

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

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS
DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Jean BAUDON

10 septembre 2025



SOMMAIRE

1	Conclusions motivées	page 3
1.1	Rappel du projet	
1.2	Etude du dossier et avis du commissaire-enquêteur	
1.3	L'avis délibéré de la MRAe, du mémoire en réponse de la commune et avis du C.E.	
1.4	L'enquête publique	
1.5	Examen des avis des PPA, des réponses de la commune, et avis du C.E.	
1.6	Questions posées par le C.E., réponses de la commune, et avis du C.E.	
1.7	Conclusions générales motivées.	
2	Recommandations	page 38
3	Avis du commissaire-enquêteur	page 41

CONCLUSIONS MOTIVEES,

RECOMMANDATIONS,

et AVIS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1 CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 Rappel du projet :

1.1.1 Brève présentation 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.

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.

1.1.2 Historique du document d'urbanisme de la commune :

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

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.

Ce PLU a fait l'objet d'un recours contentieux.

Par une délibération du 15 avril 2021, le nouveau conseil municipal de REMAUVILLE a décidé de ne pas approuver le Plan local d'Urbanisme soumis à l'examen du Tribunal Administratif de MELUN.

Ce PLU a été annulé par le Tribunal Administratif le 26 juillet 2021

1.1.3 Le nouveau projet de PLU :

Par cette même délibération du 15 avril 2021, le conseil municipal s'est prononcé en faveur de l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce nouveau document comprend :

- 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...).

Le SCoT Seine et Loing étant toujours en cours d'élaboration, le PLU doit être compatible avec plusieurs documents de planification d'ordre supérieur 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 et le PGRI Seine-Normandie, le SRCE 2013, etc...

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 projet de PLU a été arrêté par délibération n°2024-10 du 25 avril 2024, mais la commune n'avait pas tiré le bilan de la concertation. Après avoir été alertée par les services de la DDT77, la commune a retiré ce projet par délibération n°2024-16 du 2 août 2024.

Après avoir tiré le bilan de la concertation, le Conseil Municipal de REMAUVILLE a arrêté le projet de PLU par cette même délibération du 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. , l'avis délibéré de la MRAe ainsi que le mémoire en réponse de la commune à 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.

1.2 Etude du dossier de PLU :

1.2.1. Composition du dossier soumis à l'enquête publique :

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 du PLU,
- 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°4.15 : 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 :

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

1.2.2. Etude des pièces spécifiques au projet de PLU :

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

Le rapport de présentation comporte 7 parties : cadre juridique et réglementaire, diagnostic territorial, état initial de l'environnement, justification des choix retenus et du règlement, synthèse des enjeux, analyse AFOM, table des figures.

Avis du commissaire-enquêteur :

Le diagnostic territorial doit être corrigé et/ou complété :

- *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 et RD 136 ont été omises,*
- *Plusieurs exploitations agricoles ne figurent pas sur la carte ou sont mal positionnées.*
- *Plusieurs cartes ou figures sont peu lisibles ; il faut améliorer la qualité des illustrations du rapport de présentation.*

L'état initial de l'environnement doit être précisé sur de nombreux points, notamment : carte des zones humides lisible, gestion des risques et pollution, gestion des eaux pluviales, gestion des ressources, etc.

Le STECAL est situé au hameau de Savigny et non à Bouchereau

Le Rapport de Présentation devra faire l'objet d'importants travaux de corrections et de compléments

1.2.2.2. 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*
- *Axe II : conforter le dynamisme de la commune, qui comprend 3 objectifs*
- *Axe III : mettre l'identité du Gâtinais au centre du projet de Remauville, qui comprend 2 objectifs*

Avis du commissaire-enquêteur :

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.

Le PADD devra être actualisé à l'issue de l'enquête publique, notamment si la création d'une OAP n°5 est confirmée.

1.2.2.3. 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 :*
- *OAP 2 : Entrée de ville sud de Remauville :*
- *OAP 3 : Extension cœur de Remauville :*
- *OAP 4 : Trames écologiques*

Avis 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. Suite à l'opposition de son propriétaire, la commune a renoncé à l'aménagement de la partie du projet située à l'ouest de la R.D. n°58. Il convient donc de supprimer tout ce qui concernait ces terrains dans le Rapport de Présentation, le PADD, le règlement graphique, et la pièce n°5 consacrée aux OAP.

- 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. Compte tenu du parcellaire, seul un aménageur peut porter ce projet d'aménagement. Et négocier avec les propriétaires.

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 ; il faut donc corriger le texte afin qu'il n'y ait pas de contradiction avec le règlement zone AU (obligation de stationner dans sa propriété et pas sur la voie publique).

- OAP n°4 :

La portée de cette OAP est faible ; un diagnostic environnemental exhaustif (sur les quatre saisons) permettrait d'identifier précisément la faune et la flore présentes, et définir d'éventuels corridors écologiques.

Des opérations de replantation de haies pourraient être envisagées, en concertation avec la profession agricole.

L'ensemble des 4 OAP doit être revu ; il faut veiller à la cohérence avec les autres pièces : le Rapport de Présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le Règlement écrit et les Annexes et Servitudes d'Utilité Publique.

1.2.2.4. 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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Il y a manifestement une erreur à la 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,

Seules 3 OAP sont citées à la Partie 4, page 39, l-Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Toujours 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. Le projet de PLU arrêté n'a pas été transmis l'Architecte des Bâtiments de France !!!

Les dispositions du SDAGE Seine-Normandie doivent être respectées et explicitées dans la Partie 5, page 55, Article UA.8 concernant la Desserte par les réseaux, Eaux pluviales :

*D'une manière générale, il convient de revoir tous les articles **.8 concernant les eaux pluviales.*

Le Règlement écrit devra donc faire l'objet d'une importante mise au point.

