays du Valois a repris la compétence et que cette dernière va pouvoir reprendre le dossier à sa charge.
- ✧ Monsieur Roger PIERRE et Madame Line COTTIN ne comprennent pas pourquoi l'abattage des arbres situé le long de la future école maternelle a été effectué. Selon eux, les arbres n'auraient pas dû être enlevés. Monsieur Joël TASSIN affirme effectivement que les arbres en question n'auraient pas dû être enlevés. Seulement l'entreprise en charge des travaux à informé l' élu de référence que les arbres empièteraient sous terre vers la future école et endommageraient donc les fondations. La garantie décennale n'auraient pas pu fonctionner. Néanmoins Joël TASSIN affirme qu'une plantation d'autres essences d'arbres sera effectuée dès que possible.

Fin de la séance à 20h01.

Le Maire,  
Gilles SELIER



