



SAINTE -MESME



Nicolas POLINI

N° E23000015/78

COMMUNE
SAINTE-MESME
(Département des Yvelines)

PROJET
MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

Enquête publique réalisée du mardi 9 mai 2023 au lundi 12 juin 2023.
(Arrêté du 14 avril 2023)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Sommaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	2
1/ Le contexte de l'enquête publique :.....	4
4/ Organisation de l'enquête publique :.....	7
5/ Déroulement de l'enquête publique :	7
6/ Commentaires du Commissaire enquêteur :	7
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	10
2/ Sur le déroulement de l'enquête :.....	12
3/ Sur le projet :	13

1/ Le contexte de l'enquête publique :

1.1 L'enquête publique :

L'enquête publique a pour objet d'informer et de faire participer le public à l'élaboration de décisions. Il s'agit alors de présenter au public le projet avec les conditions de son intégration dans le milieu d'accueil et de permettre au plus grand nombre possible de personnes de faire connaître leurs observations et propositions pour avis et prise de décision.

L'enquête publique permet alors de déterminer si tous les administrés ont eu connaissance du projet, s'il respecte la réglementation et s'il est d'intérêt public ou d'utilité publique.

Le Commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective : il permet ainsi à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et, dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Cet avis est personnel.

1.2 La procédure d'enquête :

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

a- L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée.

b- La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

c- Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête.

d- Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ou sur le site ouverts à cet effet en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.

e- Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

f- Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées.

g- La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

h- L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées.

i- l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

j- Toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

k- Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier et sur le site prévu à cet effet.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de

l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, conformément au code de l'environnement, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du/ou des registres, le commissaire enquêteur communique aux services compétents les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Ces services disposent d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur :

- Etablit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la composition du dossier et l'organisation de l'enquête.

- Joint des pièces figurant dans le dossier de l'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des éventuelles propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et le cas échéant les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

- Consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet le dossier de l'enquête avec le rapport, les conclusions motivées et les annexes.

Une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes est tenue à la disposition du public pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

2/. But de l'enquête publique :

2.1 Objet de la présente enquête :

La présente enquête publique a pour objet la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) adopté le 18 décembre 2018.

Un arrêté municipal portant organisation d'une enquête publique est alors pris par Madame le Maire le 14 avril 2023.

2.2 Objectif du projet :

Depuis l'approbation de son PLU en 2018, la commune a pris conscience de la nécessité de clarifier et d'harmoniser les règles diverses relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation ; en effet ces règles permettent une trop grande liberté d'interprétation, et parfois, leur ambiguïté rend difficile leur application et sont alors source de conflits.

Cette modification offre aussi l'opportunité de reconsidérer l'OAP de la zone 1AU afin ici aussi de clarifier la programmation de ce secteur considéré comme stratégique pour le développement de la commune, et de supprimer la servitude d'utilité publique (SUP) 16 relative au permis de recherche d'hydrocarbures dit « permis Denisy », cette servitude n'étant plus nécessaire.

2.3 Localisation du projet :

Sainte-Mesme est un petit village français situé dans le département des Yvelines et la région d'Île-de-France. Ses habitants sont appelés les Saint-Mesmins et les Saint-Mesmines. La commune s'étend sur 8,2 km² et compte 921 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2005. Avec une densité de 112,9 habitants par km², Sainte-Mesme a connu une hausse de 6,7% de sa population par rapport à 1999. Entouré par les communes de Saint-Martin-de-Bréthencourt, Ponthévrard et Corbreuse, Sainte-Mesme est situé à 16 km au sud-est de Rambouillet la plus grande ville aux alentours. Situé à 108

mètres d'altitude, la Rivière l'Orge, le Ruisseau de Cottereau, le Ruisseau de Ribourg sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Sainte-Mesme.

La commune de Sainte-Mesme fait partie de Rambouillet Territoires.

La commune est proche du parc naturel régional du Gâtinais Français.

3/ Composition du dossier :

Le dossier accompagnant l'enquête publique est complet et documenté. L'ensemble de la documentation est réparti par thème.

3.1 Pièces administratives :

- Délibération du conseil municipal du 20 décembre 2022 prescrivant la modification du PLU.
- Arrêté n°2023/12 du 14 avril 2023 portant ouverture d'une enquête publique.
- Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).
- Avis des Personnes publiques associées.

N°1. Notice de présentation de la modification :

Le rapport de présentation explique, justifie et motive la nécessité de réexaminer le règlement, de modifier l'OAP sur la zone1 AU, et de supprimer la SUP16.

N°2. Règlement modifié :

Le règlement du plan local d'urbanisme fixe les règles d'utilisation et d'occupation des terrains situés dans les zones délimitées. Pour chaque typologie de zone existe des dispositions fixant les interdictions et autorisations de construire et les conditions d'occupation. On distingue les dispositions applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones naturelles.

N °3. Orientations d'aménagement et de programmation :

On y trouve la pièce n°3b retraçant le contexte, l'objectif de l'aménagement, les conditions de réalisation, les principes d'aménagement, la programmation

N°4. Incidences de la modification sur les zones concernées :

Sont retracées les caractéristiques, la valeur et la vulnérabilité des zones touchées en particulier concernant l'environnement.

3.2. Les personnes publiques associées : (PPA)

Les personnes publiques associées ont été destinataires du projet de PLU :

- Préfecture des Yvelines.
- Le Département.
- Chambre d'agriculture de l'IDF
- CCI Versailles-Yvelines.
- Chambre de métiers et de l'artisanat.
- Communauté d'agglomération.

Les correspondances reçues des PPA sont dans l'ensemble favorables au projet ; cependant, les services du Département rappellent les règles concernant les modalités d'accès aux futurs logements. De plus la Direction départementale des territoires formule une réserve sur l'extension de l'emprise maximale des piscines.

4/ Organisation de l'enquête publique :

4.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Un Commissaire enquêteur, Monsieur Nicolas POLINI a été désigné par Madame la Présidente du tribunal administrative de Versailles (*Décision n°E23000015/78 du 20 mars 2023*) (Annexes)

4.2 Modalités de l'enquête publique :

Par arrêté du Maire n°2023/12 en date du 14 avril 2023 une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU est organisée. (Annexes)

-Durée de l'enquête : du 09 mai 2023 (9h00) au 12 juin 2023. (18h30)

-Lieu de consultation du dossier : mairie de SAINTE-MESME.

Comme prévu et annoncé dans l'arrêté, le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de SAINTE-MESME.

Le dossier était consultable sur le site internet de la commune. Les observations, propositions et contrepropositions pouvaient être déposées par courrier électronique.

4.3 Publicité de l'enquête :

4.3.1. Publicité légale par voie de presse :

Un avis d'enquête publique, a été publié deux fois dans la rubrique « Annonces Légales » des journaux « Toutes les nouvelles » et « L'écho républicain » (le 19 /04/23 et les 10 et 09/05/2023).

4.3.2. Publicité par voie d'affichage communal public :

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les formes et délais réglementaires en mairie, dans le bulletin municipal à la diligence de Madame le Maire de la commune.

