

DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE
ENQUETE PUBLIQUE

Commune de CHATEAU-LANDON



RAPPORT D'ENQUETE

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
Lundi 20 octobre 2025

Sommaire

N°	Titres	Pages
	<i>Préambule</i>	3
1.	Généralités	3
1.1.	Introduction	3
1.2.	Milieu physique	3
1.2.1.	Terres et sols	3
1.2.2.	Géologie	3
1.2.3.	Climat	4
1.2.4.	Eau	4
1.3.	Milieu naturel	4
1.3.1.	Paysage naturel	4
1.3.2.	Réseaux écologique	4
1.3.3.	Habitats	4
1.3.4.	Espèces	5
1.4.	Réseaux énergie et déchets	5
1.4.1.	Eau	5
1.4.2.	Energie	6
1.4.3.	Gestion des déchets	6
1.5.	Risques et pollutions	6
1.5.1.	Risques	6
1.5.2.	Pollutions	7
2.	Articulation du PLU avec les documents supracommunaux	8
2.1.	Schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne	8
2.2.	Schéma directeur environnemental Ile de France	8
2.3.	Schéma de cohérence territoriale (SCOT)	9
2.4.	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	9
2.5.	Schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France	10
2.6.	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie	10
2.7.	Plan de protection de l'atmosphère d'Ile-de-France	11
2.8.	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	11
2.9.	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux	11
2.10.	Plan de prévention des risques inondation	12
2.11.	Programme d'action et de prévention des inondations du bassin du Loing	12
2.12.	Plan de prévention du bruit dans l'environnement de Seine-et-Marne	13
2.13.	Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France	13
3.	Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU	14
4.	Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	14
5.	Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU	22
5.1.	OAP équipements	22
5.2.	OAP trame verte et bleue	24
6.	Compte rendu réunion des Personnes Publique Associées (PPA)	34
7.	Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLU	37
7.1.	Plan de SUP	38
7.2.	Plan d'alignement	39
7.3.	Tableau des servitudes	40
8.	Carte des aléas	43
9.	Plan de zonage du PLU	44
10.	Le périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques de Château-Landon	45
10.1.	Procédure de création des PDA	45
10.2.	Le périmètre délimité des abords	46
10.3.	Analyse de la situation actuelle	47
10.4.	Synthèse historique	48
10.5.	Espaces Patrimoniaux	50
11.	Proposition de PDA	80
11.1.	Objectifs généraux proposés	81
12.	Déroulement de l'enquête	88
12.1.	Analyse des observations	89
12.1.1.	Plan de zonage	89
12.1.2.	Stationnement	90
12.1.3.	Coût des opérations	90
12.1.4.	PDA	90
12.1.5.	Eaux usées	90
12.1.6.	Règlement	90
13.	Annexes	91
13.1.	PV de synthèse et mémoire en réponse (incluant le certificat d'affichage de l'avis d'enquête et le mémoire en réponse des PPA)	92
13.2.	Liste des pièces du dossier d'enquête	113

Préambule

Article R. 123-19 du code de l'environnement : « Le présent rapport d'enquête comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public. »

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.

1. Généralités

1.1. Introduction

La commune de Château-Landon se situe à l'extrême sud du département de Seine-et-Marne, à 90 km au sud de Paris. Elle se situe sur un vaste plateau calcaire sur lequel s'écoulent deux rivières : le Loing à l'est, et le Fusain au sud, qui se divise ensuite avec le Ru de Saint-Jean. Le canal de Loing longe le lit naturel de la rivière du même nom. Il s'agit d'une commune rurale puisque les espaces naturels et agricoles occupent 90% de son territoire.

1.2. Milieu physique

1.2.1. Terres et sols

- La commune se situe à la limite de deux grandes unités paysagères : la plaine orientale du Gâtinais Beauce et les vallées du Loing et du Fusain.
- Les altitudes sont comprises entre 65 m NGF au fond de vallée du Loing et 114 m NGF aux abords du domaine de Chancepoix.
- Un territoire coupé du sud-ouest vers le nord-est par la vallée du Fusain.
- Le Fusain est alimenté par un affluent, le ru de Saint-Jean.

1.2.2. Géologie

- Un territoire communal reposant principalement sur des couches calcaires datant de l'ère tertiaire.
- La structure géologique est formée d'un empilement de 5 étages successifs.
- La commune est concernée par plusieurs sites d'exploitation de substances minérales et matériaux de carrières en France.
- Le territoire est marqué par une imperméabilité élevée liée à l'urbanisation du centre et des hameaux.



1.2.3. Climat

- Un climat de type tempéré océanique : humide aux saisons intermédiaires, orageux en été et des hivers modérés.
- Un dérèglement environnemental perturbant les cycles naturels avec une élévation des températures, augmentation de la fréquence des épisodes caniculaires et des pluies diluviennes ainsi qu'une diminution globale de la pluviométrie et un assèchement des sols.
- Un contexte rural limitant les effets d'îlot de chaleur urbain à l'échelle communale
- Le PCAET et le PADD fixent des objectifs concernant le climat.

1.2.4. Eau

- La commune est concernée par le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands et par le SAGE nappe de Beauce et milieux aquatiques associés.
- Un territoire situé dans le grand bassin hydrographique Seine-Normandie, et dans le bassin versant hydrologique du Fusain et ses affluents.
- Le réseau hydrographique est constitué du Fusain et de ses affluents, ainsi que 3 mares permanentes.
- Différents aquifères sont présents dans la commune.
- Deux captages d'eau potable sont présents sur le territoire. Ils engendrent des périmètres de protection.

1.3. Milieu naturel

1.3.1. Paysage naturel

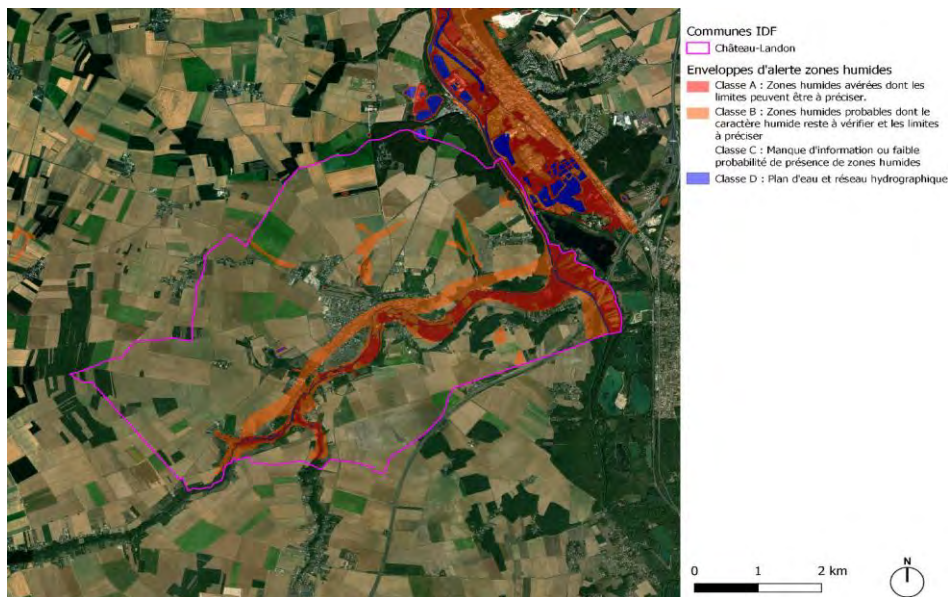
- La commune se situe à la limite de deux grandes unités paysagères : la plaine orientale du Gâtinais Beauceron et les vallées du Loir et du Fusain.
- La commune est marquée par deux types de paysages : les plateaux cultivés et les vallées.
- La ville est située au centre de la commune et est bâtie sur un éperon rocheux qui surplombe la vallée du Fusain
- La commune accueille plusieurs entités paysagères : des cours d'eau (Fusain, Loing et étangs), des terres agricoles, des espaces verts naturels dont le Parc de la Tabarderie.

1.3.2. Réseaux écologiques

- Plusieurs composantes identifiées par le SRCE d'Île-de-France sont présentes sur la commune.
- 2 zones Natura 2000 sont identifiées sur le territoire.
- La commune se situe à 10 km au sud du PNR « Gâtinais français ».
- La commune se trouve à 12 km au sud d'un APB.
- Aucun Espace naturel sensible n'est recensé sur la commune ou à proximité.
- Un ENS est présent sur la commune de Château-Landon, il s'agit de la Carrière de Mocpoix.
- Une ZICO est identifiée à 10 km au nord de la commune. Il s'agit du « Massifs de Fontainebleau et zones humides adjacentes ».
- 3 ZNIEFF de type 1 et 1 de type 2 sont identifiées sur la commune.
- Un site inscrit est recensé sur la commune.

1.3.3. Habitats

- Des espaces boisés composés principalement de feuillus et représentés par le parc de la Tabarderie. Ils représentent environ 387 ha.
- La strate herbacée est représentée par des prairies humides majoritairement, en plus de quelques prairies sèches. Elles représentent environ 41 ha du territoire.
- La trame agricole couvre en grande partie le territoire. Elle représente environ 2 340 ha de la commune.
- Plusieurs zones humides sont présentes le long du Fusain, du Loing et des étangs de Varennes.



1.3.4. Espèces

FLORE

- 416 espèces de flore sont recensée sur la commune par le CBNBP.
- 7 espèces protégées selon l'Arrêté du 20 janvier 1982 fixant la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire.
- 15 espèces ont un enjeu de conservation, elles sont inscrites sur les listes rouges UICN comme en danger, en danger critique et vulnérable.
- 20 espèces sont déterminantes de ZNIEFF Île-de-France.

FAUNE

- 68 espèces d'insectes recensés dont 8 protégés en France et Ile-de-France.
- 8 espèces d'amphibiens, toutes protégées.
- 4 espèces de reptiles, toutes protégées.
- 107 espèces d'oiseaux recensées, dont 79 protégées.
- 10 espèces de micro-mammifères recensées, dont 2 protégées.
- 15 espèces de chauves-souris recensées, toutes protégées.

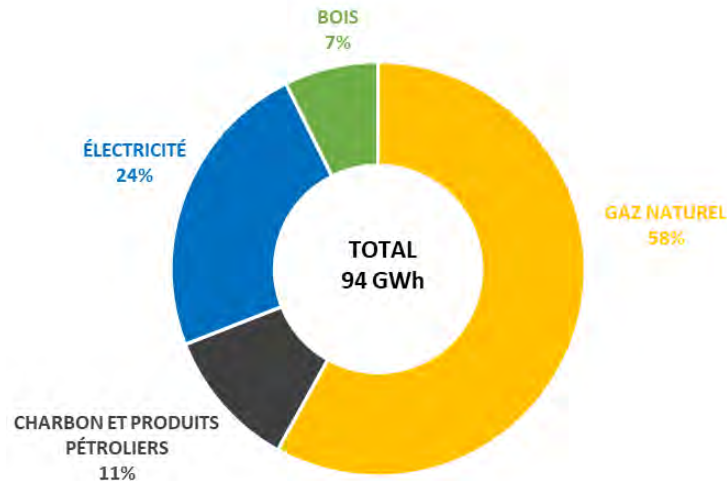
1.4. Réseaux, énergie et déchets

1.4.1. Eau

- 3 aquifères sont présents au niveau de la commune.
- La commune appartient au Syndicat des Eaux alimenté par les captages dits de Pont-Franc et la ressource de Souppes-sur-Loing.
- L'eau des captages est traitée dans une usine de dénitrification à proximité.
- L'eau distribuée à Château-Landon a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques.
- La commune est équipée en son bourg d'un système de collecte unitaire pour les eaux pluviales et usées, le hameau de Bruzelles est lui équipé d'un réseau séparatif.

1.4.2. Energie

- Les habitations comme les activités sont alimentées par des énergies diverses : électricité, gaz naturel, fuel...
- Une commune qui consomme essentiellement des énergies fossiles avec environ 60% de gaz naturel et environ 11% de charbon et produits pétroliers.
- L'électricité représente $\frac{1}{4}$ de l'énergie consommée.
- L'usage énergétique est principalement industriel avec 52% des consommations.
- Les énergies renouvelables sont quasiment absentes du territoire communal.



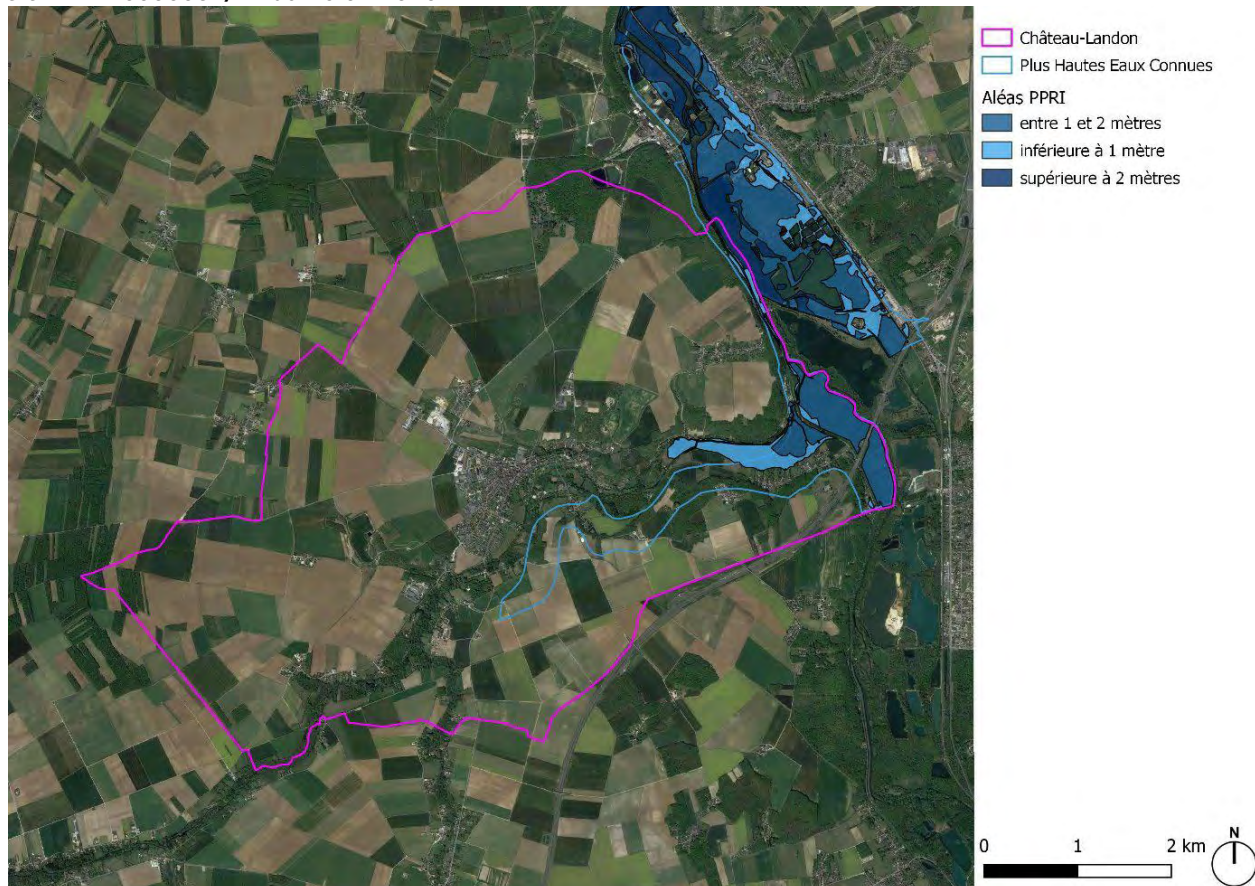
1.4.3. Gestion des déchets

- Le SMETOM assure le service public de gestion des déchets ménagers et assimilés qui agit dans le cadre de l'intérêt général.
- La collecte des déchets ménagers est organisée en porte-à-porte et via des points d'apport volontaire.
- La collecte des déchets résiduels et recyclables est assurée par la société COVED.
- La collecte de verre a lieu toute l'année.
- Les déchets ménagers spéciaux, végétaux et encombrants sont à déposer directement en déchetterie.
- Le syndicat Beauce Gâtinais Valorisation (BGV) a la compétence de traitement et de valorisation des déchets sur la commune.

1.5. Risques et pollutions

1.5.1. Risques

- Le risque sismique est jugé très faible sur la commune.
- Le potentiel radon est faible sur la commune.
- La commune est concernée par le risque de cavités souterraines.
- La commune est soumise à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.
- La commune est concernée par le risque d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau. Elle est concernée par le territoire du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Vallée du Loing et du Programme d'Action de Prévention des Inondation (PAPI) du Bassin du Loing.
- La commune est concernée par des risques d'inondations par débordement de nappes.
- La commune est concernée par 10 ICPE soumises à un régime d'enregistrement ou d'autorisation. Aucune n'est classée SEVESO.
- La commune est traversée par une canalisation de transport de gaz sous haute pression de 500 mm de diamètre.



1.5.2. Pollutions

- Deux sites d'Information des Sols (SIS) sont identifiés sur la commune.
- Un site ex-BASOL est recensé sur la commune.
- La commune est concernée par 23 sites CASIAS.
- La commune n'est pas classée en zone sensible pour la qualité de l'air.
- La qualité de l'air est liée à la forte activité agricole sur le territoire, et à la circulation sur les axes de l'autoroute A77, de la route nationale N7 et de la route départementale D607.
- La commune n'est pas traversée par des infrastructures de transports routiers et ferroviaires identifié dans un PPBE.
- Les principales nuisances sonores sur le territoire sont l'autoroute A77, ainsi que quelques départementales traversant la commune (D7, D43, D207).
- La pollution lumineuse est relativement forte dans le centre-bourg, et s'amenuise dans les espaces agricoles alentours.
- 2 antennes relais génèrent une source de pollution électromagnétique. Néanmoins, elles ne sont pas positionnées à proximité directe des habitations.
- Une ligne électrique aérienne à très haute tension traverse le territoire de Château-Landon.

2. Articulation du PLU avec les documents supra communaux

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 connaît 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'Ile-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. Schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne 2014-2020

Le schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne 2014-2020, approuvé par arrêté préfectoral le 7 mai 2014 définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il préconise de préserver l'accès à ces gisements pour granulats et pierres dimensionnelles. Le territoire communal est concerné par le périmètre de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières de sables et de grès industriels délimité par le décret du 11 avril 1969 dont la validité est prolongée indéfiniment par la loi du 2 janvier 1970.

Articulation avec le Schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne :

Les prescriptions vis-à-vis des carrières sont incluses dans le règlement du PLU par l'interdiction de l'ouverture et de l'exploitation de celles-ci.

2.2. Schéma directeur environnemental de la région Ile-de-France (SDRIF-E)

Le SDRIF s'articule autour de plusieurs axes stratégiques :

- Une maîtrise de l'urbanisation et lutte contre l'étalement urbain, avec un objectif de 0 % d'artificialisation nette d'ici 2050, en cohérence avec la loi Climat et Résilience.
- Une hiérarchisation et organisation des centralités, notamment par un renforcement des centralités locales, développement autour des pôles de transport structurant (logique de « ville autour des gares »).
- La protection et valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers, par la limitation stricte de l'urbanisation dans les zones agricoles et forestières.
- Une transition écologique et adaptation au changement climatique, passant par l'intégration des trames vertes et bleues, zones humides, risques naturels, énergie renouvelable, gestion de l'eau...
- Un développement économique équilibré, avec une localisation maîtrisée des zones d'activités économiques, soutien aux secteurs porteurs (industrie, numérique, logistique durable...).

Articulation avec le SDRIF :

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.

2.2. Schéma de cohérence territoriale (SCOT) NEMOURS-GATINAIS

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document de planification et de stratégie intercommunale créé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000.

Les éléments principaux que la commune de Château-Landon doit prendre en compte dans son PLU sont les suivants :

- Maitriser la consommation d'espace : le SCOT Nemours Gâtinais rend possible l'extension urbaine de 8,2 ha à destination de logements et 8 ha pour les zones d'activités ;
- La préservation du tissu ancien ;
- Le maintien des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Une offre de logements sociaux de 10% ;
- Préservation de la qualité des paysages, des espaces naturels et agricoles au titre de l'intégration de la commune au réseau d'infrastructures touristiques mis en place dans la vallée du Loing.

Articulation avec le SCOT :

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. Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) D'île de France

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement. Les grandes orientations du SRHH sont les suivantes :

- Produire une offre de logement et d'hébergement adaptée aux besoins des ménages ;
- Favoriser la mobilité des ménages et les parcours résidentiels ;
- Garantir l'accès aux droits des personnes les plus fragiles et les plus exclues ;
- Rénover les logements, les quartiers et développer un cadre de vie répondant aux modes de vie et aux attentes des habitants ;
- Renforcer la solidarité entre les territoires, promouvoir un développement équilibré de l'offre de logements.

Le SRHH définit un objectif annuel de construction de 40 logements pour la Communauté de communes Gâtinais Val-de-Loing

Articulation avec le SRHH :

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.

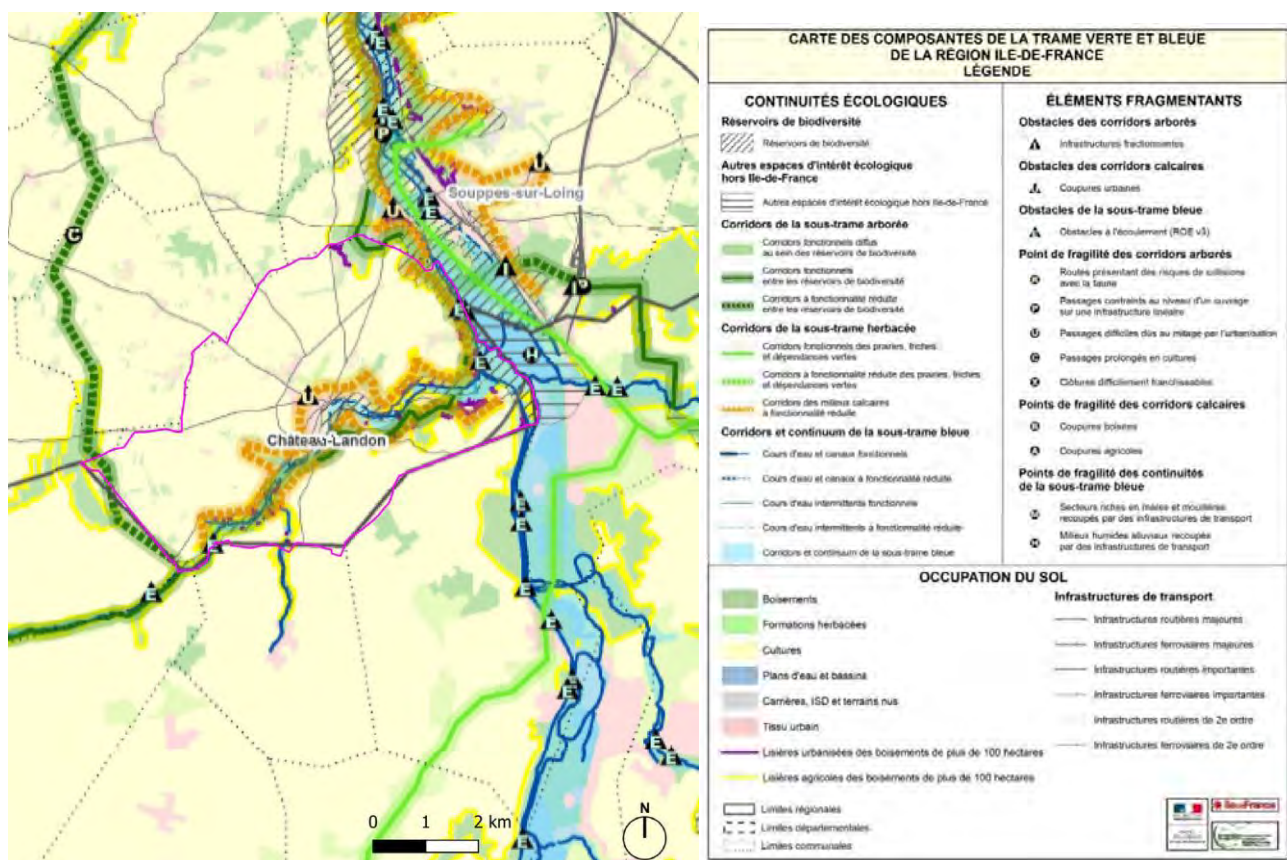
2.5. Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France

Les communes telles que Château-Landon ont ainsi trois enjeux à prendre en compte :

- Enjeux propres aux milieux forestiers, en évitant la simplification des lisières entre les espaces boisés et les milieux ouverts et en maintenant la multifonctionnalité des espaces boisés.
- Enjeux propres aux milieux agricoles, en ralentissant le recul des terres agricoles, en limitant la fragmentation des espaces cultivés et en limitant le recul des espaces prairiaux et des mosaïques agricoles associant cultures, prairies, friches et bosquets.
- Enjeux propres aux milieux aquatiques et humides, en réduisant l'artificialisation des berges des cours d'eau et en favorisant le développement d'habitats diversifiés capables d'accueillir des espèces aquatiques et terrestres et en stoppant la disparition des zones humides.

Articulation avec le SRCE :

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. Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Île-de-France

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Le SRCAE donne les grandes orientations à mettre en cohérence avec les PCAET.

Articulation avec le SRCAE :

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. Plan de protection de l'atmosphère (PPA) D'île de France

Le PPA d'Ile-de-France 2018-2025 a été approuvé le 31 janvier 2018. Il se compose de mesures réglementaires et d'actions incitatives, dans l'objectif d'agir sur tous les secteurs responsables d'émissions polluantes en Ile-de-France. Les mesures réglementaires qu'il définit s'articulent autour de 25 défis classés selon les différents secteurs (aérien, agriculture, industrie, résidentiel-tertiaire-chantiers, transports, mesures d'urgence, collectivités, région, actions citoyennes).

Le PPA indique également des actions incitatives à destination des collectivités territoriales. Ces actions portent sur le trafic routier, les mesures d'accompagnement et de sensibilisation à mettre en place et la réalisation d'études de faisabilité et d'opportunité pour la mise en place de projets de territoire visant à améliorer la qualité de l'air.

Articulation avec le PPA :

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. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau normands.

Le SDAGE de 2022-2027 a été adopté. Le PLU doit donc tenir compte de ce SDAGE qui propose des mesures territorialisées et les orientations fondamentales suivantes :

- Un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- Territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Articulation avec le SDAGE :

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. Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) nappe de Beauce et milieux aquatiques associés

Le SAGE Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés a été approuvé le 11 juin 2013. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) fixe un diagnostic du territoire ainsi que des objectifs.

Les objectifs avancés au PAGD sont :

- Objectif spécifique n°1 : Gérer quantitativement la ressource
- Objectif spécifique n°2 : Assurer durablement la qualité de la ressource.
- Objectif spécifique n°3 : Protéger le milieu naturel.
- Objectif spécifique n°4 : Prévenir et gérer les risques de ruissellement et d'inondation.
- Objectif spécifique n°5 : Partager et appliquer le SAGE.

Articulation avec le SAGE :

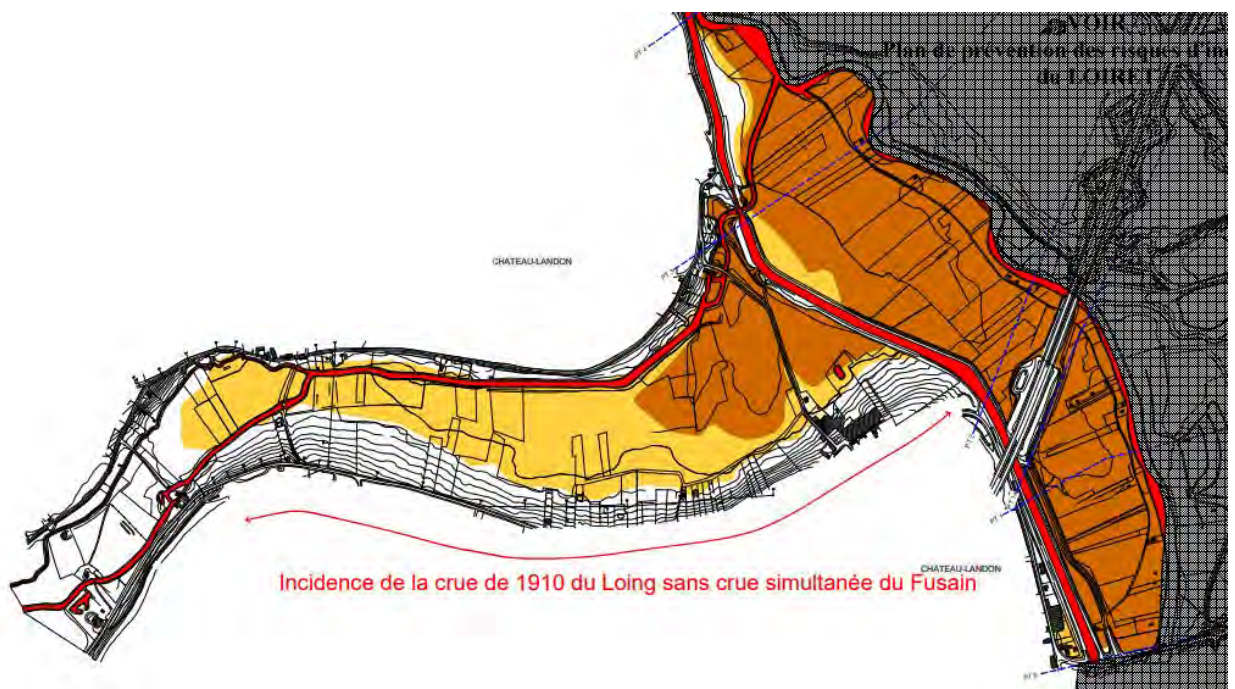
Le Fusain et le Loing, sont notamment concernés par les trois premiers objectifs. Les prescriptions mises en place dans le PADD sont les mêmes qu'au chapitre SDAGE

2.10. Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de la vallée du Loing

Château-Landon est traversée par le Fusain, et le Loing marque sa limite avec les communes de Dordives et Souppes-sur-Loing à l'est. Le Loing rejoint la Seine au niveau de Saint-Mammès, à environ 30 km en aval.

La commune est ainsi concernée par le risque d'inondation par crue à débordement lent de cours d'eau, elle est donc située sur le territoire du PPRI de la Vallée du Loing. Le PPRI identifie des zones dont l'aléa inondation atteint plus de 2 mètres par endroits, comme au nord-est de Château-Landon. Le hameau de Néronville et le chemin du Moulin de Lorroy sont en zone d'aléa.

Le PPRI de la Vallée du Loing concerne la prévention du risque d'inondation fluviale lié aux crues du Loing. Le périmètre du présent plan a été divisé en 7 zones réglementaires : zone rouge, marron, jaune foncé, jaune clair, bleu foncé, bleu clair et verte. Château-Landon se situe dans les zones rouges, jaune foncé et marron. Elle est notamment concernée par ces zones du fait de l'incidence de la crue de 1910 du Loing qui a été choisie pour définir le niveau d'aléa. Toutes les parties du lit majeur, situées en dessous de ce niveau à la date d'approbation du présent plan de prévention des risques, sont donc considérées comme inondables.



Articulation du PPRI :

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. Programme d'action et de prévention des inondations (PAPI) du bassin du Loing

Sur le bassin du Loing, une démarche de PAPI a été engagée suite aux inondations de mai-juin 2016. Un PAPI contient 7 axes déclinés en plusieurs actions portées par différents maîtres d'ouvrages. Le PAPI d'intention du Loing comprend 39 actions portées par 16 maîtres d'ouvrages.



Figure 10 : Actions portées par 16 maîtres d'ouvrages (source EPAGE Loing)

La commune de Château-Landon est bien comprise dans le périmètre du PAPI.

Articulation avec le PAPI :

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. Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) Seine-et-Marne

Le PPBE est un outil d'action pour prévenir et si possible réduire les effets des nuisances sonores liées à certaines routes, autoroutes, infrastructures ou ferroviaires ou constatées dans certaines agglomérations.

La commune de Château-Landon n'est pas traversée par des infrastructures de transports routiers et ferroviaires identifiées dans ces PPBE.

Le tronçon de l'autoroute A77 traversant le territoire de Château-Landon n'est pas concerné par le classement sonore.

Articulation avec le PPBE :

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. Plan de déplacements urbains d'Île de France (PDUIF)

Le projet de PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo),
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Articulation avec le PDUIF :

Le règlement du PLU reprend les normes inscrites au PDUIF.

3. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU

Cette partie a pour objectif de présenter de manière synthétique les zones susceptibles d'être touchées de manière notable. Les modifications concernent les éléments ayant évolué depuis le PLU datant de 2012. Cela concerne :

- Les secteurs d'OAP, qui sont décrits via des fiches de caractérisation et un tableau de synthèse des caractéristiques et des enjeux.

- Les surfaces concernées par un changement de zonage.
- Le patrimoine bâti et végétal protégé nouvellement classé.
- Les emplacements réservés qui ont été supprimés, modifiés ou ajoutés.

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 entraînent 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).

4. Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

S'appuyant sur les constats et les tendances analysés dans le diagnostic et sur la base d'une identification des enjeux d'aménagement du territoire communal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se présente comme le document-cadre du Plan Local d'Urbanisme de Château-Landon.

Le PADD exprime le projet politique et les objectifs de la Ville à l'horizon 2035, en matière de développement, d'environnement et d'urbanisme. Pour ce faire, il expose de façon claire et accessible les choix et les priorités de la stratégie de développement de la ville puis les traduit dans les différents outils de mise en œuvre que sont le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le code de l'urbanisme indique les missions dévolues au PADD dans l'article L.151-5.

