DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE

ENQUETE PUBLIQUE

Commune de CHATEAU-LANDON

Lavoirs sur le Fusain, sentier des Amoureux.

CONCLUSIONS ET AVIS REVISION GENERALE PLU

Enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHATEAU-LANDON et, sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques.

Enquête publique du lundi 18 août (08h30) Au samedi 20 Septembre 2025 (12h00), durée 33 jours.

Le Commissaire enquêteur
Christian HANNEZO
20/10/2025

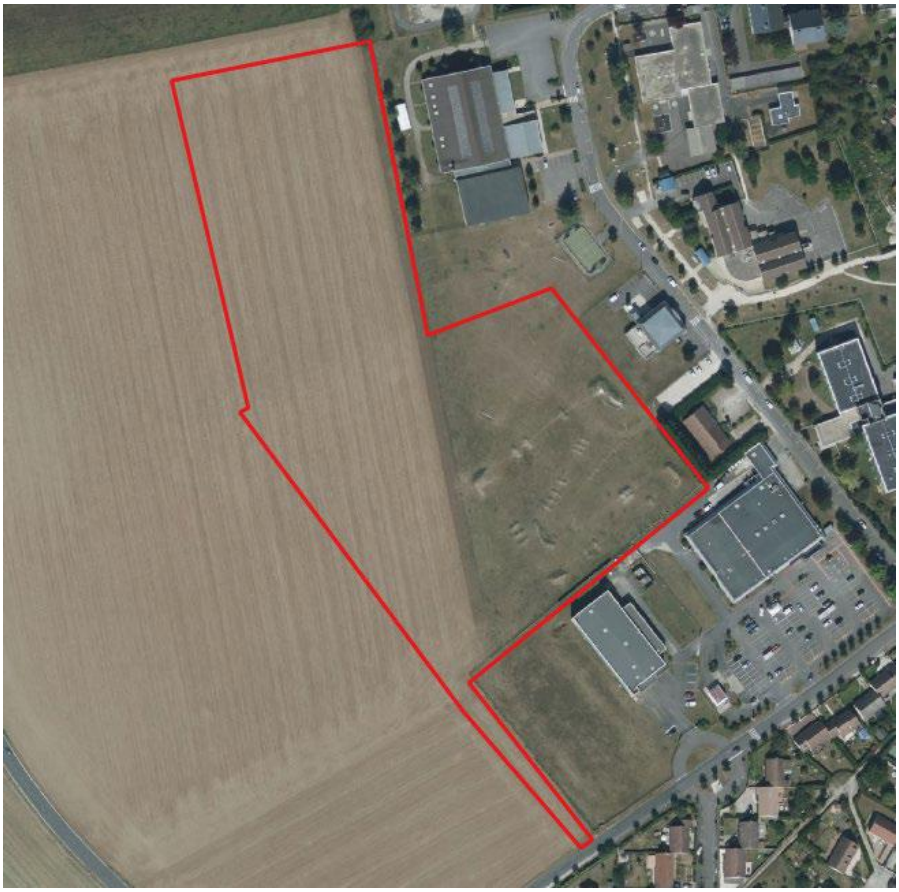
SOMMAIRE

N°	Titres	Pages
1.	**Objectifs du projet**	**3**
2.	**Articulation du PLU avec les documents supracommunaux**	**4**
2.1.	Articulation du PLU avec le schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne	5
2.2.	Articulation avec le SDRIF	5
2.3.	Articulation avec le ScoT	5
2.4.	Articulation avec le SRHH	5
2.5.	Articulation avec le SRCE	5
2.6.	Articulation avec le SRCAE	5
2.7.	Articulation avec le PPA	5
2.8.	Articulation avec le SDAGE	5
2.9.	Articulation avec le SAGE	6
2.10.	Articulation avec le PPRI	6
2.11.	Articulation avec le PAPI	6
2.12.	Articulation avec ke PPBE	6
2.13.	Articulation avec le PDUIF	6
3.	**Problématique locales concrètes**	**6**
3.1.	Occupation du sol	6
3.2.	Le bourg	6
3.3.	Le paysage bâti	6
3.4.	Tissu d'activités	8
4.	**Analyse du paysage urbain**	**8**
4.1.	Les entrées de ville	8
4.2.	Les éléments patrimoniaux	9
5.	**Analyse des observations du public**	**11**
5.1.	Observations du commissaire enquêteur sur les observations	12
5.2.	Synthèse des observations	12
5.3.	Catégorisation des observations	12
6.	**Fondement de la réflexion du commissaire enquêteur**	**13**
6.1.	Mon constat	13
7.	**Climat général de l'enquête**	**14**
8.	Conclusions générales	14
9.	**Mon avis motivé**	**15**
9.1.	Sur la forme	15
9.2.	Sur le fond	15
9.3.	Mon avis	15

1. Objectifs du projet

La révision du PLU entraîne la suppression des OAP secteur Nord-Est du bourg et secteur Râperie. En effet, l'OAP secteur Râperie a fait l'objet d'annulation à la suite de l'entrée en vigueur du SCOT et du ZAN qui exige la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. De plus, le projet n'avait jamais été réellement défini. Concernant l'OAP secteur Nord-Est du bourg, le coût était devenu trop élevé pour poursuivre le projet. Ces annulations entrainent une modification en zonage A et N. Cette révision entraîne la création d'une unique OAP sectorielle, « Equipements », ainsi qu'une OAP thématique TVB (Trame Verte et Bleue).

SECTEURS D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



L'OAP Secteur d'équipement a fait l'objet d'un projet d'aménagement pour accueillir la nouvelle gendarmerie, un EHPAD d'une centaine de lits et un équipement sportif de plein air.

Superficie : 3,4 ha

Programmation :

Création d'une nouvelle voie de desserte des équipements depuis la rue de Nisceville.

Gendarmerie :

- 2 accès depuis la rue de Nisceville et la nouvelle voie.

- Logements à destination des gendarmes.

- Portails pour séparer la desserte de la gendarmerie de celle des logements.

- Stationnement en surface : min 2 pl/logt + env. 5 places pour la gendarmerie.

