

Commune de REMAUVILLE (77710)

Enquête publique relative à l'élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME (E n°24000096/77)

Procès-Verbal de synthèse de l'enquête publique

Rédacteur : Jean BAUDON, commissaire-enquêteur

1- Préambule :

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, ce procès-verbal a été rédigé à l'issue de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de REMAUVILLE.

Il sera joint au rapport du commissaire-enquêteur.

2- Préparation de l'enquête publique :

Par courrier enregistré le 3 décembre 2024, Madame le Maire de la commune de REMAUVILLE a sollicité la désignation de commissaires-enquêteurs (titulaire et suppléant) par le Tribunal Administratif de MELUN en vue de procéder à une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Par sa décision du 10 décembre 2024, Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de MELUN m'a désigné pour diligenter cette enquête publique en qualité de commissaire-enquêteur titulaire. Par la même décision, Monsieur Bernard LUCAS a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Le 20 décembre 2024, j'ai effectué une visite de la commune puis je me suis rendu à la mairie de REMAUVILLE afin de rencontrer Madame PENIFAURE (Maire), Madame LOVERGNE (1ere adjointe), et Monsieur MARTIGNON (conseiller municipal). Après la présentation du projet de PLU, le dossier soumis à l'enquête publique m'a été remis en version « papier ».

La version dématérialisée du dossier a été transmise aux commissaires-enquêteurs (titulaire et suppléant) via « We Tranfer ».

A noter que l'avis de la MRAe ne figurait pas dans ces documents, car il n'est parvenu en mairie par courriel le 23 décembre 2024.

Cet avis et le mémoire en réponse de la commune ont été joints au dossier et également transmis aux commissaires-enquêteurs.

L'organisation de l'enquête publique a été réalisée par échanges de courriels ou d'appels téléphoniques entre la commune de REMAUVILLE et le commissaire-enquêteur titulaire.

Par son arrêté n°2025/04 du 15 janvier 2025, Madame le Maire de la commune de REMAUVILLE a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communal.

Le 20 janvier 2025, après étude des documents, j'ai à nouveau rencontré les représentants de la commune de REMAUVILLE, accompagnés cette fois par deux urbanistes représentant le cabinet TEL, cabinet ayant finalisé le dossier, afin de recueillir de plus amples informations sur ce projet de PLU.

3- Déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée du 3 février au 7 mars 2025, soit 33 jours consécutifs.

Les premières et deuxièmes parutions de l'avis d'enquête dans deux journaux habilités à publier des annonces légales ont bien été réalisées conformément aux dispositions réglementaires.

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté municipal n°2025/04 du 15 janvier 2025, j'ai tenu trois permanences en mairie de REMAUVILLE aux dates et heures suivantes :

- lundi 11 février 2025, de 14 heures à 12 heures,
- samedi 15 février 2025 de 9 heures à 12 heures,
- et vendredi 7 mars 2025 de 14 heures à 17 heures.

Le 7 mars 2025 à 17 heures, fin de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de REMAUVILLE et clôture du registre par le commissaire enquêteur.

4- Participation du public :

Aucune consultation du dossier en mairie entre l'ouverture de l'enquête publique et la première permanence.

Trois visites lors de la première permanence, ayant donné lieu au dépôt de trois observations (Mr Jacques ROUX, Mr François ROUX, Mr Patrick GUERRERO). Voir les pages 2 et 3 du registre papier.

Le 13 février 2025, Monsieur Jacques ROUX a déposé des informations complémentaires à sa première observation.

Aucune consultation du dossier en mairie entre la première et la deuxième permanence.

Une visite de trois personnes lors de la deuxième permanence (Mr VIRATELLE et ses enfants Mme et Mr PAVARD) dont l'observation a été reçue par courriel le 7 mars 2025.

Deux consultations du dossier en mairie entre la deuxième et la troisième permanence, ayant donné lieu au dépôt de deux observations (Mme Léone BOUVARD, Mr Bertrand BOUVARD).

Trois visites lors de la troisième permanence ayant donné lieu à trois observations (Mme JAMET, Mr LANNEAU, Mme et Mr Bernard LEGROS).

Au total neuf personnes sont venues rencontrer le commissaire-enquêteur lors de ses permanences, deux autres personnes sont venues déposer une observation en dehors des permanences.

La participation du public a été relativement faible, alors que les incidences du projet de PLU sur la vie et les intérêts particuliers de la population sont importantes.