4.3.3 Publicité par voie dématérialisée :

L'avis d'enquête et l'ensemble du dossier ont été mis à la disposition des citoyens sur le site internet de la commune.

En conclusion, on peut dire que l'information concernant cette enquête a été abondante, réitérée et explicite, suffisante et accessible à tous. Nul ne peut prétendre avoir manqué d'information à ce sujet.

5/ Déroulement de l'enquête publique :

5.1 Réunions préliminaires à l'enquête publique, sa clôture :

- Le 07 avril 2023, le Commissaire enquêteur a rencontré Madame COPETTI

Maire de la commune, le conseil municipal et le représentant du cabinet d'accompagnement de l'enquête publique.

Cette rencontre a permis d'approfondir les différents points du dossier, de rappeler les étapes et règles du processus et de fixer les dates des permanences.

- Le 12 juin 2023, dernière permanence et clôture du registre d'enquête. (18h30)

5.2 Rencontres pendant l'enquête :

Lors de chaque permanence le Commissaire enquêteur a été reçu par les personnels de la mairie.

Les relations ont toujours été franches, cordiales et constructives, permettant le déroulement harmonieux de l'ensemble de la procédure.

5.3 Incidents relevés au cours de l'enquête :

Aucun incident n'est à signaler au cours de l'enquête publique.

5.4 Procès-verbal : (Annexes)

Un procès-verbal a été rédigé et adressé à la commune.

6/ Commentaires du Commissaire enquêteur :

6.1 Commentaires relatifs au dossier support :

Le dossier fourni comme support à l'enquête publique est conforme aux exigences réglementaires.

6.2 Commentaires relatifs au projet :

6.2.1 Le cadre juridique de l'enquête :

La procédure de modification est envisagée à l'initiative de Madame le Maire qui établit donc le projet et le notifie au Préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant l'ouverture de l'enquête, en application de l'article L153-34 et suivants du code de l'urbanisme.

Les changements apportés au PLU ne sont pas de nature à :

- changer les orientations générales du projet de PADD,
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance,
- ouvrir à l'urbanisation une zone non ouverte à l'urbanisation ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives,
- créer des OAP valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans le cas contraire de l'une de ces dispositions, l'article L153-31 du code de l'urbanisme dispose alors que le plan local d'urbanisme est révisé.

Dans ce cas présent, les objectifs poursuivis par la commune sont conformes au PADD.

L'article L153-36 dispose également que « le PLU est modifié lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou d'orientations et d'actions. »

Les modifications à apporter au PLU portent précisément sur la partie règlement, la modification d'une OAP, la suppression d'une SUP.

6.2.2 : Les objectifs :

Adopté en 2018, le PLU nécessite désormais de clarifier certaines dispositions réglementaires dont l'ambiguïté n'est pas satisfaisante ; de plus l'OAP sur la zone 1 AU doit être clarifiée concernant son urbanisation, élément clef du développement de la commune.

Il est ainsi nécessaire de faire évoluer et mettre à jour les dispositions réglementaires et l'OAP 1AU.

De plus, la servitude I6, obsolète n'a plus lieu d'être.

6.3 Commentaires relatifs aux observations et remarques portées sur le registre d'enquête :

Un seul registre d'enquête a été ouvert. Les avis sont partagés ; si un certain nombre d'administrés approuvent totalement les modifications proposées, d'autres, plus réticents, souhaitent avoir des précisions et compléments d'information.

Un procès-verbal a été rédigé et adressé à la commune qui a répondu (Annexes)

**COMMUNE
SAINTE-MESME**
(Département des Yvelines)

PROJET
**MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Enquête publique réalisée du mardi 9 mai 2023 au lundi 12 juin 2023.
(Arrêté du 13 avril 2023)

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1/Présentation de l'enquête publique relative au projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme.

La présente enquête publique a pour objet la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de SAINTE-MESME, approuvé le 18 décembre 2018.

Sainte-Mesme est un petit village français situé dans le département des Yvelines et la région d'Île-de-France. Ses habitants sont appelés les Saint-Mesmins et les Saint-Mesmines.

La commune s'étend sur 8,2 km² et compte 921 habitants depuis le dernier recensement de la population datant de 2005. Avec une densité de 112,9 habitants par km², Sainte-Mesme a connu une hausse de 6,7% de sa population par rapport à 1999.

Entouré par les communes de Saint-Martin-de-Bréthencourt, Ponthévrard et Corbreuse, Sainte-Mesme est situé à 16 km au sud-est de Rambouillet la plus grande ville aux alentours.

Situé à 108 mètres d'altitude, la Rivière l'Orge, le Ruisseau de Cottereau, le Ruisseau de Ribourg sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Sainte-Mesme.

La commune de Sainte-Mesme fait partie de Rambouillet Territoires. La commune est proche du parc naturel régional du Gâtinais Français.

Le conseil municipal, en date du 19 décembre 2022, prescrit la modification n°1 du PLU

Un arrêté municipal a été pris par Madame le Maire le 14 avril 2023 portant organisation d'une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU.

1. Objectif du projet :

-Depuis l'approbation de son PLU en 2018, la commune a pris conscience de la nécessité de clarifier et d'harmoniser les règles diverses relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation ; en effet les règles actuelles permettent une trop grande liberté d'interprétation, et parfois, leur ambiguïté rend difficile leur application et sont alors source d'incompréhension pouvant générer des conflits. Ainsi sont notamment concernées : l'emprise au sol des piscines et des constructions, l'emprise minimale des espaces de pleine terre, les règles de positionnement des polygones.

-Cette modification offre aussi l'opportunité :

-de reconsidérer l'OAP de la zone 1AU afin ici aussi de clarifier la programmation de ce secteur considéré comme stratégique pour le développement de la commune, avec le souci de la préservation d'une zone humide tout en augmentant la densité en logements.

- de supprimer la servitude d'utilité publique (SUP) 16 relative au permis de recherche d'hydrocarbures dit « permis Denis », cette servitude, obsolète, n'étant plus nécessaire.

Le commissaire enquêteur :

- S'étant rendu sur place,
- Ayant rencontré les représentants du projet,
- Ayant été à la disposition du public pour l'accueillir, le rencontrer, l'écouter et enregistrer ses observations et/ou propositions.

2/ Sur le déroulement de l'enquête :

Le dossier accompagnant l'enquête publique regroupe textes, schémas, : -rapport de présentation, décision de la MRAE, règlement, cartes.

L'organisation de l'enquête publique a respecté la réglementation en vigueur en ce qui concerne l'affichage en Mairie de la commune de SAINTE-MESME, et dans le bulletin municipal. ; cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête.

- Les avis relatifs à la publicité de l'enquête ont paru deux fois dans les journaux locaux : « Toutes les nouvelles » et « L'écho républicain » quelques jours avant le début de l'enquête puis après le début de l'enquête.
- Les permanences (3) se sont bien tenues.
- Les habitants de SAINTE-MESME ont été amplement informés :
 - Pendant toute la durée de l'enquête, ils ont eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et faire connaître leurs observations, leurs propositions et/ou leurs réserves et commentaires.
 - Pendant la durée de l'enquête, un seul registre d'enquête a été utilisé.
- L'enquête publique s'est déroulée du 09 mai 2023(9h00) au 12 juin 2023 (18h30) de manière satisfaisante et conformément aux prescriptions légales et réglementations en vigueur.
- Les règles de forme de publication de l'avis d'enquête, de mise à disposition du dossier et du registre d'enquête, de présence du Commissaire enquêteur en Mairie aux jours et heures prescrits :

Mardi 09 mai 2023 de 9h00 à 12h 00.

