

COMMUNE DE LEUDON-EN-BRIE

ELABORATION D'UN PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

Du 17 SEPTEMBRE 2013 au 19 OCTOBRE 2013

Arrêté du Maire du 26 JUILLET 2013

RAPPORT

Rédigé par Jean-Luc RENAUD

Commissaire-Enquêteur désigné par Décision n° E 13000066/77
de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN

Novembre 2013

SOMMAIRE

A – RAPPORT

1 - GENERALITES page 3

1.1 - OBJET DE L'ENQUETE

1.2 - CADRE JURIDIQUE

1.3 – CONTENU DU PROJET

1.3.1) Les objectifs du P.L.U

1.3.2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1.3.3) Les Orientations d'Aménagement

1.3.4) Intitulé, définition des zones et règlement

1.3.4.1) La Zone Urbaine

1.3.4.2) La Zone Agricole

1.3.4.3) La Zone Naturelle

1.3.4.4) Le Tableau des surfaces, emplacements spécifiques et perspectives

2 - COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE..... page 19

3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE..... page 21

3.1 - MODALITE DE L'ENQUETE

3.2 - INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

3.3 - CONCERTATION

3.4 - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

3.5 - DECOMPTE DES OBSERVATIONS

3.6 - CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITE DE TRANSFERT DU
REGISTRE

4 ANALYSE DES OBSERVATIONS..... page 23

B – CONCLUSIONS MOTIVEES

A – R A P P O R T

1 - GENERALITES

1.1 - OBJET DE L'ENQUETE

La Commune de Leudon-en-Brie est située sur la partie Est du département de Seine-et-Marne entre Provins et La Ferté-Gaucher, entre la Route Nationale n° 4 et la Route Départementale n° 934.

Elle dépend administrativement du canton de La Ferté-Gaucher et de l'arrondissement de Provins.

Le territoire communal d'une superficie de 424 hectares, s'inscrit en totalité au sein de la région naturelle de la Brie Champenoise, qui occupe le rebord oriental du Plateau de Brie, entre les vallées de la Voulzie et du Grand Morin.

Il se caractérise par une structure de plateaux, au relief peu marqué, occupés essentiellement par des terres cultivées, et boisés, au travers de la présence de quelques petits boisements situés au Sud-Est et à l'Est.

Il est traversé par le Ru du Vannetin, qui prend sa source au Sud du finage.

La commune compte 5 exploitations agricoles de polycultures et d'élevage.

Le territoire communal actuel est composé de deux entités bâties, le village de Leudon et un écart accueillant quelques constructions, le hameau de la Hante, en limite avec la commune de Beton-Bazoches.

L'urbanisation s'est développée essentiellement au long de la RD 75 reliant localement la commune à Beton-Bazoches, au Sud.

La population légale était de 141 hab au recensement de l'INSEE de 1999 contre 149 hab lors du dernier recensement de 2009.

La Commune de Leudon-en-Brie fait partie de la Communauté de Communes du Cœur de la Brie qui regroupe 10 communes autour de La Ferté-Gaucher constituant un ensemble de 9244 hab en 2011.

Suivant les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) modifiée et ses divers décrets d'application, la Commune de Leudon-en-Brie a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2008, de prescrire l'élaboration d'un projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), présentement soumis à enquête publique.

1.2 - CADRE JURIDIQUE

* La présente enquête est organisée en application du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.123-1, L.123-10 et R.123-1 et suivants ainsi que de son article R.123-19, issus initialement plus particulièrement de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain, de ses décrets d'application et de la loi n° 2003-590 du 2 Juillet 2003, Urbanisme et Habitat.

* La loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 modifiée, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, et son décret d'application numéro 85-453 du 23 avril 1985 modifié.

* La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite Loi Grenelle II et ses décrets d'application.

1.3 - CONTENU DU PROJET

Le projet de Plan Local d'Urbanisme comporte des objectifs issus de la délibération du 14 mars 2008 prescrivant son élaboration auxquels s'ajoutent six thèmes principaux retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Je me propose de les examiner successivement.

1.3.1) Les objectifs du PLU

Les objectifs issus de la délibération du 14 mars 2008 sont les suivants :

- Remplacer le Règlement National d'Urbanisme (RNU) actuellement en vigueur sur la commune par un document d'urbanisme communal ;
- Préserver le patrimoine et le caractère rural du village ;
- Clarifier les zones constructibles et non constructibles.

A partir de ces objectifs initiaux, la Commune a déterminé les axes clés à la mise en œuvre de son projet communal :

* Prévoir un développement modéré, organisé et hiérarchisé, en cohérence avec la taille de la commune

* Préserver le caractère rural et agricole du territoire communal

* Préserver les espaces paysagers et naturels

Au final, les objectifs communaux du Projet de PLU, sont déclinés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

1.3.2) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD constitue la trame de la mise en œuvre du projet communal qui peut être synthétisée autour de deux problématiques principales :

1) Concevoir un urbanisme raisonné et cohérent :

A – Définir un développement modéré cohérent avec le fonctionnement de la commune

Petit village qui a connu peu d'évolution de sa trame urbaine au cours des dernières décennies, Leudon-en-Brie souhaite s'inscrire dans une volonté de développement modéré cohérente avec le fonctionnement et les équipements de la commune.

Ce principe de développement communal se traduit par une logique de comblement des trous dans le tissu urbain, comblement qui à l'horizon 10-15 ans doit aisément permettre de répondre aux besoins de croissance de la commune.

Il vise notamment à :

- Assurer la densification de la tache urbaine et favoriser l'urbanisation des dents creuses (urbaniser prioritairement les parcelles inoccupées au sein de la trame bâtie) ;
- Limiter l'extension de l'urbanisation en s'appuyant sur des limites cohérentes et aisément perceptibles (chemins, vergers, jardins).

