

Département de Seine-et-Marne

COMMUNE DE REMAUVILLE



ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A L'ELABORATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

du 3 février au 7 mars 2025

RAPPORT

DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Jean BAUDON

23 août 2025

SOMMAIRE

1- Introduction.....	page 6
1.1 Présentation succincte de la commune de REMAUVILLE	
1.2 Le projet de Plan Local d'Urbanisme	
1.3 Aspects réglementaires	
2- Préparation et organisation de l'enquête publique.....	page 10
2.1 Phase préparatoire	
2.2 Ouverture de l'enquête publique	
2.3 Publicité de l'enquête publique	
2.4 Modalités de l'enquête publique	
2.5 Documents mis à disposition du public	
3- Etude des principales pièces du dossier soumis à l'enquête publique.....	page 14
3.1 Les pièces administratives	
3.2 Les pièces spécifiques au projet de Plan Local d'Urbanisme	
3.3 L'avis délibéré de la MRAe	
3.4 Les avis reçus des PPA	
3.5 Appréciation générale du dossier	
4- Avis de la MRAe, mémoire en réponse de la commune et commentaires du C.E.....	page 19
5- L'enquête publique.....	page 23
5.1 Déroulement de l'enquête publique	
5.2 Participation du public	
5.3 Clôture de l'enquête publique	
5.4 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique	
5.5 Mémoires en réponse de la commune	
5.6 Porter à connaissance complémentaire	
6- Examen des observations, réponses de la commune et appréciations du C.E.....	page 27
7- Avis des PPA, réponses de la commune et appréciations du C.E.....	page 31
7.1 Avis du Conseil Départemental de Seine-et-Marne	
7.2 Avis de la Communauté de Communes Moret-Seine-et-Loing	
7.3 Avis de la Région Île de France	
7.4 Avis de la CDPENAF	
7.5 Avis de la DDT77	
7.6 Avis de l'ARS	
7.7 Avis de RTE	
7.8 Avis de la DGAC	
7.9 Avis de la DRIEAT	
7.10 Avis de la Chambre d'Agriculture	
8- Questions du commissaire-enquêteur, et réponses de la commune.....	page 56
9- Bilan de la procédure d'enquête publique	page 59
10- Conclusions et avis motivés du commissaire-enquêteur.....	page 60



PIÈCES JOINTES

Pièce jointe n°1 : décision de désignation des commissaires-enquêteurs titulaire et suppléant par Monsieur le Premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun en date du 10/12/2024

Pièce jointe n°2 : attestation sur l'honneur rédigée par le commissaire-enquêteur titulaire

Pièce jointe n°3 : arrêté municipal n°2025/04 du 15 janvier 2025 prescrivant l'enquête publique

Pièce jointe n°4 : avis d'enquête publique

Pièce jointe n°5 : publication dans « Le Moniteur de Seine-et-Marne »

Pièce jointe n°6 : publications dans « La République de Seine-et-Marne »

Pièce jointe n°7 : publication dans « Le Parisien »

Pièce jointe n°8 : certificat d'affichage

Pièce jointe n°9 : demande de prolongation du délai de réponse de la part de la commune de REMAUVILLE

ANNEXES

Annexe n°1 : copie du registre d'enquête publique

Annexe n°2 : copie du procès-verbal de synthèse

Annexe n°3 : copie du mémoire en réponse



LISTE des ABREVIATIONS, SIGLES et ACRONYMES

ABF : Architecte des Bâtiments de France

AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête

CCMSL : Communauté de Communes Moret Seine-et-Loing

CDPENAF : Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

C.E. : Commissaire Enquêteur

CLC : Corine Land Cover

DDT 77 : Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

EE : Evaluation Environnementale

INPN : Inventaire National du Patrimoine Naturel

Mesures ERC : mesures pour Eviter, Réduire ou Compenser les impacts d'un projet

M.O. : Maitre d'Ouvrage (pétitionnaire)

MRAe : Mission Régionale d'Autorité environnementale

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUiH : Plan Local d'Urbanisme intercommunal Habitat

PPA : Personnes Publiques Associées

R.D. : Route Départementale

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDIS : Service Départemental d'Incendie et de Secours

SDRIF : Schéma Directeur de la Région Île de France

SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie

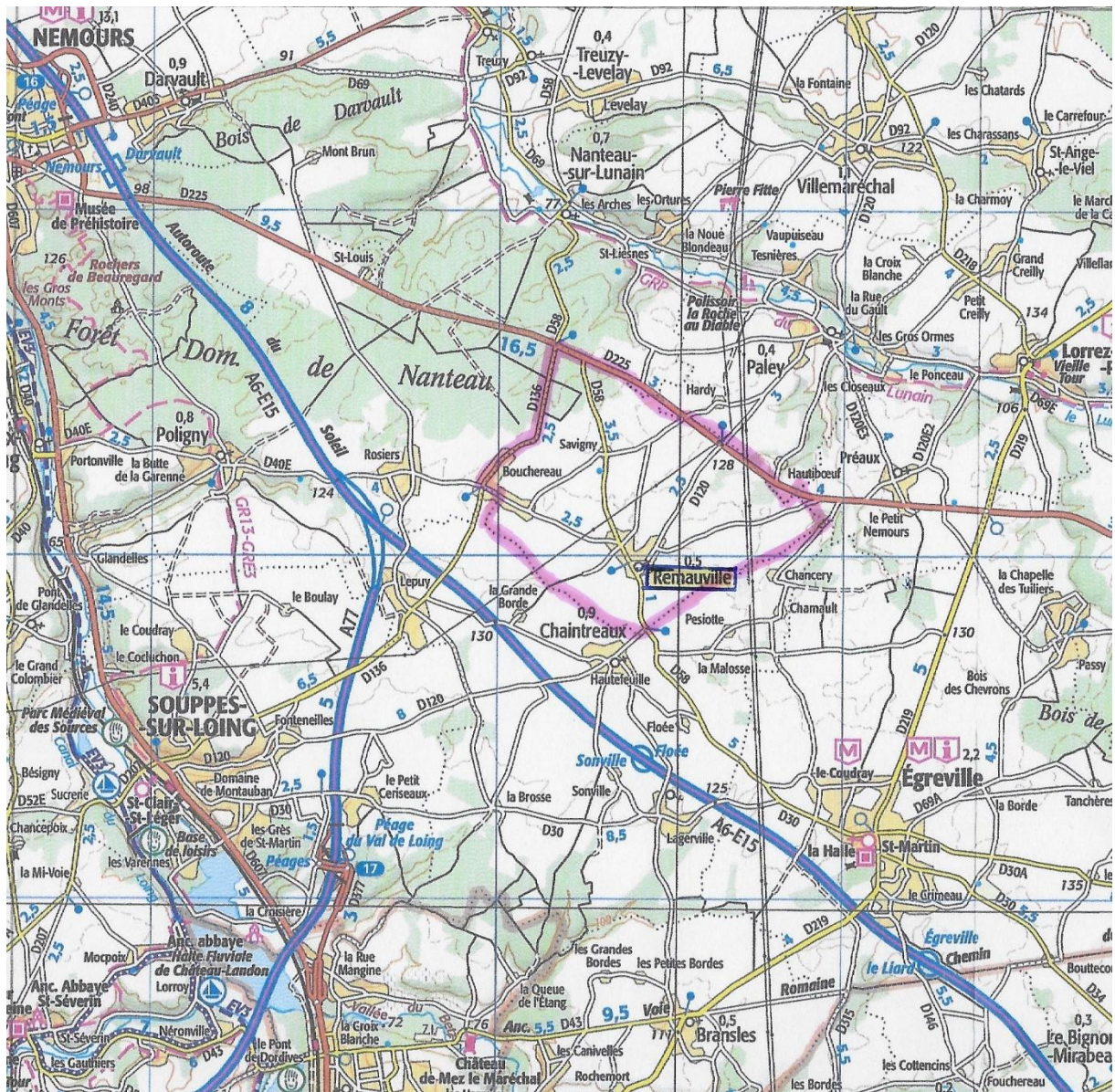
SUP : Servitude d'Utilité Publique

UD DRIEAT : Unité Départementale de Seine-et-Marne de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports d'Île de France

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

PLAN DE SITUATION

(Source = Carte IGN 1/100 000ème)





RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1- Introduction

1.1 Présentation succincte de la commune de REMAUVILLE :

La commune de REMAUVILLE est située au sud de la région Île de France et du département de Seine-et-Marne. Elle fait partie de l'arrondissement de FONTAINEBLEAU et, depuis 2015, du canton de NEMOURS. Elle fait également partie de la Communauté de Communes MORET SEINE-ET-LOING depuis 2010.

Elle est limitrophe des communes de NANTEAU-SUR-LUNAIN et PALEY au nord, de LORREZ-LE-BOCAGE/ PREAUX à l'est, de CHAINTREAUX au sud et de POLIGNY à l'ouest. REMAUVILLE fait partie du bassin de vie de NEMOURS.

REMAUVILLE comprend trois ensembles urbains : le centre-bourg, et les hameaux de Bouchereau et de Savigny. Ces ensembles sont constitués d'une manière identique : un noyau historique composé de maisons rurales et des ensembles pavillonnaires plus récents en bord extérieur.

Selon l'INSEE, sa population était de 471 habitants en 2022. Les logements au nombre de 202 en 2017 sont presque exclusivement des maisons, dont environ 87% de résidences principales.

La route départementale RD n°225 reliant NEMOURS à SENS borde le territoire communal au nord-est ; la RD n°136 borde le territoire communal à l'ouest et traverse le hameau de Bouchereau. Trois autres routes départementales parcourent le territoire communal : la RD n°40^e qui relie le centre-bourg à Bouchereau puis POLIGNY, la RD n°58 qui permet de rejoindre le hameau de Savigny et la RD n°225, et la RD n°120 qui permet de se rendre à PALEY depuis le centre-bourg.

REMAUVILLE est située sur un plateau entre la vallée du Loing et celle du Lunain, à une altitude moyenne de 130 mètres environ ; elle n'est traversée par aucun cours d'eau.

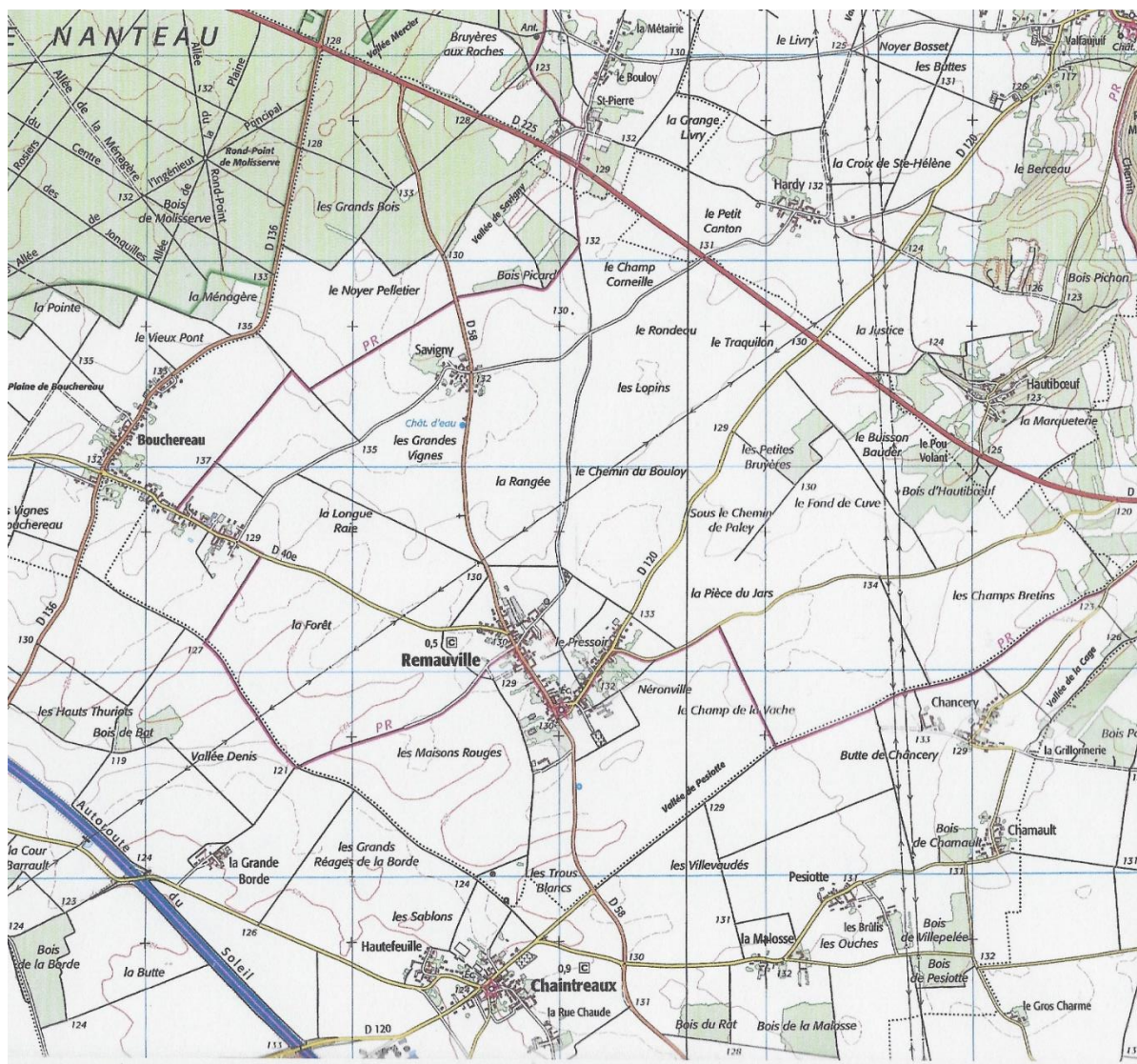
C'est une commune rurale avec une activité agricole encore importante. Le territoire communal couvre 1087 hectares ; selon la base de données Corinne Land Cover (CLC), l'occupation des sols est répartie comme suit en 2018 : terres arables 81,2 %, forêts 8,5%, zones urbanisées 5,3%, et zones agricoles hétérogènes 5%.