Lundi 22 mai 2023 de 9h00 à 12h00

Lundi 12 juin 2023 de 14h00 à 18h30.

d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été respectées.

Le dossier était consultable sur le site internet de la commune.

Les observations, propositions et contrepropositions pouvaient être déposées par courrier électronique.

Les habitants de la commune ont été amplement informés.

L'information concernant cette enquête a été accessible à tous.

3/ Sur le projet :

3.1 Synthèse sur les observations des citoyens :

Un seul registre d'enquête a été ouvert. Les avis sont partagés ; si un certain nombre d'administrés approuvent totalement les modifications proposées, d'autres, plus réticents, souhaitent avoir des précisions et compléments d'information.

Un procès-verbal a été rédigé et adressé à la commune (Annexes)

Un mémoire en réponse a été rédigé par la commune (Annexes)

3.2 Commentaires du Commissaire enquêteur :

Il a été constaté que :

3.2.1. *Le projet de modification n°1 du PLU a respecté les dispositions du Code de l'urbanisme (art L153-31 ;36 ;41 et L103-3).*

Le projet de modification du PLU est en accord avec les grandes lignes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

- Préserver et valoriser le patrimoine naturel et culturel :

En protégeant les milieux naturels, l'espace forestier, les zones humides et les mares, les trames urbaines historiques ...

- Maîtriser le développement dans le respect du cadre de vie :

En poursuivant une croissance démographique raisonnée, en occupant les espaces creux disponibles et en évitant le mitage et l'étalement urbain en développant en continuité du bâti existant...

- Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local :

En assurant la pérennité de l'activité agricole, et le développement local...

- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain :

En limitant le mitage et opérant le développement uniquement sur le village.

Les changements à apporter au PLU ne modifient pas les orientations générales du PADD, ne réduisent pas un espace boisé, une zone agricole, une zone forestière et naturelle, ne réduisent pas des protections face aux risques divers, n'ouvrent pas de zone à l'urbanisation....

*En conséquence, **la procédure à retenir n'est donc pas la révision.** (Référence : Article L.153-31 du code de l'urbanisme)*

L'art L 153-36 du code de l'urbanisme dispose que lorsque la commune envisage de modifier le règlement, **la procédure à retenir est la modification du PLU.**

Ici cela concernera uniquement la modification de six articles : **Art 1 ;3 ;4 ;5 ;6 ;7** du règlement

3.2.2 Le projet de modification du PLU n'a pas d'incidence négative sur l'environnement :

-La modification du règlement permet de mieux insérer les aménagements dans le tissu urbain, introduit un pourcentage d'espaces verts en pleine terre en zone urbaine, optimise la constructibilité en zone urbaine, évitant ainsi les extensions consommatrices d'espaces naturels.

→ *Tout cela donc est conforme aux orientations du PADD.*

- Les correspondances reçues des PPA sont dans l'ensemble favorables au projet ; cependant, les services du Département rappellent les règles concernant les modalités d'accès aux futurs logements. De plus la Direction départementale des territoires formule une réserve sur l'extension de l'emprise maximale des piscines.
- La Mission régionale environnementale d'île de France a délibéré le 13 avril 2023 : Elle considère que les évolutions prévues, bien qu'elles augmentent les droits à construire, correspondent toutefois à des adaptations de portée limitée concernant des zones déjà urbanisées.

Son avis : *Le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine*

3.2.3. : Le projet de modification permet ainsi d'adapter le règlement :

→ En ce qui concerne **les dispositions générales**, il s'agit :

-de mutualiser les obligations réglementaires à tout projet quelle que soit la surface de l'opération.

Ainsi la restriction concernant les opérations d'aménagement inférieures à 5000 m2 est-elle supprimée.

→ En ce qui concerne **les zones UA, UB, UE, UH, UX, 1 AU, A, N**, il s'agit :

--**Art 1 :**

-de préserver le tissu ancien et son cadre de vie :

Ainsi la liste des interdictions et restrictions s'accroît, notamment concernant l'ouverture de terrains pour campings, le stationnement de caravanes et la construction d'entrepôts.

- de clarifier les règles d'emprise au sol, de préciser les règles concernant le commerce de détail. (Extensions autorisées dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.), d'interdire la construction d'entrepôts, source de nuisance et non adaptés au tissu ancien.

--Art 3 :

- de clarifier et d'harmoniser la notion d'emprise au sol :

En y intégrant par exemple les annexes (actuellement prises en compte ou exclues sans règle bien définie...)

L'objectif est de faciliter la constructibilité en zone urbaine et permettre une densification modérée évitant ainsi les extensions consommatrices d'espace agricole et de donner plus de souplesse en laissant la possibilité de positionner les polygones d'implantation des constructions en fonction de la configuration des projets.

Il est prévu que cette emprise ne puisse excéder :

-Zone Ua : 50% ; Zone Uaa :35% ; Zone Uab et Uh :20% ; Zone Uac : 30%.

Cependant, après analyse des observations des administrés la municipalité envisage désormais de réduire cette augmentation à 30% pour la zone Uaa et 15% pour la zone Uh.

- de préciser les dispositions concernant les limites séparatives (par rapport aux constructions et/ou aux voies et emprises publiques) et les limitations des ouvertures.

--Art 4 :

- de préciser les caractéristiques des toitures pour les constructions principales, les pergolas et les vérandas, des clôtures et haies (hauteur, recul, matériaux, insertion paysagère, infiltration des eaux..)du traitement des façades (en cohérence avec les prescriptions de l'ABF).

Volonté ici encore de préserver le cadre de vie et le paysage urbain.

-Art 5 :

- d'imposer une emprise minimale de pleine terre :20 % de la superficie du terrain en zone Ua et en secteurs Uaa, Uab et Uac ;40% en zone Ub ; 65% au lieu de 75% en zone Uh.

Cette contrainte est absente dans le règlement actuel en zone Ua ; le souci est de développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les aménagements autorisés. Il s'agit de renforcer la végétalisation de l'espace urbanisé ancien, lutter contre le réchauffement climatique par des plantations, permettre l'infiltration des eaux pluviales dans le sous-sol , et la limitation d'écoulement des eaux limitant les risques de saturation des réseaux...

-Art 6 :

- de préciser les règles relatives aux places de stationnement (véhicules et cycles) en particulier concernant le commerce et l'artisanat.

-Art 7 :

- De clarifier les règles d'aménagement concernant la voirie et les accès.

→-En ce qui concerne l'OAP de la zone 1AU :

-La modification proposée vise à clarifier la programmation du secteur avec une nouvelle offre suivant une densité fixée à 1 logement pour 300 à 400 m2, hors zone humide avérée au lieu de 20 logements à l'hectare. Un terrain est en outre conservé par la commune pour y bâtir un pavillon destiné à l'accueil social : hébergement temporaire de personnes en difficulté.