1.2.2.5 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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les plans semblent de qualité satisfaisante, contrairement aux autres pièces du dossier. Mais, compte tenu des modifications envisagées par la commune après l'enquête publique pour prendre en compte certaines observations du public et la plupart des avis des PPA, les plans devront être revus avec grand soin.

1.2.2.6. Les annexes (pièces n°4.01 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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les pièces suivantes sont à corriger et/ou compléter : n° 4.01, 4.04, 4.05, 4.06, 4.07, 4.10, et 4.15, et 4.17.

La pièce n° 4.08 (prescriptions surfaciques) est devenue inutile puisque le projet de PLU ne comporte plus aucun emplacement réservé ou espace boisé classé.

Les pièces n°4.13 et 4.14 sont manquantes (notice et plan de zonage des eaux pluviales) sont à constituer afin de compléter le dossier.

La pièce n°4.15 (évaluation environnementale) doit être revue page 16 (OAP), page 20 (carte OAP n°2), page 21 (les ER1 et ER2 n'existent plus), page 46 (carte de synthèse).

La pièce n°4.17 (bilan de la concertation) : il y a deux erreurs matérielles à la page 3.

Il y a beaucoup de travail à effectuer sur les pièces annexes et servitudes d'utilité publique.

1.3 L'avis délibéré de la MRAe, mémoire en réponse de la commune et avis du C.E. :

Synthèse de l'avis (page 2/15) :

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- Les milieux naturels et la biodiversité,
- L'assainissement des eaux usées et pluviales.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

1. Approfondir la justification de l'hypothèse de croissance démographique en évaluant la probabilité du scénario retenu ou, à défaut, le réajuster à la baisse ;
2. Préciser le potentiel de densification en estimant pour chaque foncier identifié le nombre et la typologie des logements constructibles et étudier le potentiel de mobilisation des logements en cohérence avec les objectifs fixés par le PADD ;
3. Présenter un état des lieux des installations d'assainissement individuelles et évaluer les effets potentiels cumulés de ces installations sur l'environnement et la santé humaine.

Extraits du mémoire en réponse de la commune à l'avis de la MRAe :

La commune de REMAUVILLE a répondu point par point aux 9 recommandations formulées par l'Autorité environnementale. Ci-dessous ses réponses aux principales recommandations :

1. 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. Les objectifs retenus relèvent d'un scénario volontariste, qui pourra être revu lors de la prochaine révision du PLU
2. 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.

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.

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.

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

Avis du Commissaire-enquêteur :

1. *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.*
2. *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.*

Mais la commune de REMAUVILLE doit donc maintenant justifier la compatibilité de son projet avec le SDRIF-e approuvé le 10 juin 2025 par le Conseil d'Etat.

Les orientations relatives à la densification et la démographie figurant dans le SDRIF-e sont à prendre en considération :

- *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,*
- *OR87 : densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat,*
- *OR92bis à 97 : capacité d'urbanisation non cartographiée.*

3. *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.

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.

1.4 L'enquête publique :

1.4.1. Préparation de l'enquête publique :

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.

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 ».

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.

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

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

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 ».

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.

1.4.2. Déroulement de l'enquête publique :

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

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 h à 12 h et de 14 h à 16 h 30,
- les mercredis (en semaine impaire) de 17 h à 19 h,
- et les samedis (en semaine impaire) de 9 h à 12 h.

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

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.

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.

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. 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.

Après rédaction de plusieurs versions incomplètes, le mémoire en réponse « final » a été transmis par la commune au commissaire-enquêteur le 29 juillet 2025.

1.4.3. 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.

Une observation a été transmise par courriel adressé à l'adresse dédiée.

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

Au total, 8 observations ont été déposées sur le registre papier, et 1 observation a été transmise par courriel.

Aucun courrier n'a été adressé à l'attention du commissaire-enquêteur au siège de l'enquête publique (en mairie de REMAUVILLE).

1.4.4 Recueil des observations du public,

1.4.4.1. Trois observations concernent l'OAP n°2 « Entrée de ville sud » :

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 ;

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

Observation transmise par courriel :

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

1.4.4.2. Observation RP2 de Monsieur François ROUX :

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 ;

1.4.4.3. Observation RP3 de Monsieur Patrick GUERRERO :

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 ;

1.4.4.4. Observation RP5 de Monsieur Bertrand BOUVARD :

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,

1.4.4.5. Observation RP6 de Monsieur et Madame André JAMET :

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,

1.4.4.6. Observation RP7 de Monsieur LANNEAU :

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,

1.4.4.7. Observation RP8 de Monsieur et Madame Bernard LEGROS :

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

1.5 Examen des avis des PPA, réponses de la commune, et avis du C.E. :

1.5.1. Avis du Conseil Départemental de Seine-et-Marne :

L'avis favorable avec réserves du Conseil Départemental de Seine-et-Marne porte sur les thèmes suivants :

- Les OAP et le PADD,
- Les Routes Départementales,
- Les transports en commun,
- L'Environnement (eaux pluviales, agriculture et forêts, Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, gestion des espèces invasives, climat et énergies)
- Deux cartes sont jointes en annexes

Outre les demandes de compléments ou de corrections, les plus importantes remarques formulées par le CD77 concernent : 1 le covoiturage, 2 le transport à la demande, 3 les bâtiments remarquables frappés d'alignement, 4 les espèces invasives, 5 les mobilités douces et les circulations agricoles.

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

1. 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. »

2. 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. »

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

4. 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).

OAP n°1 : Rien à ajouter.

Avis du commissaire-enquêteur :

1. 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.

2. Ce complément d'information relatif au Transport à la Demande doit être inclus dans la partie « transports en commun » du diagnostic.

3. La suppression éventuelle des plans d'alignement nécessitera une enquête publique selon les dispositions du Code de la Voirie Routière.

4. Une étude complémentaire de la diversité (faune et flore) réalisée sur quatre saisons permettrait d'actualiser l'inventaire de l'INPN et de mettre à jour les listes des espèces invasives ou à surveiller qui figurent à la Partie 9 – II du règlement écrit (pages 111 à 118).

