

**COMPTE RENDU DE LA SÉANCE
DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 26 JANVIER 2026 A 18 H 00**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

L'an deux mille vingt-six, le vingt-six janvier, les membres du Conseil Municipal de la commune de Le Plessis-Gassot se sont réunis dans la salle de la mairie sur la convocation qui leur a été adressée par le Maire, conformément aux articles L. 2121-10 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales sous la présidence de Monsieur Didier GUÉVEL, Maire.

Ouverture de la séance à 18h00.

Étaient présents les membres du Conseil Municipal, Conseillers Municipaux

Mesdames GUÉVEL Renée, Stéphanie PINEAU, Messieurs GUÉVEL Didier, CARNEL Médéric, HINIEU Marcel.

Madame PRUVOT Anne Lise absente excusée donne pouvoir à Monsieur Didier GUÉVEL.
Mmes MAHIEU Brigitte absente excusée donne pouvoir à Monsieur Marcel HINIEU.

Il a été procédé, conformément à l'article 29 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un(e) secrétaire pris(e) au sein du Conseil Municipal.

M. Médéric CARNEL a été désigné pour remplir ces fonctions, qu'il a acceptés.

1) INSTAURATION D'ASTREINTES ADMINISTRATIVES EN MATIÈRE D'URBANISME

La loi N°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, dite « Engagement et proximité », a introduit de nouvelles mesures administratives destinées à renforcer la police de l'urbanisme, et de ce fait à renforcer les pouvoirs du Maire en matière d'urbanisme.

Devant la constatation de l'édification de constructions, de travaux effectués en violation du contenu de l'autorisation accordée, ou en l'absence totale d'autorisation, le Maire agit au nom de l'Etat.

Au-delà des mesures prises et conformes aux articles L480-1 / L610-1 et L480-4 du Code de l'urbanisme, le Maire peut, après avoir invité l'intéressé à présenter ses observations, dans un délai imparti, mettre en demeure le contrevenant :

- Soit de procéder à la mise en conformité de la construction, de l'aménagement de l'installation ou des travaux en cause aux dispositions dont la méconnaissance a été constatée ;
- Soit de déposer, selon le cas, une demande d'autorisation visant leur régularisation nécessaire.

Le délai fixé par cette mise en demeure varie selon la nature de l'infraction et des travaux à effectuer.

En complément de cette mise en demeure, est introduite la faculté de rajouter une astreinte.

Le barème des astreintes administratives est annexé à la présente délibération. Il est modulé en tenant compte d'une part de l'importance des travaux à réaliser et, d'autre part, de la gravité de l'atteinte aux règles d'urbanisme.

Le texte prévoit que l'astreinte ne peut excéder 25 000,00 € maximum perçu et 500,00 €/jour de retard.

Les sommes recouvrées le sont au bénéfice de la Commune.

Le Maire peut consentir une exonération partielle ou totale du produit de l'astreinte si le redevable démontre qu'il n'a pas exécuté ses obligations en raison de circonstances qui ne sont pas de son fait (Article L.481-2d du Code de l'Urbanisme).

Cette procédure n'est en aucun cas dérogatoire à une procédure pénale menée de pair qui aurait vocation à devenir caduque, si la procédure d'astreinte réussissait, du moins en ses dispositions civiles.

Dans ce cadre, la Commune souhaite arrêter un barème qui tiendra compte de l'importance de l'infraction.

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

Vu la loi N°2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique,

Vu le dispositif des articles L480-1/L481-1 à 3 du code de l'urbanisme,

Considérant l'intérêt qu'offre le dispositif d'astreintes administratives en cas d'infraction pour inciter les pétitionnaires à respecter les dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de se prononcer à ce sujet.

Le Conseil Municipal délibère, et

1°) **approuve à l'unanimité** l'instauration sur le territoire de la Commune de LE PLESSIS- GASSOT, un barème relatif à la mise en œuvre d'une astreinte prévue par les articles L481-1 à 3 du code de l'urbanisme tel que défini dans l'annexe jointe à la présente délibération ;

2°) **charge** le Maire, ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

3°) **autorise** Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette délibération.

