

COMMUNE DE LEVIS-SAINT-NOM

EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 16 mai 2023

Délibération n°2023-23

Date de convocation
10 mai 2023

Nombre de
Conseillers
en exercice : 19

Nombre de
Conseillers
présents : 15
Nombre de
Conseillers
votants : 17

L'an deux mille vingt-trois, le seize mai à 20 h 30,

Le Conseil Municipal de la Commune de Lévis-Saint-Nom, légalement convoqué, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Madame **Anne GRIGNON**, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

Anne GRIGNON, Maire

Raymond DAVID, Stéphanie LAHILAIRE, Stéphane JOST, Delphine HILBERT, Adjoints au Maire

Nathalie ACCAOUI, Valérie ALLEAUME, Guilhem BOUCHÉ, Martial GOUSSARD, Christiane GROS, Marion HAREL-LOUVANCOUR, Jérémy HERVÉ, Nadia MACULOTTI, Yves MAGNÉ, Valérie ORAIN,

Formant la majorité des membres en exercice.

Absent(s) représenté(s) :

Anne BERGANTZ représentée par Valérie ORAIN,

Jean-Marc DUTECH représenté par Yves MAGNÉ

Absent(s) : Norbert GUADAGNIN, Jean-Philippe MARCHAND,

Secrétaire : Martial GOUSSARD

**APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LEVIS SAINT NOM**

Le Conseil municipal,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-19, L 153-36 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2005 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les délibérations du Conseil Municipal du 29 juin 2007, 12 avril 2013 et 20 mars 2015 approuvant les modifications 1, 2 et 3 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date 10 décembre 2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale MRAe IDF-2020-5516 en date du 28 septembre 2020 décidant dans son article 1^{er} que « la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Lévis Saint Nom n'est pas soumise à évaluation environnementale » ;

Vu l'avis de la chambre d'agriculture avec recommandations,

Vu l'avis favorable de l'Etat avec recommandations,

Vu l'avis du Conseil Départemental des Yvelines avec recommandations,

Vu l'avis favorable du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse avec recommandations,

Vu l'avis du SAGE avec recommandations,

Vu les avis réputés favorables des autres personnes publiques associées consultées,

Vu la décision n° E23000008/78 en date du 31 janvier 2023 de la Présidente du tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur Jean-Yves LAFFONT, en qualité de commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté du 13 février 2023, de madame le Maire portant organisation de ladite enquête, qui s'est déroulée pendant 16 jours consécutifs du 13 mars au 28 mars 2023 inclus,

Vu le projet de modification n°4 du PLU soumis à enquête publique,

Vu les remarques issues de l'enquête publique,

Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur,

Vu l'avis favorable du commissaire enquêteur en demandant d'intégrer dans la rédaction définitive, autant que faire se peut, les observations émises par les PPA,

Vu les propositions d'ajustements au projet de modification n°4 du PLU pour tenir compte des avis des personnes publiques associées consultées, de l'enquête publique et des conclusions motivées du commissaire enquêteur détaillées dans la note explicative en annexe à la présente délibération,

Vu le dossier de modification n°4 du PLU annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT que le dossier de modification n°4 du PLU annexé, composé des pièces suivantes, dont le contenu est décrit de manière synthétique :

- Le rapport de présentation de la modification n°4 du PLU comprend la présentation des modifications apportées au PLU et la justification des choix de ces modifications,
- Les plans de zonage et le règlement écrit modifiés dans le cadre de la modification n°4 du PLU,
- Les annexes du PLU modifiées.