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, les pièces du PLU qui ont une valeur juridique (règlement, documents graphiques, orientations d'aménagements et de programmation) doivent être cohérentes avec le PADD. Par ailleurs, le PADD sert, entre autres, de référence pour définir la procédure d'évolution du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Château-Landon s'organise autour de 5 axes principaux :

- AXE 1 : PRESERVER LES RICHESSES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE
- AXE 2 : CONFORTER ET DEVELOPPER UNE ECONOMIE DURABLE
- AXE 3 : ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT URBAIN REpondant AUX BESOINS DES HABITANTS
- AXE 4 : FACILITER LE RECOURS AUX MOBILITES ALTERNATIVES A LA VOITURE
- AXE 5 : AMELIORER LES PERFORMANCES ET LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES RESEAUX

AXE 1 : PRESERVER LES RICHESSES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE

1- PROTEGER LES ELEMENTS A FORTE SENSIBILITE PAYSAGERE ET/OU ENVIRONNEMENTALE AFIN NOTAMMENT DE PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LA TRAME VERTE ET BLEUE

La première richesse de CHATEAU LANDON est sans doute son socle paysager, agricole et naturel exceptionnel sur lequel se fonde la plupart de ses atouts résidentiels et économiques.

Cette préservation s'effectue selon plusieurs approches : paysagère, patrimoniale, potentiel agronomique, maintien et fonctionnalité des milieux naturels, prévention des risques...

La protection de ses richesses paysagères et environnementales est une priorité pour la commune de Château-Landon. La richesse de sa trame verte et bleue est également reconnue par de nombreux dispositifs qui s'imposent sur la commune et qui permettent le maintien de la biodiversité et des corridors écologiques du territoire. La trame verte et bleue communale se compose de : deux zones Natura 2000, trois ZNIEFF de type 1 et 2, un site inscrit (la Vallée du Fusain), la trame boisée, la trame herbacée, la trame agricole, des zones humides le long du Fusain, etc.

Le développement de l'urbanisation doit être maîtrisé dans cette perspective de préservation tant sur la ville ancienne que dans les hameaux et sur les espaces agricoles.

La commune souhaite préserver les espaces boisés du territoire pour leur intérêt paysager (couronne végétale du bourg, structuration du grand paysage sur le plateau, marquage du milieu des vallées, etc.) et écologique (réservoir de biodiversité, corridors écologiques). Le secteur dit « LES GROUETTES » est désormais un espace naturel protégé où toute urbanisation est proscrite.

Les espaces agricoles, qui occupent plus de 70% du territoire, doivent être maintenus à la fois pour leur valeur économique (activité agricole) et paysagère (vues lointaines). L'objectif est également d'éviter le mitage de ces espaces par des constructions isolées.

Il en découle des sites et paysages remarquables et une topographie induisant des fortes covisibilités que la commune veillera à prendre en compte pour tout aménagement, construction, notamment en termes de localisation, et d'aspect extérieur. Les espaces ouverts constitués de champs cultivés, prairies ou jachères offrent des vues permettant d'appréhender le grand paysage. La protection de ce « Patrimoine-paysage », composante essentielle de la qualité du territoire est un enjeu fondamental sans figer son évolution. Les vues remarquables devront être protégées depuis la vallée vers le centre historique de la commune (depuis l'entrée de ville Les Gauthiers, le chemin des Amoureux, la rue de la Cave Calot, la rue Saint-Séverin), mais également depuis le centre historique, implanté sur un éperon rocheux, vers la vallée (depuis la Place Aristide Briand, la rue du bas Larry, la rue de la Ville-Forte et le parc de l'abbaye de Saint Séverin).

Il est également important de veiller au maintien de la trame verte située au sein du tissu urbanisé, qui participe à la qualité de vie des habitants et qui offre des îlots de fraîcheur au sein de secteurs très artificialisés : les espaces boisés, les alignements d'arbres, les cœurs d'îlots, les jardins, etc.

2- PRESERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL

Château-Landon bénéficie d'une **dimension patrimoniale exceptionnelle** avec de nombreux monuments historiques inscrits et classés situés principalement en centre-bourg. De plus, les points de vue remarquables de la ville ancienne depuis la vallée du fusain sont des marqueurs intemporels de la qualité patrimoniale du bourg.

La commune possède également **un patrimoine riche issu de son riche passé historique** (remparts, moulins, lavoirs, etc.) qui participe à l'identité communale. Ces éléments bâtis remarquables doivent être préservés et valorisés afin notamment de participer à l'attractivité touristique du territoire. L'inauguration récente de la restauration de l'Hôtel-Dieu, hospice édifié en 1178 par Guillaume de Blois pour servir de refuge et de repos pour les pèlerins en route pour Compostelle est un exemple récent d'actions de valorisation du patrimoine engagée par la municipalité. L'objectif de la commune est de donner un élan à la vie culturelle par l'installation de la Maison de la Pierre, qui a obtenu en 2022 le 1er prix régional des rubans du patrimoine. Ce lieu permettra de proposer des conférences et des expositions sur l'histoire de la commune.

L'objectif est également de maintenir en bon état le tissu ancien rural du centre-bourg et des hameaux à travers des actions de préservation ou de réhabilitation. Toute opération nouvelle devra s'intégrer au mieux dans l'existant en respectant les formes urbaines et architecturales existantes. Les dispositions réglementaires du PLU doivent conforter les caractéristiques structurantes de l'existant (alignement par rapport à la voie, retrait par rapport aux limites, murs de clôtures, etc.). Il sera également possible d'envisager la reconversion d'un tissu ancien dégradé ou délaissé afin d'assurer la pérennité du patrimoine communal (reconversion d'un bâtiment agricole par exemple).

Le tissu urbain ancien du centre-bourg est également marqué par un système de places et par des ruelles et venelles qui permettent de parcourir la ville ancienne à pied. Ces espaces publics, véritables marqueurs de l'histoire communale,

Décision n° E25000034/77 du 15 04 2025

doivent être maintenus. Ils sont identifiés et protégés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

3- PRESERVER OU VALORISER LES ENTREES DE VILLE

Les entrées de Château-Landon représentent la première image de la commune vis-à-vis de l'extérieur. Il est donc important de veiller à leur qualité paysagère.

Certaines de ces entrées permettent d'admirer la richesse du patrimoine bâti et paysager communal avec des vues remarquables sur les monuments historiques du centre-bourg (Abbaye Saint-Severin, Eglise Notre-Dame de l'Assomption, etc.) et sur les atouts paysagers du territoire (Vallée du Fusain). C'est le cas notamment de l'entrée Sud (D43 route des Gauthiers) et l'entrée Est (route de Mocpoix), etc.

La commune veillera à la qualité des entrées de ville parfois peu qualitatives marquées par la présence de zones d'activités vieillissantes. Il s'agit notamment des entrées de ville par la route de Souppes-sur-Loing, par la route de Chenou, par la route de Mondreville, par la route de Nisceville, etc.

AXE 2 : CONFORTER ET DEVELOPPER UNE ECONOMIE DURABLE

1- PROTEGER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES AGRICOLES FONDEES SUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE COMMUNAL

La majeure partie du territoire communal est occupé par des champs ouverts à dominante de cultures céréalières, de betteraves sucrières, de tournesols. En 2020, dix exploitations agricoles sont recensées à Château-Landon.

La commune souhaite préserver l'outil agricole en protégeant les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles. L'objectif est d'anticiper le devenir des exploitations agricoles en autorisant la reconversion totale ou partielle des bâtiments agricoles, en permettant la création de nouvelles constructions en recherchant leur bonne intégration paysagère et architecturale, ou en anticipant le devenir des bâtiments désaffectés.

Afin de maintenir l'activité agricole sur le territoire, il est également important d'anticiper les conséquences des évolutions de l'agriculture et du monde agricole en :

- Permettant la diversification des activités agricoles : l'agrotourisme à travers la reconversion du bâti agricole, l'agriculture biologique, la vente directe, nouvelles pratiques culturelles,
- Faciliter le démarrage de nouvelles pratiques culturale,
- Permettre la création d'ateliers de transformation et de locaux de ventes dans les exploitations intéressées.
- Favorisant la réintroduction de la vigne : le salon du vin à Montargis de décembre 2022 a prôné la réintroduction de la vigne dans le Gâtinais (grande spécialité du Gâtinais jusqu'à la fin du XIXème avec le miel et le safran). Pour les agriculteurs, l'opportunité est de compléter leur activité principale par quelques hectares de vignes sur leurs moins bons terrains avec une saisonnalité de travail complémentaires.

L'objectif communal est également de promouvoir les productions et les savoir-faire locaux en recherchant à valoriser les productions agricoles locales auprès des habitants, des résidents secondaires et des touristes. La création de structures promouvant les produits sera favorisée : fermes pédagogiques, restaurants utilisant les produits du terroir, points de vente directes ou boutiques spécialisées, etc.

2- ASSURER LA PERENNITE ET FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES

La commune de Château-Landon dispose de trois grandes zones d'activités réparties sur le territoire : Palleau, la Râperie et Route de Souppes. L'objectif est **d'assurer la pérennité et de poursuivre la politique de développement des activités économiques sur le territoire en encourageant l'arrivée de nouvelles activités et en permettant le maintien et l'extension des entreprises existantes**. Il en va du maintien des ressources économiques, de la création d'emplois à proximité du lieu de résidence pour les châteaulandonnais, des services à la population et du maintien de la mixité sociale et urbaine qui sont autant de composantes de l'attractivité communale.

La commune s'inscrit dans l'objectif de production d'emplois défini au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours-Gâtinais de 800 emplois à l'échelle du périmètre Souppes-Château (8 communes) à horizon 2030, dont 25% dans les enveloppes urbaines existantes.

La commune souhaite également **accompagner les nouvelles pratiques**. Le territoire accueille désormais un espace de coworking en entrée de ville sur la route de Souppes ; équipement géré et financé par la CCGVL. Cet équipement contribue à l'attractivité du territoire. Le déploiement de la fibre en cours sur le territoire participera également au développement du télétravail.

3- DEVELOPPER LE TOURISME EN S'APPUYANT SUR LES RICHESSES PATRIMONIALES ET PAYSAGERES

Château-Landon bénéficie d'un potentiel touristique important, en raison de ses richesses patrimoniales, paysagères et environnementales, que la commune souhaite promouvoir.

La commune s'appuiera sur la Communauté de Communes et l'ensemble du tissu associatif attaché au patrimoine de la commune pour poursuivre sa politique de mise en valeur des atouts et les richesses patrimoniales et paysagères dont de nombreuses actions ont été préalablement initiées par la collectivité (l'éclairage nocturne des monuments de la cité, la valorisation des moulins, le réaménagement du parc de la Tabarderie et de la zone humide, etc.)

L'objectif est également de renforcer l'accessibilité du territoire à tous les publics en :

- Poursuivant l'aménagement de réseaux de chemins et d'itinéraires cyclables pour desservir les points d'intérêts de la cité,
- Mettant en place ou maintenant les structures d'accueil (office du tourisme, projet de la halte fluviale à Lorroy, etc.),
- Continuant la mise en valeur des espaces publics,
- Veillant à l'existence d'une offre de stationnement suffisante,
- Aménageant une aire de stationnement pour les camping-cars au nord du centre-bourg

La commune souhaite également pérenniser et renforcer une offre de restaurants et d'hébergement attractives sur le territoire. Les corps de ferme et le bâti ancien représente un réel potentiel pour l'hébergement touristique ; le règlement du PLU sera attentif à favoriser leur rénovation.

4- SOUTENIR L'OFFRE COMMERCIALE EN PARTICULIER LE COMMERCE DE PROXIMITE

L'offre commerciale de proximité présente en centre-bourg joue un rôle important pour la population en évitant les déplacements automobiles pour les achats courants et offrant un élément de vie et d'attractivité du centre-bourg essentiel pour la qualité de vie des habitants.

Il est donc important d'assurer la pérennité de l'offre existante qui se concentrent principalement autour de la Place du Marché et de l'Eglise (commerces de proximité) et en entrée de ville Ouest (enseigne CARREFOUR MARKET). L'objectif est également de soutenir tout développement du commerce, essentiel à la survie du centre-ville, en continuité du linéaire existant.

Afin de maintenir la vitalité du centre-ville, les actions porteront sur :

- La poursuite de travaux d'embellissement du centre-bourg et la réalisation d'aménagement visant à valoriser et à sécuriser la place du piéton (élargissement des trottoirs, réaménagement de places, etc.)
- Rechercher le renforcement des mobilités douces en facilitant les déplacements et les stationnements en centre-ville
- Le maintien des rez-de-chaussée commerciaux en pérennisant les linéaires commerciaux inscrits au plan de zonage du PLU

AXE 3 : ACCOMPAGNER UN DEVELOPPEMENT URBAIN REpondant AUX BESOINS DES HABITANTS

Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La commune a pour objectif d'organiser son développement urbain de manière à trouver un juste équilibre entre la réponse aux objectifs de production de logements fixés par les documents supracommunaux (SCOT) et la préservation du tissu ancien et le maintien des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commune se fixe un objectif de modération de consommation de l'espace en privilégiant une politique de renouvellement urbain et d'aménagement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les espaces identifiés au sein du tissu urbain du territoire représentent environ 4,2 ha dans le tissu à dominante résidentielle et 3,5 ha dans le tissu à dominante d'activités.

Les zones envisagées pour une extension urbaine limitée et conforme aux documents supracommunaux sont en continuité du tissu urbanisé et couvrent environ 13 ha dont environ 5 ha pour l'habitat et environ 8 ha pour l'activité. Ces espaces sont identifiés comme espaces agricoles, boisés et semi-naturels au MOS (Mode d'Occupation des Sols) 2021.

1- RENFORCER L'ADEQUATION ENTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET LES BESOINS DES HABITANTS AFIN DE DIMINUER LA VACANCE

La commune définit un objectif de production de 135 logements à horizon 2035, soit environ 14 logements par an en moyenne. Cet objectif est conforme aux documents de cadrage supracommunaux et est en accord avec l'ambition communale d'atteindre près de 3 300 habitants à horizon 2035, ce qui permettra une reprise démographique modérée. Environ 30 de ces logements seront réalisés dans les dents creuses qui représentent environ 4,2 ha et 105 en extension. Conformément au SCoT Nemours Gâtinais, la densité moyenne minimum à atteindre sur les extensions est de 28 logements par hectare. Au sein de l'enveloppe urbaine, sur les dents creuses, la commune souhaite mener une densification, conformément aux objectifs supracommunaux qui visent à limiter l'extension urbaine. L'objectif de densification est fixé à 10% de la densité d'habitat actuelle, soit environ 11 logements par hectare (densité de 9,9 logements par hectare d'espace d'habitat en 2020).

Le diagnostic de l'habitat révèle une inadéquation entre l'offre de logements de Château-Landon et les besoins théoriques des ménages. En effet, la commune compte une part importante de ménages d'une personne alors que la part de petits logements (une ou deux pièces) est faible. L'offre actuelle parfois ancienne, inadaptée ou indigne ne permet pas de répondre aux besoins de la population et aux différentes étapes d'un parcours résidentiel : seconde location (en couple), location intermédiaire (famille monoparentale), puis logement adapté au vieillissement.

Afin de répondre aux besoins de ces populations, la commune souhaite poursuivre le développement de :

- L'offre de logements de petite taille (T1 et T2)
- L'offre de logements sociaux via des programmes à échelle humaine pour tendre vers un taux de 10%, préconisé par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours Gâtinais. Les nouvelles opérations de taille conséquente devront assurer une mixité sociale (logements en accession, intermédiaires et sociaux).

2- PRIVILEGIER LA VALORISATION DES ESPACES LIBRES ET LA REQUALIFICATION DU BÂTI ANCIEN AU SEIN DU TISSU URBAIN POUR LA REALISATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS OU EQUIPEMENTS

La commune souhaite limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en privilégiant un développement de l'habitat et des équipements au sein de l'enveloppe urbaine existante. Cela implique de :

- Utiliser en priorité le tissu bâti existant pour répondre aux besoins de logements :
. Améliorer le parc de logements et lutter contre l'habitat indigne en relayant les dispositifs d'aides existants permettant l'amélioration des logements en particulier au niveau des performances énergétiques.
. Favoriser la réhabilitation ou la reconversion du tissu ancien vétuste ou inoccupé dans le bourg et les hameaux : anciens corps de ferme, bâti délaissé, etc. et ainsi réduire la vacance.
- Privilégier la réalisation de nouveaux programmes de logements ou d'équipements dans les dents creuses à l'intérieur du tissu urbanisé. Les principaux secteurs identifiés représentent un potentiel foncier de 4,2 ha. Dans ces espaces, la densité moyenne des nouvelles opérations devra être cohérente avec celle du tissu environnant existant.

3- PERMETTRE UNE CONSOMMATION MODEREE D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AFIN DE REPONDRE AUX BESOINS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours Gâtinais approuvé en 2015 définit un potentiel d'extension urbaine de 8,2 ha à destination de logements sur la commune de Château-Landon (environ 3 ha ont été consommés depuis 2015) et de 33 ha à destination d'activités au total pour les communes de Souppes-sur-Loing et de Château-Landon.

La commune prévoit d'ouvrir à l'urbanisation environ 5 ha pour la réalisation d'opération de logements et environ 8 ha pour développer les zones d'activités.

4- ANTICIPER LES BESOINS EN TERMES D'EQUIPEMENTS ET SERVICES POUR LES HABITANTS

La commune de Château-Landon bénéficie globalement d'un bon niveau d'équipements avec un pôle administratif, culturel et touristique en centre-bourg et un pôle scolaire et sportif dans la ville moderne. Afin de maintenir la qualité de vie des habitants, l'objectif est de pérenniser et de conforter l'offre existante.

Afin d'accompagner son développement démographique, la commune veillera à permettre l'évolution de ces équipements existants.

De nouveaux projets vont permettre de venir renforcer ou requalifier l'offre de services sur la commune :

- La relocalisation d'un EHPAD de 42 chambres situé actuellement route de Jallemain,
- La relocalisation d'une nouvelle gendarmerie dans le secteur de la Vallée de Chapotain comprenant également 14 logements,
- L'aménagement d'une aire de stationnement pour les camping-cars au nord du Bourg, dans un objectif de développement du tourisme,
- L'extension du cimetière.

En termes de services, la commune souffre d'un déficit de médecins généralistes et est classée, selon le zonage de l'ARS d'Ile-de-France, en « zone d'intervention prioritaires + » (ZIP+). Avec l'aide des incitations financières et des soutiens fournis par l'Etat, la commune souhaite maintenir l'offre médicale et paramédicale existante et la renforcer afin d'assurer une offre adaptée aux besoins territoire.

L'ouverture récente d'une maison de soins pluridisciplinaire dans un ancien bâtiment entièrement réaménagé est une première réponse apportée et financée par la collectivité pour lutter contre les risques de déserts médicaux.

Veiller au maintien d'une offre médicale et de services de santé adaptée pour l'ensemble du territoire est une priorité de la municipalité.

AXE 4 : FACILITER LE RECOURS AUX MOBILITES ALTERNATIVES A LA VOITURE

1- DEVELOPPER LE RESEAU DE LIAISONS DOUCES

Les hameaux du territoire ne sont pas desservis par le réseau de bus. Il est donc compliqué pour ses habitants d'envisager des alternatives à la voiture. La commune souhaite donc rechercher le renforcement du réseau des liaisons douces facilitant les déplacements entre les hameaux et la ville ancienne notamment en exploitant les tracés ou chemins agricoles existants.

L'aménagement de la ville moderne a été réalisé en juxtaposant les fonctions (quartiers résidentiels, pôle d'équipements, site d'activités commerciales et industrielles). Il est donc important de connecter ces tissus en facilitant les mobilités douces (piétonnes et cyclables) afin de limiter l'utilisation de la voiture pour les petits déplacements automobiles. Le réseau existant (piste cyclable dans le secteur des écoles, liaison verte, sente dans le quartier pavillonnaire, etc.) sera complété afin d'assurer la continuité des itinéraires.

Les chemins ruraux seront mis en valeur comme liaisons douces, en plus de leur usage agricole.

La commune poursuivra également ses efforts en termes d'aménagement de stationnement vélo avec l'installation d'arceaux de verrouillage et de râtelier à proximité des principaux pôles de commerces, de services et d'équipements.

2- FAVORISER L'UTILISATION DES TRANSPORTS EN COMMUN

La proximité de la gare de Souppes – Château-Landon constitue un atout majeur pour limiter les déplacements automobiles dans le territoire communal et assurer des liaisons vers les pôles d'emplois situés au Nord de la commune (Nemours, Fontainebleau, Melun). Il est donc important de renforcer son accessibilité depuis Château-Landon.

En s'appuyant sur les enjeux identifiés au Plan Vélo 77, la commune confirme sa volonté d'engager toutes les actions nécessaires auprès du département de Seine et Marne pour aménager une liaison cyclable entre le centre-bourg et la gare, sur la route de Souppes (RD207).

L'offre de bus départementale desservant la commune répond à des besoins de mobilité de la population. Cette offre devra être maintenue. Des réflexions seront menées avec le Conseil Départemental et la Communauté de Communes afin d'améliorer encore ce service.

3- AMELIORER LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT

Malgré une offre importante de places sur la commune, le stationnement en centre-bourg est parfois compliqué, souvent lié à la présence de voitures « ventouses » au plus près des commerces. C'est un frein à leur fréquentation et cette situation nuit au dynamisme commercial du centre-bourg. Afin de répondre à cette problématique, la commune souhaite poursuivre sa politique du stationnement réglementé initiée récemment, et étudie la possibilité de matérialiser certaines places aujourd'hui disponibles (non matérialisées mais ne générant pas de gêne importante du trafic).

La commune propose actuellement six bornes de stationnement à destination des véhicules électriques ou hybrides. Le développement de cette offre sera poursuivi afin de s'adapter à ce besoin émergeant.

La pratique du covoiturage est possible sur la commune grâce à une offre importante de stationnement public, libre et gratuit en centre-bourg.

AXE 5 : AMELIORER LES PERFORMANCES ET LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES RESEAUX

1- FAVORISER LA MISE EN PLACE DE LA FIBRE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

L'accès au numérique est aujourd'hui absolument nécessaire pour le développement économique du territoire et pour améliorer la vie au quotidien des habitants de Château-Landon. C'est également un facteur d'attractivité pour les entreprises et une réelle nécessité pour le renforcement des nouvelles pratiques et notamment du télétravail. La commune entend donc poursuivre l'amélioration des communications numériques sur le territoire pour assurer une desserte numérique performante dans les sites stratégiques de la commune. Le déploiement de la fibre sera achevé en 2025.

2- AMELIORER LA QUALITE DE L'EAU ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion de l'eau doit être intégrée dans une approche durable de la ville, afin de préserver et valoriser la ressource. Il s'agit de protéger et restaurer les ressources en eau existantes, via :

- La prise en compte des périmètres de protection des 2 captages d'eau du territoire situés dans le hameau de Pont Franc aux lieux-dites « la vallée aux Moines » et « La Tambougnoterie ».
- La poursuite de la démarche d'économie d'eau à travers la sensibilité des usagers et le développement des usages des eaux pluviales
- La mise en adéquation de la capacité des réseaux avec les besoins des populations existantes et à venir.

Château-Landon est équipée en son bourg d'un système de collecte unitaires pour les eaux pluviales et usées à l'exception du hameau de Bruzelles qui bénéficie d'un réseau séparatif. Dans le cas de projets de création ou de renouvellement du réseau, la mise en place d'un réseau séparatif est désormais imposée.

Pour anticiper l'évolution urbain et l'augmentation des rejets dans le réseau et ainsi réduire les risques d'inondation, Le PLU incitera à limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement et de construction, et pourra imposer toutes les techniques permettant d'infiltrer ou de stocker l'eau sur la parcelle (bassins d'orage, noues, fossés, espaces faiblement décaissés) dans les secteurs les plus sensibles.

3- PROMOUVOIR LES ECONOMIES D'ENERGIE

Consciente des enjeux écologiques, la ville de Château-Landon poursuivra ses efforts en termes d'économies d'énergie.

La commune se mobilise pour développer sa production d'énergie renouvelable à travers un projet d'aménagement de parc de production d'électricité photovoltaïque au sud-ouest du bourg au lieu et place de l'ancienne décharge. D'autres recours à des énergies renouvelables pourront être étudiés ; le territoire se situe dans un contexte favorable à l'exploitation de la géothermie de surface, à l'utilisation de la biomasse-énergie et bénéficie d'un gisement suffisant de chaleur fatale haute température issu des industries.

Les projets de production d'énergie renouvelable devront veiller à la préservation de la richesse et de la qualité des paysages mais également à la protection des vues lointaines remarquables depuis le centre-bourg vers la vallée. La préservation de la qualité des paysages, et des espaces naturels et agricoles est d'ailleurs un objectif du projet de SCOT au titre de l'intégration de la commune au réseau d'infrastructures touristiques mis en place dans la vallée du Loing. A ce titre, la commune serait favorable à l'instauration d'une Zone Agricole Protégée pour garantir la qualité des sites.

Des projets de méthanisations sont en cours de réflexion sur les communes limitrophes de Château-Landon et sont susceptibles de créer des nuisances sur la commune (pollution de l'air, bruit et trafic supplémentaire générés par le passage de camions, pollution des nappes phréatiques, etc.). **La ville s'attèlera à limiter au maximum ces nuisances.**

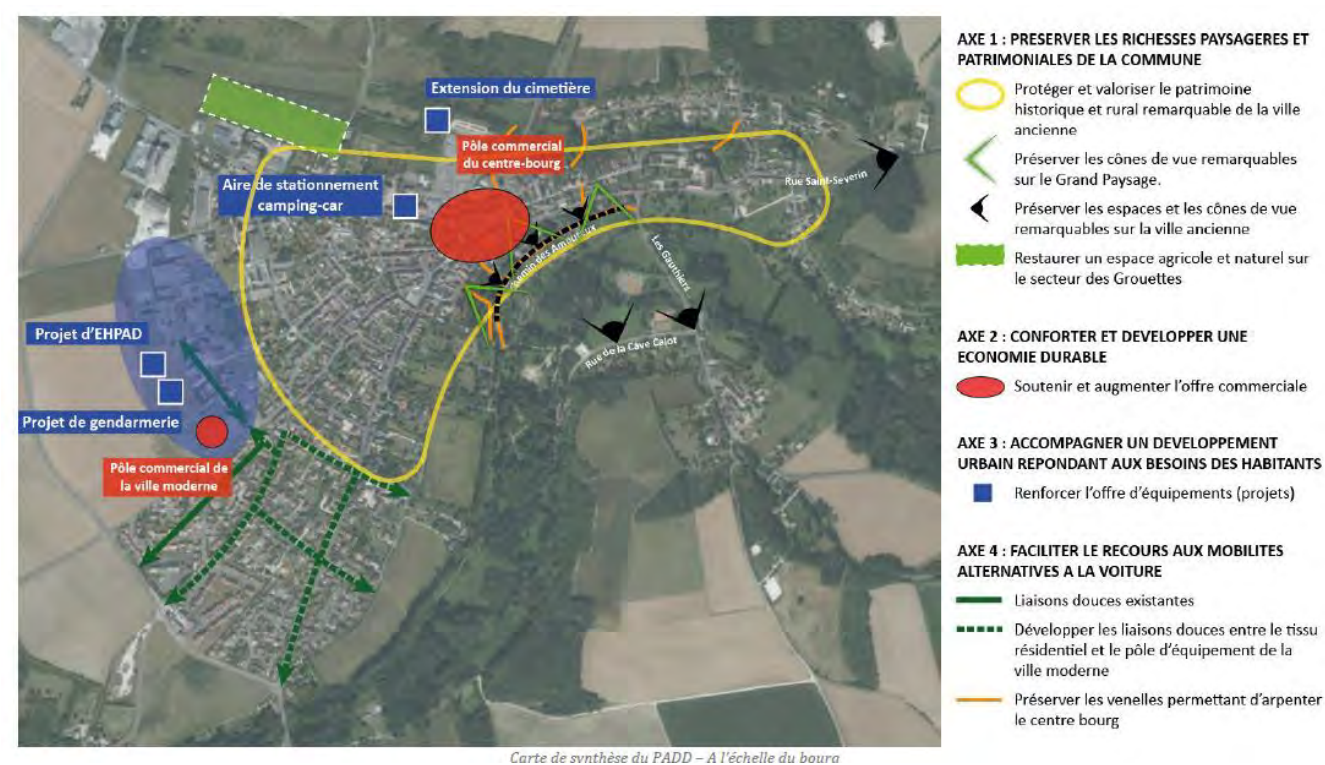
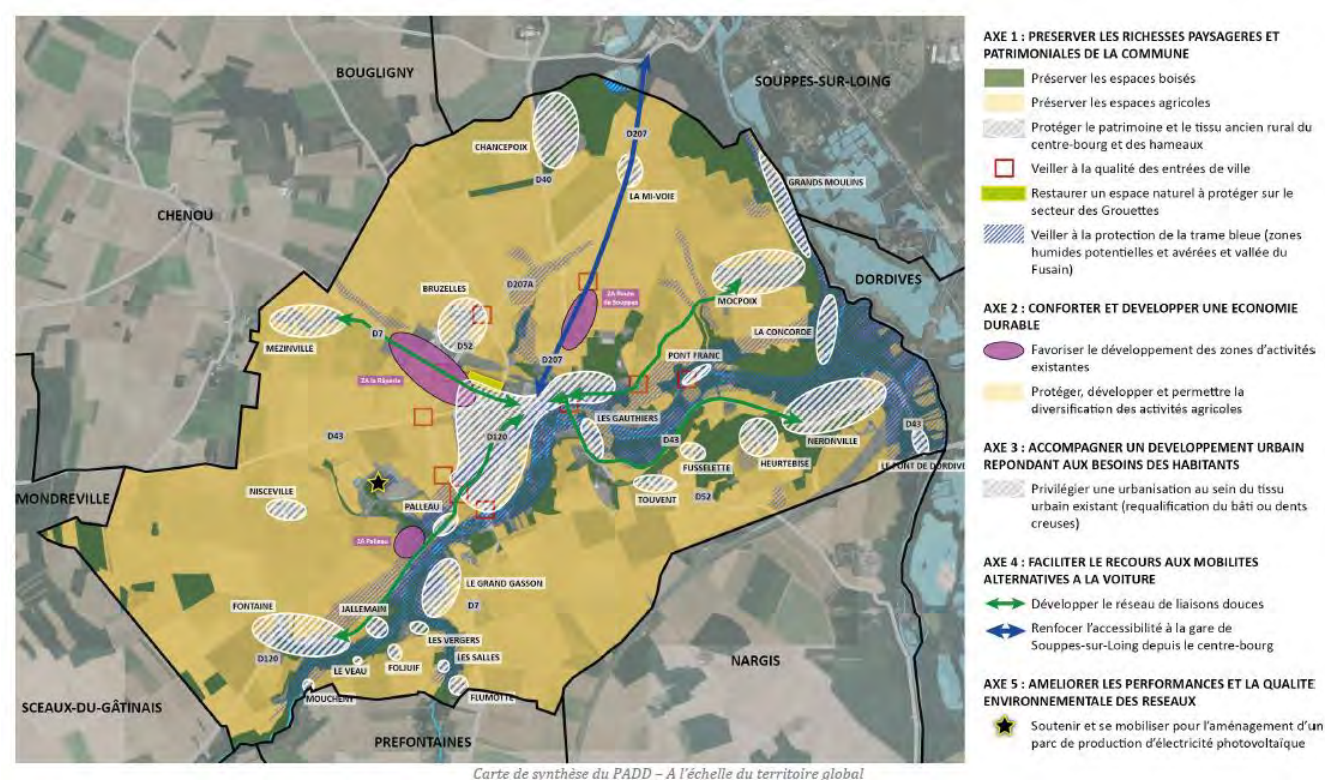
La ville encouragera par le biais du PLU, la rénovation thermique des bâtiments pour lutter contre la précarité énergétique. Dans le cadre des nouvelles opérations d'aménagement, la performance environnementale du bâti sera également encouragée. Les constructions devront s'appuyer sur des techniques innovantes de construction afin de limiter la consommation énergétique avec une isolation performante.

Les économies d'énergie passent également par un travail sur l'éclairage de la commune. Le centre-bourg est la principale zone éclairée. Au-delà de la consommation énergétique, cette pollution lumineuse impacte les déplacements des espèces nocturnes (trame noire). La politique communale visant à limiter les émissions lumineuses sera poursuivie : orientation des flux lumineux vers le bas, interruption de l'éclairage au coeur de la nuit, passage à l'éclairage LED, etc.

4- ENCOURAGER UNE GESTION ECOLOGIQUE DES DECHETS

La commune souhaite poursuivre ses efforts en termes de gestion écologique des déchets. Le territoire a notamment accueilli une nouvelle déchetterie mise en service en 2022. Cette gestion écologique passe par :

- Le développement du tri et la valorisation participative dans le cadre d'une économie circulaire (compostage, réemploi, etc.),
- L'adaptation du système de collecte au développement urbain au travers d'une meilleure intégration paysagère et fonctionnelle,
- Les efforts de sensibilisation de la population sur le tri mais également sur la réduction de déchets.



5. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent une pièce obligatoire au dossier du Plan Local de l'Urbanisme (PLU). Etablies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), elles peuvent être sectorielles (sur un secteur ou un quartier que la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou réaménager) ou thématiques.

Les OAP sont particulièrement utiles pour prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements et sont régies par les articles L. 151-6 et L. 151-7 du code de l'urbanisme.

Le PLU de Château-Landon compte :

- Une OAP sur le futur secteur d'équipement, situé à l'ouest du bourg,
- Une OAP sur la thématique de la Trame Verte et Bleue de la commune.

5.1. OAP EQUIPEMENTS

Le périmètre de l'OAP, d'une superficie de près de 3,4 hectares, se situe à l'ouest du bourg, dans la continuité du secteur d'équipements sportifs et scolaires et du supermarché Carrefour. Il s'agit d'un secteur occupé actuellement par des terres agricoles et d'un terrain accueillant un parcours bicross.

Ce secteur en extension de l'enveloppe urbaine existante, conformément aux orientations du PADD, a vocation à renforcer l'offre en équipements de la commune et à accueillir des projets d'intérêt collectif.



PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera une nouvelle offre d'équipements, en continuité de l'offre sportive et scolaire existante sur cette polarité. Trois nouveaux équipements prendront place sur ce site : une gendarmerie, un EHPAD et un équipement sportif.

La gendarmerie, sera accompagnée d'une nouvelle offre de logements à destination des gendarmes sur le reste du terrain avec des typologies de logements variées.

L'EHPAD sera complémentaire à la maison médicale et au centre de soin afin de créer une petite polarité médicale / paramédicale. Le bâtiment, qui accueillera une centaine de lits, sera accompagné d'un parking et d'espaces végétalisés de pleine terre.

Au nord de l'OAP est prévu l'aménagement d'un équipement sportif de plein air, dans la continuité du gymnase situé sur la rue André Gauquelin.

DESSERTE

Une nouvelle voie est créée depuis la rue de Nisceville afin de desservir les nouveaux équipements.

La gendarmerie et l'EHPAD seront desservis depuis la rue de Nisceville par la nouvelle voie, mais également par un accès depuis la rue André Gauquelin. Des portails seront mis en place pour sécuriser l'accès aux équipements.

Les stationnements des équipements seront aménagés en surface à raison :

- d'au moins 2 places par logement et au moins 5 places pour les visiteurs de la gendarmerie.
- d'environ 75 places pour l'EHPAD.

L'équipement sportif au nord sera accessible par la nouvelle voie aménagée depuis la rue de Nisceville.

QUALITES URBAINES PAYSAGERES ARCHITECTURALES ET ENVIRONNEMENTALES

L'objectif du projet est de maintenir une part importante d'espaces verts de pleine terre afin de limiter l'effet d'îlot de chaleur et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Ce sont les jardins des logements de gendarmes qui constitueront les espaces de pleine terre du projet de la gendarmerie.

L'EHPAD sera entouré d'espaces verts de pleine terre. L'objectif est de créer des lieux de repos agréables pour les résidents avec des aménagements qualitatifs ponctués d'arbres.

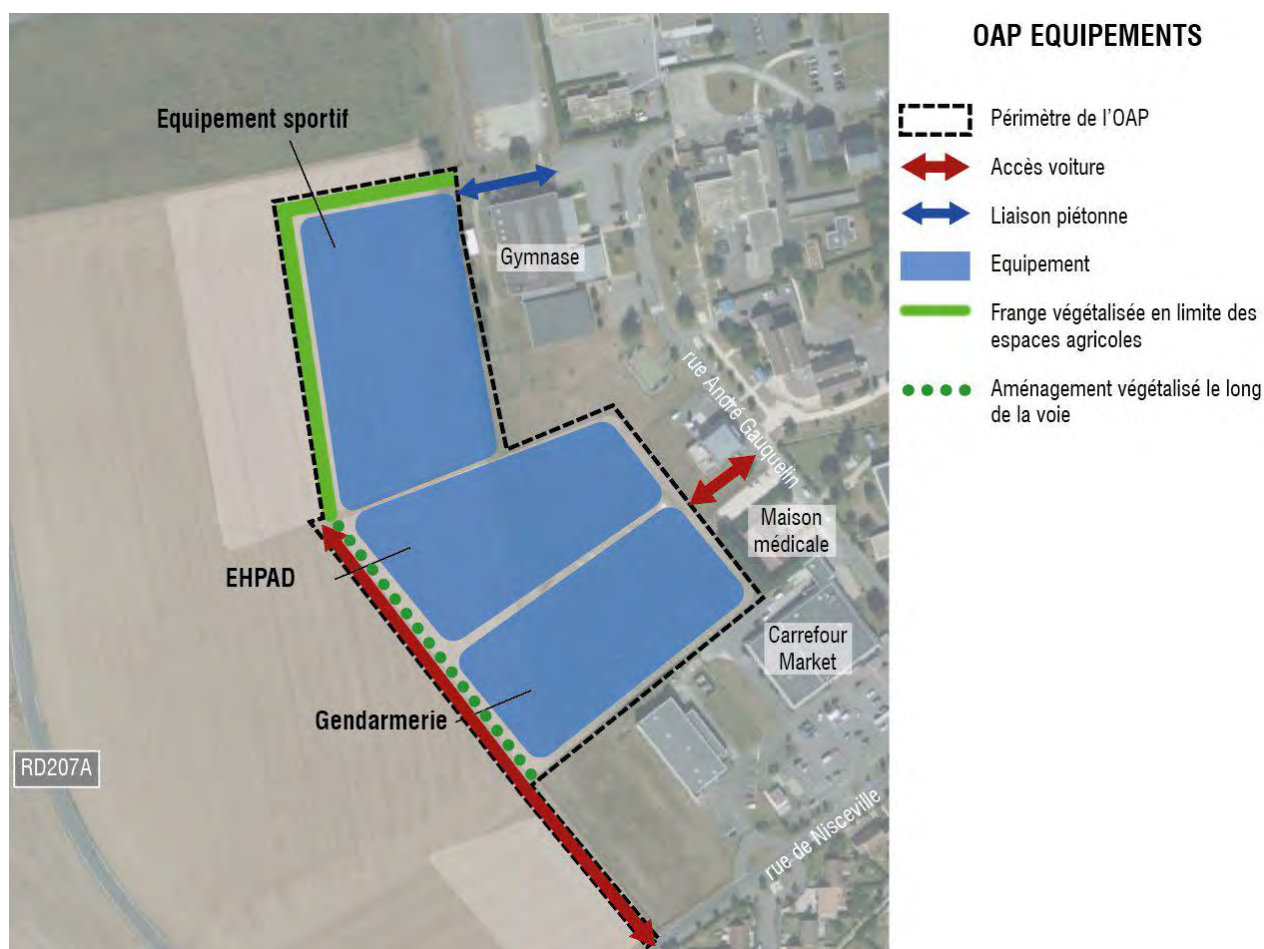
L'équipement sportif est un équipement de plein air qui sera en grande partie végétalisé.

Des aménagements paysagers seront réalisés le long de la voie nouvelle.

Une frange végétalisée, matérialisée sur le plan de l'OAP, sera aménagée en limite des espaces agricoles afin d'assurer une transition douce avec ces espaces. Elle devra avoir une épaisseur d'au moins 5 m.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

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.



5.2. OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Définitions de la trame verte et bleue

La Trame Verte et Bleue est un outil d'aménagement du territoire dont l'enjeu est de constituer ou de reconstituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, mais également à l'échelle régionale par le biais du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), à l'échelle intercommunale par le biais du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) ou encore à l'échelle communale par le biais d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) par exemple.

Cet enjeu vise à permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer et donc d'assurer leur survie et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

La Trame Verte et Bleue vise à enrayer la perte de biodiversité, en préservant et en restaurant des réseaux de milieux naturels qui permettent aux espèces de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, appelés continuités écologiques, sont constitués de réservoirs de biodiversité reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.

La Trame Verte et Bleue inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence aux réseaux aquatiques et humides (, rivières, canaux, étangs, milieux humides...). Ces deux composantes se superposent parfois dans des zones d'interface (milieux humides et végétation de bords de cours d'eau notamment) et forment un ensemble destiné à assurer le bon état écologique du territoire.

La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques impliquent que l'on agisse partout où cela est possible : en milieu naturel, en milieu rural et en milieu urbain.

La Trame Verte et Bleue lutte contre la fragmentation des milieux naturels et participe à la préservation de la biodiversité. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique concernant la Trame Verte et Bleue de Château-Landon a pour enjeu de renforcer la connaissance de la biodiversité sur le territoire communal et d'édicter des principes de sa préservation, de sa valorisation et de son développement en amont des autorisations d'urbanisme. L'objectif est d'intégrer les thématiques « nature et eau » dans chaque projet de manière à renforcer la trame verte et bleue de la commune.

5.2.1. QUELQUES DEFINITIONS

BIODIVERSITE :

La biodiversité, c'est bien plus qu'une simple liste d'espèces. C'est d'abord la diversité des milieux de vie à toutes les échelles, de la forêt, en passant par le parc ou encore la mare au fond du jardin (diversité des écosystèmes). C'est aussi la diversité des espèces qui y vivent et qui interagissent entre elles et avec ces milieux.

LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements.

CONTINUITES ECOLOGIQUES :

Les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement).

RESERVOIRS DE BIODIVERSITE :

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).

CORRIDORS ECOLOGIQUES :

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement (article L. 371-1 II et R. 371-19 III du code de l'environnement).

COURS D'EAU ET ZONES HUMIDES :

Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Les zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.

5.2.2. PRESERVER ET RESTAURER LA TRAME BLEUE

La Trame Bleue est constituée par l'ensemble des éléments relatifs aux milieux aquatiques.

A Château-Landon, le Fusain, le Loing, le ruisseau Saint-Jean et leurs milieux paysagers associés (ripisylves, zones humides, etc.), représentent les éléments majeurs de la Trame Bleue communale.

Ces éléments permettent notamment la migration de la faune aquatique, et assurent également des axes de déplacement importants pour une partie de la faune terrestre (amphibiens, oiseaux, mammifères, insectes, etc.).

La ripisylve désigne l'ensemble de la végétation située le long des berges d'un cours d'eau. Une ripisylve comporte des herbes aquatiques et semi-aquatiques, des arbres, des arbustes et buissons.

La Trame Bleue de Château-Landon comprend également des zones humides et quelques mares qui participent à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

5.2.2.1. LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE A PRESERVER / RESTAURER

ETAT DES LIEUX

La commune de Château-Landon présente sur son territoire un ensemble hydrographique lié à la présence :

- **Du Fusain** : ce cours d'eau prend sa source dans les douves du Château de Barville et se jette dans le Loing à Château-Landon. Il traverse d'ouest en est toute la commune de Château-Landon. Il se divise en plusieurs bras, dont un artificiel. Il est bordé par des prairies de fauche et des forêts rivulaires. Ce cours d'eau et sa vallée assurent une fonction de continuité écologique et de circulation des populations, notamment avec la Vallée du Loing située à l'aval.

- **Du Loing** : cette rivière coule à l'ouest de la commune de Château-Landon. Il constitue la frontière entre la commune de Château-Landon et le département du Loiret. Il se divise en plusieurs canaux parsemés d'écluses.

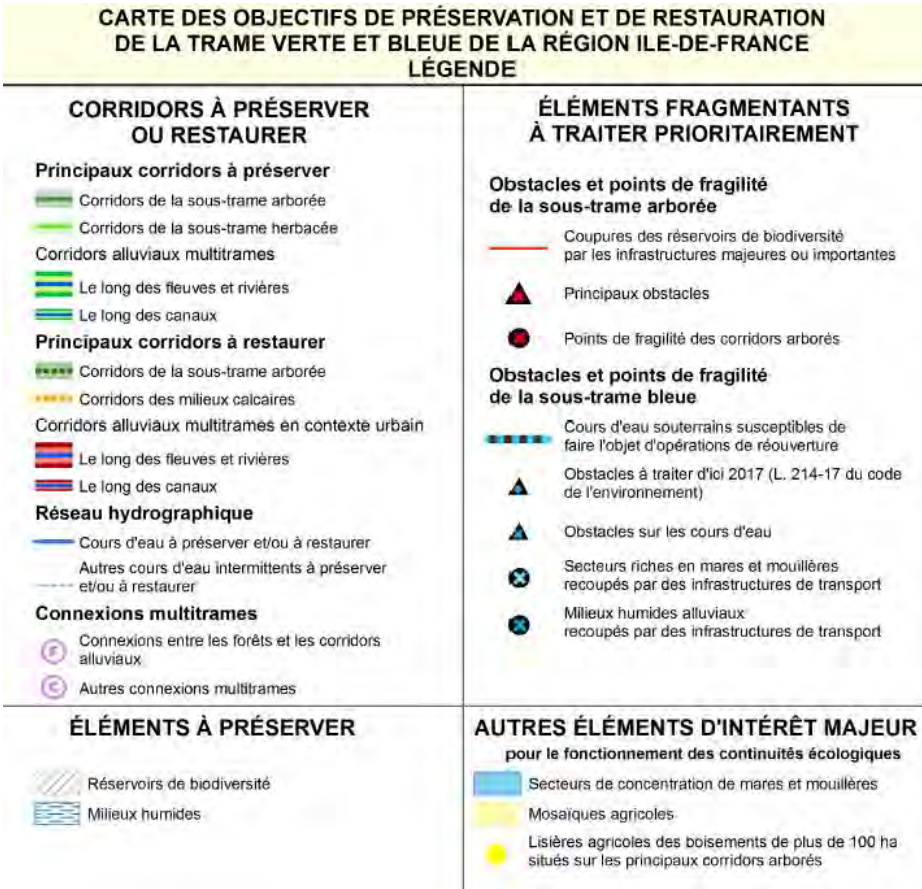
- **Du ruisseau Saint Jean**, affluent du Fusain, long de 3,3 km



L'enjeu communal est de préserver le lit majeur de ces cours d'eau et leurs végétations humides associées, voire de valoriser cette grande trame bleue.

Les vallées du Loing et du Fusain sont identifiées au Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) comme des « corridors alluviaux multi-trame » à préserver.

Le cortège de milieux humides qui l'accompagne constitue un élément à préserver. Un obstacle à l'écoulement du Loing est identifié et à traiter prioritairement (Moulin de Bigonneau).



L'enjeu communal est de préserver ces « corridors alluviaux multitrames » sans générer d'obstacles supplémentaires à celui existant et identifié le long des cours d'eau.

ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

La préservation et la reconquête écologique des berges du Loing et du Fusain constitue un enjeu important.

Les berges du Loing et du Fusain doivent être préservées et valorisées en préservant leur caractère végétal. L'objectif fixé est de faciliter la renaturation des berges en conservant une bande de couvert végétal perméable d'au moins 6 mètres de large en bordure des rives du Loing et du Fusain.

La reconquête des berges du Loing et du Fusain sera encouragée, afin de développer le potentiel d'attractivité écologique et paysagère du cours d'eau.

Dans ce cadre, les outils règlementaires à mettre en œuvre au Plan Local d'Urbanisme sont :

- Imposer une marge de recul depuis les berges du Loing et du Fusain d'au moins 6 mètres pour conserver le lit majeur de ces cours d'eau et leur continuité paysagère et écologique (ripisylve).
- **Maintenir le zonage naturel (N) au PLU sur les secteurs le long des cours d'eau.**
- **Imposer des espaces libres perméables sur les quartiers limitrophes aux berges.**
- Maintenir les fonds de jardins et/ou cœurs d'îlots paysagers proches des berges pour préserver et conforter des perméabilités douces paysagées et environnementales
- Prescrire des clôtures perméables pour le passage de la petite faune et l'écoulement des eaux. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures autoroutières afin d'éviter le risque de collision des animaux avec les usagers.

5.2.2.2. Les zones humides et les mares

ETAT DES LIEUX

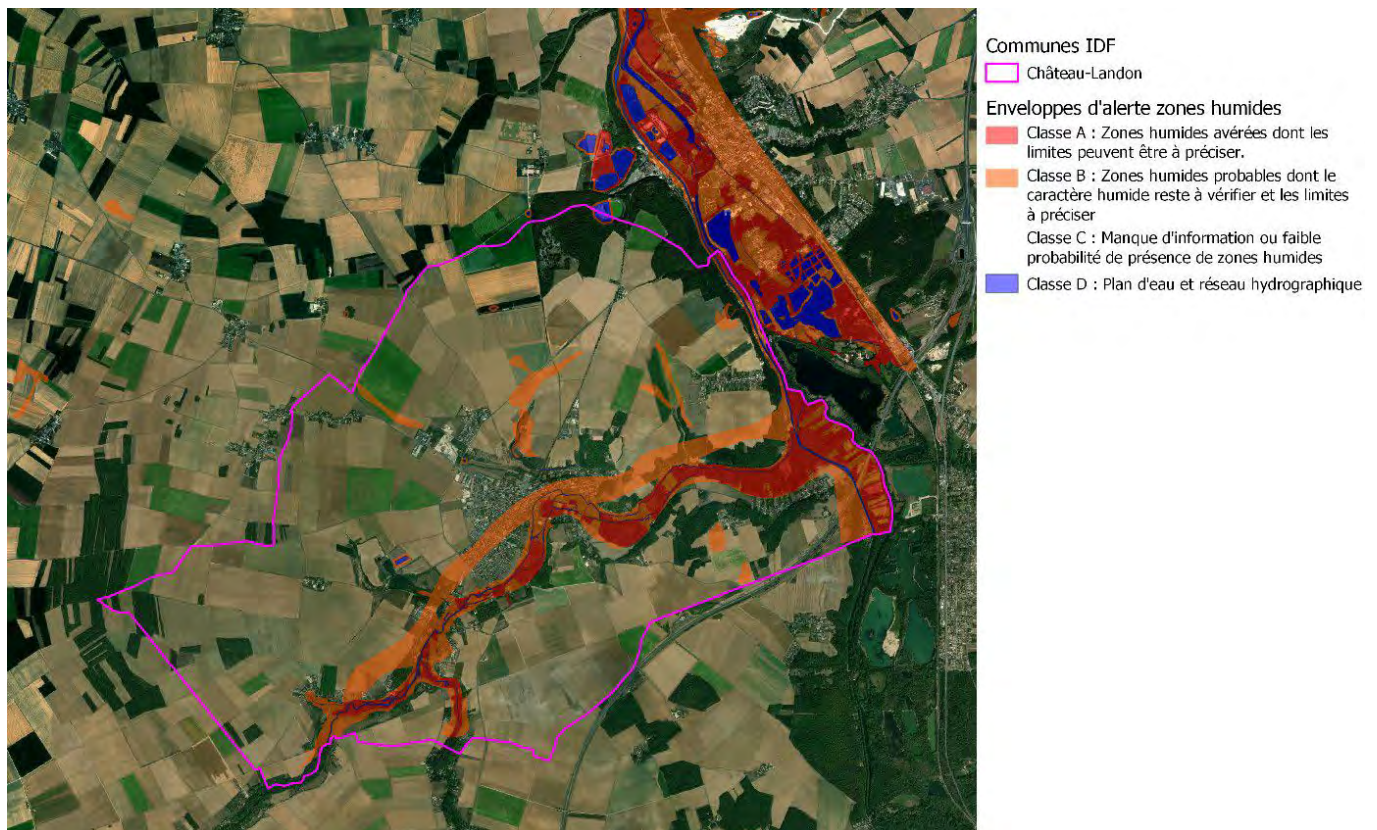
Les zones humides, protégées depuis la loi sur l'eau de 1992, assurent de nombreuses fonctions :

- Fonctions hydrologiques : Les zones humides agissent comme des éponges naturelles, permettant de stocker l'eau et de la restituer. Elles ont ainsi un rôle à jouer dans la gestion des inondations ;
- Fonctions biogéochimiques : Elles jouent un rôle de filtre naturel et participent à l'épuration des eaux qu'elles reçoivent, après une succession de réactions chimiques ;
- Fonctions habitats : De nombreuses espèces inféodées aux milieux humides y vivent, certaines espèces en ont besoin comme lieu de passage, de reproduction, de refuge ou de nourrissage. Il est attesté que les zones humides abriteraient 35 % des espèces protégées menacées ou en danger d'extinction au niveau national.

Pour faciliter la protection des zones humides, la Direction Régionale Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports (DRIEAT) d'Île-de-France cartographie des zones potentiellement humides. Le classement est défini comme :

- Classe A : Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser
- Classe B : Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
- Classe C : Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
- Classe D : Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

Des zones humides de classe A et B sont localisées sur un axe est-ouest, le long du Fusain, et sur un axe nord-sud, le long du Loing. A l'est de la commune sont es étangs de Varennes.



► L'enjeu communal est de préserver et de valoriser les zones humides ainsi que les mares référencées sur le territoire.

ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

Les enjeux concernant les zones humides de la commune de Château-Landon sont de préserver les zones humides avérées identifiés par la DRIEAT ainsi que les mares, voire de favoriser leur restauration.

Au PLU, les outils réglementaires à mettre en œuvre sont d'introduire les prescriptions suivantes :

► Protéger les zones humides avérées en les identifiant par des secteurs spécifiques au plan de zonage et en interdisant :

- Tous travaux et toute occupation de sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les comblements, affouillements et exhaussements ;
- La création de plans d'eau ;
- Le drainage, le remblaiement, le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols.

► Favoriser la restauration et la réhabilitation, en autorisant les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion ;
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, sous réserve de l'acceptation par les services de l'Etat et de l'avis du SIARJA après dépôt du dossier adéquat.

5.2.3. PRESERVER LA GRANDE TRAME VERTE

ETAT DES LIEUX

La grande trame verte de Château-Landon est principalement composée par les coteaux boisés des vallées du Loing et du Fusain. Le parc de la Tabarderie est également l'un des plus grands espaces boisés de la commune.

La vallée du Loing est repérée comme site Natura 2000 et Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique (ZNIEFF), pour son intérêt écologique, faunistique, floristique et paysager. Le cours d'eau accueille par ailleurs des populations piscicoles diversifiées et comprend ponctuellement des habitats d'intérêt communautaire (eaux douces intérieures, prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées et forêts artificielles en monoculture).

La vallée du Fusain est un site inscrit. Son importance tient à la grande variété des aspects intéressants qu'il présente :

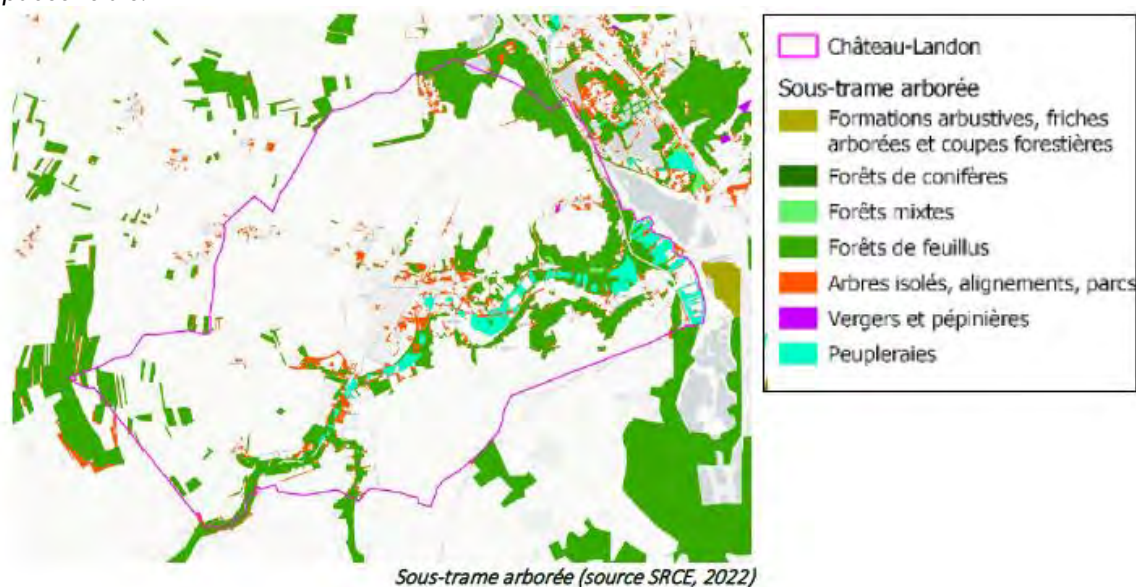
- Le patrimoine historique protégé (inscrit ou classé) et archéologique
- Un intérêt écologique et scientifique certain (milieu humide en fond de vallée).
- La diversité et la variété des paysages de tout premier ordre (versant, vallée, belvédère sur la vallée, paysage urbain, paysage naturel)

► **L'enjeu communal est de poursuivre les démarches de protection des vallées du Loing et du Fusain par le biais de divers outils mis en place (zone naturelle, Espaces Boisés Classés (EBC), etc.) et d'introduire des outils de protection moins contraignant pour notamment contribuer à leur valorisation (entretien notamment).**

► Préserver les vues depuis le centre-bourg vers la vallée en interdisant les installations qui pourraient venir impacter le paysage.

Les quelques espaces boisés qui animent le plateau agricole se répartissent en bois isolés, bosquets et boqueteaux de taille variable « parsemés » dans l'espace cultivé. Ils ont un rôle paysager important en rompant la monotonie du plateau ainsi qu'un rôle d'espaces relais pour la faune.

► **L'enjeu communal est de reconduire leur protection « Espaces Boisés Classés », afin de conserver la biodiversité de ces espaces relais.**



ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

Le maintien et le développement de la protection des réservoirs de biodiversité organisé par les vallées du Loing et du Fusain constituent un enjeu majeur.

Dans ce cadre, les outils réglementaires mis en œuvre dans le Plan Local d'Urbanisme sont :

► Protéger et mettre en valeur des grandes masses vertes (réservoirs de biodiversité et espaces relais paysagers par un classement en zone naturelle (N) et / ou éventuellement couplé au cas par cas par des Espaces Boisés Classés (EBC) ou encore des Espaces Verts à Protéger (EVP) au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

► Mettre en place des « vues remarquables » à préserver afin de protéger les perspectives et vues lointaines sur le grand paysage au-delà de la vallée du Fusain, dans lesquelles toute construction ou installation nouvelle projetée (dont les dispositifs de production d'énergie renouvelable) ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et notamment venir impacter la vue sur le grand paysage et sur la Vallée du Fusain.

5.2.4. CONSERVER ET DEVELOPPER LA NATURE DANS LA ZONE AGGLOMEREES

ETAT DES LIEUX

Certes de fonctionnalité plus faible, la nature dans la zone agglomérée, notamment constituée par les jardins résidentiels, participe elle-aussi à former un réseau écologique, dit en pas japonais.

Les jardins privés, nombreux sur la commune, confortent la couverture végétale du territoire communal et apportent aux quartiers un aspect verdoyant. Les jardins en cœur d'îlots, souvent plantés d'arbres de haut jet sont des éléments constitutifs de la trame verte urbaine qui nourrissent et facilitent les déplacements des espèces.

Le centre bourg ancien est constitué de petites parcelles en grande partie bâties. Les jardins pavillonnaires sont particulièrement présents et de taille importante dans les extensions résidentielles plus récentes. Les hameaux sont peu denses avec des parcelles comportant une part importante d'espaces végétalisés de pleine terre.



Extensions résidentielles du centre bourg



Hameaux

► **L'enjeu communal est donc de maintenir et de conforter cette végétation jusqu'au cœur des quartiers.**

ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

L'enjeu communal poursuivi à l'échelle de la parcelle est de maintenir et de renforcer son couvert végétal. Riche de biodiversité locale, les essences paysagères indigènes y seront donc à privilégier. Pour garantir un maillage végétal suffisamment dense et jouer un rôle de corridor en pas japonais, les objectifs suivants ont donc été mis en place :

- Contrôle de l'imperméabilisation avec l'instauration de coefficients d'emprise au sol, d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre
- Mise en place de clôtures végétales perméables au passage de la petite faune locale.

Dans ce cadre, les outils réglementaires mis en œuvre au Plan Local d'Urbanisme sont :

- **Imposer des emprises au sol maximales**
- **Imposer des coefficients d'espaces verts et d'espaces verts de pleine terre**
- Imposer des clôtures perméables au passage de la petite faune. Cette disposition ne s'applique pas aux clôtures autoroutières afin d'éviter le risque de collision des animaux avec les usagers.
- Encourager l'utilisation de matériaux perméables pour le stationnement, les allées et autres espaces libres.
- Veiller à examiner les possibilités de renaturation des espaces artificialisés, notamment les espaces « collectifs » dont les fonctions pourraient supporter une désimperméabilisation.
- Examiner les possibilités de désimperméabiliser les espaces libres du domaine communal (routes, cours, places, voiries, etc.)

5.2.5. SAUVEGARDER LA TRAME BRUNE

La Trame Brune est un réseau écologique pour la biodiversité du sol qui doit être mise en œuvre en lien avec la Trame Verte et Bleue (TVB) puisque l'une et l'autre sont indissociables.

Cette trame est appliquée à la sauvegarde des sols car ils sont essentiels au fonctionnement de la végétation, aux espèces vivant dans le sol, au cycle de l'eau notamment. Ainsi une attention doit être portée à son fonctionnement écologique pour conserver toutes ses fonctions.

Dans ce cadre, l'objectif Zéro Artificialisation Nette en 2050 fixé dans le cadre du "plan biodiversité" de 2018 a été confirmé par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021. Afin d'y parvenir, le projet de loi fixe un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation par tranches de 10 années. D'ici 2030, l'objectif est de réduire par deux le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2030.

ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

L'enjeu communal est de poursuivre toutes les actions pour préserver toutes les fonctions écologiques des sols. Cet objectif vise à réduire les surfaces imperméables et à augmenter le couvert végétal pour augmenter l'infiltration naturelle, alimenter les nappes phréatiques et lutter contre le ruissellement.

En premier lieu, il s'agit de restreindre l'imperméabilisation des sols quand c'est possible, en limitant l'emprise au sol des constructions sur la parcelle. La préservation d'espaces végétalisés de pleine terre et la mise en œuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales... constituent également des moyens pour assurer l'intégrité des sols.

Le traitement des voiries, des aires de stationnement devra également tendre vers des aménagements aux matériaux plus perméables.

Dans ce cadre, les outils réglementaires mis en œuvre au Plan Local d'Urbanisme sont :

- **Imposer des emprises au sol maximales**
- Imposer des espaces libres perméables sur la parcelle
- Favoriser l'infiltration des rejets supplémentaires d'eaux pluviales et des dispositifs de rétention alternative pour limiter les volumes et débits de ruissellement
- Veiller à évaluer, hiérarchiser et saisir les possibilités de déracordement des eaux pluviales
- Imposer des revêtements de sol drainants ou poreux

5.2.6. CONSOLIDER LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces agricoles remplissent plusieurs fonctions. Ils assurent des productions alimentaires ou non alimentaires, constituent des espaces de nature, de ressourcement, de calme, et présentent un intérêt paysager.

Supports de nature certes de faible biodiversité, ils sont néanmoins propices aux espèces de milieux ouverts. Les espaces agricoles abritent une diversité d'éléments semi-naturels qui contribuent aux fonctionnements des continuités écologiques.

ETAT DES LIEUX

Les terres agricoles constituent l'élément majoritaire du paysage de la commune de Château-Landon. Il s'agit essentiellement de champs de céréales, de betteraves, de tournesols, de légumineuses, de légumineuses fourragères, de pommes de terre, en cultures intensives.

Le territoire de Château-Landon accueille des paysages de plaines agricoles qui ont été distingués en 6 sous-unités : la plaine de Chancepoix, la plaine de Mocpoix, la plaine de Mézinville, la plaine de Nisceville, la plaine Sud et la plaine de la Chapelle Bezard.



Plaine de Chancepoix



Plaine de Mocpoix



Plaine de Mézinville



Plaine de Nisreville



Plaine sud



Plaine de la Chapelle Bezard

ENJEUX ET OUTILS REGLEMENTAIRES

L'enjeu communal est de préserver et de valoriser les espaces agricoles sur territoire communal.

Au PLU, les outils réglementaires à mettre en œuvre sont :

- ▶ *Maintenir les entités agricoles fonctionnelles et cohérentes en zone agricole (A) pour assurer leur pérennité et leur développement.*
- ▶ *Préserver les cheminements agricoles, indispensables à la bonne exploitation des terres, et favoriser leur utilisation comme liaisons douces.*

6. Compte rendu de la réunion des PPA n° 3 du 2 avril 2025

Présents :

Service	Nom/Prénom	Contact
DDT 77 / STAC	Cécile CARRIÇO	cecile.carrico@seine-et-marne.gouv.fr 01.60.56.70.84
CD 77	Quentin VION	quentin.vion@departement77.fr
Chambre d'agriculture	Emmanuelle SUZANNE	emmanuelle.suzanne@idf.chambreagri.fr 01.64.79.31.34
Epage Loing	Martin BLESSING	m.blessing@epageloing.fr 06.88.20.89.10
VNF – DTCB	Viviane GUERIN	viviane.guerin@vnf.fr 06.99.65.17.82
CAUE 77	Ophélie TOUZÉ	ophelie.touze@caue77.fr 01.64.03.30.62
Commune Château-Landon – Maire	Valérie LAGILLE	
Commune Château-Landon – Adjoint à l'urbanisme	Frederic BAUDOUIN	
Commune Château-Landon – Adjoint	Alain RODRIGUEZ	
Commune Château-Landon – Conseiller municipal	Jean-Hubert FRISON	06.63.03.92.63
Commune Château-Landon – Conseiller municipal	Michel ETTLIN	06.61.91.36.87
Commune Château-Landon – Secrétaire urbanisme	Catherine HAMELIN	urba@chateau-landon.com 01.60.55.50.25
Synthèse Architecture	Nathalie NITSCHKE	nnitschke@groupe-synthese.com
Synthèse Architecture	Alicia TALLON	atallon@groupe-synthese.com

Objet de la réunion : Présentation des évolutions apportées aux différentes pièces du PLU depuis l'arrêt du 20 décembre 2023.

Mme NISTCHKE introduit la réunion en rappelant le contexte. Le PLU de Château-Landon a été arrêté le 20 décembre 2023. Suite aux retours des PPA et de l'autorité environnementale, et notamment de l'avis défavorable de l'Etat, la commune a choisi de reprendre sa procédure de révision du PLU. L'ensemble des pièces a été modifié ; le PADD a fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 10 décembre 2024. Les pièces réglementaires ont ensuite été modifiées. L'objet de la présente réunion est de présenter les principales modifications apportées au PLU depuis son arrêt en décembre 2023, qui s'appuient sur les remarques des PPA et de l'autorité environnementale. Le dossier de PLU modifié a été transmis aux PPA en amont de la réunion.