2) DÉCLASSEMENT D'UNE PARCELLE COMMUNALE

La commune est propriétaire de la voirie cadastrée section B348, parcelle affectée à la circulation publique piétonne et assurant une séparation entre la rue des dames de Maubuisson et la parcelle B 288 de Monsieur et Madame GOUBA, propriétaire de la parcelle bâtie sise 1 bis rue des Dames de Maubuisson.

Cette demande intervient suite au constat de construction d'un mur qui empiète sur la parcelle communale cadastrée B348 dont le propriétaire, Monsieur et Madame GOUBA en a été avisé, le 12 avril 2023, lors de la visite avec le propriétaire mitoyen de la parcelle le jouxtant.

La commune a sollicité un nouveau bornage auprès de M. SMAILI, Géomètre expert, qui a été rendu en 5 avril 2025 et une superficie de 6m² a été relevée en empiètement sur le domaine communal.

Suite à la construction de ce mur et l'empiètement constaté sur le domaine communal d'une superficie de 6m² selon le plan de division établi par le Géomètre expert, joint à la présente délibération, une demande de régularisation cadastrale a été demandée en date du 5 juin 2025 auprès de Monsieur et Madame GOUBA, pour la portion de la parcelle communale empiétée cadastrée section B348 située en continuité de leur propriété.

Celle-ci n'étant plus affectée à l'usage public, elle ne présente donc plus aucune utilité publique d'être conservée par la collectivité.

En outre, avant d'envisager toute cession d'une portion de la parcelle communale B348 au profit de Monsieur et Madame GOUBA, il revient au Conseil Municipal de constater en application de l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, la désaffectation de ce bien non

bâti et de prononcer son déclassement du domaine public communal de sorte que la parcelle soit intégrée dans le domaine privé.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L.2141-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 septembre 2023,

Considérant que Monsieur et Madame GOUBA ont été avisé par écrit (courrier et mail) le 20 janvier 2026 de la mention de leur identité dans la présente délibération,

Considérant que la Commune est propriétaire de la parcelle section B348 située 1 bis rue des Dames de Maubuisson et relevant du domaine public communal,

Considérant que la portion non bâtie empiétée de la parcelle section B348 correspond à la limite de la propriété sise 1 bis rue des Dames de Maubuisson appartenant à Monsieur et Madame GOUBA n'est pas affecté à l'usage direct du public,

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de se prononcer à ce sujet.

Le Conseil Municipal délibère, et

1°) **décide à l'unanimité** de constater la désaffectation du domaine public communal, la partie délimitée de la parcelle B348 située 1 bis rue des Dames de Maubuisson à Le Plessis-Gassot (95720), tel que défini dans l'annexe jointe à la présente délibération ;

2°) **décide à l'unanimité** de prononcer le déclassement du domaine public communal, la partie délimitée de la parcelle B348 située 1 bis rue des Dames de Maubuisson à Le Plessis-Gassot (95720), tel que défini dans l'annexe jointe à la présente délibération, pour une incorporation au domaine privé ;

2°) **charge** le Maire, ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

3°) **autorise** Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette délibération.

3) CESSION D'UN TERRAIN COMMUNAL

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), et notamment l'Article L2241-1,

Vu la délibération n°2 prise le 26 janvier 2026, concernant le déclassement de la portion de la parcelle communale cadastrée B348 empiétée par la construction d'un mur par Monsieur et Madame GOUBA, selon le plan de division élaboré par M. SMAILLI, Géomètre-expert en date du 5 avril 2025, joint à la présente délibération,

Vu le principe évoqué dans la Charte de l'évaluation des Domaines, et notamment l'article du CGCT mentionnant que « *Les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers, quelle qu'en soit leur forme, sont soumises à la consultation préalable dès le premier euro et sans condition de montant [...] à l'exception des communes de moins de 2 000 habitants qui sont dispensées de saisir le Domaine* »,

Considérant qu'une partie de la parcelle cadastrée B348, d'une superficie de 6m² selon le plan de division établi par M. SMAILLI – Géomètre expert en date du 5 avril 2025 joint à la présente délibération, située 1 bis rue des Dames de Maubuisson à Le Plessis-Gassot (95720),