Il s'agit là d'un projet d'importance pour le développement de la commune qui a un gros besoin d'extension démographique.

→En ce qui concerne la servitude d'utilité publique (SUP) 16 (permis exclusif de recherche d'hydrocarbures) celle-ci étant obsolète doit être supprimée.

-Les modifications du règlement concernent le territoire communal urbanisé et ne posent pas de problèmes sur le plan environnemental. Le risque inondation (secteur UA et UAB) est déjà pris en compte, les espaces boisés ne sont pas touchés.

-Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification.

Le projet de modification n°1 du PLU de SAINTE-MESME :

- Vise donc à réexaminer le règlement afin de clarifier certaines règles ambiguës sujettes à interprétation et induisant ainsi une grande difficulté dans leur application avec le souci de renforcer la légalité, d'encadrer la constructibilité et de réaliser la cohérence entre les différentes zones.
- Si l'emprise au sol est en augmentation, elle se traduit par une densification des zones urbaines existantes (au bénéfice donc des zones agricoles et forestières qui sont ainsi protégées) en conformité avec les différents textes législatifs et réglementaires (SRU, ALUR, SDRIF...)

Pour cela, le projet de modification n°1 du PLU doit :

- Faire évoluer le règlement écrit,
- Modifier l'OAP zone 1AU,
- Supprimer la servitude d'utilité publique 16.

Recommandations à prendre en compte :

1-Les évolutions prévues augmentent les droits à construire ;

Si pour l'ensemble des zones cette augmentation correspond à des adaptations de portée limitée pour des zones déjà urbanisées, l'emprise au sol maximale des constructions pour la zone Uh passe de 8 à 20 % ; cette augmentation, plus du double, paraît très élevée (même en prenant en compte l'intégration des annexes). Il en est de même pour la zone Uaa dont l'augmentation passe de 20 à 35%. Cependant, *dans son mémoire réponse, pour répondre à la préoccupation des riverains concernant une urbanisation excessive et une circulation trop importante, la municipalité envisage deux rectifications :*

Zone Uaa : augmentation de 20 à 30 % au lieu de 35% initialement prévus.

Zone Uh : augmentation de 8 à 15 % au lieu de 20 % initialement prévus.

Cette évolution est raisonnable

De plus, si, dans un souci de clarification et d'uniformité la règle est désormais d'inclure les annexes dans les emprises au sol, la surface de l'annexe doit être définie précisément (actuellement 40 m²) afin d'éviter tout abus (in fine, annexe transformée en logement). Cependant,

Dans son mémoire réponse, pour le cas spécifique de la zone Uh la municipalité est disposée à maintenir l'annexe en dehors du coefficient d'emprise au sol et à porter sa surface à 60 m², avec toutes les

dispositions précédentes de distance par rapport à l'habitation principale(..donc implantée une distance maximale de 20 mètres de la construction principale)

2-Le projet d'introduire plus de souplesse en ce qui concerne les polygones d'implantation (déformable et déplaçable dans l'unité foncière ; notons que dans le présent règlement il pouvait déjà être adapté..) n'exclue pas de préciser les critères qui doivent être respectés impérativement : en particulier l'orientation, le positionnement avec le souci de respecter les habitations voisines ... Le polygone, qui en fait réintroduit la règle « de la surface minimale » est finalement un obstacle à l'implantation de tout projet immobilier d'importance, crainte mise en avant par certains administrés.

3-En ce qui concerne les haies il convient d'être prudent et de ne pas systématiser la clôture en dur en lieu et place des clôtures grillagées ou végétalisées, mais de prendre en compte l'aspect du quartier avec le souci de la continuité et de l'intégration.

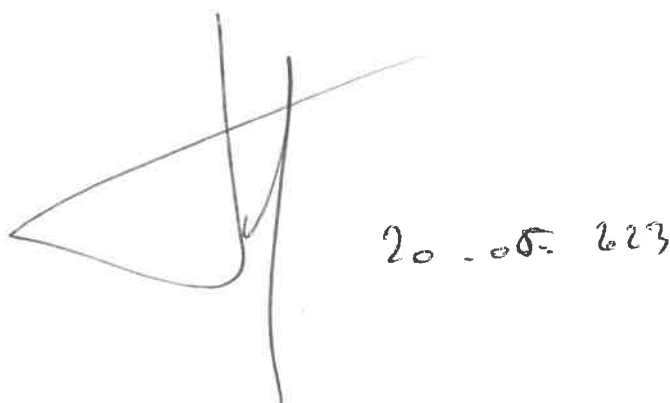
4-En ce qui concerne les espaces de pleine terre ,si la fixation de 20% pour la zone Ua est la correction d'un oubli dans le PLU de 2018 , la modification concernant la zone Uh(65% au lieu de 75%) nécessite une explication ,a minima sur le mode de calcul.

Après prise en compte de ces recommandations,

Le Commissaire enquêteur émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de la commune de SAINTE - MESME.

Cependant, une réserve est formulée concernant le projet d'extension de l'emprise maximale des piscines (de 50 m2 à 60 m2) qui va à l'encontre des objectifs de sobriété foncière et de limitation de l'artificialisation des sols (loi du 22/08/ 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique.)

De plus dans tout espace protégé une telle mesure ne pourrait être prise dans le cadre d'une modification.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'M' or 'J' shape. To the right of the signature, the date '20.05.2023' is written in a similar handwritten style.

ANNEXES

-ARRETE DE MADAME LE MAIRE DE SAINTE-MESME (N° 2023/12 DU 14 avril 2023 (organisation de l'enquête publique).

-DECISION de MADAME LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES (*n°E23000015/78 DU 20 MARS 2023*).

. -PROCES VERBAL.

- MEMOIRE EN REPONSE



ARRÊTÉ DU MAIRE N° 2023/12

ARRETE PORTANT ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE SAINTE-MESME

Le Maire de Sainte Mesme,
Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36 et suivants ;
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;
Vu la délibération n° 2022/27 du conseil municipal en date du 19 décembre 2022 prescrivant la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu les différents avis recueillis sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu l'ordonnance en date du 20 mars 2023 de Monsieur le président du tribunal administratif de Versailles portant désignation du Commissaire enquêteur ;
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Arrête :

Article 1^{er} : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Mesme, du **9 mai 2023 au 12 juin 2023 inclus, soit pendant 35 jours consécutifs.**

Article 2 : M. Nicolas POLINI, commissaire enquêteur a été désignée par le président du Tribunal Administratif de Versailles ;

Article 3 : Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de Sainte-Mesme, sise Place Auguste Maquet, 78730 Sainte-Mesme, pendant la durée de l'enquête, **du 9 mai 2023 au 12 juin 2023 inclus :**

- Les lundis et jeudis de 14h00 à 18h30,
- Les mardis et vendredis de 14h00 à 18h00,

À l'exception des dimanches et des jours fériés.