Deux édifices remarquables sont à signaler : l'église Saint-Médard construite au XII^e siècle puis reconstruite aux XV^e et XVI^e siècles suite à un incendie est inscrite aux Monuments Historiques ainsi qu'un château datant du début du XVII^e siècle.

REMAUVILLE ne comporte aucune ZNIEFF, ni espaces protégés. Elle est concernée par un site NATURA 2000 (Directive Habitat recouvrant la vallée du Lunain) mais le projet de PLU ne comporte pas de projet susceptible d'avoir une incidence sur ce site. Par contre la commune dispose d'un patrimoine naturel non négligeable, dont plusieurs espèces menacées à protéger.

PLAN DE SITUATION

(Source = Carte IGN 1/25 000ème)



Echelle : 1/ 35 000ème environ

1.2 Le projet de Plan Local d'Urbanisme :

1.2.1 : Historique du document d'urbanisme communal

Par une délibération du 24 septembre 2014, le Conseil Municipal de REMAUVILLE a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Ce projet de PLU a été arrêté par une délibération du Conseil municipal en date du 20 septembre 2016. Une enquête publique s'est déroulée du 7 mars au 8 avril 2017. Puis le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par une délibération en date du 26 septembre 2017.

Suite à un recours gracieux formé par un courrier du 23 octobre 2017 tendant au retrait de la délibération du 26 septembre 2017, le Conseil municipal a maintenu cette délibération par une nouvelle délibération du 16 février 2018.

Par une requête enregistrée le 22 février 2018 et différents mémoires, le requérant a demandé (entre autres) au Tribunal Administratif de MELUN d'annuler les deux délibérations mentionnées ci-dessus et d'enjoindre à la commune de REMAUVILLE de modifier le classement des parcelles dont il est propriétaire et d'approuver le Plan Local d'Urbanisme ainsi rectifié.

Lors de son jugement du 24 décembre 2020, le Tribunal Administratif de MELUN a décidé « *d'un sursis à statuer jusqu'à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la notification du présent jugement dans l'attente de la notification au tribunal d'une nouvelle délibération du Conseil Municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il a été modifié suite à l'enquête publique et régulièrement adoptée après que les élus aient pu prendre connaissance de l'ensemble des pièces du dossier* ».

Par un mémoire enregistré le 19 mai 2021, la commune de REMAUVILLE a informé le Tribunal Administratif de MELUN que, par une délibération du 15 avril 2021, le Conseil Municipal (nouvelle équipe élue en 2020) a décidé de ne pas approuver le Plan local d'Urbanisme soumis à l'examen du Tribunal et s'est prononcé en faveur de l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme.

En date du 26 juillet 2021, le Tribunal Administratif de MELUN a jugé que « *les délibérations des 26 septembre 2017 et 16 février 2018 du conseil municipal de Remauville et la décision implicite de rejet du recours gracieux de M.... sont annulées* ».

Il résulte des dispositions du Code de l'Urbanisme que cette annulation a pour effet de remettre en vigueur le précédent Plan d'Occupation de Sols de la commune pour une durée de vingt-quatre mois à compter de la date d'annulation.

1.2.2 Le nouveau projet de PLU

Depuis le 1^{er} janvier 2016, ce document d'urbanisme doit comprendre :

- un rapport de présentation composé d'un diagnostic territorial, d'un état initial de l'environnement, et la justification des choix retenus pour les règles du PLU,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définissant les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, etc....

- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements,
- un règlement écrit et un règlement graphique qui délimitent les différentes zones (U, AU, A, N) et fixent les règles pour chacune des zones,
- et des annexes (servitudes d'utilité publique, schémas des réseaux d'eau et d'assainissement, lotissements, etc...).

La procédure associe l'ensemble des personnes publiques définies par le Code de l'Urbanisme. L'élaboration du PLU s'accompagne également d'une concertation sous diverses formes selon les modalités définies par la commune.

Le SCoT Seine et Loing étant toujours en cours d'élaboration, le PLU doit être compatible avec plusieurs documents de planification tels que le SDRIF 2013, le PDUIF 2014, le PCAET de la Communauté de Communes Moret-Seine-et-Loing de mars 2022, le PLH 2023-2028 de la CCMSL, le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, le PGRI 2022-2027 du bassin Seine-Normandie, le SRCE 2013, etc..., et tout autre document de planification d'ordre supérieur.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 8 avril 2022.

Le dossier de PLU a ensuite été constitué, puis, après avoir tiré le bilan de la concertation, le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal de REMAUVILLE le 2 août 2024.

Ce projet arrêté a été notifié aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) et aux Personnes Publiques Consultées (P.P.C.) pour recueillir leurs avis le 8 août 2024 ; la MRAe a été saisie le 24 septembre 2024.

Après réception, les avis des P.P.A. et celui de la MRAe ont été joints au dossier, et le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de REMAUVILLE a été soumis à l'enquête publique faisant l'objet du présent rapport.

Enfin, après intégration des modifications résultant de l'analyse des observations, des avis, et des conclusions et avis du commissaire-enquêteur, le Conseil Municipal de REMAUVILLE approuvera le P.L.U. définitif.

1.3 Aspects réglementaires :

Le dossier de Plan Local d'Urbanisme soumis à cette enquête publique doit répondre aux dispositions des textes réglementaires suivants :

- Code Général des Collectivités Territoriales,
- Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.151-1 à L.151-60 et R.151-1 à R.153-32
- Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.

2- Préparation et organisation de l'enquête publique :

2.1 Phase préparatoire :

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.

Voir pièce jointe n°1

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 (2eme adjoint). Après la présentation du projet de PLU, le dossier soumis à l'enquête publique m'a été remis en version « papier ».

J'ai rempli l'attestation sur l'honneur que doit rédiger le commissaire-enquêteur le 6 janvier 2025.

Voir pièce jointe n°2

Le 23 janvier 2025, une réunion a été organisée en mairie ; Madame le Maire et ses adjoints, deux représentants du cabinet d'urbanisme et le commissaire-enquêteur y ont participé.

Lors de cette réunion, le commissaire-enquêteur a fait part de ses premières réflexions sur le dossier et quelques précisions lui ont été apportées.

2.2 Ouverture de l'enquête publique :

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, pour la période du 3 février au 7 mars 2025.

Voir pièce jointe n° 3

L'avis au public a été rédigé par les services de la commune de REMAUVILLE en concertation avec le commissaire-enquêteur titulaire.

Voir pièce jointe n° 4

2.3 Publicité réglementaire de l'enquête publique :

Les premières parutions de l'avis d'enquête dans la presse habilitée à publier des annonces légales ont eu lieu le 18 janvier 2025 dans le journal « Le Moniteur de Seine-et-Marne » et le 20 janvier 2025 dans le journal « La République de Seine-et-Marne ».

Les secondes parutions de l'avis d'enquête publique dans la presse ont été réalisées le 10 février 2025 dans « La République de Seine-et-Marne » et le 11 février 2025 dans « Le Parisien ».

Voir pièces jointes n° 5, 6 et 7

L'avis au public a été affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la commune de REMAUVILLE, à partir du 20 janvier 2025 et jusqu'au 7 mars 2025.

Voir pièce jointe n°8

2.4 Modalités de l'enquête publique :

L'arrêté municipal n°2025/04 du 15 janvier 2025 a fixé les dates des permanences, les formalités de publicité, les modalités d'accès et de consultation du dossier soumis à l'enquête publique et de dépôt des observations.

Le siège de l'enquête publique a été fixé à la mairie de REMAUVILLE.

Le dossier soumis à l'enquête publique était disponible en version papier lors des jours et heures d'ouverture de la mairie de REMAUVILLE au public, à savoir :

- les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 10 heures à 12 heures et de 14 heures à 16 heures 30,
- les mercredis (en semaine impaire) de 17 heures à 19 heures,
- et les samedis (en semaine impaire) de 9 heures à 12 heures.

Le dossier était disponible en version numérique sur un poste informatique dédié, installé à la mairie de la commune de REMAUVILLE.

Trois permanences ont été prévues en mairie de REMAUVILLE, aux dates et heures suivantes :

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

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pouvait déposer ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête au format papier, accessible à la mairie de REMAUVILLE, aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- par courriel à l'adresse suivante : enquetepubliqueremauville77@gmail.com

Le public pouvait également adresser ses observations et propositions par courrier postal à l'attention du commissaire-enquêteur au siège de l'enquête publique.

2.5 Documents mis à disposition du public :

Les documents « papier » soumis à l'enquête publique regroupés dans une chemise à sangle ainsi que le registre « papier » étaient disponibles à la mairie de REMAUVILLE.

Le dossier « dématérialisé » et le dossier « papier » comportaient les pièces listées ci-après :

Pièces de Procédure :

- L'arrêté n°2025-04 d'ouverture de l'enquête public,
- L'avis au public,
- Les premières parutions dans la presse,
- Le registre d'enquête publique,
- Pièce n°0.1 : Délibération de prescription du PLU _PV Conseil Municipal du 15-09-2021,
- Pièce n°0.2 : Délibération actant le débat du PADD du 8-04-2022,
- Pièce n°0.3 : Délibération validant l'arrêt du PLU en vue de l'enquête publique du 2-08-2024,

Dossier du projet de PLU :

- Pièce n°1 : Rapport de présentation du PLU de Remauville,
- Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Remauville,
- Pièce n°3.1 : Règlement écrit du PLU de Remauville,
- Pièce n°3.2 : Plan de zonage à l'échelle communale,
- Pièce n°3.3 : Plan de zonage à l'échelle du centre-bourg de Remauville,
- Pièce n°3.4 : Plan de zonage à l'échelle du hameau de Bouchereau,
- Pièce n°3-5 : Plan de zonage à l'échelle du hameau de Savigny,
- Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Pièces annexes :

- Pièce n°4.01 : Plan des réseaux d'assainissement,
- Pièce n°4.02 : Plan des réseaux d'eau potable,
- Pièce n°4.03 : Règlement de collecte des ordures ménagères,
- Pièce n°4.04 : Notice eau potable,
- Pièce n°4.05 : Notice assainissement,
- Pièce n°4.06 : Liste des Servitudes d'Utilité Publique (SUP),
- Pièce n°4.07 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP),
- Pièce n°4.08 : Plan des prescriptions surfaciques,
- Pièce n°4.09 : Recommandations aux abords des lignes HT RTE,
- Pièce n°4.10 : Localisation des zones humides,
- Pièce n°4.11 : Arrêté préfectoral d'instauration des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- Pièce n°4.12 : Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières,
- Pièce n°4.13 : Notice eaux pluviales,
- Pièce n°4.14 : Plan du zonage eaux pluviales,
- Pièce n°4.15 : Evaluation environnementale du PLU,
- Pièce n°4.16 : Compte-rendu de réunion avec les Personnes Publiques Associées,

- Pièce n°4.17 : Bilan de la concertation,
- Pièce n°4.18 : Liste des pièces du PLU.

L'avis délibéré de la MRAe et le mémoire en réponse de la commune.

