

Tableau récapitulatif des réponses apportées par la CCPG aux observations du public

Lieu	Type	N°	Réponse de la CCPG
BOE	C	1	Les 2 parcelles sont disjointes, voir extrait cadastral joint. Elles étaient dans le POS en zone NAI à destination d'activités. Actuellement la commune est au RNU. Le projet de zone artisanale n'existe plus dans le PLU. On se situe ici dans une zone d'extension au-delà de l'enveloppe urbaine. Ce type d'urbanisation est proscrit par la DDT, ne correspond pas aux orientations du PADD ni à celle du Scot (minimisation de la consommation foncière), ni à la politique du zéro artificialisation nette (ZAN). Une parcelle en jachère est et de même une parcelle inscrite à la PAC.
BOE	et C et	2	Auparavant il était classé en zone N et Uj et non en A et Uj. Le règlement en zone N permet les annexes (2 maxi - p124 du règlement) avec des conditions de surface limitées et des distances vis-à-vis des habitations à respecter (p 127 du règlement). Le classement en élément surfacique n'interdit pas les aménagements autorisés en zone N mais vis à un respect du caractère paysagers du lieu.
BOE	R	3	Les parcelles 73 et 79 sont liées, d'après l'enquête de la chambre d'agriculture, à une exploitation agricole. Les 4 bâtiments de la parcelle 79 correspondent à des hangars et la parcelle 73 permet l'accès aux bâtiments (cf photographie aérienne jointe).
CCPG	CI	4	La parcelle se situe dans le périmètre de protection rapprochée du captage AEP d'Echilleuses qui oblige le raccordement de toute habitation à la station d'épuration. Or cette dernière est pratiquement à saturation et la commune ne souhaite pas réaliser de travaux (pb de coût). Plusieurs parcelles ont donc été retirées de la zone U.
CCPG	CI	5	Voir remarques ligne 9
PUI	C	6	Les parcelles AC 147 et 148 sont constructibles (U). Les parcelles AC 136 et 137 relèvent, d'après la photographie aérienne, de la zone agricole
PUI	C	7	Le règlement de la zone Ub n'est ici pas totalement explicite. Une demande de la part de la CCPG va être faite.
PUI	R	8	Dans un souci d'équité il serait souhaitable qu'une partie de la parcelle soit classée en Ub dans le prolongement de la limite de la zone Ub au nord (voir pièce jointe)
PUI	R	9	La commune ne souhaite pas qu'il y ait de construction en double rideau vers l'Essonne. Je vous envoie une localisation de la parcelle et un extrait de zonage.
PUI	R	10	Après échange avec Mme la Maire il ressort que ces parcelles ne relèvent pas d'une quelconque exploitation agricole.
PUI	R et C	11	Plusieurs bâtiments existants (appartenant à priori aux demandeurs) ont été désignés dans cette zone N comme pouvant changer de destination pour permettre à ces personnes de faire un ou des gîtes. La réalisation d'un bâtiment neuf dans cet écart ancien n'aurait pu se faire que par la création d'un STECAL avec le risque que le gîte ne soit revendu comme habitation et donc d'avoir ouvert une possibilité non offerte à toutes les habitations isolées ou situées dans un écart.
PUI	R	12	RAS
PUI	R	13	RAS
PUI	R	14	RAS
PUI	R et C	15	Les parcelles F732 et 733 ont été zonées en agricole du fait de la présence du hangar. Systématiquement les parcelles avec des bâtiments agricoles même incluses en zone urbaine ont été classifiées en A. L'ER permet une circulation des engins agricoles au plus proche de l'enveloppe bâtie (chemin de pourtour). voir 2 pièces jointes.
PUI	R	16	dans le PLU d'Orville (consultable sur le site de la CCPG) ces 2 parcelles étaient pour partie en zone UB et pour l'autre en zone AU. Du fait des contraintes de consommation foncière il a été décidé de modifier et réduire de manière conséquente la zone AU et de supprimer toute urbanisation linéaire.
PUI	R et C	17	La commune a souhaité ne pas modifier son entrée de bourg. Les parcelles non bâties ont été mises en Uj et de l'autre côté de la route en N.
PUI	C	18	La modification, après demande de confirmation auprès de l'ABF, paraît recevable
PUI	R + C	19	Créer une parcelle U pour une création de bâtiment au milieu d'une zone A ne paraît pas envisageable. Par contre des bâtiments ont été désignés comme susceptibles de changer d'affectation ce qui peut permettre de les aménager en gîte. Il est nécessaire d'assurer que les bâtiments désignés appartiennent pour au moins d'un d'eux au demandeur, si ce n'est pas le cas il pourrait être envisagé de désigner un bâtiment lui appartenant.
CCPG	CI	20	Il est possible qu'il y ait là une erreur du bureau d'études car je ne trouve pas de bâtiments agricoles à cet endroit dans les fichiers de la CA
CCPG	C	21	La zone AU est limitée du fait des contraintes de consommation foncière liée au SCOT et du souhait de la commune de ne pas avoir un lotissement trop conséquent.