EHPAD :

- Accueil de 100 lits, placé au centre de la parcelle.

- Parking d'environ 75 places en surface au nord du site.

Equipement sportif de plein air, accessible depuis la voie nouvelle de la rue de Nisceville.

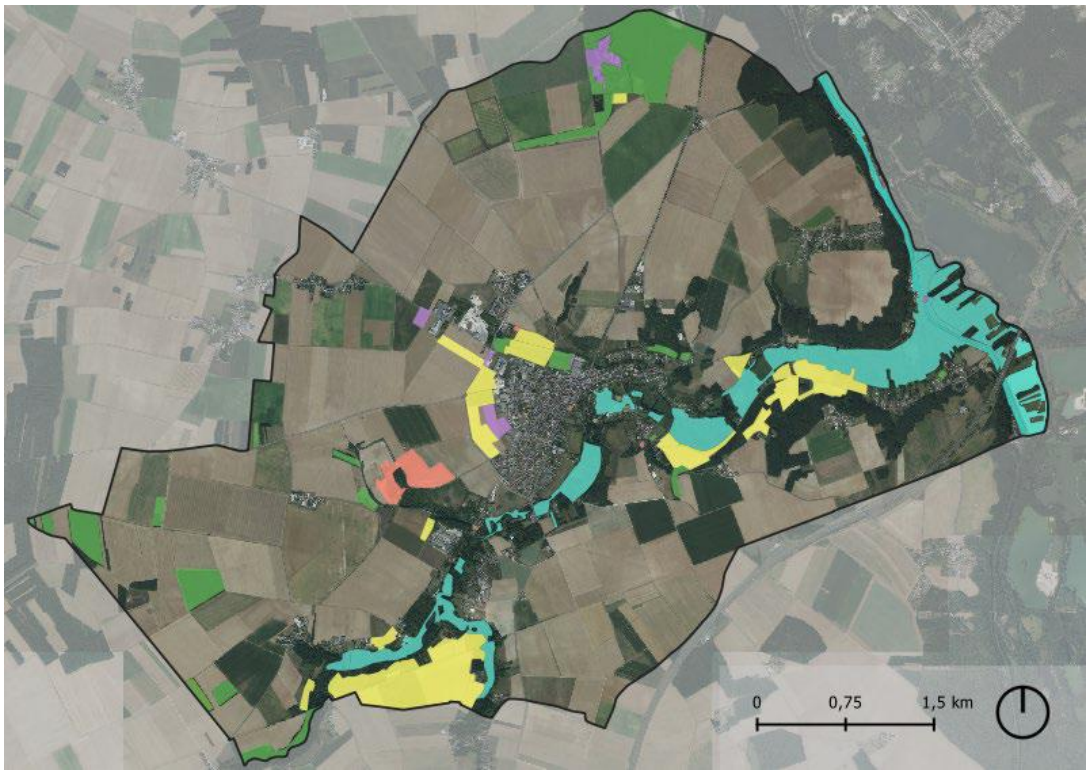
Enjeux :

- Maintien d'une part importante d'espaces verts de pleine terre.

- Gendarmerie : jardins pavillonnaires.

Décision n° E25000034/77 du 15 04 2025
Le PLU de 2025 intègre 5 types de changements de zonage par rapport au PLU de 2012 :

Type de modification du zonage		
Légende	***Zonage PLU 2012***	***Zonage projet de révision PLU 2025***
	Zone à urbaniser (AU), zone urbanisée (U)	*Zone naturelle (N)*
	Zone naturelle (N), zone à urbaniser (AU), zone urbanisée (U)	*Zone agricole (A)*
	Zone à urbaniser (AU), zone urbanisée (U)	*Zone urbanisée avec changement d'indice (U)*
	Zone naturelle (N), zone urbanisée (U)	*Zone naturelle (Nzh)*
	Zone naturelle (N et Nb), zone agricole (Ab)	*Zone urbanisée (U), zone naturelle (Npv)*



2. Articulation du PLU avec les documents supracommunaux

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) se doit de prendre en compte les thématiques transversales et ne se concentre pas uniquement sur le thème de l'urbanisme de la ville de Château-Landon. Ainsi de nombreux documents supracommunaux sont à intégrer. De ce fait, le PLU est un document rassemblant tous les enjeux qu'une commune comme Château-Landon connait et dont l'objectif sera d'apporter des réponses personnalisées aux problématiques communales. Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes.

Le PLU s'articule avec ces documents selon trois niveaux de possibilité :
- *Prise en compte : ne peut ignorer.*
- *Compatibilité : ne pas être contradictoire avec, concourir à la mise en œuvre.*
- *Conformité : obligation de respect de la norme supérieure.*

En application des articles L.131-4, 131-5, 131-6, du Code de l'Urbanisme, le PLU devra être compatible avec les dispositions de documents supracommunaux, dont :
- *Schéma départemental des carrières de Seine et Marne 2014-2020,*
- *Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Nemours-Gatinais,*
- *Schéma Directeur environnemental d'Ile-de-France (SDRIF-E) horizon 2030,*
- *Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) d'Île-de-France,*
- *Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France,*
- *Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France,*
- *Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Ile-de-France,*

- Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands,
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) nappe de Beauce et milieux aquatiques associés,
- Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) de la Vallée du Loing,
- Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) du Bassin du Loing,
- Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) Seine-et-Marne,
- Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF),

2.1. Articulation avec le Schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne :
Les prescriptions vis-à-vis des carrières sont inclues dans le règlement du PLU par l'interdiction de l'ouverture et de l'exploitation de celles-ci.

2.2. Articulation avec le SDRIF : *Schéma directeur environnemental de la région Ile-de-France*
Le projet de Château-Landon est fondé sur une forte préservation et valorisation des espaces naturels et de son paysage mais également une prise en compte du tissu urbanisé (valorisation des entrées de villes par exemple)
La commune cherche à modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, d'organiser la protection et la gestion des espaces non bâtis mais aussi de maintenir une délimitation claire et de qualité entre les espaces naturels et la zone urbaine ou encore de préserver les continuités écologiques en trouvant un équilibre entre objectif de production et préservation des espaces naturels.