Mme NITSCHKE poursuit par la présentation d'un PowerPoint listant les principales évolutions apportées au PLU depuis son arrêt :

- Les objectifs de consommation ont été revus à la baisse pour s'inscrire dans les capacités d'extension définies au SCoT (5,5 ha pour l'habitat et 8,8 ha pour l'activité).
- Les perspectives démographiques et de production de logements ont été retravaillées pour correspondre au contexte communal et aux évolutions démographiques passées.
- Le périmètre de l'OAP Equipements est revu à la baisse afin de limiter la consommation.
- Les parcelles déclarées au RGP sont globalement reclassées en A.
- Les parcelles concernées par un EBC sont reclassées en N et la lisière boisée est complétée.
- La déchetterie est reclassée en UX à lieu de Aa.
- Les périmètres de protection autour des silos sont rappelés.
- Le périmètre du projet de parc photovoltaïque (Npv) est revu à la baisse.
- Un secteur spécifique UXc est créé sur la polarité commerciale en entrée de ville.
- Le zonage du stade est revu.
- Le secteur UZh dédié à la maison éclusière est supprimé. Une étoile est ajoutée sur le bâtiment pour permettre son changement de destination.
- Des dérogations sont ajoutées en UB pour les équipements publics.
- Des dispositions spécifiques sont ajoutées aux abords de l'autoroute (A77).
- Le règlement de la zone UX est complété pour encourager la concentration des commerces sur la polarité commerciale existante, limiter l'impact de l'activité sur les zones d'habitat à proximité (retrait de 5m) et définir une emprise au sol.
- La servitude I4 liée aux lignes électriques aériennes est intégrée au PLU (zonage et règlement).

La présentation se finit par un rappel du calendrier prévisionnel : l'arrêt aura lieu le 8 avril, l'enquête publique entre le 20 juillet et début septembre, et l'approbation fin octobre / début novembre.

Mme NITSCHKE interroge les PPA sur deux points :

- Sur l'OAP, une bande de retrait de 5m a été définie le long des espaces agricoles (zone de non traitement). Ce retrait est-il nécessaire le long de la nouvelle voie ou celle-ci peut-elle servir de ZNT ?

- Concernant le complément de lisière ajouté sur le Pont de Dordives, elle impacte des maisons existantes situées en zone Na. Peut-on considérer que celles-ci sont en site urbain constitué afin de permettre des extensions limitées ?

La parole est donnée aux PPA afin qu'ils puissent s'exprimer sur les éléments présentés ou sur le dossier complet transmis en amont.

Mme GUERIN (VNF-DTCB) propose qu'en plus de la maison éclusière, une étoile permettant le changement de destination soit également ajoutée sur la maison d'Egreville située au 115 Hameau de Grands Moulins. Par ailleurs, une partie du Canal de Loing n'apparaît pas au plan de zonage.

La commune indique que ces éléments seront complétés dans le PLU.

Mme SUZANNE (Chambre d'agriculture) poursuit en répondant à l'une des interrogations de la commune : la voie peut tenir lieu de Zone de Non Traitement (ZNT). Elle précise que la ZNT doit être assurée sur l'emprise de l'enveloppe urbaine.

Mme CARRIÇO (DDT 77) confirme ces propos. Elle complète en indiquant que même si la voie peut servir de ZNT, il est préférable de maintenir un espace végétalisé le long de celle-ci.

M. BAUDOIN (Adjoint – Mairie de Château-Landon) indique qu'un recul végétalisé de 5m est une véritable contrainte pour le projet de gendarmerie.

Mme CARRIÇO répond que l'espace végétalisé le long des voies n'est pas forcément d'une largeur aussi importante qu'en limite directe des espaces agricoles mais qu'une végétalisation serait appréciée.

Mme LAGILLE (Maire de Château-Landon) précise que les logements de la gendarmerie seraient a priori implantés à l'est de la parcelle, à proximité des équipements. Les stationnements seraient situés le long de la nouvelle voie.

Mme SUZANNE salue l'effort mené par la commune sur le zonage et notamment le reclassement en A de parcelles classées au RGP. Quelques terrains ont cependant été oubliés, notamment :

- A l'est de la commune, à proximité du monuments protégés n°54.
- A côté du stade.



Réunion des PPA n°3 – PLU Château-Landon

02/04/2025

Pour le 1^{er}, la commune est d'accord. Pour le second, il semble s'agir d'anciennes carrières ; les terres ne sont donc pas exploitées. Une vérification sera réalisée par les services de la ville et le classement sera revu en conséquence.

M. BLESSING (Epage Loing) intervient ensuite pour rappeler la stratégie d'acquisition foncière de l'Epage sur les terrains concernés par des zones humides situé sur le lit majeur du Fusain.

Mme CARRIÇO souligne également l'énorme travail effectué depuis l'arrêt du PLU. Il est cependant important d'approfondir la justification d'incompatibilité avec certains objectifs du SCOT, qui semblent effectivement difficiles à atteindre : les objectifs de production d'emplois et de logements et les densités des extensions urbaines.

Le règlement du PPRI doit être joint en annexe du PLU.

Il faut intégrer au PLU le périmètre d'éloignement de 100 m depuis le bâtiment d'élevage de bovins situé au Grand Gasson.

Le règlement doit mentionner le recul imposé par le SCoT par rapport aux cours d'eau.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF en termes de nombre de places de stationnement, disposition intégrée au SCoT. Il ne faut pas imposer plus de 2 places par logement. Mme NITSCHKE répond qu'il s'agit d'une recommandation et non d'une obligation. Par ailleurs, la commune de Château-Landon est éloignée des transports en commun lourds ; le taux de motorisation des ménages est donc plutôt élevé.

La lisière complétée sur le Hameau du Pont de Dordives semble effectivement pouvoir faire l'objet d'un SUC sur les maisons existantes à condition que le zonage Na soit maintenu. La DDT reconfirmera cette option dans les prochains jours.

Concernant le calendrier prévisionnel, Mme CARRIÇO indique qu'il n'est pas souhaitable de mener une enquête publique en plein été. Il serait mieux de la décaler du 15 août au 15 septembre. Elle précise également, qu'au regard des périodes électorales à venir, les enquêtes publiques seront tolérées jusqu'en janvier 2026.

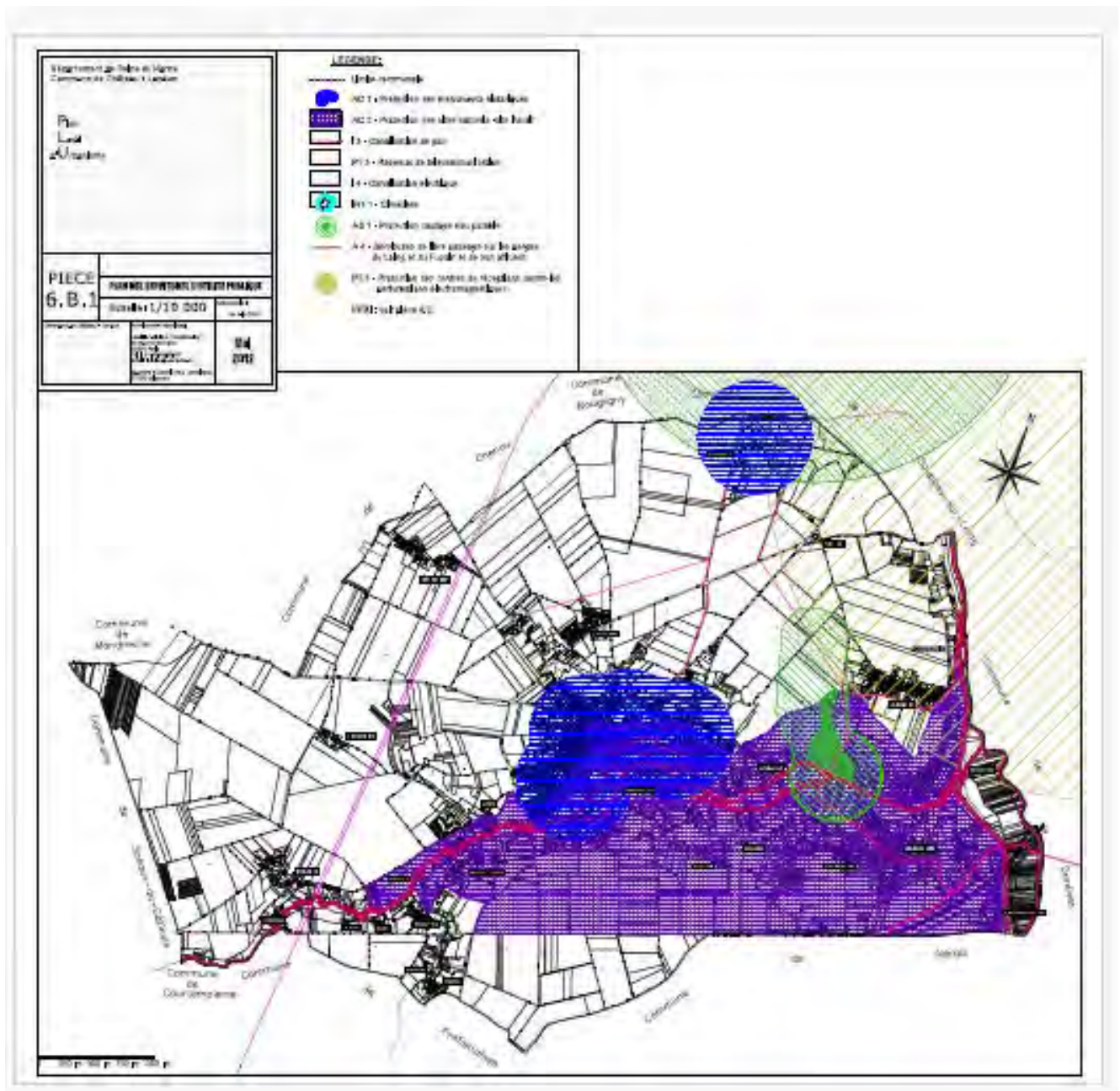
M. VION (CD77) souhaite que les nouveaux plans d'alignements soient ajoutés dans les SUP, en annexe du PLU. Les cartes trafic sont également à mettre à jour.

La CAUE n'a pas de remarque.

Mme LAGILLE conclut la réunion en remerciant les personnes présentes.

7. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

7.1. Plan des SUP



7.2. Plan d'alignement

Localisation du plan d'alignement des RD 7, 43 et 120, dans le bourg :



7.3. Tableau des servitudes

TABLEAU DES SERVITUDES AFFECTANT LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CHATEAU-LANDON

TYPE DE LA SERVITUDE	LOCALISATION	REFERENCES JURIDIQUES DES ACTES INSTITUANT LA SERVITUDE	ORGANISME RESPONSABLE DE LA SERVITUDE
Conservation des terrains riverains des cours d'eau (A4)	Libre passage sur les berges du Loing	Arrêté Préfectoral n°88/DAE/SERV/018 du 13 juin 1988	Direction Départementale des Territoires de Seine 288 rue Georges Clemenceau BP596 77005 MELUN Cedex 01.60.56.71.71
Conservation des terrains riverains des cours d'eau (A4)	Libre passage sur les berges de la rivière Fusain et de son affluent	Arrêté Préfectoral n°82/DDA/SERU/237 du 17 août 1982	Direction Départementale de Seine-et-Marne 288 rue Georges Clemenceau BP596 77005 MELUN Cedex 01.60.56.71.71
Zones agricoles protégées (A9)		Arrêté préfectoral n°82/DDA/AE2/118 du 31 mars 1982	

TABLEAU DES SERVITUDES AFFECTANT LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CHATEAU-LANDON

Protection des monuments historiques (AC1) : Classée monument historique	Eglise Notre Dame de l'Assomption	Liste de 1840	Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine 181 rue de Bourgogne 45000 ORLEANS 01.38.66.24.10
	Ancienne abbaye Saint Séverin à Château-Landon : restes de l'église, du cloître et de la crypte	Arrêté du 3 juillet 1937	
Protection des monuments historiques (AC1) : Inscription à l'inventaire des monuments historiques	Ancienne abbaye Saint Séverin à Château-Landon : Bâtiment conventionnel	Arrêté du 18 mars 1926	
	Tour de l'ancienne porte Madeleine, à l'entrée de la ville de Château-Landon	Arrêté du 8 juin 1926	
	Tour Saint-André, route de Montargis à Château-Landon	Arrêté du 18 mars 1926	
	Tour de Saint-Thugal, rue de la Ville-Forte à Château-Landon	Arrêté du 18 mars 1926	
	Château de Chancepoix à Château-Landon : portail du XVème siècle	Arrêté du 18 mars 1926	
	Ancien hôtel de la Monnaie à Château-Landon : façade et travée en retour à gauche	Arrêté du 18 mars 1926	
	Ancien hôtel Dieu à Château-Landon	Arrêté du 20 novembre 1986	
	Vestiges de l'ancienne église Saint André à Château-Landon	Arrêté du 23 janvier 1987	
Protection des sites et monuments naturels (AC2) : Site inscrit	Vallée du Fusain à Château-Landon	Décret du 28 février 1969	Direction Régionale et Interdépartementale de L'Environnement et de l'Energie 10 rue Crillon Cedex 04 75970 PARIS 01.71.28.45.00

TABLEAU DES SERVITUDES AFFECTANT LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CHATEAU-LANDON

Protection des eaux potables et minérales (AS1)	Captages - Pont Franc -- La Tambougnoterie	Arrêté Préfectoral n°82/DDA/AE2/22 du 2 février 1982	Agence régionale de Santé Ile-de-France Centre Thiers Galliéri 49-51 Avenue Thiers 77000 MELUN Cedex 01.64.87.62.00
Servitude de halage et de marchepied (EL3)	Rives de Loing		VNF – Direction Territoriale de la Seine (DTBS) 2 quai Grenelle 75732 PARIS Cedex 15 01.40.58.29.99
Plans d'alignement (EL7)	Départementale n°7 - Traversée de Château-Landon Départementale n°43 - Traversée de Château-Landon Départementale n°120 – Traversée de Château-Landon Départementale n°207 – Traversée de Château-Landon Départementale n°43 – Traversée de Néronville Départementale n°43 – Traversée des Gauthiers Départementale n°120 – Traversée de Fontaine et Jallemain	Délégation du 04/05/1872 Délégation du 17/05/1895 et le 12/11/1928 Délégation du 03/05/1890 Délégation du 18/09/1877 Délégation du 05/05/1890 Délégation du 16/05/1895 Délégation du 22/11/1911	Département de Seine-et-Marne Hôtel du Département CS 50377 77010 MELUN CEDEX Lieu de consultation des plans : Agence routière départementale de Moret-Veneux 9 rue du Bois Prieur 77 250 VENEUX-LES-SABLONS

TABLEAU DES SERVITUDES AFFECTANT LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CHATEAU-LANDON

Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération (EL11)	A77 – Autoroute de l'Arbre	Décret du 24 mars 2006	Direction des Routes Ile-de-France (DIRIF) 15-17 rue Olof Palme 94046 CRETEIL Cedex 01.46.76.87.00
Etablissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3)	Canalisations : 400 Château-Landon Dordives 150 Château-Landon Bagneux 100 Château-Landon « Papeterie Riquet » 100 Château-Landon « Sica Gatinaise » 100 Château Landon « Bourdon » 500 Château-Landon Evry Gregy 150 Château-Landon Pithiviers	Conventions Amiables - Abrogé	Groupe Gazier Région Ile de France 14 rue Pelloutier – Croissy Beaubourg 77437 MARNE-LA-VALLEE Cedex 02 01.64.73.69.40
Electricité établissement des canalisations électriques (I4)	Ligne : 225 kV – Nemours – Villemandeur	Conventions Amiables - Abrogé	Réseau de Transport d'Electricité – TENP – GET-EST 66 avenue Anatole France 94781 VITRY-SUR-SEINE 01.45.73.36.46

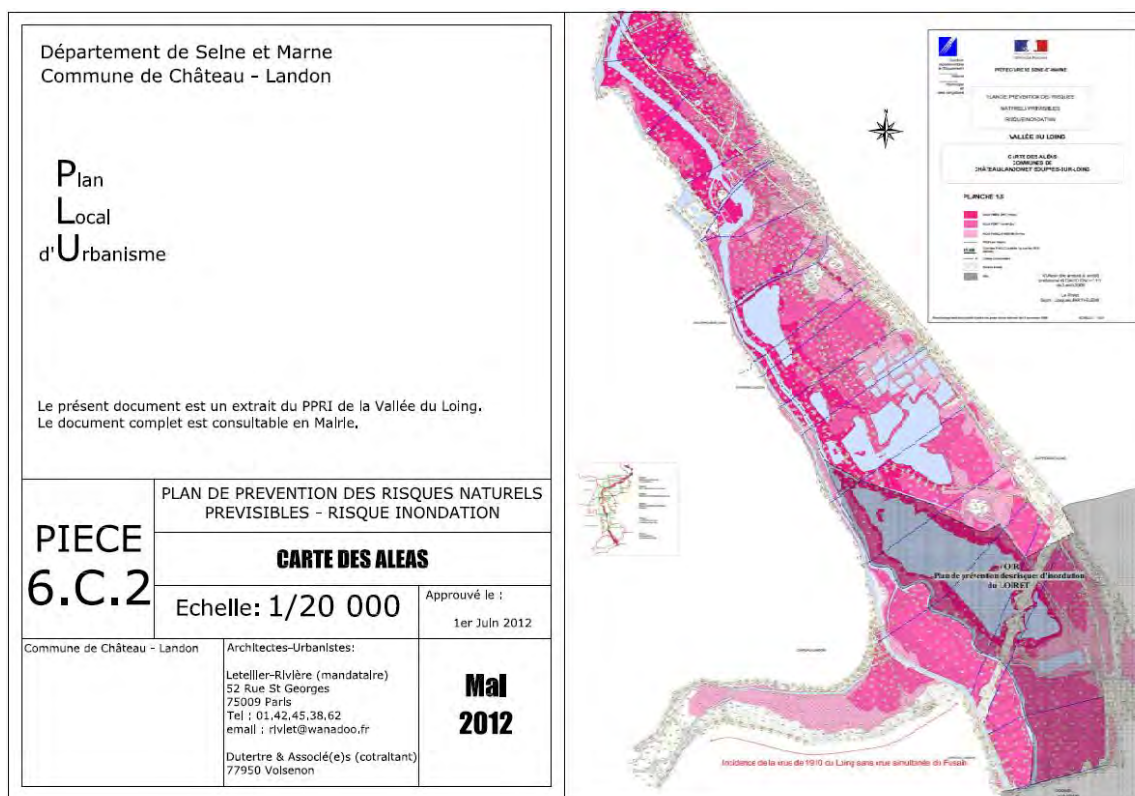
TABLEAU DES SERVITUDES AFFECTANT LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CHATEAU-LANDON

Voisinage des cimetières (INT1)	Cimetière		Commune de Château-Landon Hôtel de ville 77570 CHÂTEAU-LANDON
Hydrocarbures liquides pipelines d'intérêt général gaz canalisations distribution et transport de gaz – Produit chimique (L1)	Canalisations : Ø 500, Ø 400, Ø 250, Ø 150, Ø 100, Ø 80, Ø 50 et installation annexe	Arrêté préfectoral DCSE_SERV_17 du 19 décembre 2017	Société GRT Gaz 6 rue Raoul Nordling 92270 BOIS COLOMBES
Plan d'exposition aux risques naturels (PM1)	PPRI – Vallée du Loing – Château-Landon à Fontainebleau	Arrêté Préfectoral n°06/DAIDD-ENV191 du 3 août 2006	Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne 288 rue Georges Clémenceau BP596 77005 MELUN Cedex 01.60.56.71.71
Servitude relative à la salubrité et à la sécurité publiques (PM2)	Décharge de Château-Landon	Arrêté préfectoral n°09/DAIDD/11C/049 du 18 février 2009	Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement 10 rue Crillon Cedex 04 75970 PARIS 01.71.28.45.00

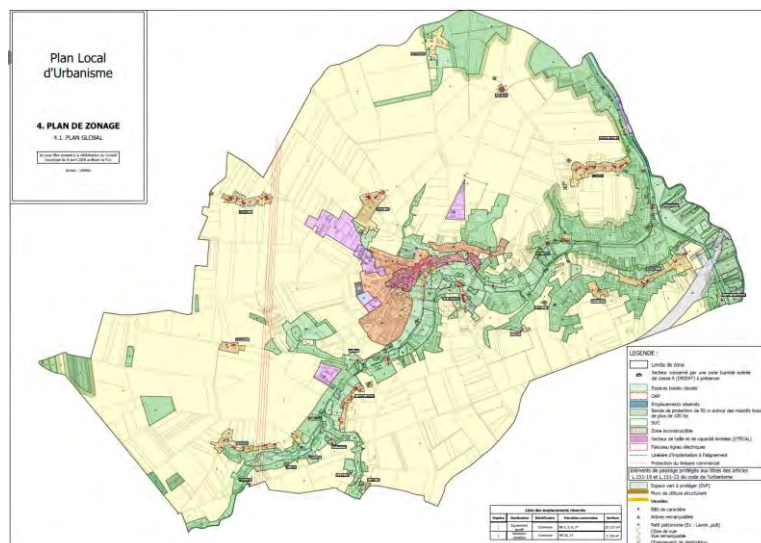
TABLEAU DES SERVITUDES AFFECTANT LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE CHATEAU-LANDON

Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1)	Station hertzienne Souppes sur Loing Passif	Décret du 14 août 1992	France Télécom – Unité pilotage - Ile de France 110 rue Edouard Vaillant 94815 VILLEJUIF Cedex 01.49.87.81.09
Protection des centres radioélectriques Emission Réception contre les obstacles (PT2)	Liaison hertzienne tronçon Beaumont du Gatinais – Souppes sur Loing passif	Décret du 11 août 1992 abrogé par décret du 27 août 1999	France Télécom – Unité de pilotage - Réseau Ile de France 110 rue Edouard Vaillant 94815 VILLEJUIF Cedex 01.49.87.81.09
Servitude aéronautique relative aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation (T7)		Arrêté préfectoral 2021/04/DCSE/BPE/EC du 05 octobre 2021	Direction générale de l'aviation civile (DGAC) 82 rue des Pyrénées 75970 PARIS Cedex 20 01.44.64.32.28

8. Carte des aléas



9. Plan de zonage

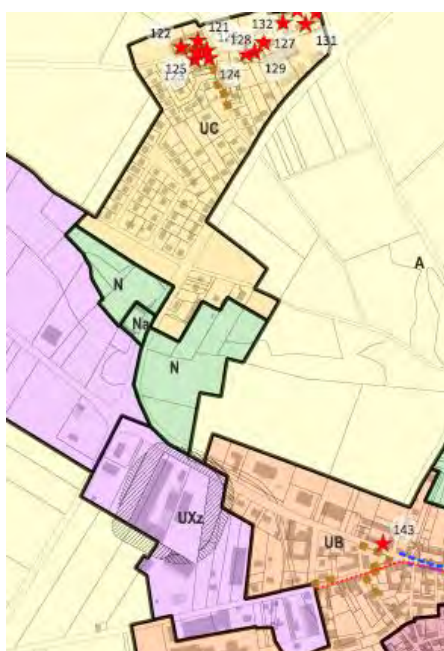


Commentaires du commissaire enquêteur :

Le plan de zonage c'est le plan graphique du PLU. Il définit, pour l'ensemble du territoire de la commune, l'affectation de chaque parcelle répertoriée dans une zone spécifique. Une parcelle peut être découpée et partagée sur deux zones N et A par exemple. En zone UB par exemple des limites de fond de jardin peuvent affecter une partie de la parcelle en zone agricole.

Le traçage de ce plan de zonage est l'expression des exigences des documents supracommunaux et du PADD de la commune.

Le règlement du PLU définit pour chaque zone les règles à appliquer dans les domaines de la constructibilité notamment. Ce document fait autorité pour l'attribution des permis de construire.



Dans son PV de synthèse au maître d'œuvre le commissaire enquêteur a demandé de rendre le plan de zonage plus lisible :

- Identification des cours d'eau plus lisible par un code couleur plus prononcé,
- Identifier les routes et les rues
- Renommer les plans des lieux-dits

Toutes ces remarques visent à une meilleure lecture du public.

10. Le périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques de Château-Landon

Préambule

La présente enquête est dite conjointe car elle intègre, outre la révision générale du PLU, le périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques. A l'intérieur de ces périmètres des restrictions de constructibilité s'appliquent. A l'issue de l'enquête publique, les PDA seront intégrés au PLU sous forme de servitudes d'utilité publique (SUP).

Le projet de périmètre délimité des abords concerne huit monuments historiques implantés dans la commune de Château-Landon (Seine-et-Marne, 77).

De nombreux édifices de Château-Landon sont protégés au titre des Monuments Historiques.

Par défaut, une servitude d'utilité publique s'applique autour de ces monuments, des périmètres de protection correspondent à un rayon de 500 m autour de chacun des monuments, formant une superposition de cercles.

Pour concevoir le périmètre délimité des abords, le bâti et le tissu participant à la lecture de la ville forte et de ses faubourgs ont été pris en compte. Par ailleurs, il convient également de prendre en considération les espaces et les éléments bâtis ayant un impact sur la mise en valeur du monument ainsi que les vues depuis ou vers celui-ci.

Pour définir le périmètre délimité des abords, l'étude porte, sur le bâti et les formes urbaines qui participent à l'histoire et de l'écrin du monument.

Contexte législatif et réglementaire

Code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et articles R. 621-92 à R. 621-95.

Selon le code du patrimoine (art. L.621-30), « les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords ». Les abords constituent ainsi une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel.

Lors de l'inscription ou du classement d'un monument historique, un périmètre des abords de 500 m est automatiquement généré ; ce périmètre couvre indistinctement l'ensemble du territoire situé à moins de 500 m de tout point du monument.

Le périmètre délimité des abords (PDA) se substitue au périmètre de 500 m et cerne de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec le ou les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permet d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

10.1. Procédure de création des PDA

L'article L. 621-31 du code du patrimoine dispose que les PDA peuvent être créés à tout moment ou lors de l'inscription, ou du classement, d'un immeuble au titre des monuments historiques, ainsi que dans le cadre de l'élaboration, **la révision ou la modification d'un document d'urbanisme**. Dans toutes ces situations, l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut proposer à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords. Dans tous les cas également, **une enquête publique est nécessaire** ; à cet égard, la procédure sur le document d'urbanisme permet de mutualiser cette étape importante de consultation et de participation du public, préalable à la validation.

En prenant appui sur la procédure d'élaboration, de révision ou de modification du document d'urbanisme, l'ABF peut également proposer des projets de PDA à l'autorité compétente. Ces projets de PDA sont susceptibles d'amélioration dans le cadre du dialogue assuré avec cette autorité comme avec les communes concernées.

Au cours du travail sur le document d'urbanisme, il revient à l'autorité compétente de consulter les autres communes intéressées par les projets de PDA.

Décision n° E25000034/77 du 15 04 2025

Au terme de la finalisation du document d'urbanisme, l'organe délibérant de l'autorité compétente arrête son document d'urbanisme et se prononce sur les projets de PDA ; l'enquête publique prévue pour le document d'urbanisme portera également sur les projets de PDA (art. R. 621-93 du code du patrimoine). Les propriétaires des monuments seront consultés à cette occasion par le commissaire enquêteur.

Au terme de la procédure, en cas d'accord de l'ABF et de l'autorité compétente sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

Les PDA entrent en vigueur après les mesures réglementaires de publicité : notification de l'arrêté par le préfet de région à l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, affichage dans les mairies concernées et au siège de l'autorité compétente pour le document d'urbanisme, mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département, publication au RAA de l'État dans le département concerné. Précisions

Rappel de la circulaire de 2004 sur les PPM : avant la réglementation sur les PDA, la création des PPM

(loi SRU, 2000) avait donné lieu à la publication d'une circulaire en 2004 qui précisait que l'outil devait « réserver l'action de l'ABF aux zones les plus intéressantes situées autour d'un monument historique et d'exclure de son champ d'intervention obligatoire celles qui sont dénuées d'intérêt patrimonial et paysager. (...) Ainsi, dans les zones urbaines banales ou disparates, autour de monuments sans lien avec le tissu environnant, le nouveau périmètre doit se limiter à la proximité immédiate du monument ». Ces objectifs permettent de préciser la démarche engagée dans l'élaboration du projet de PDA. Chaque monument historique génère son propre périmètre délimité des abords. Lorsque deux périmètres se juxtaposent, ou se superposent, et que les enjeux le justifient, un PDA peut concerner plusieurs monuments historiques.

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : « La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords. »

10.2 Le périmètre délimité des abords de Château-Landon

Les projets de périmètre délimité des abords concernent huit monuments historiques implantés dans la commune de Château-Landon (Seine-et-Marne, 77).

Afin de faciliter la lecture du site, des enjeux et de la définition du périmètre des PDA commun, les huit monuments historiques sont traités de façon conjointe dans cette étude, à savoir :

- Abbaye Saint-Séverin
- Église Notre-Dame
- Église Saint-André
- Hôtel de la Monnaie
- Hôtel-Dieu
- Porte Madeleine
- Tour Saint-Thugal
- Tour Saint-André

Il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Selon le code du patrimoine, article L. 621-30 : « La protection au titre des abords s'applique à toute partie non protégée au titre des monuments historiques d'un immeuble partiellement protégé.

La protection au titre des abords n'est pas applicable aux immeubles ou parties d'immeubles protégés au titre des monuments historiques ou situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application des articles L.631-1 et L.631-2.

Les servitudes d'utilité publique instituées en application de l'article L.341-1 du code de l'environnement ne sont pas applicables aux immeubles protégés au titre des abords.»

Impact sur les autorisations de travaux

Dans le périmètre de 500 mètres autour d'un monument historique, les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, sont soumis à l'accord de l'architecte des Bâtiments de France (ABF) lorsque cet immeuble est situé dans le champ de visibilité du monument historique. Les travaux situés hors du champ de visibilité d'un monument historique ne sont pas soumis à l'accord de l'ABF ; ce dernier peut cependant, en fonction du projet et des enjeux, formuler des observations ou des recommandations sur le projet présenté.

Dans les PDA / périmètres délimités des abords de monuments historiques, le critère de covisibilité ne s'applique pas : tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, « les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords, sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords » (code du patrimoine, art. L.621-32).

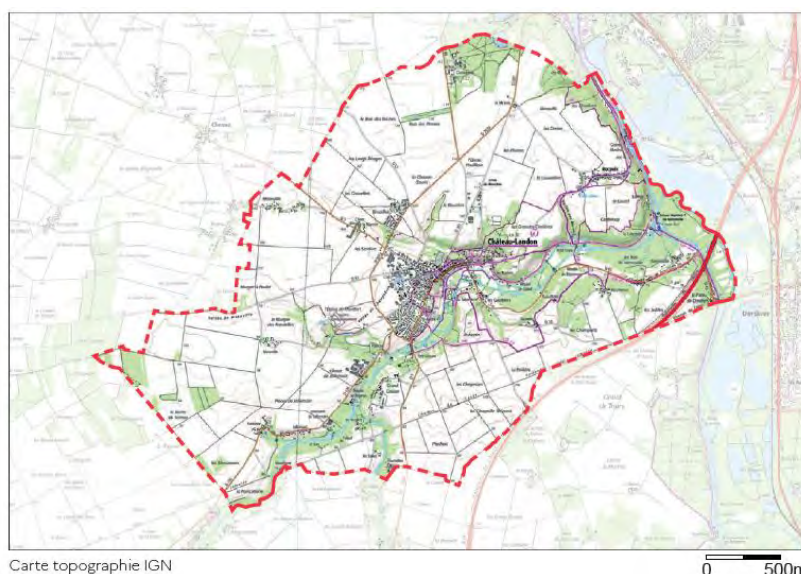
Travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, « le permis de construire, le permis de démolir, le permis d'aménager, l'absence d'opposition à déclaration préalable, l'autorisation environnementale prévue par l'article L. 181-1 du code de l'environnement ou l'autorisation prévue au titre des sites classés en application de l'article L. 341-10 du même code tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 du code du patrimoine si l'ABF a donné son accord, le cas échéant assorti de prescriptions motivées. À ce titre, il s'assure du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant ». L'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Possibilité de recours. En cas de désaccord avec l'avis de l'ABF, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut faire recours contre cet avis auprès du préfet de région, dans les sept jours après réception de l'avis. Le demandeur peut lui-même faire recours auprès du préfet de région, dans les deux mois après avoir reçu la décision de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, si cette décision est basée sur un refus d'accord de l'ABF. Pour la bonne compréhension de ces possibilités de recours, voir l'article L. 632-2 III du code du patrimoine et les articles R. 423-68 et R. 424-14 du code de l'urbanisme.

Travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme. Selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux non soumis à une autorisation délivrée en application du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés. Pour plus de précision, voir les articles R. 621-96 à R. 621-96-17 de ce code).

Par-delà cette présentation succincte des régimes d'autorisation de travaux et de recours, il est conseillé de se reporter aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur sur le site legifrance.fr où il sera possible de prendre connaissance des textes de manière complète.

10.3. Analyse de la situation actuelle



La commune de Château-Landon s'étend sur 29,35 km², elle se situe au sud du département de Seine-et-Marne, en limite du Loiret.

Château-Landon fait partie de l'arrondissement de Fontainebleau et de la communauté de communes Gâtinais-Val de Loing. Elle est limitrophe des communes suivantes :

- Souppes-sur-Loing,
- Dordives,
- Nargis,
- Préfontaines,
- Sceaux-du-Gâtinais,
- Mondreville,
- Chenou,
- Bougigny.

Château-Landon présente un relief marqué, façonné par le Fusain, le Loing et le ruisseau de Saint-Jean. Le réseau hydrographique de la commune se compose ainsi de cinq cours d'eau : la rivière le Loing en bordure Est de la commune, le Fusain affluent du Loing, un bras du Fusain, le ruisseau de Saint-Jean affluent du Fusain, le canal du Loing qui conflue avec le Loing

La commune est concernée par le site inscrit de la vallée du Fusain (décret du 28 février 1969). Trois grandes entités paysagères sont identifiées sur le territoire :

- le plateau agricole au Nord et au Sud du Fusain,
- les boisements qui s'installent dans la vallée du Fusain et à la limite de Souppes-sur-Loing,
- les espaces urbanisés au Nord du Fusain à un kilomètre environ du Loing.