CONSIDERANT que le dossier de modification n°4 du PLU traduit bien les objectifs fixés présentant les points faisant l'objet de la modification n°4 du PLU,

CONSIDERANT que le projet de modification n°4 du PLU, transmis aux Personnes Publiques Associées pour avis, a recueilli 5 avis dont l'un reçu postérieurement à la date de clôture de l'enquête publique mais pris en compte dans la procédure de modification par la commune,

CONSIDERANT que l'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'arrêté du 13 février 2023 de madame le Maire portant organisation de ladite enquête, qui s'est déroulée pendant 16 jours consécutifs du 13 mars au 28 mars 2023 inclus et que 40 observations du public ou courriers ont été recueillis ou reçus dans ce cadre,

CONSIDERANT que le commissaire enquêteur a formulé, dans son rapport d'enquête publique, un avis favorable sur la modification n°4 du PLU en demandant d'intégrer dans la rédaction définitive, autant que faire se peut, les observations émises par les PPA,

CONSIDERANT que la prise en compte des avis PPA a été en grande partie respectée, conformément à la note de synthèse jointe à la délibération,

CONSIDERANT, que par ailleurs, certaines remarques émises dans le cadre de l'enquête publique ont également été intégrées dans le dossier de modification n°4 du PLU,

CONSIDERANT, que le projet de modification n°4 du PLU a été modifié pour tenir compte de ces différents avis,

CONSIDERANT, que la notice jointe à la présente délibération liste l'ensemble des remarques formulées dans le cadre des différentes consultations et de l'enquête publique et les modifications apportées ou justifications de leur prise en compte ou non prise en compte,

CONSIDERANT, que le projet de modification n°4 PLU doit être modifié pour tenir compte de l'enquête publique,

CONSIDERANT, que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme telle que modifiée,

DIT que le PLU approuvé et modifié est tenu à disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture,

DIT que la présente délibération accompagnée du dossier de modification du PLU annexé sera transmise à la Préfecture des Yvelines,

DIT que la présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

DIT que le PLU modifié et la délibération qui l'approuve seront publiés sur le portail national de l'urbanisme,

DIT que la présente délibération deviendra exécutoire :

- dans un délai d'un mois suivant sa réception en Préfecture, si le Préfet n'a notifié aucune modification au projet de modification n°4 du PLU ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications ;
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visée ci-dessus.

Pour extrait conforme,
Le maire : **Anne GRIGNON**



Transmission en Préfecture le : 22.05.2023

Affichage en mairie le : 22.05.2023

NOTE DE SYNTHESE

CONSEIL MUNICIPAL DE LEVIS SAINT NOM DU 16/05/2023

DÉLIBÉRATION APPROUVANT LA MODIFICATION N°4 DU PLU

1. Rappel des objectifs de la modification n°4 du PLU

La modification n°4 envisagée a pour objectifs de :

- 1- Prendre en compte les évolutions législatives afin de mieux encadrer l'évolution des constructions en zone urbaine
2. Améliorer l'intégration urbaine, architecturale et paysagère des constructions et les performances environnementales
3. Clarifier et préciser les dispositions du règlement écrits
4. Apporter un certain nombre d'ajustements ponctuels du règlement écrit et du plan de zonage.

2. Consultation et avis des personnes publiques associées (PPA)

Les personnes publiques associées ont été notifiées du projet de modification n°4 du PLU, et ont émis un avis à compter de leur notification. 5 avis ont été reçus dans le cadre de cette consultation. Il est précisé que l'avis du PNR est parvenu postérieurement à la date de clôture de l'enquête publique mais a été pris en compte dans la procédure de modification par la commune. Les autres PPA consultées n'ayant pas rendu d'avis sont réputés avoir émis un avis favorable.

Ci-joint le détail :

1. **Avis favorable de la chambre d'agriculture avec recommandations** portant sur :
 - la suppression de la notion d'exploitation « principale »
 - l'ajout d'une exception concernant les espaces perméables pour les aires de manœuvre des engins agricoles
2. **Avis favorable de l'Etat (DDT) : avec recommandations** portant sur :
 - la notion de rive, axe, berge du cours d'eau
 - l'interprétation des articles 6, 7 et 9 concernant les constructions annexes
 - la limitation de l'emprise au sol des piscines
 - l'écriture de la règle concernant la hauteur en cas de terrain en pente
 - l'écriture de la règle concernant les toitures terrasses
 - l'adéquation entre le texte et le schéma concernant l'aspect extérieur des constructions
 - la définition de la façade dans le lexique
 - les règles concernant les risques liées aux anciennes cavités souterraines en dispositions générales

