



PROCES-VERBAL DE SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU JEDUI 25 SEPTEMBRE 2025

La convocation a été adressée à chaque conseiller en exercice le 20 septembre 2025 afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

APPROBATION DU PV 24 JUIN 2025

DELIBERATIONS

28-2025 Abrogation de la délibération n°19-2025 Vente d'un bien communal 95 route de Rambouillet
29-2025 Vente d'un bien immobilier 95 route de Rambouillet
30-2025 Rectification d'erreurs matérielles dans l'annexe de la délibération N°18-2025 du 24 juin 2025 portant sur l'application de la taxe d'aménagement au taux majoré sur les secteurs « Le Buisson », « La Martinerie » et « Domaine de Voisins »
31-2025 Convention de partenariat entre la commune et l'association Pimms Médiation Yvelines (PMY)
32-2025 Demande de Fonds habitat rural à la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires
33-2025 Décision modificative n°2-2025
34-2025 Dépenses engagées par des élus
35-2025 Prescription d'une déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour un projet de réhabilitation et de valorisation du Domaine de Voisins, afin d'y développer des activités hôtelières et de loisirs

QUESTIONS DIVERSES

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, le jeudi 25 septembre à 18h30, le Conseil Municipal, légalement convoqué le 20 septembre 2025, s'est réuni à la Mairie, en session ordinaire, sous la présidence de Monsieur Jean-Claude BATTEUX, Maire. La séance a été publique.

Etaient présents : Henri ALOÏSI, Jean-Claude BATTEUX, Samir BOUTOURIA, Philippe DAUDRE-VIGNIER, Antoine GIACOMOTTO, Magali HOUDAYER, Céline HURGON, Pierrette LE MEUR, Séverine LUCASSON, Bernadette MUREL, Frédéric ROUÉ, Milad SHAFIEVAND.

Étaient absents excusés :

Karim HAMIDA pouvoir à Frédéric ROUÉ
Soizic POUPARD pouvoir à Pierrette LE MEUR

Nombre de conseillers :

En exercice : 14

Présents : 12

Pouvoirs : 2

Votants : 14

Le Maire propose au Conseil Municipal de modifier l'ordre du jour comme suit :

- Modification de l'intitulé de la délibération n°28-2025, qui devient : Constat du désistement de l'acquéreur pour la vente du bien sis 95 route de Rambouillet.
- Suppression de la délibération n°33-2025 Décision modificative n°2-2025

Le conseil municipal approuve à l'unanimité des membres présents et représentés les modifications apportées à l'ordre du jour.

Frédéric ROUÉ a été élu secrétaire de séance.

APPROBATION DU PROCES VERBAL DU 24 JUIN 2025

Aucune autre observation n'étant formulée, le procès-verbal est adopté à l'unanimité des membres présents et représentés.

COMPTE-RENDU DES DECISIONS MUNICIPALES

Rapporteur : M. le Maire

Le conseil municipal Prend acte des décisions prises par M. le Maire depuis la séance du 24 juin 2025 :

Décision n°3-2025 du 7 juillet 2025 : Fixant le montant de la redevance pour occupation du domaine public par les ouvrages des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité (RODP) pour l'année 2025 : 241,00 €.

Décision n°4-2025 du 9 juillet 2025 : De conclure avec la SARL JEAN COEHL0 représentée par Jean COELHO un bail rural pour la location de terres communales pour une durée de 9 ans à compter du 10 juillet 2025. Le prix de fermage à 549,75 euros, réactualisé chaque année.

Décision n°5-2025 du 29 juillet 2025 : De procéder au virement de crédit en dépense de la section de fonctionnement de 1010 € du chapitre 011 Charges à caractère général-compte 6162 au chapitre 67 Charges spécifiques - compte 673.

Le conseil municipal prend acte des décisions.