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.

1.5.2. Avis de la Communauté de Communes Moret Seine et Loing :

Hormis une recommandation relative au Rapport de Présentation (consommations d'espaces NAF), une autre relative au PADD (production de logements et surfaces ouvertes à l'urbanisation), et une remarque sur le Plan des Servitudes d'Utilité Publique, l'essentiel de l'avis de la CCMSL porte sur le règlement écrit :

1. En zone UA, articles 3, 4, 6, et 8
2. En zone UB, articles 3, 4, et 6
3. En zone UE, article 3
4. En zone UZ, articles 3, 4, 6, et 8
5. En zone AU, articles 3, 4, 5, 6, 7, et 8
6. En zone A, articles 4, 5, 6, 7, et 8

Extraits du mémoire en 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.

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.

Plan des SUP : plan corrigé (voir annexe).

Zone UE article 3: règle assouplie en zone UE (retrait minimum de 3m au lieu de 8 en cas de baie).

Articles 6: 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.

Règlement zones AU et A : dispositions réécrites

Avis 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.

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 plan des SUP (annexe n°4.07) doit être corrigé de manière sérieuse afin de pouvoir être opposable aux tiers.

Zone UE, article 3: il est courant que le règlement dans les zones destinés à des projets publics soit plus permissif que dans les autres zones.

Zones UA et UB, article 4 : il est regrettable que les imitations de matériaux ne puissent pas être interdites.

1.5.3. 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.

Extraits du mémoire en 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.

Avis 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 l'avis de la Région Île de France 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.

1.5.4. Avis de la CDPENAF :

La CDPENAF a rendu un avis favorable assorti de trois demandes et de deux recommandations :

Demandes :

1. Préférer un zonage Ne plutôt que Nj pour la parcelle de Bouchereau accueillant des équipements
2. Augmenter à 15m la hauteur autorisée des bâtiments agricoles
3. Réduire les emprises autorisées pour les annexes et prévoir une limite en surface (généralement 20m² max)

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

1. Zonage corrigé (voir nouveau plan en annexe).
2. Hauteur augmentée.
3. 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. »

Avis du commissaire-enquêteur :

1. La modification du zonage de cette parcelle est plutôt logique.
2. Cette hauteur semble plus adaptée aux usages actuels.
3. La limitation des surfaces des constructions annexes est pertinente.

Recommandation : Réaliser un schéma des circulations agricoles

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

Schéma ci-dessous ajouté (voir dans le rapport du C.E.)

Avis 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.

Pour cela, 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...

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

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 proposé n'est pas représentatif des besoins réels. Le sujet nécessite une réflexion plus sérieuse, et il n'y a pas d'obligation à créer ce plan dans le cadre du PLU.

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

Extraits du mémoire en 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.

La commune a d'autres priorités, 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.

1.5.5 Avis de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne :

Le projet tel qu'arrêté le 2 août 2024 a recueilli auprès des services un avis favorable avec des réserves :

1. Les OAP doivent être complétées notamment sur la thématique habitat,
2. Le zonage de l'aire de jeux et de la prairie adjacente du hameau de Bouchereau devra être revu pour correspondre à l'usage du sol et permettre d'ajuster la consommation d'espaces naturels et agricoles à environ 1,1 ha, compatible avec l'orientation du PADD,
3. Le règlement des zones N et A concernant le changement de destination, les habitations, les extensions et les annexes, devra être complété ou modifié,
4. Certains plans devront être remplacés : servitudes, prescriptions surfaciques,
5. Les lisières des boisements devront être affichées comme inconstructibles dans le règlement écrit,
6. L'arrêté préfectoral du 3/11/2015 concernant les servitudes liées à la canalisation de gaz traversant la commune doit être joint aux annexes.

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique doivent être complétés et modifiés en conséquence (liste et courrier joints).

Le Rapport de Présentation traite l'ensemble des thématiques obligatoires mais doit être complété pour justifier certaines orientations du PADD.

Les modifications apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable débattu en avril 2022 ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être complétées :

Le Règlement écrit doit être modifié sur de nombreux points concernant les zones U et AU (gestion des eaux pluviales, implantation, stationnement), la zone A (logement, annexes, changement de destination) et la zone N (annexes, clôtures).

Le règlement graphique doit aussi être corrigé.

Les documents d'ordre supérieur (SDRIF, SDAGE, PDUIF, PLH, SRCE, PCAET ainsi que les risques et nuisances sont également mentionnés dans l'analyse technique jointe à l'avis.

Outre les demandes de compléments ou de corrections, les plus importantes remarques formulées par la DDT77 concernent le plan et la liste de SUP, les solutions pour pallier aux problèmes de stationnement, l'objectif démographique à l'horizon 2035, les OAP, et le règlement écrit.

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

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

Plan et liste des SUP : plan corrigé et liste complétée.

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

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

1. Cartographie ajoutée.
2. 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. »
3. 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.
4. Eléments corrigés et complétés.

Avis du commissaire-enquêteur :

1. Cette cartographie permet d'étayer la réflexion sur la consommation d'espaces NAF.
2. 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. Le PADD devra être modifié.
3. 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 plan doit être corrigé et la liste des SUP doit être complétée.

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)

Avis 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.

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

Les deux jalonnements prévus dans le cadre du SDC sont ajoutés à la carte 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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Même réponse qu'à la CDPENAF page 18.

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, et il n'y a pas d'obligation à créer ce plan dans le cadre du PLU.

