

Département de Seine et Marne

**Enquête publique
relative à l'élaboration du PLU
de la commune de COURQUETAINE**

Du 20 novembre 2017 au 13 janvier 2018

**ANALYSE DES OBSERVATIONS
ET DES COURRIERS REÇUS**

Commissaire enquêteur : Pierre MONNET

Ordonnance du Tribunal Administratif de MELUN

E1 70000 97/77 du 20/09/2017

Dans ce chapitre seront reportés les observations reçues par le commissaire enquêteur ainsi que les différents courriers, comme indiqué dans le rapport de synthèse et les commentaires de la municipalité.

1 – Lettre de Monsieur BORRI (voir procès verbal de synthèse 1)

Il souhaite que sa propriété soit intégrée dans le secteur U du PLU.

Commentaire de la municipalité

« Monsieur BORRI est propriétaire de la parcelle AD66. Il souhaiterait que cette parcelle soit intégrée en zone urbaine (U) dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

La parcelle AD66 dispose d'une desserte en eau potable à son abord mais les canalisations de distribution sont de faible diamètre dans l'ensemble du bourg. Il n'est pas prévu pour les années de 2018 à 2020 de travaux de rénovation du réseau d'eau potable.

La commune est en assainissement individuel sur l'ensemble du territoire dont le schéma directeur d'assainissement est en totalité en assainissement non collectif.

Concernant les équipements scolaires, Courquetaine fait partie d'un regroupement avec la commune d'Ozouer-le-Voulgis. La Commune de Courquetaine accueille une classe de primaire.

L'ensemble des classes de ce regroupement sont complètes. Aucune extension des équipements scolaires n'est prévue ».

Avis du commissaire enquêteur

« Cette réponse est en adéquation avec les constatations que j'ai pu réaliser « in situ ». Il est vrai que la ville de Courquetaine souffre considérablement d'un problème d'alimentation en eau et d'évacuations des eaux usées.

Toutes constructions horizontales de moyenne importance ou verticales de petite hauteur sont aujourd'hui à proscrire.

De plus, Monsieur BORRI souhaite implanter plusieurs pavillons sur sa propriété, ce qui amènera une population supplémentaire qui créera une saturation des bâtiments scolaires ».

2 – Lettre de Madame BEL (voir procès verbal de synthèse 2)

Elle souhaite étendre son bâtiment sur le hameau de Montgazon

Commentaire de la municipalité

« Le hameau de Montgazon est classé en zone agricole (A). La réglementation applicable dans cette zone admet la réalisation d'extensions pour les habitations existantes dans les conditions déterminées par ce règlement.

Le projet détaillé par Madame Bel pourrait être envisagé après la déclaration de fin de travaux du permis en cours concernant une extension pour une véranda ».

Avis du commissaire enquêteur

«Dont acte : la municipalité entérine l'agrandissement de constructions existantes bâties en limite séparative sur ce hameau.

Il faudra veiller au fait que de mur projeté doit être aveugle afin de ne pas nuire à la zone A ».

2 – Lettre de Madame GARDETTE (voir procès verbal de synthèse 3)

Elle souhaite construire sur sa propriété.

« Le terrain de Madame Gardette est situé en zone urbaine (U). La zone U admet la réalisation de construction à vocation d'habitation. Toutefois, aucune emprise au sol n'est admise dans le secteur de fond de jardin. La limite de ce secteur est définie au plan de zonage. Ainsi, conformément à ce plan, certains fonds de parcelle ne peuvent pas recevoir de nouvelle construction principale.

Sans projet plus précis et sauf à instruire une autorisation d'urbanisme, il n'est pas possible de déterminer si le projet de Madame Gardette est réalisable.

Si le projet portait sur une division de terrain, cela ferait l'objet, en tout état de cause, d'une autorisation des ABF ».

Avis du commissaire enquêteur

« La réponse de Madame le Maire semble cohérente et prudente. L'intéressée doit présenter un projet précis afin de vérifier la possibilité de construction en tenant compte des réserves formulées dans la lettre n°1 » et également du secteur des fonds de jardin dont la limite n'est pas trop précisée ».