Château Landon s'installe sur les coteaux et le Plateau Nord de la vallée du Fusain. Cette situation géographique permet de dégager des vues sur le village depuis la vallée ainsi que depuis le plateau agricole.

L'autoroute A77 traverse l'extrémité est du territoire de la commune sur une distance d'environ un kilomètre. L'échangeur 17, situé à Souppes-sur-Loing au nord-est de Château-Landon, permet d'accéder à la ville.

10.4. Synthèse historique

• Préhistoire et Antiquité

Le site est occupé depuis la préhistoire. L'archéologie a mis au jour près de vingt sites préhistoriques, leur étude a permis d'estimer que l'origine de la ville remonte à cette époque.

Les Gaulois construisent un oppidum sur l'éperon rocheux. Le site est assiégé par Jules César en 52 av. J.-C. il est mentionné sous la toponymie « Vellaunodunum ».

• Période médiévale

Une église y est bâtie après la mort de Saint Séverin en 507 sur la commune. Par la suite c'est une grande abbaye qui prend le nom de Saint-Séverin, elle est dotée en biens et en riches revenus par Sigebert Ier, roi de Metz, frère de Childéric Ier.

La dynastie des Plantagenêts née à Château-Landon, en 1043, avec Foulque IV d'Anjou. La ville appartient au « pagus Wastinensis » dont Château-Landon sera la capitale.

En 1068, le Gâtinais entre dans le domaine royal. Devenant prévôté royale du bailliage de Sens, puis de Nemours. La ville prospère au Moyen Âge. Il s'y déroule d'importants foires et marchés. Château-Landon fait partie des 17 villes « drapantes » de France.

À partir du XII^e siècle, l'abbaye devient le lieu d'un pèlerinage annuel.

La présence de trois églises paroissiales (Notre-Dame, Sainte-Croix et Saint-Thugal, plus l'église Saint-Séverin de l'abbaye du même nom), de quatre abbayes (Saint-Séverin, Cercanceaux, Ponfaut et Néronville) et du prieuré Saint-André démontre la prospérité de la ville à cette période. C'est un lieu de passage et de commerce, en raison de sa proximité avec les foires de Lagny-sur-Marne et Provins.

En 1426, les Anglais brûlent Château-Landon après leur échec du siège de Montargis. Réfugiée dans l'abbaye, la population y met le feu par mégarde ; un grand corps de logis est ainsi détruit, et les Anglais investissent l'abbaye. S'y fortifiant, ainsi que dans le château de la ville forte, ils y restent jusqu'à ce qu'ils en soient chassés en 1437. En 1468, ils reprennent la ville et la brûlent en entier.

• **Époque moderne**

En 1552, la ville comprenait 3 000 foyers. Mais «l'hérésie» et les guerres successives conduisent au dépeuplement de la ville.

La ville est pillée à de multiples reprises en 1567, en 1587 et en 1589.

• **Époque contemporaine**

L'abbaye disparaît à la Révolution.

Château-Landon développe alors une activité basée sur l'extraction et la taille de la pierre. En 1860, le chemin de fer dessert la commune avec la mise en service de la gare de Souppes - Château-Landon, facilitant les déplacements des habitants et le développement économique.

En janvier 1910, la carrière de Lorroy s'effondre brusquement en raison de la crue exceptionnelle des cours d'eau. Après la Seconde Guerre mondiale, la ville connaît un nouvel essor en devenant un important pôle céréalier français et développe l'activité touristique.



Carte de Cassini, zoom sur
Château-Landon, 1756-1815,
Géoportail



Carte d'État Major, zoom sur
Château-Landon, 1820-1866,
Géoportail



Photographie aérienne, prise de
vue du 01/05/1961, IGN, C2318-
0031_1961_F2318-2518_0177

10.5. Espaces Patrimoniaux

Abords des Monuments Historiques (périmètre automatique)

L'espace aujourd'hui protégé dans le périmètre automatique des abords comprend 4 grandes unités urbaines et paysagères.

La première correspond à l'**ancienne ville forte de Château Landon**.

Cette grande unité urbaine, noyau historique, est déjà totalement représentée sur le cadastre napoléonien. La ville s'installe linéairement autour de la rue de la ville Forte et de la rue du Bas Larry parallèlement au Fusain, cours d'eau qui irrigue le territoire.

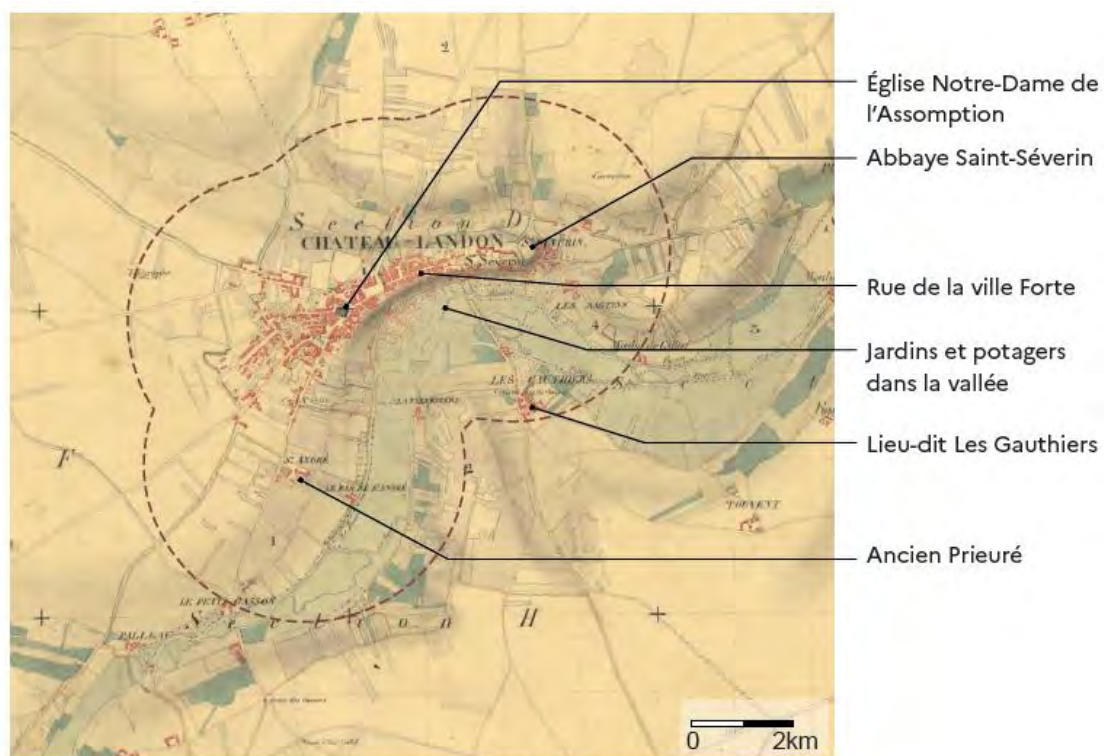
Autour des voies sinueuses, héritées de la ville médiévale, des maisons de ville, maisons bourgeoises et hôtels rbaïns s'installent à l'alignement sur rue.

La ville bâtie sur un éperon rocheux s'installe entre deux grandes unités paysagères : **le plateau agricole**, les surfaces cultivées sont indiquées dans un pochage gris sur le plan du XIXe siècle, ils ont été aujourd'hui en partie mités par des pavillons et **la vallée du Fusain** où certains bras d'eau ont été canalisés pour alimenter les moulins.

La vallée n'est pas bâtie, en raison des caprices des cours d'eau. Des jardins potagers et des pâtures qui bordent les bras du cours d'eau. Plus récemment des installations sportives ont été aménagées.

Sur le cadastre napoléonien, on distingue également aux portes de la cité enclose de murs, de petits faubourgs et un hameau, Les Gauthiers, indépendant sur la rive Sud du Fusain.

Ces petits faubourgs se sont très largement densifiés et étalés le long des grands axes viaires, formant à l'Est et à l'Ouest de l'ancienne ville forte des **quartiers nouveaux de lotissements et de bâtiments d'activités**.



Cadastre dit napoléonien, tableau d'assemblage, 1824-1850, AD77 4P37/3137, indication du périmètre automatique actuel



Cadastre actuel et photographie aérienne, indication du périmètre automatique de protection actuel

- Site inscrit de la vallée du Fusain



Le code de l'environnement protège par ailleurs les abords directs des édifices Monument Historique au titre du code de l'environnement. Le site inscrit est formé par la vallée du Fusain à la confluence du Fusain et du Loing. Ces limites sont : au Nord le promontoire de Château-Landon, au Sud le plateau et à l'Ouest le Loing.

Photographie aérienne, indication du périmètre du site inscrit Vallée du Fusain

10.5.1. Reportage photographique



1- Rue du Lieutenant Charron



2- Rue de Nisceville



3- Rue Charles de Gaulle



4- Chemin de la Haie de Banse





7- Rue de la Ville Forte



8- Place du Général Leclerc



9- Rue du Capitaine Chambon



10- Rue de Chèvre



11- Rue de la Ville Forte



12- Place du Aristide Briand



13- Rue de la Monnaie



14- Rue du Gâtinais



15- Rue Grande



16- Boulevard Carnot





19- Rue de la Cave Calot



20- Les Gauthiers



21- Vallée du Fusain



22- Vallée du Fusain



23- Ruelle de la Croix de Pierre



24- Panorama sur la vallée

Monuments historiques : protection, histoire, intérêts et motifs de la protection

Abbaye Saint-Séverin



Localisation :
Rue de la Ville Forte
Château-Landon

Références cadastrales :
AN 65 et AN66

Date et niveau de protection :
Inscription par arrêté du 18 mars 1926
Classement par arrêté du 3 juillet 1937

Précision sur la protection de l'édifice :
Bâtiment conventuel : inscription par arrêté du 18 mars 1926
Restes de l'église, du cloître et de la crypte :
classement par arrêté du 3 juillet 1937

Auteur de l'édifice
-

Description
Fondée vers 545 par Childebert 1er, fils de Clovis, l'abbaye Saint-Séverin conserve la sépulture et les reliques du saint éponyme qui œuvra à la guérison du célèbre roi des Francs. Celle-ci connaît dès le Haut Moyen-Age une certaine prospérité liée au pèlerinage dédié à son saint patron. Au XIIe siècle, le rayonnement de l'abbaye se confirme, comme le montrent l'extension et la qualité des constructions.

L'appui de Philippe-Auguste joue certainement un grand rôle dans la transformation majeure de l'abbaye, lui donnant cet aspect de forteresse, que les apports et réparations pratiqués ensuite n'ont pas effacé. Les exceptionnelles peintures murales réalisées dans la deuxième moitié du XIIe siècle pour la crypte de l'abbaye contribuent à magnifier son aura, entretenue par la communauté des chanoines de Saint-Augustin qui la dirigent. De nombreux personnages célèbres y feront halte comme Thomas Beckett, archevêque de Canterbury qui consacre la nouvelle abbatiale en 1167.

Abritant jusqu'à la Révolution une communauté de religieux séculiers, de l'ordre des Augustins, l'abbaye en partie détruite est vendue comme bien national avant de devenir à partir de 1892 un « asile de vieillards et d'incurables de tout âge » selon les termes de l'époque.

Devenu maison de retraite départementale en 1965, l'établissement fait l'objet d'un important programme de modernisation de 1999 à 2012, comprenant la restauration et l'extension des bâtiments permettant aujourd'hui d'héberger 90 résidents.

Eglise Notre-Dame



Localisation : Place du Général Leclerc Château-Landon
Références cadastrales : AM 222
Date et niveau de protection : Classement par liste de 1840
Précision sur la protection de l'édifice : Eglise en totalité
Auteur de l'édifice -
Description Cet édifice hybride regroupe 4 siècles d'architecture. Le roman primitif des Xe et XIe siècles s'exprime dans le portail central ainsi que dans les piliers du côté nord de la nef. Le XIIe siècle se retrouve dans le transept et le cœur avec de superbes chapiteaux ainsi que dans l'amorce du clocher dont les étages ne furent terminés qu'aux XIIIe et XIVe siècles. L'agrandissement de l'église au XIVe siècle a nécessité la reprise des arcades sud de la nef permettant l'élargissement du bas côté sud. Son clocher, visible de loin, domine la région de ses 57 mètres. Il est divisé en trois registres, traversés de part en part par la lumière et le vent. La nef est composée de trois vaisseaux (dont deux bas-côtés). Edifiée en pierre calcaire de la région, l'église offre un contraste étonnant entre la nef et le bas-côté gauche de construction romane, aux piliers trapus, et son transept et son chevet du XIIe siècle qui marquent l'époque de transition romano-gothique. Les chapiteaux de la porte sont ornés de portraits entourés de palmettes. La nef est flanquée au sud d'un bas-côté épousant la courbe de la rue.

Eglise Saint-André



Localisation : 37, rue Charles de Gaulle Château-Landon
Références cadastrales : AL 18
Date et niveau de protection : Inscription par arrêté du 23 janvier 1987
Précision sur la protection de l'édifice : Vestiges en totalité
Auteur de l'édifice -
Description La tour et l'église sont les vestiges d'un prieuré clunisien rattaché à l'abbaye de Ferrières-en-Gâtinais. Simple chapelle au Xe siècle, les lieux sont transformés e, établissement monacal au milieu du XIIe siècle pour accueillir des moines bénédictins. Son état actuel témoigne des vicissitudes subies au cours des siècles, similaires à celles de bien d'autres monuments de la ville notamment de la guerre de Cent Ans et des guerres de Religions.

Hôtel de la Monnaie



Localisation : Rue du Porche Château-Landon
Références cadastrales : AM 766
Date et niveau de protection : Inscription par arrêté du 18 mars 1926
Précision sur la protection de l'édifice : Façade et travée en retour à gauche
Auteur de l'édifice -
Description Ce beau monument civil dans la ville ouverte servait de bureau de change dont il ne reste aujourd'hui que le porche avec son pignon du XIVe siècle et ses fenêtres de façade de style renaissance. Sous Charles le Chauve, Château-Landon possédait un atelier monétaire qui devait exister sous les premiers capétiens. Cependant, lors du rattachement du Comté de Gâtinais au domaine royal de Philippe 1er en 1068, l'atelier a retrouvé une pleine activité avec les deniers en argent «Landon Castra, Nandonis Castra». A cette époque de grande diffusion d'ateliers monétaires en occident, on battait donc monnaie à Château-Landon dans des caves aménagées et protégées. Sous Philippe Auguste en 1180 lors de l'unification monétaire du royaume, ces ateliers furent supprimés. Le développement commercial de l'époque avec les foires commerciales très actives a généré de nouvelles techniques de crédit. Le rôle des changeurs y est donc devenu essentiel ce qui a conduit à la création de cette maison de change sous Charles XI en plein quartier des marchands : actuelle rue Grande.

Hôtel-Dieu



Localisation : 29 rue Jean Galland et rue du Bas Larry Château-Landon
Références cadastrales : AM 234
Date et niveau de protection : Inscription par arrêté du 20 novembre 1986
Précision sur la protection de l'édifice : Hôtel Dieu en totalité
Auteur de l'édifice -
Description Jean Vère, abbé de Saint-Séverin, cède en 1178 une terre sur laquelle Guillaume aux Blanches Mains, archevêque de Sens, fait construire et dote un Hôtel-Dieu. Edifice construit pour le bien des pauvres et l'accueil des pèlerins venus se recueillir sur les reliques de Saint-Séverin et Saint-Thugal ainsi que ceux des pays rhénans rejoignant le chemin de Saint-Jacques de Com- postelle. Il s'agit d'un des rares Hôtel-Dieu subsistant en région parisienne, bien que détruit en partie au XVIIIe siècle. La répétition des niches dans le mur de la cour d'entrée révèle que la salle des malades était primitivement plus grande. La grande salle voûtée en série de trois ber- ceaux reposant sur leurs quatre piliers carrés est très proche de l'esprit roman rencontré à l'église de Tournus. L'Hôtel-Dieu de Château-Landon devient en 1840 une école pour fille puis une école de Sté- réotomie. Après une récente restauration, l'ancien Hôtel Dieu accueille un lieu dédié à la culture.

Tour Madeleine



Localisation :
6 rue Hetzel Château-Landon
Références cadastrales :
AN 169
Date et niveau de protection :
Inscription par arrêté du 8 juin 1926
Précision sur la protection de l'édifice :
Tour en totalité
Auteur de l'édifice
-
Description
La Tour Madeleine est l'une des tours du rempart que Charles VI autorisa aux bourgeois de Château-Landon. Malgré les pillages, les incendies et l'usure du temps, celui-ci montre encore d'appréciables vestiges ; il sert en divers endroits de support à des constructions d'un passé plus récent sous lesquelles il disparaît. Il enferme le bourg administratif médiéval, ouvert, sur l'extérieur par quatre passages donnant sur les 4 points cardinaux. Deux seulement subsistent : les poternes Nord et Sud. Un chemin de ronde le coiffait, doublé, fait assez rare, par un second passage inférieur qui faisait le tour de la ville.
Des tours renforçaient régulièrement la muraille. A l'image de la tour Madeleine la mieux conservée aujourd'hui. D'une hauteur de 9 mètres pour 6,50 de diamètre, cette tour massive adossée aux remparts communique par sa partie supérieure avec le chemin de ronde, visible sur une cinquantaine de mètres vers l'Est. Avec ses 3 mètres d'épaisseur à la base, elle est construite en blocage de pierrailles et silex noyée dans le mortier, percée de 3 meurtrières à mi-hauteur.

Tour Saint-Thugal



Localisation :
26, rue de la Ville Forte Château-Landon
Références cadastrales :
AN 125
Date et niveau de protection :
Inscription par arrêté du 18 mars 1926
Précision sur la protection de l'édifice :
Tour en totalité
Auteur de l'édifice
-
Description
Installée sur les défenses de la ville à côté de la Poterne Sud qui est un passage ouvert dans les remparts conduisant à la vallée du Fusain, l'église Saint-Thugal en est sans doute le plus ancien monument. A l'origine cet édifice fut construit par les moines de Saint-Séverin en reconnaissance de la protection qui leur fut accordée par la ville lors du siège des saxons en 774. Dédiée à Saint-Étienne, cette église prit au Xe siècle Saint-Thugal pour patron pour avoir recueilli les reliques sauvegardées par les moines de Tréguier fuyant les envahisseurs normands. Il subsiste qu'une tour à 6 étages soutenue par des contreforts au niveau de l'abside méridionale aujourd'hui disparue avec sa nef à collatéraux dont il ne subsiste que les chapiteaux toujours présents dans les habitations.

Tour Saint-André



Localisation : 37 rue Charles De Gaulle Château-Landon
Références cadastrales : AL 19
Date et niveau de protection : Classement par arrêté du 25 janvier 1990
Précision sur la protection de l'édifice : Tour en totalité
Auteur de l'édifice -
Description Datant du milieu du XIIe siècle, ce vestige d'une imposante abbaye clunisienne est l'un des plus beaux monuments de la cité. Très endommagée, elle fut réduite au XVIe siècle à un prieuré. Elle appartint longtemps à l'abbaye de Ferrières-en-Gâtinais. Elle était déjà fort délabrée au moment de la Révolution en 1789. Au-delà d'un bâtiment agricole adossé à la tour, il subsiste encore à 40 mètres, le fronton de l'ancienne église avec ses trois fenêtres en arc brisé.

Immeubles concernés par la conservation des monuments historiques

Ce chapitre décrit les édifices adossés et accolés aux monuments historiques dont les travaux pourraient avoir directement un impact sur les éléments protégés et leurs conservations.

Tour Saint-Thugal

La tour était adossée aux remparts.

Aujourd'hui plusieurs bâtiments sont accolés à la tour sur son flanc Nord et Ouest.

Il s'agit de maisons ouvrant sur les jardins et sur la rue de la ville forte.



Abbaye Saint-Séverin

Dans l'enclos de l'ancienne abbaye, certains édifices ne sont pas protégés, mais sont adossés aux bâtiments protégés.

Autour de la cour ouvrant sur la rue Saint-Séverin, ceux sont de petits bâtiments de services et annexes qui sont installés aux pieds des remparts. Côté Nord, un bâtiment abritant des bureaux s'adosse à l'église de l'ensemble conventuel.



Eglise Saint-André et tour Saint-André

Les monuments historiques correspondent aux vestiges d'un ensemble conventuel.
Des bâtiments de ferme ont pris appui sur les édifices protégés.



Immeubles et territoire participant à la mise en valeur du monument

Cinq monuments s'installent dans les limites de la ville forte.

Ce secteur présente encore aujourd'hui un tissu dense construit autour d'une trame viaire sinueuse qui suit les courbes de niveau de l'éperon rocheux.

Le paysage urbain y est emblématique d'une cité d'héritage médiéval. La densité bâtie y est importante avec une forte emprise des constructions, des espaces non bâtis de faible dimension et des implantations à l'alignement et en limites séparatives.

Les fronts bâtis structurent le paysage des voies et des places de la cité.

Le bâti se compose d'hôtels urbains, de quelques maisons de notables sur la rue de la ville Forte et de nombreuses petites maisons de bourg qui s'élèvent en R+1+C et R+2+C le long des voies les plus proches de l'église Notre-Dame.

Les cinq monuments sont en «harmonie» avec le paysage et le tissu de l'ancienne cité forte, ils sont les témoins bâtis de la cité médiévale et du début de la Renaissance.

Dans le centre, des opérations contemporaines ont été réalisées ponctuellement pour agrandir certains édifices (hôtel de ville, tour de Saint-Thugal) ou renouveler le bâti (autour de la place du Marché).

Le bâti de la cité forte participe pleinement à la mise en valeur des monuments protégés dans le centre-bourg de Château-Landon et à la compréhension de la formation du village.

Eglise Notre-Dame



Dans son environnement très proche, l'église se découvre au croisement des voies et grâce aux petites placettes qui se forment au croisement des rues. Aucune percée ou curetage d'ampleur n'ont été réalisés pour dégager des vues ou simplement donner plus de recul sur l'une de ces façades.

Malgré un tissu environnant très dense, le gabarit de l'édifice et son clocher permettent de repérer l'église Notre-Dame, elle se distingue dans son environnement urbain par sa volumétrie et la hauteur de son clocher.

Il est à noter que les espaces publics autour de l'église ont fait l'objet d'un réaménagement récent avec l'installation de pavés sur l'ensemble des espaces piétons.



1- Place de la République



2- Rue Notre-Dame



3- Rue Jean Galland



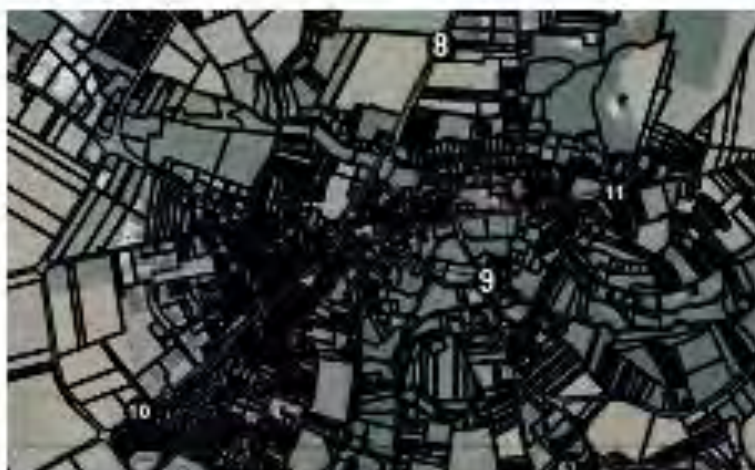
4- Rue de Nemours



6- Rue du Gâtinais



7-Place du Marché



Le monument historique est visible dans le lointain en raison de la hauteur du clocher. Il émerge dans le paysage urbain, y compris depuis les axes d'entrée dans Château Landon. Route de Souppes, la perspective est accentuée par le double alignement arboré. L'édifice est principalement visible sur l'ensemble de son flanc sud en raison de la topographie.



8- Route de Souppes



9-Vallée du Fusain



10-Depuis l'accès Ouest de la ville



11-Depuis l'accès Est de la ville

Hôtel-Dieu



L'hôtel-Dieu s'inscrit dans l'alignement bâti de la rue du Bas Larry. Sa hauteur est en cohérence avec les édifices mitoyens, il ne se voit donc pas depuis le lointain, mais se découvre au cours de la promenade. Les contreforts de la façade Sud Est permettent de deviner l'édifice remarquable entre les maisons de bourg. Notons que son fronton sur rue a été repris dans la maison mitoyenne. Côté Nord, l'édifice est signalé par la signalétique de l'office de tourisme et l'espace culturel l'Hôtel Dieu (vitrine).



1- Rue du Bas Larry



2- Rue du Bas Larry



3- Rue du Bas Larry



4- Rue du Bas Larry



5- Maison de la pierre, centre culturel l'Hôtel Dieu, rue Jean Galland

Tour Madeleine



La tour Madeleine est l'une des tours du rempart que Charles VI autorisa aux bourgeois de Château-Landon. Malgré les pillages, les incendies et l'usure du temps, celui-ci montre encore d'appréciables vestiges. La tour, adossée au rempart, ne le dépasse aujourd'hui que de 2 mètres. D'une hauteur globale de 9 mètres pour 6 m 50 de diamètre, cette tour massive communique par sa partie supérieure avec le chemin de ronde, visible sur une cinquantaine de mètres vers l'Est, il est masqué ensuite par des bâtiments du XVIII^e siècle. Sa hauteur s'accorde avec celle des édifices mitoyens, notamment la maison de ville qui abrite aujourd'hui l'office de tourisme. Un alignement de tilleuls limite par ailleurs les vues depuis le Nord/Ouest.



1- Place Hirschhorn



2- Rue Hetzel



3- Rue Hetzel



4- Ruelle de Nemours



5- Place Hirschhorn, vue de la Tour Madeleine

Tour Saint-Thugal



La tour Saint-Thugal s'installe dans la profondeur de la parcelle. C'est sans doute le plus ancien monument de la ville. Bien que sa petite flèche pyramidale ait été détruite au début du XXe siècle, elle présente toujours une hauteur importante qui la distingue dans la skyline de la ville. Cependant la densité bâtie de la rue de la Ville Forte entraîne des vues en «pointillé» sur la tour depuis la cité. En revanche la tour est un repère important depuis la rue du Bas Larry. La tour s'inscrit parmi les jardins et murs de soutènement qui accompagnent le flanc sud de la ville.



1- Rue du Bas Larry



2- Rue de la ville Forte



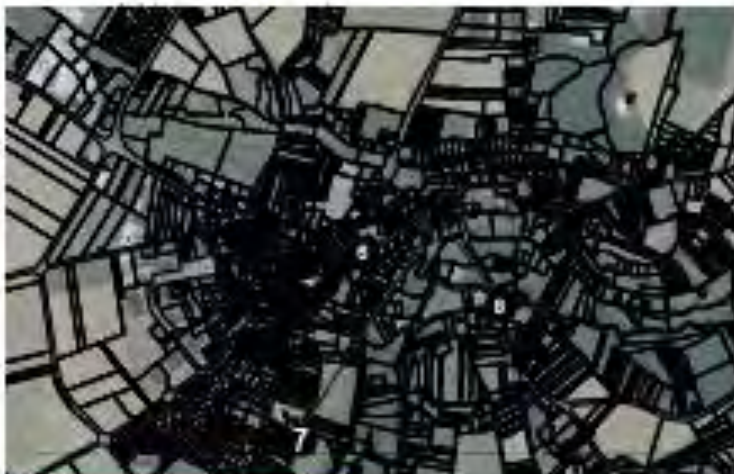
3- Rue de Saint Séverin



4- Rue du Bas Larry



5- Rue du Bas Larry



Le monument historique est visible dans le lointain en raison de sa hauteur principalement depuis le Sud au bénéfice de la très large ouverture visuelle de la vallée du Fusain.



6-Rue du Bas Larry

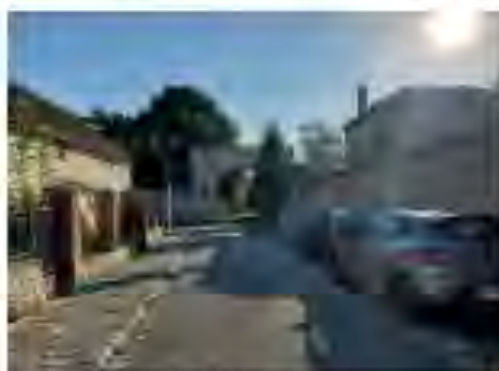


7-Chemin de la Haie de Banse



8-Vallée du Fusain

Abbaye Saint-Séverin



1- Rue de la ville Forte



2- Rue de la ville Forte



3- Rue de la ville Forte

Les bâtiments et vestiges se situent à l'extrême est de l'ancienne ville fortifiée.

Si l'église et l'abbaye subirent au cours des siècles de multiples restaurations, il demeure aujourd'hui un ensemble qui se distingue dans le paysage de Château-Landon.

Le bâtiment conventuel est adossé à l'escarpement rocheux. La longue façade qui regarde la vallée est soutenue par six contreforts; l'angle du corps de logis regardant la ville est protégé par la haute tour ronde contenant un escalier. Autour de ce corps de logis, d'aspect imposant, se groupent des restes de constructions assez nombreux. Les styles des XIIe, XVe et XVIe siècles, trois époques où l'abbaye fut l'objet de réparations importantes sont encore repérables aujourd'hui.

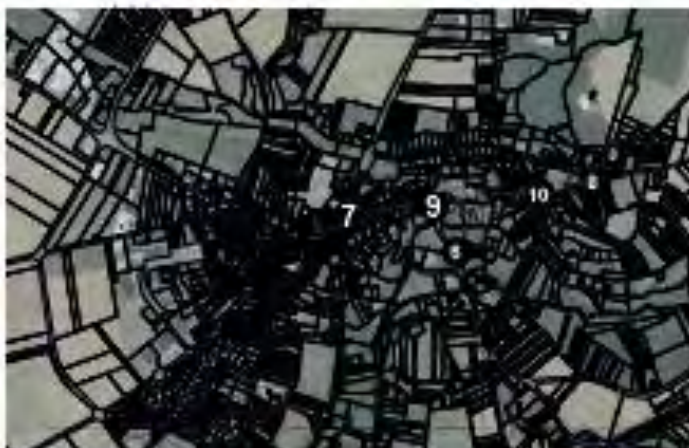
Abritant jusqu'à la Révolution une communauté de religieux séculiers, de l'ordre des Augustins, l'abbaye fut vendue comme bien national et en partie détruite ou transformée en locaux d'habitation. L'ensemble est devenu hospice pour vieillards indigents, en mai 1892. Aujourd'hui l'ancienne abbaye abrite une maison de retraite. L'édifice bénéficie d'un certain isolement dans Château-Landon. L'ensemble est particulièrement visible depuis le côté Est. Depuis le centre-ville aucune vue n'a pu être repérée sur l'abbaye en raison de la densité et la sinuosité des voies. Seul le portail, qui s'inscrit dans la perspective de la rue de la Ville Forte, permet de deviner l'ensemble et sa monumentalité. Les jardins qui accompagnent l'ancien ensemble conventuel ont été en partie reconvertis en aire de stationnement.



4- Rue de Saint-Séverin



5- Rue de la ville Forte



Le monument historique est visible dans le lointain en raison de son isolement, mais aussi de sa position et de sa construction adossée à l'éperon rocheux.



6-Vallée du Fusain



7-Place du Larry



8-Rue Saint-Séverin



9-Rue du bas Larry



10-Rue Saint-Séverin

Hôtel de la Monnaie



Ce monument civil, près de l'ancienne halle, fut le bureau de change qui se trouvait dans le quartier juif de la ville médiévale. Le pignon est du XIV^e siècle et les 2 fenêtres de la Renaissance. L'édifice s'installe, en léger avancement, de l'alignement tenu par les petites maisons de bourg, fermes et pavillons. La façade et le porche de l'hôtel débordent d'environ 1,50 mètre, rendant la partie protégée très visible. Le gabarit de l'édifice est en cohérence avec les édifices avoisinants, constitués de petites maisons de ville, pavillons et fermes, seul le pinacle situé au sommet du fronton émerge dans le paysage urbain. Notons que la Rue Grande offre une très longue perspective cadrée sur l'édifice. Les maisons de ville et bâtiments d'activité qui la bordent appuient cette perspective.



1- Rue Grande



2- Rue du Porche



3- Rue du Porche

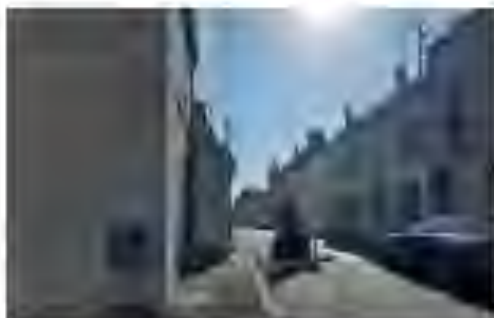


4- Rue du Porche



5- Vue sur le pinacle du fronton de l'Hôtel de la Monnaie, rue du Porche

Hors les murs de la cité forte



Au-delà des murs de la ville forte, de petits faubourgs se sont formés au cours du temps. Ils s'installent le long des grands axes menant à la cité. De petites maisons de bourg et des ensembles de fermes formant le paysage bâti de ces secteurs. Ces tissus participent à l'appréhension des Monuments Historiques du centre-bourg, car ils accompagnent les perspectives lointaines sur ces édifices. Ils participent également à la séquence d'entrée et d'approche de Château-Landon.