OAP n°2 :

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

Extraits du mémoire en 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 concernant le minimum de logements de petite taille

OAP n°3 :

1. 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.
2. De plus, prévoir une échéance d'ouverture à l'urbanisation

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

1. Un minimum de 40% de logements de moins de 4 pièces est ajouté.
2. 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. »

Avis du commissaire-enquêteur :

1. *Il convient de suivre la préconisation de la DDT concernant le minimum de logements de petite taille*
2. *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.*

Règlement écrit :

1. Renforcer exigences gestion des eaux pluviales : imposer pour les constructions neuves la gestion minima des petites pluies (10mm) en infiltration, évapotranspiration ou réutilisation, sans rejet vers le milieu naturel superficiel (fossés et cours d'eau ou le réseau pluvial, et pour les événements pluvieux plus importants, une gestion à la parcelle avec le cas échéant un rejet à débit régulé vers le réseau d'eau pluviale
2. Mentionner les lisières de massifs boisés dans le règlement écrit en rappelant leur inconstructibilité
3. Zone A : Davantage contraindre les constructions de logement en zone A + ajouter règles concernant les annexes et extensions du bâti agricole + clairement viser les destinations/sous-destinations autorisées par le changement de destination de la ferme
4. 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.
5. Clôtures : 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

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

1. Dispositions ajoutées.
2. 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). »

3. 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. »

4. 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%).

5. Règle ajoutée.

Avis du commissaire-enquêteur :

1. La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux orientations du SDAGE Seine-et-Normandie, tel que préconisé par la DDT.
2. Il est indispensable de faire mention de la réglementation concernant les lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares.
3. Il faut effectivement contraindre davantage la construction de logements en zone A
4. Ces précisions sont nécessaires afin de limiter les possibilités de construction en zone N
5. Il faut bien entendu respecter la législation en vigueur.

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

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

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"

Extraits du mémoire en 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.

1.5.6. Avis de l'ARS :

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

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

1. Phrase ajoutée aux OAP
2. Une telle mixité est difficile à imposer de façon réaliste sur une commune rurale et résidentielle telle que Remauville.
3. OK

Avis du commissaire-enquêteur :

1. Il faut se référer aux prescriptions édictées par arrêté préfectoral et relatives aux périmètres de protection concernés.
2. 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. Dans le règlement écrit, on trouve à la Partie 9 :
 - pages 109 et 110 : une liste de 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.

1.5.7. Avis de RTE :

1. 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.
 2. 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.
 3. 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

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

1. Eléments ajoutés aux annexes.
2. Eléments ajoutés aux annexes.
2. Eléments ajoutés aux annexes.

Avis du commissaire-enquêteur :

1. Le tracé des lignes Haute Tension doit être reporté sur le plan annexe n°4.07
2. 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.
3. 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).

1.5.8. 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)

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

Éléments ajoutés aux annexes.

Avis du commissaire-enquêteur :

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

1.5.9. Avis de la DRIEAT :

1. 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

2. Dans les annexes, on ne trouve pas l'arrêté préfectoral du 03/11/15 qui doit pourtant être annexé de manière obligatoire au PLU.

3. 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.

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

1. 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.

2. Arrêté demandé à la DDT puis ajouté aux annexes.

3. 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. »

Avis du commissaire-enquêteur :

1. Il est important de compléter le rapport de présentation.
2. Il faut aussi compléter la liste des annexes avec l'arrêté préfectoral mentionné ci-avant.
3. Il est nécessaire de compléter les annexes avec le texte de ce décret.

1.5.10. Avis de la Chambre d'Agriculture :

1. Demande la définition d'un schéma des circulations des engins agricoles
2. Augmenter à 15m la hauteur autorisée des bâtiments agricoles
3. Reclasser en zone A trois parcelles agricoles classées en N
4. 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)

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

1. Schéma ajouté (voir rapport)
2. Hauteur augmentée à 15 m.
3. Reclassement pris en compte
4. Après vérification, zones humides classe B, et sont donc reclassées en A.

Avis du commissaire-enquêteur :

1. Appréciation identique à celle formulée au paragraphe 1.6.4 Avis de la CDPENAF page 18.
2. Cette hauteur semble mieux adaptée aux usages actuels.
3. Compte tenu de leur enclavement dans une zone boisée, ne serait-il pas opportun de mettre en place une opération de reforestation ?
4. Si ce sont bien des zones humides de classe B, elles sont à reclasser en zonage A du PLU.

1.6 Questions posées par le C.E., réponses de la commune, et avis du C.E. :

1.6.1. Question n°1 concernant l'OAP n°1 :

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 :

Finalement 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.

Avis 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 ».

1.6.2. Question n°2 concernant l'OAP n°2 :

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

Avis 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.

Suite à cette suppression, il faut veiller à la cohérence des différentes pièces du PLU.

1.6.3. Question n°3 concernant l'OAP n°3 :

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.

Avis 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.

Le commissaire-enquêteur rappelle que l'emprise du parking actuellement non aménagé appartient au domaine public départemental, et que les besoins en stationnement des futurs habitants doivent être assurés dans leur future parcelle (cf règlement de la zone AU)

Compte tenu d'une possible rétention foncière, de la création d'une éventuelle OAP n°5 qui semble plus facile à aménager, un zonage AUb serait préférable.

1.6.4. Question n°4 concernant l'OAP n°4 :

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.

Avis 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.

1.6.5. Question n°5 concernant le hameau de Bouchereau

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.

Avis 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 » et assuré une meilleure protection du patrimoine vernaculaire.

1.6.6. 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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Il faut se préoccuper des problématiques de l'assainissement non collectif, tant pour les eaux usées que pour les eaux pluviales.

Le PLU doit se conformer aux orientations et dispositions du SDAGE Seine-Normandie

1.6.7. Question n°7 concernant le bilan de la concertation

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.

Avis 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.

1.7 Conclusions générales motivées :

Ce projet de PLU a pour principaux objectifs :

- le remplacement de l'application du Règlement National d'Urbanisme par un document de gestion des autorisations d'urbanisme mieux adapté aux spécificités de la commune,
- la mise en compatibilité avec les documents supra-communaux :
 - des projets communaux tels que requalification de l'entrée sud du village, la création de logements en cœur du bourg, la mise en valeur de prairies ou d'espaces délaissés,
 - de l'objectif démographique,
 - de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

1.7.1. L'élaboration du dossier de PLU :

L'élaboration de ce PLU a été prescrite par une délibération du conseil municipal de REMAUVILLE du 23 septembre 2021.

