

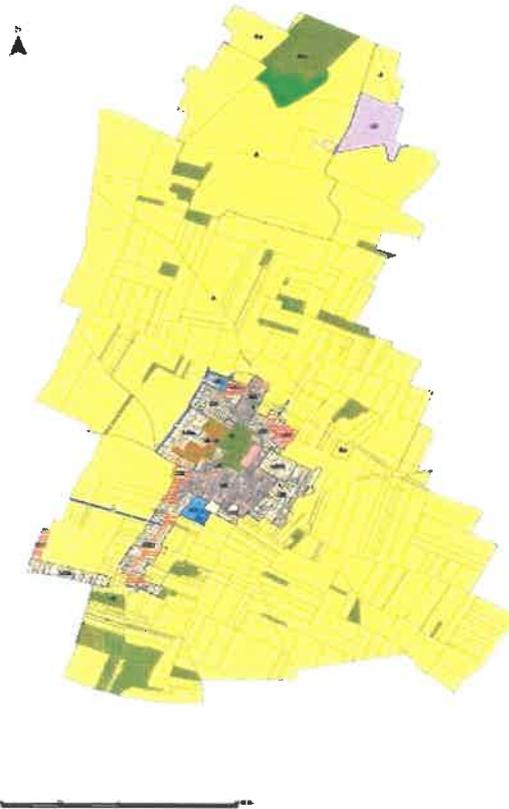
DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

VILLE DE LEUDEVILLE

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LEUDEVILLE**

DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



ENQUETE PUBLIQUE DU 11 JUIN 2019 AU 26 JUILLET 2019

COMMISSAIRE ENQUETEUR : Adrian BOROS

DOCUMENT N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1. PRESENTATION GENERALE	Page 03
1.1. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	page 03
1.2. CONTEXTE DU PROJET.....	page 04
1.3. OBJET DE L'ENQUETE.....	page 06
1.4. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE.....	page 06
2. COMPOSITION DU DOSSIER DE L'ENQUETE.....	page 07
2.1. LES PIECES ADMINISTRATIVES	page 07
2.2. LE RAPPORT DE PRESENTATION ET L'EVALUATION ENNVIRONNEMENTALE.....	page 07
2.3. LE PADD.....	page 08
2.4. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	page 08
2.5. LE REGLEMENT.....	page 08
2.6. LE PLAN GENERAL.....	page 08
2.7. LES ANNEXES.....	page 09
2.8. LE BILAN DE LA CONCERTATION.....	page 09
2.9. L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	page 10
2.10. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES.....	page 10
2.11. LE PORTE A CONNAISSANCE.....	page 14
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	page 15
3.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	page 15
3.2. INFORMATION DU PUBLIC.....	page 16
3.3. PROLONGATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	page 17
3.4. CONSULTATION DU DOSSIER.....	page 17
3.5. FORMULATION DES OBSERVATIONS.....	page 17
3.6. CONSULTATION DES OBSERVATIONS ENREGISTREES.....	page 18
3.7. VISITES DU SITE	page 18
3.8. REUNIONS.....	page 18
3.9. DEROULEMENT ET CLOTURE DE L'ENQUETE	page 19
3.10. DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES A L'ENQUETE.....	page 21
3.11. CONCERTATION PREALABLE.....	page 21
4. PARTICIPATION DU PUBLIC.....	page 22
5. PV DE SYNTHESE, MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE.....	page 26
5.1. PROCES VERBAL DE SYNTHESE	page 26
5.2. ANALYSE GENERALE DU MEMOIRE EN REPONSE.....	page 32
5.3. TABLEAU RECAPITULATIF DES OBSERVATIONS.....	page 32
6. CONCLUSIONS ET CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE.....	page 49

1. PRESENTATION GENERALE

1.1. Présentation de la commune

Leudeville est une commune d'environ 1400 habitants dans le département de l'Essonne. Elle couvre une superficie de 784 ha et se situe dans la partie nord du plateau de la Beauce, limitée au nord par la commune Le Plessis Paté, à l'est par Vert le Grand et Vert le Petit, au sud par Saint Vrain et à l'ouest par les communes de Marolles en Hurepoix et Brétigny sur Orge. De forme approximative de parallélogramme rectangle, la commune mesure environ 4,2 km du nord au sud et environ 1,7 km d'ouest à l'est.

La commune se caractérise par son activité dominante qui est l'agriculture céréalière. Six grandes fermes sont présentes sur le territoire communal qui cultivent essentiellement du blé, de l'orge, du colza et du maïs. Un important verger complète ce paysage. Le foncier exploité en agriculture représente 83% de la superficie communale (649 ha sur 784 ha). Il n'existe pas d'espace boisé d'importance sur la commune : quelques massifs sont inscrits comme ENS (Espaces Naturels Sensibles). Sur le périmètre communal, le SDRIF n'indique aucun espace porteur d'un enjeu environnemental particulier. Il n'existe pas actuellement de zone d'activités et l'offre commerciale est très faible.

Le secteur bâti se trouve essentiellement au cœur de la commune et le long de la route départementale n° 26. Le nombre total de logements était de 569 au recensement de 2012. Le village ancien se concentre autour de l'église et du château, éléments qui peuvent être soulignés au titre du patrimoine local avec également quelques bâtiments de ferme. Une seule structure est en revanche inscrite à l'inventaire des monuments historiques : il s'agit du calvaire de la Croix Boissée.

Le réseau de transports publics est faible sur le territoire de la commune : une ligne de bus à fréquence faible (un passage par heure), qui relie Leudeville notamment aux gares RER de Marolles en Hurepoix (ligne C) et à Ballancourt (ligne D). L'essentiel des déplacements est donc assuré par la voiture individuelle : Leudeville se trouve à l'écart des grands axes (RN 20 à l'ouest et A6 à l'est), mais est traversée principalement par 2 routes départementales : la D 117 et la D 26. Enfin, la D 317 relie le centre de Leudeville au site de l'ancienne base militaire au nord de la commune. Ces données peuvent être complétées par l'information concernant le dispositif de « transport à la demande », service mis en place par la communauté de communes, ainsi que l'existence d'un transport scolaire organisé par la région Ile de France.

Leudeville dispose de plusieurs équipements affectés aux services publics dont notamment : 2 écoles (une maternelle et une élémentaire), bibliothèque, salle de fêtes, terrain de foot, 2 terrains de tennis, etc.

1.2. Contexte du projet

En matière d'urbanisme la commune de Leudeville avait approuvé son premier POS en 1988 et ensuite procédé à une révision, 10 ans plus tard. Par la suite, plusieurs tentatives pour faire évoluer le document d'urbanisme vers la mise en forme de PLU n'ont pu aboutir.

Le constat de l'absence de PLU couvrant le territoire communal à la date du 27 mars 2017, date limite qui avait été fixée par le législateur pour le passage au PLU, a conduit à la disparition du POS et à la remise en vigueur pour Leudeville, du RNU.

Par ailleurs, l'EPCI de la Communauté de Communes du Val d'Essonne ayant constaté le refus des communes faisant partie de cette intercommunalité de transférer la compétence urbanisme, la commune de Leudeville ayant voté dans le même sens, il appartient à ces communes, membres de l'intercommunalité, de poursuivre la conduite de leur politique d'urbanisme. C'est donc dans ce cadre que la commune de Leudeville a engagé la procédure d'élaboration de son PLU.

Une chronologie succincte de l'établissement et de l'évolution des documents d'urbanisme de la commune de Leudeville est présentée ci-après :

01/06/1982 : arrêté du Préfet de l'Essonne approuvant le 1^{er} POS de Leudeville

24/03/1988 : DCM approuvant la 1^{ère} révision du POS de Leudeville.

25/03/1993 : DCM prescrivant la mise en révision du POS

23/01/1998 : DCM approuvant la 2^{ème} révision du POS

09/10/2000 : DCM relative à une mise en révision partielle du POS pour modifier les dispositions liées aux zones 1NA

30/05/2001 : DCM décidant la mise en révision du POS (la 3^{ème}), pour passage en PLU. Cette décision fait suite au constat du non aboutissement de la révision partielle engagée le 9/10/2000, projet qui n'a pu être finalisé avant la date limite du 1^{er} avril 2001 fixée par la loi SRU pour ce type de procédure. Lors de la séance du 30/5/2001 le CM décide de procéder à une révision complète du POS pour passer en PLU.

27/02/2006 : DCM concernant le débat sur les orientations du PADD. L'enquête publique se déroule du 19/03/2007 au 20/04/2007.

20/06/2007 : DCM approuvant le PLU (le 1^{er}).

02/11/2009 : DCM approuvant une modification simplifiée liée à la rectification d'une erreur matérielle concernant un emplacement réservé pour un élargissement de voirie

18/12/2009 : DCM décidant l'ouverture d'une période de concertation avant l'approbation d'une nouvelle procédure de modification simplifiée concernant plusieurs points du PLU.

08/02/2010 : DCM décidant d'engager une procédure de modification du PLU concernant plusieurs points du PLU tout en annulant la procédure de modification simplifiée votée le 18/12/2009. L'enquête publique relative à cette modification a lieu du 1^{er} au 30 avril 2010.

12/07/2010 : annulation du PLU (le 1^{er}), par un jugement du TA de Versailles, saisi par un habitant de la commune (pour conflit d'intérêts et autres arguments). La commune revient au document POS de 1998.

21/07/2010 : DCM décidant du lancement d'une nouvelle procédure de révision du POS, pour passage en PLU (le 2^{ème}).