Eglise Saint-André et tour Saint-André



1- Rue Charles de Gaulle (à travers le portail)



2- Chemin du bas de Saint-André (à travers un portillon)

Datant du milieu du XII^e siècle, ces deux monuments correspondent aux vestiges d'une imposante abbaye clunisienne. L'ensemble conventuel, aujourd'hui très endommagé, fut réduit au XVI^e siècle à un prieuré. L'ensemble est indiqué comme déjà fort délabré au moment de la Révolution de 1789. Aujourd'hui, les deux monuments s'inscrivent en coeur de parcelle, au coeur d'une ferme. La parcelle est ceinte de hauts murs maçonnés. Depuis le domaine public, la tour-porche s'aperçoit à travers le grand portail qui ouvre sur la rue Charles de Gaulle et dans la perspective de la rue Saint-André (haut de la tour). Les toitures se repèrent depuis les abords proches (chemin du bas de Saint-André et chemin de la Haie de Banse). Des hangars et constructions agricoles ont été bâtis, accolés aux monuments. L'église et la tour s'inscrivent dans un tissu pavillonnaire, des pavillons du début du XX^e siècle, mais aussi un vaste lotissement des années 60, au sud, autour des rues Oriol et du 11 Novembre. Les abords directs du monument ne sont donc pas en cohérence avec ce dernier. Notons que depuis l'Est de la parcelle une très large ouverture paysagère sur la vallée du Fusain s'ouvre ainsi que des perspectives sur la cité forte. Les murs de clôture de certaines parcelles voisines des monuments ont été réalisés en moellons et participent à la qualité urbaine et paysagère des abords proches.



4- Chemin de la Haie de Banse



3- Chemin du bas de Saint-André



5- Rue Saint-André



6- Rue Charles de Gaulle



7- Rue Charles de Gaulle



8- Chemin de la Haie de Banse



9- Chemin du bas de Saint-André , vallée du Fosse

Immeubles formant avec les monuments un ensemble cohérent

L'ensemble de la cité forte présente une grande qualité urbaine et architecturale. C'est un ensemble bâti d'une grande cohérence qui permet à tous de lire la ville médiévale.

Les constructions présentent également une grande homogénéité de gabarits et des matériaux en place.

La cité s'inscrit également dans un écrin paysager de très grande qualité avec la vallée du Fusain. Au-delà des qualités paysagères des lieux, les dégagements visuels, permettent de mieux comprendre l'installation géographique de la cité sur son éperon rocheux. Depuis la vallée, c'est un véritable paysage de carte postale qui s'offre à tous les visiteurs dans lequel viennent s'inscrire les monuments protégés.

Au-delà des murs historiques de la cité, les tissus faubouriens présentent eux aussi une grande cohérence, une densité bâtie plus faible et des ensembles de fermes qui rappellent la vocation agricole de la commune.

Dans ces secteurs, le bâti, mais aussi les murs de clôture participent à l'ambiance des lieux.



1- Rue Moise



2- Rue de la Ville Forte



3-Chemin de la croix du Bourdon



4-Rue de la Croix du Bourdon



5-Rue de saint Séverin



6-Rue Albert Ouvre



7-Place du Marché



8-Place de l'Hotel de Ville



9-Vallée du Fusain



10-Vallée du Fusain

Un très fort lien existe entre le site géographique et paysage et la ville.

Ce cadre offre un écart d'exception à la ville mais permet également de profiter de large panorama sur le grand paysage depuis la ville.

Côté Sud, ces ouvertures visuelles, lorsque le temps est dégagé, permettent d'ouvrir des perspectives lointaines.



1- Panorama depuis la terrasse de l'abbaye Saint-Séverin



2- Perspective depuis la porte Sud



3- Panorama depuis la rue de la Ville Forte



4- Panorama sur la vallée depuis le Chemin de la Haie de Banse



5- Panorama sur la vallée depuis la place Aristide Briand

Immeubles et territoire en abords directs du monument, mais ne présentant pas d'intérêt patrimonial

Plusieurs lotissements pavillonnaires ont été repérés dans les abords aujourd'hui protégés. Au Nord, autour de la rue du capitaine Antoine Chambon et de la rue de Poterne, un ensemble de pavillons, installés en recul de la rue, s'installe aux abords de l'abbaye Saint Séverin sans pour autant être en visibilité directe du monument, le coteau Nord étant boisé. Depuis la rue du Capitaine Antoine Chambon on perçoit cependant entre les constructions la toiture de l'église. Notons que les espaces verts privés participent à la qualité paysagère de ce secteur.



Rue du capitaine Antoine Chambon



Rue du capitaine Antoine Chambon

Plusieurs lotissements de maisons individuelles sont également repérables au Sud-Ouest, entre les rues de Nisceville et Charles de Gaulle. Si le tissu bâti et urbain ne présente pas d'intérêt, il faut signaler que le clocher de l'église Notre-Dame se repère dans la perspective de la rue Charles de Gaulle et de Nisceville.



Rue Claude Debussy



Rue de Jallernain

Un dernier secteur d'extension de Château-Landon composé de bâtiments agricoles, d'activité et de commerces est à indiquer à l'Ouest, entre la route de Mondreville et la rue de Nisceville.



Rue de Nisceville



Boulevard Carnot

Projets de la commune et des documents d'urbanisme

La Sectorisation du PLU distingue clairement les secteurs urbanisés des secteurs paysagers et agricoles. L'ensemble de la vallée du Fusain est ainsi indiqué en zone N. Au Nord de Château Landon, les parcelles profitent d'un zonage agricole.

Les secteurs déjà urbanisés sont en zones UA, UB, UC ou UX. Seule une parcelle à l'arrière de l'actuel Carrefour Market est indiquée comme «à urbaniser» dans le périmètre d'étude. Aucune covisibilité avec l'un des Monuments Historiques de Château Landon n'existe avec cette parcelle.

Des éléments remarquables sont protégés:

- arbres remarquables,
- bâtis de caractère,
- éléments de «petit patrimoine» (puits ou lavoirs),
- cônes de vue
- et vues remarquables.



Légende

- | | |
|------------------|-------------------|
| Zone urbaine | Arbre remarquable |
| Zone agricole | Bâti de caractère |
| Zone Naturelle | Petit patrimoine |
| Zone à urbaniser | Cône de vue |
| | Vue remarquable |

11. Proposition de PDA

11.1. 12. Objectifs généraux proposés

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) doit délimiter les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec les monuments historiques un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur.

Le PDA prend également en compte les points de perception sur les monuments historiques particulièrement sur les vues lointaines qui existent sur l'église Notre-Dame, l'abbaye Saint-Séverin et la tour Saint Thugal.

La hauteur et le gabarit de ces édifices amènent des vues depuis le lointain.

L'installation de la ville sur un éperon rocheux entraîne aussi des vues sur l'ensemble de la cité forte depuis la vallée du Fusain et un belvédère de grande qualité depuis la place du marché et la place du Larry depuis la ville vers le grand paysage (jusqu'au lieu-dit/hameau Les Gauthiers et même jusqu'au Loiret).

Les propositions de PDA prennent également en compte les ensembles bâtis perçus depuis les MH et les ensembles bâtis et espaces libres présentant un intérêt dans l'approche et la découverte de ces édifices et qui participent à la qualité des abords.

L'analyse de l'environnement comme des paysages naturels et bâtis autour des monuments historiques de Château-Landon conduit à proposer des solutions de périmètres délimités des abords restreints par rapport au périmètre automatique, mais qui portent pour certains axes au-delà des abords automatiques en raison des vues lointaines sur la cité forte.

Les propositions prennent en compte les enjeux suivants :

> **Préserver** les points de vue et les perspectives sur les monuments, depuis les axes d'entrée dans la ville, mais aussi et surtout depuis la vallée du Fusain ;

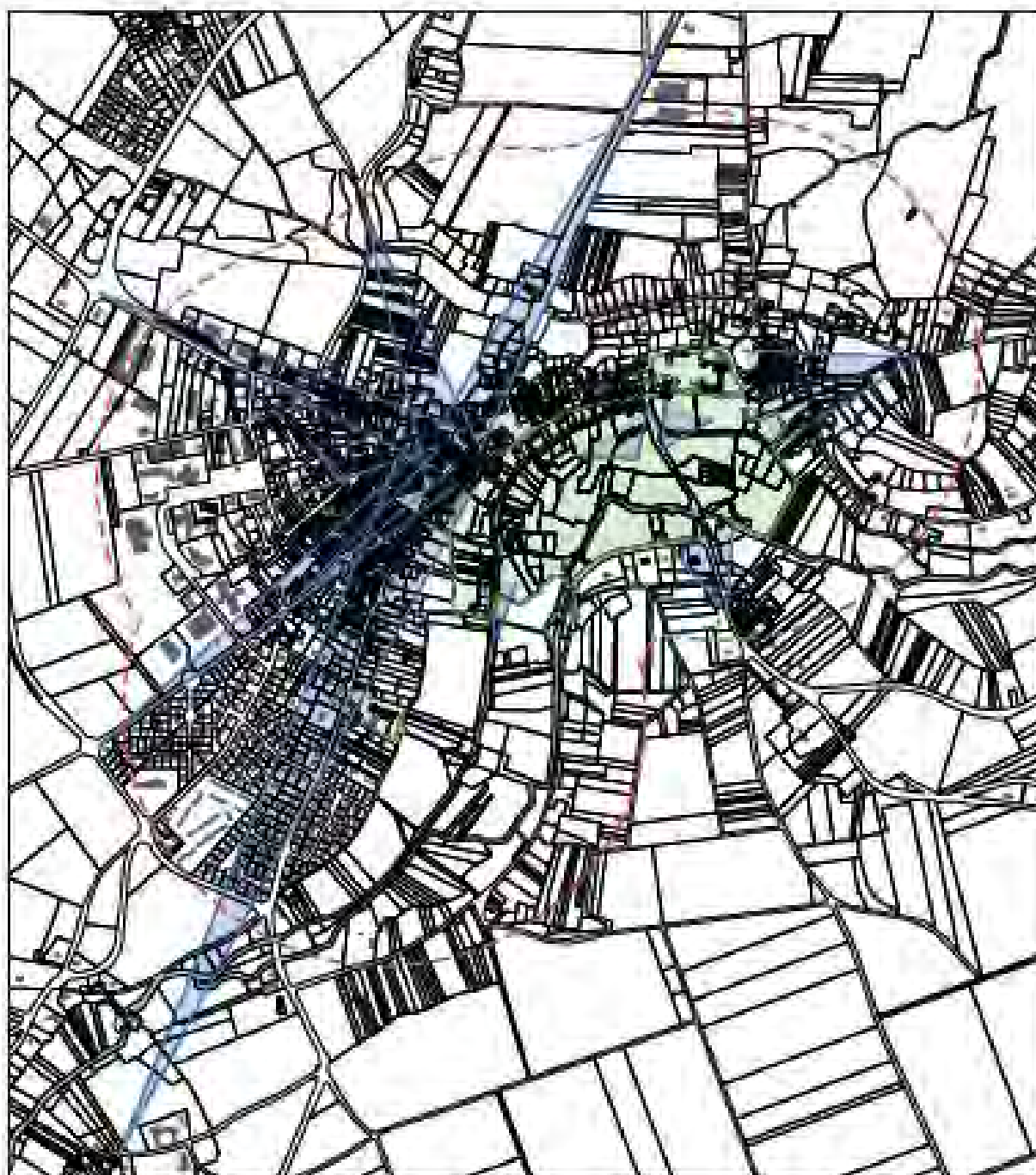
> **Veiller** à une évolution harmonieuse du bâti existant et avoisinant les monuments historiques :

- conserver un aspect extérieur des constructions respectueux des teintes et matériaux traditionnels du centre de Château Landon et à conserver les volumétries traditionnellement du bourg médiéval,
- éviter les impacts visuels trop marqués par le choix des couleurs lors des travaux de façades notamment sur le ravalement des constructions,
- entretenir et restaurer les murs de soutènement des jardins et des remparts qui participent à la lecture de la ville depuis la vallée du Fusain,
- veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles, principalement aux abords de l'église et de la tour Saint-André,

> **Poursuivre** les aménagements visant à valoriser les monuments dans l'espace urbain et à la valorisation de la trame viaire du centre ancien (revêtement de sol, espaces de stationnement intégré);

> **Assurer** une cohérence des limites des PDA avec le zonage du PLU et du site inscrit.

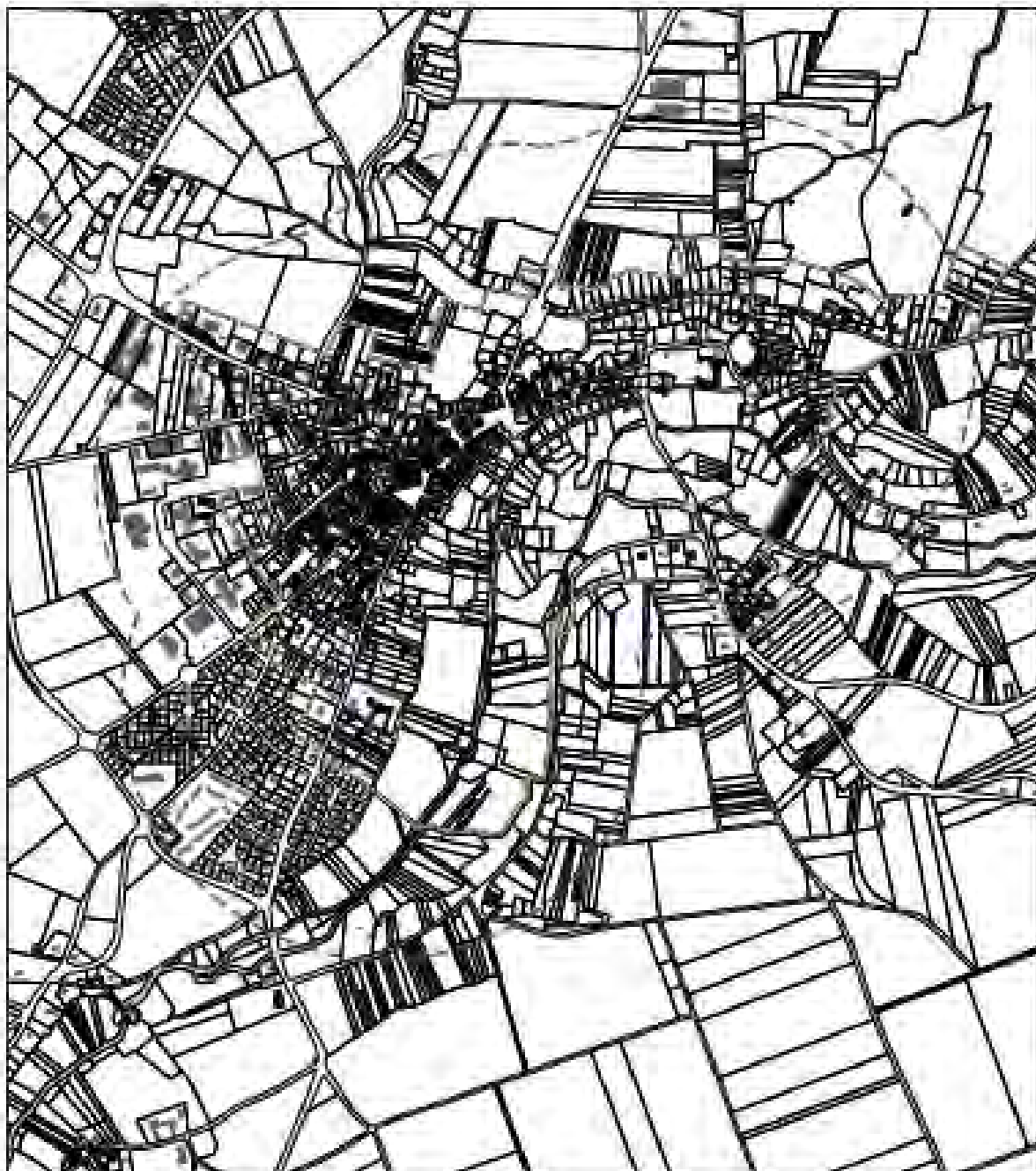
Enjeux identifiés



Légende

- | | |
|---|--|
|  Périmètres actuels des abords |  Immeubles participant à la conservation des MH |
|  Monuments Historiques |  Vues et perspectives |
| |  Parties non bâties qui participent à la mise en valeur des monuments |
| |  Immeubles formant avec les monuments un ensemble cohérent |

Périmètres délimités des abords proposés



- » Prise en compte des tissus d'intérêt qui permettant d'appréhender la ville et ses monuments
- » Sortir de la protection les lotissements pavillonnaires sans visibilité avec les MH
- » Prise en compte des vues lointaines sur les MH
- » Limites du PDA fixées sur les limites des zones U

Légende

- Périmètres actuels des abords
- Projet de PDA
- Monuments Historiques



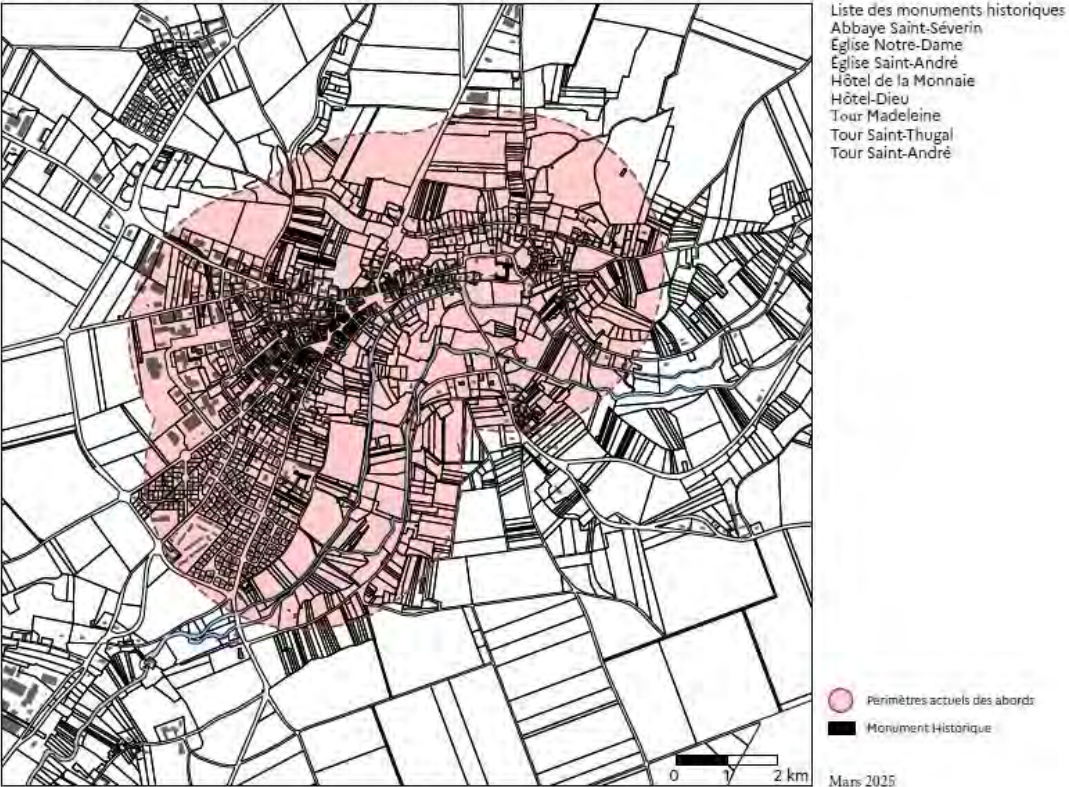
Légende

-  Périmètres actuels des abords
-  Monuments Historiques

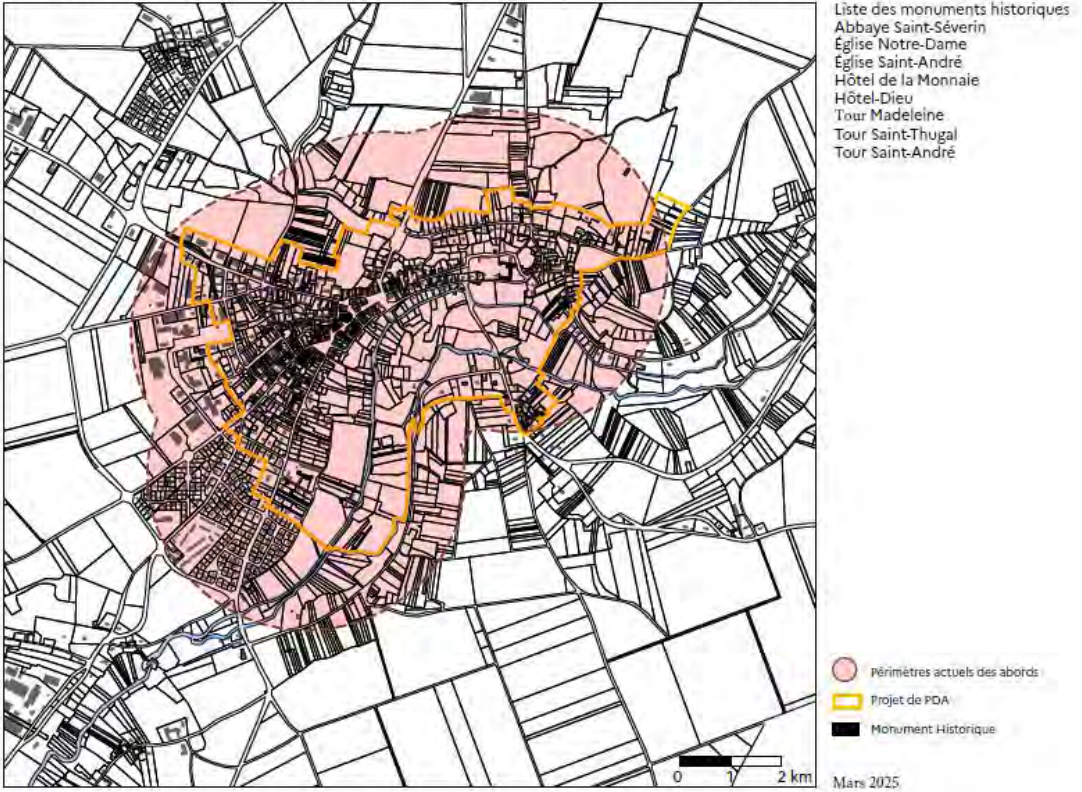
 Projet de P.D.A.

 Secteur exclus de la protection des abords des MH

PDA 02 - Château-Landon (77), proposition pour le périmètre délimité des abords
1 - Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état actuel

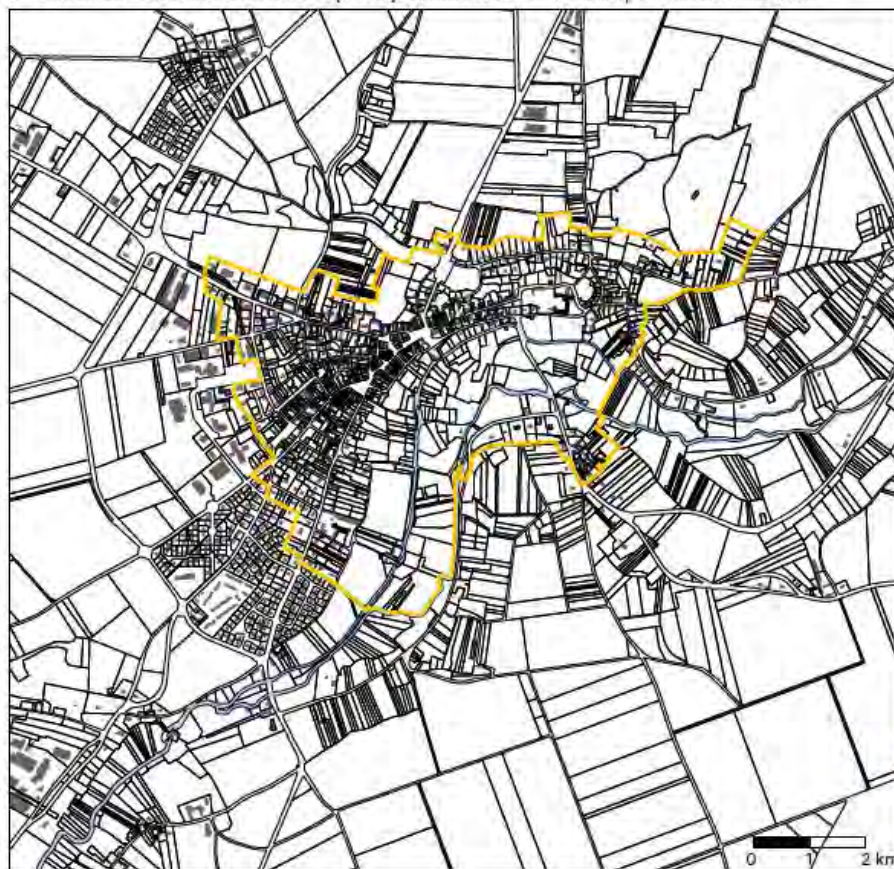


PDA 02 - Château-Landon (77), proposition pour le périmètre délimité des abords
2 - Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état futur après création des PDA avec indication du périmètre actuel des abords



PDA 02 - Château-Landon (77), proposition pour le périmètre délimité des abords

3 - Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état futur après création des PDA



Liste des monuments historiques
 Abbaye Saint-Séverin
 Eglise Notre-Dame
 Eglise Saint-André
 Hôtel de la Monnaie
 Hôtel-Dieu
 Tour Madeleine
 Tour Saint-Thugal
 Tour Saint-André

Projet de PDA
 Monument Historique

Mars 2025

PDA 02 - Château-Landon (77), proposition pour le périmètre délimité des abords

4 - Carte des immeubles et espaces non bâtis participant à la mise en valeur des monument historique



Liste des monuments historiques
 Abbaye Saint-Séverin
 Eglise Notre-Dame
 Eglise Saint-André
 Hôtel de la Monnaie
 Hôtel-Dieu
 Tour Madeleine
 Tour Saint-Thugal
 Tour Saint-André

Monument Historique
 Immeubles participant à la conservation des MH
 Vues et perspectives
 Parties non bâties qui participent à la mise en valeur des monuments
 Immeubles formant avec les monuments un ensemble cohérent

Mars 2025

5- Tableau récapitulatif monument historique, propriétaire et communes concernées

Monument historique concerné	Propriétaire et adresse	Communes actuellement concernées par les abords du monument (commune d'implantation ou limitrophe)
Abbaye Saint-Séverin	Département de S&M (77) Rue de la Ville Forte (propriétaire public)	Château-Landon
Église Notre-Dame	Commune de Château Landon Place du général Leclerc (propriétaire public)	Château-Landon
Hôtel de la Monnaie	Commune de Château Landon Rue du Porche (propriétaire public)	Château-Landon
Hôtel-Dieu	Commune de Château Landon 29, rue Galland (propriétaire public)	Château-Landon
Tour Madeleine	Commune de Château Landon 6, route de Souppes (propriétaire public)	Château-Landon
Tour Saint-Thugal	Emmanuel CANAULT 26, rue de la Ville Forte (propriétaire privé)	Château-Landon
Église Saint-André	Commune de Château Landon 37, rue Charles de Gaulle (propriétaire public)	Château-Landon
Tour Saint-André	Commune de Château Landon 37, rue Charles de Gaulle (propriétaire public)	Château-Landon

12. Déroulement de l'enquête

L'arrêté d'enquête n°2025/72 du 24 juillet 2025 prescrivait l'ouverture d'une enquête publique conjointe (du lundi 18 août (08h30) au samedi 20 Septembre 2025 (12h00), durée 33 jours) 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 de la commune.

Permanences réalisées

Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, sans rendez-vous, pour recevoir les observations lors des quatre permanences indiquées ci-dessous, en mairie - Château-Landon 2, Place de l'Hôtel de ville 77570 Château-Landon

Lundi 18 Août 2025 de 08h30 à 12h30
Samedi 06 Septembre 2025 de 10h00 à 12h00
Mercredi 10 Septembre 2025 de 13h30 à 17h00
Samedi 20 Septembre 2025 de 10h00 à 12h00

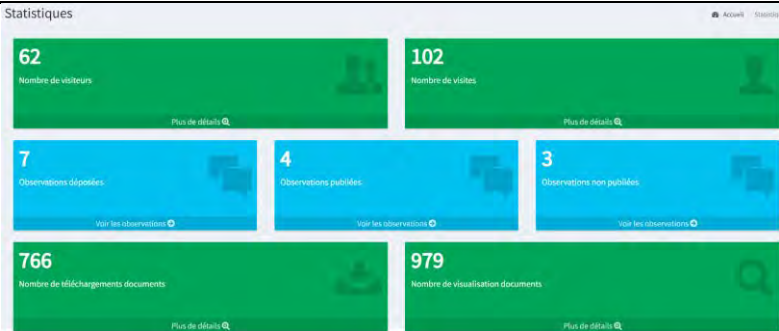
Comptabilisation des observations

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 maître d'œuvre pour apporter les réponses demandées.

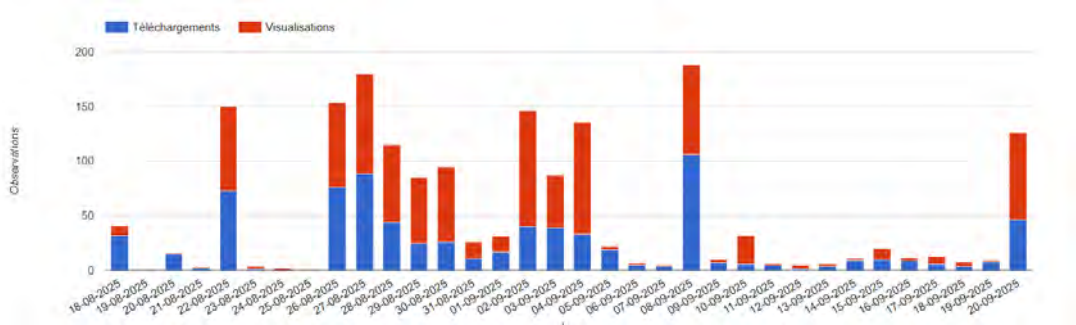
Observations consignées	Total	Observations
Registre papier	5	-
Registre dématérialisé	7	Dont 2 inexploitables
Courriels	0	-
Courriers postaux	0	-
TOTAL	12	-

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.



Ci-dessous répartition des visualisations de documents et ou téléchargements



Clôture de l'enquête

Le 20 septembre à 12h00 j'ai pu sans contrainte clôturer l'enquête et emporter le registre papier.

Synthèse des avis des PPA

Le Procès-verbal de synthèse reprend en annexe les réponses apportées par la commune aux avis des PPA. Toutes les demandes ont été traitées et suivies positivement aux effets demandés.

12.1. Analyse des observations

Le commissaire enquêteur a réparti les observations en plusieurs catégories

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

12.1.1. 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

2.2. 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'Orientations 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.

12.1.2. 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 (joint en annexe de ce document) sur les règles de stationnement établies dans le règlement pour toute nouvelle construction.

12.1.3. 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.

12.1.4. PDA

Ce qui est dit dans le règlement :

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastrés dans le plan de la couverture, sans débord ni costières apparentes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.
- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont tolérés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et doivent être installés soit :

- soit sur un versant de toiture et sous réserve d'être posés en bande de rive à rive, éventuellement complétée par des panneaux amorphes, et implantés dans le tiers inférieur de la toiture ;
- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture d'une construction annexe.

La surimposition des panneaux solaires ne doit pas excéder 7 cm au-dessus de la toiture !

Au même titre que la sur implantation des panneaux photovoltaïques n'excédant pas 7 cm de hauteur, peut-on envisager la mise en place de volets de toit sur les fenêtres de toit dans la même épaisseur de 7 cm.

12.1.5. Eaux usées

La politique des eaux usées de la commune de Château-Landon se traduit par un réseau collectif dans le village et des réseaux autonomes dans les nombreux hameaux dispersés sur le territoire de la commune. Relier les hameaux au réseau collectif supposerait la réalisation de travaux de canalisations, considérablement longues et onéreuses. Ce qui n'est pas envisagé à ce jour. Le règlement du PLU stipule par ailleurs les conditions de branchement sur le réseau collectif à séparer des eaux pluviales. Il fixe aussi les règles de réalisation des réseaux autonomes sur les hameaux.

12.1.6. Règlement

APRR demande de compléter le règlement sur les points développés fournis en pièces jointes.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le maître d'œuvre a répondu au commissaire enquêteur par le biais du mémoire en réponse du PV de synthèse qui est joint en annexe de ce rapport.

J'estime que les réponses apportées sont satisfaisantes et cohérentes par rapport à ce qui était demandé et aux exigences réglementaires qui s'imposent au PLU de Château-Landon. Cette enquête publique permettra d'affiner le plan de zonage et le règlement par les modifications demandées par les intervenants.

13. ANNEXES

13.1. Annexe PV de synthèse et mémoire en réponse

Décision n° E25000034/77 du 15 04

DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-
MARNE ENQUETE PUBLIQUE
Commune de CHATEAU-LANDON



PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Enquête publique conjointe sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Château-Landon et, sur la création d'un périmètre délimité des abords

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

Le Commissaire enquêteur
Christian HANNEZO
30/09/2025

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 1 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04

SOMMAIRE

N°	Chapitres	Pages
1.	Préambule	3
2.	Généralités sur l'enquête publique	3
2.1.	Maitre d'ouvrage	5
2.2.	L'enquête publique	5
2.3.	Le commissaire enquêteur	6
2.4.	Moyens de participation	6
2.5.	L'arrêté d'enquête	6
3.	Réception des observations du public	7
3.1.	Observations du commissaire enquêteur sur les dépositions	8
3.2.	Synthèse des observations	8
3.3.	Catégorisation des observations	8
3.3.1.	Plan de zonage	8
3.3.2.	Stationnement	9
3.3.3.	Coût des opérations	9
3.3.4.	P.D.A.	10
3.3.5.	Eaux usées	10
3.3.6.	Règlement	10
3.4.	Dépositions recueillies sur le registre papier	11
3.5.	Dépositions recueillies sur le registre dématérialisé	16
4.	Annexe 1 copie des observations du registre papier	22
5.	Annexe 2 copie des observations du registre dématérialisé	24
6.	Annexe 3 copie du certificat d'affichage	29
7.	Annexe 4 copie du mémoire en réponse aux avis des PPA	31

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 2 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04

1. Préambule

La révision générale du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi)

Ce type de révision est la procédure d'évolution du PLU(i) la plus complète, que l'on peut apparenter à l'élaboration d'un nouveau plan local d'urbanisme.