5- Récapitulatif des observations :

Trois contributions (RP1, OC1 et RP4) concernent l'OAP n°2 « Entrée de ville sud » :

- RP1 : Partie est de cette OAP : Monsieur Jacques ROUX est opposé à tout changement de destination du site ; toutefois il évoque trois possibilités : classement du parking à camions en zone artisanale, ou bien passage en zone constructible UA, ou encore rachat par la commune
- OC1 : Monsieur VIRATELLE et ses enfants sont en total désaccord avec l'aménagement de la partie ouest de l'OAP n°2
- RP3 : Partie est de cette OAP : Madame Léone BOUVARD propose deux possibilités soit classer le parking à camions en zone constructible, soit rachat par la commune

Les autres contributions déposées sur le registre d'enquête publique sont de caractère individuel, ce qui ne permet pas de regroupement par thème :

- RP2 : Monsieur François ROUX, propriétaire de la parcelle cadastrée section E n°76, a demandé des renseignements sur l'OAP n°3 ainsi que sur deux parcelles de bois cadastrées section B n°159 et n°292 ayant appartenu à ses oncle et tante aujourd'hui décédés,
- RP3 : Monsieur Patrick GUERRERO, propriétaire d'une maison 1 rue du Hongre, souhaite une clarification de la limite entre les zones UE et UA en limite nord-ouest de sa parcelle cadastrée section E n° ,
- RP5 : Monsieur Bertrand BOUVARD, propriétaire des parcelles cadastrées section A n° 876, 877, 985 et 986 sises rue des Rosiers au hameau de Bouchereau, souhaiterait construire un bâtiment fermé en limite arrière séparative de la zone agricole,
- RP6 : Monsieur et Madame André JAMET souhaite la modification de la constructibilité de leur parcelle cadastrée section A n°1017 sise au hameau de Savigny, les ¾ en zone UB,
- RP7 : Monsieur LANNEAU signale que son exploitation agricole n'est pas répertoriée à la page 59 du rapport de présentation ; manque également l'exploitation de Monsieur LEGROS,
- RP8 : Monsieur et Madame Bernard LEGROS, propriétaires des parcelles cadastrées section E n° 206, 207, 209, 210, et 211, souhaitent l'extension de la zone constructible UA sur les parcelles En°210 et 211 dans le prolongement de la limite Nj/UA

Le commissaire-enquêteur invite la commune à se positionner sur ces observations ou demandes, et à lui indiquer les modifications qu'elle envisage d'apporter ou non aux documents soumis à l'enquête publique.

6- Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées :

Dix avis ont été reçus dans les délais réglementaires et joints au dossier d'enquête publique :

6-1 Avis du Conseil Départemental de Seine-et-Marne (favorable avec réserves)

Remarque générale : Toute interaction avec le réseau routier départemental devra être étudiée en concertation avec l'ARD de Moret/Veneux

Rapport de présentation :

1. page 39 : compléter liste des RD avec la RD136 et la RD 40e
2. page 38 : corriger la hiérarchisation qui représente la RD136 comme un chemin
3. PlanVélo77 a été révisé en septembre 2023, le Département n'a plus vocation à développer de nouveaux axes de déplacements interurbains. Le maître d'ouvrage peut néanmoins solliciter une subvention dans les conditions précisées au nouveau règlement du PlanVélo77
4. question du covoiturage aurait pu être étudiée de manière plus opérationnelle, notamment par l'identification de quelques places réservées aux covoitureurs sur les parkings de la Commune, aux fins de facilitation du covoiturage solidaire. En effet, et comme le RP l'indique, le Département, dans le cadre de son Schéma départemental, soutient une telle action en assurant la pose de la signalisation de police et directionnelle (repérage des places réservées covoitureurs et rabattement vers celles-ci).
5. Page 41 à 43 : La commune de Remauville est bien desservie par la ligne 1 O" Bransles - Remauville - Nemours (gare SNCF)" à raison de 3 allers et 2 retours les jours ouvrés, complétée par des courses scolaires vers les établissements du second degré de Nemours. Mais il manque l'information concernant le Transport à la Demande qui dessert notamment cette commune les jours ouvrés en heures creuses vers le pôle de Nemours Saint Pierre (gare SNCF, hôpital, centre-ville). En 2023, l'amplitude horaire de ce dispositif qui fonctionne sur réservation a été étendu (soit 8h30 -l 6h30 au lieu 9h00- l 2h00 et 13h30 - l 6h30 auparavant) permettant d'apporter une première alternative à la dépendance à la voiture.
6. Page 44 : supprimer la phrase "Ces aides peuvent varier de 30% à 80%..." ; ces aides ne sont plus en vigueur et sont à remplacer par le dispositif suivant : "Il est proposé un taux unique de subvention de 60% pour les communes rurales (arrêté de la Préfecture fixant annuellement la liste des communes rurales du Département), avec un montant maximum de la subvention plafonnée à 25 000. Un dossier de demande de subvention peut être déposé chaque année.
7. RP pourrait citer les espèces invasives déjà inventoriées sur la commune (liste accessible en ligne)
8. Il est possible d'obtenir des données de type "énergies" plus précises auprès du ROSE ainsi que sur le site de l'AREC