Dans le cadre des modalités de concertation, deux réunions publiques ont été organisées les 22 octobre 2021 et 21 avril 2022.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été débattu le 8 avril 2022.

Une réunion les Personnes publiques Associées s'est tenue le 16 juin 2023.

Ensuite la commune de REMAUVILLE a décidé de mettre fin à la mission confiée au cabinet d'urbanisme URBANEA et de confier la suite de l'élaboration du PLU à ATELIER TEL.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération n°2024-10 du 25 avril 2024, mais la commune n'avait pas tiré le bilan de la concertation. Après avoir été alertée par les services de la DDT77, la commune a retiré ce projet par délibération n°2024-16 du 2 août 2024.

Après avoir tiré le bilan de la concertation, le Conseil Municipal de REMAUVILLE a arrêté le projet de PLU par cette même délibération du 2 août 2024.

Ce deuxième projet de PLU arrêté a été notifié aux Personnes Publiques Associées (P.P.A.) 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., l'avis délibéré de la MRAe ainsi que le mémoire en réponse de la commune à 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.

Malgré ces vicissitudes, l'élaboration du projet de PLU a été conduite dans le respect des procédures édictées par le Code de l'Urbanisme.

La composition du dossier soumis à l'enquête publique est conforme à la réglementation.

Par contre, sur le fond, et vu le nombre important de remarques, demandes de correction ou de compléments, etc..., émanant de la MRAe, des PPA et du commissaire-enquêteur, la qualité du dossier finalisé par ATELIER TEL et arrêté par la commune de REMAUVILLE n'est pas satisfaisante.

Il est notamment fort regrettable de ne pas avoir consulté l'Architecte des Bâtiments de France qui aurait pu faire une proposition de Périmètre Délimité des Abords du monument historique, en remplacement du Périmètre de Protection de rayon 500 mètres autour de l'église.

Certes le conseil municipal de REMAUVILLE manque de ressources humaines compétentes en matière d'urbanisme pour apprécier le document qui lui a été soumis pour arrêt, mais le constat doit être fait des manquements aux obligations de conseil des deux cabinets d'urbanistes qui ont œuvré sur ce dossier.

1.7.2. L'enquête publique :

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

Les premières et deuxième parutions de l'avis d'enquête dans deux journaux habilités à publier des annonces légales ainsi que l'affichage de l'avis au public ont bien été réalisés conformément aux dispositions réglementaires.

L'accomplissement de ces formalités a été attesté par un certificat de Madame la Maire.

Le dossier a été tenu à la disposition du public en version papier ainsi qu'en version dématérialisée téléchargeable et consultable sur un poste informatique dédié en mairie.

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

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.

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.

Il y a eu huit observations sur le registre papier et 1 observation a été transmise par courriel.

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté municipal n°2025/04 du 15 janvier 2025, dans de bonnes conditions et sans aucun incident.

1.7.3. Réponses aux observations du public :

Les neuf observations recueillies au cours de cette enquête publique peuvent être réparties selon trois thèmes :

- Les OAP : trois observations concernent l'OAP n°2, et une l'OAP n°3
- Les modifications du zonage : deux observations,
- La modification du règlement écrit : une observation,
- Les demandes diverses : deux observations.

1.7.3.1. Les OAP :

A). Deux observations RP1 et RP4 concernent la partie « est » de l'OAP n°2 :

RP1 : Monsieur Jacques ROUX, initialement opposé à tout changement de destination du site du parking à camions, évoque trois possibilités : classement du parking à camions en zone artisanale, ou bien passage en zone constructible UA, ou encore rachat par la commune ;

RP4 : Madame Léone BOUVARD propose deux possibilités soit classer le parking à camions en zone constructible, soit rachat par la commune

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

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.

Avis 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.

B). Une observation OC1 concerne la partie « ouest » de l'OAP n°2 :

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

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. 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.

Avis du commissaire-enquêteur :

Il est préférable pour l'instant de surseoir à l'opération d'aménagement projetée à l'ouest de la R.D. n°58 en raison de l'opposition très forte du propriétaire de la ferme et de ses enfants.

A l'intérieur du zonage A, la ferme pourrait faire l'objet d'un secteur Ap (patrimoine) au titre de corps de ferme remarquable.

C). Une observation RP2 concerne l'OAP n°3 :

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 ;

Extraits du mémoire en 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.

Avis du commissaire-enquêteur :

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

1.7.3.2. Les modifications du zonage :

A). L'observation RP6 :

Monsieur et Madame André JAMET souhaitent la modification de la constructibilité de leur parcelle cadastrée section A n°1017 sise au hameau de Savigny, les ¾ en zone UB,

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

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

Avis 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 le PADD.

B) L'observation 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

Extraits du mémoire en 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.

Avis 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 n°5 à l'Entrée Nord-Est de Remauville et de prévoir une lisière végétale le long du chemin rural dit de Saint-Marc.

1.7.3.3. La modification du règlement écrit :

Observation 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,

Extraits du mémoire en 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.

Avis 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.*

1.7.3.4. Les demandes diverses :

A). Observation RP3 :

Monsieur 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

Extraits du mémoire en 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.

Avis 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 Cadastrale (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).

B). Observation 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

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

La carte sera complétée en conséquence.

Avis 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 du mémoire en réponse diffèrent de celle qui figure à la page 9 du même mémoire.

1.7.4. Synthèse des avis des PPA :

1.7.4.1 Conseil Départemental de Seine-et-Marne

L'avis favorable avec réserves du Conseil Départemental de Seine-et-Marne porte sur les thèmes suivants : les OAP et le PADD, les Routes Départementales, les transports en commun, l'Environnement (eaux pluviales, agriculture et forêts, Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, gestion des espèces invasives, climat et énergies).