Considérant la transmission de ce nouvel élément, pour information, relatif à l'empiètement d'une portion de la parcelle communale cadastrée B 348 par la construction d'un mur jouxtant sa propriété, au notaire Maître LIAGRE, en charge de l'affaire et à Monsieur et Madame GOUBA par courrier en date du 5 juin 2025,

Considérant la proposition d'acquisition formulée à Monsieur et Madame GOUBA, lors de la réunion en date du 23 juin 2025,

Considérant que pour encadrer cette cession, et acter la vente, il est nécessaire d'approuver les modalités suivantes :

- Paiement des frais de bornage, par l'administré concerné, selon la facture établie par le géomètre ;
- Paiement des frais de notaire, par l'administré concerné, selon l'ordonnance établie par celui-ci ;
- Paiement, par l'administré concerné, de l'empiètement correspondant à la surface cédée selon le géomètre à hauteur de 200,00 € / m2 qui sera établi par le notaire.

Considérant la délibération prise le 26 janvier 2026 relative à la portion empiétée de la parcelle communale cadastrée B348, selon le plan de division établi par M. SMAILI – Géomètre expert en date du 5 avril 2025 joint à la présente délibération, qui n'est plus affectée à l'usage public et peut par conséquent être cédé,

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de se prononcer à ce sujet.

Le Conseil Municipal délibère, et

1°) **approuve à l'unanimité** le principe de la cession de cette portion de parcelle cadastré B 348 située 1 bis rue des Dames de Maubuisson à Le Plessis-Gassot (95720), tel que défini dans l'annexe jointe à la présente délibération, à Monsieur et Madame GOUBA au prix de 200,00 € euros/m² ;

2°) **approuve à l'unanimité** l'application des frais d'urbanisme suscités pour la régularisation en cas de cession d'une parcelle au profit d'un administré empiétant sur le domaine public ;

3°) **charge** le Maire, ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

4°) **autorise à l'unanimité** Monsieur le Maire à signer tous documents nécessaires à la réalisation de cette vente, y compris l'acte authentique ;

5°) Dit que les frais liés à cette cession seront à la charge de l'acquéreur ;

6°) Dit que les recettes sont prévues au budget communal ;

7°) Dit que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication et notification.

4) AUTORISATION D'ENGAGER, DE LIQUIDER ET DE MANDATER LES DÉPENSES INSCRITES A LA SECTION D'INVESTISSEMENT DU BUDGET COMMUNAL DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Vu l'article L 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) qui autorise Monsieur le Maire à engager, liquider et mandater les dépenses dans la limite du quart des crédits inscrits à la section d'investissement du budget de l'exercice précédent, déduction faite de celles imputées au chapitre 16,

Vu l'instruction budgétaire M57,

Considérant que jusqu'à l'adoption du budget, Monsieur le Maire peut, sur autorisation de l'organe délibérant engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, déduction faite des crédits afférents au remboursement de la dette,

Considérant qu'il y a lieu d'assurer la continuité de l'administration communale afin de ne pas perturber le fonctionnement des services municipaux, notamment les acquisitions d'équipements ou les opérations de travaux,

Considérant que les crédits correspondants seront inscrits au budget primitif pour l'exercice 2026 lors de son adoption,

AFFECTATION DES CREDITS	MONTANTS DES CREDITS
Chapitre 20 - Immobilisations incorporelles	9 965,42 €
Chapitre 21 - Immobilisations corporelles	388 347,55 €
Chapitre 23 - Immobilisations en cours	0,00 €
TOTAL	398 312,97 €

Monsieur le Maire demande aux membres du Conseil Municipal de se prononcer à ce sujet.

Le Conseil Municipal délibère, et

1°) **autorise à l'unanimité** à engager, liquider et mandater les dépenses d'investissement de l'exercice 2026 du budget communal avant l'adoption du budget primitif 2026 dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, déduction faite des crédits afférents au remboursement de la dette soit 398 312,97 euros.

2°) **charge** le Maire, ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

3°) **autorise** Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à cette délibération.

5) DÉCISIONS DU MAIRE

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h16.

Le Maire,
Didier GUÉVEL

**Le Maire,
Didier GUÉVEL**