2.3. Articulation avec le SCOT : *Schéma de cohérence territorial (SCOT) NEMOURS-GATINAIS*
Le projet de ville répond aux objectifs du SCOT en :
- Renforçant l'animation de son centre-bourg en veillant au maintien des commerces existants, l'arrivée de nouveaux commerces, des projets d'équipements, etc.
- Veillant au maintien du caractère rural de la commune à travers des règles d'implantation et de gabarit visant à s'inscrire au mieux dans l'existant.
- Préservant les terres agricoles existantes afin de maintenir l'activité agricole sur le territoire.
- Favorisant le maintien des activités actuelles et en encourageant l'arrivée de nouvelles activités.

Le PADD affiche un potentiel d'extension de 13 ha dont 8 ha pour l'activité et 5 ha pour le résidentiel.

2.4. Articulation avec le SRHH : *Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement d'île de France*
Le projet de ville de Château-Landon prévoit de renforcer l'adéquation entre l'offre de logements et les besoins des habitants à travers le développement de l'offre en petits logements et de logements sociaux. Les potentialités de densification, mutation et extension identifiées dans le PADD permettront de répondre aux objectifs de construction de logements.

2.5. Articulation avec le SRCE : *Schéma régional de cohérence écologique d'île de France*
Château-Landon prévoit de préserver les continuités écologiques, notamment en préservant les espaces agricoles, boisés et les milieux aquatiques et humides et en modérant la consommation de l'espace en luttant contre l'étalement urbain ou encore de favoriser la biodiversité.

2.6. Articulation avec le SRCAE *: Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'île de France*
La commune au travers de son PLU et de son PADD respecte les objectifs du SRCAE tout d'abord en améliorant les liaisons piétonnes et cyclables à l'intérieur de la commune et vers Souppes-sur-Loing. Elle prévoit également le développement d'énergie renouvelable par la mise en place de borne de recharge et d'un accompagnement des projets. Enfin, la ville prévoit des mesures pour contrer la pollution lumineuse.

2.7. Articulation avec le PPA : *Plan de protection de l'atmosphère d'île de France*
La commune va dans le sens du PPA avec tout d'abord les différents éléments énoncés précédemment en lien avec le SRCAE montrant ainsi que Château Landon souhaite diminuer son utilisation d'énergies fossiles ce qui apportera une meilleure qualité de l'air et répondra aux objectifs du PPA.

2.8. Articulation avec le SDAGE : *Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau normands.*
Les dispositions du PADD de Château-Landon répondant aux différents défis sont :
- Préserver les continuités écologiques
- Améliorer la qualité et la gestion des eaux pluviales

2.9. Articulation avec le SAGE : *Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) nappe de Beauce et milieux aquatiques associés*

Le Fusain et le Loing, sont notamment concernés par les trois premiers objectifs. Les prescriptions mises en place dans le PADD sont les mêmes qu'au chapitre SDAGE

2.10. Articulation du PPRI : *Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la vallée du Loing*
Dans le sens du PPRI, le PADD de la commune prescrit de limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement et de construction et impose des techniques pour infiltrer et/ou stocker l'eau sur la parcelle dans les secteurs sensibles. Quoiqu'il arrive le règlement du PPRI s'applique à tous les projets, en plus des règles du PLU. Par ailleurs, le zonage du PLU a été prévu en fonction du PPRI.

2.11. Articulation avec le PAPI : *Programme d'action et de prévention des inondation (PAPI) du bassin du Loing*
Pour les prescriptions de la commune qui vont dans le sens du PAPI du bassin du Loing on peut se référer au PPRI car les dispositions sont les mêmes.

2.12. Articulation avec le PPBE : *Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) Seine-et-Marne*
Des actions sont traduites dans le PADD via l'Axe 4 « Faciliter le recours aux mobilités alternatives à la voiture » :
- *Développer le réseau de liaisons douces*
- *Favoriser l'utilisation des transports en commun*
- *Améliorer les conditions de stationnement*

2.13. Articulation avec le PDUIF : *Plan de déplacements urbains d'île de France*
Le règlement du PLU reprend les normes inscrites au PDUIF.

3. Problématiques locales concrètes

3.1. Occupation du sol
Château-Landon d'une superficie totale de 2 950 ha est une commune rurale dont plus de 70% du territoire est occupé par des terres agricoles. La commune accueille également de larges espaces boisés qui occupent 14% du territoire. Au total, les espaces naturels, agricoles et forestiers représentent près de 90% de la commune de Château-Landon. Les espaces artificialisés ne représentent donc qu'environ 10% du territoire avec principalement des espaces ouverts artificialisés (parc du Château de Chancepoix, Parc de la Tabarderie, terrains de sports, etc.) et l'habitat individuel qui occupent respectivement 4% de la commune. La fonction résidentielle se concentre sur le centre bourg et les hameaux. L'habitat collectif est marginal sur la commune avec quelques opérations pour un total de 5 ha répartis sur la commune. L'activité ne représente que 1% du territoire.

3.2. Le bourg
Structure et armature urbaine
Les contours des deux grandes composantes du bourg, la Ville « ancienne » englobant schématiquement la ville forte et la ville ouverte, et la ville « moderne » englobant les extensions à partir de 1968 jusqu'à nos jours sont aisément repérables du fait de leur inscription géographique et des différences morphologiques et fonctionnelles.
La continuité de grands tracés (rue de la ville/Place du Marché - rue de la République/Chemin de Nisceville – Rue du Gâtinais/Rue de la Gare/Rue de Mondreville – Rue Grande/Boulevard Carnot) sur lesquels s'articulent les espaces et équipements publics majeurs, imbriquent aujourd'hui ces deux ensembles dans un grand dessin fédérateur.
Ainsi de la ville « ancienne » qui propose un cadre urbain très attractif intégrant une mixité de fonctions (commerciales, administratives, résidentielles, culturelles…) et un espace public structurant la vie collective (les places, les promenades et

le parc dans la vallée), on passe à la ville « moderne » marquée par un desserrement du tissu et par une sectorisation des fonctions avec une juxtaposition de quartiers résidentiels, l'autonomie du pôle d'équipements et des sites d'activités.