25/01/2013 : DCM concernant le débat sur le PADD du futur PLU

03/06/2013 : DCM arrêtant la révision du POS pour passage en PLU.

27/08/2013 : Avis défavorable du Préfet de l'Essonne sur ce projet de PLU arrêté, rendu dans le cadre du délai de mise à disposition pour avis des PPA, du document arrêté. L'avis défavorable portait sur plusieurs points de forme et de fond. Suite à cet avis défavorable la ville abandonne ce projet de PLU.

25/02/2015 : DCM prescrivant la mise en révision du POS pour passage en PLU (le 3^{ème})

01/06/2015 : DCM prescrivant à nouveau la révision du POS : même texte que la précédente délibération mais avec la mention que cette « délibération abroge la délibération du 20 juillet 2010 » (en réalité il s'agit de celle du 21/07/2010).

17/05/2016 : DCM relative au débat sur le PADD

06/02/2017 : DCM décidant de ne pas transférer la compétence urbanisme à la CCVE (Communauté de Communes du Val d'Essonne) ce qui justifie la poursuite de la procédure engagée par la commune de Leudeville pour l'élaboration du PLU. Depuis mars 2017 la commune est repassée en RNU.

18/01/2018 : DCM relative au 2ème débat sur le PADD qui intervient pour prendre acte notamment du retrait de l'INRA du territoire de Leudeville

25/02/2019 : DCM arrêtant le nouveau projet de PLU (le 3^{ème}).

1.3. Objet de l'enquête

Régie actuellement, en ce qui concerne les règles d'urbanisme, par le Règlement National d'Urbanisme, relativement peu précis et très contraignant en même temps, la commune de Leudeville souhaite se doter d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme), document d'urbanisme conforme aux dernières dispositions réglementaires en la matière.

La présente enquête publique est donc une phase de la procédure initiée en 2015 par la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} juin 2015 prescrivant l'élaboration du PLU de la commune. Dans le prolongement de la procédure, et dans le respect de la réglementation en vigueur, cette délibération a été suivie de celle relative au débat concernant le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), et de celle du 25 février 2019 qui a procédé à l'arrêt du projet de PLU. Ce dernier a fait l'objet des envois réglementaires à destination des personnes publiques associées (PPA) et, à la suite, a donné lieu à la présente enquête publique.

1.4. Cadre juridique et réglementaire

La présente procédure est soumise à plusieurs éléments de la réglementation :

A. En ce qui concerne la procédure d'enquête publique :

- Au Code de l'Urbanisme, article L 153/19 qui indique que le projet de PLU est soumis à enquête publique
- Au Code de l'Urbanisme, article R 153/8 qui précise que « Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'[article R. 123-8 du code de l'environnement](#) et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet ».
- Au Code de l'Environnement, articles L 123/1 à L 123/18 qui évoquent le champ d'application et la procédure à suivre
- Au Code de l'Environnement, articles R 123/1 à R 123/24 qui détaillent la procédure d'enquête publique

B. En ce qui concerne l'évaluation environnementale :

- Au Code de l'Urbanisme, article L 104/6 indiquant la démarche à suivre par l'autorité qui est à l'initiative du plan vis-à-vis de la procédure d'évaluation environnementale
- Au Code de l'Environnement, article L 122/4/III qui indique les plans et programmes susceptibles de faire l'objet d'une évaluation environnementale
- Au Code de l'Environnement, articles R 122/17 à R 122/27 et notamment l'article R 122/17/II/11° qui indique les plans et programmes pouvant faire l'objet d'une évaluation environnementale au cas par cas et notamment les projets de PLU et l'article R 122/20 qui précise le contenu de l'évaluation environnementale.

2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête présenté au public est constitué de pièces numérotées et de plusieurs documents non numérotés. L'ensemble de ces pièces était disponible pour consultation en mairie ainsi que sur le site internet de la commune. Le dossier comporte :

- Les pièces réglementaires d'un dossier de PLU (Rapport de présentation, PADD, OAP, Règlement, plan de zonage et Annexes)
- Les pièces nécessaires à la bonne compréhension de l'enquête publique (pièces administratives, délibérations, le bilan de la concertation)
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)
- Les avis des personnes publiques associées et consultées (PPA/PPC)

2.1. Les Pièces administratives

Il s'agit des délibérations liées à la présente procédure : a) celle du 1^{er} juin 2015 prescrivant la mise en révision du POS : cette mise en révision devenant une élaboration dans la mesure où le POS de Leudeville n'est plus applicable depuis mars 2017.

b) celle du 17 mai 2016 relative au débat sur les orientations du PADD ainsi que le Rapport au Conseil Municipal lié à ce débat.

2.2. Le Rapport de présentation

Conformément à la réglementation ce rapport est présenté en 6 chapitres en incluant le Diagnostic territorial. Sont ainsi décrits successivement : l'état initial de l'environnement, le diagnostic territorial, les choix retenus pour le PADD, les choix retenus pour les OAP, la justification de la délimitation des zones et enfin, les indicateurs de suivi. Ce rapport comprend 303 pages.

Il est nécessaire de préciser que par erreur le chapitre 6 du Rapport, relatif aux indicateurs de suivi, a reçu le numéro 7. Il n'y a donc pas de chapitre manquant mais une erreur de numérotation. Cela a été signalé et rectifié sur le dossier mis à la consultation.

L'Évaluation environnementale

Ce document a été réalisé à la suite de la décision de l'autorité environnementale de soumettre le projet de PLU de Leudeville à évaluation environnementale dans une démarche « au cas par cas ». Il présente 7 chapitres : l'articulation avec les autres plans et programmes, l'analyse de l'état initial de l'environnement, les évolutions tendanciennes de l'environnement, l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et les mesures envisagées, la présentation des mesures dans le cadre ERC (éviter, réduire, compenser) les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement, la description des méthodes utilisées pour réaliser l'évaluation et enfin, un Résumé non technique concernant la partie environnementale. Le document contient 81 pages.

2.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Document de 22 pages, il résume (conformément au contenu précisé dans le Code de l'Urbanisme, article L151/5), les objectifs essentiels du projet de PLU et fixe, pour le territoire communal, une stratégie globale d'évolution.

Le PADD développe 3 axes déclinant ainsi 20 orientations, décomposées à leur tour en 41 actions concrètes.

Les axes identifiés concernent :

- La valorisation de la terre et du patrimoine pour un cadre de vie de qualité
- Le développement de l'économie locale
- L'harmonisation de la ville et la maîtrise du développement urbain

En termes d'ouverture à l'urbanisation, le projet de PLU suit les recommandations du SDRIF en se basant sur un taux de croissance de la population de 1,2% à l'horizon 2030. Ceci représente une extension de l'urbanisation limitée à 5,2 ha avec une projection de densité de 25 logements/ha et une urbanisation représentant 0,6% de la superficie de la commune.

2.4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP définies par le projet de PLU concernent des secteurs devant être ouverts à l'urbanisation ou pouvant l'être dès à présent. 6 secteurs sont ainsi identifiés représentant 8 ensembles fonciers de dimensions variables : Faubourg de la Croix, Chemin du Piège, le Clos des Chênes, Route d'Evry, Rue du Bois Bouquin (secteur dans lequel sont regroupés 3 petits ensembles fonciers) et Chemin du Parc. Les 2 derniers secteurs sont classés en zone UB, les 4 premiers sont en zone AU.

Le descriptif accompagnant le document indique les calculs permettant de montrer de quelle manière la commune compte atteindre l'objectif qu'elle se fixe en matière de construction de logements (environ 130 logements à échéance 2031) : une cinquantaine de logements dont la réalisation sera réglementairement possible dès l'approbation du PLU, et ce dans les secteurs Bois Bouquin et Chemin du Parc, 20 à 25 logements à l'échéance 2020/2021 dans les secteurs Clos des Chênes et Faubourg de la Croix, et enfin environ 65 logements à l'échéance 2024/2031. L'ensemble représente 5,2 ha ce qui correspond à 0,6% de la superficie de la commune.

2.5. Le Règlement

Ce document présente les règles applicables dans les 7 zones du PLU et est accompagné d'un lexique définissant certains termes utilisés dans les articles du Règlement. Il est constitué de 95 pages. Le règlement, ainsi que le plan de zonage qui suit, constituent les outils de pilotage permettant une évolution raisonnée de la commune, assurée dans l'esprit du PADD et des OAP définies ci-dessus.

2.6. Le Plan de Zonage Général

Etabli à l'échelle 1/5000 le plan en couleurs, présente l'ensemble de la commune sur une seule planche format A0, les différentes zones étant identifiées : A, N, U (UA, UB, UD, UE), AU et les différents espaces (EBC, espaces paysagers protégés, secteurs délimités prévus pour OAP, emplacements réservés).

2.7. Les Annexes

Ce dossier est constitué de 3 sous dossiers :

- les annexes concernant les servitudes (7.1) : sous dossier comportant le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) ainsi qu'un tableau et une notice détaillée concernant les contraintes réglementaires liées aux périmètres de SUP indiquées
- les annexes sanitaires (7.2), présentant essentiellement les plans des réseaux : assainissement (3 plans : un plan général et 2 plans sectoriels) et eau potable (4 plans : un plan général et 3 plans sectoriels), 3 notes (la délibération du 18 juin 2013 du SIARJA, Syndicat mixte pour l'Aménagement et l'entretien de la Rivière la Juine et de ses Affluents concernant les normes de rejet des eaux pluviales, une note concernant la collecte des eaux usées et une note relative à la collecte et au traitement des déchets (qui sont assurés d'une part par le Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Energie par les Déchets et Ordures Ménagères, le SIREDOM, pour la collecte, et d'autre part, par la Société Mixte d'Actions pour la Revalorisation des Déchets et des Energies Locales, la SMARDEL, pour la partie traitement et valorisation).
- des annexes informatives (7.3) constituées d'une note présentant le classement sonore des infrastructures départementales et d'un schéma d'identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides.