PADD : il prévoit de « Marquer et protéger les bâtiments remarquables de la Commune ». Cette intention n'est pas traduite de manière opérationnelle via une OAP ni au règlement graphique ; néanmoins, certains bâtiments identifiés sont situés immédiatement en bordure de la RD 58 et RD 120 qui sont frappées d'alignement. **Contradiction potentielle** entre cette protection souhaitée et la réalisation de travaux pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'alignement. **Le Département n'est pas opposé à cette intention et pourrait accepter, le cas échéant, la suppression des plans d'alignement s'ils étaient une entrave à la mise en place de cette protection.**

OAP n°1 : Constituer un réseau de mobilités douces : Le Conseil Départemental est **favorable** à la réalisation de liaisons modes actifs, mais ces aménagements devront être **portés par l'intercommunalité ou la commune.**, et tout aménagement sur la route départementale devra faire l'objet d'une **concertation avec les services** de la Direction des Routes. Une convention devra être conclue pour la réalisation et l'entretien de ces aménagements, et en cas d'acquisitions foncières, la question de la domanialité future des emprises sera à discuter avec le Département à l'occasion des échanges sur le projet.

OAP n°2 : Entrée de ville sud : L'OAP vise à maîtriser le devenir de la Ferme du Château et la qualité de l'entrée de ville sud. La vocation de cette OAP est l'habitat/ l'hébergement mais elle reste à affiner. Le programme inclut également la création et l'aménagement d'espaces publics et paysagers. L'OAP se situe de part et d'autre de la RD 58.

A l'ouest, le secteur Ferme du Château est desservi depuis la RD 58 ; il sera nécessaire d'adapter ce carrefour aux nouveaux flux et de le sécuriser. Ces travaux d'aménagement devront être étudiés en concertation avec l'ARD de Moret/Veneux et seront à la charge du porteur du projet.

Il serait opportun que la commune étudie les conditions de venue au bourg depuis la Ferme du Château à pied et à vélo ; l'intercommunalité et/ou la commune devra être le maître d'ouvrage de ces aménagements.

A l'est, le secteur est desservi depuis la RD 120 via le Chemin du Cimetière qui sera requalifié ; ce carrefour n'appelle pas de commentaire.

OAP n°3: Extension Cœur de Remauville : A ce stade, le Département ne s'oppose à aucun scénario mais le scénario 1 (voie à sens unique) paraît plus intéressant à la condition de bien dimensionner cette voie (circulation motorisée mais également modes actifs). Néanmoins, seule une analyse plus fine intégrant notamment la configuration de la route, la localisation des arrêts de bus etc., permettra de déterminer le scénario le plus favorable du point de vue de la circulation sur la RD 58 qui constitue l'une des voiries principales de la Commune.

Il faut noter que l'OAP prévoit bien le stationnement nécessaire aux habitants et leurs visiteurs, car cela préviendra tout risque de stationnement anarchique sur la RD 58.

L'OAP pourrait faire l'objet de préconisations quant à l'interface avec la zone de grandes cultures (comme pour l'OAP 2) et une densité maximale de logements avec une tendance, dans l'idéal, vers les 20 logements à l'hectare.

PADD : il prévoit de « Marquer et protéger les bâtiments remarquables de la Commune ». Cette intention n'est pas traduite de manière opérationnelle via une OAP ni au règlement graphique ; néanmoins, certains bâtiments identifiés sont situés immédiatement en bordure de la RD 58 et RD 120 qui sont frappées d'alignement. Contradiction potentielle entre cette protection souhaitée et la réalisation de travaux pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'alignement. Le Département n'est pas opposé à cette intention et pourrait accepter, le cas échéant, la suppression des plans d'alignement s'ils étaient une entrave à la mise en place de cette protection.