Les plus importantes remarques formulées par le CD77 concernent : le covoiturage, le transport à la demande, les bâtiments remarquables frappés d'alignement, les espèces invasives, les mobilités douces et les circulations agricoles.

La commune de REMAUVILLE a pris cet avis en considération (pages 13 et 14) et apportera plusieurs compléments au dossier, sauf pour le sujet des eaux pluviales.

Avis du commissaire-enquêteur :

Les observations, les demandes de complément et de correction sont nombreuses ; elles concernent le Rapport de Présentation (8), le PADD (1), les OAP (3), et les annexes et SUP (3).

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.

Une étude complémentaire de la diversité (faune et flore) réalisée sur quatre saisons permettrait d'actualiser l'inventaire de l'INPN, d'améliorer l'évaluation environnementale, et de mettre à jour les listes des espèces invasives ou à surveiller qui figurent à la Partie 9 – II du règlement écrit (pages 111 à 118).

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.

1.7.4.2. Communauté de Communes Moret Seine et Loing

Hormis une recommandation relative au Rapport de Présentation (consommations d'espaces NAF), une autre relative au PADD (production de logements et surfaces ouvertes à l'urbanisation), et une remarque sur le Plan des Servitudes d'Utilité Publique, l'essentiel de l'avis de la CCMSL porte sur le règlement écrit (11 items) : zone UA (articles 3, 4, 6, et 8), zone UB (articles 3, 4, et 6), zone UE (article 3), zone UZ (articles 3, 4, 6, et 8), zone AU (articles 3, 4, 5, 6, 7, et 8), zone A (articles 4, 5, 6, 7, et 8).

La commune de REMAUVILLE a pris cet avis en considération (page 15) et apportera plusieurs compléments au dossier, notamment :

Plan des SUP : plan corrigé (voir annexe).

Zone UE article 3: règle assouplie en zone UE (retrait minimum de 3m au lieu de 8 en cas de baie).

Articles 6: 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.

Règlement zones AU et A : dispositions réécrites

Avis du commissaire-enquêteur :

Le plan des SUP (annexe n°4.07) doit être corrigé de manière sérieuse afin de pouvoir être opposable aux tiers.

Zone UE, article 3: il est courant que le règlement dans les zones destinés à des projets publics soit plus permissif que dans les autres zones.

Zones UA et UB, article 4 : il est regrettable que les imitations de matériaux ne puissent pas être interdites.

1.7.4.3 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.

Réponse de la commune : l'avis semble se baser sur le premier arrêt du mois de mars. La zone UE mentionnée n'existe plus

Avis du commissaire-enquêteur :

Il est fort probable que l'avis de la Région Île de France soit basé sur le premier arrêt datant du mois d'avril 2024.

1.7.4.4 CDPENAF

La CDPENAF a rendu un avis favorable assorti de trois demandes et de deux recommandations :

Demandes :

- 1.Préférer un zonage Ne plutôt que Nj pour la parcelle de Bouchereau accueillant des équipements
- 2.Augmenter à 15m la hauteur autorisée des bâtiments agricoles
- 3.Réduire les emprises autorisées pour les annexes, et prévoir une limite en surface (généralement 20m² max)

La commune a donné une suite positive à ces demandes :

1. Zonage corrigé (voir nouveau plan en annexe).
2. Hauteur augmentée.
3. 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. »

Avis du commissaire-enquêteur :

1. La modification du zonage de cette parcelle est plutôt logique.
2. Cette hauteur semble plus adaptée aux usages actuels.
3. La limitation des surfaces des constructions annexes est pertinente.

Recommandation : Réaliser un schéma des circulations agricoles

Réponse de la commune : Schéma ajouté

Avis du commissaire-enquêteur :

Ce n'est pas simple à mettre en œuvre. Pour cela, 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....

Le sujet nécessite une réflexion plus sérieuse, et il n'y a pas d'obligation à créer ce plan dans le cadre du PLU.

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

Avis du commissaire-enquêteur :

La zone urbanisée ne représente que 5% environ du territoire communal ; la commune a d'autres priorités, 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.

1.7.4.5. Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Le projet tel qu'arrêté le 2 août 2024 a recueilli auprès des services un avis favorable avec des réserves.

Le plan et la liste des servitudes d'utilité publique doivent être complétés et modifiés en conséquence (liste et courrier joints).

Le Rapport de Présentation traite l'ensemble des thématiques obligatoires mais doit être complété pour justifier certaines orientations du PADD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être complétées :

Le Règlement écrit doit être modifié sur de nombreux points concernant les zones U et AU (gestion des eaux pluviales, implantation, stationnement), la zone A (logement, annexes, changement de destination) et la zone N (annexes, clôtures).

Le règlement graphique doit aussi être corrigé.

Outre les demandes de compléments ou de corrections, les plus importantes remarques formulées par la DDT77 concernant le plan et la liste de SUP, les solutions pour pallier aux problèmes de stationnement, l'objectif démographique à l'horizon 2035, les OAP, et le règlement écrit.

La commune de REMAUVILLE a pris cet avis en considération (pages 18 à 21) et apportera plusieurs compléments ou corrections au dossier, notamment :

- Plan et liste des SUP : plan corrigé et liste complétée.
- Rapport de Présentation complété
- Sous-orientation ajoutée au PADD, 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 »
- OAP complétées
- Règlement écrit modifié
- Règlement graphique corrigé

Avis du commissaire-enquêteur :

Les SUP sont opposables : le plan doit être corrigé et la liste des SUP doit être complétée.

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. Le PADD devra être modifié.

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.

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

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

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

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

Il faut bien entendu respecter la législation en vigueur concernant les clôtures.

1.7.4.6. ARS

1. Les OAP sont situées dans le centre-bourg, en grande partie dans les périmètres de protection éloignée des captages. Il conviendra de prendre toutes les précautions nécessaires afin d'éviter tout risque de pollution des sols, des eaux superficielles et souterraines.