2.8. Le Bilan de la concertation

Le bilan de la démarche de concertation récapitule les actions et opérations entreprises par la collectivité. Sont rappelés dans ce document :

- les textes réglementaires, les obligations découlant de la législation, les personnes publiques associées et les réunions qui se sont déroulées dans le cadre de cette procédure.
- les comptes-rendus des réunions de 2016 et de 2017, réunions avec les PPA et les réunions publiques (5 octobre et 16 novembre 2016). Des photos accompagnent ces comptes rendus.
- Le registre et les permanences destinés à recevoir les avis des administrés fin 2016
- L'adresse mail créée pour recevoir les avis des administrés (3 contributions) et
- le site internet de la commune qui assurait la diffusion des informations concernant l'élaboration du PLU
- Les articles liés au projet de PLU publiés dans la revue municipale en janvier, juillet et octobre 2016.
- Les 2 expositions publiques en mairie, qui ont présenté le diagnostic et le pré-PADD
- L'utilisation du journal lumineux de la mairie, utilisé pour les annonces liées à la procédure
- La mise à disposition du public, en mairie, d'un document synthétique présentant le projet

2.9. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

L'avis a été émis à la suite de la décision d'analyse du document PLU de la commune de Leudeville « au cas par cas ». La MRAe rappelle notamment que la décision de soumettre le projet de PLU de Leudeville à évaluation environnementale avait été motivée par la possibilité d'impacts sur l'environnement et la santé liés, d'une part, à la consommation des terres agricoles et à l'existence d'un risque d'inondations par remontées de nappe dans le cadre du projet de reconversion de la base aérienne 217, et, d'autre part, à la pression supplémentaire sur la station d'épuration de Marolles-Saint-Vrain compte tenu des objectifs de croissance démographiques affichés dans le projet de PLU.

Dans son rapport, la MRAe soulève plusieurs points nécessitant à son avis éclaircissements, et préconise précisions et réflexions complémentaires pour:

- une clarification concernant la surface totale qui serait artificialisée à terme : le foncier affecté aux futurs ensembles immobiliers mais également les surfaces dévolues au projet de reconversion de la base aérienne;
- la résolution des problèmes liés au fonctionnement de la station d'épuration de Marolles et une analyse approfondie concernant les sites Natura 2000, en priorisant ces actions au regard des projets de densification sur la commune de Leudeville.
- enfin, la MRAe recommande de compléter le résumé non technique sur les enjeux environnementaux liés aux projets de développement et de densification de la commune. Le rapport est complété par 2 annexes (Fondement de la procédure et Contenu réglementaire du rapport de présentation).

2.10. Les avis des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC)

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles L 132/7 à L132/13) et à la lettre de Madame la Préfète du 13 juillet 2016, la commune a associé et/ou consulté les services compétents : ceux réglementairement associés et les services ou administrations qui en ont fait la demande (pour les PPC). Destinataires du dossier de PLU arrêté, par envoi postal le 28 février 2019, ont été associés et consultés :

- La Préfecture de l'Essonne
- La DDT de l'Essonne
- L'Agence Régionale de Santé (ARS) (consulté suite au courrier de la Préfecture de l'Essonne du 13 juillet 2016)
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Essonne
- Le Conseil Départemental 91
- Le Conseil Régional Ile de France
- La MRAe à la DRIEE
- Le service d'Infrastructure de la Défense Ile de France (associé suite au courrier de la Préfecture de l'Essonne du 13 juillet 2016)

- La Chambre de Commerce et d'Industrie
- La Chambre Interdépartementale de l'Agriculture
- La Chambre des Métiers
- La Communauté des Communes du Val d'Essonne (CCVE)
- Ile de France Mobilités
- Le Syndicat Intercommunal pour l'entretien de la rivière Juine et de ses affluents (SIERJA)
- La Gendarmerie de Marolles en Hurepoix
- ERDF (consulté suite au courrier de la Préfecture du 13 juillet 2016)
- GRT Gaz
- Mairie de Marolles en Hurepoix
- Mairie de Vert le Petit
- Mairie de Vert le Grand
- Mairie de Saint Vrain
- Mairie de Plessis Paté
- Mairie de Brétigny sur Orge
- Le Syndicat (SIREDOM)
- Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement de Rivières et du Cycle de l'Eau (SIARCE)
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Huit administrations et services ont répondu dont 2 parmi les PPA (la DDT et la Chambre d'Agriculture), hors l'avis de la MRAe. Conformément à l'article L 123/11 du Code de l'Urbanisme « Les PPA émettent un avis qui est joint au dossier d'enquête publique », ces avis étaient donc consultables en même temps que le dossier d'enquête publique :

Réponse de la CDPENAF (administration consultée): cet organisme a envoyé 2 courriers. Un premier courrier le 1^{er} avril 2019 pour indiquer ses points d'intérêt vis-à-vis du projet de PLU de Leudeville :

- la nécessité, à son avis, d'expliquer dans le document du PLU, le positionnement, le dimensionnement et le règlement applicable aux zones agricoles et
- l'importance de la prise en compte de l'accessibilité des parcelles agricoles par les engins.

Un second courrier, le 17 mai 2019, précisant :

- la non-conformité du classement de la zone Ab en zone d'agriculture biologique,
- l'absence sur le plan de zonage de certains bâtiments de l'ancienne station INRA,
- l'absence d'indications concernant la surface des emplacements réservés
- la nécessité de réduire les possibilités de construire en zone A et leur interdiction en zone N.

Réponse de la Mairie de Marolles en Hurepoix (administration consultée) : la réponse formulée par la commune de Marolles en Hurepoix contient copie de la délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2019, sous forme de « Bordereau de pièces adressées » sans lettre d'accompagnement. La délibération, prise à l'unanimité des membres présents et représentés, indique que la commune émet un avis défavorable au projet de PLU en raison du positionnement, du contenu et de la voie

d'accès prévus pour l'OAP « Route d'Evry » : ce projet, selon les observations de la commune de Marolles, serait accessible uniquement par une voie communale de Marolles et serait disproportionné par rapport aux nouvelles dispositions du PLU de Marolles

Réponse de la DRAC 91 (les observations de l'ABF sont reprises dans l'avis de la DDT 91): la réponse, en date du 24 avril 2019, et formulée par l'Architecte des Bâtiments de France, rappelle d'abord le seul monument protégé de la commune (la Croix Boissée) et son périmètre de protection, et exprime 2 observations :

- d'une part, que l'article 11 du Règlement des zones UD et UE (Aspect extérieur des constructions), soit mieux formulé, plus précis dans ses détails afin de « maîtriser les formes urbaines, architecturales et techniques », et
- d'autre part, que les esquisses des OAP soient revues dans le sens d'un meilleur traitement des trames viaires, les voiries projetées de ces ensembles étant actuellement toutes imaginées en impasse en précisant que « ces dispositifs urbains provoquent l'enclavement et le morcellement des quartiers du bourg ».

Réponse de la DDT 91 : les remarques de la Préfecture de l'Essonne, formulées par courrier du 27 mai 2019 sont nombreuses et elles touchent l'ensemble des documents du projet de PLU. La DDT 91 relève :

- l'incohérence qui apparaît entre le Rapport de présentation (page 166), qui indique un potentiel de 20 à 30 logements pour les secteurs « Chemin des Mulets » et « Grande Rue-Croix Pillas » et les règles effectives proposées dans le Règlement du PLU en zone UB, qui seraient incompatibles avec cette capacité supposée de construction.
- Le problème qui poserait à terme, la réalisation des programmes de construction selon une trame viaire fermée, les nouveaux quartiers se trouvant ainsi tous enclavés avec voies d'accès en impasse
- L'incohérence entre le règlement de la zone UE permettant l'installation d'activités logistiques sur un territoire de plus de 8ha et le constat d'absence d'infrastructures viaires proportionnées au projet, ainsi que l'établissement de règles d'implantation et de densité incompatibles avec l'environnement agricole proche
- La nécessité de supprimer d'une part le paragraphe relatif aux possibilités d'implantation de nouvelles constructions en zone N et d'autre part, le zonage Ab correspondant à « agriculture biologique »
- L'imprécision de l'article A2 du Règlement concernant « les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments d'exploitation agricole »
- L'incomplétude des indications concernant la présence et l'étude des zones humides et de l'obligation de leur préservation : pour la réalisation de l'OAP du « Clos des Chênes » et pour les zones A et N
- L'imprécision concernant le traitement du problème de non conformité lié à la station d'épuration de Marolles en Hurepoix et l'obligation de résolution de cette insuffisance avant tout projet de développement immobilier
- L'absence d'indication dans le Rapport de présentation du risque de pollution potentielle du secteur de l'ancienne base aérienne

Enfin, plus d'une quinzaine d'observations complémentaires sont formulées dans une Annexe au courrier du 27 mai 2019 dont notamment : la mention d'une zone UBb sur le plan de zonage mais son absence dans le règlement ; l'absence de rappel dans le règlement que les projets dans les zones affectées par les ouvrages de « GRT gaz » doivent faire l'objet d'une consultation préalable à ce titre ; l'absence d'indications concernant les dispositions à prendre dans les zones à risque de remontée de nappe.