DELIBERATIONS

N°28-2025

Constat du désistement de l'acquéreur pour la vente du bien sis 95 route de Rambouillet

Vu la délibération n°19-2025 en date du 24 juin 2025 autorisant la vente du bien communal sis 95 route de Rambouillet, cadastré section C n°0072, au profit de Monsieur De Oliveira E Silva, au prix de 75 000 € net vendeur ;

Vu la lettre de désistement datée du 3 juillet 2025 par laquelle Monsieur De Oliveira E Silva renonce expressément à l'acquisition du bien précité ;

Considérant que ce désistement met un terme à la procédure de vente engagée et rend sans effet la délibération autorisant la cession ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide :

- **De prendre** acte du désistement de Monsieur De Oliveira E Silva pour l'achat du bien sis 95 route de Rambouillet, cadastré C n°0072 ;
- **De constater** l'interruption de la procédure de vente engagée sur la base de la délibération n°19-2025 ;
- **De maintenir** le bien dans le domaine privé de la commune, en vue d'une éventuelle nouvelle procédure de cession ultérieure.

N°29-2025

Vente d'un bien immobilier 95 route de Rambouillet

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2241-1 et suivants ;

Considérant que le bien communal, sis au 95 route de Rambouillet, cadastré section C n°0072 pour une superficie de 375 m², appartient au domaine privé de la commune ;

Considérant l'offre d'acquisition présentée par Monsieur Guillaume DUHOUX, domicilié au 92 route de Rambouillet, pour un montant de 63 000,00 euros net vendeur ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **Autorise** la vente du bien immobilier appartenant à la commune, situé au 95 route de Rambouillet, cadastré section C n°0072, d'une superficie de 375 m², à Monsieur Guillaume DUHOUX pour un montant de 63 000,00 euros net vendeur ;
- **Autorise** le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique de vente ainsi que tout document s'y rapportant ;
- **Précise** que les frais de notaire seront à la charge exclusive de l'acquéreur ;
- **Dit** que le produit de la vente sera inscrit en recette au budget principal de la commune.

N°30-2025

Rectification d'erreurs matérielles dans l'annexe de la délibération n°18-2025 du 24 juin 2025 portant sur l'application de la taxe d'aménagement au taux majoré sur les secteurs « Le Buisson », « La Martinerie » et « Domaine de Voisins »

Vu la délibération n°18-2025 en date du 24 juin 2025 relative à l'application de la taxe d'aménagement au taux majoré sur les secteurs « Le Buisson », « La Martinerie » et « Domaine de Voisins » ;

Vu l'avis du Bureau du contrôle de l'urbanisme et des autorisations de construire signalant une erreur matérielle dans l'annexe de ladite délibération ;

Considérant que cette erreur matérielle ne remet pas en cause la validité de la délibération, mais nécessite une rectification des éléments erronés dans l'annexe ;

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **Approuve** la rectification des erreurs matérielles suivantes dans l'annexe de la délibération n°18-2025 du 24 juin 2025, annexée à la présente :

1. Secteur « Le Buisson » :

- La parcelle ZA 0107 (ancienne dénomination ZA0015) de 16 246 m² est rectifiée par les parcelles suivantes :
 - ZA 0162 (ancienne dénomination ZA0107) de 13 168 m²
 - ZA 0163 (ancienne dénomination ZA0107) de 2 962 m²

2. Secteur « Domaine de Voisins » :

- La ligne relative à la parcelle ZA 107, inscrite par erreur dans la liste des parcelles du secteur « Domaine de Voisins », est supprimée.

N°32-2025

Demande de Fonds habitat rural à la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal des travaux de remplacement des fenêtres dans les logements locatifs communaux situés au 12, rue de l'Église.

Le coût total des travaux s'élève à 19 582,90 € HT, soit 20 659,98 € TTC.

Ces travaux sont éligibles au Fonds habitat rural mis en place par la Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires, qui permet le financement de travaux dans les logements locatifs communaux, à hauteur de 50 % du montant HT des dépenses, dans la limite de 20 000 €.

Une convention doit être signée entre la commune et la Communauté d'Agglomération pour formaliser l'octroi de cette subvention.

