

<p align="center">DEPARTEMENT DES YVELINES Arrondissement de RAMBOUILLET Commune de GAZERAN Tél. : 01.34.83.19.15</p>	<p align="center">EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL</p> <p>L'an deux mille vingt-six, le vendredi dix sept avril à dix-huit heures, le Conseil municipal, légalement convoqué le 10^e avril 2026, s'est réuni en session ordinaire, sous la présidence de Mme Stéphanie PETIT Maire.</p>
<p><i>date de convocation</i> 10/04/2026 <i>Date d'affichage</i> 10/04/2026</p>	<p>Présents : Mme Stéphanie PETIT, M. Christophe CAQUOT, Mme Myriam PILÉ, M. Cyrille ROBERT, Mme Charlotte LIONNE, M. Emmanuel LECLERC, M. Thomas WALTHER, Mme Ingrid BERNIER-DUPUY, Mme Isabelle HENNIQUANT, M. Ivan LECUYER, Mme Julie MACAIRE, M. Louis LACAMBRA, M. Eric BATAILLE, Mme Marion LECOSNIER, M. Emmanuel SALIGNAT. Pouvoirs :</p>
<p>Nombre de Conseillers En exercice : 15 Présents : 15 <i>Pouvoirs :</i> 0 <i>Votants :</i> 14</p>	<p>Absents excusés :</p>
<p>Délibération N°2026.36</p>	<p>M. Ivan LECUYER a été élu secrétaire de séance</p>

**RETRAIT DE LA DELIBERATION DU 6 MARS 2026 RELATIVE AU PROJET
"BADELINS 2"**

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code des relations entre le public et l'administration,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 153-54 et suivants, L. 300-6 et R. 153-15 et suivants,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1 et suivants, L. 123-1 et suivants, R. 122-1 et suivants et R. 123-1 et suivants.

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment ses articles L. 112-1-3 et D. 112-1-18 et suivants,

Vu le décret n°2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région Île-de-France,

Vu l'arrêté préfectoral n°A 2017 du 19 juin 2017 fixant, au titre de l'article D. 112-1-18 du code rural et de la pêche maritime, le seuil de surface dans le cadre du dispositif d'étude préalable et de la compensation collective agricole,

Vu la délibération n°CC2602ADS01 du 3 février 2026 de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires approuvant le schéma de cohérence territoriale « Sud Yvelines » révisé,

Vu la délibération du 11 février 2026 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Gazeran,

Vu la délibération n°2024.07 du 18 janvier 2024 relative à l'engagement d'une démarche de modification du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération n° 2024.36 du 10 juin 2024, prescrivant une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme concernant le projet « Badelins 2 »,

Vu l'attestation d'absence d'observation délivrée le 3 juillet 2025, au vu de la défaillance du service d'appui, par le président de la mission régionale d'autorité environnementale Île-de-France,

Vu la décision n° E25000061/78 du 18 août 2025, par laquelle madame la présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné monsieur Dominique Errard en qualité de commissaire enquêteur et madame Brigitte Morvant en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 16 septembre 2025 et le compte rendu de ladite réunion,

Vu l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Yvelines en date du 28 octobre 2025,

Vu l'arrêté municipal n° 2025-154 du 31 octobre 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique concernant la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme sur le projet « Badelins 2 »,

Vu le dossier d'enquête publique,

Vu la note de la direction départementale des territoires de la préfecture des Yvelines en date du 13 novembre 2025,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, établis le 22 janvier 2026 et modifiés le 2 février 2026,

Vu la délibération non formalisée du 6 mars 2026 relative au projet d'aménagement « Badelins 2 », ainsi que le procès-verbal de cette réunion,

Vu la réunion de la commission d'urbanisme du 14 avril 2026,

Vu les observations orales du représentant du propriétaire des parcelles recueillies le 15 avril 2026,

