

Enquête publique

Portant sur la Révision du Plan Local d'Urbanisme

De la commune de NONVILLE

Enquête publique du lundi 15 juillet 2024 à 09h00 au vendredi 23 août 2024 à 17h00



CONCLUSIONS et AVIS

Christian HANNEZO
Commissaire enquêteur
vendredi 20 septembre 2024

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241031-49C_2024-DE

Sommaire

	Page de garde	1
	Sommaire	2
1	Conclusion	3
1.1.	Contexte général	3
1.1.1.	Principales mesures intervenues avant l'enquête	3
1.1.2.	Cadre juridique de l'enquête	3
1.2.	Analyse du projet	4
1.3	Résultats des observations déposées par le public	6
2	Fondement des réflexions du commissaire enquêteur	6
2.1.	Mon constat	6
2.2.	Climat général de l'enquête	8
2.3	Conclusions générales	8
3	Avis motivé	9

Envoyé en préfecture le 05/11/2024
Reçu en préfecture le 05/11/2024
Publié le
ID : 077-217703404-20241031-49C_2024-DE

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241031-49C_2024-DE

1 Conclusion

1.1. Contexte général

Dans son arrêté d'enquête N° 18.2024 du 22 mai 2024, Monsieur Jean Claude BELLLOT Maire de la commune de NONVILLE décide la poursuite d'une enquête publique pour la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Par décision du 15 / 04 / 2024 référencée sous le numéro n° E24000029/77, Madame la vice -présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Monsieur Christian HANNEZO, en qualité de Commissaire Enquêteur en vue de conduire l'enquête publique ayant pour objet « la révision du PLU de la commune de NONVILLE.

L'enquête publique a été programmée du lundi 15 juillet 2024 à 09h00 au vendredi 23 août 2024 à 17h00 pour une durée de 40 jours.
Celle-ci s'est déroulée dans de bonnes conditions d'accueil du public notamment.

La délibération du conseil municipal en date du 28 avril 2021 précise que la révision du Plan Local d'Urbanisme répond aux objectifs suivants :

- Rectifier des erreurs et contradictions contenues dans le PLU actuel.
- Réguler le développement de l'urbanisation et la densification du village.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
- Favoriser le développement du centre-village et le développement économique.
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation. - Poser les bases d'un plan de déplacements et de stationnement.
- Prendre en compte les dispositions du SD-RIF approuvé le 27 décembre 2013.
- Intégrer dans le P.L.U les nouvelles dispositions du décret du 28 décembre 2015.

1.1.1. Principales mesures intervenues avant l'ouverture de l'enquête

Le 11 juin 2024, une rencontre a été organisée avec la mairie de NONVILLE et le commissaire enquêteur. Les points abordés ont été :

- Les conditions d'organisation de l'enquête :
 - o Publicité,
 - o Affichage,
 - o Accueil du public
 - o Recueil des observations...

1.1.2. Cadre juridique de l'enquête

Les résultats de la concertation menée sur le plan local d'urbanisme ont permis d'arrêter le projet de P.L.U, avec notamment mise à disposition de documents et deux réunions publiques :

- le 11 mars 2022, exposant le contexte et les objectifs du P.L.U,
- le 22 décembre 2023, de présentation du projet de plan local d'urbanisme.

Les comptes rendus des réunions de commission relatent les différentes étapes de cette étude, et notamment celle, avec les personnes publiques associées et consultées :

- du 23 août 2018, de discussion avec la Direction Départementale des Territoires.
- du 28 juin 2019, de discussion avec la Direction Départementale des Territoires.
- du 12 février 2024, discussion sur les dispositions du projet de PLU avec les PPA.

Sauf dérogations prévues par la loi, la révision allégée est employée lorsque le projet d'évolution du PLU : A pour unique objet :

- Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N),
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).
- Ou est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Contrairement à une révision générale, la révision allégée ne peut pas être utilisée lorsque le projet d'évolution du PLU(i) porte atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU(i).

Dans le cas présent, le choix d'une révision du PLU se justifie par l'intégration dans le projet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et ne porte pas atteinte au P.A.D.D (Projets d'aménagements et de Développement Durables).