La révision "générale" du plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) est la procédure d'évolution la plus large et la plus complète en termes de champ d'évolutions possibles du document.

Sauf dérogations prévues par la loi, cette procédure de révision est mobilisée lorsque l'évolution du PLU(i) prévoit de :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU(i) (autrement dit, de faire évoluer tout ou partie des grandes lignes du projet d'aménagement du territoire communal ou intercommunal) ;
2. Réduire un espace boisé classé (EBC) ;
3. Diminuer une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N) ;
4. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
5. Apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
6. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, soit n'a pas été ouverte à l'urbanisation, soit n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par commune ou l'établissement porteur du PLU(i) (directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier) ;
7. Ou de créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concertée (ZAC). (à noter : dans certains des cas listés ci-dessus, il est toutefois possible de recourir à une [révision "allégée"](#)).

2. Généralités sur le projet d'enquête publique

L'enquête publique de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHÂTEAU-LONDON et de la création d'un Périmètre Délémité des Abords (PDA) a été ouverte le 18/08/2025 à 08 heures 30, ce registre est clos depuis le 20/09/2025 à 12 heures.

Par délibération n°2021.01.01 en date du 19 janvier 2021, complétée par la délibération n°2021.04.34 en date du 6 avril 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Les objectifs principaux poursuivis par la révision générale du Plan Local d'Urbanisme entreprise par la Commune de Château-London sont :

- L'intégration des adaptations nécessaires à entreprendre certains projets d'aménagement communaux de grande envergure, comme le projet de construction d'une gendarmerie, de logements affiliés et d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD).
- La mise en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Nemours-Gâtinais, approuvé par une délibération municipale en date du 5 juin 2015, adopté par le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation Nemours-Gâtinais.
- L'incorporation des nombreuses évolutions dans le paysage urbain de la Commune et des volontés d'aménagements de nos administrés afin de réglementer au mieux l'aménagement de la Commune.

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 3 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04

Le cadre réglementaire instaure le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comme élément central du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Celui-ci se décline en cinq grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.

AXE 1 : PRÉSERVER LES RICHESSES PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE

1. PROTÉGER LES ÉLÉMENTS À FORTE SENSIBILITÉ PAYSAGÈRE ET/OU ENVIRONNEMENTALE AFIN NOTAMMENT DE PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES ET LA TRAME VERTE ET BLEUE
2. PRÉSERVER LE PATRIMOINE COMMUNAL
3. PRÉSERVER OU VALORISER LES ENTRÉES DE VILLE

AXE 2 : CONFORTER ET DÉVELOPPER UNE ÉCONOMIE DURABLE

1. PROTÉGER ET DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS AGRICOLES FONDÉES SUR LES RICHESSES DU TERRITOIRE COMMUNAL
2. ASSURER LA PÉRENNITÉ ET FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES
3. DÉVELOPPER LE TOURISME EN S'APPUYANT SUR LES RICHESSES PATRIMONIALES ET PAYSAGÈRES
4. SOUTENIR L'OFFRE COMMERCIALE EN PARTICULIER LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

AXE 3 : ACCOMPAGNER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉPONDANT AUX BESOINS DES HABITANTS

1. RENFORCER L'ADÉQUATION ENTRE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET LES BESOINS DES HABITANTS AFIN DE DIMINUER LA VACANCE
2. PRIVILEGIER LA VALORISATION DES ESPACES LIBRES ET LA REQUALIFICATION DU BÂTI ANCIEN AU SEIN DU TISSU URBAIN POUR LA RÉALISATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS OU ÉQUIPEMENTS
3. PERMETTRE UNE CONSOMMATION MODÉRÉE D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS
4. ANTICIPER LES BESOINS EN TERMES D'ÉQUIPEMENTS ET SERVICES POUR LES HABITANTS

AXE 4 : FACILITER LE RECOURS AUX MOBILITÉS ALTERNATIVES À LA VOITURE

1. DÉVELOPPER LE RÉSEAU DE LIAISONS DOUCES
2. FAVORISER L'UTILISATION DES TRANSPORTS EN COMMUN
3. AMÉLIORER LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT

AXE 5 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ET LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES RÉSEAUX

1. FAVORISER LA MISE EN PLACE DE LA FIBRE SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE
2. AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'EAU ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES
3. PROMOUVOIR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
4. ENCOURAGER UNE GESTION ÉCOLOGIQUE DES DÉCHETS

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 4 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04

Autorité organisatrice

• Mairie - Château-Landon
Landon Siège de l'enquête publique

• Mairie - Château-Landon
Landon Lieu d'enquête

- Mairie - Château-Landon 2, Place de l'Hôtel de ville 77570 Château-Landon
chateau-landon.com

2.3. Le commissaire enquêteur

L'enquête publique est conduite et animée par un commissaire enquêteur. Personnalité neutre et indépendante, inscrite sur les listes d'aptitude au titre de l'année du département 77, le commissaire enquêteur est désigné par le président du Tribunal administratif ou dans certains cas par le Préfet. Garant du bon déroulement de la procédure d'enquête, le commissaire enquêteur recueille l'ensemble des contributions du public exprimées par écrit, par voie numérique ou lors des permanences durant l'enquête et rend à l'issue de celle-ci son rapport et conclusions motivées.

Le commissaire enquêteur désigné est : **Monsieur Christian HANNEZO** (liste d'aptitude département de Seine-et-Marne 2025)

2.4. Moyens de participation

Les observations et propositions pouvaient être déposées sur le [registre numérique](#), ou envoyées par [e-mail \(revision-plu-chateau-landon@mail.registre-numerique.fr\)](mailto:revision-plu-chateau-landon@mail.registre-numerique.fr) pendant toute la durée de l'enquête publique. Elles pouvaient être également déposées sur le registre « papier » prévus sur le lieu d'enquête, pendant les heures d'ouverture au public, au cours des permanences, ou être adressées à Monsieur le commissaire enquêteur, par courrier, avant la clôture de la procédure, au siège de l'enquête publique, Mairie - Château-Landon, 2, Place de l'Hôtel de ville, 77570 Château-Landon. Toute contribution exprimée selon des modalités non prévues ou reçues en dehors de la période d'ouverture de l'enquête ne sera pas prise en compte.

Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, sans rendez-vous, pour recevoir les observations lors des quatre permanences indiquées ci-dessous, en mairie - Château-Landon 2, Place de l'Hôtel de ville 77570 Château-Landon

Lundi 18 Août 2025 de 08h30 à 12h30
Samedi 06 Septembre 2025 de 10h00 à 12h00
Mercredi 10 Septembre 2025 de 13h30 à 17h00
Samedi 20 Septembre 2025 de 10h00 à 12h00

2.5. L'arrêté d'enquête

L'arrêté d'enquête n°2025/72 du 24 juillet 2025 prescrivait l'ouverture d'une enquête publique conjointe (du lundi 18 août (08h30) au samedi 20 Septembre 2025 (12h00), durée 33 jours) 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 de la commune.

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 6 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04

Autorité organisatrice

• Mairie - Château-Landon
Landon Siège de l'enquête publique

• Mairie - Château-Landon
Landon Lieu d'enquête

- Mairie - Château-Landon 2, Place de l'Hôtel de ville 77570 Château-Landon
chateau-landon.com

2.3. Le commissaire enquêteur

L'enquête publique est conduite et animée par un commissaire enquêteur. Personnalité neutre et indépendante, inscrite sur les listes d'aptitude au titre de l'année du département 77, le commissaire enquêteur est désigné par le président du Tribunal administratif ou dans certains cas par le Préfet. Garant du bon déroulement de la procédure d'enquête, le commissaire enquêteur recueille l'ensemble des contributions du public exprimées par écrit, par voie numérique ou lors des permanences durant l'enquête et rend à l'issue de celle-ci son rapport et conclusions motivées.

Le commissaire enquêteur désigné est : **Monsieur Christian HANNEZO** (liste d'aptitude département de Seine-et-Marne 2025)

2.4. Moyens de participation

Les observations et propositions pouvaient être déposées sur le [registre numérique](#), ou envoyées par [e-mail \(revision-plu-chateau-landon@mail.registre-numerique.fr\)](mailto:revision-plu-chateau-landon@mail.registre-numerique.fr) pendant toute la durée de l'enquête publique. Elles pouvaient être également déposées sur le registre « papier » prévus sur le lieu d'enquête, pendant les heures d'ouverture au public, au cours des permanences, ou être adressées à Monsieur le commissaire enquêteur, par courrier, avant la clôture de la procédure, au siège de l'enquête publique, Mairie - Château-Landon, 2, Place de l'Hôtel de ville, 77570 Château-Landon. Toute contribution exprimée selon des modalités non prévues ou reçues en dehors de la période d'ouverture de l'enquête ne sera pas prise en compte.

Permanences du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, sans rendez-vous, pour recevoir les observations lors des quatre permanences indiquées ci-dessous, en mairie - Château-Landon 2, Place de l'Hôtel de ville 77570 Château-Landon

Lundi 18 Août 2025 de 08h30 à 12h30
Samedi 06 Septembre 2025 de 10h00 à 12h00
Mercredi 10 Septembre 2025 de 13h30 à 17h00
Samedi 20 Septembre 2025 de 10h00 à 12h00

2.5. L'arrêté d'enquête

L'arrêté d'enquête n°2025/72 du 24 juillet 2025 prescrivait l'ouverture d'une enquête publique conjointe (du lundi 18 août (08h30) au samedi 20 Septembre 2025 (12h00), durée 33 jours) 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 de la commune.

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 6 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04

3. Réception des observations du public

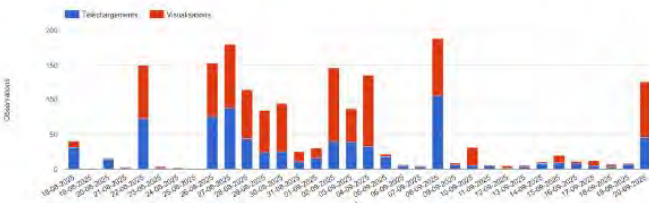
Toutes les observations inscrites sur les registres papier et dématérialisé, les courriers reçus et courriels reçus sur le site internet de la commune de Château-Landon ont fait l'objet d'une analyse de la part du commissaire enquêteur et dans certains cas d'un questionnement au maître d'œuvre pour apporter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



Ci-dessous répartition des visualisations de documents et téléchargements



3.1. Observations du commissaire enquêteur sur les dépositions

12 observations au total 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.

3.2. 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 et une relative bonne acceptation de la révision du PLU et du PDA.

3.3. Catégorisation des observations

3.3.1. 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.

Décision n° E25000034/77 du 15 04

Extraits des documents du PLU

2.2. 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 Agricoles 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 sera retravaillé pour être plus lisible.

3.3.2. Stationnement

Le stationnement notamment en ville est souligné comme posant des problèmes de places. Pour les évolutions (logements, gendarmerie, EPHAD) 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 (joint en annexe de ce document) sur les règles de stationnement établies dans le règlement pour toute nouvelle construction.

3.3.3. 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'EPHAD pourra se développer dans une 2ème phase. Il est évident que la succession des phases sera liée au budget de la commune.

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 9 sur

30 septembre

3.3.4. PDA

Ce qui est dit dans le règlement :

Les ouvertures de toit contenues dans le plan des versants doivent être composées avec les percements de façade, ces châssis doivent être de proportion plus haute que large et encastrés dans le plan de la couverture, sans débord ni costières apparentes.

Ces règles ne s'appliquent pas s'il s'agit :

- d'un projet d'architecture contemporaine ou d'un projet utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bioclimatique...) sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée.

- de structures vitrées telles que vérandas, serres ou extension d'une construction existante. Cependant ces structures vitrées et les extensions doivent respecter l'harmonie des volumes et l'architecture de la construction dont elles constituent l'extension ou l'annexe.

Les panneaux photovoltaïques en toiture sont tolérés dès lors qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public et doivent être installés soit :

- soit sur un versant de toiture et sous réserve d'être posés en bande de rive à rive, éventuellement complétée par des panneaux amorphes, et implantés dans le tiers inférieur de la toiture ;

- soit occuper l'ensemble d'un seul et même pan de toiture d'une construction annexe.

La surimposition des panneaux solaires ne doit pas excéder 7 cm au-dessus de la toiture !

Au même titre que la sur implantation des panneaux photovoltaïques n'excédant pas 7 cm de hauteur, peut-on envisager la mise en place de volets de toit sur les fenêtres de toit dans la même épaisseur de 7 cm. La demande sera déposée auprès de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

3.3.5. Eaux usées

La politique des eaux usées de la commune de Château-Landon se traduit par un réseau collectif dans le village et des réseaux autonomes dans les nombreux hameaux dispersés sur le territoire de la commune. Relier les hameaux au réseau collectif supposerait la réalisation de travaux de canalisations, considérablement longues et onéreuses. Ce qui n'est pas envisagé à ce jour. Le règlement du PLU stipule par ailleurs les conditions de branchement sur le réseau collectif à séparer des eaux pluviales. Il fixe aussi les règles de réalisation des réseaux autonomes sur les hameaux.

3.3.6. Règlement

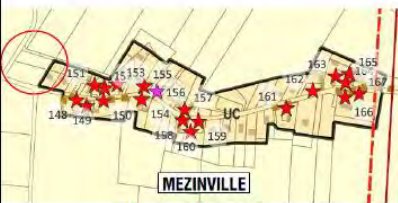
APRR demande de compléter le règlement sur les points développés fournis en pièces jointes.

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 10 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04

N°	Nom Prénoms Adresse	Particuliers Associations	Favorable	Défavorable	Critique	OBSERVATIONS	Plan de zonage	Stationnement	Coût des opé	PDA	Eaux usées
3	M Pierre et Alexandre GANDRILLE	X	X	X		Témoignent leur bonheur de constater que les parcelles V168-V451-V172 - V170 - V171 passent en zone agricole (A). Demande-s'il peut être envisagé que les parcelles X48 - X1310 à Mézinville (hameau de) de passer de zone agricole A en zone Uc pour être constructibles. Celles-ci étaient classées en zone Uc avant la révision du PLU de 2012.	X				
 Plan de zonage PLU  Géoportail Les zones citées sont en zone A (non constructibles) conformément au schéma directeur Ile de France (SDRIF) et validées par les services du département. Le maître d'œuvre peut – il valider le fait qu'il ne sera pas envisagé de donner une suite favorable à cette demande ? Ces parcelles étaient déjà classées en zone agricole au PLU précédent. Par ailleurs, les documents supra-communaux (notamment le SCoT) impose à Château-Landon de réduire drastiquement la consommation des espaces agricoles et naturels dans le cadre de la présente révision. La commune ne peut donc pas répondre favorablement à cette demande.											

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 13 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04

N°	Nom Prénoms Adresse	Particuliers Associations	Favorable	Défavorable	Critique	OBSERVATIONS	Plan de zonage	Stationnement	Coût des opé	PDA	Eaux usées
4	M Boulat Etienne	X	X	X		 Géoportail  plan de zonage PLU Constata que sa ferme est la seule de la commune à Mocpoix à ne pas être en terrain constructible. Souhaite que les parcelles 0175 - 0176 - 0213 soit classée en zone Uc.	X				
Comme l'indique le plan de zonage du PLU de Château-Landon la ferme est classée en zone Na I Le règlement stipule que la zone recouvre des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N est destinée à pérenniser les espaces naturels et à les préserver de toute urbanisation. Ce sont principalement les vallées du Loing et du Fusain et les boisements qui les accompagnent et le site inscrit. Elle comprend (entre autres) : Un secteur Na correspond aux constructions isolées destinées aux exploitations agricoles, aux habitations isolées et à des entités en site sensible : il convient d'y permettre des reconversions dans les volumes existants à usage d'habitat, d'hôtels, d'autres hébergements touristiques et d'activités sous certaines conditions, et des extensions, afin d'adapter les habitations à l'évolution des familles et des modes de vie. Les zones citées sont en zone N (non constructibles) conformément au schéma directeur Ile de France (SDRIF) et validées par les services du département. Le maître d'œuvre peut – il valider le fait qu'il ne sera pas envisagé de donner une suite favorable à cette demande ? La ferme est identifiée commune "artificialisée" au MOS 2021 de l'Institut Paris Région. La commune accède à cette demande et classera le terrain en zone UC.											

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 14 sur

30

N°	Nom Prénoms Adresse	Particuliers	Associations	Favorable	Défavorable	Critique	OBSERVATIONS	Plan de zonage	Stationnement	Coût des	PDA	Eaux usées
5	M et Mme LERAY Heurtebise	X	X	X			Parcelles de M et Mme LERAY 20 09 2025  Géoportail plan de zonage Demande-s'il est possible de modifier le contour du zonage afin de rendre constructible la partie exposée en zone A.	X				
Les zones citées sont en zone A (non constructibles) conformément au schéma directeur ile de France (SDRIF) et validées par les services du département. Le maitre d'œuvre peut – il valider le fait qu'il ne sera pas envisagé de donner une suite favorable à cette demande ?												

Ces terrains sont identifiés comme artificialisés au MOS 2021. Le zonage sera modifié de A en UC.



L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 15 sur

Décision n° E25000034/77 du 15 04

3.5. Dépôts recueillis sur le registre dématérialisé

N°	Nom Prénoms Adresse	Particuliers	Associations	Favorable	Défavorable	Critique	OBSERVATIONS	Plan de zonage	Stationnement	Coût des	PDA	Eaux usées
1	Sophie BOLLENGIER 2 rue Notre Dame CHATEAU LONDON	X	X	X			Souligne que le projet semble ambitieux et ne sait pas comment il va être financé souhaite aussi que soient prises en compte les difficultés (déjà existantes) de stationnement dans la ville et que les aménagements futurs ne suppriment pas encore des places de stationnement.	X	X			
Commentaires du commissaire enquêteur : Les évolutions du stationnement sont clairement définies dans le règlement de chaque zone. Des perspectives d'électrification sont à l'étude pour apporter sur le parc actuel les évolutions nécessaires. Les aménagements futurs mentionnés ne concernent pas cette enquête. Le maitre d'œuvre peut-il apporter des précisions sur le financement des travaux (Gendarmerie et EHPAD notamment.)												

Le projet, et notamment les points relevés, ont fait l'objet d'une validation par les services du Département.

Concernant le financement des travaux : pour la gendarmerie, il s'agit d'un financement par un opérateur de l'habitat social ; pour l'EHPAD, il s'agit d'un financement privé.

N°	Nom Prénoms Adresse	Particuliers	Associations	Favorable	Défavorable	Critique	OBSERVATIONS	Plan de zonage	Stationnement	Coût des	PDA	Eaux usées
2	Contribution non valide						E2 - PERDIS SUPER U Anonymat : non Date de dépôt : Le 28/08/2025 à 01h39 Lieu de dépôt : Par email Etat : Observation non publiée Objet : Interested in your products Contribution : ... Hi, PERDIS SUPER U is a leading retail group in France with numerous outlets across the country. After reviewing your company profile and products, we're very interested in establishing a long-term partnership. Kindly share your product catalog or website so we can review your offerings and pricing. We are ready to place orders and begin cooperation. Please note: Our payment terms are SWIFT, 14 days after delivery. Looking forward to your response. Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution. Adresse email : chloe.brihaye@eud.u-picardie.fr (Non validée)					
Non classée												

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 16 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04 2025

Décision n° E25000034/77 du 15 04
Commentaires du commissaire enquêteur :

N°	3°	Nom Prénoms Adresses	Particuliers	Associations	Favorable	Défavorable	Critique	OBSERVATIONS	Plan de zonage	Stationnement	Coût des opérations	PDA	Eaux usées
		SANDRA MARTHELOT	X	X			X	E3 - Sandra Marthelot Anonymat : non Date de dépôt : Le 01/09/2025 à 13h04 Lieu de dépôt : Par email Etat : Observation publiée Objet : RACCORDEMENT HAMEAU DE MOCOPOIX AU RESEAU TOUT A L'EGOUT Contribution : Bonjour, Après la fibre nous aimerions que le hameau de mocpoix soit raccordé au réseau tout à l'égout communal et ne plus avoir de fosse septique. Sincères Salutations Mr et Mme DA SILVA 31 Chemin de Pont Frault Hameau de Mocpoix Chateau landon Pièce jointes :il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution. Adresse email : caleaxly@hotmail.fr (Non validée)					X

Décision n° E25000034/77 du 15 04
Commentaires du commissaire enquêteur : Le hameau de Mocpoix est éloigné de la ville et du réseau collectif d'eaux usées, de fait les maisons isolées comme dans les hameaux doivent se raccorder à un réseau autonome conforme à la réglementation. Le maître d'œuvre peut-il apporter des éléments de réponses sur l'éventuel raccordement des hameaux isolés au réseau collectif de la commune des Château-Landon ? La demande de raccordement du hameau au réseau communal d'assainissement collectif a été prise en considération. Toutefois, le nouveau Schéma Directeur d'Assainissement approuvé par la collectivité le 13 mai 2025 ne prévoit pas d'extension de réseaux d'extensions de réseaux sur le hameau de Mocpoix.


Décision n° E25000034/77 du 15 04

N°	Nom Prénoms Adresses	Particuliers	Associations	Favorable	Défavorable	Critique	OBSERVATIONS	Plan de zonage	Stationnement	Coût des	PDA	Eaux usées	Règlement
4	Damloup Isabelle APRR	X	X			X	Les remarques suivantes n'ont pas été prise en compte : Concernant l'OAP trame verte et bleue : - Les orientations de l'OAP trame verte et bleue concernant les zones humides n'ont pas été complétées afin d'exempter les infrastructures autoroutières de la réalisation d'un étude zone humide. - Encourager l'utilisation de matériaux perméables pour le stationnement, - Les ouvrages de franchissement existants et leur possibles réhabilitations ou extensions n'ont pas été exemptées du principe de recul de 6 m imposées depuis les berges du Loing. Concernant les dispositions réglementaires applicables sur la DPAC (zone UR) - L'urgence d'intervention attachée à l'activité autoroutière justifie que la demande de déclaration préalable ne soit pas instituée sur le DPAC au regard de l'article R.421-12 ; - Les ouvrages de franchissement existants et leur possible réhabilitations ou extension n'ont pas été exemptés du principe de recul de 6 m imposé depuis les berges du Loing. - Le lexique instauré de l'article 10 des dispositions générales ou le règlement de la zone Ur ne précise que les espaces libres intègre également les surfaces de voirie (notamment celles déjà existantes), ce qui est problématique au regard du principe de végétalisation de 10 % de ces espaces. De plus la recommandation de ne pas imposer la plantation d'un arbre à haute tige (afin d'éviter tout risque de chute sur la chaussée) n'a pas été prise en compte. Dispositions à prendre en zones agricoles et naturelles bordant le DPAC - Nos recommandations vis-à-vis du recul minimum de 25 m à imposer depuis les limites du DPAC n'ont pas été prises en compte, ainsi que les celles relatives au principe de recul équivalent à la hauteur (D=H) pour les équipements publics qui pourraient admettre une hauteur supérieure à 25 m (l'objectif étant de limiter tout risque de chute de hauteur sur le DPAC et préserver les vues offertes depuis l'axe autoroutier). - Les dispositions relatives à l'implantation des panneaux solaires en toiture dans une bande de 40 m depuis le DPAC n'ont pas été complétées. Pour rappel, ces dernières doivent intégrées et non visibles depuis le DPAC sauf à justifier d'une étude anti éblouissement permettant d'écarter tout risques d'éblouissement pour les usagers.						X
Commentaires du commissaire enquêteur : Le donneur d'ordre peut-il apporter au règlement les compléments d'information demandés par APRR ?													

L'OAP encourage d'ores-et-déjà l'utilisation de matériaux perméables pour le stationnement, les allées et autres espaces libres. Les autres dispositions concernant l'OAP seront ajoutées.
Les demandes concernant le règlement écrit seront prises en compte.

Décision n° E25000034/77 du 15 04

N°	Nom Prénoms Adresses	Particuliers	Associations	Favorable	Défavorable	Critique	OBSERVATIONS	Plan de zonage					
								Stationnement	Coût des	PDA			
5	Doublon de la déposition n°4												
								Non classée					
Commentaires du commissaire enquêteur :													

Décision n° E25000034/77 du 15 04 2025

Décision n° E25000034/77 du 15 04

N°	Nom Prénoms Adresses	Particuliers	Associations	Favorable	Défavorable	Critique	OBSERVATIONS	Plan de zonage	Stationnement	Coût des	PDA	Eaux usées		
6	Michel MOUTY						Sollicite le passage de la zone N vers la zone Uc des parcelles AS87 ET 88 situées chemin de Toury Château- Landon 	X						

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les zones citées sont en zone N (non constructibles) conformément au schéma directeur Ile de France (SDRIF) et validées par les services du département. Le maître d'œuvre peut – il valider le fait qu'il ne sera pas envisagé de donner une suite favorable à cette demande ?

Ces parcelles sont situées au cœur de la zone naturelle et ne sont pas urbanisées. Le SCoT limite très fortement la consommation des espaces agricoles et naturels. La commune ne peut donc pas répondre favorablement à cette demande.

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 21 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04

N°	Nom Prénoms Adresses	Particuliers	Associations	Favorable	Défavorable	Critique	OBSERVATIONS	Plan de zonage	Stationnement	Coût des	PDA	Eaux usées		
7	Sébastien LEGRAND 12 BIS RUE DU Gatinais CHATEAU LANDON	X					Demande à ce que le PLU autorise l'installation de volets extérieurs sur les châssis de toits afin de limiter les surchauffes estivales, réduire le recours à la climatisation, améliorer la performance énergétique et protéger la santé publique.				X			

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les conditions d'installation de volets sur les fenêtres de toits sont très limitées actuellement, notamment en zone PDA. Les buts poursuivis par cette proposition répondent aux exigences climatiques actuelles. Il n'est pas prévu d'envisager des surélévations sur les fenêtres actuelles.

Est-il possible d'envisager une évolution du règlement permettant l'installation de volets pour les fenêtres de toit qui pourraient s'insérer dans l'épaisseur de toit et ne pas être saillantes au-dessus de la fenêtre de toit ?

La commune de Château-Landon bénéficie d'un intérêt patrimonial fort qui doit être préservé. C'est pour cette raison que les fenêtres de toit sont autorisées à condition d'être encastrées dans la toiture. Cependant, la ville souhaite répondre favorablement à cette remarque en ajoutant une souplesse visant à les autoriser, comme les panneaux photovoltaïques, "à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et dans une épaisseur inférieure à 7 cm au-dessus de la toiture", sous réserve des prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 22 sur

30 septembre

4. ANNEXE 1 copie des observations du registre papier

PREMIERE JOURNEE

Registre ouvert le 18 août 2025 à 8h30 heures

Observations du N°

16h30 fermeture permanence n°2

Samedi 06 septembre 2025

10h00 ouverture permanence n°2

16h00 fermeture de la permanence n°2

Christophe HOMES 20
Conseiller municipal

Mardi 10 septembre 2025

13h30 ouverture permanence n°3

Alain Broute, propriétaire des parcelles 0082 0083 0090
à Nessonville
via la SCI de la Grange aux Ducs (SAS Tomespro) dont il s'agit de l'achat.

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 23 sur

30 septembre

À la lecture du nouveau découpage, je constate qu'une partie de mon terrain, précédemment cadastrable est maintenant classé en zone N.

Ceci me contrarie beaucoup pour les raisons suivantes:

- 1) J'avais l'intention de vendre la partie basse de mon terrain de façon à obtenir suffisamment d'argent pour restaurer ma maison (qui est protégée)
- 2) Le nouveau découpage rend ce projet irréalisable.
- 3) J'estime que si l'ancienne ligne de cadastrabilité (qui correspondait juste à la limite de la zone inondable) n'est pas rétablie, le préjudice que je subis est d'environ 150.000€.

A. Broute

Mardi 12 septembre 2025
16h - M. CANULIS / M. DURSAUT

Je viens faire part ce jour de ma indignation quant aux rétro-pensées et au rétro-changement de véhicules électriques dans la zone N, comme dans la zone N.

Le nombre de places me paraît insuffisant pour le nombre de véhicules qui vont être construits.

de véhicules, en particulier électriques.

Question:

- 1) Est-il possible d'augmenter le nombre d'emplacements de stationnement dans les limites du parcelle?
- 2) Est-il possible pour chaque place existante et à venir de prévoir un quai, pour les véhicules électriques?
- 3) Est-il possible pour ces places de recharge pour être disposées sur la voie publique d'avoir une zone d'attente proche de celui d'un bâtiment domestique?

Le bénéfice sera pour la collectivité ne pouvant pas s'appuyer sur la loi de 1995, dans un cas de PLU public, l'acquisition au prix du PLU privé, un emplacement des stations pour cet effet.

Emmanuel CANULIS

Vendredi 17h00 fermeture permanence n°3

Christophe HOMES 20
Conseiller municipal

Mardi 13 septembre 2025 16h30

Après regard du nouveau plan de zonage, nous nous rendons compte que les parcelles X48 et X1340 sur la commune de Nessonville sont toujours en zone N.

En zone N, avant la révision du PLU de 2016, nous pensions qu'elles seraient de nouveau (ou constructibles). Cela peut être constructible.

Nous constatons aussi que les parcelles X48, X491, X492 et deux parcelles X493 sont en zone N.

Il y a Pierre et Alexandra GRANDVILLE

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 24 sur

30 septembre

Compte rendu 13 Septembre 2025 -

1) Suite à la consultation de projet de révision du PLU, je constate que ma ferme, située à Nessonville, de petit chemin est la seule de la commune à ne pas être en terrain constructible.

Je sais bien que les parcelles concernées: ZC 0193, 0196, 0293.

projet en zone N.

Cela me permettrait plus pratique pour continuer à travailler et à aménager la ferme et les bâtiments attenants.

Broute et le conseil

Agenda d'été à Nessonville

Samedi 20 septembre 2025

16h00 ouverture permanence n°4

2) Est-il possible de construire sur la parcelle (P5). lieu dit Fleutebise 11. Du Lorry Patrick.

16h00 fin de la permanence n°4.

Clôture du présent registre

Clôture de l'enquête publique.

Christophe HOMES 20
Conseiller municipal

5. ANNEXE 2 copie des observations déposées sur le registre numérique

@1 - Bollengier Sophie

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 26/08/2025 à 11h04

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Financement et voirie

Contribution : Bonjour, le projet semble très ambitieux et je me demande comment il va être financé. Par ailleurs, je souhaite que soit pris en compte les difficultés déjà existantes pour se garer dans Château-Landon et que les aménagements futurs ne supprime pas encore des places de stationnement.

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 2 Rue Notre Dame

Ville : Château-Landon

Adresse email : sophie771964@gmail.com (Non validée)

Adresse ip : 2a02:8434:7c00:c701:2905:1f48:760a:9e6b

E2 - PERDIS SUPER U

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 25/08/2025 à 01h39

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation non publiée

Objet : Interested in your products

Contribution : Hi PERDIS SUPER U is a leading retail group in France with numerous outlets across the country. After reviewing your company profile and products, we're very interested in establishing a long-term partnership. Kindly share your product catalog or website so we can review your offerings and pricing. We are ready to place orders and begin cooperation. Please note: Our payment terms are SWIFT, 14 days after delivery. Looking forward to your response.

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : chloee.brixye@perdis-u-picardie.fr (Non validée)

E3 - Sandra Marthelot

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 01/09/2025 à 13h04

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : RACCORDEMENT HAMEAU DE MOCPOIX AU RESEAU TOUT A L'EGOUT

Contribution : Bonjour, Après la fibre nous aimerions que le hameau de mocpoix soit raccordé au réseau tout à l'égout communal et ne plus avoir de fosse septique. Sincères Salutations Mr et Mme DA SILVA 31 Chemin de Pont Frault Hameau de Mocpoix Château landon

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : caleaxly@hotmail.fr (Non validée)

@4 - damloup isabelle

Anonymat : non

Organisme : APRR

Date de dépôt : Le 01/09/2025 à 15h30

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation non publiée

Objet : Avis APRR sur la révision du PLU de Château-Landon

Contribution : Merci de trouver notre courrier en PJ.

Pièce(s) jointe(s) :



18 rue de l'Industrie
1-75000 NANTES
Tél : +33 (0)2 40 00 11 67
www.aprr.fr

Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Mairie de CHATEAU-LANDON
2 place de l'Hôtel de Ville
77570 CHATEAU-LANDON

Nemours, le 26 Août 2025

Objet : Dossier d'emprise du PLU de CHATEAU-LANDON
Cible : mission-plu-chateau-landon@ma.gem.fr

Monsieur le commissaire-Enquêteur,

C'est avec grand intérêt que nous avons analysé les pièces du PLU de CHATEAU-LANDON, soumis à enquête publique par arrêté municipal en date du 30/07/2025 et dont un premier avis a été rendu par nos services dans le cadre de la sollicitation des PPA (arrêté du PLU en décembre 2023).

A titre liminaire, nous relevons que le Domaine Public Autoroutier Considéré reste classé en zone U au titre de votre projet de PLU. Les dispositions réglementaires attachées à la zone U répondent aux recommandations du concessionnaire et n'appellent pas de remarque de notre part.

Une nouvelle analyse des pièces a permis de mettre en évidence que la modification des limites du DPAC n'a pas été prise en compte dans le projet de zonage du PLU (notamment le classement en zone N) des parcelles le long du Canal du Loing, le règlement et les OAP restreignent toute possibilité de développement de l'autoroute. Nous attirons votre attention sur le fait de bien vouloir prendre en compte les nouvelles délimitations transmises dans notre précédent courrier.

En outre, les remarques suivantes n'ont pas été prises en compte :

Concernant l'OAP Trame Verte et Bleue :

- Les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue concernant les zones humides n'ont pas été complétées afin d'exempter les infrastructures autoroutières de la réalisation d'une étude zone humide (la séquence ERC ayant déjà été réalisée)
- Encourager l'utilisation de matériaux perméables pour le stationnement ne peut être applicable aux infrastructures autoroutières dans le sens où les aménagements mis en place visent à assurer la sécurité des usagers et à répondre aux contraintes imposées par notre contrat de concession.
- Les ouvrages de franchissement existants et leur possible réhabilitation ou extension n'ont pas été exemptés du principe de recul de 5m imposé depuis les berges du Loing.