Considérant que par la délibération du 10 juin 2024 susvisée, le conseil municipal a décidé d'engager une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme en vue d'adapter ses dispositions réglementaires à un projet dit « Badelins 2 », lequel porte sur le changement de zonage de parcelles agricoles d'une superficie totale de 9 hectares, propriété d'une personne privée et classées en zone de préservation de l'espace agricole au titre du schéma directeur de la région Île-de-France ; que ce changement de zonage a pour but d'ouvrir lesdites parcelles à l'urbanisation en vue de « l'octroi d'un permis d'aménager pour un parc résidentiel ainsi que plusieurs équipements publics » ; qu'au nombre des motifs d'intérêt général invoqués figure la création « à terme », sans que ce terme ne soit précisé, « de plusieurs équipements publics », dont le « déplacement des services techniques municipaux ; [la] création d'un ALSH et/ou d'une crèche ; [le] déplacement de la mairie » ; que le projet est encore motivé par « la création de logements sociaux » ; que la création des équipements publics susmentionnés suppose la cession à la commune, selon un calendrier et des modalités qui ne sont pas davantage précisés, d'une fraction du terrain d'assiette du projet à hauteur de 2,5 hectares ;

Considérant qu'un projet de lotissement, qui n'est pas régi par le livre III de la partie législative du code de l'urbanisme, n'est pas au nombre des opérations d'aménagement qui entrent dans les prévisions des dispositions de l'article L. 300-6 du même code ; qu'en tout état de cause, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, en application de ces dispositions, ne peut être fondée que sur l'intérêt général de l'opération projetée, à l'exclusion, ainsi, de toute opération ayant pour objet un changement de zonage d'une fraction seulement de parcelles privées sur l'assiette desquelles aucun projet d'intérêt communal n'est prévu ; qu'en toute hypothèse, comme l'ont notamment relevé les services de la préfecture, le projet « Badelins 2 » remet en cause l'économie générale du plan local d'urbanisme, et notamment la trajectoire démographique communale telle que définie par le projet d'aménagement et de développement durable de la commune ; que, par suite, l'évolution du plan local d'urbanisme susmentionnée, qui porte, en dehors de 2,5 hectares réservés aux équipements publics, sur le changement de zonage de parcelles motivé par la création d'un « parc résidentiel », n'apparaît pas de nature à être adoptée dans les formes et selon la procédure prévue à l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme ;

Considérant que les principes qui régissent l'action des collectivités publiques s'opposent à ce qu'une autorité investie du pouvoir réglementaire s'engage auprès d'un tiers à faire usage, dans un sens déterminé, de ce pouvoir qui lui a été conféré ; qu'il ressort du rapport du commissaire enquêteur visé ci-dessus, notamment de ses annexes, que le propriétaire des parcelles concernées par le projet n'entend céder les terrains nécessaires à la construction des équipements publics motivant le recours à la procédure de déclaration de projet qu'en contrepartie d'un permis d'aménager, ce qui suppose l'exercice, dans un sens déterminé, du pouvoir réglementaire de la commune afin que cette dernière procède au changement de zonage des parcelles en cause ; que, par suite, les principes qui régissent l'action des collectivités publiques s'opposent à ce que la commune fasse un tel usage conditionné de son pouvoir réglementaire ;

Considérant, premièrement, que la commune de Gazeran est couverte par le schéma de cohérence territoriale « Sud Yvelines », dont la révision, approuvée par la délibération du 3 février 2026 de la communauté d'agglomération Rambouillet Territoires, porte les capacités d'extensions urbaines de la commune de Gazeran, au titre du potentiel non cartographié au schéma directeur de la région Île-de-France, à 6,8 hectares, après mutualisation de deux hectares du potentiel initial de la commune de Rambouillet et d'un hectare du potentiel initial de la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines ; que la mutualisation de surfaces ne peut intervenir, en vertu de l'orientation 47 du document d'orientation et d'objectifs de ce schéma qu'après accord des communes concernées et avis de la conférence des maires ou, à défaut, du bureau de l'établissement public de coopération intercommunale ; qu'il ne ressort pas de la délibération du 3 février 2026 susvisée, portant approbation du schéma de cohérence territoriale, qu'une telle mutualisation ait fait l'objet d'un accord exprès des communes concernées, non plus que de l'avis des organes dont la consultation est requise ; qu'il existe ainsi un doute quant à la régularité de la mutualisation des trois hectares mentionnés ci-dessus ; deuxièmement, qu'en tout état de cause, la capacité d'extension de 6,8 hectares arrêtée par le schéma de cohérence territoriale est inférieure à la superficie de 9 hectares prévue par le projet « Badelins 2 », lequel, au demeurant, n'est pas au nombre des projets recensés par le schéma de cohérence territoriale ; troisièmement, que la circonstance que le schéma de cohérence territoriale mentionne que 13 hectares de la commune de Rambouillet et 3 hectares de la commune de Saint-Arnoult-en-Yvelines seraient mutualisables à l'avenir est sans incidence sur la répartition ainsi arrêté, dès lors que toute modification du potentiel d'extension urbaine non cartographiée suppose une modification régulière du schéma de cohérence territoriale ; qu'au total, et par suite, comme l'ont de surcroît relevé les services de la préfecture des Yvelines, l'évolution du plan local d'urbanisme susmentionnée n'est pas compatible avec le schéma de cohérence territoriale « Sud Yvelines ».