Le public pourra prendre connaissance du dossier sur support papier et sur support informatique et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet en mairie ou les adresser :

- Par courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur au siège de l'enquête en Mairie -4 Rue Charles Legaigneur- Place Auguste Maquet, 78730 Sainte-Mesme.
- Par courriel à l'adresse suivante : mairie@saintemesme.fr.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site Internet de la mairie de Sainte-Mesme à l'adresse suivante : www.saintemesme.fr.

Le dossier d'enquête publique sera constitué :

- Du dossier de modification N°1 du PLU
- Des avis des personnes publiques associées
- De la décision de l'autorité environnementale dispensant d'évaluation environnementale la modification N°1 du PLU.

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de Sainte-Mesme dès la publication du présent arrêté.

Les observations, propositions et contre-propositions du public seront tenues à la disposition du public en mairie et seront accessibles sur le site internet à l'adresse suivante : www.saintemesme.fr.

Elles sont par ailleurs communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 4 : Le commissaire enquêteur sera présent en Mairie de Sainte-Mesme, pendant la durée de l'enquête, pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le mardi 9 mai de 9 H à 12 H
- Le lundi 22 mai de 9 à 12 H
- Le lundi 12 juin de 14 H à 18 H 30

Article 5 : À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, Madame Le Maire de la commune de Sainte-Mesme et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Madame Le Maire de Sainte-Mesme disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 6 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra à Madame Le Maire de la commune de Sainte-Mesme le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Versailles et au préfet des Yvelines.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

La copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, déposée à la Mairie de Sainte-Mesme et à la préfecture, sera tenue, sans délai, à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Le rapport sera également publié sur le site internet : www.saintemesme.fr.

Article 7 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet : www.saintemesme.fr.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches, à la mairie et en tous lieux habituels.

Fait à Sainte-Mesme, le 14 avril 2023.

Le Maire,

Isabelle COPETTI



MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

20 mars 2023

N° E23000015 /78

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 1

Vu enregistrée le 16 mars 2023, la lettre par laquelle la commune de SAINTE-MESME demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Mesme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Nicolas POLINI est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la commune de la SAINTE-MESME et à M. Nicolas POLINI.

Fait à Versailles, le 20 mars 2023.

La présidente

Jenny GRAND-ESNON



Le 15 /06/2023

PROCES VERBAL

Enquête publique prescrite par Madame le Maire de Sainte -Mesme et réalisée du *mardi 09 mai 2023 au lundi 12 juin 2023* (arrêté du 13 avril 2023).

Un seul registre d'enquête a été ouvert.

A-Des commentaires font état d'une adhésion au projet :

-Mr DAGUILLON. /Mr MENIEK/Mm DAPILLON/Mr MONBIN/Mm LETEMPLE VIGIER /Mr SCHROPFER /Mr COULON.

« ..avis favorable ..y compris à l'augmentation de l'emprise au sol à 20 % .. »

« ..nous sommes favorables au projet actuel ...y compris à l'augmentation de densité de la zone Uh avec l'emprise au sol passant de 8 à 20 %.. »

« ..avis favorable...ainsi qu'à l'augmentation de densité de la zone Uh «

« ..ce PLU me paraît cohérent et adapté à l'évolution harmonieuse du village .. »

« ..je trouve que globalement ce PLU paraît adapté à notre commune... »

« ..ce PLU me paraît cohérent avec une évolution sereine du village ... »

B-Des commentaires font état d'une opposition au projet, avec demandes de précisions.

Les questions ont été regroupées par thème.

-Il est demandé à Madame le Maire de bien vouloir fournir ses observations éventuelles.

-M/Mm BRIVOT-:/Mme GRAEVE/

1/ PLU-aménagement des clôtures et abords ;

« Le fait de permettre la construction de murs maçonnés recouverts d'enduit est incohérent au sens du PADD, avec le fait de garder à notre commune sa nature campagneavec le risque que toutes les haies soient remplacées par des murs ... »

Demande : suppression des phrases « mur maçonné, recouvert d'enduit »

« ...Ces modifications qui autorisent des clôtures en dur au lieu de clôtures grillagées ou végétalisées sont ..contraire aux dispositions du 2.3 et 2.4 du PADD... »

CE/ *Lors de la délivrance du permis de construire, la mairie devrait s'assurer que l'enduit qui est retenu pour les murs prend en compte ce qui existe déjà pour les propriétés avoisinantes.*

Il est demandé à la commune de bien vouloir apporter ses éléments de réponse concernant les modifications apportées aux clôtures et les raisons qui conduisent à ce choix.

2/articles sur occupation des sols :

« ..La phrase sur les caravanes est compliquée. Est-ce que « résidence mobile de loisir » inclut les camping-car ?.. »

CE/ *Sont interdits le stationnement de caravanes et des résidences mobiles de loisirs à l'exclusion de celles non habitées sur un terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur*

3/Demande de supprimer l'article 3.5 du PADD ;

Demande que soit stipulé dans l'OAP que la partie en impasse de la rue St pré reste une impasse et que le chemin des écoliers reste piétonnier...

CR/ *La modification N°1 du PLU ne concerne aucunement le PADD ; nous serions alors dans le cas d'une révision.*

Mme GRAEVE /M, Mme ISQUIN-HERGOTT/M MUGAT/M DERMY/M FOURNIER/M HUVET/Mme BAINIER/M BERGOUNIOUX/M ALBAREDES

1/ AUGMENTATION DE L'EMPRISE AU SOL :

« ...comment expliquer une telle croissance (notamment en zone UH coefficient passant de 8 à 20 %)..sachant que les habitants de ce quartier résidentiel cosu ..n'en ont pas particulièrement le besoin et ne sont pas demandeurs...

...porte atteinte au caractère du chemin de Grineveau et faciliter les abus : création de lotissements et de logements collectifs au détriment de l'environnement naturel. un coefficient modéré serait plus sage ...

..ce projet a donc pour objet d'augmenter les droits à construire, pour densifier...ces modifications..porteraient gravement atteinte à l'identité de notre village et aux objectifs définis par le PADD.(protection du patrimoine naturel, mise en valeur patrimoine bâti, ..préservation des hameaux de Denisy et du petit st mesme.. »

« pourquoi différencier les coefficients des différents secteurs au regard de la justification annoncée « d'harmoniser la notion d'emprise au sol » ?

CR : il est demandé à la commune de bien vouloir apporter ses éléments de réponse, les raisons qui l'ont conduit à augmenter pour chaque zone les emprises au sol (en particulier pour la zone Uh), la rupture de l'uniformité pour les secteurs Uaa, Uab, Uac, et les perspectives concernant le secteur du Petit st Mesme , notamment la construction possible de lotissement..

2 /POLYgone D'IMPLANTATION FICTIF :

« ..la modification prévoit un polygone d'implantation de 500 m2 déformable et déplaçable dans l'unité foncière....cette proposition est d'une trop grande souplesse car elle permet toutes les dérives possibles.. »

« c'est le polygone qui s'ajuste au projet et non l'inverse.. »

« le polygone doit conserver un minimum de critères obligatoires :orientation nord-sud, positionnement respectant les habitations riveraines et les secteurs protégés .. »

CR : il est demandé à la commune de bien vouloir apporter ses éléments de réponse concernant le rôle des polygones, les raisons qui conduisent à permettre leur positionnement en dehors de la zone initialement retenue dans le PLU .et l'orientation (libre ou imposée nord/sud) pour tout nouveau projet.