B – Maîtriser et organiser l'urbanisation dans une logique de rationalisation et de préservation des espaces agricoles et naturels -

Composé de deux entités bâties distinctes, le village de Leudon et le hameau de La Hante, le projet de PLU se doit d'apporter un zonage adapté à ces espaces bâtis. L'objectif du projet est de considérer ces espaces comme des entités semblables principalement occupées par des habitations, et dans ce cadre une définition identique est définie.

Une nuance est cependant à apporter au regard de la desserte de ces différents espaces, la densification et le développement de l'urbanisation étant volontairement restreint à l'échelle du hameau de La Hante.

Ce principe va se traduire au travers des orientations suivantes :

- Identifier et rationaliser les espaces potentiellement urbanisables ;
- Limiter les extensions de la trame bâtie et assurer la préservation de structures agricoles (apporter au travers du zonage une distinction entre habitat et structures agricoles)
- Préserver et renforcer les espaces tampons entre trame bâtie et espaces agricoles (préserver les espaces de transition, jardins vergers...)
- Assurer la préservation des terres agricoles en limitant l'étalement urbain (limiter le périmètre de la zone constructible et conserver la morphologie du village)
- Prendre en compte les contraintes et la préservation des milieux naturels (exclure de la zone constructible les espaces potentiellement inondables, les abords du Ru du Vannetin...)

C- Anticiper les évolutions à long terme de la trame urbaine

Même si dans un premier temps le projet communal s'oriente vers un encadrement de son développement s'appuyant sur la densification de la trame bâtie existante, il convient d'anticiper les potentialités de développement à long terme de la collectivité et prévoir l'organisation future du développement communal.

Le projet de PLU s'est attaché à anticiper une extension « à venir » de la trame urbaine du village par l'identification d'espaces prioritaires susceptibles d'accueillir le développement à long terme du village.

La traduction de ces principes d'anticipation va s'appuyer sur les principaux éléments suivants :

- Prévoir le développement futur du village en anticipant sur les besoins de voiries (prévoir l'élargissement des voies susceptibles de devenir structurantes)
- Préserver et mettre en valeur les circulations douces (préserver les liaisons et ouvertures entre les parties bâties et les parties agricoles ou naturelles que sont les différents chemins qui rayonnent à partir ou autour du village)
- Anticiper les besoins fonciers liés au traitement des eaux usées (prévoir une réserve foncière susceptible de permettre le développement de l'assainissement collectif)

2) Instaurer une gestion durable et valorisante des espaces agricoles, naturels et bâtis :

A – Préserver les paysages et les éléments naturels gage de la qualité et de la richesse du territoire

Cette préservation concerne tant les grandes caractéristiques du paysage (paysage ouvert de plaine aux vastes perspectives) que des éléments plus ponctuels (bois, bosquets, haies..) qui participent à la perception générale de la commune.

La traduction de cet objectif de protection va s'appuyer sur les principes suivants :

- Apporter un zonage ou des règles adaptés à même d'assurer la préservation de certaines caractéristiques du paysage (limiter la constructibilité, y compris agricole dans certains secteurs) ;
- Identifier au travers des documents réglementaires les éléments naturels à préserver (classement en zone N, protéger les boisements)

B - Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques

Le projet communal intègre une dynamique de préservation et de mise en valeur des milieux naturels et des continuités écologiques, au travers des principes suivants :

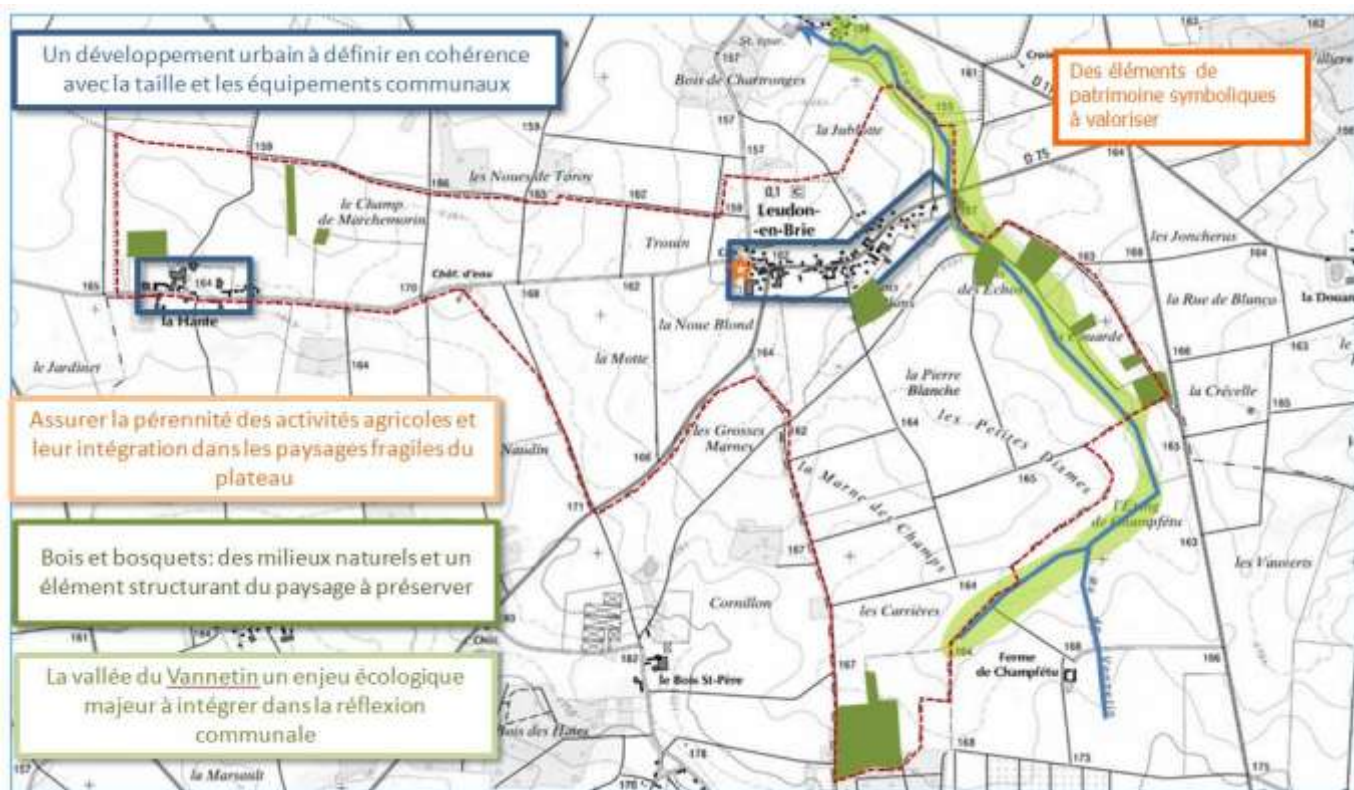
- Protéger les espaces boisés, au travers d'un zonage et d'une protection adaptée (zone N, Espaces boisés classés, Protection règlementaire)
- Intégrer des dispositions réglementaires et graphiques à même d'assurer la préservation de la zone Natura 2000 constituée par le Ru du Vannetin
- Protéger les continuités écologiques par le maintien de leurs caractéristiques au travers des dispositions graphiques et réglementaires du document,
- Apporter un zonage de protection « N », adapté à ses espaces naturels de qualité.