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

3. Elle recommande de faire attention lors des projets d'urbanisme :

- à l'aménagement de toitures ou noues végétalisées qui peuvent favoriser la reproduction du moustique-tigre,
- au choix des essences de plantes (attention aux essences allergènes),
- à la prolifération d'espèces nuisibles (ambrosie à feuille d'armoise, chenilles processionnaires...)

Réponse de la commune :

1. Phrase ajoutée aux OAP

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

3. OK

Avis du commissaire-enquêteur :

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

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

- pages 109 et 110 : une liste de 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.

1.7.4.7. RTE

1. 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.

2. 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.

3. 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 :

1. Eléments ajoutés aux annexes.
2. Eléments ajoutés aux annexes.
3. Eléments ajoutés aux annexes.

Avis du commissaire-enquêteur :

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

2. 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.

3. 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).

1.7.4.8. 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 :

Eléments ajoutés aux annexes.

Avis du commissaire-enquêteur :

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



1.7.4.9. DRIEAT

1. 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 ont peu changé mais il faut désormais se référer à l'arrêté préfectoral du 03/11/2015 instaurant des servitudes d'utilité publique

2. Dans les annexes, on ne trouve pas l'arrêté préfectoral du 03/11/15 qui doit pourtant être annexé de manière obligatoire au PLU.

3. 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.

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

1. 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.

2. Arrêté demandé à la DDT puis ajouté aux annexes.

3. 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. »

Avis du commissaire-enquêteur :

1. Il est important de compléter le rapport de présentation.

2. Il faut aussi compléter la liste des annexes avec l'arrêté préfectoral mentionné ci-avant.

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

1.7.4.10. Chambre d'Agriculture

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

2. Augmenter à 15m la hauteur autorisée des bâtiments agricoles

3. Reclasser en zone A trois parcelles agricoles classées en N

4. 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)

Extraits du mémoire en réponse de la commune :

1. Schéma ajouté (voir rapport)

2. Hauteur augmentée à 15 m.

3. Reclassement pris en compte

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

Avis du commissaire-enquêteur :

1. *Appréciation identique à celle formulée au paragraphe 1.6.4 Avis de la CDPENAF page 18.*
2. *Cette hauteur semble mieux adaptée aux usages actuels.*
3. *Compte tenu de leur enclavement dans une zone boisée, ne serait-il pas opportun de mettre en place une opération de reforestation ?*
4. *Si ce sont bien des zones humides de classe B, elles sont à reclasser en zonage A du PLU.*

2 RECOMMANDATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées, le commissaire-enquêteur souhaite que la commune les prenne en considération.

Le commissaire-enquêteur formule les sept (7) recommandations ci-après :

Recommandation n°1 concernant le Rapport de Présentation :

Le diagnostic territorial doit être corrigé et complété :

- Pages 38 et 39 : liste et hiérarchie des routes départementales à compléter avec RD 40^e et RD 136,
- Covoiturage : cohérence du texte à assurer avec l'OAP n°3,
- Page 41 : évoquer des solutions pour pallier aux problèmes de stationnement,
- Pages 41 à 43 : offre de transport en commun à compléter,

L'état initial de l'environnement doit être précisé :

- La carte page 72 est illisible,
- Pages 73 et 74 : à compléter avec les périmètres de protection des captages
- Pages 77 et 78, Trame bleue : insérer une carte lisible des zones humides,
- Pages 96 et 97 : à corriger « plusieurs canalisations de gaz », et les nouvelles contraintes,
- Pages 104 : Vérifier s'il y a bien une installation de méthanisation sur la commune
- Cartographier la consommation d'espace passée,

Justification du STECAL :

Page 123 : Le STECAL est situé au hameau de Savigny (et non à Bouchereau),

Plusieurs cartes ou figures sont à améliorer car peu lisibles.

Recommandation n°2 concernant le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Page 8 – Objectif I-D : l'intention « marquer et protéger les bâtiments remarquables de la commune » doit être mise en cohérence avec les plans d'alignement des RD 58 et 120,
- 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.
- Créer une OAP n°5 « Entrée nord-est de Remauville » pour l'urbanisation future des parcelles de Mr et Mme Legros, en zonage AUa.

Recommandation n°3 concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

OAP n°1 :

- en l'absence de concertation avec la profession agricole, et comme il n'y a pas d'obligation dans le cadre du PLU, ne pas donner suite aux demandes de la CDPENAF et de la DDT77,
- ne pas réaliser de cheminements en modes doux et actifs le long des routes départementales.

OAP n°2 :

- suite au retrait de l'aménagement des terrains à l'ouest de la RD 58, il faut supprimer tout ce qui les concerne des autres documents écrits et plans,
- passer la parcelle E n°520 en zone UA,
- prévoir un minimum de 40% de logements de petite taille.

OAP n°3 :

- ajouter une lisière végétale (largeur 5 m) en bordure des terrains agricoles.
- compte tenu du parcellaire morcelé, et d'une éventuelle rétention foncière, l'urbanisation ne sera pas immédiate, donc passer en zone AUb.
- prévoir un minimum de 40% de logements de petite taille,
- bien préciser que le parking (propriété du Département) ne doit pas être utilisé par les futurs habitants de cette OAP qui doivent respecter le règlement de la zone AU.

OAP n°4 :

- un diagnostic environnemental exhaustif (sur les quatre saisons) permettrait d'identifier précisément la faune et le flore présentes, et définir d'éventuels corridors écologiques.
- des opérations de replantation de haies pourraient être envisagées, en concertation avec la profession agricole.