Les avis des Personnes Publiques Associées :

- 1- Avis du Conseil Départemental de Seine-et-Marne
- 2- Avis de la Communauté de Communes Moret-Seine-et-Loing
- 3- Avis de la Région Île de France
- 4- Avis de la CDPENAF
- 5- Avis de la DDT77
- 6- Avis de l'ARS
- 7- Avis de RTE
- 8- Avis de la DGAC
- 9- Avis de la DRIEAT
- 10- Avis de la Chambre d'Agriculture

Les deuxièmes parutions dans la presse ont été jointes au dossier dès qu'elles ont été disponibles.

3- Etude des principales pièces du dossier soumis à l'enquête publique

Les appréciations du commissaire-enquêteur figurent en italiques.

3.1 Les pièces de procédure :

Cette « rubrique » concerne : l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique, l'avis au public, et les publications dans la presse.

Appréciations du commissaire-enquêteur :

Ces documents ont été rédigés en concertation avec le commissaire-enquêteur.

3.2 Les pièces spécifiques au projet de Plan Local d'Urbanisme :

3.2.1 Le rapport de présentation (pièce n°1) :

Le rapport de présentation comporte 7 parties :

- Partie 1 : cadre juridique et réglementaire,
- Partie 2 : Diagnostic territorial,
- Partie 3 : Etat initial de l'environnement,
- Partie 4 : Justification des choix retenus et du règlement,
- Partie 5 : Synthèse des enjeux,
- Partie 6 : Analyse AFOM,
- Partie 7 : Table des figures.

Appréciations du commissaire-enquêteur :

Le diagnostic territorial est assez exhaustif mais il doit être corrigé ou complété :

- *Concernant les mobilités et déplacements, on ne peut pas considérer que l'autoroute A6 constitue la colonne vertébrale de la Communauté de Communes Moret Seine et Loing. Les routes départementales RD 40^e (Remauville – Bouchereau – Poligny) et RD 136 en limite ouest de la commune ont été omises.*
- *Pour ce qui concerne l'activité économique, plusieurs exploitations agricoles ne figurent pas sur la carte page 59*

L'état initial de l'environnement devrait être précisé sur plusieurs points :

- *Page 72 (contexte topographique) : la carte est illisible,*
- *Pages 77 et 78 (trame bleue) : une carte des zones humides serait souhaitable,*
- *Pages 79 et 80 : les recensements de l'INPN ne sont pas datés et devraient sans doute être actualisés*
- *Pages 89 et 90 (gestion des risques et pollution) : pour les eaux usées, le contrat de délégation à la SAUR est arrivé à échéance fin 2021.....une actualisation de cette information est nécessaire. La problématique de gestion des eaux pluviales devrait être plus développée.*
- *Page 104 (gestion des ressources – potentiel de développement des énergies renouvelables – méthanisation) : une installation aurait été déployée par GRDF et GRTGaz à Remauville en 2020. Où est-elle implantée et quels sont les risques engendrés par cette installation ?*

La justification des choix retenus et du règlement (justification du STECAL) :

- *Page 123 : le STECAL est situé au hameau de Savigny et non à Bouchereau.*

Plusieurs cartes ou figures sont peu lisibles

-3.2.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (pièce n°2) :

Le projet d'aménagement et de développement durable comporte 3 axes :

- Axe I : un cadre de vie de qualité à conserver, qui comprend 4 objectifs :
 - Objectif I-A : poursuivre une dynamique démographique maîtrisée et adaptée à la commune,
 - Objectif I-B : contenir l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
 - Objectif I-C : veiller à une urbanisation respectueuse de la trame urbains et architecturale,
 - Objectif I-D : protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, architectural et vernaculaire.
- Axe II : conforter le dynamisme de la commune, qui comprend 3 objectifs :
 - Objectif II-A : conforter la capacité et le confort des équipements publics
 - Objectif II-B : favoriser l'implantation et le maintien des commerces de proximité,
 - Objectif II-C : réduire les consommations électriques et favoriser le développement des énergies renouvelables et des communications numériques.
- Axe III : mettre l'identité du Gâtinais au centre du projet de Remauville, qui comprend 2 objectifs :
 - Objectif III-A : développer les modes doux à travers et entre les trois hameaux,
 - Objectif III-B : mettre en valeur la trame paysagère typique de Remauville.

Appréciations du commissaire-enquêteur :

Page 6 : les enveloppes urbaines sont trop étendues, en particulier elles débordent sur les communes de Chaintreaux et Poligny,

Page 11 : il sera difficile de réaliser des bandes cyclables le long des routes départementales. Les lignes électriques HT situées en partie est de la commune en sont pas représentées

Page 13 : dans la Synthèse du PADD, l'objectif II-C ne figure pas.

Pages 6, 9, 11 et 14 : les cartes sont peu lisibles.

3.2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5)

Le dossier propose 4 orientations d'aménagement et de programmation : deux OAP thématiques et deux OAP sectorielles :

- OAP 1 : Constituer un réseau de mobilité douces :
 - Aménager et compléter le réseau des chemins agricoles existants,
 - Synthèse cartographique de l'OAP.
- OAP 2 : Entrée de ville sud de Remauville :
 - Préserver le bâti de la ferme et anticiper une nouvelle vocation,
 - Embellir l'entrée sud de la commune,
 - Accompagner le renouvellement urbain sur l'actuel parking à camion,
 - Schéma d'OAP.
- OAP 3 : Extension cœur de Remauville :
 - Offrir de nouvelles habitations s'intégrant dans l'existant,
 - Renforcer la trame verte et améliorer les déplacements piétons/cycles, via l'aménagement d'une liaison douce et d'un espace vert,
 - Schéma d'OAP.
- OAP 4 : Trames écologiques

Appréciations du commissaire-enquêteur :

- OAP n°1 : *il me semble difficile de réaliser des pistes ou bandes cyclables ou piétonnes vu la faible largeur de l'emprise des routes départementales ; il conviendrait de se limiter aux itinéraires de promenade et de randonnée (PR) déjà identifiés et aux voies communales.,*
- OAP n°2 : *cette opération d'aménagement aurait dû faire l'objet d'une concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et les propriétaires de la zone concernée,*
- OAP n°3 : *cette opération d'aménagement aurait dû faire l'objet d'une concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et les propriétaires de la zone concernée ; l'emprise du parking actuellement non aménagé fait partie du domaine public (RD n°58), ce parking ne peut pas être destiné aux habitants des futures constructions (cf règlement zone AU)*
- OAP n°4 : *la portée de cette OAP est faible ; des opérations de replantation de haies pourraient être envisagées*

3.2.4 Le règlement écrit (pièce n°3.1)

Outre le sommaire, le règlement écrit débute par un lexique (pages 5 à 24) et se poursuit par 9 parties :

- Partie 1 : Mode d'emploi du règlement,
- Partie 2 : Division du territoire en zones,
- Partie 3 : Dispositions générales applicables à toutes les zones,
- Partie 4 : Dispositions générales applicables à certains secteurs ou éléments identifiés au règlement graphique,
- Partie 5 : Dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (U),
- Partie 6 : Dispositions spécifiques applicables aux zones à urbaniser (AU),
- Partie 7 : Dispositions spécifiques applicables aux zones agricoles (A),
- Partie 8 : Dispositions spécifiques applicables aux zones naturelles (N),
- Partie 9 : Annexes au PLU.

Appréciations du commissaire-enquêteur :

- Partie 3, page 37, VI équipements et réseau, 3 Réseaux d'assainissement (EU) et d'Eaux Pluviales (EP) : « En cas de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées, doit malgré tout être assurée :

- la gestion à minima des petites pluies (10 mm) etc,
- *Il y a manifestement une erreur*

Partie 4, page 39, I Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- *Seules 3 OAP sont citées*

Partie 4, page 41, IV Les éléments inscrits ou classés au titre des Monuments Historiques :

- *L'église Saint-Médard est bien citée, mais elle a été oubliée dans la suite de la procédure (transmission du projet de PLU arrêté aux Personnes Publiques Associées !!!*

Partie 5, page 55, Article UA.8 Desserte par les réseaux, Eaux pluviales :

- *Les dispositions du SDAGE Seine-Normandie doivent être respectées et explicitées*

*Revoir tous les articles **.8 concernant les eaux pluviales.*

3.2.5 Le règlement graphique (pièces n°3.2, 3.3, 3.4, et 3.5) :

Le règlement graphique est constitué de 4 plans :

- Un plan de zonage général de la commune à l'échelle 1/8 000ème,
- Et 3 agrandissements à l'échelle 1/3 000ème portant chacun sur une zone urbanisée : centre-bourg, hameau de Bouchereau et hameau de Savigny.

Appréciations du commissaire-enquêteur :

- *Les plans semblent d'une qualité satisfaisante, toutefois représenter les lignes électriques HT et la canalisation de gaz permettrait une meilleure compréhension du territoire communal.*

3.2.6 Les annexes (pièces n°4.1 à 4.18) :

- Pièce n°4.01 : Plan du réseau d'assainissement,
- Pièce n°4.02 : Plan du réseau d'eau potable,
- Pièce n°4.03 : Annexe Collecte des ordures ménagères,
- Pièce n°4.04 : Annexe Notice eau potable,
- Pièce n°4.05 : Annexe Notice assainissement,
- Pièce n°4.06 : Annexe Liste des Servitudes d'Utilité Publique,
- Pièce n°4.07 : Plan des Servitudes d'Utilité Publique,
- Pièce n°4.08 : Plan des prescriptions surfaciques du PLU,
- Pièce n°4.09 : Annexe Recommandations aux abords des lignes HTE,
- Pièce n°4.10 : Annexe Plan de localisation des Zones Humides,
- Pièce n°4.11 : Annexe Périmètre de protection des captages d'eau potable,
- Pièce n°4.12 : Annexe Servitudes aéronautiques T7,
- Pièce n°4.13 : *pièce manquante*
- Pièce n°4.14 : *pièce manquante*
- Pièce n°4.15 : Evaluation environnementale
- Pièce n°4.16 : Annexe Compte-rendu de réunion avec les Personnes Publiques Associées,
- Pièce n°4.17 : Bilan de la concertation,
- Pièce n°4.18 : Liste des pièces du PLU.

Appréciations du commissaire-enquêteur :

Pièce n°4.01 : ce plan du réseau d'assainissement est issu du Schéma Directeur d'Assainissement ; Il est daté de 2002 et concerne des projets d'implantation de sites de traitement des eaux pluviales. Mais ce plan n'a pas été actualisé.

Pièce n°4.04 : cette notice eau potable date de 2014, il y a sans nul doute d'autres analyses réalisées depuis !

Pièce n°4.05 : la notice assainissement est bien trop succincte, aussi bien pour les eaux usées que pour les eaux pluviales.

Pièce n°4.06 : la liste des servitudes d'utilité publique n'est pas complète et n'est pas à jour.

Pièce n°4.07 : la légende ne correspond pas au plan ; l'emplacement réservé n'existe plus dans le projet de PLU arrêté.

Pièce n°4.08 : l'emplacement réservé n'existe plus dans le projet de PLU arrêté ; de même il n'y a plus d'E.B.C.

Pièce n°4.10 : la carte des zones humides est peu lisible

Pièce n°4.13 : pièce manquante

Pièce n°4.14 : pièce manquante

Pièce n°4.15 : page 16, seules 3 OAP sont citées

page 20, la carte de l'OAP n°2 est incomplète, manque la partie « est »

page 21, les emplacements réservés ER1 et ER2 n'existent pas dans les autres pièces du dossier

page 46 : carte de synthèse peu lisible

Pièce n°4.17 : page 3 : il y a 2 « erreurs matérielles » à la dernière phrase du paragraphe A et à la première phrase du paragraphe B

3.3 : Avis délibéré de la MRAe, mémoire en réponse de la commune et commentaires du C.E. :

L'avis délibéré N° MRAe APPIF-2024-135 en date du 18 décembre 2024 et le mémoire en réponse de la part de la commune de REMAUVILLE figuraient dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Ces documents sont analysés au chapitre 4.

3.4 Avis reçus des PPA, réponses post-enquête de la commune et commentaires du C.E. :

Dans son procès-verbal de synthèse de cette enquête publique, le commissaire-enquêteur a invité le pétitionnaire à lui indiquer comment il envisageait de prendre en compte tout ou partie de ces avis.

Suite au mémoire en réponse de la commune daté du 29 juillet 2025, l'étude de ces avis se trouve au chapitre 7.