Réponse de la MRAe : son avis, adopté le 6 juin 2019 a été transmis le 7 juin 2019 à la commune de Leudeville et joint au dossier d'enquête publique. (L'avis est détaillé en point 2.9. ci-dessus)

Réponse du Conseil Départemental de l'Essonne (administration consultée): le courrier en date du 13 juin 2019 contient une dizaine d'observations concernant des compléments d'informations ou des rectifications préconisés par le CD 91, toutes relatives à l'environnement et à la protection de la nature :

- distinguer dans le PLU les données communales des données départementales en matière de politique de protection de la nature et de flore et faune ;
- évoquer les JNS (Jardins Naturels Sensibles), idée du Département de l'Essonne pour encourager des initiatives privées pour la protection de la nature ;
- compléter les éléments du projet PLU en mentionnant le PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) ;
- préconiser, en ce qui concerne les plantations, l'utilisation d'essences locales et, en ce qui concerne les constructions et réhabilitations, l'usage des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ainsi que la production d'énergie renouvelable ;
- annexer les plans de zonage d'assainissement ;
- mentionner le PREDEC (Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile de France), le PRPGD (Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets);
- prendre en compte les documents les plus récents et à jour en ce qui concerne le PPBE (Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement), le PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère), le PRSE (Plan Régional Santé Environnemental);

Réponse de la Chambre d'Agriculture de la Région Ile de France (administration associée): dans sa lettre du 26 juin 2019, son Président, attire l'attention sur 2 points, qui a son avis doivent être rectifiés dans le projet de PLU :

- d'une part, la désignation d'un zonage Ab qui correspondrait à une zone d'agriculture biologique, et qui n'est pas conforme avec l'article L 101-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU ne pouvant pas spécifier le type de production agricole, et,
- d'autre part, l'absence sur les plans du PLU de certains bâtiments existants sur le site de l'INRA.

L'avis de la Chambre d'Agriculture a été reçu en mairie de Leudeville le 3 juillet 2019 et joint au dossier de l'enquête publique.

Réponse du Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'Eau (SIARCE) : le Syndicat dans sa lettre du 1- mai 2019, rappelle essentiellement son rôle, les projets qu'il conduit actuellement dont celui du Schéma Directeur d'Assainissement, et son souhait d'être associé le plus

en amont possible aux projets inscrits dans le PLU dont notamment ceux des OAP qui nécessiteront des dévoiements de réseaux qui sont de sa compétence .

Réponse du Conseil Régional Ile de France : dans son courrier du 26 juin 2019, ce dernier souligne globalement l'adéquation entre le projet de PLU de Leudeville et les orientations du SDRIF en matière d'aménagement et développement. Il formule cependant deux observations concernant les futurs quartiers en OAP : les difficultés qui pourraient naître d'une conception de leurs voiries en impasse et la nécessité de préciser la typologie des logements prévus.

2.11. Le « porter à connaissance »

Les articles L.132-2 et R.132-1 du Code de l'urbanisme précisent les informations que le Préfet porte à la connaissance de la commune qui élabore ou révisé son PLU. En font partie notamment :

- le cadre législatif et réglementaire à respecter, les servitudes d'utilité publique, le schéma régional de cohérence écologique, le plan régional de l'agriculture durable, le plan pluriannuel régional de développement forestier, lorsqu'ils existent ;
- les projets des collectivités territoriales et de l'Etat en cours d'élaboration ou existants, et notamment les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national ;
- à titre d'information l'ensemble des études techniques dont le préfet dispose et qui sont nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme, notamment les études en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

Enfin, l'article L 132-3 du Code de l'Urbanisme précise :

- Les informations portées à connaissance sont tenues à la disposition du public par les communes ou leurs groupements compétents. En outre, tout ou partie de ces pièces peut être annexé au dossier d'enquête publique.

En ce qui concerne le « porter à connaissance », le dossier comportait les documents suivants :

- Le courrier de Madame la Préfète de l'Essonne en date du 13 juillet 2016 accompagnant la transmission des documents du « porter à connaissance »
- Le document PAC (Porter A Connaissance) qui indique notamment : les éléments à portée juridique certaine (les prescriptions avec lesquelles le PLU doit être compatible, le SCOT, le PDUIF, le PLD, les éléments relatifs à l'air, à l'énergie et au climat, les SUP, la prise en compte des risques, les politiques d'habitat, la lutte contre l'étalement urbain, la préservation des espaces naturels et de la ressource en eau), les autres informations utiles (éléments relatifs à la santé, à la biodiversité, au paysage et au patrimoine, à l'aménagement et au foncier, à la sécurité routière et les infrastructures), la liste des lois mentionnées.
Le document PAC est accompagné de nombreuses fiches et notes d'information. Dans les éléments à portée juridique certaine sont rappelés les ouvrages RTE (Réseau Transport Electricité) qui traversent la commune, l'impact important de la Directive Eaux Résiduaires Urbaines (DERU) et la non-conformité de la station d'épuration de Marolles en Hurepoix qui risque de constituer une difficulté pour l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones du territoire communal.
- Les orientations du SDRIF et notamment les points qui peuvent concerner la commune de Leudeville : « contenir l'étalement urbain, limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles (page 7/20), opérer le développement à l'intérieur des tissus urbains

existants en recherchant la plus grande compacité possible... protéger et valoriser les espaces naturels boisés et agricoles...»

- Une note sur la procédure d'élaboration ou de révision du PLU (non datée)
- Une note de la DRIEE de mai 2016 sur l'évaluation environnementale, les textes qui régissent cette procédure et comment s'effectue la démarche
- Une note sur la modernisation du contenu du PLU du Ministère du Logement et de l'habitat durable (non datée)
- Une note d'information concernant la trame verte et bleue de la DRIEE
- Une note relative à la prise en compte de la problématique agricole détaillant notamment les procédures liées au classement en zone agricole, au changement d'affectation éventuel des bâtiments en zone agricole, sur les friches et le fractionnement des parcelles agricoles et sur la circulation des engins agricoles
- Une note sur les obligations en matière de numérisation des documents d'urbanisme.
- Un sous dossier comprenant : a) l'arrêté préfectoral instituant les SUP liées à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel, d'hydrocarbures et de produits chimiques, sur la commune de Leudeville accompagné d'un schéma d'implantation (DN 150 et 200 en PMS 40 bar) : 2 canalisations sont visées, une traversant la commune d'ouest en est au droit de Bressonvilliers, et une traversant, par endroits la commune de nord au sud, en limite avec Marolles, à l'ouest de la commune) ; b) un schéma présentant la canalisation de transport d'hydrocarbures, exploitée par TOTAL LACQ et une notice indiquant les contraintes liées à cette SUP ; c) un schéma présentant la position des ouvrages RTE, en limite sud de la commune et une notice indiquant les recommandations concernant tous les travaux aux abords des lignes électriques ; d) un tableau récapitulatif de l'ensemble de SUP sur le territoire de Leudeville.
- Un sous dossier indépendant présente 2 schémas : celui du recensement parcellaire graphique des ilots PAC sur la commune et celui du potentiel agronomique des sols en Essonne pour la culture du blé
- Un dossier ANNEXES contient l'ensemble des planches présentant les plans de réseaux assainissement et eau potable, déjà inclus et répertoriés dans le dossier ANNEXES du projet PLU arrêté (5 plans à l'échelle 1/2000 et 2 plans échelle 1/5000).

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Pour les besoins de cette enquête publique, Monsieur le Maire de Leudeville avait adressé une demande de désignation d'un Commissaire Enquêteur au Tribunal Administratif de Versailles enregistrée le 1^{er} avril 2019.

Par décision du 9 avril 2019, rectifiée le 16 avril 2019 Madame la Présidente du Tribunal Administratif m'a désigné comme Commissaire Enquêteur. (**pièces jointes n° 1 et n°2**).

Par Arrêté n° 332.2019.030 du 3 mai 2019 Monsieur le Maire de Leudeville a prescrit l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Leudeville.

L'arrêté précise les dates du déroulement de cette enquête du mardi 11 juin 2019 au vendredi 12 juillet 2019 inclus (**pièce jointe n° 3**).

3.2. Information du public

3.2.1 Publicité initiale dans la presse écrite

L'insertion dans la presse a été faite dans les quotidiens suivants (art. 4 de l'arrêté) :

1^{ère} insertion : (au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique : Code de l'Environnement R 123/11) : le jeudi 23 mai 2019

- dans LE REPUBLICAIN (**pièce jointe n° 4**) et
- dans LE PARISIEN (**pièce jointe n° 5**).

2^{ème} insertion : (dans les huit premiers jours à partir de l'ouverture de l'enquête publique) : le jeudi 13 juin 2019

- dans LE REPUBLICAIN (**pièce jointe n° 6**) et
- dans LE PARISIEN (**pièce jointe n° 7**).

Une attestation de parution a été fournie par chacun des 2 journaux (**pièces jointes n° 8 et n°9**)

3.2.2. Affichage sur les panneaux administratifs

La publicité par affichage de l'avis de l'enquête publique (**pièce jointe n° 10**), a été réalisée sur le territoire de la commune de Leudeville et confirmé par un certificat d'affichage (**pièce jointe n°17**). Cet affichage a été réalisé sur la porte d'entrée de la Mairie ainsi que sur les panneaux d'affichage administratif situés :

- devant l'Ecole élémentaire au droit de la Mairie
- rue de la Pommeraie, face à la rue de la Croix Boisée
- rue des Primevères, au droit de l'entrée du lotissement « Les Gallinières »
- route d'Evry, près de la limite avec la commune de Marolles en Hurepoix

Il faut cependant préciser que l'information sur les panneaux administratifs présents sur le territoire communal a été dans un premier temps assurée par l'affichage de l'arrêté annonçant l'ouverture de l'enquête publique, cet affichage ayant été réalisé en format A4 sur fond blanc. Le mardi 11 juin 2019, lors de ma première permanence, le premier jour de l'enquête publique, j'ai constaté l'absence des affiches réglementaires et j'ai demandé l'impression en urgence des affiches conformes à l'arrêté du 24 avril 2012 ce qui fut réalisé le jour même. Les affiches réglementaires en format A2 sur fond jaune et conformes à l'arrêté ci-dessus mentionné, ont donc été apposées sur les panneaux administratifs de la commune dès le matin du 12 juin 2019 remplaçant ceux affichés sur format A4 sur fond blanc.