OAP n°5 :

- entrée nord-est de Remauville : zonage AUa
- prévoir une lisière végétale (largeur 5m) en bordure du chemin rural

Recommandation n°4 concernant le Règlement écrit :

- une erreur à corriger à la 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,
- à la Partie 4, page 39, I-Périmètre soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), seules 3 OAP sont citées : à corriger.
- les dispositions du SDAGE Seine-Normandie doivent être respectées et explicitées dans la Partie 5, page 55, Article UA.8 concernant la Desserte par les réseaux, Eaux pluviales : d'une manière générale, il convient de revoir tous les articles **.8 concernant les eaux pluviales.
- les articles du Règlement écrit doivent être revus, précisés, complétés ou corrigés :
 - en partie 5
 - règlement zone UA, articles 3, 4, 6, et 8 (gestion des eaux pluviales, implantation, stationnement),
 - règlement zone UB, articles 3, 4, 6 et 8 (gestion des eaux pluviales, implantation, stationnement),
 - règlement zone UE, article 3 (retrait en cas de baie)
 - règlement zone UZ, articles 3, 4, 6, et 8,
 - en partie 6 :
 - règlement zone AU, articles 3, 4, 5, 6, 7, et 8,
 - en partie 7 :
 - règlement zone A, articles 4, 5, 6, 7, et 8 (logement, annexes, changement de destination),
 - en partie 8 :
 - règlement zone N (zonage, annexes, clôtures)

Recommandation n°5 concernant le Règlement graphique :

- actualiser la représentation de la partie exclue de l'OAP n°2 située à l'ouest de la RD 58,
- ajouter les lisières végétalisées pour les OAP n°3 et n°5,
- modifier le zonage pour la parcelle de Bouchereau accueillant des équipements : Ne plutôt que Nj,
- modifier le zonage en zone N des 3 parcelles agricoles : à classer en zone A,
- classer les zones humides potentielles (B) en zone A au lieu de Azh,

Recommandation n°6 concernant les Annexes et Servitudes :

- Plusieurs pièces sont à corriger et/ou compléter : n° 4.01, 4.04, 4.05, 4.06, 4.07, 4.10, 4.15, et 4.17 :
 - pièce n°4.01 : actualiser le plan du réseau d'eaux pluviales qui date de 2002,
 - pièce n°4.04 : actualiser le diagnostic de l'état actuel.....qui remonte à 2014 ! vérifier si le château d'eau est toujours opérationnel,
 - pièce n°4.05 : la notice d'assainissement doit être complétée par un bilan des installations individuelles de traitement des eaux usées,
 - pièce n°4.06 : la liste des Servitudes d'Utilité Publique doit être complétée (servitudes I4 et T7, nouveaux arrêtés, décret DT/DICT, selon les listes fournies par la DDT77, RTE et la DRIEAT,
 - pièce n°4.07 : le plan doit être complété avec le tracé des SUP, la légende doit être mise en cohérence avec la représentation des servitudes (traits, hachures, couleurs),
 - la pièce n° 4.08 (prescriptions surfaciques) est devenue inutile puisque le projet de PLU ne comporte plus aucun emplacement réservé ou espace boisé classé,
 - pièce n°4.10 : la carte figurant dans le dossier doit être remplacée par un document lisible
 - pièce n°4.12 : si la servitude T7 est intégrée à la liste des SUP (pièce n°4.06), cette pièce devient inutile,
 - les pièces n°4.13 et 4.14 sont manquantes (notice et plan de zonage des eaux pluviales) sont à constituer afin de compléter le dossier.
 - la pièce n°4.15 (évaluation environnementale) doit être revue page 16 (OAP), page 20 (carte OAP n°2), page 21 (les ER1 et ER2 n'existent plus), page 46 (carte de synthèse).
 - la pièce n°4.17 (bilan de la concertation) doit être corrigée : il y a deux erreurs matérielles à la page 3.

Recommandation n°7 relative à la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France :

- le commissaire-enquêteur enquêteur invite la commune à prendre contact avec l'ABF en charge du secteur à l'UDAP77 afin d'étudier la possibilité de concevoir un Périmètre Délimité des Abords de l'Eglise Saint-Médard.
- le périmètre de protection autour du monument pourrait être modifié pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur, en remplacement du périmètre actuel de 500 mètres de rayon qui l'entoure.

3 AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR :

Considérant : les dispositions du Code de l'Environnement et du Code de l'Urbanisme relatives à la procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme,

Ayant visité : la commune et plus particulièrement les lieux susceptibles d'être impactés par le projet,

Ayant évalué : l'intérêt du projet de PLU pour la commune de REMAUVILLE mais aussi son impact sur l'urbanisation, la démographie, le logement, la circulation, les paysages ruraux et l'environnement

Etant donné que : l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, dans le respect de l'arrêté municipal ayant organisé l'enquête, et dans de bonnes conditions du 3 février au 7 mars 2025

Vu : les éléments constitutifs du dossier soumis à l'enquête publique,

Considérant également : les observations formulées par le public, les avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAe, ainsi que les réponses de la commune de REMAUVILLE,

Compte tenu : des recommandations formulées précédemment,

JE DONNE UN AVIS FAVORABLE AU PROJET
DE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE REMAUVILLE
Avec la réserve suivante :

Pour information : Si la réserve n'est pas levée, l'avis du commissaire-enquêteur devient défavorable.

Réserve relative au Rapport de Présentation – Partie 4 :

Le SDRIF-e a été approuvé le 10 juin 2025 par le Conseil d'Etat ; il est entré en vigueur dès le lendemain de la publication du décret n°2025 – 517, décret qui abroge le SDRIF 2013.

En l'absence de SCoT, la commune de REMAUVILLE doit donc maintenant justifier la compatibilité de son projet de PLU avec le SDRIF-e.

Les orientations relatives à la densification et la démographie figurant dans le SDRIF-e sont à prendre en considération :

- 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,
- OR87 : densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat,
- OR92bis à 97 : capacité d'urbanisation non cartographiée.

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

Ce document comporte 41 pages numérotées de 1 à 41

Fait à AVON le 10 septembre 2025

Le commissaire-enquêteur

Jean BAUDON