1.2. Analyse du projet

(avis de la MRAe APIF – 2024-071 du 10/07/2024)

La commune de NONVILLE se situe dans le sud du département de la Seine-et-Marne, à 8 km à l'est de NEMOURS. Elle fait partie de la communauté de communes MORET Seine et Loing. NONVILLE compte 601 habitants au 1^{er} janvier 2021 (INSEE, population municipale 2021).

Le territoire de NONVILLE s'étend sur 11,62 km², dont environ 59% d'espaces agricoles et 32% de bois et forêts (Mos 2021). Il est traversé par le Lunain, affluent du Loing décrivant une vallée Sud/Est / Nord-Ouest dans laquelle s'est développée l'urbanisation, avec le village au sud, le long de la route de Fontainebleau (RD58), et les hameaux de Landy et de Chauville au Nord.

Le territoire compte une concession d'exploitation pétrolière de la société Bridge énergies qui porte un projet d'extension, associé à de nouveaux forages. L'autorisation préfectorale intervenue suite à enquête publique en janvier 2024 fait l'objet d'un recours contentieux de la part d'Eaux de Paris et d'une opposition de la part des riverains.

La commune porte par ailleurs un projet agro-touristique (hôtel, espace bien être , lodges...), intéressant également la commune de Treuzy-Levelay.

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur a été approuvé par délibération du conseil municipal du 09 juillet 2010. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 19 septembre 2018, puis de la modification de droit commun n° 2 approuvée le 14 septembre 2022. Sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal du 28 avril 2021. Le projet d'aménagement de développement durables (PADD) a été débattu le 16 février 2022 et le 06 décembre 2023 (après prise en compte de l'évolution du projet agro-touristique). Le PADD en dernier lieu fait l'objet d'ajustements mineurs par délibération du 06 mars 2024.

Envoyé en préfecture le 05/11/2024
Reçu en préfecture le 05/11/2024
Publié le
ID : 077-217703404-20241031-49C_2024-DE

La révision du PLU de NONVILLE a été arrêtée par délibération du conseil municipal du 03 avril 2024. Elle intègre les règles qui étaient inscrites initialement dans un projet de mise en compatibilité avec le projet agro-touristique.

Le projet de PADD comprend trois axes : « permettre un développement urbain maîtrisé en accord avec les objectifs communaux », « améliorer le cadre de vie des Nonvillois », « ainsi qu'augmenter l'attractivité du territoire et diversifier le développement économique ». Il fixe deux objectifs :

1. Une croissance démographique en vue d'atteindre environ 800 habitants à l'horizon 2030.
2. Une consommation d'espace de 3.95 ha à l'horizon 2030 (par rapport à 2014) « dont 2.78 ha à destination d'habitat dans le village et les hameaux, et 1.17 ha pour le projet agro-touristique.

La prévision à horizon 2030, d'une croissance démographique d'un tiers de la population de 2021 s'appuie selon le dossier, sur l'accueil de nouvelles populations dans un nouveau programme de 28 logements locatifs, sur un potentiel de densification de 35 logements, ainsi que sur l'accueil à demeure de salariés du projet agro-touristique (domaine de NONVILLE) qui s'installeraient dans la commune.

La consommation d'espaces de 2.78 ha « à destination d'habitat dans le village et les hameaux » comprend outre des extensions urbaines réalisées entre 2014 et 2021 (1.39 ha), une consommation d'espace à venir de 1.44 ha permettant de créer 17 logements. La croissance démographique attendue est donc induite, selon la commune, par la création de logements.

Le projet de PLU révisé introduit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur un secteur de 0.96 ha face au cimetière, pour un programme du bailleur val de Loing habitat. L'OAP précise que le schéma d'implantation est inspiré du plan de présentation présenté dans le permis de construire, et que la commune souhaite transcrire dans son plan local d'urbanisme avec un objectif de 28 logements.

Le projet de PLU révisé est assorti d'un nouveau règlement écrit et graphique, divisé en zones :

UA : (habitat, services, activités) dont secteur UAa (village ancien) et UE (équipements)

2AU (urbanisation différée à un horizon postérieur à 2030)

A (zone Agricole) As (site de serres) Ap (exploitation Pétrolière)

N (zone Naturelle) Na (secteur du moulin, château et abords), Nb (accueil des lodges), Nc (pension pour animaux), Nj (fonds de jardins des propriétés bâties) et Nzh (zones humides identifiées).

