



PROCES VERBAL DE LA SEANCE ORDINAIRE 03 OCTOBRE 2023

L'an deux mille vingt-trois, le TROIS du mois d'OCTOBRE à 20 heures.

Le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance ordinaire, sous la présidence du Maire, Mme Isabelle COPETTI.

PRESENTS :

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| 1. Madame Isabelle COPETTI | 8. Monsieur Franck MANDON |
| 2. Madame Sylvie MARGOT | 9. Monsieur Alain DESCROIX |
| 3. Madame Hélène CHEVALIER | 10. Monsieur Éric FREITAS |
| 4. Madame Charlotte ROUSSELOT | 11. Monsieur Christophe VANHOVE |
| 5. Madame Élise MANDON TAKACS | 12. Monsieur Jean BERGOUNIOUX |
| 6. Madame Agnès MUNOZ | 13. Monsieur Franck LAHITTE |
| 7. Madame Gabrielle THOMAS | 14. Monsieur Jean-Pierre DOGNON |

SECRETAIRE DE SÉANCE : M. Jean BERGOUNIOUX

Co-rédacteur : Mme Agnès MUNOZ

Formant la majorité des membres en exercice.

☞ ☞ ☞

Date de convocation : 15/09/2023

Date d'affichage et de publication : 27/10/2023 – www.saintemesme.fr

☞ ☞ ☞

PREAMBULE

Madame le Maire déclare la réunion ouverte à 20 heures 07mn.

Elle demande aux élus présents qui confirment avoir reçu dans les délais impartis, le procès-verbal de réunion précédente ainsi que l'ordre du jour suivant :

- I. Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du 03 juillet 2023.**
- II. Approbation de la modification de droit commun N°1 du plan local d'urbanisme (PLU).**
- III. Autorisation de signature du devis de démolition de la ruine 13 rue Julien Minos.**
- IV. Convention avec le CIG pour l'instruction des demandes de travaux non prises en charge par CA RT.**
- V. Création d'un poste d'adjoint administratif à temps non complet.**
- VI. Informations et Questions Diverses :
Présentation du rapport d'activité 2022 d'eau potable du SEASY**

M Eric Freitas demande au public de ne pas faire d'intervention intempestives pendant la séance et de réserver les questions au temps réservé aux questions à l'issue de la séance du conseil municipal.

Mme le Maire précise qu'elle fera sortir le public au cas où cette règle ne serait pas respectée.

Mme le Maire précise que la réunion sera enregistrée par plusieurs membres du conseil. M Jean-Pierre Dognon s'étonne que les débats puissent être enregistrés sans information préalable des personnes présentes (ce qui a été le cas de certaines réunions précédentes). Mme le maire précise qu'un décret du Sénat l'autorise et que cela n'a pas à faire l'objet d'une communication préalable.

Mme Agnès Munoz revient sur la possibilité d'avoir un avis divergent aux décisions du conseil ; elle a l'habitude de juger sur des faits et leurs impacts, et elle rappelle que la démocratie est importante et notre liberté de penser a été mise à mal à plusieurs reprises : menace d'appel à la gendarmerie, accusation de diffamation lorsque le sujet est jugé inapproprié. Elle rappelle que nous sommes dans un Etat de droit et que l'état d'esprit au sein de l'équipe municipale ne doit pas être celui-là.

☞ ☞ ☞

Approbation du procès-verbal de la séance ordinaire du 03 Juillet 2023.

Mme le maire rappelle les points débattus et demande s'il y a des remarques.

Mme Gabrielle Thomas signale que la pose de protection autour du candélabre détérioré au Petit Sainte Mesme n'a pas été abordée en conseil municipal. Elle signale qu'elle et son mari se sont vu accusés d'avoir détérioré le candélabre.

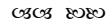
Mme le maire précise que les réunions de travaux avec le SEIP reprennent et qu'une protection est prévue.

Après débat, il est décidé que les remarques formulées par Madame Thomas ainsi que celles formulées par M Jean Bergounioux dans son mail du 30/09/2023 (et rappelées ci-dessous), seront annexées au compte-rendu :