c – Assurer la pérennité de l’activité agricole et préserver les effets d’ouverture sur l’espace agricole

L’assurance de la pérennité de cette activité tant au sein de la trame bâtie qu’à l’échelle du territoire, constitue un objectif majeur de la mise en œuvre du projet communal s’appuyant sur les objectifs et principes suivants :

- Garantir la préservation des terres agricoles en limitant l’extension de l’urbanisation ;
- Préserver les effets d’ouverture sur l’espace agricole en ménageant des espaces d’évolution en liaison avec les exploitations existantes (définir un zonage adapté au droit des exploitations)
- Anticiper les besoins d’évolution des structures agricoles existantes.

Les principes directeurs peuvent être schématisés de la façon qui suit :



1.3.3) Orientations d'Aménagement et de Programmation

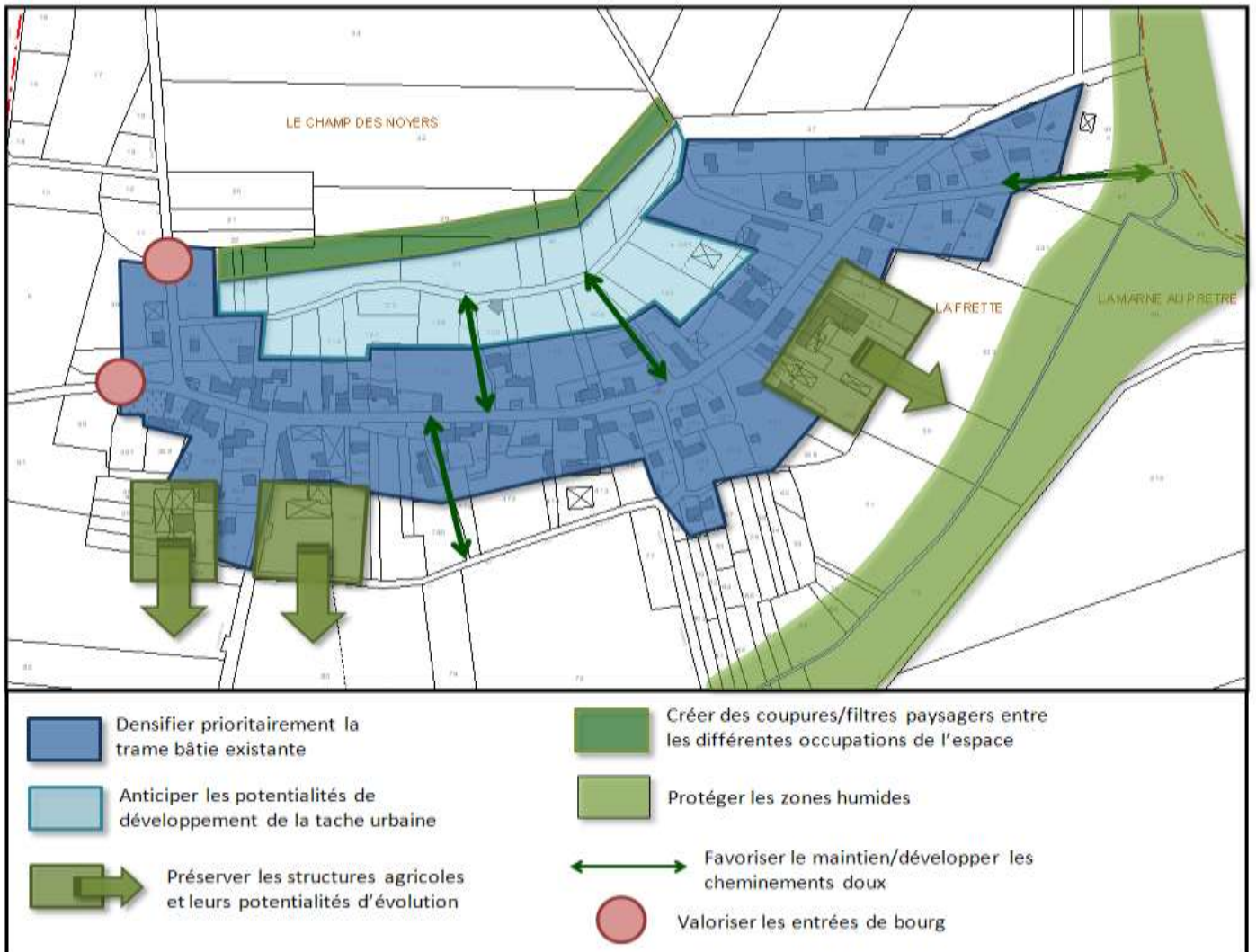
Les principales orientations en matière de déplacements et d'aménagement développées à l'échelle de la commune de Leudon en Brie au travers de la réflexion dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme reposent donc sur les principes suivants :