Les dates de permanence et le nom du Commissaire Enquêteur y étaient correctement mentionnés.

3.2.3. Autres affichages et publicités

Il faut préciser en plus, l'affichage concernant cette enquête publique réalisé par la commune sur le panneau électronique au droit de la mairie ainsi que la publication concernant le déroulement de la procédure du PLU dans un bulletin municipal « Flash-info » du mois d'avril 2019.

3.3. Prolongation de l'enquête publique

En raison de l'affichage réglementaire tardif (évoqué au point 3.2.2 ci-dessus) et du non respect du formalisme strict de cette disposition, j'ai décidé, conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, de demander à Monsieur le Maire de Leudeville, la prolongation de la présente enquête publique de 14 jours supplémentaires : ainsi, la durée effective de l'enquête après l'affichage réglementaire (sur fond jaune, format A2), a été portée à 46 jours.

Cette décision de prolongation de l'enquête publique a fait l'objet de ma part d'un courriel adressé le 1^{er} juillet 2019 à Monsieur le Maire confirmé par la suite par la remise de ce document aux services de la mairie (**pièce jointe n° 11**) et d'une lettre pour information à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles (**pièce jointe n° 12**). Enfin, la prolongation de l'enquête a été confirmée ensuite par un arrêté de Monsieur le Maire (**pièce jointe n°13**), un nouvel avis pour informer la population de cette prolongation de l'enquête publique (**pièce jointe n°14**) affiché sur les panneaux administratifs. Enfin, cette prolongation de l'enquête a fait l'objet d'une publicité supplémentaire dans les journaux le jeudi 4 juillet 2019 :

- dans LE REPUBLICAIN (**pièce jointe n° 15**) et
- dans LE PARISIEN (**pièce jointe n° 16**).

3.4. Consultation du dossier

3.3.1. Consultation du dossier papier

La consultation du dossier d'enquête était possible pendant les heures d'ouverture des bureaux (art.3 de l'arrêté) à la mairie de Leudeville, 10, Grande Rue.

3.3.2. Consultation dématérialisée

Pendant toute la durée de l'enquête cette consultation était rendue possible, également depuis tout poste informatique sur le site de la commune de Leudeville :

www.leudeville.fr onglet PLU.

3.5. Formulation des observations

Les personnes souhaitant déposer des observations avaient la possibilité de la faire :

- Par écrit, sur le registre mis à disposition dans la mairie de Leudeville (art.3 et 6 de l'arrêté)
- Oralement, auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences à la mairie, (art.6 et 7 de l'arrêté)

- Par voie dématérialisée, à l'adresse électronique de la Mairie de Leudeville : mairie@leudeville.fr (art.6)
- Par courrier, envoyé à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, en mairie de Leudeville (art.6)

3.6. Consultation des observations enregistrées

- Les observations et propositions envoyées par voie postale ou écrites sur les registres d'enquête, étaient consultables au siège de l'enquête, en mairie de Leudeville, ainsi que sur le site de la commune de Leudeville : www.ludeville.fr onglet : PLU et ensuite « registre enquête publique ».

3.7. Visites du territoire objet du PLU

Pour prendre connaissance de l'environnement de l'opération et pour apprécier l'insertion dans le site du futur immeuble, j'ai effectué plusieurs visites de la commune de Leudeville :

- le jeudi 16 mai 2019 accompagné par Monsieur Jean Pierre LECOMTE, Maire de Leudeville et Monsieur PETIT DE LEUDEVILLE, Adjoint au Maire.
- le mercredi 22 mai 2019 pour visiter de façon plus détaillée le centre du bourg et les lotissements existants
- le mercredi 29 mai 2019 pour appréhender les limites de la communes, les voies d'accès et effectuer le parcours vers les 2 gares RER, de Marolles en Hurepoix et Ballancourt

3.8. Les réunions

Pour les besoins de cette enquête ont été organisées 2 réunions :

1/ Une réunion préparatoire à cette enquête publique a eu lieu le jeudi 25 avril 2019 dans les locaux de la Mairie de Leudeville. Etaient présents :

Monsieur Jean Pierre LECOMTE, Maire de Leudeville
Monsieur PETIT DE LEUDEVILLE, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme
Madame Christiane CASELLA, Secrétaire Générale des Services
Adrian BOROS, Commissaire Enquêteur

Le contexte de l'opération ainsi que la présentation du contenu du dossier du PLU arrêté, ont été évoqués. Des réponses ont été apportées également à l'ensemble de questions soulevées par le commissaire enquêteur.

2/ Une réunion complémentaire a eu lieu à ma demande le jeudi 16 mai 2019 à la Mairie de Leudeville. Sont évoqués lors de cette réunion, l'historique et l'évolution de la commune, l'historique des documents d'urbanisme de la commune, les procédures et démarches qui ont conduit à l'application, actuellement, du RNU, les projets et les différentes OAP inscrites dans le PLU arrêté. A l'issue de la réunion, une visite commentée de la commune et des principaux points évoqués lors du RV est effectuée, en présence de Monsieur Jean Pierre LECOMTE, Maire de Leudeville et de Monsieur PETIT DE LEUDEVILLE, Adjoint au Maire.

Etaient présents à cette réunion :

Monsieur Jean Pierre LECOMTE, Maire de Leudeville

Monsieur PETIT DE LEUDEVILLE, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme

Adrian BOROS, commissaire enquêteur

3.9. Déroulement et clôture de l'enquête

L'enquête initiale s'est déroulée du mardi 11 juin 2019 au vendredi 12 juillet 2019 inclus, soit pendant 32 jours consécutifs.

En raison d'un affichage initial non réglementaire informant de la tenue de cette enquête, l'affichage ayant été réalisé au départ par l'apposition sur les panneaux administratifs de l'arrêté municipal sur papier format A4 sur fond blanc au lieu de l'avis d'enquête publique sur format A2 sur fond jaune, j'ai informé la mairie de la nécessité de prolonger cette enquête de 14 jours supplémentaires afin d'assurer une sécurité juridique à la procédure. Les avis réglementaires faisant état de la tenue de cette enquête publique, ont été réalisés et imprimés le 1^{er} jour de l'enquête, le mardi 11 juin 2019, et affichés le 12 juin 2019.

Un arrêté actant la prolongation de cette enquête publique, suivi d'un avis d'information ont été rédigés et ensuite publiés réglementairement (dans la presse et sur les panneaux administratifs).

La prolongation de 14 jours a conduit à la clôture de l'enquête le vendredi 26 juillet 2019, période pendant laquelle j'ai assuré une permanence supplémentaire (le dernier jour, vendredi 26 juillet 2019).

Le siège de l'enquête était fixé à la Mairie de Leudeville, 10 Grande Rue.

Un dossier (**pièce jointe n° 18**) et un registre (**pièce jointe n° 19**) étaient mis à la disposition du public à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Les lundis de 8h15 à 12h00
- Les mardis, jeudis et vendredis de 8h15 à 12h00 et de 13h30 à 17h15
- les mercredis et les samedis de 8h30 à 12h00.

J'ai pu vérifier, pendant mes permanences, que le service Accueil de la mairie aiguillait correctement les administrés vers la salle où était situé le commissaire enquêteur.

Le public pouvait également prendre connaissance du projet mis à l'enquête publique ainsi que de l'ensemble des pièces constitutives du dossier sur le site de la commune de Leudeville.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie de Leudeville, au cours de 6 permanences : 5 telles qu'elles avaient été fixées par l'article 7 de l'arrêté municipal initial et une permanence supplémentaire fixée lors de la décision de prolonger l'enquête de 14 jours, par l'arrêté municipal du 2 juillet 2019 :

- Le mardi 11 juin 2019 de 14h15 à 17h15,
- Le samedi 15 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
- Le samedi 22 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
- Le lundi 8 juillet 2019 de 9h00 à 12h00,
- Le vendredi 12 juillet 2019 de 14h15 à 17h15.
- Le vendredi 26 juillet 2019 de 14h15 à 17h15 : permanence supplémentaire

A l'expiration du délai de l'enquête j'ai clôturé le registre d'enquête le vendredi 26 juillet 2019 à la Mairie de Leudeville et ce, conformément à l'article 8 de l'arrêté n° 332.2019.030 du Maire de Leudeville en date du 3 mai 2019.

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. La participation du public, a été peu importante mais néanmoins proportionnelle au nombre d'habitants de la commune. Ont été enregistrées :

- 2 observations écrites sur le registre papier
- 21 observations orales auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences
- 6 lettres adressées au commissaire enquêteur en mairie de Leudeville
- 3 observations dématérialisées inscrites sur le site de la commune dédié au PLU

Conformément à l'article R 123/18 du Code de l'Environnement, le commissaire enquêteur a dressé dans les 8 jours après la clôture de l'enquête un Procès Verbal de synthèse (**pièce jointe n° 20**) qu'il a remis en mains propres à Monsieur Michel PETIT DE LEUDEVILLE Adjoint au Maire de Leudeville, lors d'une réunion de restitution qui a eu lieu le 30 juillet 2019 à la Mairie de Leudeville.