- Concernant les représentants de la commune pour les sénatoriales :
 - J'ai effectivement signifié à Fatou que je risquais de ne pas être présent le jour des sénatoriales mais je n'ai pas explicitement retiré ma candidature. Je demande donc que la phrase « avant de se rétracter car il serait indisponible le 24 septembre » soit remplacée par « avant de signaler à la secrétaire de mairie qu'il risquait toutefois d'être absent le jour de l'élection »
 - J'ai, par contre, en séance demandé à ce que le vote des élus représentant la commune soit discuté en réunion municipale, proposition qui a reçu l'acquiescement de l'ensemble des élus présents, ou du moins, aucune réserve. Je demande donc qu'une phrase soit rajoutée au compte-rendu : « Après discussion, la proposition de débattre en réunion d'équipe municipale du vote des élus représentant la commune est retenue. »
- Concernant le choix d'une entreprise pour la démolition de la maison des roses :
 - J'ai argumenté que les offres étaient hétérogènes et donc, non comparables. J'ai proposé mes services pour participer à la rédaction du cahier des charges, et disposant de ce cahier des charges, de le transmettre à une ou plusieurs entreprises compétentes. N'ayant pas reçu ce cahier des charges, ni été contacté pour participer à sa rédaction, je n'ai pas pu le faire circuler.
 - Je souhaite donc que le CR soit modifié en ce sens « Jean BERGOUNIOUX a proposé de participer à la rédaction d'un cahier des charges permettant de mettre à niveau et comparer les offres, et sur la base de ce cahier des charges de contacter une ou plusieurs entreprises compétentes » à la place de « Il s'engage à contacter également une entreprise. »

Mme le Maire précise qu'elle organisera une confrontation sur ce sujet.

Après en avoir débattu le Conseil Municipal approuve à la majorité (4 abstentions : Mme Agnès MUNOZ, Mme Gabrielle THOMAS, M Jean BERGOUNIOUX, M Jean-Pierre DOGNON, le procès-verbal du 03 juillet 2023.



Approbation de la modification de droit commun N°1 du plan local d'urbanisme (PLU).

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal a été approuvé par délibération du 18 décembre 2018. Depuis, il est apparu nécessaire, après application et mise en œuvre de ce PLU :

- De réexaminer le règlement afin de modifier les règles qui laissent une trop grande liberté d'interprétation ou sont très ambiguës et de ce fait induisent une grande difficulté dans l'application, celles qui présentent un caractère d'illégalité, celles qui ne semblent plus judicieuses au regard de la volonté communale d'encadrer efficacement la constructibilité.
- De modifier une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1 AU.
- De supprimer la Servitude d'Utilité Publique (SUP) 16.

Pour ce faire, une procédure de modification n° 1 du PLU a été engagée le 19 décembre 2022 par délibération du conseil municipal.

Mme le Maire précise que le Règlement a été envoyé à l'ensemble du conseil et qui l'approuvé à l'unanimité en réunion le 19/12/22

M Alain Descroix rappelle le timing des réunions

- 1ère réunion technique : 13/05/22
- 2ème réunion technique 10/06/22
- 30/06 : récapitulatif envoyé par Céline
- 6/07/22 : réunion en huis clos
- 7/09/22 : réunion technique supplémentaire
- 12/22 : règlement modifié : le vote déclenche l'enquête publique

Il précise que tout le travail a été fait en commission urbanisme. Il précise que les membres du conseil municipal absents lors de votes sont considérés avoir approuvé le projet.

Il précise que une fois l'enquête publique terminée et le rapport du commissaire enquêteur reçu, la mairie a pris en compte ses remarques ; le document final a été publié et envoyé au Tribunal Administratif. Des experts ont aussi donné leur avis.

Mme Agnès Munoz souligne que toutes les réunions techniques ont eu lieu en journée, ce qui limite la possibilité des élus en activité d'y participer.

M Eric Freitas rappelle qu'il n'a toujours pas compris pourquoi il était nécessaire de densifier, alors une majorité de gens ont exprimé leur crainte de densification. Face à ses craintes, Mme le maire a répondu que la mairie s'opposerait à tout projet de division ou densification. Mme Sylvie Margot précise que l'on prévoit une croissance raisonnée en accord avec le PADD

Mme Agnès Munoz signale que les problèmes de stationnement et de circulation au Petit Sainte Mesme sont connus : Pourquoi prendre le problème à l'envers et ne pas proposer un PLU qui offre des solutions, alors que la densification devra naturellement conduire à accentuer ces problèmes. M Alain Descroix précise que le problème de stationnement va être résolu car toute nouvelle construction doit comporter un garage ; par ailleurs, il s'agit plus d'un problème de civisme car chacun doit pouvoir rentrer ses voitures chez lui.

M Franck Lahitte précise que la densification n'a jamais été un projet de départ de l'équipe municipale et que l'on a perdu de vue les projets de départ. Dans le projet initial, les problèmes de stationnement et de circulation étaient relevés, et ne sont pas solutionnés à ce jour. En revanche, il aurait préféré qu'on ne passe pas en force car cela n'est pas cohérent avec notre programme général. La démocratie est importante, or il a été dit que « quoi qu'il en soit cela sera voté ».