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L5216-5 VI,
Vu la délibération n° CC2504FI24 relative au Fonds habitat rural 2025 et son règlement d'intervention,

Considérant que le montant des travaux prévus entre dans le cadre des dépenses éligibles,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- Autorise Monsieur le Maire à solliciter la Communauté d'Agglomération de

Rambouillet Territoires au titre du Fonds habitat rural, à hauteur de 50 % de la dépense réelle HT, dans la limite de 20 000 €, pour les travaux de remplacement des fenêtres dans les logements situés au 12, rue de l'Église.

- Autorise Monsieur le Maire à signer la convention correspondante ainsi que tous les documents nécessaires à la constitution du dossier de demande de subvention.

N°34-2025

Dépenses engagées par des élus

Vu les articles L. 2123-18, L. 2123-18-1 et L. 2123-12 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Considérant que, dans l'exercice de leur mandat, les membres du conseil municipal peuvent être amenés à engager, sur leurs deniers personnels, des dépenses exceptionnelles nécessaires à l'intérêt communal, lesquelles ouvrent droit à remboursement,

Considérant l'absence de régie d'avance au sein de la commune,

Vu les factures en date du 26 juin 2025 et du 29 août 2025, attestant du service fait,

Considérant que Mme Magali HOUDAYER et M. Jean-Claude BATTEUX ont avancé des frais pour des dépenses communales,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- **Autorise** le remboursement des dépenses engagées par les élus mentionnés ci-dessous, via un mandat administratif inscrit au chapitre 011 du budget communal :

- La somme de 94,84 € à Mme Magali HOUDAYER, correspondant à l'achat de fournitures pour la fête du village ;
- La somme de 254,90 € à M. Jean-Claude BATTEUX, correspondant à une commande de fleurs pour les obsèques d'un ancien conseiller municipal.

N°35-2025

Prescription d'une déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme important mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour un projet de réhabilitation et de valorisation du Domaine de Voisins, afin d'y développer des activités hôtelières et de loisirs.

Monsieur le Maire expose les objectifs suivants :

Le Domaine de Voisins s'étend sur une superficie de 230 hectares, et revêt un intérêt historique et patrimonial exceptionnel : le château est classé Monument Historique depuis le 30 décembre 1983, et l'ensemble du domaine est reconnu comme site classé au titre des paysages depuis la même année. Ces protections attestent de la reconnaissance de la valeur architecturale, environnementale et culturelle de ce lieu emblématique.

Le projet envisagé sur le domaine de Voisins vise avant tout à assurer l'entretien, la préservation et la mise en valeur de ce site patrimonial d'une grande richesse sur le plan architectural et paysager.

Ce projet ambitionne également de réhabiliter et de valoriser l'environnement du site tout en repensant sa gestion de manière à concilier durabilité écologique et activités humaines. L'objectif est de transformer le domaine en un espace modèle où la préservation des milieux naturels et le développement d'activités respectueuses de l'environnement coexistent harmonieusement.

Il s'agit également de renforcer l'attractivité de notre territoire, notamment sur le plan économique, dans une dynamique de croissance durable.

Durant la phase de construction, comme en phase d'exploitation, le projet générera une augmentation notable de l'offre d'emploi, dans le domaine du BTP, puis dans les secteurs de l'hôtellerie, de la restauration et des loisirs.

L'objectif étant de faire du Domaine de Voisins un pôle de référence en matière d'hôtellerie haut de gamme, de loisirs, de bien-être et de golf, cela permettra de dynamiser l'économie touristique de notre territoire en attirant une clientèle variée, allant des particuliers à la recherche d'expériences uniques aux entreprises souhaitant organiser séminaires et événements dans un cadre prestigieux. Cette nouvelle offre sera ainsi un vecteur de dynamisme économique local, en permettant aux entreprises d'offrir à leurs clients et salariés cette expérience unique, ce qui contribuera à leur bonne santé économique.