3/ CONSTRUCTIONS ANNEXES :

« ..la surface des annexes (limité initialement à 40 m2) est dorénavant incluse dans l'emprise au sol , offrant une souplesse d'aménagement..

« ..la distance d'implantation des annexes par rapport à l'habitation a été supprimée..

4 / ESPACE DE PLEINE TERRE :

« ..Il faut rester prudent et modéré sur leur variation »

« ..la modification proposée d'imposer une emprise minimale de pleine terre de 20 % (zone Ua) va bloquer la grande majorité des projets d'extension... »

« ...quel est le besoin d'un tel changement ?... »

5/ CIRCULATION :

« 5 villas...,ce projet amènera une circulation plus intense dans ce secteur qui ne possède que des impasses ..qu'est-il prévu ? »

CR/il est demandé à la commune de bien vouloir apporter ses éléments de réponse concernant ces trois points.

Me CARRE/ M BIELECKI :

1/Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

« ..nous aimerions suggérer que l'alignement de la zone Uaa soit modifié à 50 mètres au lieu de 30 mètres.. »

CR/Il est demandé à la commune de bien vouloir apporter ses éléments de réponse.

Mm GRANDIOT / Mr DERMY :

1/ logements sociaux :

« ..pièce n 3 b : je souhaite qu' il soit envisagé la construction de logements sociaux ..

« ..l'OAP.. : ces dispositions ne répondent en rien à l'objectif recherché par cet OAP mais plutôt à la volonté affichée de faire de la spéculation immobilière... »

CR/Il est demandé à la commune de bien vouloir apporter ses éléments de réponse.

Mr DUMAS :

« .. Permettre la possibilité de rehaussement des habitations dans une limite raisonnable sachant que 95% des habitations de la zone Ub ont été construites selon les règles plus strictes du POS antérieur au PLU de 2018.. L'idée serait de permettre l'extension des logements non pas horizontalement mais verticalement ... »

CR/Cette proposition est transmise à la commune ; elle ne concerne pas le projet de modification envisagé.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' or 'H' shape with a long vertical stroke extending downwards.

TABLEAU EN RÉPONSE AU PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

16 juin 2023

Les demandes pour lesquelles M. le commissaire enquêteur a demandé une réponse de la collectivité figurent dans le tableau ci-dessous.

Demande	Réponse
-M/M^{me} BRIVOT-:/M^{me} GRAEVE/ 1/ PLU-aménagement des clôtures et abords ; <i>« Le fait de permettre la construction de murs maçonnés recouverts d'enduit est incohérent au sens du PADD, avec le fait de garder à notre commune sa nature campagneavec le risque que toutes les haies soient remplacées par des murs ... »</i> Demande : suppression des phrases « mur maçonné, recouvert d'enduit » <i>« ...Ces modifications qui autorisent des clôtures en dur au lieu de clôtures grillagées ou végétalisées sont ..contraire aux dispositions du 2.3 et 2.4 du PADD... »</i>	La majorité de l'espace urbanisé du village (zones Ua et Ub) imposent déjà les murs dans le règlement du PLU approuvé. Il est bon de rappeler qu'une haie ne constitue pas une clôture sur le plan réglementaire. La modification N°1 apportée au PLU approuvé permet d'étendre le choix des clôtures et n'impose aucunement aux propriétaires le mur comme clôture. Par ailleurs, cette modification ne concerne que les clôtures sur voie. Les clôtures sur les limites séparatives qui représentent l'essentiel de la clôture d'une propriété ne sont pas concernées. En outre, les murs maçonnés sont déjà très répandus dans le village, héritage des villages proches de la Beauce où les propriétés privées sont toutes encadrées par des murs maçonnés. En respectant les hauteurs préconisées dans la modification N°1 du PLU de SAINTE MESME, les murs et murets laisseront malgré tout apparaître la végétation des jardins privés. Toutefois dans un esprit de concertation avec les administrés, nous proposons d'ajouter sur le sujet des clôtures la phrase suivante : « De surcroît les clôtures devront s'intégrer dans l'esprit général du quartier. »

2/articles sur occupation des sols : « ..La phrase sur les caravanes est compliquée. Est-ce que « résidence mobile de loisir » inclut les camping-car ?.. »	La définition réglementaire des résidences mobiles de loisirs (mobil home) n'inclut pas les campings cars. Les campings cars sont assimilés réglementairement aux caravanes. La phrase qui a été ajoutée dans la modification N°1 du PLU reprend les termes de la réglementation du code de l'urbanisme. Ainsi, les caravanes, mobil home, camping-car ne sont acceptés que s'ils sont en stationnement sur une propriété habitée, et qu'ils sont eux-mêmes inhabités. L'objectif est d'éviter l'implantation sauvage de caravanes, mobil home et camping-car à vocation d'habitation illégale.
Mme GRAEVE /M, Mme ISQUIN-HERGOTT/M MUGAT/M DERMY/M FOURNIER/M HUVET/Mme BAINIER/M BERGOUNIOUX/M ALBAREDES 1/ AUGMENTATION DE L'EMPRISE AU SOL : « ...comment expliquer une telle croissance (notamment en zone UH coefficient passant de 8 à 20 %)..sachant que les habitants de ce quartier résidentiel cossu ..n'en ont pas particulièrement le besoin et ne sont pas demandeurs... ...porte atteinte au caractère du chemin de Guineveau et faciliter les abus : création de lotissements et de logements collectifs au détriment de l'environnement naturel. un coefficient modéré serait plus sagece projet a donc pour objet d'augmenter les droits à construire, pour densifier...ces modifications.. porteraient gravement atteinte à l'identité de notre village et aux objectifs définis par le PADD.(protection du patrimoine naturel, mise en valeur patrimoine bâti, ..préservation des hameaux de Denisy et du petit st mesme.. » « pourquoi différencier les coefficients des différents secteurs au regard de la justification annoncée « d'harmoniser la notion d'emprise	L'emprise au sol est proposée en augmentation sur l'ensemble des zones du village, de façon distinguée entre elles, de façon à permettre une densification modérée de l'ensemble des zones urbanisées. Cette densification modérée apportera la possibilité de garder ouvertes l'ensemble des classes de l'école villageoise par l'arrivée de jeunes ménages qui pourront acquérir des biens avec possibilité d'extension des constructions. Plutôt que de rechercher à acquérir de nouvelles zones constructibles dans l'avenir, comme par exemple la conversion d'une zone agricole en zone urbaine, le conseil municipal préfère optimiser raisonnablement les zones urbaines existantes, et par voie de conséquence protéger les zones agricoles et forestières entourant le village. En ceci, le conseil municipal est en phase avec les évolutions législatives et réglementaires apparues depuis près de 25 ans avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), la loi portant engagement national pour l'environnement, la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR), la loi climat et résilience, lois qui sont toutes allées dans la même direction, à savoir encourager l'utilisation et l'optimisation des zones urbanisées existantes afin de limiter l'extension de l'urbanisation sur les

au sol « ?

espaces naturels et agricoles. De la même façon, le schéma directeur de l'île de France (SDRIF) avec lequel le PLU doit être compatible impose des orientations de densifications des espaces urbanisés existants afin d'éviter l'étalement urbain.