Les spécificités et la répartition spatiale des fonctions restent toutefois bien identifiées.
Les fonctions centrales, administratives, cultuelles et culturelles, les commerces de proximité, un grand équipement privé sanitaire (maison de retraite départementale), se concentrent dans la ville « ancienne ».
Ces fonctions sont bien insérées dans le cadre bâti et l'espace public structurant malgré les contraintes du tissu ancien (notamment les conditions de circulation).
Le développement de la ville « moderne » a permis à la commune de répondre aux besoins de logements et de se doter d'un pôle d'équipements regroupant les établissements scolaires, sportifs, la gendarmerie et la poste le long de la rue Gauquelin ainsi que d'un pôle commercial (supermarché). Les extensions linéaires au nord-est du quartier Saint-Séverin (rue du capitaine A. Chambon) et au Moulin de Gilliet sont assez distinctes du tissu de la ville « ancienne ».

Le paysage bâti

• La ville ancienne

La silhouette générale homogène et compacte de la ville « ancienne » se structure également dans la composition architecturale des constructions dont on peut résumer ainsi les caractéristiques en les généralisant :

- Un volume simple et des hauteurs comprises entre rez-de-chaussée et rez-de-chaussée + un étage pour la plupart des constructions ;

- Une couverture à deux voire à quatre pans, comprise entre 30° et 45°, constituée par des tuiles plates ou de l'ardoise ;

- L'emploi de la pierre comme matériau de constructions pour les plus anciennes bâtisses auquel s'ajoute parfois pour les plus récentes la brique en élément décoratif. L'emploi de pierre d'angle plus massive souligne les chaînes d'angles et les encadrements des ouvertures. Le mur de clôture reprend les matériaux employés dans le bâtiment. Le vocabulaire spécifique de certaines portes de jardins, surmontées d'un linteau en prolongement du mur de clôture est un autre exemple de la diversité des compositions façonnant le paysage urbain ;

- Un ordonnancement et une harmonie des percements en façade du fait de l'homogénéité des proportions (baies rectangulaires toujours plus hautes que larges dans un rapport de 1 à 3, avec un encadrement souvent marqué de mouluration en pierre voir en jeux de briques parfois peintes). Les fenêtres à deux vantaux s'ouvrent à la française. Les lucarnes sur les toits sont rares. L'emploi de menuiseries traditionnelles en bois et d'une manière générale l'emploi du même type de menuiserie sur toute la façade contribue à leur harmonie. De même les volets battants sont en bois peint.

Ces aspects généraux de la facture architecturale ne sauraient rendre compte de la richesse et de la complexité des compositions remarquables du tissu bâti de la ville « ancienne » qu'il s'agisse des édifices classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques et du grand nombre de bâtiments ou ensembles de bâtiments remarquables qui ornementent le paysage urbain.

Ceci vaut tout particulièrement pour la composition saisissante façonnée par l'inscription sur le promontoire des monuments qui forment la silhouette emblématique de la ville depuis la vallée.

• La ville moderne

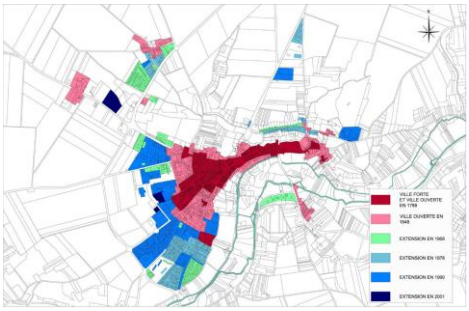
Dans la ville « moderne », le paysage bâti diffère sensiblement du fait de la juxtaposition de différentes entités monofonctionnelles (quartiers résidentiels, pôle d'équipement, site d'activités commerciales et industrielles) proposant chacune des formes d'organisation urbaine et une typologie des constructions bien particulière.

Si la trame viaire, relativement hiérarchisée, établi une certaine continuité des circulations entre ces entités et les agrège dans un ensemble qualifié par la figure de l'éventail qui s'articule sur les grands tracés est-ouest, on peut aisément les dissocier les unes des autres :

- Au sud, les quartiers d'habitats à dominante individuelle se caractérisent par une faible densité et une ambiance marquée par la présence de la végétation du fait de l'implantation des constructions en recul, bien souvent en milieu de parcelle. La présence de voies en impasse, la variété des directions d'implantations des constructions, l'absence d'espace public génèrent un tissu assez peu structuré.

- Au centre, le pôle équipement et le site d'activité commercial s'organisent de manière autonome à l'écart du tissu résidentiel. Si les caractéristiques architecturales des constructions révèlent bien la vocation de ces lieux, la faible empreinte de l'espace public sur les larges emprises de la voirie structure insuffisamment l'identité du pôle d'équipement. Dans ce contexte la Place de Verdun et l'espace de la rue André Gauquelin offrent un potentiel pour qualifier la silhouette et les ambiances de cette entité urbaine d'intérêt majeur dans le tissu communal.

- Au nord, l'entité d'activités contenues entre les rues de Mondreville et du Gâtinais et les établissements le long de la rue du Gâtinais rompent avec la structure urbaine de la ville. De même pour les entités d'habitat individuel en extension linéaire à l'est du bourg.



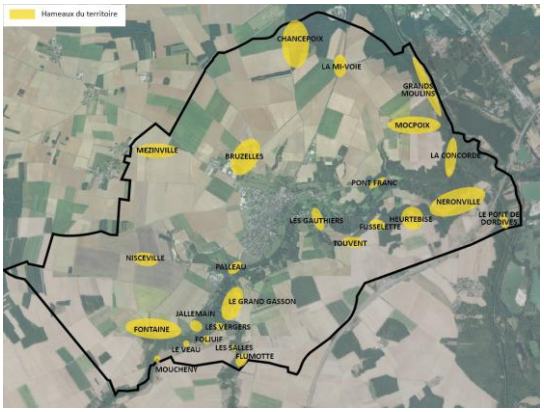
Evolution de l'urbanisation du centre bourg - Source (PLU précédent)

Hameaux et entités isolés

Structure et armature urbaine

C'est une des grandes qualités de l'environnement bâti communal que d'offrir une diversité de sites d'implantation pour les hameaux et les entités plus ou moins isolées qui s'inscrivent sur les grands espaces ouverts du plateau, dans les paysages plus encaissés et verdoyant de la vallée du Fusain ou bien encore en bordure du canal. Si la vocation résidentielle est dominante, une certaine mixité est encore présente avec l'activité agricole à l'origine de l'établissement de ces entités et

ce dans bon nombre des hameaux (une dizaine d'exploitations réparties sur Néronville, Bruzelles, Grand Gasson, Paleau). De même l'activité artisanale anime la vie locale dans quelques hameaux (Néronville, Mocpoix, Heurtebise, Bruzelles, Gauthiers et Grands Moulins).