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241031-49C_2024-DE

1.3. Résultats des observations déposées par le public

Au total 3 dépositions ont été déposées se répartissant comme suit dans les différents registres mis en place :

- 1 sur le registre papier
- 2 sur le registre dématérialisé
- 0 courrier postal, ni remis en main propre
- Aucune observation « orale » déposée

Commentaires du commissaire enquêteur.

Les observations déposées n'ont pas remis en cause le projet de révision du PLU ;

Les observations portaient exclusivement sur des demandes visant des intérêts personnels et des ajustements de règlement pour le clos de NONVILLE en attente depuis 2022.

Bien qu'informé de l'enquête publique par affichage et publicité dans la presse notamment ;

Le public n'a pas manifesté un grand intérêt pour cette révision de PLU.

La mise à disposition du public d'un poste numérique à l'accueil de la mairie, pendant toute la durée de l'enquête n'a pas été utilisé.

2. Fondement de la réflexion du commissaire enquêteur

La commune est porteuse du projet, en est l'autorité organisatrice. A l'issue de l'enquête elle pourra décider d'approuver la révision du PLU par délibération du conseil municipal.

2.1. Mon constat

J'ai constaté :

• Le déroulement régulier de l'enquête en ce qui concerne :

- La production du dossier et ses annexes :

- Un dossier « papier » était mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en Mairie de NONVILLE, de plus ce dossier était consultable sur le site internet, comme mentionné sur l'Arrêté : <https://www.nonville77.fr>

- J'ai pu constater la publicité faite de l'enquête dans les journaux (copies en annexe du Procès-Verbal de synthèse), l'affichage communal, PV d'affichage en annexe du Procès-Verbal de synthèse.

- Pendant toute la durée de l'enquête le public pouvait consigner ses observations :

- Sur un registre papier dûment ouvert à cet effet côté et paraphé par mes soins, pendant les heures d'ouverture de la mairie et lors des permanences du commissaire enquêteur ;

- Par courrier à mon attention au siège de l'enquête mairie de NONVILLE

- sur le registre dématérialisé, par courriel à : enquetes@nonville77.fr

- A l'issue de l'enquête j'ai clôturé le registre papier, le 23 août 2024 à 17h00.

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241031-49C_2024-DE

- J'ai rencontré dans les huit jours qui ont suivi la fin de l'enquête, le maître d'œuvre et lui ai remis les observations écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse, joint en annexe du rapport de l'enquête.

Le public a pu être accueilli dans de bonnes conditions y compris pour les personnes à mobilité réduite (PMR). Tout au long de l'enquête les espaces réservés au public sont restés identiques et n'ont pas suscité de remarque particulière.

En conséquence :

Je soussigné Christian HANNEZO, en ma qualité de Commissaire Enquêteur, certifie :