L'activité de chasse perdurera par ailleurs, dans les bois attenants au domaine, avec pour objectif de remettre en place une qualité de chasse telle qu'elle s'effectuait sur le site au début du XXème siècle.

Enfin, le projet constituera une source de revenus pour la commune et la Communauté d'Agglomération grâce aux taxes générées par l'activité économique du domaine. Ces contributions financières viendront soutenir les budgets des collectivités concernées permettant de financer des projets publics et de renforcer les services offerts à la population.

A cet égard, le projet s'intègre dans la stratégie de développement du territoire communal et aura notamment pour conséquence de permettre le financement de l'augmentation de la capacité des équipements publics de la commune, en particulier s'agissant de la petite enfance, de l'accueil scolaire et périscolaire. Il aura également pour effet de permettre le financement de services publics communaux permettant d'assurer du lien social sur le territoire communal.

En conclusion, la réalisation de ce projet s'inscrit dans une logique d'intérêt général qui dépasse le cadre du document d'urbanisme de la commune et

nécessite la mise en œuvre d'une procédure adaptée, à même de permettre son évolution.

En effet, lorsqu'un projet, incompatible avec le document d'urbanisme en vigueur, revêt un caractère d'intérêt général, la collectivité compétente en matière de document d'urbanisme a la possibilité de se prononcer sur l'intérêt général du projet et ainsi de mettre en compatibilité le document d'urbanisme concerné. Elle doit alors passer par une procédure dite de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Les dispositions du code de l'urbanisme au travers des articles L.300-6 et suivants et L.153-54 et suivants permettent ainsi, au regard de l'intérêt général d'un projet, de procéder à une mise en compatibilité du document d'urbanisme concerné afin de permettre la réalisation de l'opération projetée.

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU nécessite l'organisation d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en résulte, mais aussi l'examen conjoint de conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme. La procédure sera ensuite approuvée par délibération du conseil municipal.

Pour ces raisons, il est proposé au Conseil municipal de délibérer afin de prescrire une procédure de Déclaration de Projet au titre de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme emportant mise en compatibilité du PLU.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-54 et suivants, L. 300-6 et suivants et L.103-2 ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.122-13 et L.122-14 concernant la procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Hilarion approuvé le 05/07/2013, et dont la dernière procédure d'évolution a été approuvée le 16/01/2024 ;

Vu le projet de réhabilitation du Domaine de Voisins, afin d'y développer des activités hôtelières et de loisirs ;

Considérant que le projet de réhabilitation du Domaine de Voisins, afin d'y développer des activités hôtelières et de loisirs présente un intérêt général non seulement pour la commune mais également à une échelle plus large ;

Considérant que lorsque les dispositions d'un Plan Local d'Urbanisme ne permettent pas la réalisation d'un projet d'intérêt général, une procédure de mise en compatibilité est prévue par l'article L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la mise en compatibilité des documents d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration de projet, prise en application de dispositions de l'article L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme est soumise à concertation au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la procédure de mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale au titre du R. 104-13 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'Etat, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune nécessite la réalisation d'une enquête publique réalisée conformément aux dispositions du Code de l'Environnement et en vertu de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, et qu'en application de l'article L.153-54 du même code, l'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU de la commune ;

Considérant que lorsque la collectivité compétente en matière de PLU décide de se prononcer, par une délibération de projet sur l'intérêt général d'un projet, il appartient au Conseil municipal de délibérer pour adopter la déclaration de projet. La délibération approuvant la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

Article 1 : prescrit, conformément aux dispositions des articles L.300-6 et L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint Hilarion, afin de permettre la réhabilitation et la mise en valeur du Domaine de Voisins, afin d'y développer des activités hôtelières et de loisirs ;

Article 2 : approuve les objectifs poursuivis par la procédure de déclaration projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, tels que définis ci-dessus ;

Article 3 : Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, décide que la concertation revêtira la forme suivante :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires,
- Diffusion d'une plaquette d'information,
- Mise à disposition d'un registre destiné au recueil des observations, en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public

Article 4 : Donne délégation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestations ou de services nécessaires à la réalisation de cette procédure de déclaration de projet.

