

Tableau II – Examen des requêtes déposées au cours de l'enquête publique -

I – EXTRAIT DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PAGE 45 ET DE SES CONCLUSIONS PAGE 8 :

- L'enquête a donné lieu à 3 observations déposées comme suit :

- 1 sur le registre papier,
- 2 sur le registre dématérialisé.

Les trois observations ne remettaient pas en cause la révision du PLU et étaient l'objet de demandes particulières. Les demandes ont été répertoriées dans le procès-verbal de synthèse et le questionnement au maire de la commune a donné lieu à un mémoire en réponse.

- 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.

II – EXPOSÉ DES REQUÊTES ET RÉPONSES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

N°	Noms adresses	Observation déposée
CRP 1	M P PETITOT 137 route de Fontainebleau NONVILLE	<i>Cette personne est venue se renseigner sur les possibilités d'extension de sa résidence (parcelle 198) offerte par le PLU.</i>
Avis du commissaire enquêteur : <i>Cette résidence a reçu une autorisation de construire « ponctuelle » pour être construite à cet endroit, il y a plusieurs décennies. Le PLU actuel classe maintenant la parcelle en « zone N » et n'autorise aucune extension.</i>		
Réponse du maître d'ouvrage : <i>Il s'agit en fait de la parcelle n° A 298 : classée en zone N. Compte tenu de sa localisation isolée, il n'est pas envisageable de la classer en zone U ... par définition même de la zone U.</i> <i>Le règlement autorise, quoi qu'il en soit (page 57) : « L'aménagement et l'extension des habitations existantes, ainsi que leurs annexes accolées ou non, peuvent être autorisés à condition que le cumul des projets ne pourra dépasser 25 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. des constructions légalement édifiées dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »</i> <i>Ceci conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme :</i> <i>Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.</i>		

N°	Noms adresses	Observation déposée
CRD 1	Thomas VIDALENC 21 rue de LONGCHAMP 75116 PARIS	La SASU du clos de Nonville par le biais du cabinet d'architecte valide ces deux rectifications avant approbation du PLU révisé.

Avis du commissaire enquêteur : il est proposé ci-dessous le détail des deux rectifications demandées

1 : S'agissant de la surface d'emprise au sol autorisée :

- Celle-ci devrait être plafonnée à 4500 m² au titre des constructions à destination agricole ;
- Ce chiffre a été retenu lors de précédents échanges et validé par Monsieur le Maire et l'urbaniste mandaté par la commune.

2 : S'agissant de la possibilité d'une extension limitée de la SDP du Bâtiment « château »

- Cette extension, cohérente avec celle précédemment autorisée au droit du bâtiment « moulin » lors de la modification du PLU en 2022, avait également fait l'objet d'une validation lors de précédents échanges.
- En toute logique, ce bâtiment pourrait également faire l'objet d'une extension, limitée à 30% de sa SDP existante.

Réponse du maître d'ouvrage : Rappel de la démarche engagée en 2021 avec la modification du PLU, sur la base des secteurs de la zone N existants dans le PLU initial (secteurs Na et Nb), dont il fallait nécessairement tenir compte, en accord avec la DDT :

- la modification du PLU, approuvée en septembre 2022, l'a été sur la base des éléments de programme disponibles début 2022, puis modifiés après enquête publique à la demande du porteur de projet ...
- la "mise en compatibilité sur déclaration de projet" a défini - après plusieurs allers-retours entre la mairie, le porteur de projet et la DDT - un programme qui s'est affiné ensuite ; et avec une emprise au sol de 3.500 m², laquelle a été validée par tous, notamment dans le tableau des surfaces présenté par le demandeur ; et non pas 4.500 m²;
- notons aussi qu'une "mise en compatibilité sur déclaration de projet" doit juridiquement, par définition, porter sur un projet parfaitement défini (la demande du pétitionnaire) et donc sur un programme précis ; non sur une enveloppe de droits à construire.

N°	Noms adresses	Observation déposée
CRD 2	M B BRIERE agriculteur exploitant à NONVILLE	Propriétaire de la zone cerclée en rouge souhaite qu'elle soit classée en A plutôt qu'en N



Avis du commissaire enquêteur :

Cette partie cerclée de rouge correspond à d'anciens vergers évolués en friches dont le propriétaire (M BRIERE) souhaite entretenir et remettre en culture et empêcher aussi les dépôts sauvages sur le chemin attenant.

Réponse du maître d'ouvrage : Cette demande ne paraît pas recevable au plan juridique, à ce stade d'avancement du PLU, et en l'absence de compensations proposées par le demandeur.