3. **Avis favorable du Conseil Départemental des Yvelines avec recommandations** portant sur :
 - l'accès aux routes départementales et règle associée
 - la notion de voie départementale et règle associée
4. **Avis favorable du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse avec recommandations** portant sur :
 - ajout des marges de recul liées aux cours d'eau sur le plan de zonage,
 - précision d'écriture sur les clôtures,
 - précision concernant le document « plantons le paysage du PNR »,
 - annexion au PLU des guides du PNR mis à jour,
 - définition des espaces perméables,
 - modification de l'article 11 concernant l'aspect extérieur
5. **Avis réputé favorable du SAGE avec recommandations** portant sur :
 - notion de berge du cours d'eau,
 - définition de pleine terre,
 - définition des espaces perméables,
 - proposition d'écriture concernant les articles 4,
 - écriture concernant les eaux de vidange des piscines.

Globalement, les avis sur le projet de modification n°4 du PLU sont favorables.

3. Prise en compte des avis PPA dans le cadre de l'approbation de la modification n°4 du PLU

Concernant les recommandations de la chambre d'agriculture : les deux recommandations ont été prises en compte.

Concernant les recommandations des services de la Direction Départementale des Territoires, les recommandations suivantes ont été prises en compte :

- la notion de rive et axe ont été supprimées et remplacées par la notion de berge du cours d'eau (proposition de la DDT et du SAGE)
- la définition de la hauteur en cas de terrain en pente a été ajustée conformément à l'écriture proposée par la DDT ;
- l'écriture proposée par la DDT concernant les toitures terrasses a été prise en compte,
- le schéma et la règle concernant l'aspect extérieur ont été ajustés,
- la définition de façade a été ajoutée dans le lexique conformément à la proposition transmise par la DDT,
- les règles concernant les risques liées aux anciennes cavités souterraines dans les dispositions générales ont été ajustées et complétées conformément aux éléments transmis par la DDT.

Les recommandations suivantes n'ont pas été prises en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLU :

- l'interprétation des articles 6,7 et 9 concernant les constructions annexes. Cette règle a été complétée et ajustée dans le cadre de la présente modification du PLU pour répondre aux besoins des habitants et aux souhaits de la municipalité tout en les encadrant strictement, aussi ces règles ne peuvent être remises en cause à ce stade de la procédure.
- l'emprise au sol des piscines n'est pas réglementée pour répondre aux besoins des habitants et aux souhaits de la municipalité, l'implantation des piscines est par ailleurs encadrée strictement dans le cadre de la présente modification du PLU ainsi que les surfaces de pleine terre à respecter.

Concernant les recommandations du Conseil Départemental : les deux recommandations n'ont pas été prises en compte car elles ne portent pas sur des points de la présente modification n°4 du PLU dans le respect du Code de l'urbanisme.

Concernant les recommandations du PNR, les recommandations suivantes ont été prises en compte :

- les précisions concernant les clôtures sont ajoutées conformément aux ajouts proposés par le PNR,
- la mention du guide « plantons le paysage » a été ajoutée dans les articles 13 du règlement,
- la modification de la définition des espaces perméables dans le lexique a été prise en compte pour enlever les espaces de toitures terrasses végétalisées et les façades végétales (cette modification est également souhaitée par le SAGE)
- la modification de l'article 11 conformément aux propositions d'écritures du PNR ont été prises en compte

Les recommandations suivantes n'ont pas été prises en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLU :

- l'identification des marges de recul des berges des cours d'eau sur le plan de zonage engendrerait des sources d'erreurs car le plan de zonage du PLU actuel ne permet pas une identification précise des cours d'eau. Dans le cadre d'une procédure d'évolution ultérieure ce point pourra être pris en compte,
- l'annexion au PLU des guides du PNR mis à jour n'est pas prise en compte car elle ne fait pas partie des points de la modification n°4 du PLU dans le respect du Code de l'urbanisme.