- Urbaniser les trous dans le tissu urbain avant d'envisager toute extension extérieure à la trame actuelle du village ;
- Favoriser les effets d'ouverture sur la campagne alentour en préservant les chemins et sentiers permettant des circulations douces ;

- Favoriser le développement des structures agricoles existantes et le cheminement des matériels agricoles ;
- Anticiper une évolution future de la commune tant au niveau des déplacements que de l'insertion paysagère et prévoyant la création de frange entre parties bâties et espaces agricoles quand elles ne sont pas présentes.

SCHEMA DE SYNTHESE

L'illustration ci-après, inventorie les principes d'aménagement qui seront à prendre en compte dans le cadre de tous projets d'aménagement ou de développement :



1.3.4) Intitulé, définition des zones et règlement

1.3.4.1) La Zone Urbaine (U)

Zonage

Village de Leudon



La zone Urbaine à vocation d'urbanisation immédiate recouvre l'ensemble des parties actuellement urbanisées de la commune tant pour le village que pour le hameau de la Hante.

Elle comprend à la fois les parties bâties anciennes et les constructions plus récentes. Affectée essentiellement à l'habitat elle comprend également des équipements publics (mairie, aire de jeux) et peut accueillir certains types d'activités.

Hameau de la Hante



Règlement

Les constructions dévolues à l'activité agricole ont été exclues de cette zone, l'objectif étant de limiter leur développement au sein de la trame bâtie.

Les dispositions réglementaires associées à ce secteur visent à garantir une certaine homogénéité dans le développement de la trame bâtie, en limitant voire en interdisant certains types de constructions comme les entrepôts mais également de nouveaux bâtiments agricoles.

De plus, les règles de prospect se sont attachées à tenter de conserver également une cohérence dans le fonctionnement et l'organisation du village, dans ce cadre les constructions en second rang par rapport aux voies de desserte, sont interdites à l'exception des annexes aux habitations.

Par ailleurs le règlement prend en compte les éléments de contraintes propres à la commune et dans ce cadre la réalisation de niveaux enterrés est généralement proscrite en raison des remontées de nappes.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et en raison de la nature hydromorphe des sols, une superficie minimale de terrain de 700 m², nécessaire à la réalisation d'une construction, est définie afin de garantir la possibilité foncière d'un traitement optimal des eaux usées mais également des eaux de pluie, conformément aux prescriptions issues des études effectuées dans le cadre du zonage d'assainissement.

Afin de garantir une certaine homogénéité dans la perception du front urbain un recul maximal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est défini. Cette disposition spécifie qu'aucune construction d'habitation ne pourra être édifiée à une profondeur supérieure à 30 m des voies et emprises publiques.

Concernant les limites séparatives les possibilités d'implantation sont limitées sur au maximum une des deux limites séparatives latérales, l'objectif étant de conserver le caractère originel du village ou les fronts urbains continus sont absent.

Toujours dans cette logique de cohérence avec le tissu bâti existant, la hauteur maximale des constructions est limitée à 8 m au faitage aussi bien pour les habitations que pour les bâtiments d'activités, ceci afin de garder une homogénéité de la perception des constructions.

Les dispositions architecturales introduites, ont principalement pour but de conserver une cohérence de fond à l'échelle des constructions, dans ce cadre certains éléments spécifiques en termes de formes et de couleurs sont donc exigés.

Des constructions de facture contemporaine ou ayant recours à des techniques de constructions ou des matériaux innovants et susceptibles de réduire les émissions de gaz à effet de serre sont également autorisées.

Les clôtures sont également réglementées, leur hauteur est limitée à 2m.

Des dispositions spécifiques sont également mise en œuvre dans le cadre de la gestion et de l'anticipation des besoins de stationnement, avec l'instauration d'un minimum de deux places de stationnement par logement créé.

Afin de faciliter une certaine densification, aucun outil de limitation de la surface de plancher n'est mise œuvre, de plus d'autres points réglementaires sont également intégrés.

1.3.4.2) La Zone Agricole (A)



1.3.4.4) Le Tableau des surfaces, emplacements spécifiques et perspectives

1) TABLEAU DES SURFACES

Zones	Superficie (hectares)	Part du territoire communal
U	11,54	2,68%
A	293,02	68,02%
N	120,26	27,92
Nj	5,94	1,38%
Total	430,76*	
EBC	16,23	

* La superficie globale calculée dans le cadre du projet de PLU diffère de la superficie officielle de 432 ha de la commune ; cette différence est due au traitement informatique des documents.