Ainsi, généralement les hameaux se sont constitués à partir d'une ferme et ont donc un caractère rural marqué par le paysage bâti du noyau d'origine. L'ambiance minérale, dense, la continuité du bâti et le caractère traditionnel des matériaux de construction confèrent à ces parties anciennes des hameaux une identité plus ou moins forte selon la qualité de l'ensemble. Ces caractéristiques générales se déclinent de manière propre à chaque situation particulière d'inscription géographique du hameau mais c'est généralement le paysage de la voie principale qui le traverse qui structure la composition urbaine.
Dans les plus importants (Néronville, Mocpoix, Chancepoix, Bruzelles et le Grand Gasson), la composition s'enrichie d'un espace en forme de place ou placette. Du fait de l'absence d'équipements ou de services dans les hameaux (sauf l'Institut médicoéducatif à Chancepoix et les terrains sportifs aux Gauthiers), ces lieux ne constituent pas de pôle de centralité à proprement parler. Cependant ils conservent une valeur d'espace public fédérateur et donnent une lisibilité de l'organisation urbaine en rapport avec la taille de ces hameaux qui pour certains peuvent être perçus comme de petits villages. Depuis une vingtaine d'années, l'attrait de ces sites retirés et les disponibilités foncières génèrent un développement le plus souvent « au coup par coup » principalement à vocation d'habitat individuel par renouvellement urbain (réhabilitation ou construction neuve) ou par extension des tissus existants.
Au-delà de la fragilisation des qualités environnementales et de l'identité paysagère, ce développement urbain pose aujourd'hui la question d'un équilibre à maintenir entre la taille de certains hameaux et l'absence d'équipements.
Hormis le lieu-dit « La Mi-Voix » au nord de la commune, les entités isolées, corps de ferme ou de bâtiments d'habitation, sont localisées dans les vallées.

Le paysage bâti
Les grands traits de la morphologie du tissu ancien des hameaux se caractérisent par l'implantation des constructions pour la plupart à l'alignement des rues par un pignon ou par une façade, des murs de clôture ou des bâtiments annexes de faible hauteur qui constituent la limite privée/publique. La volumétrie est simple et il est fait appel aux matériaux locaux de construction.
Leur hauteur varie de rez-de-chaussée plus à rez-de-chaussée, un étage et des combles.
Références identitaires, certains éléments du tissu ancien des hameaux constituent un patrimoine qui qualifie le paysage bâti ; on citera :
- Des bâtiments de corps de ferme encore en exploitation, reconvertis en logements ou abandonnés qui bien souvent occupent une position clef dans la structure du paysage urbain.
- Des ensembles constitués de murs de clôtures, de porches et de bâtiments annexes ou principaux cadrant et marquant l'espace de la rue ou de la place par l'unité de traitement.
Le paysage et les ambiances créés par les constructions nouvelles diffèrent sensiblement d'avec celles du bâti rural.
Se logeant dans les « dents creuses » du tissu existant ou en extension gagnée sur les terres agricoles ou anciens vergers, le mode d'implantation (le plus souvent en retrait) et les caractéristiques architecturales des constructions s'inscrivent en rupture avec les continuités, les densités et la silhouette compacte du noyau rural.

Le desserrement du tissu est encore plus aisément repérable dans les quelques opérations d'ensemble d'habitat individuel (datant des années 1960 à Lorroy ou plus récentes à Bruzelles ou à l'entrée ouest de Mocpoix) du fait de la régularité du parcellaire de dimension quasi identique. Les constructions forment des ensembles homogènes présentant des caractéristiques semblables d'implantation (au milieu du terrain) et de hauteur.
Il en résulte une certaine banalisation des ambiances, de nouvelles perceptions des franges bâties et des entrées.

3.4. Tissu d'activités
Les activités industrielles sont réparties dans 3 sites distincts : Palleau – La Râperie – Route de Souppes.

La zone d'activités de Palleau accueille une seule entreprise qui conçoit et fabrique des caisses et emballages bois à destination de l'industrie. Elle emploie plus de 50 personnes. La zone accueille un nombre important de bâtiments d'activités et est en grande partie imperméabilisée. Aucun projet n'est envisagé sur ce secteur qui ne comprend pas non plus de dent creuse.

La zone d'activités de la Râperie se situe en entrée de ville ouest de la commune. Elle accueille diverses entreprises de logistique situées de part et d'autre de la RD7, notamment la coopérative Terres Bocage Gâtinais qui occupe plusieurs sites et collecte les productions céréalières d'agriculteurs du territoire. Les diverses entreprises de cette zone d'activités sont parfois éloignées les unes des autres, et de larges emprises non bâties sont présentes, ce qui nuit à la cohérence de la zone. L'objectif du PLU sera d'apporter une plus grande harmonie sur ce secteur en développant un tissu continu par le biais d'extension ou de comblement des dents creuses.

La zone d'activités située Route de Souppes accueille une plus grande diversité d'activités avec du tertiaire (notamment les bureaux de la Communauté de Communes Gâtinais Val-de-Loing), mais également de la logistique. Les entreprises sont en grande partie situées à l'avant de la parcelle : l'arrière représentant donc un potentiel d'extension. L'objectif du PLU sur ce secteur est de permettre une extension mesurée de cette zone d'activités, dans la limite des terrains situés entre la route de Souppes et la rue de la Croix du Bourdon.