Considérant, que les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés soumis à une évaluation environnementale systématique doivent faire l'objet d'une étude préalable agricole lorsque leur emprise est située en tout ou partie sur une zone agricole, forestière ou naturelle, et que la surface prélevée de manière définitive est supérieure ou égale à un seuil fixé par arrêté préfectoral ou, à défaut, au seuil réglementaire de 5 hectares ; que par arrêté préfectoral du 19 juin 2017, le préfet des Yvelines a fixé ce seuil à 1 hectare ; qu'en tout état de cause, lorsque le projet est constitué de plusieurs travaux, la surface à retenir correspond à celle prélevée pour la réalisation de l'ensemble du projet ; que le projet « Badelins 2 », qui est soumis à une évaluation environnementale systématique, porte sur une superficie d'au moins 7 hectares de terres agricoles que ce projet devait donc faire l'objet d'une étude préalable agricole, comme l'a relevé la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ; que, par suite, à défaut d'une telle étude, la délibération du 6 mars 2026 est intervenue au terme d'une procédure irrégulière ;

Considérant que lorsque l'importance ou la nature du projet rendent nécessaire l'organisation d'une réunion d'information et d'échange avec le public, le commissaire enquêteur en informe l'autorité en charge de l'ouverture et de l'organisation de l'enquête ; qu'il ressort du rapport du commissaire enquêteur que ce dernier, au vu de l'ampleur du projet, a décidé de tenir une réunion d'information le 13 octobre 2025, réunion refusée par le maire par courriel du 22 septembre 2025 aux motifs qu'une réunion publique avait été organisée le 28 mars 2025 au cours de laquelle « *le sujet Badelins 2 [aurait] occupé la moitié de la durée de la séance* » ; que, ces motifs étant entachés d'erreur de fait dès lors que la réunion du 28 mars 2025 n'a porté que de façon résiduelle sur le projet « Badelins 2 », l'information du public a ainsi été insuffisante ; que, par suite, la délibération du 6 mars 2026 est intervenue au terme d'une procédure irrégulière ;

Considérant, que les inexactitudes, omissions ou insuffisances du dossier soumis à l'enquête publique sont susceptibles vicier la procédure si elles ont eu pour effet de nuire à l'information complète de la population ou si elles ont été de nature à exercer une influence sur la décision de l'autorité administrative ; que le dossier d'enquête publique relatif au projet « Badelins 2 » ne contient pas l'exposé de solutions de substitution raisonnables ; qu'en particulier, s'agissant de la nouvelle mairie projetée, aucun élément, et notamment pas d'éventuels dysfonctionnements, ne permet de justifier la nécessité de procéder à la construction d'un nouveau bâtiment, alors que les possibilités d'amélioration des locaux actuels ne sont pas davantage éprouvées ; que, s'agissant des ateliers municipaux, le dossier d'enquête publique ne présente pas davantage les difficultés qui seraient rencontrées par ces services et qui excluraient qu'ils soient transférés sur d'autres terrains propriétés de la commune, laquelle dispose à cette fin d'au moins 1,5 hectares ; qu'il en va de même des équipements de loisirs et de garderie, alors que le projet envisagé conduirait à les éloigner de l'école avec laquelle ils sont pourtant appelés à former un même ensemble fonctionnel ; que ces inexactitudes, omissions ou insuffisances ont nui à l'information complète de la population et ont exercé une influence sur le sens de la délibération du 6 mars 2026 ;