Les textes législatifs récents sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ainsi que le projet de révision du SDRIF en cours vont renforcer à court terme cette volonté d'optimiser les tissus urbains existants et de supprimer l'extension urbaine.

Les modifications d'emprise au sol proposées dans le projet de Modification N°1 du PLU dans les zones d'habitation sont les suivantes :

Dans la zone Ua : Augmentation de 40% à 50%

Dans la zone Uaa : Augmentation de 20% à 35%

Dans la zone Uab : Pas d'augmentation 20% ; car c'est un secteur figé et équilibré par la présence d'un Centre d'Aide par le Travail et la présence d'un foyer pour personnes handicapées

Dans la zone Uac : Augmentation de 20% à 30%

Dans la zone Ub : Augmentation de 30 à 35%

Dans la zone Uh : Augmentation de 8% à 20%

Les deux augmentations les plus importantes sont proposées en zones Uaa et Uh.

Pour la zone Uaa, cœur historique du village de Sainte Mesme, il existe des espaces en creux qui permettent de densifier raisonnablement le tissu urbain,

	<i>et qui justifie le passage de 20% à 35% d'emprise au sol.</i> <i>Pour la zone Uh le coefficient actuel de 8% constitue une discrimination négative pour les terrains d'une surface inférieure à 2000 M2, ne permettant pas de créer ou d'agrandir des résidences en accord avec le reste du quartier.</i> <i>Ce coefficient de 8 % peut même être considéré à la limite de la légalité dans la mesure où il ne permet pas de répondre aux différents textes et documents réglementaires évoqués précédemment.</i> <i>De surcroît des polygones d'implantation ayant été définis pour une surface maximale de 500 M2, la pénalité à la construction y est encore plus prégnante.</i> <i>Nous reviendrons ultérieurement sur ce sujet des polygones d'implantation.</i> <i>La mairie possède un terrain en zone Uh de 3600 M2 au 13-15 rue Julien Minos à l'intersection de la rue Julien Minos et de la Montée du Garde, qu'elle souhaite aménager en 3 lots de 1200 M2 chacun.</i> <i>Ces 3 lots seront ensuite proposés à la vente pour y construire 3 habitations.</i> <i>Bien qu'il y ait ce projet de division en 3 lots, ce n'est pas un lotissement au sens négatif du terme puisque les 3 lots seront en façade de la rue Julien Minos sans aucune construction de voirie ni d'équipement commun.</i> <i>Il n'y a pas d'autre projet de division de terrains, qui de toute façon pour voir le jour nécessiterait un permis d'aménager, contrôlable par la mairie.</i> <i>Aucun lotissement ne sera jamais créé au Petit Sainte Mesme.</i>
--	---

	<i>Dans ce cadre, la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé dans son avis conforme du 13 avril 2023 de ne pas soumettre à évaluation environnementale la Modification N°1 du PLU car elle a considéré que les évolutions prévues, bien qu'augmentant les droits à construire, correspondaient toutefois à des adaptations de portée limitée, concernant des zones déjà urbanisées de la commune. Elle a conclu que la Modification N°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.</i> <i>Cependant, pour répondre à la préoccupation des riverains concernant une urbanisation excessive ou une circulation trop importante dans la rue Julien Minos et le Chemin de Guineveau , le Conseil Municipal est prêt à limiter les emprises au sol à :</i> <i>Zone Uaa : Augmentation de 20 à 30%, au lieu des 35% initialement prévus</i> <i>Zone Uh : Augmentation de 8% à 15%, au lieu des 20% initialement prévus.</i>
--	---

2 /POLYGONE D'IMPLANTATION FICTIF : « ..la modification prévoit un polygone d'implantation de 500 m2 déformable et déplaçable dans l'unité foncière....cette proposition est d'une trop grande souplesse car elle permet toutes les dérives possibles.. » « c'est le polygone qui s'ajuste au projet et non l'inverse.. » « le polygone doit conserver un minimum de critères obligatoires :orientation nord-sud, positionnement respectant les habitations riveraines et les secteurs protégés .. »	La création des polygones d'implantation lors de l'élaboration du PLU entre 2014 et 2018 est légalement contestable. En effet, comme cela a été rappelé précédemment, depuis près de 25 ans maintenant (loi SRU) et depuis la loi ALUR de 2014 qui a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la superficie minimale des terrains constructibles, tout est mis en œuvre dans la réglementation de l'urbanisme pour aller vers une plus grande optimisation et densification des espaces urbanisés. Or, avec la création, lors de l'élaboration du PLU, des polygones d'implantation en zone urbaine Uh, il peut être considéré qu'il s'est agi d'utiliser un moyen, quelque peu contradictoire avec ces lois, de réintroduire une limitation à la constructibilité en zone urbaine. Néanmoins, ils constituent un rempart efficace à une urbanisation incontrôlée. Afin de les maintenir, il apparaît nécessaire d'ajuster et de moduler leur impact. Ils ne doivent pas faire obstacle à un projet privé cohérent et raisonné émanant d'un particulier qui veut construire sa propre habitation. Ils doivent faire obstacle à un industriel de l'immobilier qui souhaiterait bétonner le quartier. Afin de les maintenir dans un cadre plus légal qu'actuellement, d'éviter le nombre de recours possibles, et laisser un peu plus de liberté aux propriétaires, il apparaît nécessaire de préciser qu'ils sont déformables et déplaçables. Il est important de souligner que dans le règlement du PLU approuvé aujourd'hui, ces polygones sont déjà déformables.
---	--

3/ CONSTRUCTIONS ANNEXES : <i>« ..la surface des annexes (limitée initialement à 40 m2) est dorénavant incluse dans l'emprise au sol , offrant une souplesse d'aménagement.. » « ..la distance d'implantation des annexes par rapport à l'habitation a été supprimée.. »</i>	<i>Effectivement, dans un esprit d'harmonisation, la modification N°1 du PLU propose d'intégrer les annexes de la zone Uh dans l'emprise au sol globale, comme c'est le cas pour toutes les autres zones du village.</i> <i>Toutefois, pour le cas spécifique de la zone Uh qui semble polémique, le conseil municipal est prêt à maintenir les annexes en dehors du coefficient d'emprise au sol de l'habitation principale qui passerait ainsi de 8% à 15% seulement, au lieu des 20% proposés initialement, avec toutes les dispositions précédentes de distance par rapport à l'habitation principale.</i> <i>Dans ce cas une augmentation de surface des annexes est proposée de 40 M2 à 60 M2.</i>
4 / ESPACE DE PLEINE TERRE : <i>« ..Il faut rester prudent et modéré sur leur variation » « ..la modification proposée d'imposer une emprise minimale de pleine terre de 20 % (zone Ua) va bloquer la grande majorité des projets d'extension... » « ...quel est le besoin d'un tel changement ?... »</i>	<i>Dans le PLU approuvé aujourd'hui, toutes les zones du village ont une obligation d'espace en pleine terre sauf la zone Ua, ce qui constitue une omission par rapport aux objectifs du PADD de développement harmonieux et paysagé.</i> <i>La volonté est donc ici d'imposer une emprise minimale de pleine terre en zone Ua afin de développer la qualité environnementale et la biodiversité dans les constructions et les aménagements autorisés.</i> <i>Il est donc proposé d'harmoniser l'obligation de pleine terre sur l'ensemble du village, avec :</i> • 20% d'espace en pleine terre en zone Ua • 40% d'espace en pleine terre en zone Ub • 65% d'espace en pleine terre en zone Uh