2) Emplacements spécifiques

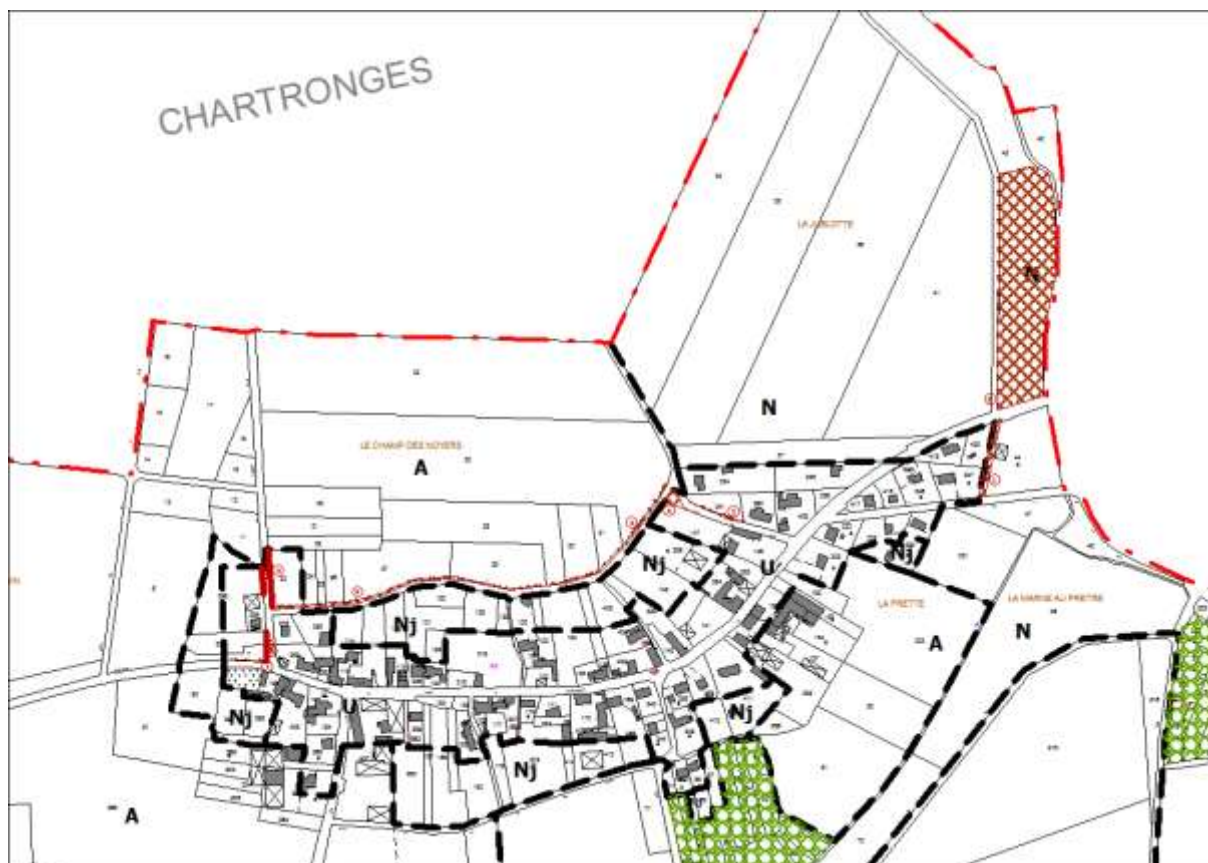
ESPACES BOISES CLASSES



Le projet communal identifie des espaces boisés classés, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement correspond aux espaces boisés (bois, bosquets,...) qui maillent le territoire et a pour objet d'instaurer une protection à long terme de ces derniers.

EMPLACEMENTS RESERVES

Afin d'anticiper certains besoins communaux dans le cadre du développement du village mais également prévoir la réalisation de certains aménagements ou équipements (réaménagement de voirie,...), des emplacements réservés sont identifiés dans le cadre du projet de PLU.



Numéro	Opération	Superficie	Destinataire
1	Création passage de canalisation, emprise 6 m de large	493 m ²	Commune de Leudon en Brie
2	Elargissement rue des Buttes	62 m ²	Commune de Leudon en Brie
3	Aménagement carrefour Rue des Buttes/Chemin des Clos	165 m ²	Commune de Leudon en Brie
4	Elargissement Chemin des Clos (emprise globale 8 m de large)	820 m ²	Commune de Leudon en Brie
5	Elargissement à 8 m d'emprise Route de Chartronges	Emprise globale 8 m	Commune de Leudon en Brie
6	Elargissement à 8 m d'emprise Route de Chartronges	Emprise globale 8 m	Commune de Leudon en Brie
7	Aménagement carrefour Route de Chartronges/ rue de Chevru	30 m ²	Commune de Leudon en Brie
8	Emprise pour création d'un dispositif de traitement des eaux usées (lagunage,...)	12 400 m ²	Commune de Leudon en Brie

3) Perspectives et réceptivité du projet

La réceptivité théorique dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme est calculée à partir du potentiel constructible présent au sein de la zone urbaine. En effet le projet communal vise à clarifier l'application de la Règle de Constructibilité Limitée qui prévalait dans le cadre de l'application du Règlement National d'Urbanisme.

La carte ci-après, dresse l'inventaire des trous dans le tissu urbain, susceptibles d'accueillir des constructions dans la phase d'exécution du Plan Local d'Urbanisme.



C'est un potentiel de 10000 m² qui se dégage au droit de ces emprises au sein de la zone urbaine, offrant une potentialité théorique de construction d'une quinzaine de logements individuels.

Notons que ce potentiel n'impacte que très faiblement les emprises agricoles communales ; en effet à l'exception des terrains situés en entrée nord du village le long de la route conduisant au village voisin de Chartronges et qui concernent une emprise de 3000 m², aucune surface actuellement mise en culture n'est affectée par le projet de Plan Local d'Urbanisme.

COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête publique du Projet de Plan Local d'Urbanisme de Leudon-en-Brie comprend :

○ **Les pièces administratives :**

- La Note de Présentation (non numérotée)
- 1. Le rapport de présentation
- 2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 3. Le règlement
- 4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

○ **Les documents graphiques :**

- 1. Le plan de zonage à l'échelle 1/5000^{ème} du territoire communal
- 2. Le plan de zonage à l'échelle 1/1500^{ème} du centre du village et du hameau de La Hante intégrant la localisation et la liste des emplacements réservés

○ **Les annexes :**

- 1. La liste des Servitudes d'Utilité Publique et Plan
- 2. Les annexes sanitaires
- 3. Les Titres Miniers

- Les avis des personnes publiques associées et consultées dans le cadre de l'élaboration et de l'arrêt du projet de PLU :

Conseil Général de Seine-et-Marne, CDCEA, DDT, Autorité Environnementale, CCI et Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne, Communes de Choisy-en-Brie et de St Mars-Vieux-Maisons, Communauté de Communes du Cœur de la Brie, Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile,

- L'arrêté de mise à enquête publique du projet de PLU de Monsieur le Maire de Leudon-en-Brie n°2013-12 en date du 26 juillet 2013

- L'extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2013 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation

- La Décision de désignation des Commissaires-Enquêteurs Titulaire et Suppléant n° E 13000066/77 en date du 03 juin 2013, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun

- Un registre d'enquête coté et paraphé

- Les publications légales

Avis sur le dossier:

Le dossier d'enquête publique dont le contenu est présenté ci-dessus, comporte sur le principe, toutes les pièces réglementaires prévues au code de l'urbanisme notamment aux articles R.123-1 et R.123-19 relatif à la procédure d'élaboration d'un projet de Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête publique.

Les nombreux plans, documents graphiques, représentations photographiques en couleur figurant au rapport de présentation apportent une illustration utile et complémentaire à la bonne intelligence des textes.

Le rapport de présentation, d'agréable lecture, se révèle assez complet quant à son contenu sur le diagnostic socio-économique de la commune notamment en ce qui concerne la population.

Par ailleurs, les parties du rapport consacrées à la description de l'état initial de l'environnement et aux impacts du projet sur l'environnement notamment en termes d'incidences sur la zone Natura 2000, se révèlent assez développées.

Enfin quelques actualisations juridiques ainsi que de petites erreurs matérielles ou de terminologie mériteront d'être corrigées avant l'approbation finale du document.

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 MODALITE DE L'ENQUETE

Désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire, assisté de Monsieur Alain CHARLIAC comme Commissaire-Enquêteur suppléant, par Décision n° E 13000066/77 en date du 03 juin 2013, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun, aux fins de conduire la présente enquête publique, je suis entré en contact avec les Services de la Mairie de Leudon-en-Brie.

Afin de planifier les modalités de l'enquête publique et de m'informer des lignes directrices du projet de Plan Local d'Urbanisme, j'ai organisé le mardi 25 juin 2013, une réunion avec la Commune auquel a assisté Monsieur le Maire, la Secrétaire de Mairie ainsi que le Commissaire-Enquêteur suppléant.

En accord avec ces personnes, j'ai défini les dates et les horaires de mes permanences ainsi que les modalités d'organisation de l'enquête, notamment concernant les locaux mis à ma disposition lors de celles-ci ainsi que pour l'accueil du public et la consultation du dossier d'enquête.

Les lieux mis à ma disposition à l'occasion de mes permanences, constitués par la salle du Conseil Municipal, étaient distincts de ceux de consultation du dossier par le Public, bien que situés à proximité immédiate.

Lors de la réunion initiale ont également été définies les modalités de transmission du dossier lors de la clôture de l'enquête.

Préalablement à la tenue de l'enquête, le Commissaire-Enquêteur titulaire, assisté du Commissaire-Enquêteur suppléant, a effectué une visite de la commune, en compagnie de Monsieur le Maire afin de compléter sa connaissance du dossier.

Tous documents écrits ou graphiques complémentaires ont été mis à ma disposition et parfois reproduits, ce qui a facilité ma compréhension du projet.

3.2- INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels
- d'une insertion dans les journaux suivants :
 - Le Parisien, publié le lundi 26 août et le mardi 17 septembre 2013
 - Le Pays Briard, publié les mardi 27 août et 17 septembre 2013

Par ailleurs, l'avis d'enquête a fait l'objet d'une diffusion volontaire de la part de la Commune auprès de chacun des foyers de Leudon-en-Brie, préalablement à la tenue de celle-ci.

3.3- CONCERTATION PREALABLE

Dans le respect de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la délibération du 14 mars 2008 prescrivant le remplacement du Règlement National d'Urbanisme, en Plan Local d'Urbanisme, a fixé les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette concertation a été prévue de la manière suivante :

- Tenue d'une première réunion publique d'information et de débat sur les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme à la salle polyvalente communale. Mise à disposition du Public d'un registre et d'une exposition de documents écrits ou graphiques pendant un mois ;
- Tenue d'une seconde réunion publique d'information et de débat sur l'ensemble du projet de plan local d'urbanisme, une fois celui-ci établi, au plus tard un mois avant l'arrêt du projet ;
- Mise à disposition du Public d'un registre et d'un dossier de présentation pendant quinze jours suite à cette seconde réunion publique ;

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU ont fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 30 janvier 2013.

Enfin, conformément à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, un débat a eu lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD, lors de sa séance du 01 avril 2010.

3.4- DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

L'enquête prescrite par arrêté municipal de Monsieur le Maire de Leudon-en-Brie n°2013-12 en date du 26 juillet 2013, s'est déroulée normalement du mardi 17 septembre au samedi 19 octobre 2013 inclus, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs.

Durant cette période, le dossier d'enquête ainsi que le registre, à feuillets non mobiles, paraphés par mes soins, ont été tenus à la disposition du public en mairie, aux heures habituelles d'ouverture soit :

- le lundi de 16 h à 18 h
- le jeudi de 16 h à 18 h

La Secrétaire de mairie et/ou Monsieur le Maire sont restés à la disposition du public pour répondre à ses demandes durant cette période.