Lors de cette rencontre les principaux thèmes liés à cette enquête ont été abordés et le commissaire enquêteur a fait part également de ses interrogations. Il a été ensuite convenu du planning de rendu du Mémoire en réponse de la commune de Leudeville.

Par courriel en date du lundi 12 août 2019 Monsieur Jean Pierre LECOMTE, Maire de Leudeville a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse (**pièce jointe n° 21**). Ce mémoire était constitué de 2 éléments : un tableau de réponses aux observations formulées (15 pages) et un document (3 pages), émanant de la Direction Aménagement de la CCVE (Communauté de communes du Val d'Essonne) relatif aux questions soulevées en lien avec les missions de la CCVE. Hormis les réponses aux observations formulées par les administrés et par les personnes publiques associées et

consultées, le tableau fourni comporte également les réactions de la commune à l'analyse de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

3.10. Documents complémentaires à l'enquête publique

Au cours de la lecture et de l'analyse des pièces constituant le dossier de l'enquête publique et pour la bonne compréhension de l'historique et de la procédure, il m'est apparu nécessaire de réclamer auprès du Maître de l'Ouvrage ou des services municipaux, de rechercher directement, ou de consulter, un certain nombre de documents complémentaires. Certaines, parmi ces pièces sont en libre consultation, et certaines ont été jointes au présent rapport.

- Les précédents documents de POS et PLU de la commune de Leudeville
- L'ouvrage « La grande monographie de Leudeville » de Daniel LOEILLOT aux éditions Lys Amatteis, paru en 2012
- Le rapport du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de 2007 (le 1^{er} PLU)
- Le rapport du commissaire enquêteur concernant l'enquête publique d'avril 2010 relative à la modification du PLU
- Délibérations et documents liés aux différentes procédures relatives aux débats et aux documents d'urbanisme de la commune
- Les bulletins municipaux traitant du sujet de l'urbanisme et notamment les « Flash-info » d'octobre 2018 et de février 2019.

3.11. Concertation préalable

Hormis la concertation obligatoire définie par la réglementation, vis-à-vis des administrations et personnes publiques associées, la concertation avec le public qui s'est déroulée dans le cadre de l'élaboration du présent projet de PLU est détaillée dans le document « Bilan de la concertation », joint au dossier d'enquête. Nous pouvons noter qu'un détail précis des démarches et dispositifs envisagés initialement par la commune sur ce sujet, ont été indiqués dans la délibération du 1^{er} juin 2015 prescrivant la révision du POS.

Ainsi, plusieurs réunions et démarches spécifiques ont été entreprises par la commune. Nous pouvons noter :

- Des affichages et publications informatives en mairie, sur le site internet de la commune, sur le journal lumineux de la mairie, dans le journal municipal.
- Une réunion publique le 5 octobre 2016, à l'issue du diagnostic et du PADD
- Une réunion publique le 22 février 2017, à l'issue de l'élaboration des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

4. PARTICIPATION DU PUBLIC

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. La participation du public, autant en ce qui concerne le registre mis à disposition du public en mairie de Leudeville, les lettres reçues, que par le biais d'observations orales auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences, a donné lieu à 10 entretiens (avec ou sans observations écrites) et/ou observations :

- 2 observations sur le Registre papier (le 11 juillet 2019 de Monsieur et Madame MASSE, qui confirme l'entretien avec le commissaire enquêteur du 8 juillet 2019 et, le 25 juillet 2019, des familles PAYEN et ROUGET, observation confirmée à nouveau oralement et par courrier le 26 juillet 2019 lors de la visite de Madame Rouget)
- 21 visites pour consultation pendant les permanences ou pour échanges avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences (certaines accompagnées de confirmations écrites par courrier déposé, courriel ou observation sur le Registre, ou enfin, sans confirmation écrite)
- 9 courriers ou courriels (annexés au Registre d'enquête): ces courriers correspondent à des demandes formulées également oralement lors d'entretiens avec le commissaire enquêteur (ceux de Messieurs, Mesdames VISINE, LESIEUR, Emilie POUCH/VERMILION, SOUFFES, PERRAGUIN, BEAUDIERE, SEGUIN, ROUGET, CLOPEAU/LAINE/SOTA)

Les visites lors des permanences :

- Le mardi 11 juin 2019 :
 - 1/ visite de Monsieur Noel PATTI, propriétaire de la parcelle cadastrée Z 425 située sur Grande Rue et classée, dans le projet de PLU, en zone A mais anciennement en zone constructible. Il demande qu'on étudie la possibilité de reclasser sa parcelle, qui se trouve en limite avec une zone UB, en zone constructible.
- Le samedi 15 juin 2019 : pas de visites
- Le samedi 22 juin 2019 :
 - 1/ visite de Madame Fabienne HURDOYAL, habitant 6, rue du Bois Bouquin qui n'a pas souhaité noter ses observations mais qui a soulevé plusieurs points :
 - l'étroitesse de la rue du Bois Bouquin, les vibrations subies par les maisons se trouvant à l'alignement, le bruit et les nuisances dues à la fréquence des passages de véhicules (y compris des poids lourds), et l'absence, à sa connaissance, de projet de déviation de cette circulation ou au moins, d'amélioration de la situation actuelle ; elle suggère la création d'un sens unique par le contournement du centre par le chemin Rural n°6 vers la D n°26 et un retour à sens unique par la rue du Bois Bouquin ce qui éviterait, à son avis, le croisement,

particulièrement difficile, des véhicules dans la rue du Bois Bouquin. Sinon, à défaut de cette solution, elle demande le remplacement du revêtement de la chaussée pour atténuer le bruit des passages de véhicules. Enfin, pour confirmer ses propos, elle sollicite la réalisation de mesures de bruit dans la partie la plus étroite de la rue du Bois Bouquin.

- En ce qui concerne particulièrement le 6, rue du Bois Bouquin, elle attire l'attention sur les risques dus à la visibilité très réduite pour les véhicules sortants de cette propriété, et ce, en lien avec la sortie du virage pour les véhicules arrivant sur la rue du Bois Bouquin, au droit de cette propriété.
- Concernant l'OAP « Chemin du Parc », elle s'étonne que les 2 parties de cette opération sont desservies chacune par une voirie terminant en impasse au lieu de permettre de fluidifier le trafic en assurant une continuité de cette voie à créer
 - 2/ visite de Messieurs Michel DEMARNE et Jacques BEAUDIERE, habitant le lotissement du « Clos des Chênes » qui sont venus se renseigner au sujet de l'OAP du « Clos des Chênes » et de la parcelle, classée en zone UBa, non encore construite dans ce lotissement. Ils n'ont pas souhaité faire des observations écrites ni fait des suggestions ou demandes auprès du commissaire enquêteur.
- Le lundi 8 juillet 2019 :
 - 1/ visite de Monsieur Bernard LESIEUR (qui a rédigé également un courrier annexé au Registre d'enquête), sollicitant d'une part, que sa parcelle, 25, rue de la Croix Pillas, identifiée Z 513 et actuellement prévue en zone A, soit classée en zone UB, et, d'autre part, qu'une partie d'une autre parcelle lui appartenant en indivision avec son frère, Z 514, et située à la même adresse, soit également classée constructible, pour une contenance d'environ 1800 m2.
 - 2/ visite de Monsieur Michel DUPRE qui souhaitait connaître les droits à construire sur la parcelle Z 579, située sentier des Mulets et notamment la possibilité, compte tenu de la largeur de la voie d'accès, d'y réaliser 2 pavillons. Lors de sa visite Monsieur DUPRE n'a pas formulé d'observation écrite ni fait de demande spécifique en lien avec l'enquête publique du PLU.
 - 3/ visite de Monsieur et Madame Paul et Brigitte MASSE, habitant 19, rue de la Croix Boissée. Ils indiquent qu'une partie de leurs parcelles, cadastrées Z 201/202, était constructible sur les anciens POS et PLU mais ne l'est plus sur l'actuel projet de PLU qui les classe en zone A (agricole) et demandent s'il était possible de revenir, pour ces parcelles, à l'ancien classement. Ils indiquent, à l'appui de leur demande, qu'en vue d'un projet de construction, ils avaient réalisé la viabilisation assainissement du terrain en limite de propriété. Monsieur et Madame MASSE ont par la suite confirmé leur propos dans un courrier adressé au commissaire enquêteur et joint au Registre d'enquête le 11 juillet 2019.
- Le vendredi 12 juillet 2019 :
 - 1/ visite de Monsieur BELAIDI, habitant 4, chemin du Piège qui souhaitait des informations sur les droits à construire sur sa parcelle et qui m'indique qu'il adressera éventuellement un courrier avec des questions précises
 - 2/ Quatre autres personnes sont venues consulter le dossier mis à l'enquête sans faire d'observations ou en indiquant qu'elles le feront ultérieurement.