Rapport de présentation :

1. page 39 : compléter liste des RD avec la RD136 et la RD 40e
2. page 38 : corriger la hiérarchisation qui représente la RD136 comme un chemin
3. PlanVélo77 a été révisé en septembre 2023, le Département n'a plus vocation à développer de nouveaux axes de déplacements interurbains. Le maître d'ouvrage peut néanmoins solliciter une subvention dans les conditions précisées au nouveau règlement du PlanVélo77
4. La question du covoiturage aurait pu être étudiée de manière plus opérationnelle, notamment par l'identification de quelques places réservées aux covoitureurs sur les parkings de la Commune, aux fins de facilitation du covoiturage solidaire. En effet, et comme le RP l'indique, le Département, dans le cadre de son Schéma départemental, soutient une telle action en assurant la pose de la signalisation de police et directionnelle (repérage des places réservées covoitureurs et rabattement vers celles-ci).
5. Page 41 à 43 : La commune de Remauville est bien desservie par la ligne 1 O" Bransles - Remauville - Nemours (gare SNCF)" à raison de 3 allers et 2 retours les jours ouvrés, complétée par des courses scolaires vers les établissements du second degré de Nemours. Mais il manque l'information concernant le Transport à la Demande qui dessert notamment cette commune les jours ouvrés en heures creuses vers le pôle de Nemours Saint Pierre (gare SNCF, hôpital, centre-ville). En 2023, l'amplitude horaire de ce dispositif qui fonctionne sur réservation a été étendu (soit 8h30 - l 6h30 au lieu 9h00- l 2h00 et 13h30 - l 6h30 auparavant) permettant d'apporter une première alternative à la dépendance à la voiture.
6. Page 44 : supprimer la phrase "Ces aides peuvent varier de 30% à 80%..." ; ces aides ne sont plus en vigueur et sont à remplacer par le dispositif suivant : "Il est proposé un taux unique de subvention de 60% pour les communes rurales (arrêté de la Préfecture fixant annuellement la liste des communes rurales du Département), avec un montant maximum de la subvention plafonnée à 25 000. Un dossier de demande de subvention peut être déposé chaque année.
7. RP pourrait citer les espèces invasives déjà inventoriées sur la commune (liste accessible en ligne)
8. Il est possible d'obtenir des données de type "énergies" plus précises auprès du ROSE ainsi que sur le site de l'AREC

Annexes et Servitudes :

1. Pièce 4.06 : la RD 58, est approuvée en date du 20/06/1893 (et non pas le 23/04/1879) la RD 120, est approuvée en date du 10/05/1893 (et non pas le 23/04/1879) ; la RD 136, est approuvée en date du 20/09/1895 (et non pas le 23/05/1895).
2. Pièces 4.07 : il manque le plan d'alignement de la RD 136 (Route de Nanteau) dans le hameau de Bouchereau et il faudrait supprimer le 2ème plan d'alignement qui est représenté sur la RD 58 dans la traversée de Savigny
3. Il est recommandé de mettre le zonage eaux pluviales en annexes et d'y faire référence dans le règlement.

6.2 Avis de la Communauté de communes Moret Seine et Loing (favorable avec recommandations)

Justifier les nouvelles consommations d'espaces au regard des objectifs fixés par le SDRIF-E 2024 et non le SDRIF 2023

Objectifs de logements très ambitieux : est-ce réalisable ?

Le fond de plan intitulé Plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) ne matérialise pas les SUP indiquées dans la légende

Règlement toutes zones : Article 3 : Hauteur :

Il est souhaitable de préciser à partir de quel endroit la hauteur doit être mesurée (par exemple à partir du terrain naturel, au point médiant de la construction pour les terrains en pente ...).

Règlement zones U et AU : Article 3 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

Le règlement renvoie aux articles 676 à 679 du code civil. Or, ce sont des règles de droit privé pour lesquelles le maire n'est pas compétent. De plus, la lecture d'un règlement doit être compréhensible de tous et facile à appliquer. Le fait de renvoyer vers une autre réglementation rend la lecture fastidieuse et source d'erreurs.

Règlement zone UA : Article 3 : Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :

Le règlement stipule que les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un retrait compris entre 6 et 8 mètres par rapport à la voie. Il évoque ensuite une distance au-delà de laquelle les constructions principales sont interdites. Cette distance est portée à 80 mètres pour les terrains en second rideau.

Or, ces deux dispositions sont contradictoires. En imposant un retrait entre 6 et 8 mètres, il ne peut pas y avoir de construction en second rideau.