En entrée de ville se trouve également une zone d'activités commerciales autour du Carrefour Market. A côté se trouve un entrepôt aujourd'hui utilisé par l'association des Guides et Scouts d'Europe. L'espace vert associé à ce bâtiment et appartenant à la même emprise foncière est parfois utilisé pour poser des tentes. Cet espace est identifié comme dent creuse.

Mutation du tissu 2012-2023 et bilan de la consommation

Conformément aux lois Grenelle I et II, le présent diagnostic établit un bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles sur la commune sur les dix dernières années.

La consommation depuis 2012, jusqu'à la présente révision du PLU représente près de 3 ha. Elle est principalement localisée :

- Sur le hameau de Mézinville (0,5 ha) : parcelle X1314 et X1314, et YH53, YH54, YH55 et YH56. Ces parcelles ne sont pas encore bâties mais un permis de construire a été délivré par la commune.

- Sur le hameau de Bruzelles (0,6 ha) : o Impasse Françoise Dolto : un nouveau lotissement d'une quinzaine de logements a été réalisé

Au carrefour entre la route de Bougligny et le chemin des Grouettes : deux maisons individuelles ont été construites

- Au nord du centre bourg (1,6 ha) : o Rue des Chèvres, parcelle V400 : une maison individuelle a été réalisée

En entrée de ville, route de Mocpoix, parcelles V433 à 437, V173 et YP71 à 78 : un permis d'aménager et des permis de construire ont été délivrés.

- Sur le hameau de Fontaine (0,3 ha), parcelles YD29 à 32 : quatre maisons individuelles ont été construites.

Seule la consommation identifiée sur le hameau de Fontaine a eu lieu avant 2015 et n'est pas comptabilisée dans les objectifs du SCOT approuvé en 2015. La consommation depuis 2015 est donc évaluée à 2,7 ha.

4. Analyse du paysage urbain

4.1. Les entrées de ville

Depuis le PLU précédent, des aménagements ont été réalisés sur la commune concernant les 10 entrées de ville :

- La mise en place d'une vidéoprotection à l'entrée de la commune

- L'aménagement d'espaces arborées qui a conduit à l'obtenir d'une 1ère fleur pour le fleurissement de la commune

- ***L' Entrée sud***

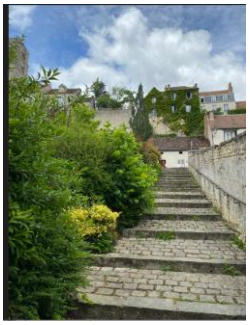
L'entrée sud, débouchant sur la ville ancienne est la plus belle entrée de ville, puisqu'elle permet d'apercevoir les monuments historiques de la ville. Plusieurs éléments la composent. Cette entrée qui expose tout le charme de la ville, doit être conservée et valorisée, en limitant les potentialités d'urbanisation, afin de maintenir ce double aspect de village doté d'un patrimoine naturel et historique riche.

- ***L'espace public***

Dans la ville ancienne, c'est une imbrication du système de places et de la trame viaire constituée de rues, ruelles et venelles qui composent l'espace public. La ville ancienne est très facilement parcourue à pied ; c'est en voiture où la circulation est plus difficile liée à l'étroitesse des rues. Une politique de valorisation de l'espace public dans la commune a débuté en 2012. Elle s'est traduite par de gros travaux de requalification, ceux-ci ont permis d'optimiser les conditions de circulation et de stationnement dans la ville ancienne et de mettre en valeur le caractère patrimonial de la cité ancienne. Outre l'agrément esthétique qu'elle procure (ex : dégagement de vue panoramique sur la vallée Place A. Briand, lisibilité du fronton de l'Eglise Place du Général Leclerc…) les places jouent un rôle prépondérant dans la vie économique et sociale de la commune.
Dans la ville moderne, cette politique de valorisation des espaces publics s'est traduite dans le secteur des équipements publics de la commune (parking du foyer rural et de la poste, rue A Gauquelin, et à proximité du collège et du gymnase. La typologie des espaces publics dans la ville moderne est plus banale ; elle est composée de voies, trottoirs et parking. Leur dimension large et confortable ne pose aucun problème de fonctionnement dans les différents parcours automobile et piétonniers. L'absence de place et la qualité urbaine et paysagère de ces espaces est toutefois plus banale et moins conviviale que dans la vieille ville.

- ***Les parcours piétons*** *en site propre sont de caractères plus introvertis (ex : traversée piétonne du quartier d'habitat individuel situé entre la rue de Nisceville et la Route de Jallemain).*

Au sud, palliant les contraintes du relief, les venelles et les ruelles constituent des parcours de liaisons piétonnes directes avec les espaces de promenade dans la vallée. On retrouve d'une autre manière ce type de liaisons dans la traversée piétonne du quartier d'habitat individuel situé entre la rue de Nisceville et la Route de Jallemain.

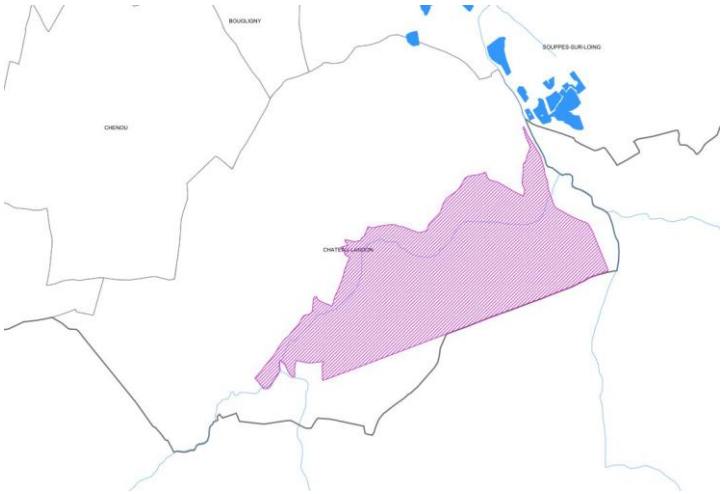


4.2. Eléments patrimoniaux

- Les sites inscrits et classés

La loi du 2 mai 1930, désormais codifiée (Articles L.341-1 à 342-22 du Code de l'Environnement), prévoit que les monuments naturels ou les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque présentant un intérêt général peuvent être protégés. L'inscription d'un site est la reconnaissance de l'intérêt d'un site dont l'évolution demande une vigilance toute particulière.
C'est un premier niveau de protection pouvant conduire à un classement. Le classement est une protection très forte destinée à conserver les sites d'une valeur patrimoniale exceptionnelle ou remarquable.