Concernant les dispositions réglementaires applicables sur le DPAC (Zone UH)

- Dans une optique de sécurité, l'actuel autoroutier pourrait nécessiter l'intervention rapide sur l'infrastructure afin de limiter les risques pour les usagers de l'autoroute, notamment tout risque d'intrusion susceptible d'engendrer des risques de collisions. Ainsi, l'urgence d'intervention attachée à l'activité autoroutière justifie que la demande de déclaration préalable ne soit pas instituée sur le DPAC au regard de l'article R.421.12.
- Les ouvrages de franchissement existants et leur possible réhabilitation ou extension n'ont pas été exemptés du principe de recul de 5m imposé depuis les berges du Loing.
- Le risque majeur à l'article 10 des dispositions générales ou le règlement de la zone UH ne précise pas que les espaces libres intègrent également les surfaces de voirie (notamment celles déjà existantes), ce qui est problématique au regard du principe de végétalisation de 10% de ces espaces. De plus, la recommandation de ne pas imposer la plantation d'un arbre à haute tige (afin d'éviter tout risque de chute sur la chaussée) n'a pas été prise en compte.

Concernant les dispositions réglementaires applicables aux zones agricoles et naturelles bordant le DPAC :

- Nos recommandations vis-à-vis du recul minimum de 25m à imposer depuis les limites du DPAC n'ont pas été prises en compte ainsi que celles relatives au principe de recul équivalent à la hauteur (20m) pour les équipements publics qui pourraient admettre une hauteur supérieure à 25m (l'objectif étant de limiter tout risque de chute sur le DPAC et préserver les vues collectives depuis l'axe autoroutier).
- Les dispositions relatives à l'implantation des panneaux utilisés en toitures dans une bande de 40m depuis le DPAC n'ont pas été complétées. Pour rappel, ces derniers doivent être intégrés et non visibles depuis le DPAC and à justifier d'une étude de déboussement permettant d'écartier tout risque pour les usagers.

Nos services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision utile concernant la présente. Au regard des remarques précédemment soulevées nous entendons un avis favorable au projet de PLU.

Vous remerciant de l'intérêt porté à nos remarques, je vous prie de croire en l'assurance de nos salutations distinguées.

Stéphane COLLAUDIN
Chef de Département Foncier



Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Mairie de CHATEAU-LANDON
2 place de l'Hôtel de Ville
77570 CHATEAU-LANDON
Nemours, le 26 Août 2025

Objet : Dossier d'enquête du PLU de CHATEAU-LANDON
Copie : Mairie de Château-Landon@mairie.chateau-landon.fr

E5 - DAMLOUP Isabelle
Anonymat : non
Date de dépôt : Le 01/09/2025 à 15h33
Lieu de dépôt : Par email
Etat : Observation non publiée
Objet : avis APRR sur PLU arrêté
Contribution : Bonjour, Je vous prie de trouver en PJ l'avis déposé par APRR sur le registre numérique. Bien cordialement, Isabelle Damloup Technicienne Gestion Foncier APRR ? AREA Infrastructure & concessions 36, rue du Docteur-Schmitt - 21850 SAINT APOLLINAIRE T. +33 (0)1 64 45 56 26 - M. +33 (0)7 88 16 04 62
***** Ce message et toutes les Pièces jointes (ci après : le message) sont établis à l'intention exclusive de ses destinataires et sont confidentiels. Toute utilisation de ce message non conforme à sa destination, toute diffusion ou toute publication totale ou partielle est interdite sauf autorisation préalable. Si vous recevez ce message par erreur, merci de le détruire et d'avertir immédiatement l'expéditeur. Les communications sur Internet n'étant pas sécurisées, APRR décline toute responsabilité quant au contenu de ce message. This message and all attached documents (hereafter "the message") are intended for the exclusive attention of its recipients and are confidential. Any use of this message, for which it was not intended, any distribution or any total or partial publication is prohibited unless previously approved. If you receive this message in error, please destroy it and immediately notify the sender thereof. Since communication by Internet is not secure, APRR cannot accept any responsibility regarding the contents of this message.

Pièce(s) jointes(s) :

Concernant les dispositions réglementaires applicables sur le DPAC (Zone UR)

- Dans une optique de sécurité, l'activité autoroutière pourrait nécessiter l'intervention rapide sur l'infrastructure afin de limiter les risques pour les usagers de l'autoroute, notamment tout risque d'intrusion inopportune d'engendrer des risques de collisions. Ainsi l'urgence d'intervention attachée à l'activité autoroutière justifie que la demande de déclaration préalable ne soit pas instituée sur le DPAC au regard de l'article R.423-12.
- Les ouvrages de franchissement existants et leur possible réhabilitation ou extension n'ont pas été exemptés du principe de recul de 5m imposé depuis les berges du Loing.
- Le lexique instauré à l'article 10 des dispositions générales ou le règlement de la zone UR ne précise pas que les espaces libres intègrent également les surfaces de voirie (notamment celles déjà existantes), ce qui est problématique au regard du principe de végétalisation de 10% de ces espaces. De plus, la recommandation de ne pas imposer la plantation d'un arbre à haute tige (afin d'éviter tout risque de chute sur la chaussée) n'a pas été prise en compte.

Concernant les dispositions réglementaires applicables aux zones agricoles et naturelles bordant le DPAC :

- Nos recommandations vis-à-vis du recul minimum de 25m à imposer depuis les limites du DPAC n'ont pas été prises en compte ainsi que celles relatives au principe de recul équivalent à la hauteur (D=H) pour les équipements publics qui pourraient admettre une hauteur supérieure à 25m (l'objectif était de limiter tout risque de chute sur le DPAC et préserver les vues offertes depuis l'axe autoroutier).
- Les dispositions relatives à l'implantation des panneaux solaires en toiture dans une bande de 40m depuis le DPAC n'ont pas été complétées. Pour rappel, ces derniers doivent être intégrés et non visibles depuis le DPAC, sauf à justifier d'une étude anti éblouissement permettant d'évaluer tout risque pour les usagers.

Nos services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute précision utile concernant la présente. Au regard des remarques préliminairement soulevées nous émettons un avis favorable au projet de PLU.
Vous remerciant de l'intérêt porté à nos remarques, je vous prie de croire en l'assurance de nos salutations distinguées.

Stéphane COLLAUDIN,
Chef de Département Foncier

E6
Anonymat : oui
Date de dépôt : Le 14/09/2025 à 17h22
Lieu de dépôt : Par email
Etat : Observation publiée
Objet : Révision du PLU de CHATEAU LANDON
Contribution : Madame la Maire de CHATEAU LANDON et Monsieur le commissaire enquêteur, Je vous prie de trouver ci-joint ma demande de changement de zonage de parcelles. Merci de m'adresser un accusé de réception pour cette demande. Cordialement. M. MOUTY
Pièce(s) jointes(s) :

Décision n° E25000034/77 du 15 04 2025

Décision n° E25000034/77 du 15 04

Monsieur Michel MOUTY
38 Avenue Saint Jean
06400 CANNES
Tél : 06 19 09 28 61
Mail : m.mouty@gmail.com

Madame la Maire de CHÂTEAU LONDON
et Monsieur le commissaire enquêteur
2 Place de l'Hôtel de Ville
77570 CHÂTEAU LONDON

Objet : Demande de modification de zonage - Passage de zone N à la zone Uc des parcelles AS 87 et 88

Références : - Révision du PLU de CHÂTEAU LONDON du 18 Août au 30 Septembre 2025

- Monsieur Michel MOUTY agissant pour le compte des propriétaires Mesdames MOUTY Isabelle, MOUTY Stéphanie et Monsieur MOUTY Christophe lui ayant donné tous pouvoirs (Pouvoirs disponibles sur demande)

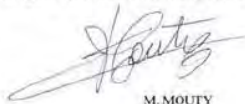
CANNES, le 14 Septembre 2025

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de CHÂTEAU LONDON en cours, je sollicite le passage de la ZONE N à la zone Uc des parcelles AS 87 et 88 situées Chemin de Toury CHÂTEAU LONDON 77570.

Néronville situé à moins de 2 Kms de la Gare de Dordives présente un intérêt touristique et écologique qui pourrait accueillir un artisanat d'art, des aménagements pour les loisirs, sans porter atteinte à l'équilibre environnemental du secteur.

Les parcelles sont situées en bordure du chemin Rural de Toury avec l'accessibilité aux réseaux d'eau et d'électricité.

Je reste à votre disposition pour échanger sur ce dossier et vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.


M. MOUTY

Pièces jointes : - Extrait cadastral des parcelles
- Situation des parcelles par rapport à la gare de DORDIVES



L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 29 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04 2025

Décision n° E25000034/77 du 15 04

E7 - legrandsebastien5461

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 17/09/2025 à 15h54

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Avis pour l'enquête publique du PLU

Contribution : Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU, je souhaite déposer l'avis suivant : Résumé de ma demande : Je demande que le PLU autorise l'installation de volets extérieurs sur les châssis de toits, afin de limiter les surchauffes estivales, réduire le recours à la climatisation, améliorer la performance énergétique et protéger la santé publique. Une version solaire de ces dispositifs existe, permettant de valoriser les énergies renouvelables. Avis détaillé Objet : Demande de révision concernant l'interdiction d'installer des volets extérieurs sur les châssis de toits. Je souhaite attirer l'attention sur les conséquences de l'interdiction d'installer des volets extérieurs sur les châssis de toits. Ces dispositifs sont essentiels pour - Limiter les surchauffes estivales dans les logements et réduire le recours à la climatisation, souvent énergivore et parfois en contradiction avec les règles d'urbanisme. - Améliorer la performance énergétique globale, en cohérence avec la réglementation RE2020 et la politique nationale de rénovation énergétique des bâtiments anciens. - Protéger la santé publique, car les vagues de chaleur provoquent chaque année des hospitalisations et des décès, notamment chez les personnes vulnérables. La maîtrise des apports solaires constitue donc une mesure de prévention sanitaire importante. - Concilier confort et respect du patrimoine, en discutant l'implantation et le design avec les ABF afin de garantir une solution discrète et adaptée. Aujourd'hui, les bâtiments bénéficient d'isolations thermiques renforcées, réduisant fortement les besoins en chauffage. En contrepartie, le risque de surchauffe estivale augmente, notamment entre juin et septembre, si les apports solaires ne sont pas correctement maîtrisés. Les volets extérieurs permettent précisément de contrôler ces apports et d'améliorer le confort d'été comparé à des stores intérieurs peu efficaces. Il existe par ailleurs une version solaire de ces dispositifs, qui valorise les énergies renouvelables et renforce leur cohérence avec les objectifs de transition énergétique. L'installation de volets solaires extérieurs est discrète, amovible et intégrée dans l'architecture. C'est une solution technique efficace et simple, qui permet de concilier confort, économies d'énergie, valorisation des énergies renouvelables et protection de la santé des occupants. Je demande donc que la révision du PLU intègre explicitement la possibilité d'installer des volets extérieurs sur les châssis de toits, tout en permettant un dialogue avec les ABF pour garantir la qualité architecturale. Cette mesure s'inscrit pleinement dans les objectifs de transition énergétique et d'adaptation des bâtiments au changement climatique. Je vous remercie de l'attention que vous porterez à cet avis et reste à disposition pour toute précision. Veuillez agréer, Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées. Sébastien Legrand 12 Bis rue du Gâtinais 77570, Château-Landon Tél : 06.13.12.45.51 Email : legrandsebastien5461@neuf.fr Envoyé avec SFR Mail pour Android

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse email : legrandsebastien5461@neuf.fr (Non validée)

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 30 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04

6. Annexe 3 Copie du certificat d'affichage

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE
ARRONDISSEMENT DE FONTAINEBLEAU



VILLE DE CHÂTEAU-LANDON
77570

Projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de
CHÂTEAU-LANDON et de création d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA)

Enquête Publique Conjointe

CERTIFICAT D'AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUETE

Le Maire de la commune de Château-Landon, Madame Valérie LAGUILLE, certifie que l'avis d'enquête relatif à l'ouverture de l'enquête publique conjointe sur le projet susvisé, a été publié par voie d'affichage aux emplacements réservés pour les communications officielles, 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit à partir du :

Vendredi 01^{er} août 2025

et maintenu pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à Château-Landon

Le 24 SEP. 2025

Le Maire,
Valérie LAGUILLE



L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 31 sur

30 septembre

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24 juillet 2025

Page 108 sur 113

20/10/2025



Ville de Château-Landon

**SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIÉES ET RÉPONSES
APPORTÉES PAR LA COMMUNE**

**ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE PLU/PDA
2025**

L'OAP TVB pourrait être complétée par : - des objectifs de respect de la trame noire - un travail discipliné réglementairement sur la transition ou interface entre les espaces urbains et naturels ou agricoles. - des prédictions concernant l'A77 L'OAP devra être mentionnées dans les différentes zones du règlement. Il faudra préciser qu'elle s'applique sur toute la commune.	Un paragraphe pourra être ajoutée dans l'OAP sur la trame noire en reprenant les éléments du PADD : "La politique communale visant à limiter les émissions lumineuses sera poursuivie : orientation des flux lumineux vers le bas, interruption de l'éclairage au cœur de la nuit, passage à l'éclairage LED, etc." Une phrase sera également ajoutée pour expliquer qu'un travail sera mené sur les opérations en limite des espaces naturels et agricoles afin de préserver un espace de transition entre la zone agglomérée et ces espaces (maintien d'une bande végétalisée sur le terrain de l'opération). Le courrier de l'APPR sera pris en compte concernant l'A77 (voir ci-dessous). L'OAP TVB sera mentionnée dans toutes les zones du règlement.
Le règlement doit renvoyer explicitement aux dispositions générales pour que celles-ci soient bien prises en compte.	OK. Des renvois aux dispositions générales seront ajoutés.
Le PDUIF préconise 2 places par logement max. Or le règlement impose plus de 2 places au-delà de 100m² SCD et la création d'une place au-delà de 40m² d'extension.	Au global, le PLU répond à la recommandation du PDUIF. En effet, pour les logements de moins de 110 m², il n'est exigé qu'une place par logement.
Les parcelles faisant l'objet d'un projet d'intégration dans le domaine public autoroutier concédé entre le canal du Loing et le Loing concernent une zone d'accès pour l'APPR à l'A77. Il convient de les maintenir en N et Nzb. Cependant quelques ajustements réglementaires devront être intégrés au PLU (voir courrier APPR).	Le courrier de l'APPR sera pris en compte concernant l'A77 (voir ci-dessous).
Concernant les arbres d'alignement : aucune protection n'est inscrite au règlement contrairement à l'orientation du PADD.	Le PADD sera modifié. Il n'est pas prévu de protection d'alignements d'arbres. Le PLU prévoit cependant de préserver la trame verte du territoire à travers la protection d'espaces boisés classés, d'espaces verts à protéger, d'arbres remarquables, etc.
Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement devra imposer que les rejets vers le milieu récepteur seront limités pour une pluie de retour de 30 ans.	Cette précision sera apportée au règlement.
Il faut instaurer un coefficient d'emprise au sol ou une SCD maxi dans le règlement de la zone naturelle.	Une emprise au sol sera définie en zone N.
Les changements de destination autorisés en Na doivent être repris et listés sur le règlement graphique.	Les changements de destination ne seront plus autorisés en Na. Seules les extensions limitées des logements existants seront autorisées.
Le stade des Grandes Carrières pourra être classé en Nd.	OK. Le stade sera classé en Nd.
Certaines parcelles boisées repérées au SRCE (corridor de la sous-trame arborée) et classées en A devront être intégrées en N.	OK. Les espaces boisés repérés au SRCE et classés en A seront intégrés en N.
En zone agricole, les sous-destinations autorisées sous conditions ne doivent être autorisées que dans le cadre d'un changement de destination repéré au plan de zonage ou d'un STECAL.	Seuls le logement (indispensable à une exploitation destinée à l'élevage) et les locaux techniques et industriels de administrations publiques et assimilés, seront autorisés.
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles peuvent être autorisées si elles constituent le prolongement de l'activité agricole.	Il est déjà précisé que ces constructions sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production.
La zone Uz mentionnée dans les dispositions générales n'est pas reprise.	Cette zone n'existe plus. Toute mention de celle-ci sera supprimée.

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme de Château-Landon		
Synthèse des avis des Personnes Publiques Associées et réponses apportées par la Commune		
Avis des Personnes Publiques Associées		Réponses de la Commune
Etat	Le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'enquête publique.	OK.
	L'avis de la MMAe doit être joint au dossier d'enquête publique.	OK.
	Les informations relatives aux SUP doivent être complétées (servitudes T7, A9, L1)	Nous ne disposons pas de l'avis de la D5AC supposé être en annexe. La servitude L1 sera renommée L1. Les arrêtés et fiches des servitudes seront ajoutées aux annexes.
	Concernant l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'espace urbain, il faudrait ajouter des éléments de réflexion sur une politique de réduction des logements vacants, de reconversion de certains bâtis, de division de parcelles ou sur une évolution du règlement de zones en faveur de la densification.	En équilibre avec les objectifs de préservation du tissu ancien, le zonage favorise la mutation ou la densification de certains secteurs stratégiques pour le développement du territoire. Les coefficients d'emprise au sol sont peu modifiés, à l'exception de celui de la zone UC qui passe de 30% à 35%, car les maximums autorisés ne sont pas toujours atteints sur la commune. Les règles actuelles permettent donc une densification du tissu existant. Cette densification passe également par l'identification des dents creuses sur la commune qui représentent 4,2 ha dans le tissu à dominante résidentielle et 3,5 ha dans le tissu à dominante d'activités. Par ailleurs, des exceptions ont été ajoutées pour permettre des extensions mesurées des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles d'implantation fixées au règlement.
	Il convient d'ajouter que la parcelle de la déchèterie est comprise dans la consommation.	La déchèterie est identifiée comme de la consommation future alors qu'elle pourrait être comptabilisée en consommation passée.
	L'extension prévue dans la zone d'activités de la Râperie constitue une réserve foncière sur un espace agricole encore cultivé. Cette surface reste importante, sans réels projets d'implantation ou d'extension d'entreprises. Le maintien de cette zone d'extension devra être justifié.	Les extensions des zones d'activités permettront de répondre en partie à l'objectif du SCot d'accueil de 300 nouveaux emplois sur le périmètre Souppes-Château Landon. L'extension prévue sur la zone de la Râperie permettra d'assurer une meilleure continuité de la zone d'activité le long de la route de Puiseux.
	L'OAP équipements pourrait être plus ambitieuse concernant la conception bioclimatique des bâtiments, l'intégration des énergies renouvelables et la gestion des eaux pluviales en se référant au SDAGE. Le projet de PLU n'évoque pas le devenir des bâtiments qui seront délaissés (EHPAD, gendarmerie).	Les futurs équipements devront respecter la norme thermique en vigueur. L'OAP prévoit la préservation d'espaces végétalisés et de pleine terre qui favoriseront l'infiltration des eaux pluviales. La destination des bâtiments délaissés n'est pas connue à ce jour.

Décision n° E25000034/77 du 15 04 2025

Décision n° E25000034/77 du 15 04

L'OAP TVB pourrait être complétée par : - des objectifs de respect de la trame noire - un travail décliné réglementairement sur la transition ou interface entre les espaces urbains et naturels ou agricoles. - des précisions concernant l'A77 L'OAP devra être mentionnées dans les différentes zones du règlement. Il faudra préciser qu'elle s'applique sur toute la commune.	Un paragraphe pourra être ajoutée dans l'OAP sur la trame noire en reprenant les éléments du PADD : "La politique communale visant à limiter les émissions lumineuses sera poursuivie : orientation des flux lumineux vers le bas, interruption de l'éclairage au cœur de la nuit, passage à l'éclairage LED, etc. ". Une phrase sera également ajoutée pour expliquer qu'un travail sera mené sur les opérations en limite des espaces naturels et agricoles afin de préserver un espace de transition entre la zone agglomérée et ces espaces (maintien d'une bande végétalisée sur le terrain de l'opération). Le courrier de l'APPR sera pris en compte concernant l'A77 (voir ci-dessous). L'OAP TVB sera mentionnée dans toutes les zones du règlement.
Le règlement doit renvoyer explicitement aux dispositions générales pour que celles-ci soient bien prises en compte.	OK. Des renvois aux dispositions générales seront ajoutés.
Le PDUJF préconise 2 places par logement max. Or le règlement impose plus de 2 places au-delà de 100m² SDP et la création d'une place au-delà de 40m² d'extension.	Au global, le PLU répond à la recommandation du PDUJF. En effet, pour les logements de moins de 110 m², il n'est exigé qu'une place par logement.
Les parcelles faisant l'objet d'un projet d'intégration dans le domaine public autoroutier concédé entre le canal du Loing et le Loing concernent une zone d'accès pour l'APRR à l'A77. Il convient de les maintenir en N et Nzh. Cependant quelques ajustements réglementaires devront être intégrés au PLU (voir courrier APPR).	Le courrier de l'APPR sera pris en compte concernant l'A77 (voir ci-dessous).
Concernant les arbres d'alignement : aucune protection n'est inscrite au règlement contrairement à l'orientation du PADD.	Le PADD sera modifié. Il n'est pas prévu de protection d'alignements d'arbres. Le PLU prévoit cependant de préserver la trame verte du territoire à la travers la protection d'espaces boisés classés, d'espaces verts à protéger, d'arbres remarquables, etc.
Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement devra imposer que les rejets vers le milieu récepteur seront limités pour une pluie de retour de 30 ans.	Cette précision sera apportée au règlement.
Il faut instaurer un coefficient d'emprise au sol ou une SDP maxi dans le règlement de la zone naturelle.	Une emprise au sol sera définie en zone N.
Les changements de destination autorisés en Na doivent être repris et listés sur le règlement graphique.	Les changements de destination ne seront plus autorisés en Na. Seules les extensions limitées des logements existants seront autorisées.
Le stade des Grandes Carrières pourra être classé en Nd.	OK. Le stade sera classé en Nd.
Certaines parcelles boisées repérées au SRCE (corridor de la sous-trame arborée) et classées en A devront être intégrées en N.	OK. Les espaces boisés repérés au SRCE et classés en A seront intégrés en N.
En zone agricole, les sous-destinations autorisées sous conditions ne doivent être autorisées que dans le cadre d'un changement de destination repéré au plan de zonage ou d'un STECAL.	Seuls le logement (indispensable à une exploitation destinée à l'élevage) et les locaux techniques et industriels de administrations publiques et assimilés, seront autorisés.
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles peuvent être autorisées si elles constituent le prolongement de l'activité agricole.	Il est déjà précisé que ces constructions sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production.
La zone Uzh mentionnée dans les dispositions générales n'est pas reprise.	Cette zone n'existe plus. Toute mention de celle-ci sera supprimée.

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 35 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04

L'OAP TVB pourrait être complétée par : - des objectifs de respect de la trame noire - un travail décliné réglementairement sur la transition ou interface entre les espaces urbains et naturels ou agricoles. - des précisions concernant l'A77 L'OAP devra être mentionnées dans les différentes zones du règlement. Il faudra préciser qu'elle s'applique sur toute la commune.	Un paragraphe pourra être ajoutée dans l'OAP sur la trame noire en reprenant les éléments du PADD : "La politique communale visant à limiter les émissions lumineuses sera poursuivie : orientation des flux lumineux vers le bas, interruption de l'éclairage au cœur de la nuit, passage à l'éclairage LED, etc. ". Une phrase sera également ajoutée pour expliquer qu'un travail sera mené sur les opérations en limite des espaces naturels et agricoles afin de préserver un espace de transition entre la zone agglomérée et ces espaces (maintien d'une bande végétalisée sur le terrain de l'opération). Le courrier de l'APPR sera pris en compte concernant l'A77 (voir ci-dessous). L'OAP TVB sera mentionnée dans toutes les zones du règlement.
Le règlement doit renvoyer explicitement aux dispositions générales pour que celles-ci soient bien prises en compte.	OK. Des renvois aux dispositions générales seront ajoutés.
Le PDUJF préconise 2 places par logement max. Or le règlement impose plus de 2 places au-delà de 100m² SDP et la création d'une place au-delà de 40m² d'extension.	Au global, le PLU répond à la recommandation du PDUJF. En effet, pour les logements de moins de 110 m², il n'est exigé qu'une place par logement.
Les parcelles faisant l'objet d'un projet d'intégration dans le domaine public autoroutier concédé entre le canal du Loing et le Loing concernent une zone d'accès pour l'APRR à l'A77. Il convient de les maintenir en N et Nzh. Cependant quelques ajustements réglementaires devront être intégrés au PLU (voir courrier APPR).	Le courrier de l'APPR sera pris en compte concernant l'A77 (voir ci-dessous).
Concernant les arbres d'alignement : aucune protection n'est inscrite au règlement contrairement à l'orientation du PADD.	Le PADD sera modifié. Il n'est pas prévu de protection d'alignements d'arbres. Le PLU prévoit cependant de préserver la trame verte du territoire à la travers la protection d'espaces boisés classés, d'espaces verts à protéger, d'arbres remarquables, etc.
Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement devra imposer que les rejets vers le milieu récepteur seront limités pour une pluie de retour de 30 ans.	Cette précision sera apportée au règlement.
Il faut instaurer un coefficient d'emprise au sol ou une SDP maxi dans le règlement de la zone naturelle.	Une emprise au sol sera définie en zone N.
Les changements de destination autorisés en Na doivent être repris et listés sur le règlement graphique.	Les changements de destination ne seront plus autorisés en Na. Seules les extensions limitées des logements existants seront autorisées.
Le stade des Grandes Carrières pourra être classé en Nd.	OK. Le stade sera classé en Nd.
Certaines parcelles boisées repérées au SRCE (corridor de la sous-trame arborée) et classées en A devront être intégrées en N.	OK. Les espaces boisés repérés au SRCE et classés en A seront intégrés en N.
En zone agricole, les sous-destinations autorisées sous conditions ne doivent être autorisées que dans le cadre d'un changement de destination repéré au plan de zonage ou d'un STECAL.	Seuls le logement (indispensable à une exploitation destinée à l'élevage) et les locaux techniques et industriels de administrations publiques et assimilés, seront autorisés.
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles peuvent être autorisées si elles constituent le prolongement de l'activité agricole.	Il est déjà précisé que ces constructions sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production.
La zone Uzh mentionnée dans les dispositions générales n'est pas reprise.	Cette zone n'existe plus. Toute mention de celle-ci sera supprimée.

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 36 sur

30 septembre

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24 juillet 2025

Page 111 sur 113

20/10/2025

Décision n° E25000034/77 du 15 04 2025

Décision n° E25000034/77 du 15 04

	L'OAP TVB pourrait être complétée par : - des objectifs de respect de la trame noire - un travail décliné réglementairement sur la transition ou interface entre les espaces urbains et naturels ou agricoles. - des précisions concernant l'A77 L'OAP devra être mentionnées dans les différentes zones du règlement. Il faudra préciser qu'elle s'applique sur toute la commune.	Un paragraphe pourra être ajoutée dans l'OAP sur la trame noire en reprenant les éléments du PADD : "La politique communale visant à limiter les émissions lumineuses sera poursuivie : orientation des flux lumineux vers le bas, interruption de l'éclairage au cœur de la nuit, passage à l'éclairage LED, etc. ". Une phrase sera également ajoutée pour expliquer qu'un travail sera mené sur les opérations en limite des espaces naturels et agricoles afin de préserver un espace de transition entre la zone agglomérée et ces espaces (maintien d'une bande végétalisée sur le terrain de l'opération). Le courrier de l'APPR sera pris en compte concernant l'A77 (voir ci-dessous). L'OAP TVB sera mentionnée dans toutes les zones du règlement.
	Le règlement doit renvoyer explicitement aux dispositions générales pour que celles-ci soient bien prises en compte.	OK. Des renvois aux dispositions générales seront ajoutés.
	Le PDUJF préconise 2 places par logement max. Or le règlement impose plus de 2 places au-delà de 100m² SDP et la création d'une place au-delà de 40m² d'extension.	Au global, le PLU répond à la recommandation du PDUJF. En effet, pour les logements de moins de 110 m², il n'est exigé qu'une place par logement.
	Les parcelles faisant l'objet d'un projet d'intégration dans le domaine public autoroutier concédé entre le canal du Loing et le Loing concernent une zone d'accès pour l'APPR à l'A77. Il convient de les maintenir en N et Nzh. Cependant quelques ajustements réglementaires devront être intégrés au PLU (voir courrier APPR).	Le courrier de l'APPR sera pris en compte concernant l'A77 (voir ci-dessous).
	Concernant les arbres d'alignement : aucune protection n'est inscrite au règlement contrairement à l'orientation du PADD.	Le PADD sera modifié. Il n'est pas prévu de protection d'alignements d'arbres. Le PLU prévoit cependant de préserver la trame verte du territoire à la travers la protection d'espaces boisés classés, d'espaces verts à protéger, d'arbres remarquables, etc.
	Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement devra imposer que les rejets vers le milieu récepteur seront limités pour une pluie de retour de 30 ans.	Cette précision sera apportée au règlement.
	Il faut instaurer un coefficient d'emprise au sol ou une SDP maxi dans le règlement de la zone naturelle.	Une emprise au sol sera définie en zone N.
	Les changements de destination autorisés en Na doivent être repris et listés sur le règlement graphique.	Les changements de destination ne seront plus autorisés en Na. Seules les extensions limitées des logements existants seront autorisées.
	Le stade des Grandes Carrières pourra être classé en Nd.	OK. Le stade sera classé en Nd.
	Certaines parcelles boisées repérées au SRCE (corridor de la sous-trame arborée) et classées en A devront être intégrées en N.	OK. Les espaces boisés repérés au SRCE et classés en A seront intégrés en N.
	En zone agricole, les sous-destinations autorisées sous conditions ne doivent être autorisées que dans le cadre d'un changement de destination repéré au plan de zonage ou d'un STECAL.	Seuls le logement (indispensable à une exploitation destinée à l'élevage) et les locaux techniques et industriels de administrations publiques et assimilés, seront autorisés.
	Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles peuvent être autorisées si elles constituent le prolongement de l'activité agricole.	Il est déjà précisé que ces constructions sont autorisées uniquement lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production.
	La zone Uzh mentionnée dans les dispositions générales n'est pas reprise.	Cette zone n'existe plus. Toute mention de celle-ci sera supprimée.

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 37 sur

30 septembre

Décision n° E25000034/77 du 15 04

	En Azh et Nzh, il conviendrait de compléter la phrase : "tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau" avec "[tout ouvrage] et travaux" afin d'interdire également les affouillements, exhaussements, remblaiements, comblements, etc. qui ont un fort impact sur les zones humides. Il est préconisé de déclasser les EBC sur les zones humides s'il s'agit de peupleraies, pour permettre l'éventuelle restauration de la zone humide en milieu ouvert.	OK. La phrase sera complétée comme demandé. Il n'existe pas de carte localisant les essences d'arbres sur la commune et il n'est donc pas possible de localiser précisément les peupleraies.
CDPENAF	Relever à 15m la hauteur autorisée pour les bâtiments agricoles	OK. La hauteur autorisée pour les bâtiments agricoles sera portée à 15m.
	Améliorer la lisibilité des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination	La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination sont situés en zone naturelle et sont repérés par une étoile jaune.
	Privilégier les sols perméables pour les nombreux parkings prévus	Le règlement encourage à l'utilisation de matériaux perméables pour les circulations et places de stationnement (zones UA, UB, UC, UR, UK, AU, A et N).
	Il est recommandé d'intégrer la trame noire dans l'OAP TVB.	Un paragraphe pourra être ajoutée dans l'OAP sur la trame noire en reprenant les éléments du PADD : "La politique communale visant à limiter les émissions lumineuses sera poursuivie : orientation des flux lumineux vers le bas, interruption de l'éclairage au cœur de la nuit, passage à l'éclairage LED, etc. ".
SDIS	La SDIS n'émet pas d'avis sur ce type de dossier.	
DRIEAT	Le dossier ne comprend pas l'ensemble des éléments requis au titre de l'article R.104-18 du CU. Le rapport environnemental doit contenir "4" L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement [...] et qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document".	Il s'agit de la partie "Explication des choix retenus et justification" dans le document "1.4. Rapport de présentation - Partie 4".

Le plan de zonage sera retravaillé pour être plus lisible.

Le Maire,
Valérie LAGILLE



L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24

Page 38 sur

30 septembre

L'arrêté municipal n° 2025/72 du 24 juillet 2025

Page 112 sur 113

20/10/2025

13.2. Liste des pièces du dossier d'enquête

LISTE DES PIECES

1. RAPPORT DU PRESENTATION

- 1.1. Diagnostic communal
- 1.2. Etat initial de l'environnement
- 1.3. Choix retenus pour établir le PADD et justification du zonage et du règlement
- 1.4. Evaluation environnementale
- 1.5. Résumé non technique de l'Etat initial de l'environnement et de l'Evaluation environnementale

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

4. DOCUMENTS GRAPHIQUES

- 4.1. Plan de zonage global
- 4.2. Plan du bourg
- 4.3. Plan des hameaux 1
- 4.4. Plan des hameaux 2
- 4.5. Plan des hameaux 3
- 4.6. Plan des hameaux 4
- 4.7. Plan des hameaux 5

5. REGLEMENT

6. ANNEXES

- 6.1. SUP
- 6.2. DPU
- 6.3. Annexes sanitaires
- 6.4. Risques naturels
- 6.5. Risques technologiques
- 6.6. Informations utiles

7. PIECES ADMINISTRATIVES

- 7.1. Délibérations du Conseil municipal
- 7.2. Porter-à-connaissance
- 7.3. Débat du PADD
- 7.4. Réunions des PPA
- 7.5. Bilan de la concertation publique