M Alain Descroix précise que le schéma directeur de l'Ile de France et la loi ALUR demandent la conversion de 2 hectares en zone inhabitable pour les rendre habitables. On est obligé de suivre, car il est impossible de récupérer sur les terres agricoles. Nous aurions eu des documents de Rambouillet Territoires à ce sujet, et nous aurions été informés lors des débriefs.

Mme Agnès Munoz demande quelle est la valeur des débriefs : il lui semble que les débriefs ont connu une interruption. Mme le maire répond qu'il y a eu une interruption du fait des vacances.

M Franck Lahitte conclut que force est de constater que si le projet passe, il passera en force.

M Jean Bergounioux précise qu'il considère que nous n'avons pas plus de droit que l'ensemble des administrés, mais et les projets qui sont menés sont des projets non prioritaires. Les projets menés ont pris beaucoup de temps aux assistantes et ce n'est pas sans conséquence. Les habitants n'ont pas été écoutés sur ce sujet. Le choix du bureau d'études a été l'occasion pour certains élus de poser des questions qui ont été mal reçues. Un point sur les investissements projetés pour le mandat en cours a également été demandé, qui n'a jamais eu lieu.

En réponse, Mme le maire signale tous les points du registre public ont été pris en considération. Elle précise qu'elle a contacté Mr Malebrand pour envisager un PLU par zonage, or c'est impossible de procéder par zonage. Il faudrait refaire une nouvelle procédure de modification avec une nouvelle enquête publique.

Mme Agnès Munoz précise que la durée moyenne d'un PLU est de 10 ans. Les révisions sont les procédures les plus utilisées. Ce sont des procédures plus lourdes, on a donc choisi de faire une simple modification. Or le projet de la Maison aux Roses nécessiterait de réviser le PLU, tout comme la valorisation des terrains impactée par les modifications de coefficient.

M Franck Lahitte et M Eric Freitas demandent s'il ne vaudrait pas mieux prendre du temps et faire quelque chose d'intelligent, par exemple réviser le zonage. Ils demandent plus de temps pour être certain que le projet est le bon.

En réponse, M Alain Descroix signale que l'avantage de la Maison aux Roses c'est qu'il est facilement divisible et a un accès sur la route.

M Eric Freitas signale qu'il est impossible de dire que nous maîtriserons la division des terrains par la suite. Les arguments avancés par les porteurs du projet ne sont pas tenables sur le long terme. Par ailleurs, on s'est engagé dans une modification simple et non dans une révision alors que les modifications proposées changeront l'économie du site. Il a voté pour qu'on fasse une enquête publique et qu'on écoute les citoyens et demandé qu'on ne soumette pas au vote une modification qui change l'économie du site.

M Alain Descroix précise le terrain revient quasiment gratuitement au Conseil, sauf remise en état du terrain. La commune va récupérer 600 000 €. M Franck Lahitte répond que l'on nous oppose un problème financier alors que cette action n'était pas en question au début du mandat. On modifie notre politique alors que l'argument financier n'était même pas en question au départ, ni ce projet d'ailleurs.

M Alain Descroix rétorque que les autres projets n'ont pas avancé (le chemin des écoliers et la salle polyvalente). Il dit qu'il n'y a pas assez de gens qui travaillent dessus. Mme Agnès Munoz précise s'être désengagée du projet de Salle polyvalente après qu'on a dit qu'il n'y avait plus de budget pour l'espace jeune. Mme le maire répond que le projet est celui d'une salle polyvalente incluant un espace jeune (voir CR du conseil du 19/12/22). M Jean Bergounioux signale qu'il n'y a aucun compte-rendu de conseil qui priorise les projets lancés par l'équipe municipale.

M Franck Mandon intervient pour dire que le problème de ce conseil municipal est qu'il y a un manque de travail ; il précise que « Si on veut ouvrir sa bouche il faut être présent ».