BRI	O	22	RAS
BRI	R et C	23	Le fait que la zone au nord de la voie d'accès soit bâtie n'implique que pas que les terrains au sud de la route correspondent à une zone urbaine, ce qu'atteste la photographie aérienne. On se situe ici dans une zone d'extension au-delà de l'enveloppe urbaine. Ce type d'urbanisation (qui permettrait à minima 3 pavillons) est proscrit par la DDT, ne correspond pas aux orientations du PADD ni à celle du Scot (minimisation de la consommation foncière), ni à la politique du zéro artificialisation nette (ZAN).

BRI	R et C	24	Manifestement les parcelles 381 et 386 comportent 1 ou plusieurs étangs. Il est fort peu probable qu'un remblaiement total des 2 parcelles ait eu lieu avec, par la suite, création des étangs ce qui ferait qu'ils pourraient être hors eau lors des inondations. Le passage en N ne paraît pas envisageable d'autant que la carte indicative de la zone inondée en 2016, validée dans ce secteur par la commune, englobe ces 2 terrains. Par contre la parcelle 386 en Nzh pourrait être mise en Ni.
BRI	R	25	Même demande que celle de la PUI R 16
BRI	R	26	Même réponse que celle de la PUI R 16
BRI	R et C	27	Effectivement, même s'il y a un emplacement réservé pour la création d'un bassin tampon pour les eaux pluviales, le règlement actuel ne permet pas cet aménagement
BRI	R et C	28	La demande paraît justifiée (cf photo aériennes)
BRI	R	29	RAS
BRI	R	30	RAS
BRI	R	31	<p>La perte de surface constructible en passant d'un POS au PLU est inhérente aux évolutions législatives. La conception de l'urbanisme au niveau des POS n'a plus rien à voir avec celle des PLU. De plus le SCot a défini une enveloppe foncière allouée maximale. Le PLUi respecte cette enveloppe mais sans marge possible. Toutes les communes du Puisieautin dotées d'un POS (devenus caducs au 1.01,2021 ont vu leurs surfaces constructibles réduites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1) rajout ou corrections des différents éléments de paysage : un point sera fait avec le BE</li> <li>- 1) ER : à vérifier par le prestataire,</li> <li>- 2) le bureau d'études ne peut pas modifier le cadastre,</li> <li>- 3) la définition légale d'un hameau n'existe pas. la jurisprudence est à priori assez fournie sur la définition des hameaux mais le nombre de 5 habitations, dans le cadre d'une lecture rapide, n'a pas été retrouvé.</li> <li>- 4) voir le premier paragraphe. De plus pendant l'application du POS peu de constructions d'habitations ont été réalisées ce qui peut tempérer les éléts apportés par la commune.</li> <li>- 5) le projet d'éco hameau a été abordé avec le CE. Dès le départ de l'élaboration du PLUi il a été indiqué par la DDT et la CA que ce projet n'était pas réalisable. La remarque déjà indiquée précédemment est la suivante : On se situe ici dans une zone d'extension au delà de l'enveloppe urbaine et de plus au niveau d'un hameau. Ce type d'urbanisation est proscrit par la DDT, ne correspond pas aux orientations du PADD ni à celle du Scot (minimisation de la consommation foncière), ni à la politique du zéro artificialisation net (ZAN) . Concernant la petite zone 1AU figurant dans le plan de zonage elle résulte d'un consensus : préfecture - DDT - commune - CCPG.</li> <li>- concernant le défaut d'affichage : le code de l'urbanisme indique qu'un affichage d'un mois doit avoir lieu sans préciser dans quel délai après l'arrêt du projet de PLU.</li> <li>- le défaut d'affichage dans un délai d'un mois après la délibération (code des collectivités territoriales) ne fait pas grief dans le cadre d'un PLUi.</li> <li>- la délibération de la commune d'avis sur le projet de PLUi a été prise le 11 juin alors que le délai légal était le 11 mai, elle n'a donc pas de valeur légale 09/07/2021</li> </ul>
BRI	R et C	32	La demande de M. Coulon est recevable la demande a effectivement été faite de longue date.
BRI	R et C	33	Lors de l'élaboration du PLU d'Ondreville un changement de destination a été prévu à l'arrêt du dossier. La DDT a fait supprimer cette possibilité en arguant qu'en zone orange du PPRi (ce qui est le cas ici) aucune augmentation de population n'était possible et que la création d'un gîte induisait une augmentation de population.
BRI	R	34	La limite de la zone U a été calée sur celle de la parcelle 22 ce qui est "large". Pour les demandes de possibilités de construction, voir le règlement pages 124 et 127.