Le Commissaire-Enquêteur a tenu dans le cadre de la salle du Conseil Municipal mise à sa disposition pour revoir le public, trois permanences aux dates et horaires suivants :

- Le mardi 17 septembre 2013 de 15 h 00 à 18 h 00 ;
- Le vendredi 4 octobre 2013, de 15 h 00 à 18 h 00 ;
- Le samedi 19 octobre 2013 de 09 h 30 à 12 h 30.

3.5- DECOMPTE DES OBSERVATIONS

L'enquête publique a donné les résultats suivants.

Un registre d'enquête paraphé, ouvert et clos par mes soins, destiné à recueillir les observations, a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

- Aucune personne ne s'est présentée à mes permanences ;
- Aucune observation n'a été consignée sur le registre d'enquête, soit sous forme d'écrit sur le registre lui-même, soit sous forme de courriers agrafés ou collés sur ledit registre, soit les deux ;
- Aucun courrier relatif à la présente enquête publique n'a été adressé en mairie à l'attention du Commissaire-Enquêteur.

3.6- CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DU REGISTRE

L'enquête a été close le samedi 19 octobre 2013 à 12 heures 30 conformément aux dispositions prévues.

Le registre d'enquête a été signé et pris en charge par mes soins ce jour.

4 - ANALYSE DES OBSERVATIONS

Néant

Dans le respect du décret n°2018 du 29 décembre 2011, le Commissaire-enquêteur titulaire a remis à Monsieur le Maire de Leudon-en-Brie, le 25 octobre 2013, le présent rapport valant procès verbal de l'enquête.

Eu égard à l'absence d'observation du public ou de la part du Commissaire-Enquêteur en raison des réponses orales complémentaires apportées à ce dernier, la Commune pour laquelle cela ne revêtait aucun caractère obligatoire, n'a pas jugé utile d'adresser un mémoire en réponse au présent rapport.

Fait à Provins,
le 22 novembre 2013

Le Commissaire-Enquêteur Titulaire
Jean-Luc RENAUD

B C O N C L U S I O N S

L'enquête publique portant sur le Projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Leudon-en-Brie, prescrite par arrêté municipal en date du 26 juillet 2013, s'est déroulée du mardi 17 septembre au samedi 19 octobre 2013 inclus, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs, sur le territoire de la Commune de Leudon-en-Brie.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme comporte 3 objectifs initiaux issus de la délibération du Conseil Municipal du 14 mars 2008 auxquels s'ajoutent 3 axes clefs et six axes principaux retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les objectifs initiaux du PLU :

- Remplacer le Règlement National d'Urbanisme (RNU) actuellement en vigueur sur la commune par un document d'urbanisme communal véritable ;
- Préserver le patrimoine et le caractère rural du village ;
- Clarifier les zones constructibles et non constructibles.

A partir de ces objectifs initiaux, la Commune a déterminé les axes clés à la mise en œuvre de son projet communal :

* Prévoir un développement modéré, organisé et hiérarchisé, en cohérence avec la taille de la commune

* Préserver le caractère rural et agricole du territoire communal

* Préserver les espaces paysagers et naturels

Les six axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable structurés selon deux problématiques sont les suivants :

1) Concevoir un urbanisme raisonné et cohérent :

- * Définir un développement modéré cohérent avec le fonctionnement de la commune ;
- * Maîtriser et organiser l'urbanisation dans une logique de rationalisation et de préservation des espaces agricoles et naturels ;
- * Anticiper les évolutions à long terme de la trame urbaine

2) **Instaurer une gestion durable et valorisante des espaces agricoles, naturels et bâtis :**

- * Préserver les paysages et les éléments naturels gage de la qualité et de la richesse du territoire
- * Assurer la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques
- * Assurer la pérennité de l'activité agricole et préserver les effets d'ouverture sur l'espace agricole.

Le Commissaire-Enquêteur Titulaire soussigné,

1° - Après avoir pris connaissance de façon approfondie du Projet de Plan Local d'Urbanisme ;

2° - Vu le procès-verbal de déroulement de l'enquête en date du 25 octobre 2013;

3° - Vu le contenu du registre d'enquête destiné à recueillir les observations du public ne comprenant aucune observation (soit sous forme d'écrits sur le registre lui-même, soit sous forme de courriers agrafés ou collés sur ledit registre soit les deux) ;
Et l'absence de tout courrier adressé au Commissaire-Enquêteur ;

L'analyse qui en a été faite ;

4° - Vu le contenu du dossier soumis à l'enquête publique et constatant :

- **que** les particularités géographiques, urbaines et humaines au travers d'un tissu bâti réparti entre un village principal et un hameau qui font de Leudon-en-Brie, une commune rurale ayant conservé son identité villageoise,
- **que** les particularités rurales et agricoles (présence du siège de plusieurs exploitations agricoles),
- **que** les particularités paysagères liées à la localisation de la commune au sein du Plateau de Brie,

- **que** les particularités architecturales et patrimoniales à travers la présence d'un monument remarquable constitué par son Eglise, classée monument historique, restaurée et mise en valeur récemment,

De la commune,

Ont bien été identifiées et prises en compte dans le rapport de présentation ;

Et considérant :