3.5 Appréciation générale du dossier :

Sur la forme, la composition du dossier peut être considérée presque conforme à la réglementation en vigueur concernant les PLU ; notons toutefois que :

- *la pièce relative aux OAP est habituellement en pièce n°3, avant les règlements écrit et graphique,*
- *l'état initial de l'environnement fait partie du rapport de présentation alors que l'évaluation environnementale figure en annexe 4.15.*

Sur le fond :

- *il convient de noter que deux bureaux d'urbanistes se sont succédé pour l'élaboration de ce PLU : le dossier a été commencé par URBANEA qui a été dessaisi de la mission à l'été 2023, puis ATELIER TEL a été chargé de finaliser le projet de PLU. Il n'est donc pas surprenant de trouver de nombreuses erreurs matérielles ou d'informations obsolètes voire contradictoires.*
- *la prise en considération de tout ou partie des avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées permettra sans doute de faire évoluer les documents afin de parvenir à un dossier de PLU plus abouti.*
- *le SDRIF 2013 était le document d'ordre supérieur applicable à la date d'arrêt du dossier de PLU. En raison du délai mis par la commune à transmettre au commissaire-enquêteur un mémoire en réponse ayant pris en compte l'ensemble des avis des PPA et des modifications proposées suite à l'enquête publique, la rédaction de ce rapport n'a pas pu être terminée avant l'approbation du SDRIF-E par le Conseil d'Etat le 10 juin 2025.*

4- Avis délibéré de la MRAe, mémoire en réponse de la commune et commentaires du C.E. :

MRAe recommandation n° 1 :

L'Autorité environnementale recommande de :

- a) caractériser finement l'état initial de l'environnement, notamment de la biodiversité dans les secteurs de projet ;
- b) réaliser l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU et définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires en conséquence ;
- c) doter l'ensemble des indicateurs de suivi d'une valeur initiale et d'une valeur cible afin d'apprécier les effets du projet de PLU et de déclencher des mesures correctives, en cas d'écart constaté.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

- a) L'état initial de l'environnement est présent dans son intégralité au rapport de présentation, seule une synthèse est présente dans l'évaluation environnementale (p.8 à 15) ; Un focus sur les secteurs de projet pourra être ajouté. Il existe très peu de données concernant la biodiversité sur la commune, elles sont essentiellement issues de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel, qui ne les localise pas précisément. Le projet de PLU impacte principalement des espaces déjà urbanisés.....ou des espaces agricoles en bordure directe du bourg..., soit des espaces n'ayant pas de caractère naturel.
- b) Les incidences potentielles et mesures en réponse sont déjà présentées (Evaluation environnementale, p.16 à 39). Les incidences concernant les OAP seront mises à jour et précisées.
- c) Le tableau de suivi des indicateurs présents dans le document sera revu et une colonne avec les valeurs initiales ou cibles sera ajoutée. Cette dernière sera remplie en lien avec la commune afin d'assurer un suivi réellement possible par les agents.

MRAe recommandation n° 2 :

L'Autorité environnementale recommande de développer l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur, et de la compléter en tenant compte du SDAGE et du PGRI.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

L'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur sera développée, notamment au regard des enjeux environnementaux et des dispositions concernant le territoire communal et de la façon dont ces enjeux et dispositions sont pris en compte dans le projet de PLU. Une partie concernant le SDAGE et le PGRI sera ajoutée au rapport de présentation.

MRAe recommandation n° 3 :

L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la justification de l'hypothèse de croissance démographique en évaluant la probabilité du scénario retenu au regard de la tendance constatée, du potentiel d'attractivité du territoire et de ses spécificités ou, à défaut, de réajuster l'hypothèse de croissance à la baisse.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

Si l'hypothèse de croissance à horizon 2030 est à maintenir de façon à répondre aux objectifs du SDRIF 2013, celle à horizon 2035 pourrait être revue à la baisse en prenant en compte les évolutions observées ces dernières années et

les potentiels d'évolution du territoire. Cependant, cela remettrait en cause l'économie générale du PADD débattu en conseil municipal. Les objectifs retenus relèvent d'un scénario volontariste, qui pourra être revu lors de la prochaine révision du PLU ou lors de l'élaboration du PLUi.

En prenant la fourchette haute de ce qui est programmé (2 logements déjà en construction + 12 logements sur l'OAP n°2 + 10 logements sur l'OAP n°3 + 15 dents creuses), on atteint déjà 39 logements ; on peut également projeter que les dents creuses accueilleront plus d'un logement chacune comme suggéré dans votre remarque suivante.

MRAe recommandation n° 4 :

L'Autorité environnementale recommande de préciser le potentiel de densification en estimant pour chaque foncier identifié le nombre et la typologie des logements constructibles et d'étudier le potentiel de mobilisation des logements vacants en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

Concernant les dents creuses identifiées, au vu de leur surface, et des constructions existantes sur la commune, il est assez peu probable que s'y construise autre chose que des maisons individuelles ; le scénario s'est voulu réaliste à ce sujet en projetant un nombre minimum. Mais ces dents creuses pourront évidemment accueillir plus d'un logement chacune, contribuant ainsi aux objectifs au-delà de 2030.

Concernant le potentiel de remobilisation des logements vacants, il sera réétudié suite à l'enquête publique, en fixant notamment un objectif de taux de vacance maximum.

MRAe recommandation n° 5 :

L'Autorité environnementale recommande de présenter un scénario de référence (en l'absence de mise en œuvre du PLU) ainsi que des solutions de substitution raisonnables à celle qui a été retenue et leur analyse comparative multicritères prenant en compte les enjeux environnementaux et sanitaires.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

L'étude de solutions de substitution raisonnables sera ajoutée au dossier d'évaluation environnementale, en s'appuyant notamment sur d'anciennes versions du document (OAP, etc.). Elle ne pourra néanmoins résulter en un projet de PLU bien différent de celui retenu en conseil municipal.

MRAe recommandation n° 6 :

L'Autorité environnementale recommande d'attribuer une protection plus stricte (type EBC) à la forêt de Nanteau, identifiée comme réservoir de biodiversité par le schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

La commune ne souhaite pas classer en EBC ces bois qui sont pour partie un ensemble de petites parcelles exploitées par des habitants.

Comme visible sur la carte issue du site internet de l'ONF, les bois situés sur Remauville ne font pas partie de la forêt domaniale de Nanteau.

Le classement en zone N permet d'assurer la non mutation des parcelles naturelles.

MRAe recommandation n° 7 :

L'Autorité environnementale recommande d'élargir l'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle des territoires voisins, afin d'identifier de potentiels corridors écologiques à préserver ou restaurer.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

L'analyse de la trame verte et bleue sera élargie aux territoires voisins et des corridors écologiques seront identifiés si jugés pertinents, à la fois dans le rapport de présentation et dans l'OAP « Trames écologiques ». A noter que le SRCE ne recense aucun corridor écologique sur le territoire communal.

MRAe recommandation n° 8 :

L'Autorité environnementale recommande de :

- justifier la capacité du territoire à répondre aux besoins générés par l'augmentation de population envisagée en matière d'assainissement des eaux usées,
- présenter à cette fin un état des lieux des installations d'assainissement individuelles et évaluer les effets potentiels cumulés des installations non conformes sur l'environnement et la santé humaine.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

Un échange technique avec la SAUR, dans le cadre du contrat d'affermage, permettra de compléter l'état des lieux. La notice sera mise à jour en fonction des possibilités.

MRAe recommandation n° 9 :

L'Autorité environnementale recommande de compléter l'état des lieux du réseau de collecte des eaux pluviales et d'évaluer les incidences des rejets d'eaux pluviales (actuels et futurs) sur les milieux récepteurs, en prenant en compte l'hypothèse de croissance démographique retenue pour l'élaboration du PLU.

Extrait du mémoire en réponse de la commune :

Il en va de même pour les réseaux d'eaux pluviales.

Commentaires du Commissaire-enquêteur :

Recommandation n°1 :

Les informations des inventaires de l'INPN ne sont pas datées ; une actualisation réalisée sur les 4 saisons fournirait sans doute de meilleures données sur la faune et la flore dans le territoire de la commune.

L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale pourraient être utilement regroupés dans un même document.

Suivre les recommandations de la MRAe concernant la mise à jour des incidences potentielles et mesures en réponse et les compléments du tableau de suivi des indicateurs.

Recommandation n°2 :

Le rapport de présentation devra être complété pour ce qui relève du SDAGE Seine-Normandie et du PGRI.

Recommandation n°3 :

Il est difficile de se projeter compte tenu de l'évolution de la démographie dans un passé récent ; le potentiel d'attractivité du territoire communal étant assez faible.

Recommandation n°4 :

La probabilité de projet de construction d'immeubles collectifs est effectivement faible. Il faudrait étudier la possibilité de créer des logements de petite taille dans le bâti ancien.

Recommandation n°5 :

En l'absence de mise en œuvre du PLU, la solution de substitution la plus probable est le maintien des dispositions du Règlement National d'Urbanisme en attendant l'élaboration d'un PLU intercommunal par la CCMSL, ce qui ne semble pas être le souhait de la commune de Remauville.

Recommandation n°6 :

Le secteur boisé au nord de la commune (entre les RD n°225 et n°136) ne fait pas partie de la forêt domaniale ; en raison de son usage par les habitants, un classement EBC n'est pas souhaitable.

Recommandation n°7 :

L'inventaire réalisé par l'INPN ne permet pas de donner une suite positive à la recommandation de la MRAe, ce qui nécessiterait une étude 4 saisons de la faune et de la flore présentes sur le territoire communal.

Recommandation n°8 :

Le sujet de l'assainissement non collectif n'a pas fait l'objet d'une étude approfondie.

Le SIVOM du Plateau du Sud Bocage assure pour le compte de la commune le service public d'assainissement non collectif ; la délégation de ce service public a été confiée à la SAUR qui doit, en principe, fournir un rapport annuel qui est susceptible de répondre à la deuxième partie de la recommandation de la MRAe.

Recommandation n°9 :

Une proposition de zonage Eaux Pluviales a été étudiée par Test Ingénierie en 2018 pour les hameaux de Bouchereau et Savigny, et en 2019 pour le bourg ; il semblerait qu'il n'y ait pas eu de suite.

5- L'enquête publique

5.1 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 17 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.

5.2 Participation du public :

Trois visites lors de la première permanence, ayant donné lieu au dépôt de trois observations.

Une visite de trois personnes lors de la deuxième permanence.

Deux consultations du dossier en mairie entre la deuxième et la troisième permanence, ayant donné lieu au dépôt de deux observations.

Trois visites lors de la troisième permanence ayant donné lieu à trois observations.

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.

5.2.1 Observations sur le registre papier :

- 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
- 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° 96,
- RP4 : 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

- 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

5.2.2 Observations transmises par courriel :

- OC1 : Monsieur VIRATELLE et ses enfants sont en total désaccord avec l'aménagement de la partie ouest de l'OAP n°2

5.3 Clôture de l'enquête publique :

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.

Une copie du registre avec les observations écrites et les courriers et courriel figure en annexe n°1

5.4 Procès-verbal de synthèse de l'enquête publique :

Le procès-verbal de synthèse de cette enquête publique a été transmis à la commune par courriel le 14 mars 2025 et remis en main propres à Madame Le Maire le 15 mars 2025.

Une copie de ce procès-verbal est jointe en annexe n°2.

5.5 Mémoires en réponse par la commune :

5.5.1 Demande de prolongation de délai de réponse par la commune :

Le mémoire en réponse de la commune au procès-verbal de déroulement de l'enquête publique devait être transmis au commissaire-enquêteur le 30 mars 2025 au plus tard.

Par courriel du 4 avril 2025, la commune de REMAUVILLE a sollicité un délai de réponse supplémentaire afin de pouvoir répondre au nombre important d'avis et d'observations à traiter.

A cet effet, une réunion de travail a été programmée le 10 avril 2025 entre le Conseil Municipal et le cabinet d'urbanisme.

Voir pièce jointe n° 9.

5.5.2 Mémoires en réponse de la commune de REMAUVILLE :

5.5.2.1 Premier mémoire en réponse :

Rédigé par le cabinet d'urbanisme, un premier mémoire en réponse de la commune de REMAUVILLE a été transmis par courriel au commissaire-enquêteur en version « pdf » le 28 avril 2025, et en version « word » le 29 avril 2025.

Ce mémoire ne concerne que les réponses aux observations du public et aux questions posées par le commissaire-enquêteur.

Manquent donc dans ce document les réponses aux nombreux avis des PPA.