M Franck Lahitte et Mme Agnès Munoz soulignent qu'ils avaient annoncé dès la demande de Mme Copetti de faire partie de l'équipe municipale qu'ils avaient peu de temps à consacrer aux projets, en particulier parce qu'ils travaillent en dehors de leur domicile.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-36, L 153-37, L 153-40, L 153,41, L 153-43, L 153-44, R 153-20 ;

VU le plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte-Mesme approuvé le 18 décembre 2018 ;

VU la délibération du conseil municipal n° 2022/27 du 19 décembre 2022 de prescription de la procédure de modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) ;

VU l'arrêté de Madame le Maire n° 2023/12 du 14 avril 2023 portant organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Mesme ;

VU les mesures de publicité accomplies ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

VU les avis des personnes publiques associées (PPA) joints au dossier d'enquête publique ;

VU la décision, jointe au dossier d'enquête publique, de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 13 avril 2023, de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification N°1 du PLU ;

VU le bon déroulement de l'enquête publique qui s'est tenue du 9 mai 2023 au 12 juin 2023 ;

VU les résultats de l'enquête publique, le rapport et l'avis favorable avec une réserve et quatre recommandations du commissaire-enquêteur et ses conclusions motivées ;

CONSIDÉRANT que les avis des PPA font l'objet d'un mémoire en réponse annexé à la présente délibération et justifiant d'une modification mineure suite à l'enquête publique du dossier de Modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Mesme ;

CONSIDÉRANT la prise en compte de la réserve du commissaire-enquêteur dans le dossier de modification n°1 du PLU, à savoir le maintien de l'emprise au sol des piscines à 50 m2 ;

CONSIDÉRANT la prise en compte des recommandations du commissaire-enquêteur dans le dossier de modification n°1 du PLU, à savoir :

- La limitation de l'emprise au sol des constructions à 30 % en secteur Uaa au lieu de 35 % initialement prévus et à 15 % en zone Uh au lieu de 20 % initialement prévus ; en zone Uh, le maintien des annexes en dehors du coefficient d'emprise au sol avec une emprise au sol maximale forfaitaire portée à 60 m2 pour celles-ci avec le maintien de la distance maximale de 20 mètres de celles-ci par rapport à la construction principale.
- Le maintien des règles de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone Uh telles qu'elles sont dans le PLU approuvé afin de limiter les effets de la souplesse accordée aux polygones d'implantation.
- L'ajout dans l'article 4 des zones Ua, Ub, Uh et 1AU que les clôtures doivent s'intégrer dans l'esprit général du quartier.
- Pour les espaces de pleine terre en zone Uh, le passage de 75 % à 65 % est corrélé à l'augmentation en parallèle de l'emprise au sol des constructions et des annexes.

Madame le Maire,

PRÉSENTE le dossier définitif, c'est-à-dire des documents sans annotation et prêts à être approuvés par le conseil municipal ;

ENTENDU l'exposé de Madame le Maire,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité (six voix contre : Mmes MUNOZ et THOMAS, Messieurs FREITAS, DOGNON, BERGOUNIOUX et LAHITTE),

- **APPROUVE** la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Sainte-Mesme telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du code de l'urbanisme :
 - D'un affichage en mairie durant un mois ;
 - D'une mention en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département ;
 - D'une insertion au recueil des actes administratifs conformément à l'article R. 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;
- **DIT** que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité, après publication sur le portail national de l'urbanisme et, suivant les dispositions de l'article L 153-23 du code de l'urbanisme, en présence d'un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;
- **DIT** que la présente délibération sera transmise par Madame le Maire à la Préfecture des Yvelines ;
- **DIT** que, conformément à l'article L 153-22 du code de l'urbanisme, le dossier de la modification N°1 du plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Sainte-Mesme, aux jours et heures habituels d'ouverture.

☪☪☪ ☪☪☪

Autorisation de signature du devis de démolition de la ruine 13 rue Julien Minos.

ENTREPRISES	PRIX TTC
DESNEUX	45 000 €
MIHOC RENOVATION	58 311,94 €
LEPRINCE TP	87 600 €
DS SOL	40 680 €

La décision proposée à la décision lors du précédent conseil municipal a été reportée, afin qu'un cahier des charges soit rédigé et transmis à un panel d'entreprises plus large. Après compléments par Mr Eric Freitas, il a été transmis à 4 entreprises.

M Alain Descroix pose des questions sur les points suivants :

- DS SOL, le moins disant, a-t-il l'autorisation amiante
- il souligne que cette entreprise n'est pas répertoriée comme entreprise de démolition. Il faut que les sociétés aient un protocole amiante bien précis
- A l'inverse la société DESNEUX, filiale du groupe BIR bien connu à Sainte Mesme
- Il s'agit d'une entreprise jeune, dont on pourrait douter des qualifications.

M Eric Freitas précise qu'il a l'habitude d'avoir recours à des sociétés comparables à DS SOL pour des travaux de ce type, et que DS SOL lui semble tout à fait adapté aux travaux concernés. Il précise que les devis de DS SOL et DESNEUX sont très voisins, et qu'on paie avec DESNEUX les charges fixes d'une grosse structure.