Règlement zone UB : Article 3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Dans cet article, seule une distance entre deux constructions peut être réglementée. Interdire deux constructions à usage d'habitation est une disposition illégale qui devra être écartée lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Règlement zone UE : Article 3 : Implantation par rapport aux limites séparatives :

Le règlement dans cette zone est moins permissif que dans les zones UA et UB alors qu'elle doit recevoir des équipements portés par la commune. Il ne faudrait pas que cette réglementation puisse mettre à mal des projets communaux.

Règlement zones U : Article 4 : Toitures :

En ce qui concerne les toitures terrasse, il y a là aussi un renvoi vers le code civil qui vient réglementer des distances. Ces règles de distances devraient se trouver dans l'article 3, paragraphe sur les distances par rapport aux limites séparatives et non dans l'article 4 qui réglemente l'aspect de constructions.

Règlement zones UA et UB : Article 4 : Parements extérieurs :

Le règlement précise que « Les imitations de matériaux telles que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont à éviter ». Eviter ne veut pas dire interdit et donc peut être autorisé. Est-ce bien là la volonté de la commune ?

Règlement zone UA et UB : Article 6 : Stationnement :

Le règlement précise que : « Au titre de la sécurisation de la circulation, un recul du portail de 5 m peut être réalisé, permettant de stationner la voiture en dehors de la voirie publique en attendant l'ouverture du portail (stationnement dit « places de midi ») ». Peut ne veut pas dire doit. Cette disposition ne présente aucun caractère obligatoire.

Règlement zones U : Article 8 : Eaux pluviales :

Là encore il y a un renvoi vers le code civil qui n'a pas sa place. Il convient soit de reprendre les dispositions de ces articles, soit d'édicter des règles au moins aussi contraignantes ou plus.

Règlement zone AU : articles 4, 5, 6, 7, 8 :

L'ensemble de ces articles renvoient au règlement de la zone UA. Il est souhaitable que ces dispositions réglementaires soient réécrites dans le règlement de la zone AU. En effet, que ce soit pour le service instructeur ou le pétitionnaire, cela permet d'avoir directement toutes les informations sans faire d'allers-retours dans les pages du règlement.

Règlement zone A : Pour les mêmes raisons que précédemment, il est souhaitable d'éviter les renvois au règlement de la zone UA mais plutôt de les réécrire directement dans la zone.

6.3 Avis de la Région Île de France

Le projet de PLU prévoit 2,9 ha de consommation d'espaces entre 2013 et 2030 alors que le SDRIF 2013 ne permet que 2,2ha. Projections à revoir.

Au regard des surfaces consommées depuis 2013 (0,68 ha) et de celles prévues sur la période 2021 - 2030 (1,57 ha), le projet de PLU totalise une consommation de 2,25 ha et reste dans les capacités autorisées par le SDRIF. Toutefois, la parcelle UE présente dans le hameau de Bouchereau est considérée comme étant un espace agricole au MOS 2021. En l'état actuel des règles de consommations foncières et d'urbanisation, la mobilisation de cette parcelle, d'environ 7000 m², est à considérer comme étant de la consommation foncière. De ce fait, la consommation d'espaces sur la période 2013-2030 serait d'un total d'environ 2,9 ha, ce qui dépasse les capacités permises par le SDRIF en vigueur, à savoir 2,2 ha.

Autres remarques positives.

6.4 Avis de la CDPENAF (favorable avec 3 demandes et 2 recommandations)

Demande : Préférer un zonage Ne plutôt que Nj pour la parcelle de Bouchereau accueillant des équipements

Demande : Augmenter à 15m la hauteur autorisée des bâtiments agricoles

Demande : Réduire les emprises autorisées pour les annexes et prévoir une limite en surface (généralement 20m² max)

Recommandation : Réaliser un schéma des circulations agricoles

Recommandation : Réaliser un Schéma directeur d'éclairage ou inscrire des mesures pour la prévention/réduction/limitation des nuisances lumineuses dans le règlement

6.5 Avis de la DDT77 (favorable avec réserves)

Plan et liste des SUP : à compléter et modifier (nouvelle servitude T7 transmise, nouveau liste transmise)

Rapport de présentation à compléter :

- 1. Cartographier la consommation d'espace passée.*
- 2. Evoquer des solutions pour pallier aux problèmes de stationnement*
- 3. Mieux justifier l'objectif de 569 habitants en 2035*
- 4. le RP mentionne plusieurs canalisations de gaz mais un seul ouvrage traverse la commune (cf plan GRTgaz annexé) + se référer à l'arrêté préfectoral du 03/11/2015 instaurant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, et le joindre aux annexes*