- **que** les motifs de la délimitation générale des zones et des règles qui y sont applicables,
- **que** la création de secteurs Nj, requalifiables éventuellement en UJ tout en conservant le même règlement, apparaît comme judicieuse, au regard de la volonté de préserver la structure villageoise de la commune et donc des ouvertures entre le tissu urbain et les espaces naturels ou agricoles limitrophes,
- **que** les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sont bien en rapport avec les objectifs du PLU,
- **que** la zone naturelle d'intérêt majeur notamment au titre de la préservation de la biodiversité, constituée par le Ru du Vannetin, qui fait l'objet d'un classement en zone Natura 2000, a été identifiée, protégées et mises en valeur,
- **que** les particularités agricoles liées à la présence d'une vaste superficie de terres cultivées, ont été prises en compte par un classement approprié au plan de zonage du projet de PLU en zone A,
- **que** les quelques boisements résiduels présents sur la commune notamment en limite du tissu urbain existant, ont vu leur protection assurée par un classement adéquat en Espaces Boisés Classés, sur le fondement de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme,

- **que** le projet de PLU fait apparaître et prend en compte notamment au sein du rapport de présentation, le risque naturel prévisible de mouvement de terrain dû au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux,
- **que** le projet de PLU fait apparaître et prend en compte, le maintien des réseaux viaires existants notamment dans une volonté de protection des cheminements dits « doux » au titre d'une mobilité durable,
- **que** la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), notamment à travers l'obligation qu'elle génère d'une certaine densification du tissu urbain existant afin de lutter contre l'étalement urbain en vu d'une meilleure préservation des espaces naturels et agricoles,
- **que** le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) en tant qu'il fait figurer la commune de Leudon-en-Brie dans les bourgs et hameaux de la couronne rurale, auxquels s'appliquent un principe de développement modéré qu'il convient de traduire pleinement dans le projet de PLU,
- **que** la nature, le nombre, la superficie et la localisation des emplacements réservés,

ont globalement bien été appréhendés et pris en compte,

5° - Que les objectifs communaux issus de la délibération du Conseil Municipal du 14 mars 2008 ont bien été pris en compte dans le projet arrêté et soumis à enquête publique et notamment en premier lieu, celui de l'établissement d'un document d'urbanisme communal,

6° - Considérant que l'enquête s'est déroulée en période appropriée et que la publication dans les journaux locaux, sur les lieux d'affichage, et dans un tract, distribué auprès de chacun des habitants, de l'annonce de la tenue de l'enquête, a permis la plus grande information possible du public et ce d'autant plus qu'elle faisait suite à une longue période de concertation préalable, favorable à une large expression de la population,

7° - Considérant l'absence d'observation écrite sur le registre d'enquête et l'absence d'observation ou de critique orale, générale ou particulière, du public vis à vis du projet soumis à enquête, lors des permanences du commissaire-enquêteur,

8° - Considérant les avis favorables de l'Etat et de l'ensemble des personnes publiques consultées ou associées, au-delà de la demande de quelques modifications mineures au regard de l'économie générale du projet,

Considérant toutefois :

- **que** le projet final devant faire l'objet d'une actualisation à court terme, et étant peut être opportun pour la Commune de rendre immédiatement compatible le projet appelé à être approuvé prochainement, avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté le 21 octobre 2013 par arrêté du Préfet de la Région Ile de France,
- **que** l'intégralité des avis formulés par les personnes publiques associées ou consultées et en particulier celui de l'Etat en date du 27 mai 2013, de l'Autorité Environnementale daté du même jour et de la CDCEA du 21 mai 2013, n'ayant pu être pris en compte dans le projet de PLU soumis à enquête publique mais que la prise en compte de ces avis reste indispensable, postérieurement à la tenue de l'enquête,

En conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux, procéder à des investigations notamment historiques, compulsé et étudié différents documents d'urbanisme ou de planification écologique supra-communales, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet,

Le Commissaire-enquêteur recommande que :

1° - Que les recommandations formulées par le Commissaire-Enquêteur, soient à défaut de prise en compte, examinées avec soin et que leur éventuel rejet soit motivé ;

2° - Que le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Règlement et les documents graphiques soient corrigés afin d'intégrer préférentiellement les demandes de modifications formulées par le Conseil Général de Seine-et-Marne et pleinement celles de l'Etat contenues dans son avis en date du 27 mai 2013, de l'Autorité Environnementale daté du même jour et de la CDCEA du 21 mai 2013 ;

3° - Qu'en conséquence de ce qui précède, le plan de zonage substitue un classement en zone A à celui en zone N figurant au projet soumis à enquête, au large du parcours du Ru du Vannetin, tout en maintenant un classement en zone N pour les parcelles ou parties de parcelles en contact direct avec les rives dudit Ru ;

4° - Qu'en dépit de ce qui précède (2°), la Commune restera toutefois libre de déterminer le classement final des zones de vergers et de jardins servant de transition entre le tissu bâti et l'espace naturel ou agricole, en secteur Nj ou Uj tout en pouvant prévoir les deux types de classement, en fonction de la localisation des parcelles concernées au vu de leur proximité avec le tissu urbain existant ;

5° - Que le rapport de présentation, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Règlement et les documents graphiques soient corrigés en tant que nécessaire pour justifier comme le souhaitent certains avis, ou le cas échéant modifié, la localisation ou l'emprise destinée à l'accueil d'un système de traitement de l'assainissement collectif communal ;

6° - Que le rapport de présentation, et le cas échéant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et les documents graphiques, si la Commune le juge pertinent, eu égard au peu de modifications à apporter au document soumis à enquête, soient complétés afin d'intégrer une parfaite prise en compte du Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) de l'Ile de France adopté par arrêté du Préfet de Région du 21 octobre 2013, et ce afin d'éviter à court terme, une procédure d'adaptation du document d'urbanisme communal qui viendrait d'être approuvé.

En conclusion, une fois énoncées ces recommandations, le Commissaire-Enquêteur Titulaire;

EMET UN AVIS FAVORABLE

Au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de LEUDON-EN-BRIE soumis à enquête publique.

Fait à Provins,
le 22 NOVEMBRE 2013

Le Commissaire-Enquêteur Titulaire
Jean-Luc RENAUD