Considérant qu'en vertu de l'article L. 153-58 du code de l'urbanisme, la proposition de mise en compatibilité doit tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ; qu'il ressort des pièces du dossier d'enquête publique que la mission régionale de l'autorité environnementale n'a pu se prononcer sur le fond du projet, que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers des Yvelines a attiré l'attention de la commune sur la nécessité de procéder à une étude préalable agricole, et que la direction départementale des territoires de la préfecture des Yvelines a relevé l'incompatibilité du projet au regard des droits d'extension urbaine prévu par le schéma de cohérence territoriale « Sud Yvelines » ainsi que « *la fragilité juridique* » présenté par le recours à la procédure de déclaration de projet en lieu et place d'une procédure de révision ; qu'il ressort encore du rapport du commissaire enquêteur que 101 observations du public ont été déposées, lesquelles font très majoritairement part de leur opposition au projet ; que ces avis et observations devaient être pris en compte.

Considérant que tout membre du conseil municipal a le droit d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération, droit qui implique l'obligation pour le maire de communiquer en temps utile les pièces nécessaires pour que la délibération puisse intervenir en connaissance de cause, cette obligation de communication s'étendant aux projets de délibération ainsi qu'à tous les documents nécessaires pour apprécier le sens, la portée et la validité des projets ; que les conseillers municipaux ont le droit d'exposer en séance du conseil des questions ayant trait aux affaires de la commune et qu'aucune disposition du règlement intérieur du conseil municipal ne peut faire obstacle à ce droit, notamment pas les dispositions organisant le renvoi des questions aux commissions permanentes ou celles encadrant le délai de dépôt des questions écrites ; que les conseillers municipaux ont été informés des modalités du projet « Badelins 2 » en même temps que le public, à la date de publication du dossier soumis à enquête publique, de sorte que les délibérations préparatoires des 18 janvier et 10 juin 2024 ont été adoptées sans information de l'organe délibérant de la commune ; que la délibération du 6 mars 2026 relative à l'approbation du projet n'a fait l'objet d'aucune formalisation et n'a pu, par construction, être soumise au conseil municipal, ni antérieurement à la séance du 6 mars 2026 ni au cours de cette séance ; qu'il ressort du procès-verbal de cette séance que les débats ont été écourtés de façon abusive et que les conseillers municipaux n'ont pu exercer pleinement leur droit de parole et d'observations ; que, par suite, le vote qui s'est tenu le 6 mars 2026 est intervenu dans des conditions irrégulières ;

Considérant que sont illégales les délibérations auxquelles a pris part un membre du conseil municipal directement ou indirectement intéressé à l'affaire qui en fait l'objet, et qui a été susceptible d'exercer une influence sur le sens des dites délibérations, cette influence s'appréciant tant au regard de la délibération finale que des délibérations préparatoires antérieures ; que les délibérations du 18 janvier et du 10 juin 2024 susvisées, à l'origine du projet « Badelins 2 », ont été adoptées, s'agissant de la première, à la suite d'un départage rendu nécessaire en raison de l'égalité des voix et, s'agissant de la seconde, à une voix de majorité ; que l'influence d'un ou plusieurs membres du conseil municipal sur le sens de ces délibérations auxquelles ces membres pourraient être intéressés fait peser sur la délibération du 6 mars 2026 un risque sérieux d'illégalité.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité (M. SALIGNAT ne participe pas au vote) :

RETIRE la délibération non formalisée du 6 mars 2026 relative au projet d'aménagement « Badelins 2 » ;

DIT qu'il n'y a pas lieu de donner suite à la délibération du 10 juin 2024.

Transmis le :	Certifié conforme au registre des délibérations Gazeran, le 22 avril 2026 La Maire Stéphanie PETIT
Publié le :	
Notifié le :	

