

Annexe : Examen des observations des services et du public et modifications
apportées au dossier de modification
du PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE, après l'enquête publique

Avis des services	Réponse du conseil
<p><u>Chambre des Métiers et de l'Artisanat</u></p> <p>Dans votre rapport de présentation, vous préconisez « l'intégration des fermes situées dans le tissu urbain, à la zone urbaine de manière à permettre leur reconversion éventuelle, lors de la cessation d'activité ». La CMA77 préconise l'installation des activités artisanales en milieu urbain pour plusieurs raisons (...). La CMA préfère donc participer à régénérer la ville plutôt que d'encourager l'étalement de la ville par le mitage de constructions en milieu rural.</p> <p>À titre d'information, la Chambre Régional de Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France a signé récemment une convention partenariale avec la SAFER afin de travailler sur les problématiques de requalification d'anciens corps de fermes en locaux destinés à l'activité artisanale.</p>	<p>Ne concerne pas la modification du PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE¹.</p> <p>Le conseil communautaire prend note de ces informations dans le cadre de l'élaboration du PLUi.</p>
<p><u>Syndicat de l'Eau de l'Est Seine-et-Marnais (S2E)</u></p> <p>Ce projet est cohérent avec le réseau d'eau potable existant. Le réseau est au droit des parcelles identifiées sur les documents graphiques.</p>	<p>Prend acte.</p>

¹ Cette observation concerne la modification du PLU de REBAIS.

<p>Département de Seine et Marne</p> <p>Après examen, ce dossier n'appelle pas d'observation de la part du Département sur ses domaines de compétence.</p>	<p>Prend acte.</p>
<p>Chambre d'agriculture de la Région Île-de-France</p> <p>Pas d'observation.</p>	<p>Prend acte.</p>

<p>Observations déposées en mairie de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE</p>	<p>Avis du Commissaire-Enquêteur</p>	<p>Réponse du conseil</p>
<p>Observation N°1 : Indivision ADNOT (Courriel)</p> <p>Demande le classement de la parcelle ZH 42 actuellement située en zone A à Montmogis, en zone UB.</p>	<p>Il y a une certaine ambiguïté puisque la demande du SDRIF, en ce qui concerne l'habitat, prévoit la construction de 70000 logements par an pour la région parisienne ; en même temps il est préconisé la restriction de construction des bourgs et hameaux, alors que ce sont dans ces endroits où l'on trouve le plus de place pour construire.</p>	<p>Ce changement ne relève pas de la modification du PLU en cours². De plus, il n'est pas souhaité étendre la zone urbaine sur les hameaux.</p>
<p>Observation N°2 : Courriel de Monsieur Arthur POULAIN</p> <ul style="list-style-type: none"> - Difficultés de consultation du dossier sur internet ; - Demande la modification du PLU pour autoriser les projets 	<p>Les documents ont été consultables sur internet et sur papier.</p> <p>Concernant les projets touristiques, il serait judicieux</p>	<p>Les documents ont pu être consultables pendant toute la durée de l'enquête publique, en mairie, au siège de la communauté de communes et en ligne.</p> <p>Cette demande concerne la zone agricole² et ne peut</p>

2 Article L.153-31 : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

<p>de résidences mobiles et de Tiny-House.</p>	<p>que la CC2M accompagne ce genre d'initiative.</p>	<p>être prise en compte dans le cadre de la modification du PLU de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE. Conformément au SDRIF, les projets touristiques doivent être privilégiés en densification. L'habitat diffus ne doit pas être encouragé, en cohérence avec le PADD (l'objectif affiché par la commune est de ne pas voir évoluer les limites bâties », page 10 du PADD).</p>
<p><u>Observations N°3: Courriel de M. CARON Julien et Mme BERILLON Élise</u> souhaitent installer des Tiny-House.</p>	<p>Des préconisations régionales et départementales recommandent le développement du tourisme sur le département. Les dispositions applicables aux zones U dans l'article 1 – 8ème alinéa du règlement de St Rémy de la Vanne devront être revues et adaptées à ces recommandations en les classant dans l'article 2 « Utilisation des sols soumises à des conditions particulière », avec les adaptations particulières nécessaires.</p>	<p>Le conseil souhaite éviter les résidences mobiles de loisirs, incompatibles avec le tissu villageois.</p>
<p><u>Observation N°4 - Mme OBERT</u> demande que soit révisé le classement de la parcelle 239 (zone N) en terrain à bâtir (lieu-dit « Limon Couronnés »,</p>	<p>Même réponse que pour l'observation n°1.</p>	<p>Ce terrain boisé est classé en zone naturelle en cohérence avec le PADD qui propose un</p>