5/CIRCULATION : « 5 villas...,ce projet amènera une circulation plus intense dans ce secteur qui ne possède que des impasses ..qu'est-il prévu ? »	<i>La circulation est actuellement fluide dans ce quartier, les habitants partant tous dans le même sens le matin pour aller travailler, et revenant tous dans le même sens le soir vers 18h00, ceci concernant une centaine de ménages.</i> <i>Des refuges de stationnement sont déjà opérationnels pour les croisements de véhicules pouvant intervenir.</i> <i>C'est un quartier uniquement résidentiel sans aucune activité générant du trafic : pas de commerce, pas d'artisanat.</i> <i>La possibilité de construire quelques résidences supplémentaires n'affectera en rien la fluidité de la circulation.</i>
<u>Me CARRE/ M BIELECKI :</u> 1/Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : « ..nous aimerions suggérer que l'alignement de la zone Uaa soit modifié à 50 mètres au lieu de 30 mètres.. »	<i>Le PLU approuvé aujourd'hui accorde une profondeur maximale d'implantation des constructions de 10 mètres par rapport à l'alignement en zone Ua et en secteur Uaa.</i> <i>La modification N°1 du PLU propose d'étendre cette profondeur à 30 mètres, ce qui confèrera une plus grande souplesse pour l'implantation de projets de constructions.</i> <i>Une extension à 50 mètres de cette profondeur par rapport à l'alignement entraînerait une dégradation de l'aspect général du village, ainsi que des possibles constructions en limite de zones humides protégées.</i>

M^{me} GRANDIOT / Mr DERMY :

1/ Logements sociaux :

« ..pièce n 3 b : je souhaite qu' il soit envisagé la construction de logements sociaux ..
« ..l'OAP..: ces dispositions ne répondent en rien à l'objectif recherché par cet OAP mais plutôt à la volonté affichée de faire de la spéculation immobilière... »

La commune de SAINTE MESME n'a pas d'obligation réglementaire en matière de logements sociaux.

Toutefois, à travers les valeurs communales fortement portées vers l'action sociale, la municipalité coopère de façon très active avec l'association SNL qui possède 4 logements sociaux au cœur du village.

L'aménagement de la zone 1AU permettra de libérer 3 terrains de 400 M2 chacun, dont 2 seront proposés à la vente à faible prix pour des jeunes ménages ou des ménages à pouvoir d'achat restreint.

Le troisième terrain sera conservé par la commune pour y bâtir un pavillon destiné à l'accueil social : hébergement temporaire de personnes en difficulté.

L'OAP modifiée répond parfaitement à l'orientation générale du PLU, avec une très faible modification de densité, puisque la densité prévue est de 1 logement pour 400 M2, contre 1 logement pour 500 M2 initialement (20 logements à l'hectare, mais comprenant une zone humide qui est inconstructible).

Les futurs pavillons qui seront construits sur ce terrain s'intégreront parfaitement dans la logique des lotissements déjà existants à droite et à gauche de la D168.

TABLEAU EN RÉPONSE AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Commune de Sainte-Mesme

Juin 2023

I. REPONSES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	4
1. AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION RAMBOUILLET TERRITOIRES	4
2. AVIS FAVORABLE DE L'ETAT AVEC UNE RESERVE	5
3. AVIS FAVORABLE DE LA CMA DE LA REGION ILE DE FRANCE	5
4. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE	5
5. AVIS FAVORABLE DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE VERSAILLES-YVELINES	5
6. AVIS FAVORABLE DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE SEINE-ET-MARNE	6
7. AVIS CONFORME DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)	6

I. Réponses suite aux avis des Personnes Publiques Associées

1. Avis de la Communauté d'Agglomération Rambouillet Territoires

Demande / Remarque	Réponse
Amender la définition de l'emprise au sol générique dans le lexique pour qu'elle soit conforme à la définition de celle comprise dans le corps du règlement qui a inclus les annexes et les locaux techniques des piscines.	<i>Il ne sera pas nécessaire d'amender la définition de l'emprise au sol dans la mesure où dans le dossier d'approbation de la modification, les annexes et les locaux techniques des piscines pour la zone Uh seront finalement exclus de l'emprise au sol.</i>
Il serait souhaitable que la règle du PLU modifié ne soit pas moins contraignante que celle du code civil sur la distance à respecter pour les plantations par rapport aux limites séparatives.	<i>La règle énoncée dans le règlement respecte le code civil dans la mesure où il est écrit :</i> <i>« Les clôtures et les haies doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres, sur voie ou en limite séparative.</i> <i>La plantation d'une haie doit respecter un recul de 0,5 m par rapport aux limites séparatives ».</i>

2. Avis favorable de l'Etat avec une réserve

Demande / Remarque	Réponse
Réserve sur l'évolution qui vise à augmenter l'emprise au sol maximale des piscines de 50 à 60 m2 dans les espaces recouverts par des éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Remarque sur l'évolution qui vise à augmenter l'emprise au sol maximale des piscines de 50 à 60 m2 dans les zones Ua, Ub, Uh et 1AU.	<i>La commune s'engage à ne pas modifier l'emprise au sol des piscines dans toutes les zones. L'emprise au sol des piscines restera ainsi à 50 m2.</i>

3. Avis favorable de la CMA de la Région Ile de France

Demande / Remarque	Réponse
Pas d'observation	

4. Avis de la Chambre d'Agriculture de la Région Ile-de-France

Demande / Remarque	Réponse
Pas d'observation	

5. Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie Versailles-Yvelines

Demande / Remarque	Réponse
Avis favorable sans observation	

6. Avis favorable du Conseil Départemental de Seine-et-Marne

Demande / Remarque	Réponse
Dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AU (OAP), les accès aux futurs logements devront être mutualisés ou rendus contigus et conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier. Les dispositions précises de ces accès sur la RD168 devront être soumises à l'avis des services du Département.	<i>La commune s'engage, dans le cadre de l'urbanisation de la zone 1AU, à concerter avec les services du Département sur le sujet des accès sur la RD168.</i>

7. Avis conforme de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)

Demande / Remarque	Réponse
La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé dans son avis conforme du 13 avril 2023 de ne pas soumettre à évaluation environnementale la Modification N°1 du PLU car elle a considéré que les évolutions prévues, bien qu'augmentant les droits à construire, correspondaient toutefois à des adaptations de portée limitée, concernant des zones déjà urbanisées de la commune. Elle a conclu que la Modification N°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.	