



Mairie de Labbeville  
1, Grande Rue  
95690 LABBEVILLE

Envoyé en préfecture le 03/04/2026  
Reçu en préfecture le 03/04/2026  
Publié le  
ID : 095-219503281-20260402-162026-DE



## **Extrait du Registre des Délibérations Du Conseil Municipal**

**Séance du 02 avril 2026  
N° 16-2026**

Convocation le : 26 mars 2026.

Le deux avril deux mil vingt-six à vingt heures, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Alain DEVILLEBICHOT.

**Présents :** Mmes Marie BUR, Aurélie CAFFIN, Céline ESCOFFIER, Marisol FRÉCHON et Isabelle KOWALSKI.  
MM. Marc AUDREN, Arnaud BLÉCOT, Alain DEVILLEBICHOT, Dominique GARREAU Alain LAVILLE, Arthur MEYER, Thierry MEYER et Michel RICHARD.

**Absentes :** Mme Justine GRENET a donné pouvoir à M. DEVILLEBICHOT  
Mme Muriel FILLEAUDEAU a donné pouvoir à M. Michel RICHARD

### **Objet : Approbation de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité.**

Par délibération du Conseil Municipal en date du 03 octobre 2024, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Commune de Labbeville a été engagée pour la réalisation du projet d'un « éco-hôtel ».

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

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

Ce site est aujourd'hui désaffecté et déclassé.

### ***OBJECTIF DU PROJET***

Le projet a pour principales ambitions de :

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

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

- Améliorer la situation environnementale du site
- Sécuriser l'espace en évitant toute occupation illégale polluante
- Redynamiser l'ancien site touristique
- Créer des emplois locaux
- Mettre en valeur la richesse du patrimoine culturel, architectural et agricole du Vexin Français

### **MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU**

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

- La modification à la marge de l'axe 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- La modification du règlement d'urbanisme écrit et graphique :
  - o Le secteur de projet est situé en zone N et secteur Nb du PLU en vigueur. Une partie du secteur de projet, localisé sur la commune de Labbeville, bascule dans un nouveau secteur Nbb spécifique au projet du domaine du Sausseron. L'autre partie est maintenue en zone N. Un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) dédié aux futurs aménagements du projet hôtelier est créé ;
  - o Sont autorisés sous-conditions dans le STECAL (superficie 1.085 m<sup>2</sup> / Emprise au sol maximale : 300 m<sup>2</sup>) !
    - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.
  - o Dans le STECAL, la hauteur (H) des constructions, définie en annexe I du présent règlement et mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 5,50 m.
  - o Le règlement est ajusté pour permettre la réalisation du projet.

### **CONCERTATION ET PROCEDURE**

**Les modalités de concertation du public** concernant la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme ont été définies au cours du Conseil Municipal du 03 octobre 2024.

Ces modalités de concertation comprenaient :

- o Mise à disposition d'un dossier en mairie
- o Mise en ligne d'une newsletter sur le site internet de la commune
- o Mise à disposition d'un registre de concertation en mairie
- o Organisation d'une réunion publique d'information tenue le 28 mars 2025.

La concertation s'est déroulée à compter du 03 octobre 2024 selon les modalités définies dans la délibération n°2024-29.

Le bilan favorable de cette concertation a été tiré par le Conseil Municipal de Labbeville en séance du 19 juin 2025.

**La procédure s'est poursuivie ensuite par :**

- La saisine de l'Autorité Environnementale pour avis sur le projet de complexe hôtelier « Domaine du Sausseron » à Labbeville, Menouville et Vallangoujard (95), la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU), et la modification du zonage du schéma directeur d'assainissement ;
- L'avis délibéré de l'autorité environnementale a été rendu le 10 septembre 2025 ;
- La réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées qui s'est tenue le 25 septembre 2025 ;
- L'organisation de l'enquête publique a eu lieu du 24 novembre 2025 au 23 décembre 2025 ;

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur a remis son rapport le 23 janvier 2026.