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

<p>Chemin des Ouches) car le terrain est desservi : voie, électricité, eau, téléphone.</p>		<p>développement limité de la commune, « recentrant le village sur lui-même » et la préservation des milieux naturels.</p>
<p><u>Observation N°5 - M. DA SILVA (SCI AMADIA)</u> demande que la parcelle 106 classée en UX soit reclassée en zone UB (46/48 rue de Montmogis).</p>	<p>Le contexte de cette demande me semble particulière et devrait à tout le moins retenir l'attention du maître d'ouvrage, en effet, si l'observation du pétitionnaire est assez courte elle est accompagnée de deux plans explicitant la situation de cette propriété et justifiant la demande.</p>	<p>Ce point ne fait pas l'objet de la présente modification du PLU mais pourra être étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi. <i>Il serait judicieux de renouveler cette demande dans le cadre de la concertation relative au PLUi.</i></p>
<p><u>Observation N°6 - M. DUCHAUCHOY</u> L'article N2 indique une extension mesurée à 25m². Il conviendrait de clarifier la notion d'extension mesurée par un pourcentage.</p>	<p>L'établissement d'un pourcentage en lieu et place d'une quantité de surface offrirait à tous les mêmes droits. D'une part, il est à remarquer que cette demande fait suite aux déclarations du Ministre du logement et de l'Égalité du moment qui précise « seul un pourcentage précisant la notion d'extension « mesurée » dans le document d'urbanisme peu éviter les difficultés d'interprétation ».</p>	<p>Cette surface a été fixée en tenant compte des constructions existantes, au sein des zones naturelles, à préserver. Elle offre à tous, les mêmes droits.</p>
<p><u>AVIS FAVORABLE au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-REMY-DE-LA-VANNE, sous les réserves suivantes :</u> <u>Réserve 1 :</u> Le Commissaire enquêteur demande que soit intégré la notion de requalification des corps de ferme dans le règlement comme le demande la Chambre des Métiers et de l'Artisanat.</p>	<p>La demande de la chambre des métiers et de l'Artisanat fait référence au PLU de la commune de REBAIS. Par ailleurs, le changement de destination est autorisé dans les zones urbaines (UA et UB), y compris pour les activités artisanales, lorsqu'elles restent compatibles</p>	

	<p>avec la vocation de la zone.</p> <p>Elle ne concerne pas la présente modification.</p>
<p><u>Réserve 2 :</u></p> <p>Les dispositions applicables aux zones U dans l'article 1 – 8ème alinéa du règlement de St Rémy de la Vanne devront être revus et adaptées à ces recommandations en les classant dans l'article 2 « Utilisation des sols soumises à des conditions particulière », avec les adaptations particulières nécessaires.</p>	<p>Cette demande va à l'encontre de l'objet de la procédure de modification du PLU.</p>
<p><u>Réserve 3 :</u></p> <p>La propriété de Monsieur DA SILVA n'a plus rien à voir avec un zonage de type industriel. Cette zone ne peut qu'être reclassée en zone UB comme le reste de la propriété.</p>	<p>Cette demande n'entre pas dans le champ de la procédure de modification dont les objets ont été détaillés dans l'arrêté de prescription en date du 18 juillet 2019.</p> <p>Toutefois, cette correction pourra être apportée dans le futur PLUi si cela est jugé nécessaire.</p>
<p><u>Réserve 4 :</u></p> <p>Le Commissaire enquêteur demande que la CC2M suive les déclarations du Ministre du logement et de l'Egalité du moment qui précise ; « seul un pourcentage précisant la notion d'extension « mesurée » dans le document d'urbanisme peu éviter les difficultés d'interprétation » et que soit précisé un pourcentage « mesuré » d'extension des surfaces existantes pour toutes les zones et de prendre en compte que la notion de COS n'a plus lieu d'être de par la loi ALUR de mars 2014.</p>	<p>Exprimer une extension en pourcentage existant offrirait d'importantes possibilités de développement sur du bâti présentant de grands volumes.</p>