5.5.2.2 Deuxième document :

Le 7 mai 2025, envoi d'un deuxième document concernant la prise en compte de certaines observations recueillies au cours de l'enquête publique concernant les OAP.

Selon la commune de REMAUVILLE, ce document comporte des erreurs et est incomplet.

Après analyse de ce document, une réunion a été organisée en mairie de REMAUVILLE le 12 mai 2025, réunion au cours de laquelle le commissaire-enquêteur a précisé ses attentes à Madame le Maire et ses adjoints.

Le 22 mai 2025, le cabinet d'urbanisme a adressé un nouveau document à la commune ; celui-ci comportait encore des erreurs et n'a pas été transmis au commissaire-enquêteur.

5.5.2.3 Troisième document :

Le 26 mai 2025, le commissaire-enquêteur a reçu un document « Power Point » intitulé « Elaboration du PLU de Remauville – Comité de Pilotage – Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées ».

Une annotation précise que ce document prend en compte les changements intervenus à la suite de l'enquête publique, mais il y a toujours des erreurs.

5.5.2.4 Quatrième document :

Une autre transmission de documents a eu lieu le 11 juin 2025 comprenant des nouvelles versions du mémoire en réponse et de la pièce n°5 concernant les OAP.

Lors d'un examen en conseil municipal, la commune a jugé que ce document était toujours incomplet et comportait encore des erreurs, notamment en ce qui concerne l'OAP n°2.

Une nouvelle réunion a eu lieu en mairie de REMAUVILLE le 13 juin 2025 entre Madame le Maire, ses adjoints et le commissaire-enquêteur pour faire un nouvel état des modifications à apporter à ces documents.

5.5.2.5 Transmission de plans :

Le 4 juillet 2025, le commissaire-enquêteur a reçu par courrier :

- Les plans de zonage actualisés après l'enquête publique,
- Et l'annexe n°4.07 (plan des servitudes d'utilité publique) complété et avec la légende correcte.

5.5.2.6 Cinquième version du mémoire en réponse :

Une nouvelle version du mémoire en réponse a été transmise par la commune au commissaire-enquêteur le 29 juillet 2025.

Ce document avait été rédigé par le cabinet d'urbanisme avant la réception d'un courrier de la Préfecture de Seine-et-Marne / Direction Départementale des Territoires / Service Territoires Aménagements et Connaissances daté du 24 juillet 2025, courrier informant la commune de REMAUVILLE de l'approbation du SDRIF-e par le Conseil d'Etat le 10 juin 2025 et transmettant un Porter à Connaissance (PAC) complémentaire pour l'élaboration du PLU communal.

La commune de REMAUVILLE doit donc maintenant justifier la compatibilité de son projet de PLU avec ce nouveau document supra-communal.

5.6 Porter à connaissance complémentaire :

Ce PAC complémentaire reprend les éléments du SDRIF-e qui concernent la commune et se substituent aux dispositions du SDRIF 2013 sous forme d'un tableau sur 4 pages.

Certaines orientations avaient déjà été évoquées dans les avis des PPA et ont pour partie été reprises dans les évolutions du projet de PLU :

- OR8 : espace de transition entre nouvelle urbanisation et espace agricole,
- OR18 : clôtures des espaces naturels et forestiers,
- OR19 : lisières de massifs de plus de 100 hectares,
- OR 87 : densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat,

D'autres orientations du SDRIF-e sont à prendre en considération :

- OR27 : développement d'un maillage d'espaces verts et de nature,
- OR28 : espace de pleine terre,
- OR57 : augmentation du nombre de logements au sein des espaces urbanisés à horizon 2040,
- OR81 : garantie communale de consommation d'espace si le cumul des capacités d'urbanisation non cartographié abouti à une surface inférieure à 1 ha,
- OR92bis à 97 : capacité d'urbanisation non cartographiée.

6- Examen des observations, réponses de la commune et appréciations du C.E. :

Les observations transmises via le registre d'enquête publique « papier » sont identifiées par la mention RP n°x, les observations transmises par courrier ou courriel sont identifiées par la mention C n°y.

Les réponses de la commune sont extraites du document intitulé « Réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur » daté du 29 juillet 2025 qui figure en annexe 3.

6.1 Trois contributions concernant 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.

Réponse de la commune :

La partie Nord du parking camions (parcelles n°470 et 471) est déjà classé en zone UA. La mairie propose que la parcelle 520 passe également en UA, pour accueillir des logements et mieux répondre aux objectifs, suite à la modification de l'OAP 2 (voir plus bas) et en réponse à cette contribution.

RP4 : 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.

Réponse de la commune :

Idem.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Compte tenu de la modification de cette OAP (voir ci-après) et du retrait de la partie située à l'ouest de la RD n°58, il est possible d'inclure la parcelle cadastrée section E n°520 dans la zone UA.

Mais il faut aussi prévoir une expertise de la pollution éventuelle du terrain en raison de l'ancienne activité de transport routier.

OC1 : Monsieur VIRATELLE et ses enfants sont en total désaccord avec l'aménagement de la partie Ouest de l'OAP n°2.

Réponse de la commune :

En réponse à ces demandes répétées, la commune retire la ferme de l'OAP.

Pour permettre l'éventuel développement de l'activité agricole, la protection de la prairie est supprimée au plan de zonage. Le changement de destination reste autorisé vers de l'habitat, de l'hébergement, des équipements recevant du public ou un centre d'exposition – le PLU ayant une durée de vie d'au moins dix ans, il est nécessaire de permettre une souplesse quant à l'avenir de la ferme pour permettre son évolution d'usage.

La commune rappelle que le changement de destination est autorisé, et non pas imposé – l'usage agricole reste tout à fait possible pour les propriétaires actuels comme futurs.

Enfin, la protection de l'aspect extérieur de la ferme au titre de « corps de ferme remarquable » n'ayant pas reçu de remarque particulière, est conservée, répondant à un enjeu important de préservation du patrimoine communal.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il est préférable pour l'instant de surseoir à l'opération d'aménagement projetée en raison de l'opposition très forte du propriétaire de la ferme et de ses enfants.

6.2 Observation RP2 de 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.

Réponse de la commune :

Les informations concernant l'OAP n°3 figurent dans le dossier de PLU ; la parcelle E0076 sera en partie urbanisable et destinée à de l'habitat. Les deux parcelles boisées sont classées en zone N, aucune construction n'y est donc possible (hors construction destinées à l'exploitation forestière), la gestion et l'exploitation des parcelles restent autorisées.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La réponse de la commune est identique aux informations communiquées oralement à Monsieur ROUX François par le commissaire-enquêteur.

7.3 Observation RP3 de 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

Réponse de la commune :

Les parcelles section E n°86, 87, 97 et 98 (correspond à la mairie, l'école et l'église) sont classées en zone UE, celles alentours (par exemple n°85, 269, 99 ou 96) en zone UA.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Monsieur GUERRERO exprime ses doutes concernant la limite de sa propriété telle qu'elle est représentée sur le plan de zonage (sans doute réalisé à partir du plan cadastral) et sa position réelle.

Le PLU n'a pas vocation à lever ces doutes ; Monsieur GUERRERO doit contacter le SDIF de Seine-et-Marne, Pôle Topographique et de Gestion Cadastre (anciennement Service du Cadastre) à MELUN et, si nécessaire, demander à un géomètre-expert d'intervenir pour établir un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral (ex Document d'Arpentage).

7.4 Observation RP5 de 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

Réponse de la commune :

La mairie propose de revoir la règle de retrait en fond de parcelle en zone UE pour permettre cette construction et soutenir le développement économique et commercial du village.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

*La propriété de Monsieur Bertrand BOUVARD est située en zone **UZ** du PLU (et non UE).
Le commissaire-enquêteur ne s'oppose pas à cette modification du règlement écrit de la zone UZ.*

7.5 Observation RP6 de Monsieur et Madame André JAMET :

Ils souhaitent la modification de la constructibilité de leur parcelle cadastrée section A n°1017 sise au hameau de Savigny, les ¾ en zone UB,

Réponse de la commune :

La mairie est d'accord pour mettre les ¾ en zone constructible et le dernier ¼ au Sud en NJ.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Préalablement au passage d'une partie de la parcelle cadastrée section A n°1017 en zone UB, le commissaire-enquêteur souhaite que le statut de cette parcelle soit vérifié dans le MOS 2021, afin de s'assurer du respect de la surface d'espaces NAF consommée (1 ha) mentionnée dans la PADD.

7.6 Observation RP7 de Monsieur LANNEAU :

Il signale que son exploitation agricole n'est pas répertoriée à la page 59 du rapport de présentation ; manque également l'exploitation de Monsieur LEGROS

Réponse de la commune :

La carte sera complétée en conséquence.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il conviendrait de se rapprocher de la Chambre d'Agriculture et des organisations syndicales pour obtenir des informations correctes.

La situation des exploitations agricoles et leur nombre qui figurent sur la carte corrigée à la page 3 de ce mémoire diffèrent de celle qui figure à la page 9 du même mémoire.

7.7 Observation RP8 de 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 E n°210 et 211 dans le prolongement de la limite Nj/UA

Réponse de la commune :

La mairie souhaite reclasser les parcelles 210 et 211 en constructibles, selon l'alignement du fond de la parcelle 206, tout en conservant une bande de terrain en EVP le long du chemin existant, marquant la limite d'extension du hameau de Remauville et préservant une lisière paysagère en entrée de village.

Ces parcelles constituant un nouvel espace d'extension, elles sont encadrées par une nouvelle OAP conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

La commune n'ayant finalement pas de projet sur sa parcelle OD0025 à Bouchereau, celle-ci est reclassée en N (hormis les terrains de pétanque existants en Ne). L'enveloppe de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers reste ainsi inférieure à 1ha conformément au PADD. Le rapport de présentation est modifié en conséquence (voir ci-dessous) :

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur ne s'oppose pas à cette extension de la zone constructible en entrée nord-est du bourg, étant donné que les réseaux existent et qu'il y a des habitations au droit de ces terrains de l'autre côté de la rue.

Il est donc nécessaire de créer une nouvelle OAP et de prévoir une lisière végétale le long du chemin rural dit de Saint-Marc.

7- Avis des PPA, réponses de la commune, et appréciations du C.E. :

Les réponses de la commune sont extraites du document intitulé « Réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur » daté du 29 juillet 2025 qui figure en annexe n°3.

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.

Tableau récapitulatif des avis des PPA :

	Conseil Départemental	CC Moret Seine et Loing	Région Ile de France	CDPENAF	DDT77	ARS	RTE	DGAC	DRIEAT	Chambre d'Agriculture	Nombre de remarques
Rapport de Présentation	8	1	1		4	1			1		16
PADD	1	1			2						4
OAP n°1	1				1						2
OAP n°2	3				1	1					5
OAP n°3	3				2	1					6
OAP n°4											0
Règlement écrit		11		2	6					1	20
Règlement graphique				1	2					1	4
Annexes et SUP	3	1			4		3	1	2		14
Evaluation Environnementale					1						1
Divers autres (*)	1(**)			2(*)						1(*)	4

(*) : circulations agricoles (**) : PDIPR

Appréciations du commissaire-enquêteur :

Le règlement écrit est la pièce du dossier qui a fait l'objet du plus grand nombre d'observations, remarques ou compléments (20), notamment de la part de la Communauté de Communes Moret Seine et Loing.

Viennent ensuite le rapport de présentation (16) qui a principalement retenu l'attention du Conseil Départemental de Seine-et-Marne et de la Direction Départementale des Territoires.

En raison entre autres des nombreuses omissions ou informations obsolètes relevées par les Personnes Publiques Associées, les annexes notamment celles consacrées aux Servitudes d'Utilité Publique nécessiteront un important travail de mise en conformité tant pour les plans que pour les textes.

7.1 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 40^e

Réponse de la commune :

Liste complétée (voir nouveau rapport en annexe).

2. page 38 : corriger la hiérarchisation qui représente la RD136 comme un chemin

Réponse de la commune :

Hiérarchisation corrigée.

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

Réponse de la commune :

Date de révision ajoutée.

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).

Réponse de la commune :

Une phrase a été ajoutée à l'OAP n°3 : « Le réaménagement d'un **parking végétalisé (non imperméable)** est envisagé afin de répondre aux besoins des nouvelles habitations et du quartier. Dans ce cadre, une ou deux places pourront être réservées aux covoitureurs via la pose de signalisation en application du Schéma départemental de stations multimodales de covoiturage de Seine-et-Marne. »

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Une concertation est nécessaire avec le Département de Seine-et-Marne qui est propriétaire de ce parking (inclus dans l'emprise de la R.D. n°58).