PADD : Remarque qu'il a évolué depuis son débat mais cela ne remet pas en cause l'économie générale du projet ; pas de commentaire. (Pourrait faire mention de la préservation des zones humides)

OAP n°1 : cette OAP pourra être complétée par un schéma de circulation agricole, et devra prendre en compte le schéma directeur cyclable (SDC) de la CC Moret Seine et Loing (qui prévoit deux jalonnements sur les tronçons Paley/Remauville et Nanteau-sur-Lunain/Remauville, et la mise en place d'arceaux pour les équipements publics). De plus, pas de traduction réglementaire ni d'emplacements réservés liés à cette OAP, dont la portée réglementaire est faible.

OAP n°2 : le schéma doit être plus prescriptif en termes de nombre et typologie de logements (% de logements de moins de 4 pièces)

OAP n°3 : la création d'un pourcentage de petits logements devra être imposée, le schéma devra donc être + prescriptif dans sa légende en nombre et typologie de logements.
De plus, prévoir une échéance d'ouverture à l'urbanisation

Certaines zones mentionnées dans l'évaluation environnementale n'existent pas dans les règlements

Règlement écrit :

1. Renforcer exigences gestion des eaux pluviales : imposer pour les constructions neuves la gestion à minima des petites pluies (10mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau ou le réseau pluvial, et pour les événements pluvieux plus importants, une gestion à la parcelle avec le cas échéant un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluviale
2. Ajouter un max de 2,55 places de stationnement par logement, conformément au PDUIF qui "préconise que les règlements de s PLU n'exigent pas un nombre de places/logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune" + compléter le règlement par les normes de l'arrêté du 30 juin 2022
3. Mentionner les lisières de massifs boisés dans le règlement écrit en rappelant leur inconstructibilité
4. Zone A : davantage contraindre les constructions de logement en zone A + ajouter règles concernant les annexes et extensions du bâti agricole + clairement viser les destinations/sous-destinations autorisées par le changement de destination de la ferme

5. Zone N

Les annexes et extensions sont autorisées (page 105 du règlement). Elles peuvent l'être dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Cependant **elles doivent être réglementées** (ce qui est le cas pour la zone Nj mais pas pour les autres sous-secteurs), par exemple dans une limite de 20 % supplémentaire de la surface d'emprise au sol pré-existante à la date d'approbation du PLU, non renouvelable par unité foncière. Le secteur **Ne doit également être réglementé** (emprise au sol, hauteur...).

De plus, l'utilité de permettre les extensions et annexes en zone N stricte n'est pas démontrée. En effet, celle-ci concerne des boisements qu'il conviendrait de mieux protéger.

Enfin, la distinction entre la zone Ne et la zone Nj dans le hameau de Bouchereau n'est pas évidente et mériterait d'être clarifiée. L'aire de jeux et les terrains de pétanque devraient se trouver en zone Ne, et le reste de la prairie, en zone N.

Le STECAL NC1 correspond au permis de construire du hangar à foin, rattaché à la pension pour chevaux autorisée dans la zone NC2.

Enfin, la réglementation sur les clôtures en zone naturelle a évolué avec la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui précise qu'elles doivent être posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol, avec une hauteur limitée à 1,20 m, n'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune et être constituées de matériaux naturels ou traditionnels. Ce point pourra être précisé dans le règlement.

Documents graphiques :

- Manque "arbres d'alignement" dans la légende

- un plan des prescriptions surfaciques en annexe reprend un emplacement réservé et des EBC qui ne se retrouvent pas au plan de zonage

"L'analyse DDT relève 1,46 ha d'espaces naturels et agricoles qui seraient urbanisés d'ici 2030. Il s'agit d'espaces naturels et agricoles identifiés sur le plan de zonage:

- en zone Nj et Ne dans le hameau de Bouchereau, surface qui correspond à la zone de l'aire de jeux et du terrain de pétanque, initialement en prairie au MOS 2012 (0,7ha),
- en zone AU (0,57 ha),
- au sein du STECAL Nc7 (0,09 ha)

- en zone Ub, parcelle 4, hameau de Bouchereau (0,1ha)

Cette superficie devra être réduite pour être cohérente avec l'objectif de modération de consommation d'espaces NAF du PADO fixé à 1 ha.