Concernant les recommandations du SAGE, les recommandations suivantes ont été prises en compte :

- la notion de berge du cours d'eau a remplacé celle de « rive » et de « axe » du cours d'eau, conformément à la proposition du SAGE,

- la définition des espaces perméables est modifiée conformément aux remarques du PNR et du SAGE,
- l'écriture de la règle concernant les eaux de vidange des piscines est modifiée conformément à la proposition du SAGE.

Les recommandations suivantes n'ont pas été prises en compte dans le cadre de la modification n°4 du PLU :

- la définition de la pleine terre et les règles concernant les articles 4 du règlement n'ont pas été prises en compte car elles ne portent pas sur des points de la présente modification n°4 du PLU dans le respect du Code de l'urbanisme.

4. Enquête publique et rapport de la commission enquête

L'enquête publique relative au projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme conformément à l'arrêté du 13 février 2023, de madame le Maire portant organisation de ladite enquête, s'est déroulée pendant 16 jours consécutifs du 13 mars au 28 mars 2023 inclus. Dans le cadre de l'enquête publique, 40 observations du public ou courriers ont été recueillis ou reçus dans ce cadre.

Le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable en demandant d'intégrer dans la rédaction définitive, autant que faire se peut, les observations émises par les PPA.

La prise en compte des avis PPA est détaillée dans le point n°3 ci-avant. Globalement, une grande partie des observations émises par les PPA a été prises en compte, les conclusions du commissaire enquêteur ont donc été respectées.

De plus, une partie des observations du public ont été prise en compte dans le détail ci-joint.

Les remarques suivantes relevant de l'enquête publique ont été prises en compte de la manière suivante :

- suppression de l'ancienne NB dans le règlement écrit pour plus de clarté et éviter des confusions,
- ajout des annexes du règlement dans le sommaire du règlement modifié,
- ajout de la mention du code de l'urbanisme dans le rapport de présentation,
- modification de la référence à l'article du Code de l'urbanisme encadrant la procédure de modification suite à une erreur matérielle,
- modification de la règle concernant UB3 conformément à l'erreur relevée par un pétitionnaire, suppression de la règle actuelle et remplacement par la règle modifiée,
- adéquation de la règle UB3 pour les voies privées conformément à la remarque formulée
- précision sur la règle de hauteur à apporter,
- modification demandée par la DDT mentionnée par un pétitionnaire,
- modification demandée par le PNR et le SAGE mentionnée par un pétitionnaire,

Les remarques suivantes n'ont pas été prises en compte :

Ces remarques portent sur des éléments ne faisant pas partie des points de la présente procédure de modification du PLU, aussi, la commune ne peut donner une issue favorable à ces requêtes. Celles-ci pourront être étudiées dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU ultérieure si nécessaire :

- souhait d'une modification de la règle de retrait par rapport au fond de parcelle,
- zone AU, hors champs de la procédure,
- délimitation revue des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés du PLU actuel,
- modification de l'article UB1,
- modification de l'article UB2,
- modifications concernant l'isolation par l'extérieur et en toiture

Par ailleurs, d'autres remarques n'ont pas été prises en compte car elles portent sur des points de la modification ne nécessitant pas de changement suite aux réponses de la commune formulées et présentées dans le rapport du commissaire enquêteur :

- souhait d'explications complémentaires sur la correction d'erreur matérielle sur le plan de zonage par rapport à la zone UBa, les règles étant identiques pour les deux zones, une justification complémentaire n'est pas nécessaire car il n'y a pas d'incidences sur les droits à construire
- souhait de modifications du rapport de présentation,
- souhait de suppressions ou modifications des règles introduites par la modification n°4
- suppression de l'emplacement réservé n°10

5. Approbation de la modification n°4 du PLU telle qu'annexée à la délibération.

Les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet soumis à l'enquête publique.

Le dossier de modification n°4 du PLU a donc été modifié pour tenir compte de l'ensemble des remarques présentées ci-avant en vue de son approbation.

Celui-ci est annexé à la présente délibération.

Dans ces conditions, il est proposé au conseil municipal d'approuver la modification n°4 du PLU.