Les nouvelles habitations construites dans le cadre de l'OAP n°3 devront gérer leurs besoins en stationnement dans leurs parcelles, comme prévu dans le règlement de la zone AU ; la rédaction de la phrase doit donc être corrigée afin de lever toute ambiguïté.

5. Page 41 à 43 : La commune de Remauville est bien desservie par la ligne 3543 " 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 -16h30 au lieu 9h00-12h00 et 13h30 -16h30 auparavant) permettant d'apporter une première alternative à la dépendance à la voiture.

Réponse de la commune :

Phrase ajoutée dans la partie transports en commun du diagnostic : « A cela s'ajoute un service de Transport à la Demande mis en place par le Département, qui dessert la 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 8 h30-16 h30 au lieu de 9 h00-12 h00 et 13 h30-16 h30 auparavant) permettant d'apporter une première alternative à la dépendance à la voiture. »

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Ce complément d'information doit être inclus dans la partie « transports en commun » du diagnostic.

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.

Réponse de la commune :

Phrase corrigée en conséquence.

7. RP pourrait citer les espèces invasives déjà inventoriées sur la commune (liste accessible en ligne)

Réponse de la commune :

Les espèces envahissantes recensées par l'INPN ont été précisées. Les données faune/flore ont été complétées à partir de celles de l'INPN. (voir nouveau rapport en annexe).

8. Il est possible d'obtenir des données de type "énergies" plus précises auprès du ROSE ainsi que sur le site de l'AREC

Réponse de la commune :

Les données présentées sont jugées suffisantes dans le cadre du PLU.

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.

Réponse de la commune :

La commune entrera en contact avec le Département pour faire supprimer les plans d'alignement

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Cette suppression éventuelle nécessitera une enquête publique selon les dispositions du Code de la Voirie Routière.

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.

Réponse de la commune :

Rien à ajouter.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La largeur des routes départementales qui traversent le territoire de la commune de REMAUVILLE ne me paraît pas suffisante pour aménager des bandes cyclables ou piétonnes sécurisées.

Il serait préférable de limiter les liaisons modes actifs aux itinéraires de promenade et de randonnée (PR) déjà identifiés et aux voies communales ou chemins ruraux.

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.

Réponse de la commune :

Rien à ajouter

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La réponse de la commune (ou de l'urbaniste) est plutôt bizarre ! En effet le secteur dit de « La Ferme du Château » qui est situé à l'ouest de la RD n°58 ne fait plus partie de cette OAP (voir pages 26 et 27 de ce rapport, réponse à l'observation OC1).

L'avis du Conseil Départemental est en grande partie caduc, seule la dernière phrase reste d'actualité.

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.

Réponse de la commune :

Une lisière végétale a été ajoutée au schéma d'orientations entre les futurs logements et les espaces agricoles (cf. OAP modifiées transmises en annexe), ainsi que la densité maximale recommandée.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les nouvelles habitations construites dans le cadre de l'OAP n°3 devront gérer leurs besoins en stationnement dans leurs parcelles, comme prévu dans le règlement de la zone AU ; la rédaction de la phrase doit donc être corrigée afin de lever toute ambiguïté.

L'ajout d'une lisière végétale est un point positif.

Annexes et Servitudes :

1. Pièce 4.06 : la RD 58, est approuvé en date du 20/06/1893 (et non pas le 23/04/1879) la RD 120, est approuvé en date du 10/05/1893 (et non pas le 23/04/1879) ; la RD 136, est approuvé en date du 20/09/1895 (et non pas le 23/05/1895).

Réponse de la commune :

Eléments corrigés.

2. Pièce 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

Réponse de la commune :

Eléments corrigés

3. Il est recommandé de mettre le zonage eaux pluviales en annexes et d'y faire référence dans le règlement.

Réponse de la commune :

Le plan de zonage des eaux pluviales en vigueur n'apporte rien de plus que le plan de zonage et ne sera plus en cohérence avec le nouveau PLU. Sa réalisation n'est pas obligatoire.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La problématique liée à la gestion des eaux pluviales est pourtant très prégnante ; il y a eu des inondations notamment sur la voirie !

7.2 Avis de la Communauté de Communes Moret Seine-et-Loing :

Justifier les nouvelles consommations d'espaces au regard des objectifs fixés par le SDRIF-E 2024 (jusqu'à horizon 2040) et non le SDRIF 2013

Réponse de la commune :

Un PLU arrêté dès à présent n'a pas à être conforme avec un document supra-communal qui n'a toujours pas été approuvé.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

A la date de l'arrêt du PLU, le SDRIF E 2024 n'était pas encore approuvé donc la référence au SDRIF 2013 est logique.

En raison du retard pris pour la rédaction du mémoire en réponse (4 mois environ), et de l'approbation du SDRIF E en Conseil d'Etat le 10 juin 2025, c'est ce document qui s'impose.

En conséquence, la consommation d'espaces NAF doit donc être vérifiée.

Objectifs de logements très ambitieux : est-ce réalisable ?

Réponse de la commune :

L'objectif de logements répond aux orientations du SDRIF 2013, très ambitieuses. Les logements prévus ont été soit projetés dans les dents creuses repérées, soit programmés dans les OAP.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Maintenant, ce sont les orientations du SDRIF E qui s'imposent, il faut donc reprendre tout ce qui concerne la densification (Orientation 87) et le logement (OR57).

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

Réponse de la commune :

Plan corrigé (voir annexe).

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 ...).

Réponse de la commune :

Déjà précisé au lexique.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Ce n'est pas vraiment précisé dans le lexique (pages 13 à 15). La hauteur de la construction généralement prise en compte si le terrain naturel est en pente est mesurée au point médian de la construction.

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.

Réponse de la commune :

Phrase supprimée.

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.

Réponse de la commune :

La distinction des règles selon que la construction soit en premier ou second rideau est clarifiée.

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.

Réponse de la commune :

OK, disposition supprimée.

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.

Réponse de la commune :

Règle assouplie en zone UE (retrait minimum de 3m au lieu de 8 en cas de baie).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il est courant que le règlement dans les zones destinés à des projets publics soit plus permissif que dans les autres zones.

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.

Réponse de la commune :

Renvoi supprimé.

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 ?

Réponse de la commune :

Evidemment non, mais les imitations de matériaux ne peuvent être interdites légalement. La phrase peut tout bonnement être supprimée.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il est regrettable que les imitations de matériaux ne puissent pas être interdites.

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.

Réponse de la commune :

Il était indiqué "doit" précédemment ; or on ne peut interdire à un propriétaire de clôturer l'ensemble de sa parcelle. Cette formulation permet de rappeler l'intérêt d'une telle disposition sans l'imposer.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les places de stationnement dites « de midi » sont des dispositions intéressantes qui ne peuvent pas hélas être imposées.

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.

Réponse de la commune :

Renvois supprimés.

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.

Réponse de la commune :

Dispositions réécrites

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.

Réponse de la commune :

Dispositions réécrites.

7.3 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.

Réponse de la commune :

L'avis semble se baser sur le premier arrêt du mois de mars. La zone UE mentionnée n'existe plus. De plus, si l'urbanisation a bien augmenté de 0,68 ha depuis 2013, en revanche le RP précise bien (page 120) que le P.L.U. prévoit une augmentation de 0,77 ha à horizon 2030. Même en y ajoutant les 0,7 ha de la parcelle évoquée, on reste compatible avec le SDRIF 2013.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Vu la date du deuxième arrêt du PLU (2 août 2024), et la date de l'avis de la Région Île de France (13 septembre 2024), il est fort probable que son avis soit basé sur le premier arrêt datant du mois d'avril 2024.

Le dossier de PLU ayant été modifié entre ces deux arrêts, l'avis de la Région Île de France peut donc être considéré comme obsolète.

7.4 Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers :

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

Réponse de la commune :

Zonage corrigé (voir nouveau plan en annexe).

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La modification du zonage de cette parcelle est plutôt logique.

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

Réponse de la commune :

Hauteur augmentée.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Cette hauteur semble plus adaptée aux usages actuels.

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

Réponse de la commune :

Ajout (dans article A.3. et N.3.) : « Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions sur une même unité foncière ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. Les annexes sont limitées à 20 m². »

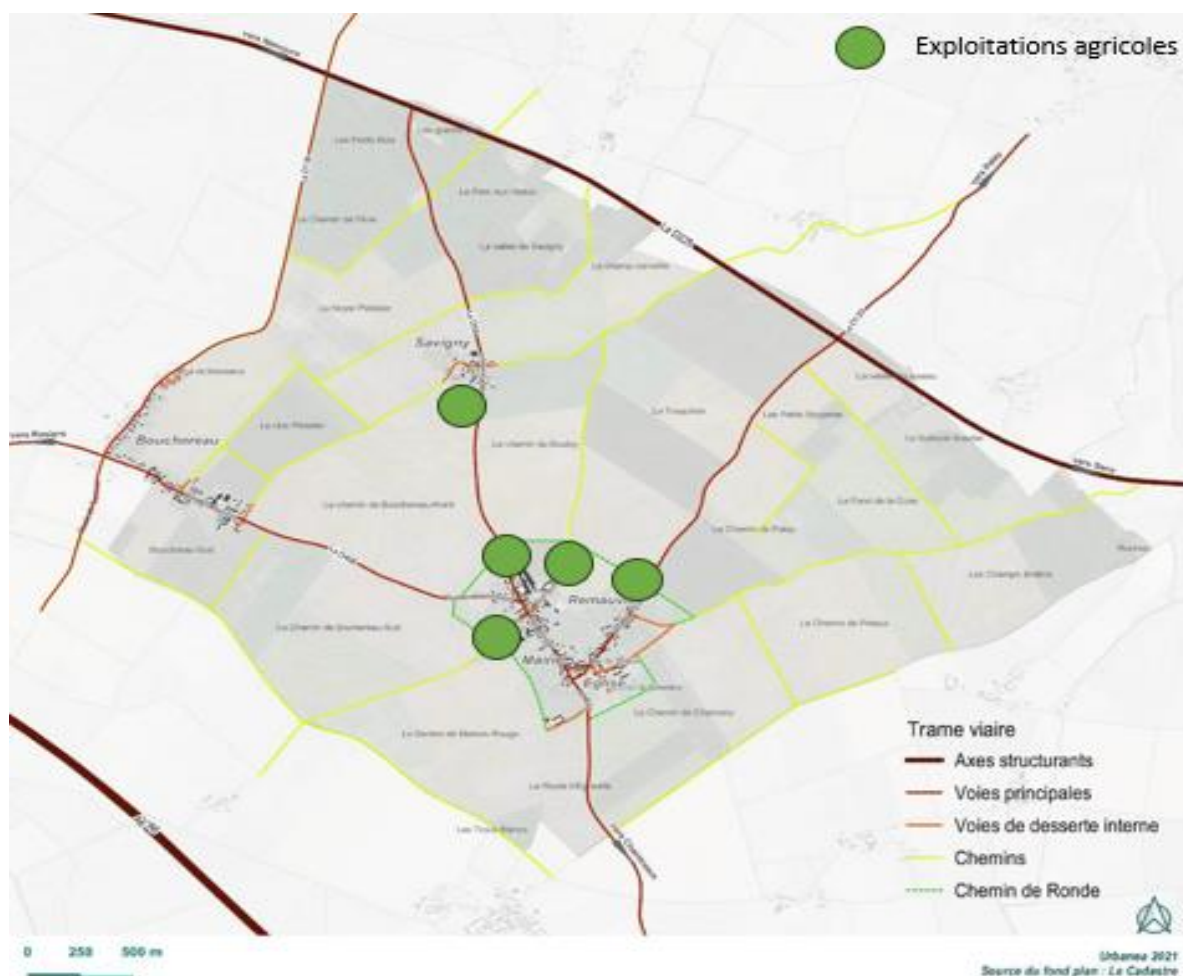
Appréciation du commissaire-enquêteur :

La limitation des surfaces des constructions annexes est pertinente.

Recommandation : Réaliser un schéma des circulations agricoles

Réponse de la commune :

Schéma ci-dessous ajouté.



Appréciation du commissaire-enquêteur :

Cette recommandation a pour objectif louable de limiter les conflits potentiels d'usage des voiries entre les agriculteurs et les piétons et/ou cyclistes, mais ce n'est pas simple à mettre en œuvre.

Il faut organiser une concertation entre les représentants de la profession agricole et des autres usagers. Plusieurs critères sont à prendre en considération : la propriété des chemins (commune ou association foncière, les parcours entre le siège de l'exploitation et les parcelles exploitées, le nombre de déplacements vers les parcelles qui dépend de l'assolement, de la fréquence des traitements qui elle-même dépend de la météo, et....