BRI	R	35	Les parcelles ZM 14 et 15 sont en zone Ub (batiments légers - anciens poulaillers que la commune souhaite voir disparaître). La parcelle 347 doit logiquement être incluse dans la zone Ub. La parcelle 126 se trouve en extension de la zone Ub et on se trouve dans une configuration et des éléments de réponses identiques à ceux de la demande BOE C 1
CCPG	CI	36	La parcelle ZK 046 comporte une ancienne grange en dur. Elle n'est pas propriété de la commune qui ne souhaite pas acquérir des terrains situés en périphérie de la zone AU. De plus la surface existante de la zone AU a fait l'objet de très nombreux échanges car considérée comme trop importante. Agrandir la zone AU semble donc très délicat. Nous sommes de plus au maximum de l'enveloppe foncière allouée par le SCot. Concernant la haie, il y a visiblement eu une lecture erronée de l'OAP (voir page 20 de la pièce 3 du dossier). Il n'y a pas de durée de validité d'un PLU.
PUI	C	37	La parcelle 122 (cf pièce jointe) constitue une coupure verte qui permet d'isoler les différents bâtiments anciens du moulin de la zone d'habitat pavillonnaire au sud de la route. Il a été considéré qu'une urbanisation linéaire de type pavillonnaire le long de la route altérerait la qualité du paysage le long d'un chemin de randonnée.
CCPG	R	38	Les 2 parcelles ne se situent pas entre 2 zones bâties mais bien en prolongement de la zone bâtie (cf pièce jointe). La largeur le long de la route est d'environ 85m ce qui permet largement d'exploiter sans risque vis-à-vis de la route
CCPG	C	39	Le zonage en Ua est d'environ 72m le long du chemin (cf, pièce jointe) ce qui permet de créer une nouvelle salle.
CCPG	CI	40	La zone a été classée en Ap suite à la demande de la commune qui a demandé à classer bcp de parcelles. On se trouve clairement en extension d'une habitation isolée
CCPG	CI	41	La commune souhaite conserver le cône de vue en entrée ouest du bourg ce qui explique que les parcelles au nord de la route sont classées en Np (cf. pièce jointe - Np correspond au sigle v avec rotation) et le sud de la route en zone Ap
BOE	R	42	Souci de localisation de parcelles cadastre / photo aérienne - demande à voir par la suite après obtention de ttes les infos

BOE	R	43	RAS
PUI	R + C	44	Sur la parcelle 16 on a un bâtiment agricole (cf pièce jointe) hangar à priori récent. Il a été considéré que permettre la construction de pavillons à coté d'un hangar agricole été de nature à créer des conflits de voisinage
PUI	R	45	RAS
PUI	R	46	A voir avec la commune
PUI	R	47	Les parcelles correspondent à du jardin (cf photo aérienne). On se situe au-delà de la zone urbanisée (donc en extension urbaine et en consommation foncière). De plus la parcelle se situe dans le périmètre de protection rapprochée du forage AEP avec obligation de raccordement à la station d'épuration qui est en limite de saturation)
PUI	R + C	48	Effectivement la parcelle était le lieu prévu pour le déplacement de l'intermarché. Ceci étant les nuisances liées à un supermarché sont sans mesures avec celles liées à une exploitation agricole d'une parcelle.
PUI	R	49	la faute d'orthographe sera corrigée. Pour les 2 habitations existantes non représentées il est impossible de modifier le cadastre tant que ce dernier n'a pas fait la modification. Pour les boisements manquant ils pourront être mis en N
PUI	R + C	50	On se trouve en extension urbaine consommatrice d'espace
PUI	R + C	51	La station d'épuration est arborée en venant du nord. La localisation d'une enclave en A dans la zone Ap a été prévue pour permettre la réalisation du hangar et a fait l'objet d'échanges avec la mairie mais également M. Brigault.
PUI	R + C	52	A voir avec la mairie. Concernant ERAUG05 il ne figure pas sur le plan car de zonage trop étroit pour être visible à cette échelle. C'est la liste des ER qui fait foi. Pour ERAUG03 sur le plan on a un petit pan coupé qui apparaît sur le plan de zonage et pas sur la liste des ER. La commune sera interrogée à ce propos.
PUI	R	53	A voir avec la commune. La largeur de la zone AU fait ici environ 28m. Elle pourrait être réduite, sa fonction étant de permettre une desserte au sud ouest de la zone AU.
PUI	C	54	RAS
PUI	C	55	Après vérification sur le SIG, la parcelle 200 correspond bien à une habitation et doit donc être mise en U ainsi que les parcelles 65 et 67 non bâties mais apparemment non agricoles
PUI	C	56	A voir avec la chambre d'Agriculture, plutôt stricte sur les zones Ap.
PUI	C	57	Constitue effectivement un traitement "discriminatoire". Demande validée par la commune.
PUI	C	58	RAS
CCPG	CI	59	RAS
CCPG	CI	60	l'arrière de la parcelle 258 est en jardin ce qui permet de faire un abri de jardin