La zone Nj de Bouchereau pourra basculer en Ne du fait de la création de l'aire de jeux, et la partie Ne pourra basculer en N, ce qui réduira la consommation d'espace de 0,37 ha.

Pour information, la consommation d'espace est calculée selon les règles du SDRIF qui différencie la surface urbanisée de référence au sens strict et au sens large. Les aires de jeux sont répertoriées dans la surface urbanisée au sens strict. La commune ne prévoit pas d'emplacements réservés.

En conclusion, la consommation foncière est compatible avec les capacités offertes dans le cadre du SDRIF 2013. Cependant, une partie de ces extensions ne pourra sans doute pas être ouverte à l'urbanisation au regard des possibilités du SDRIF-E arrêté (2 % de la surface urbanisée de référence issue du MOS 2021 - soit 1 ha). De plus, les superficies des consommations projetées devront se rapprocher de l'objectif du PADD"

Annexes : ajouter carte du risque d'inondation par remontée de nappes + mettre à jour carte risque retrait-gonflement des argiles + ajouter arrêté préfectoral du 03/11/2015 relatif aux canalisations de gaz

6.6 Avis de l'ARS (favorable avec 3 recommandations)

- 1. Les OAP sont situées dans le centre-bourg, en grande partie dans les périmètres de protection éloignée des captages. Il conviendra de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter tout risque de pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines.*
- 2. L'ARS recommande de prévoir de la mixité sociale et fonctionnelle dans les nouveaux projets d'urbanisme*
- 3. Elle recommande de faire attention lors des projets d'urbanisme : à l'aménagement de toitures ou noues végétalisées qui peuvent favoriser la reproduction du moustique-tigre, au choix des essences de plantes (attention aux essences allergènes), à la prolifération d'espèces nuisibles (ambrosie à feuille d'armoise, chenilles processionnaires...)*

6.7 Avis de RTE

RTE demande de joindre en annexe du PLU, conformément à l'article L.126-1 du Code de l'urbanisme, la liste des ouvrages et les cartes annexées à la présente.

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé et l'emplacement de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible et téléchargeable sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies : <https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>.

Une liste de recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines transmise par le RTE peut également être ajoutée aux annexes

6.8 Avis de la DGAC

La fiche jointe indique les modalités de saisine de la DGAC pour obtenir son accord sur les obstacles de grande hauteur, complète à ce titre celle présente au dossier. Elle pourrait se substituer à celle du dossier arrêté. La servitude T7 pourrait figurer dans la liste des SUP (cf. nouvelle liste transmise)

6.9 Avis de la DRIEAT

Les documents évoquent bien la présence de canalisations de transport de gaz (GRT Gaz) sur le territoire de la commune.

En revanche, le paragraphe dédié dans le rapport n'est pas très clair puisqu'il indique que "La commune est traversée par un gazoduc d'une servitude de deux bandes de 200m, à partir du tracé de la canalisation. On recense aussi des canalisations de gaz, exploitées par GRT Gaz." A notre connaissance, il n'y a qu'un seul ouvrage GRTgaz sur la commune et il la traverse à peu près du Nord au Sud.

Les contraintes d'urbanisme liées à la présence de ces canalisations, qui concernent les constructions d'ERP de plus de 100 personnes et d'IGH, sont évoquées mais plutôt en reprenant les anciennes informations communiquées lors du porter-à-connaissance effectué par la DRIEAT en 2009/2010. Les contraintes ont peu changé mais il faut désormais se référer à

l'arrêté préfectoral du 03/11/2015 instaurant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, sur le territoire de la commune. Idéalement, ces contraintes doivent être intégrées dans la partie texte du document d'urbanisme. Dans les annexes, on ne trouve pas l'arrêté préfectoral du 03/11/15 qui doit pourtant être annexé de manière obligatoire au PLU.

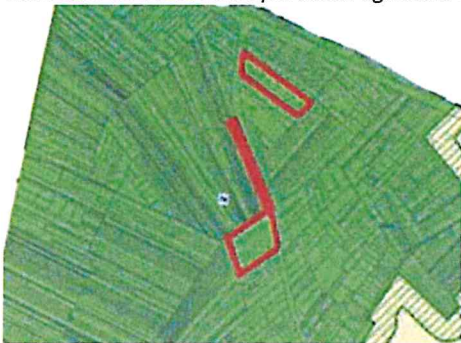
Enfin, sauf erreur, il n'est pas fait mention que les travaux à proximité des réseaux (dont les canalisations de transport) doivent respecter la procédure de DT/DICT définie par le décret modifié n 2011-1241 du 5 octobre 2011.