En réponse aux contributions des Personnes publiques Associées et de la population dans le cadre de l'enquête publique, il a émis **un avis favorable à la déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLU de Labbeville.**

**DELIBERATION**

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles **L.2121-29** et **L.2131-1** ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles **L.153-54 à L.153-59, L.300-1 et R.153-15 à R.153-17** ;

**Vu** le plan local d'urbanisme de la commune de Labbeville approuvé par délibération de son Conseil municipal en date du **1<sup>er</sup> mars 2007 et modifié le 1<sup>er</sup> juillet 2016** ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal de Labbeville **n°50-2024 du 03 octobre 2024** prescrivant le lancement de la procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement portant sur la réalisation d'un projet d'un « éco-hôtel » emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et définissant les modalités de concertation du public

**Vu** la délibération **n°71-2025 du 19 juin 2025** du Conseil Municipal de Labbeville sur le projet d'un « éco-hôtel » donnant un avis favorable sur le bilan de la concertation publique ;

**Vu** l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Ile-de-France **n° MRAe ACIF-2025-009 du 10 septembre 2025** portant sur le projet de complexe hôtelier « Domaine du Sausseron » à Labbeville, Menouville et Vallangoujard, la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme (PLU), et la modification du zonage du schéma directeur d'assainissement,

**Vu** le compte-rendu de l'examen Conjoint des Personnes Publiques Associées en date du **25 septembre 2025** ;

**Vu** l'avis des personnes publiques associées ;

**Vu** l'arrêté **n°2025-18506 du 29 octobre 2025**, Monsieur le Préfet du Val-d'Oise prescrivant au profit du Domaine du Sausseron, l'enquête publique unique préalable portant obtention de l'autorisation environnementale au titre du code de l'environnement, portant sur le projet de déclaration d'un complexe hôtelier, portant sur mise en compatibilité de Plans Locaux

d'Urbanisme, portant modification du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) sur le territoire des communes de Vallangoujard, Labbeville et Menouville.

**Vu** la décision du 22 octobre 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant Monsieur Gérard DECHAUMET en qualité de commissaire enquêteur ;

**Vu** les observations du public lors de l'enquête publique ;

**Vu** le rapport d'enquête publique, les conclusions motivées et l'avis favorable du commissaire enquêteur du 23 janvier 2026 rendant un avis favorable à la déclaration de projet portant mise en compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Labbeville ;

**Vu** le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Labbeville ci-annexé ;

**Considérant** que le projet d'éco-hôtel porté par la SAS « Domaine du Sausseron » est d'intérêt général au vu de ses enjeux environnementaux et économique pour le territoire,

**Considérant** que le projet prévu par la SAS « Domaine du Sausseron » sur les parcelles AB21, AB22, AB23, AB51, AB52 La Chapelle et AB59 à Labbeville présentant un intérêt général nécessite une évolution du PLU, laquelle peut être réalisée grâce à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévue par l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme ;

**Considérant** la prise en compte des observations de l'examen conjoint en date du 25 septembre 2025 qui a adapté à la marge le dossier de mise en compatibilité du PLU sur les points suivants :

- Une précision est apportée à l'article 10 du règlement, relatif à la hauteur de la zone Ns, sur la hauteur maximale à l'égout du toit.
- Une précision est apportée à l'article 3 du règlement, sur la zone N, sur le domaine dit du « Sausseron ».

**Considérant** les conclusions du commissaire enquêteur Monsieur Gérard DECHAUMET qui n'appelle pas de modifications complémentaires,

**Entendu** le rapport de Monsieur le Maire,

Sur proposition de Monsieur le Maire,

Envoyé en préfecture le 03/04/2026

Reçu en préfecture le 03/04/2026

Publié le

ID : 095-219503281-20260402-162026-DE

Berser  
Levrault

**Le conseil municipal, après avoir voté à bulletin secret avec 14 voix pour et 1 voix contre :**

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

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

**Précise** que le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera notifiée au Préfet du Val d'Oise, ainsi qu'aux services compétents.

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

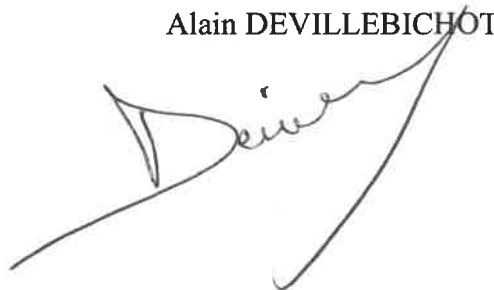
**Charge** Monsieur le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
Fait à Labbeville, le 02 avril 2026

Le secrétaire  
Michel RICHARD



Le Maire  
Alain DEVILLEBICHOT



Envoyé en préfecture le 03/04/2026

Reçu en préfecture le 03/04/2026

Publié le

ID : 095-219503281-20260402-162026-DE



Envoyé en préfecture le 03/04/2026

Reçu en préfecture le 03/04/2026

Publié le



ID : 095-219503281-20260402-162026-DE