- Le vendredi 26 juillet 2019 : lors de la permanence supplémentaire réalisée dans le cadre de la prolongation de l'enquête publique :
 - 1/ visite de Mesdames LAINE et SOTA qui regrettent le classement en zone constructible UBc, du petit espace naturel qui se trouve à l'angle de la rue du Bois Bouquin et du Chemin Rural n°4. Elles ont remis ce jour, un courrier dans ce sens signé de 3 familles : Clopeau, Lainé et Sota (annexé au Registre) ;
 - 2/ visite de Monsieur [REDACTED] et qui s'interroge sur l'absence de précisions concernant certains détails d'aspect et d'aménagement des constructions dans le Règlement : ainsi il note l'indication concernant l'interdiction de pose de coffrets volets roulants en extérieur mais regrette l'absence d'indications concernant la pose de climatiseurs (qui nécessitent souvent l'implantation en façade d'une partie du système de refroidissement) et l'absence également d'un nuancier pour le choix des couleurs pour les ravalements ;
 - 3/ visite de Madame Agnès ROUGET qui me confirme l'observation formulée sur le Registre le 25 juillet 2019, concernant la demande de reclasser les parcelles 1453 et 1454 situées Chemin du Parc, de UB en UA, et en même temps, de les retirer de l'OAP « Chemin du Parc » considérant qu'en tant que propriétaire, elle n'envisage pas la vente de ces parcelles dans un avenir proche. Elle me remet un courrier reconfirmant ces propos (annexé au Registre) ;
 - 4/ visite de Monsieur Patrick SEGUIN accompagné de Monsieur Paul VERGER. Monsieur Seguin est propriétaire des parcelles 1500 et 1333 et d'un bâtiment de plusieurs logements dont les ouvertures sont orientées à l'ouest vers la future opération « chemin du Parc », le tout étant situé 12, rue du Bois Bouquin. Il fait état de son incompréhension par rapport à l'esquisse présentée pour cette OAP : il considère que la hauteur et l'implantation des futures constructions vont lui porter préjudice et vont nuire directement à son dispositif locatif. Monsieur Verger, propriétaire des parcelles contenues dans la future OAP, assistait à cet entretien sans soulever d'observations. A l'issue de l'entretien Monsieur Seguin m'a remis un courrier confirmant ses observations (annexé au Registre).
 - 5/ visite de Monsieur Jacques BAUDIERE qui souhaitait faire part de son mécontentement vis-à-vis de ce qu'il considère comme une information défailante concernant cette enquête publique : panneaux d'affichage insuffisants et mal placés, absence d'informations au sujet de l'enquête dans le bulletin municipal «Flash-Info» Il me remet à cette occasion copie d'un courrier qu'il avait adressé à Monsieur le Maire à ce sujet (courrier joint au Rapport).
 - 6/ visite de Monsieur Roland LESIEUR pour confirmer les propos tenus par son frère, Bernard Lesieur, lors de la permanence du 8 juillet 2019 concernant la demande de reclassement de la parcelle Z 514.

Autres observations et lettres :

- Le 5 juillet 2019 : réception du courrier de Madame Aurélie VISINE, enregistré et joint au Registre d'enquête, faisant suite à l'entretien téléphonique qu'elle a souhaité avoir avec le commissaire enquêteur.
- Le 25 juillet 2019 : réception d'un courriel de Madame Emilie POUCH, Ingénieure Etudes chez VERMILION REP SAS, représentant cette société et signalant que VERMILION est titulaire de 2 concessions d'exploitation d'hydrocarbures dont une partie sur le territoire de Leudeville, que cette concession entraîne une servitude d'utilité publique (SUP), et qu'à ce titre elle doit être inscrite sur le plan des servitudes ce que, apparemment n'est pas le cas actuellement. Elle demande de compléter le plan des servitudes avec cette mention : un plan et le tableau de servitudes sont annexés à son courriel (l'ensemble est joint au Rapport).
- Le 26 juillet 2019 : courriel de Monsieur Jean Pierre SOUFFES (4 pages), qui demande d'avancer la programmation de l'opération « Chemin du Piège », prévue dans le document OAP en 2030/2031, plutôt vers 2022/2023. Le message indique que cette demande concerne également la famille Garnerone et d'autres (non cités).
- Le 26 juillet 2019 : courriel (7 pages) de Monsieur Laurent PERRAGUIN qui traite essentiellement le sujet de l'OAP « Chemin du Parc ». Il soulève, ce qu'il considère comme des incohérences : les objectifs affichés du PADD (améliorer le cadre de vie et engager une politique d'urbanisation raisonnée) qui semblent contradictoires avec l'image perçue de cette OAP (impact visuel, vues directes, perte d'ensoleillement). Il souligne ainsi l'absence d'étude préalable concernant la « zone humide probable » et l'impact de l'esquisse du projet par rapport à cette probabilité non confirmée. Il note l'imprécision du tracé de la bande verte projetée eu égard à l'emplacement et à la largeur de la voirie d'accès et aux jardins des logements existants. Il s'interroge à cette occasion sur la typologie des plantations qui sera proposée et surtout sur l'organisation future de leur entretien. Il remarque enfin de nombreux autres points au sujet de cette OAP : l'imprécision des emplacements de stationnement au vu du nombre de véhicules susceptibles de devoir se garer, la hauteur des constructions projetées (pourquoi 10m si les constructions sont limitées à R+1), le très faible reculement envisagé pour les futures constructions par rapport à la voirie (3m par rapport à 7m dans la zone UBa), le fait que les sous-sol soient déconseillés au lieu d'une interdiction franche, compte tenu de l'affleurement de la nappe, l'absence d'indication concernant le stockage des conteneurs à déchets et la crainte de les voir sur les trottoirs, en bordure de la voie, etc.
Enfin, de façon générale, d'une part, il souligne que la consultation du document « Bilan de la concertation » permet de constater que les OAP « Chemin du Parc », et « la rue du Bois Bouquin » n'ont pas fait l'objet d'une concertation préalable car il y a 4 OAP traitées lors de la concertation et 6 dans le document OAP et s'interroge sur le motif de cette omission et, d'autre part, il considère que le projet de l'OAP « Chemin du Parc » ne semble pas avoir été suffisamment réfléchi et souhaite qu'on s'interroge sur sa réelle faisabilité.

5. PROCES VERBAL DE SYNTHÈSE, MEMOIRE EN REPONSE ET ANALYSE

5.1. Le Procès Verbal de synthèse

Pour faciliter l'analyse des observations et permettre à la commune de Leudeville de cibler correctement les réponses, l'ensemble des remarques et contributions a été organisé et classé par thèmes et par catégories et présenté dans un tableau récapitulatif.

L'ensemble des observations peut être globalement classé en 2 grandes catégories :

- les observations formulées par les administrations et les divers services consultés au titre de la démarche « personnes publiques associées et personnes publiques consultées » après l'arrêt du projet PLU, ces observations étant de nature générale, effectuées sur le fond et sur la forme du projet de PLU, signalant également des incohérences de rédaction ou de contenu et exclusivement liées à l'intérêt général et à la portée du PLU
- les observations formulées par courrier, par contributions notées sur le registre de l'enquête publique, ou lors des entretiens avec le commissaire enquêteur, majoritairement exprimées par les administrés et liées à l'impact direct de la réglementation future du PLU sur les propriétés privées.

Le tableau récapitulatif, fourni en annexe au Procès Verbal de synthèse indique, par thème, le contenu de l'observation et l'auteur qui est à l'origine de la contribution. Ont été rajoutées aux observations recueillies, quelques remarques du commissaire enquêteur.

Enfin, l'ensemble a été soumis à la commune de Leudeville pour avis et commentaires.

La participation du public, autant en ce qui concerne les observations dématérialisées saisies sur le site de la commune, sur le registre mis à disposition en mairie de Leudeville, les lettres reçues en Mairie, ainsi que par le biais d'observations orales auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences, peut être résumée comme suit :

- 3 observations dématérialisées (SOUFFES, PERRAGUIN, POUCH/VERMILION),
- 2 observations sur le Registre papier (MASSE, PAYEN/ROUGET)
- 6 lettres adressées au commissaire enquêteur en Mairie ou remises directement lors des entretiens avec lui (VISINE, LESIEUR, ROUGET, SEGUIN, BEAUDIERE, CLOPEAU/LAINE/SOTA)
- 21 visites pour consultation ou pour échanges avec le commissaire enquêteur lors de ses permanences

Certaines observations sont comptabilisées dans plusieurs sections : ainsi une visite pour échange avec le commissaire enquêteur a pu donner lieu également à un courrier ou à une observation sur le Registre papier (ex : Monsieur et Madame Massé).

Hormis les observations du public, ont été répertoriées et analysées les remarques formulées par les administrations et les organismes faisant partie des PPA (Personnes Publiques Associées) et PPC (Personnes Publiques Consultées).

Les observations enregistrées ont été classées en 5 grandes catégories :

- **Catégorie 1** : Celles qui demandent une reformulation, des précisions ou un complément de rédaction ; toutes les pièces du dossier PLU sont ainsi concernées : le Rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et les annexes (25 observations).
- **Catégorie 2** : Celles contenant des observations de fond, dont les auteurs sollicitent un complément d'étude de la part de la commune ou une révision de la stratégie d'aménagement (5 observations)
- **Catégorie 3** : Celles liées à l'organisation de l'enquête et à la concertation préalable (2 observations)
- **Catégorie 4** : Celles rédigées exclusivement par des personnes privées, administrés de la commune ou propriétaires fonciers sur la commune, qui réclament un reclassement de leurs parcelles, prévues dans le projet de PLU en zone (A) agricole, en zone (U) constructible ou bien qui demandent que leurs parcelles passent d'une zone à une autre (6 observations).
- **Catégorie 5** : Celles qui signalent des erreurs ou omissions matérielles (13 observations)

Les observations contenues dans les 3 premières catégories ont été classées également par thèmes. Il a été ainsi possible de distinguer celles relevant de :

- **1. Environnement et Espaces Naturels** (désignés EEN)
- **2. Urbanisme et Patrimoine Bâti** (désignés UPB)
- **3. Voirie, Réseaux, Circulation** (désignés VRC)
- **4. Déroulement Procédure et Information du public** (désignés DPI)

Certaines observations contenant plusieurs remarques ont été classées dans plusieurs thèmes. Les observations relevant de la catégorie 4 (relatives au reclassement des parcelles en zone constructible ou sollicitant le changement de zonage), ayant une thématique unique, n'ont pas été reclassées par thèmes. De la même manière, les observations inscrites dans la catégorie 5 (celles relatives aux erreurs et omissions) sont répertoriées uniquement dans le tableau récapitulatif général.