6.10 Avis de la Chambre d'Agriculture

Demande la définition d'un schéma des circulations des engins agricoles

Augmenter à 15m la hauteur autorisée des bâtiments agricoles

Reclasser en zone A trois parcelles agricoles classées en N



Concernant les zones classées en Azh : ok s'il s'agit de zones humides avérées (classes A), à reclasser en A s'il s'agit de zones humides potentielles (classe B et C)

Le commissaire-enquêteur invite la commune de REMAUVILLE à lui faire part de la suite qu'elle entend donner à ces avis, en complétant ou modifiant certaines des pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

Remarques :

- IDF Mobilités, Seine-et-Marne Environnement, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat ont été destinataires du dossier de PLU le 8 août 2024 mais n'ont pas fait part de leurs observations ou remarques éventuelles dans le délai imparti.
- L'Architecte des Bâtiments de France et le Centre National de la Propriété Forestière ne semblent pas avoir été consultés.

7- Questions du commissaire-enquêteur :

Question n°1 concernant l'OAP n°1 « Constituer un réseau de mobilités douces » :

Il est envisagé de créer des bandes piétonnes le long des routes départementales. L'emprise de ces RD est-elle suffisante pour cela ? Outre la nécessaire concertation avec l'ARD, pourquoi ne pas avoir prévu d'emplacements réservés ?

Question n°2 concernant l'OAP n°2 « Entrée de ville sud Remauville » :

Il existe de fortes oppositions à ce projet d'aménagement, tant dans la partie Ouest (Ferme du Château) que dans la partie Est (parking à camions). D'autre part, l'Architecte des Bâtiments de France ne semble pas avoir été consulté et les études préliminaires ne paraissent pas suffisantes par rapport aux enjeux paysagers et à la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

La commune peut-elle envisager de surseoir à tout ou partie de cette OAP ?

Question n°3 concernant l'OAP n°3 « Extension cœur de Remauville » :

A quelle échéance l'urbanisation de ce secteur est-elle envisagée ?

Question n°4 concernant l'OAP n°4 « Trames écologiques » :

Le document présenté est bien succinct. Même s'il est difficile d'illustrer cette OAP thématique, est-il possible de le compléter avec des éléments tirés du SRCE et notamment la trame bleue et les zones humides ?

Question n°5 concernant le hameau de Bouchereau et le règlement des zones UA et UB :

La zone urbanisée de ce hameau s'étend sur trois communes : Remauville, Poligny et Chaintreaux. Les prescriptions architecturales imposées aux constructions ont-elles été établies en concertation avec les municipalités des communes riveraines ?

Question n°6 concernant les eaux pluviales :

Les pièces répertoriées « Annexes n°4.13 (notice) et n°4.14 (plan du zonage) » ne figuraient pas dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Ces documents relatifs à la gestion des eaux pluviales existent-ils et peuvent-ils être joints au dossier qui sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal de la commune de Remauville ?

Question n°7 concernant le bilan de la concertation (Annexe n°4.17) :

Page 5, le compte-rendu des réunions publiques se limite à l'énumération des principaux thèmes abordés, sans fournir le détail des contributions exprimées par le public lors de ces débats.

Un relevé des interventions du public est-il disponible ?

8- Conclusion :

L'enquête publique relative s'est déroulée dans de bonnes conditions :

- durée de 33 jours consécutifs
- dossier d'enquête publique et registre en version papier mis à disposition du public en mairie de REMAUVILLE pendant toute la durée de l'enquête publique,
- dossier dématérialisé également mis à disposition du public sur un poste informatique dédié en mairie de REMAUVILLE et téléchargeable sur le site internet de la commune,
- formalités de publicité et affichage conformes à la réglementation en vigueur,
- tenue des permanences dans les conditions de date et horaires fixées par l'arrêté municipal n°2025/04,
- aucun incident à signaler

Je vous invite à me faire part de tous vos commentaires, explications, précisions par un mémoire en réponse, dans le délai maximum de quinze jours à dater de la réception du présent procès-verbal.

Fait à Avon le 14 mars 2025

Le commissaire-enquêteur

Jean BAUDON



Remis à Madame le Maire de la commune de REMAUVILLE

Le 15 mars 2025

Pour la commune de REMAUVILLE

Madame PENIFAURE (Maire)



Le commissaire-enquêteur

Monsieur Jean BAUDON