M Alain Descroix demande s'il sera possible de faire pression sur l'entreprise DS SOL en cas de difficulté.

Les deux devis les plus onéreux sont éliminés. Le conseil propose de retenir le devis le moins cher, celui de la société DESNEUX.

Le Conseil Municipal après en avoir débattu, décide à la majorité (cinq abstentions : Mme MUNOZ, Messieurs FREITAS, DESCROIX, BERGOUNIOUX et DOGNON),

- **De retenir** l'offre de l'entreprise **DS SOL pour un cout total TTC 40 680€ (33 900€ HT),**
- **D'autoriser** Mme le Maire à signer le devis correspondant et à mettre en œuvre l'exécution des travaux.

☪☪☪ ☪☪☪

Convention avec le CIG pour l'instruction des demandes de travaux non prises en charge par CA RT

Il s'agit d'une convention de 3 ans, qui permet d'accéder à la demande à un service spécialisé d'urbanisme. L'adhésion au service n'implique pas l'obligation d'y avoir recours. Il coute 48 euros de l'heure, facturé uniquement en cas d'envoi de dossiers à instruire.

Le Conseil Municipal après en avoir débattu à la majorité (deux abstentions Mme THOMAS et M. BERGOUNIOUX),

- **Autorise** Mme le Maire à signer ladite convention, ainsi que tous documents nécessaires à l'exécution de la présente décision.

☪☪☪ ☪☪☪

Création d'un poste d'adjoint administratif à temps non complet.

Pour soulager notre secrétaire de mairie, il convient de recruter quelqu'un. Le dispositif actuel (appel au CIG) est un palliatif en attendant le recrutement. Le poste est budgété pour 21 heures par semaine annualisé avec pause méridienne de 1h30

Avec cette décision de création de ce poste, il ne sera pas utile de repasser la décision sur le choix du candidat en conseil. **Le conseil municipal, après en avoir délibéré à la majorité (trois abstentions : Mme THOMAS, Messieurs BERGOUNIOUX et DOGNON),**

- **Autorise** la création d'un poste d'adjoint administratif à temps non complet à raison de 21/35^{ème}.
- **Dit** que la dépense est inscrite au chapitre 012 du budget communal.

☪☪ ☪☪

Informations et Questions diverses

- **Présentation du rapport d'activité 2022 d'eau potable du SEASY**

Le rapport du SEASY est consultable en mairie. Le prix du m3 est passé de 2.67 €/m3 l'année précédente à 2.70 €/m3 en 2023.

Réponses de Mme le Maire aux questions du public :

Question 1 : Pourquoi n'y a-t-il pas eu de réunion publique préalable au lancement du projet PLU

Réponse 1 : Parce que la procédure ne le demande pas. Nous avons fait une réunion publique à la demande des habitants, et sans que la mairie n'y soit obligée

Question 2 : Nous comprenons l'intérêt financier général de vendre les terrains de la maison aux roses mais nous ne comprenons pas la nécessité de doubler l'emprise au sol de la zone UH. En l'état actuel 80 m² par niveau permet de construire des maisons de 160 m²

Réponse 2 : Si nous voulons valoriser correctement ces terrains, il faut laisser la possibilité aux acquéreurs de construire des maisons de plain-pied. Avec une emprise au sol de 15%, les acquéreurs pourront construire des maisons de 150m² de plain-pied.

Question 3 : Avons-nous bien compris que la mairie allait engager des frais supplémentaires pour détruire la ruine et viabiliser les terrains ? Pourquoi la piste de vente à un promoteur a-t-elle été écartée ? Réponse 3 : Oui la mairie va détruire la ruine et viabiliser les terrains. Il n'est nul besoin d'un promoteur pour cela. Les terrains débouchent directement sur la rue Julien Minos et sont faciles à viabiliser.

Question 4 : On nous a expliqué que pour mieux vendre les terrains de la maison aux roses, il fallait nécessairement augmenter l'emprise au sol. Cela veut dire que les terrains non bâtis bénéficieront d'une plus-value ?

Réponse 4 : Le fait d'augmenter l'emprise au sol sur l'ensemble des zones du village apporte de la plus-value aux terrains bâtis et non bâtis. Tout le monde va en profiter. Lorsqu'une maison est vendue avec une capacité d'extension en matière de droits à construire, sa valeur est augmentée.

☪☪ ☪☪

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h50

☪☪ ☪☪

**Le Maire de Sainte Mesme
Isabelle COPETTI**

**Le secrétaire de séance
Jean BERGOUNIOUX**

**Co-rédacteur
Agnès MUNOZ**