Le territoire de Château-Landon compte un site inscrit : la Vallée du Fusain. Le site est formé par la vallée du Fusain à la confluence du Fusain et du Loing. Ses limites sont : au nord le promontoire de Château-Landon, au sud le plateau et à l'ouest le Loing.



- ***Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques***

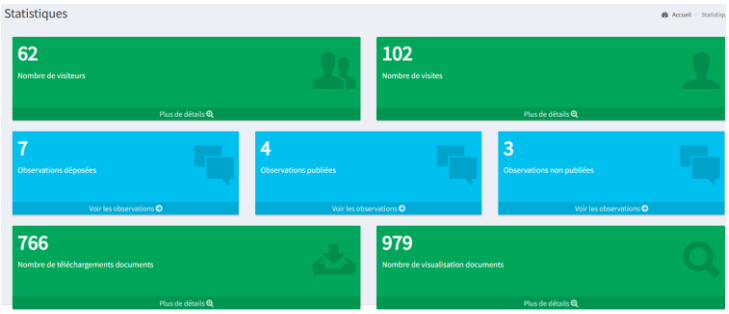
Château-Landon dispose d'un patrimoine riche et compte de nombreux monuments inscrits et classés. L'enquête publique conjointe sur la révision générale du PLU porte aussi sur la proposition d'un périmètre délimité des abords des monuments historiques qui remet en cause le cercle « automatique » des 500 m. le document « conclusion sur le PDA » de cette enquête en précise les contours.

5. Analyse des observations du public

Toutes les observations inscrites sur les registres papier et dématérialisé, les courriers reçus et courriels reçus sur le site internet de la commune de Château-Landon ont fait l'objet d'une analyse de la part du commissaire enquêteur et dans certains cas d'un questionnement au maitre d'œuvre pour apporter les réponses demandées.

Observations consignées	***Total***	***Observations***
Registre papier	*5*	-
Registre dématérialisé	*7*	*Dont 2 inexploitables*
Courriels	*0*	-
Courriers postaux	*0*	-
TOTAL	*12*	-

Commentaires du commissaire enquêteur :
Bien que peu d'observations ont été déposées sur les différents registres, le dossier déposé sur Internet et géré par « PUBLILEGAL » spécialement missionné pour l'enquête, a recueilli près de 102 visites et 766 téléchargements de documents. Le poste informatique présent en mairie n'a pas été utilisé.



5.1. Observations du commissaire enquêteur sur les dépositions

Décision n° E25000034/77 du 15 04 2025
Les observations ont été déposées par des particuliers, qui ont été classées par catégorie :

1. *Plan de zonage 5*
2. *Stationnement 2*
3. *Financement des opérations 1*
4. *PDA 1*
5. *Eaux usées 1*

(Une observation pouvait être catégorisée dans plusieurs catégories)

Je n'ai pas été très sollicité au cours des 4 permanences (registre papier).

- *Permanence 1 : 18 août 2025 = 0 visite*
- *Permanence 2 : 06 septembre 2025 = 0 visite*
- *Permanence 3 : 10 septembre 2025 = 2 visites*
- *Permanence 4 : 20 septembre 2025 = 1 visite*

2 visites et observations ont eu lieu en dehors des permanences du commissaire enquêteur sur le registre papier.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions d'organisation avec le service de l'urbanisme et l'accueil de la mairie. Le public qui s'est présenté a pu s'exprimer dans de bonnes conditions et en toute liberté.

5.2. Synthèse des observations

Aucune observation n'est catégorisée « défavorable au PLU et PDA ». Le peu d'observations concernant la révision générale du PLU et le Périmètre Délimité des Abords (PDA) au regard des visites et du téléchargement des documents sur le site dématérialisé, permet tout de même d'affirmer qu'il y a eu de l'intérêt pour l'enquête.

Au regard des téléchargements et du nombre d'observations déposées on peut considérer qu'il y a eu une relative bonne acceptation de la révision du PLU et du PDA.
Les observations en général, concernaient des requêtes personnelles pour tenter de rétablir un délimité de zonage de parcelles moins restrictif. Des propriétaires terriens se voyaient revendre leur terrain pour constructibilité mais les exigences actuelles du ScoT Nemours / Gatinais ont classés les fonds de jardin en zone N ou A.

5.3. Catégorisation des observations

Plan de zonage
Cette catégorie regroupe plusieurs observations et concerne des demandes de modification du plan de zonage pour intérêt personnel. Les parcelles concernées sont en zones A et N et les propriétaires souhaitent que ces parcelles deviennent constructibles.J'ai constaté une méconnaissance des documents « supracommunaux » qui s'appliquent successivement à la commune. Le SDRIF (Schéma Directeur Ile de France) puis le département et enfin le ScoT. Ce plan de zonage a été contrôlé et validé par ces organismes et s'impose désormais à la commune.

Extraits des documents du PLU
Schéma de Cohérence Territoriale Nemours-Gâtinais (SCOT)
Conformément à l'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Château-Landon devra être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Nemours-Gâtinais.
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours-Gâtinais a été approuvé le 5 juin 2015.
Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) définit des objectifs en termes de programmation, de structuration de l'espace et d'aménagement et d'urbanisme (à lire dans le dossier d'enquête).