Article 5 : La copie de la présente délibération sera adressée à :

- Monsieur le Préfet des Yvelines
- Madame la Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France
- Madame la Présidente de l'autorité organisatrice des transports (Ile-de-France mobilités)
- Monsieur le Président du Conseil Départemental des Yvelines
- Monsieur le Président de la CA Rambouillet Territoire
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie
- Monsieur le Président de la Chambre de l'Agriculture
- Monsieur le Président des Chambres de Métiers et de l'Artisanat
- L'autorité compétente en matière de Schéma de Cohérence Territoriale et de PLH

Elle sera également transmise pour information aux maires communes voisines.

Article 6 : dit que la présente délibération, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'urbanisme fera l'objet :

- D'un affichage en mairie de la commune concernée durant un mois,
- D'une mention dans un journal diffusé dans le département.

QUESTIONS DIVERSES

Tour de table

Céline HURGON

- La commune démarchée pour un projet d'installation d'un distributeur de boissons et d'encas sains (faible teneur en sucres, produits bio). L'entrepreneur prendrait en charge l'investissement, l'installation, l'approvisionnement et l'entretien régulier de la machine. En contrepartie de la mise à disposition d'un espace communal, la commune percevrait une marge sur les ventes. Une implantation à la salle des fêtes est évoquée ; restent à étudier : le raccordement électrique, les modalités techniques et l'intérêt

économique du projet.

Au terme des échanges, il est convenu que Céline HURGON poursuivra l'étude de faisabilité.

- Le SIEPARE propriétaire du forage situé sur une parcelle à Raizeux qui n'est pas protégé par une DUP (déclaration Préalable d'Utilité Publique) souhaite le vendre au SIAEP de la Forêt de Rambouillet.
- VEOLIA 95 % des télerelevés des compteurs d'eau sont désormais installés. L'entreprise reprendra contact avec la commune concernant les dossiers des usagers en situation d'impayés.

Magali HOUDAYER

- Une habitante de la commune, qui vend sa maison à la suite d'un drame familial, est à la recherche d'un logement locatif comprenant trois chambres.

Pierrette LE MEUR

- Retour sur l'animation « crocodiles » organisée à Mittainville en avril dernier. Les artistes proposent un nouveau projet sur la commune.

Bernadette MUREL

- Précise qu'il y a actuellement 139 enfants inscrits à l'école.
 - 120 repas sont servis quotidiennement au restaurant scolaire.
 - 25 enfants fréquentent la garderie du matin et entre 40 et 45 enfants la garderie du soir.
 - Pour le mercredi, les effectifs sont bloqués à 25.
- Un préau dans la cour des Maternelles devient nécessaire.
- Elle informe le Conseil Municipal des projets des enseignantes : 1 classe de neige concernant 2 classes courant janvier 2026, un projet « école du cirque » pour les Maternelles, un stage au centre d'initiation nature à la maison des Hauts Besnières pour une classe.

Milad SHAFIEIVAND

Dans le cadre d'une démarche d'urbanisme, j'ai été contacté par un constructeur au sujet d'un terrain de 4 000 m² situé route de Rambouillet.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H15.

Ont signé avec nous, Jean-Claude BATTEUX, Maire, les Conseillers municipaux présents en séance qui ont délibéré ou donné pouvoir

<i>Le secrétaire de séance</i> Frédéric ROUÉ		Henri ALOÏSI	Bernadette MUREL
Antoine GIACOMOTTO	Philippe DAUDRÉ-VIGNIER	Samir BOUTOURIA	Karim HAMIDA Pouvoir à Frédéric ROUÉ
Magali HOUYADER	Céline HURGON	Pierrette LE MEUR	Séverine LUCASSON
Soizic POUPARD Pouvoir à Pierrette LE MEUR	Milad SHAFIEIVAND		