- Avoir pris connaissance du projet dans son ensemble, et constaté que le dossier était conforme à la réglementation,
- Avoir procédé aux consultations nécessaires à une bonne connaissance des éléments du dossier d'enquête publique,
- Avoir vérifié la présence de l'avis d'information au public avant le début et pendant le déroulement de l'enquête sur les panneaux d'affichage de la commune.
- Avoir vérifié l'exactitude des parutions dans la presse régionale diffusée dans le département et dans les délais impartis de l'avis d'enquête conformément à la législation en vigueur. (Copies des avis en annexes du Procès-verbal de synthèse).
- Avoir assuré 4 permanences dans les locaux de la mairie de NONVILLE.
- Avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective et permanente du registre d'enquête, paraphé par mes soins. Le registre était tenu à la disposition du public aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, et ce pendant toute la durée de l'enquête.
- Avoir vérifié, lors de chacune des permanences, la présence effective des différentes pièces constitutives du dossier soumis à l'enquête,
- Avoir vérifié régulièrement que les dossiers numériques du dossier d'enquête étaient téléchargeables sur le site proposé dans l'arrêté d'enquête n°18.2024 du 22/05/2024
- Avoir vérifié régulièrement le bon fonctionnement de l'adresse électronique mise en place pour la mise à disposition du dossier,
- Avoir constaté que le public avait eu la possibilité de s'exprimer librement et en était informé,
- Avoir été présent dans les locaux de la mairie de NONVILLE le jour de la clôture de l'enquête, le 23 août 2024 17H00.
- Avoir clos, à l'expiration du délai d'enquête, les registres le 23 août 2024 17h00,
- Avoir obtenu des réponses du maître d'œuvre aux questions posées durant l'enquête de manière à me permettre de rédiger mon rapport.
- Avoir rédigé un procès-verbal de synthèse des observations déposées par le public que j'ai remis physiquement sous forme papier et électronique à M Jean Claude BELLLOT maire de la commune de NONVILLE le 02 septembre 2024.
- Avoir reçu le 12 septembre 2024 de la part de la mairie de NONVILLE, un mémoire en réponse au PV de synthèse.
- Avoir rédigé le présent rapport en toute indépendance et toute objectivité.
- Avoir adressé l'ensemble de mon rapport accompagné d'avis motivés :
 - A la mairie de NONVILLE
 - Au Tribunal Administratif de Melun

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241031-49C_2024-DE

2.2. Climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, au niveau de la préparation avec les services de la mairie de NONVILLE.

La concertation avec la municipalité NONVILLE dans la préparation de l'enquête et notamment les détails d'organisation de l'arrêté d'enquête s'est déroulée en toute cordialité.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté d'enquête n° 18-2024 du 22 mai 2024.

La participation du public a été très faible, 3 dépositions ont été répertoriées comme suit : 2 sur le registre numérique, 1 sur le registre papier. A aucun moment le projet de révision a été remis en cause.

Les observations portaient notamment sur des demandes de possibilité de changement de zone ou de possibilité d'extension en zone N, à toutes fins d'intérêts personnels.

2.3 conclusions générales

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions ci-dessus, je considère que le projet de révision du PLU de la commune de NONVILLE :

- Répond aux prescriptions et objectifs supra communaux, lois nationales et documents régionaux de planification.
- Suite aux observations et à la lecture des documents, j'estime que celui-ci répond aux exigences réglementaires.
- La révision du PLU dans la commune de NONVILLE répond aux orientations futures de la commune dans le domaine de la gestion de l'urbanisme, notamment dans la création d'une OAP pour la création de logements permettant une proposition adaptée aux évolutions futures, horizon 2030.

Envoyé en préfecture le 05/11/2024

Reçu en préfecture le 05/11/2024

Publié le

ID : 077-217703404-20241031-49C_2024-DE

3. Mon avis motivé

Sur la forme

J'ai commenté au responsable du projet lors de l'examen des discussions avec les personnes qui sont venues aux permanences les requêtes et les manques « supposés ». Ceux-ci ont été détaillés dans le Procès-Verbal de synthèse et dans son mémoire en réponse, le maître d'œuvre a apporté les commentaires et des réponses aux demandes exprimées.

Celles-ci dans leur globalité me paraissent satisfaisantes. J'ai remarqué au cours de cette enquête une grande motivation de la part de l'équipe communale, à faire aboutir et réussir cette révision du PLU, dont le conseil municipal pourra à l'issue de l'enquête valider son intégration dans le PLU.

Sur le fond :

Il en ressort au final une faible participation du public. L'élaboration de la révision du PLU de NONVILLE apportera à la commune de NONVILLE des ajustements sur l'urbanisme de la commune, notamment la création d'une OAP permettant la création d'appartements locatifs répondant ainsi aux orientations futures en matière de démographie.

Compte tenu des réponses obtenues du maître d'œuvre, suite aux demandes du public, aux observations des PPA et de la MRAe.

Je délivre **un avis favorable** à la révision du Plan Local d'Urbanisme de NONVILLE.

Christian HANNEZO
Commissaire enquêteur
20 septembre 2024



Envoyé en préfecture le 05/11/2024
Reçu en préfecture le 05/11/2024
Publié le
ID : 077-217703404-20241031-49C_2024-DE