En conséquence le plan de zonage du PLU de Château-Landon respecte scrupuleusement les règles des documents supracommunaux et notamment la consommation d'espaces Agricole et Nature. La commune s'est engagée dans son mémoire en réponse aux PPA (Personnes Publiques Associées) consultées en amont de cette enquête à apporter toutes les modifications demandées. Ce document est en annexe du PV de synthèse et démontre que le découpage du zonage et des parcelles est scrupuleusement scruté par les services de l'état et ce nouveau PLU révisé correspond à la politique d'urbanisme « autorisée » de la commune.
Par ailleurs j'estime que le plan de zonage est trop muet et peu exploitable par des gens non avisés.
Par exemple :
Les titres des Plans des hameaux 1 2 3 4 5… pourraient être remplacés par leur noms.

Le tracé des chemins et routes n'est pas assez marqué et trop muet.
Les rivières sont difficilement repérables par leur couleur pastel et ne sont pas identifiées facilement.
Le plan de zonage doit pouvoir être facilement utilisable par le plus grand nombre pour les années à venir.

Stationnement
Le stationnement notamment en ville est souligné comme posant des problèmes de places. Pour les évolutions (logements, gendarmerie, EPAHD). Le PLU propose des règles de réalisation de places. Pour autant il est mentionné dans une observation des conditions actuelles de stationnement, déjà limites qui pourraient être dégradées par des travaux d'aménagement de rues (ces travaux sont en dehors de cette enquête).

Le commissaire enquêteur invite les lecteurs à consulter le mémoire en réponse aux PPA sur les règles de stationnement établies dans le règlement pour toute nouvelle construction.

Coût des opérations (PLU)
La première phase (à court terme) sera consacrée à la construction de la gendarmerie. L'équipement sportif sera créé à moyen terme et l'EHPAD pourra se développer dans une 2ème phase. Il est évident que la succession des phases sera liée au budget de la commune.

6. Fondement de la réflexion du commissaire enquêteur

6.1. Mon constat

- *L'enquête conjointe s'est déroulée sans heurt.*
- *J'ai pu constater la publicité faite de l'enquête dans les journaux dans les délais réglementaires. J'ai reçu un procès-verbal d'affichage de l'avis d'enquête sur l'affichage communal.*
- *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 de mes permanences ou par courrier à mon attention au siège de l'enquête en mairie de Château -Landon. Le public pouvait accéder au dossier numérique via le site « Publilégal » et pouvait par le biais d'adresses Emails dédiées, consulter le dossier et déposer ses observations. Ces adresses Emails figuraient sur l'avis d'enquête paru dans la presse et ou afficher sur les lieux d'affichage communal.*
- *J'ai clôturé le registre papier.*
- *J'ai rencontré dans les huit jours qui ont suivi la fin de l'enquête le maitre d'œuvre et lui ai remis les observations écrites consignées dans un procès-verbal de synthèse, joint en annexe au 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 ai 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 conjointe ;*

- *Avoir vérifier 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 ;*
- *Avoir assuré 4 permanences dans les locaux de la mairie de Château-Landon ;*
- *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 durant 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.*
- *Avoir vérifié régulièrement le bon fonctionnement de l'adresse électronique mise en place pour la mise à disposition du dossier,*
- *Avoir constaté que chacun avait eu la possibilité de s'exprimer librement, en étant informé,*
- *Avoir été présent dans les locaux de la mairie de Château Landon le jour de la clôture de l'enquête, le 20 septembre 2025 à 17h00 ; avoir clos, à l'expiration du délai d'enquête, les registres à 17h00 ;*
- *Avoir obtenu des réponses du maitre 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 en main propre au maire de la commune de Château Landon le 19 octobre 2025 ;*
- *Avoir reçu avant le 20 octobre 2025 de la part de la mairie de Château-Landon, un mémoire en réponse au PV de synthèse, sous forme de courrier numérique.*
- *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 Château-Landon*
    - *Au Tribunal Administratif de Melun*

7. 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 Château-Landon.
La concertation avec la municipalité de Château-Landon 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.
La participation du public a été faible et inexistante en ce qui concerne la partie PDA de l'enquête conjointe à la révision du PLU.

8. Conclusions générales

A l'issue de cette enquête, compte tenu de son déroulement et des conclusions ci-dessus, je considère que la révision générale du PLU de Château-Landon permet une évolution cohérente du PLU. Cette révision du PLU vise notamment un objectif démographique de 3 300 habitants (la commune comptait 3085 habitants en 2021) se traduisant par la production de 135 logements d'ici 2035, ainsi qu'une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 13 hectares, se décomposant en 5,5 hectares d'extensions résidentielles et 8,8 hectares d'extensions destinées à des activités économiques.
Le projet de PLU comprend une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique « Trame verte et bleue » et une OAP sectorielle dénommée « Équipements », sur une emprise de 3,4 hectares ayant vocation à accueillir une gendarmerie comprenant 14 logements, des équipements sportifs et un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad).
Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation de sols ;

- la biodiversité et la préservation du patrimoine naturel.

9. Mon avis motivé

9.1. Sur la forme :

J'ai commenté à Madame le Maire l'absence de commentaire et d'observation sur le sujet de la révision générale du PLU, de la part du public. Les observations déposées ne concernent que des demandes personnelles en dehors des objectifs de la révision du PLU. Dans le mémoire en réponse, Madame le maire a répondu à chaque demande. Les avis des PPA ont été étudiés et suivis d'effets et n'appellent pas de commentaire de ma part.

Au regard de la bonne tenue de l'enquête, de l'accueil du public ou chacun pouvait s'exprimer et de la qualité de la composition du dossier (lisible et bien structuré) je considère la forme de l'enquête satisfaisante.

9.2. Sur le fond :

L'inventaire des évolutions contenu dans la révision Générale du PLU de Château-Landon concordent avec les objectifs du PADD de la commune. Il intègre les exigences des documents supracommunaux comme le SDRIF et le SCoT notamment. Cette révision est cohérente avec les évolutions réglementaires et les exigences démographiques de la commune.

9.3. Mon avis

Je délivre ***un avis favorable*** *à la révision générale du PLU de Château-Landon, sans réserve avec une recommandation.*

R1 : Compte tenu des difficultés de lecture du plan de zonage (par le public) je recommande d'améliorer les codes couleurs (trop pastels) des routes et rivières et d'identifier les routes et rues de la ville.

Christian HANNEZO
Commissaire enquêteur
20 octobre 2025