Aucun bilan de concertation sur ce sujet ne figure au dossier de PLU ou n'a été porté à la connaissance du commissaire-enquêteur.

En conséquence, le commissaire-enquêteur estime que ce plan des circulations agricoles n'est pas représentatif des besoins réels. Le sujet nécessite une réflexion plus sérieuse.

Il faudrait vérifier l'implantation des exploitations agricoles sur la carte de la page précédente.

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

Réponse de la commune :

Idée intéressante à réaliser ultérieurement par la commune

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La zone urbanisée ne représente que 5% environ du territoire communal ; la pollution lumineuse n'est donc pas très importante. Toutefois des mesures d'interruption de l'éclairage ou de diminution de son intensité (si les équipements le permettent) ou encore de remplacement du matériel pourraient être envisagées.

7.5 Avis de la DDT77 (favorable avec réserves) :

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

Réponse de la commune :

Plan corrigé et liste complétée.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les SUP sont opposables donc ces documents doivent être précis.

Rapport de présentation à compléter :

1. Cartographier la consommation d'espace passée.

Réponse de la commune :

Cartographie ajoutée.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Ce complément permet d'étayer la réflexion sur la consommation d'espaces NAF.

2. Evoquer des solutions pour pallier aux problèmes de stationnement

Réponse de la commune :

Sous-orientation ajoutée au PADD, qui ne remet pas en question l'équilibre général du projet ; au sein de l'Axe 1 (Un cadre de vie de qualité à conserver) :

« Objectif I.E : Intégrer la question du stationnement dans les futures opérations pour limiter son impact sur les espaces publics.

- Imposer un nombre d'emplacements minimum en fonction du type de construction pour limiter le report du stationnement sur l'espace public ;
- Requalifier le parking existant derrière l'arrêt du bus du centre de Remauville afin d'offrir un espace qualitatif répondant au mieux aux besoins ;
- Intégrer la question du stationnement sur voirie lors de futures opérations de requalification de l'espace public

pour lutter contre le stationnement sauvage. »

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La requalification du parking existant fait partie de la solution, à condition qu'il ne soit pas utilisé par les futurs habitants de l'OAP n°3, et qu'un accord soit trouvé avec le Conseil Départemental qui en est le propriétaire.

3. Mieux justifier l'objectif de 569 habitants en 2035

Réponse de la commune :

Effectivement variation annuelle moyenne proche de 0 sur 2010-2021 (-1 habitant, +1 logement) mais réduire le nombre d'habitants prévu remettrait en question le PADD.

La commune soutient cette projection ambitieuse, d'autant plus qu'en prenant la fourchette haute de ce qui est programmé (2 logements en construction + 19 logements dans les OAP + 15 dents creuses) on arrive déjà à 36 logements ; on peut également projeter que les dents creuses accueilleront plus d'un logement chacune comme suggéré par la MRAe.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Compte tenu de l'approbation du SDRIF-E le 10 juin dernier, toutes les parties du dossier concernant la démographie et le logement doivent être revues.

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

Réponse de la commune :

Eléments corrigés et complétés.

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)

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le PADD doit aussi faire l'objet de modifications suite à l'enquête publique.

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.

Réponse de la commune :

Les deux jalonnements prévus dans le cadre du SDC sont ajoutés à la carte (pointillés jaunes ci-dessous) et au texte de l'OAP (voir ci-dessous).





Ajout

L'OAP préconise :

- La mise en place sur les itinéraires de randonnée qui traversent la commune via le bourg et Bouchereau de revêtements perméables adaptés aux besoins des véhicules agricoles ainsi qu'aux usages des piétons et des cyclistes et ce, dans le but de rendre praticables ces chemins toute l'année. La typologie des revêtements peut varier pour s'adapter à la fréquentation et aux usages, avec pour le chemin de ronde un revêtement meuble minéral et pour les itinéraires en appui sur les chemins agricoles un simple revêtement meuble organique avec dessous l'ajout possible d'un géotextile ;
- L'installation de panneaux de signalisation indiquant aux usagers les itinéraires de cheminements doux alternatifs à la voiture ;
- La création de bandes piétonnes sur les bords de la route de Nemours (D58) entre le bourg et Savigny et d'aménagements similaires sur les bords de la route de Bouchereau (D40E) entre le bourg et Bouchereau et sur l'axe reliant les deux hameaux ;
- la mise en place d'arceaux de stationnement vélo au niveau de la mairie.

En parallèle de ces aménagements visant à connecter les trois hameaux de la commune, il est rappelé que la Communauté de Communes Moret Seine et Loing (CCMSL) prévoit, dans le cadre de son Schéma Directeur Cyclable 2023, le jalonnement (c'est-à-dire l'installation de panneaux de signalisation destinés aux cyclistes et le ralentissement de la vitesse de circulation) de plusieurs axes connectant les communes de son territoire, dont certains traversent la commune de Remauville.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il me semble difficile de réaliser des pistes ou bandes cyclables ou piétonnes vu la faible largeur de l'emprise des routes départementales ; il conviendrait de se limiter aux itinéraires de promenade et de randonnée (PR) déjà identifiés et aux voies communales.,

Concernant les circulations agricoles, il faut organiser une concertation entre les représentants de la profession agricole et des autres usagers. Plusieurs critères sont à prendre en considération : la propriété des chemins (commune ou association foncière, les parcours entre le siège de l'exploitation et les parcelles exploitées, le nombre de déplacements vers les parcelles qui dépend de l'assolement, de la fréquence des traitements qui elle-même dépend de la météo, et....

Aucun bilan de concertation sur ce sujet ne figure au dossier de PLU ou porté à la connaissance du commissaire-enquêteur.

En conséquence, le commissaire-enquêteur estime que ce plan des circulations agricoles n'est pas représentatif des besoins réels. Le sujet nécessite une réflexion plus sérieuse.

OAP n°2 :

le schéma doit être plus prescriptif en termes de nombre et typologie de logements (% de logements de moins de 4 pièces)

Réponse de la commune :

Un minimum de 40% de logements de moins de 4 pièces est ajouté.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il convient de suivre la préconisation de la DDT

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.

Réponse de la commune :

Un minimum de 40% de logements de moins de 4 pièces est ajouté.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il convient de suivre la préconisation de la DDT

De plus, prévoir une échéance d'ouverture à l'urbanisation

Réponse de la commune :

Phrase complétée : « Echancier d'ouverture à l'urbanisation : le secteur est dès à présent ouvert à l'urbanisation pour pouvoir répondre aux besoins en logements sur la commune. »

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Compte tenu du parcellaire couvert par cette OAP, l'intervention d'un aménageur semble nécessaire pour élaborer un projet. Il faut aussi du temps pour faire aboutir les négociations foncières, donc une ouverture immédiate à l'urbanisation ne signifie pas une mise en œuvre rapide du projet.

Une rétention foncière n'est pas à exclure.

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

Réponse de la commune :

Evaluation environnementale reprise pour correspondre au nouveau projet

Règlement écrit :

1. Renforcer exigences gestion des eaux pluviales : imposer pour les constructions neuves la gestion a 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

Réponse de la commune :

Dispositions ajoutées.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux orientations du SDAGE Seine-et-Normandie, tel que préconisé par la DDT.

2. Ajouter un max de 2,55 places de stationnement par logement, conformément au PDUIF qui "préconise que les règlements des 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

Réponse de la commune :

Le PDUIF ne dit pas d'imposer un maximum, mais fixe une borne à la norme plancher, borne respectée par le règlement.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

2,55 places par logement, c'est un grand maximum. Mais le nombre de places pourrait varier en fonction de la taille du logement et du mode de financement.

3. Mentionner les lisières de massifs boisés dans le règlement écrit en rappelant leur inconstructibilité

Réponse de la commune :

Ajout à l'introduction de la zone A : « Le règlement interdit toute nouvelle construction à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares. Une partie de la zone A est concernée par ces lisières inconstructibles, représentées au document graphique. » + Ajout à l'article A.1. : « **Lisières de massifs boisés** : Est interdite toute nouvelle construction à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares (cf. document graphique). »

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il est indispensable de faire mention de la réglementation concernant les lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares.

4. Zone A :

avantage 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

Réponse de la commune :

Condition reformulée de la manière suivante : « Les logements doivent être nécessaires à l'exploitation agricole. », conformément au code de l'urbanisme + Annexes limitées à 20 m² et 5 m de haut, extension à 30% de la surface du bâti principal

Ajout (dans Dispositions générales et dans article A.1.) : « Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

Les nouvelles destinations d'usage autorisées sont les suivantes :

- Logement,
- Hébergement,
- Equipement recevant du public,
- Centre de congrès et d'exposition.

Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces agricoles, Naturels et Forestiers, prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il faut effectivement contraindre davantage la construction de logements en zone A

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.

Réponse de la commune :

Pas de constructions autorisées en secteur Ne, seuls des aménagements sportifs et ludiques d'intérêt collectif y sont autorisés, donc pas d'emprise au sol ou hauteur à réglementer.

Extensions et annexes mieux encadrées (voir ci-dessous + hauteur des annexes limitée à 3 m, emprise totale des constructions limitée à 40%).

	N (strict)	Ne	Nj	Nc	Nzh
Exploitation agricole Condition(s) : • En Nc1 et Nc2 est autorisée l'activité de pension équestre • En Nc1 (STECAL) est autorisée la construction d'un bâtiment agricole à destination d'une activité équestre	X	X	X	V*	X
Exploitation forestière	V	X	X	X	X
Extensions et annexes	V* (Uniquement liées à une exploitation forestière)	V* (Annexes d'intérêt collectif ne dépassant pas 20m²)	V* (Annexes type cabane de jardin ne dépassant pas 10m² de surface au sol et 2,50m de hauteur, les piscines)	X	X

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Ces précisions sont nécessaires afin de limiter les possibilités de construction en zone N

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.

Réponse de la commune :

Zonage évolue suite à l'enquête publique, les terrains de pétanque existants sont classés en Ne et le reste en N.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Cette clarification est très utile, et la réduction de consommation d'espaces NAF permet de respecter les dispositions du PADD.

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

Réponse de la commune :

Règle ajoutée.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il faut bien entendu respecter la législation en vigueur.

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

Réponse de la commune :

Légende complétée ; plan obsolète supprimé.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le plan des prescriptions surfaciques (annexe n°4.08) aurait dû être retiré du dossier puisqu'il est obsolète !

Capacité d'urbanisation nouvelle :

"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 dv 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"

Réponse de la commune :

Le zonage évolue suite à l'enquête publique : les terrains de pétanque existants sont classés en Ne et le reste en N. L'enveloppe d'extension ainsi réduite est réallouée à une petite extension au nord de Remauville (environ 1900 m²) ainsi qu'à une partie de la parcelle A1017 (environ 500 m²) cultivée sans l'accord du propriétaire. La somme (avec le STECAL, la zone AU du centre-bourg et la parcelle 4) ne dépasse pas 1 ha.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Un tableau récapitulatif serait le bienvenu, avec la désignation cadastrale des parcelles concernées.

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

Réponse de la commune :

Eléments ajoutés/mis à jour.

7.6 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.

Réponse de la commune :

Phrase ajoutée aux OAP

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il faut se référer aux prescriptions édictées par arrêté préfectoral et relatives aux périmètres de protection concernés.

2. L'ARS recommande de prévoir de la mixité sociale et fonctionnelle dans les nouveaux projets d'urbanisme

Réponse de la commune :

Une telle mixité est difficile à imposer de façon réaliste sur une commune rurale et résidentielle telle que Remauville.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le quota de petits logements imposé dans le règlement des OAP est une incitation envers les jeunes, mais est-ce que le territoire est attractif pour cette population ?

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...)

Réponse de la commune :

OK

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Dans le règlement écrit, on trouve à la Partie 9 :

- pages 109 et 110 : une liste des espèces locales conseillées,
- pages 111 à 113 : une liste des espèces végétales invasives à proscrire,
- et pages 114 et 115 : une liste des espèces végétales invasives à surveiller

La recommandation de l'ARS concernant les toitures ou les noues végétalisées est un peu contradictoire avec les procédés alternatifs de gestion des eaux pluviales.

7.7 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.

Réponse de la commune :

Éléments ajoutés aux annexes.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le tracé des lignes Haute Tension doit être reporté sur le plan annexe n°4.07

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.

Réponse de la commune :

Éléments ajoutés aux annexes.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Les annexes n°4.06 (liste des SUP) et n°4.07 (plan des SUP) doivent être complétées afin que ces SUP soient opposables aux tiers.

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

Réponse de la commune :

Éléments ajoutés aux annexes.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Ce complément au PLU est indispensable car il y a de plus en plus de lignes électriques souterraines, et il y a des procédures à respecter lors des travaux (DT/DICT).

7.8 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)

Réponse de la commune :

Éléments ajoutés aux annexes.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

La servitude T7 doit également figurer dans la liste des SUP.

7.9 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.

Réponse de la commune :

Arrêté demandé à la DDT puis ajouté aux annexes.

En réponse à cet avis, paragraphe relatif au rapport de présentation corrigé ainsi :

« La commune est traversée par un gazoduc du Nord au Sud, passant au Nord-Ouest du hameau de Remauville. Conformément à l'arrêté préfectoral n°15 DCSE SERV 42 du 03/11/2015 instituant 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 :

— Dans deux bandes de 195 mètres de part et d'autre de la canalisation « la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble

de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de comptabilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement. » ;

— A moins de 5 mètres de la canalisation, l'ouverture d'un ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il est important de compléter le rapport de présentation et de compléter la liste des annexes avec l'arrêté préfectoral mentionné ci-avant.

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.

Réponse de la commune :

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. »

Appréciation du commissaire-enquêteur :

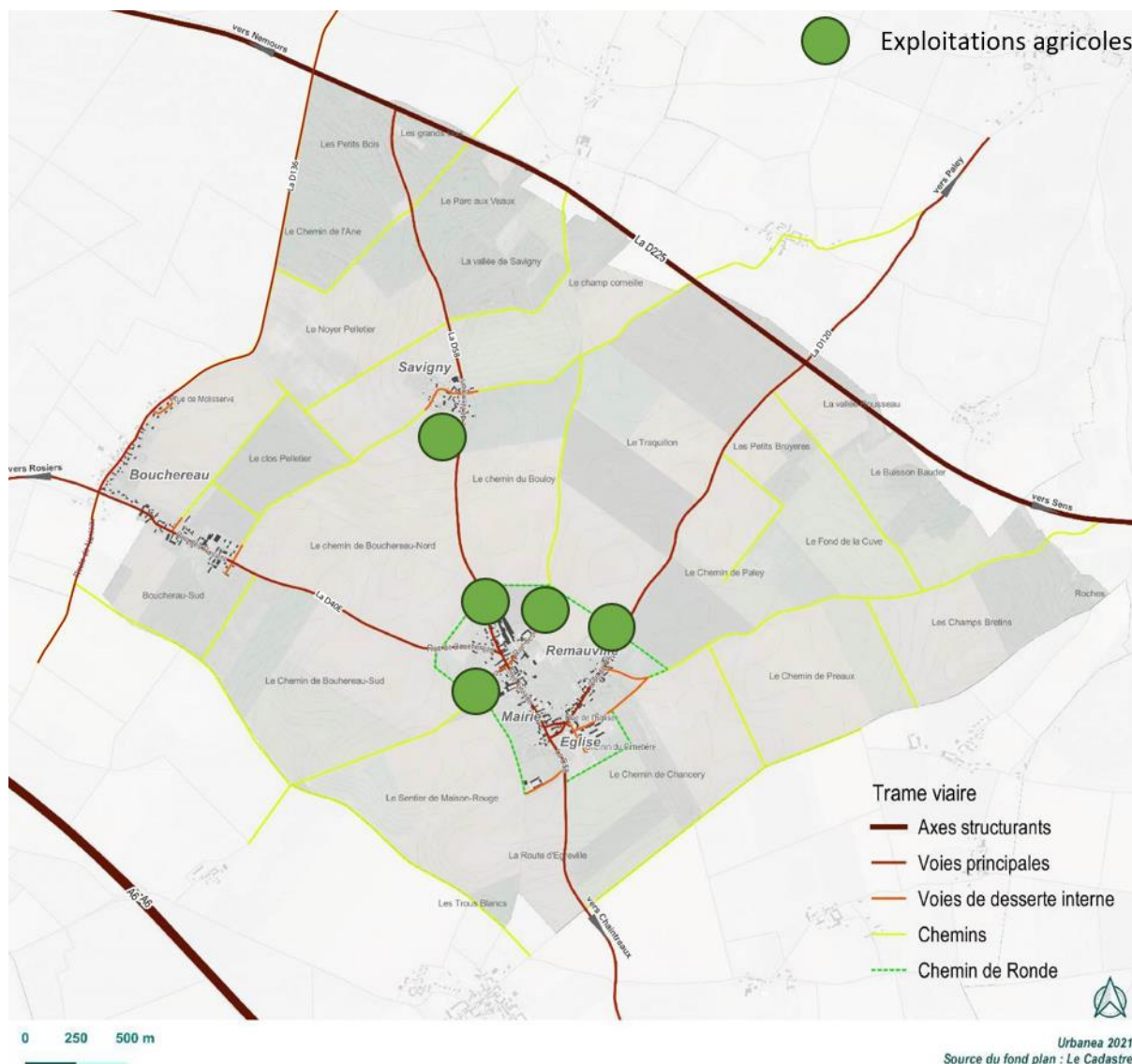
Il est nécessaire de compléter les annexes avec le texte de ce décret.

7.10 Avis de la Chambre d'Agriculture :

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

Réponse de la commune :

Schéma ci-dessous ajouté



Appréciation du commissaire-enquêteur :

Appréciation identique à celle formulée au paragraphe 7.4 Avis de la CDPENAF.

Cette recommandation a pour objectif louable de limiter les conflits potentiels d'usage des voiries entre les agriculteurs et les piétons et/ou cyclistes, mais ce n'est pas simple à mettre en œuvre.

Il faut organiser une concertation entre les représentants de la profession agricole et des autres usagers. Plusieurs critères sont à prendre en considération : la propriété des chemins (commune ou association foncière), les parcours entre le siège de l'exploitation et les parcelles exploitées, le nombre de déplacements vers les parcelles qui dépend de l'assolement, de la fréquence des traitements qui elle-même dépend de la météo, et....

Aucun bilan de concertation sur ce sujet ne figure au dossier de PLU ou porté à la connaissance du commissaire-enquêteur.

En conséquence, le commissaire-enquêteur estime que ce plan des circulations agricoles n'est pas représentatif des besoins réels. Le sujet nécessite une réflexion plus sérieuse.

Augmenter à 15m la hauteur autorisée des bâtiments agricoles

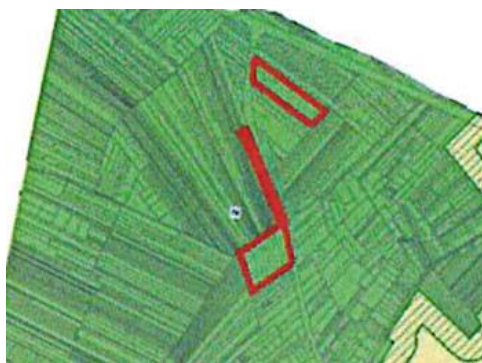
Réponse de la commune :

Hauteur augmentée à 15 m.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Cette hauteur semble mieux adaptée aux usages actuels.

Reclasser en zone A trois parcelles agricoles classées en N



Réponse de la commune :

Reclassement pris en compte

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Compte tenu de leur enclavement dans une zone boisée, ne serait-il pas opportun de mettre en place une opération de reforestation ?

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)

Réponse de la commune :

Après vérification, zones humides classe B, et sont donc reclassées en A.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Si ce sont bien des zones humides de classe B, elles sont à reclasser en zonage A du PLU.

8- Questions du commissaire-enquêteur et réponses de la commune :

Les réponses de la commune de REMAUVILLE sont extraites du document intitulé « Réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire-enquêteur » daté du 29 juillet 2025 qui figure en annexe n°3.

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 ?

Réponse de la commune :

Finale^{ment} pas de bandes piétonnes prévues, OAP modifiée en conséquence. Cependant, des emplacements sont réservés pour le stationnement vélo, au niveau des 2 arrêts de bus de la commune, suite à un programme lancé par la CCMSL.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Compte tenu de la circulation automobile et de la vitesse des véhicules ainsi que de la faible largeur des routes départementales, il ne paraît pas judicieux de prévoir des circulations douces le long de ces R.D.

Parler d'emplacements réservés pour le stationnement vélo peut prêter à confusion dans le cadre d'un document d'urbanisme ; employer plutôt les termes « d'emplacements aménagés ».

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 ?

Réponse de la commune :

L'OAP 2 est modifiée (cf. réponse 1^{er} paragraphe). Les futurs logements autorisés devront faire l'objet d'une consultation de l'ABF

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Concernant la zone ouest de cette OAP, en raison du désaccord total avec les propriétaires il aurait fallu éviter d'insister et réduire le périmètre ce qui aurait évité de devoir reprendre le document.

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

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

Réponse de la commune :

Ce secteur est ouvert à l'urbanisation dès l'entrée en vigueur du PLU ; cette échéance va être ajoutée en réponse aux avis PPA. En pratique cependant, son urbanisation ne devrait pas se faire avant plusieurs années.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Ce secteur du centre bourg est composé de parcelles qui, prises individuellement, sont difficilement constructibles. Donc il faut qu'un aménageur s'intéresse à l'ensemble des parcelles, trouve un accord avec les différents propriétaires et établisse un projet d'ensemble.

Une rétention foncière étant possible, il conviendrait de mettre cette OAP en zone AUb, et les parcelles de Mr et Mme LEGROS faisant l'objet de l'OAP n°5 (post enquête) en zone AUa.

Le commissaire-enquêteur rappelle que l'emprise du parking actuellement non aménagé appartient au domaine public départemental.

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

Réponse de la commune :

Comme indiqué dans le rapport de présentation, le SRCE n'identifie aucun élément particulier (ni corridors ni réservoirs) sur la commune de Remauville.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Cette OAP thématique n'a pas grand intérêt pour un territoire comme celui de Remauville, sauf à prévoir des aménagements paysagers tels que la réimplantation de haies et d'arbres en concertation avec la profession agricole.

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

Réponse de la commune :

La mairie indique que rien n'a été fait en concertation avec les deux autres communes. Il appartient à chacune d'elles de gérer son territoire.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il est regrettable qu'il n'y ait pas eu de concertation avec les communes voisines ; cela aurait permis de maintenir une harmonie architecturale dans ce « village-rue ».

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 ?

Réponse de la commune :

La mairie indique ne pas disposer de documents autres que ceux intégrés au registre des délibérations.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Il ne faut pas se limiter aux dispositions d'urbanisme mais aussi se préoccuper des problématiques de l'assainissement non collectif, tant pour les eaux usées que pour les eaux pluviales.

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 ?

Réponse de la commune :

La mairie ne dispose d'aucun document supplémentaire.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le changement de bureau d'urbanisme au cours de l'élaboration du PLU a sans doute une incidence sur la conservation des documents et leur communication à la commune.

9- Bilan de la procédure d'enquête publique :

Il ressort de ce qui précède que cette enquête publique a été conduite dans le respect des procédures en vigueur, des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté municipal n°2025/04 du 15 janvier 2025.

Les prescriptions édictées par l'arrêté municipal cité précédemment concernant :

- l'affichage de l'avis d'enquête publique
- les publications dans la presse locale,
- la tenue du dossier et du registre d'enquête papier à la disposition du public,
- la possibilité de déposer des observations de manière dématérialisée,
- la présence du commissaire-enquêteur aux permanences prévues aux arrêtés municipaux,
- et les délais réglementaires de la période d'enquête publique

ont été respectées.

L'enquête publique proprement dite s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et sans aucun incident ; les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier et/ou exprimer des observations étaient satisfaisantes.

Il faut noter que, lors de la phase « amont » et de la consultation des Personnes Publiques Associées, l'omission fort regrettable de l'envoi du dossier à l'Architecte des Bâtiments de France en charge du secteur au sein de l'UDAP.

Après l'enquête publique, les difficultés rencontrées par la commune de REMAUVILLE pour obtenir un mémoire en réponse correct de la part du cabinet d'urbanisme n'ont pas permis au commissaire-enquêteur de finaliser son rapport avant l'approbation du SDRIF-e par le Conseil d'Etat.

10- Conclusions motivées et avis du commissaire-enquêteur

Les conclusions motivées et l'avis du commissaire-enquêteur font l'objet d'un document séparé mais indissociable de ce rapport et de ses pièces jointes.

Ce rapport comporte 60 pages numérotées de 1 à 60

Fait à AVON le 23 août 2025

**Le commissaire-enquêteur
Jean BAUDON**