De façon synthétique on peut remarquer que :

- les administrés ont surtout analysé leur situation particulière au regard des dispositions du futur PLU et ont fait des observations liées à leur cas personnel et seules 2 remarques concernent des aspects de la procédure ou des dispositifs inscrits dans le projet de PLU
- les administrations et les organismes PPA et PPC ont soulevé d'une part, beaucoup de détails, omissions et erreurs à rectifier et d'autre part quelques observations liées à la stratégie générale et aux orientations arrêtées dans le projet de PLU

En ce qui concerne l'expression des avis :

- 1/ Deux avis soulignent la qualité du document présenté : le Conseil Régional qui « constate avec satisfaction qu'il priorise un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante... » et les familles Clopeau, Lainé et Sota, dans leur courrier du 25 juillet 2019, qui trouvent « cette proposition intéressante par le fait du non agrandissement du village tout en comblant les dents creuses » ;
- 2/ Deux organismes formulent clairement, dans leur courrier en réponse, un avis favorable sous réserve d'intégrer leur remarques (la DDT et le CD 91) ;
- 3/ La commune de Marolles fait part de son avis défavorable,
- 4/ Deux administrés indiquent qu'ils font étudier la légalité de certaines dispositions (M. Perraguin) ou qu'ils étudient la possibilité d'exercer leur droit de recours (M Beaudière) ;
- 5/ Tous les autres courriers, courriels et échanges avec le commissaire enquêteur contiennent des observations dont leurs auteurs souhaitent simplement l'analyse de leurs remarques et leur prise en compte.

1. L'ENVIRONNEMENT ET ESPACES NATURELS

Hormis les erreurs matérielles et les omissions, on constate que beaucoup d'observations sont liées à l'environnement et à la protection des espaces naturels, et ce, autant dans le groupe d'observations concernant les compléments de rédaction réclamées (classés en Catégorie 1), que dans celui, plus large, des remarques sur les orientations d'aménagement (classés en Catégorie 2).

Les sujets évoqués, d'une part par les Personnes Publiques Associées (PPA) et par les Personnes Publiques Consultées (PPC), et d'autre part par les administrés, sont nombreux et notamment : le questionnement sur l'existence d'une zone Ab, « Agriculture biologique » qui ne semble pas pertinente (évoqués par la Chambre d'Agriculture et le CDPENAF), la rédaction des articles dans les zones N et A du Règlement qui a été signalée comme insuffisamment précise (par la DDT et le CDPENAF), l'omission de détails concernant les zones humides (pour les OAP « Clos des Chênes » et « Chemin du Parc »), l'absence d'indications concernant les risques de pollution sur le site de l'ancienne base aérienne (par la DDT), l'absence d'indications concernant un nombre important de dispositifs réglementaires ou d'aide à la décision :ENS, JNS, PDIPR, PREDEC, PREDIF, PRPGD, PPBE, PPA, PRSE3 (évoqués par le CD 91).

Parmi d'autres points qui attirent également l'attention et ont été signalés, on trouve le problème de la station d'épuration de Marolles dont la non résolution risque d'avoir un impact sur les opérations d'aménagement programmées (évoqué par la DDT notamment).

Le bruit, la protection des espaces verts et la qualité de vie à protéger ont été évoqués également par de nombreux administrés dans leurs courriers ou dans les entretiens

qu'ils ont eus avec le commissaire enquêteur (ex : Mesdames HURDOYAL, LAINE, SOTA et Messieurs SEGUIN et PERRAGUIN). La DDT et le Conseil Départemental souhaitent qu'on précise le choix des essences à planter en préconisant l'utilisation d'essences locales. Globalement, on constate une réelle volonté de conserver le cadre typiquement rural de la commune.

- Les points soulevés dans ce premier thème par les personnes publiques et par les administrés sont complétés par une observation du commissaire enquêteur qui attire l'attention sur la rédaction de l'article 13 du Règlement (Espaces libres et plantations). Dans les zones UA, UB, UE et 1AU, l'utilisation des 2 coefficients de biotope (sur dalle/toiture et végétalisation sur murs aveugles), dans un sens contraire à l'esprit du texte, permettrait en principe d'éviter la réalisation d'espaces verts en pleine terre et aboutir ainsi à l'imperméabilisation totale des parcelles constructibles, ce qui serait en plus, contradictoire avec l'article 9 (Emprise au sol) et surtout avec l'article L 151-22 du Code de l'Urbanisme qui est cité à cet effet dans le Rapport de présentation (page 279).

2. URBANISME ET PATRIMOINE BATI

Plusieurs contributions, émanant autant des administrations que des leudevillois s'interrogent à l'occasion de certains projets, sur la stratégie générale poursuivie.

- La DDT évoque d'une part la zone UE, son implantation et son règlement, qui lui semblent incompatibles avec l'environnement agricole immédiat et craint une mauvaise insertion paysagère pour les projets à venir dans ce secteur. D'autre part elle considère que la constructibilité des 2 secteurs « Chemin des Mulets » et Grande Rue » est surévaluée eu égard au Règlement prévu dans le projet de PLU.
- La commune de Marolles en Hurepoix s'attache à l'analyse de l'OAP « Route d'Evry » et dans une délibération datée du 28 mars 2019 elle émet un avis défavorable à ce projet. Les critiques formulées y sont nombreuses et notamment : la desserte de cette future opération assurée uniquement par la voirie de Marolles y compris pour les engins agricoles qui souhaiteraient accéder aux champs situés en retrait du premier rideau de constructions, le projet de petits collectifs qui serait en contradiction avec le nouveau PLU de Marolles, le traitement du problème de l'assainissement qui ne semble pas être évoqué dans l'OAP, etc.
- Messieurs SEGUIN et PERRAGUIN qui évoquent notamment la conception de l'esquisse de l'OAP « Chemin du Parc » : ils s'interrogent sur la pertinence du tracé de la voirie, sur l'imprécision concernant la future zone de stationnement, sur les règles établies pour l'implantation et la hauteur des constructions projetées qui ne tiennent pas compte des maisons et bâtiments déjà existants, sur l'incohérence qui semble se refléter dans le positionnement de la bande verte sensée « constituer un écran vert », etc.

Par ailleurs ont été regroupées dans cette thématique les observations formulées :

- Par l'ABF, pour indiquer qu'il est souhaitable, dans le cadre de l'article 11 du Règlement, d'apporter un complément d'indications au sujet de l'aspect des constructions « en leur donnant un cadre réglementaire plus précis ».
- Toujours à propos du contenu du règlement et de ce qu'il convient d'y insérer, le CD 91 souhaite qu'on encourage l'utilisation des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables. Le CD 91 pense que ce dispositif aurait également sa place, en tant que stratégie générale, dans le PADD.
- Par le Conseil Régional qui, tout en soulignant la compatibilité entre le présent projet de PLU et les grandes orientations du projet régional et plus précisément le respect des capacités permises par le SDRIF, souligne le manque de précisions concernant la typologie des logements et souhaite, en ce qui concerne les OAP, qu'on puisse « définir plus formellement ce qu'il est possible de faire dans ces espaces... ».
- Une absence remarquée est celle du règlement de la zone UBb, qui apparaît sur le plan de zonage, mais pas dans le règlement. La DDT demande qu'un choix soit opéré : ou bien conserver le zonage en lui affectant une réglementation, ou supprimer l'indication UBb sur le plan de zonage.

3. VOIRIE, RESEAUX ET CIRCULATION

- Plusieurs organismes ou administrations demandent à être associés aux différents projets de la commune de Leudeville : le SIARCE pour le dévoiement des réseaux lors de la réalisation de l'OAP « Route d'Evry », le CD 91 pour les projets qui entraîneraient des aménagements liés à la voirie départementale, la commune de Marolles en Hurepoix pour tout ce qui concernera la réalisation de l'OAP « Route d'Evry » et notamment l'impact du réseau assainissement du futur quartier. La commune de Marolles évoque également la circulation et le trafic que le futur quartier engendrera et s'inquiète de l'impact probable sur la population marollaise.
- A un autre titre, Madame HURDOYAL signale les problèmes récurrents de bruit et vibrations sur la rue du Bois Bouquin. Elle indique que la rue est très étroite dans le centre du village, que la circulation, à certaines heures est très dense, et que ceci crée des nuisances certaines aux riverains directs de cette voie (dont elle-même qui habite une maison à l'alignement, au 6, rue du Bois Bouquin). Elle sollicite l'étude d'une déviation qui permettrait de mettre éventuellement la rue du Bois Bouquin en sens unique et ainsi faire diminuer une partie des nuisances subies, ou, à défaut, le remplacement du revêtement de la chaussée par un enrobé anti bruit.
- Trois administrations (le Conseil Régional, la DDT 91 et l'ABF), ainsi que Madame Hurdoyal (pour l'OAP « Chemin du Parc » uniquement), ont évoqué également le fonctionnement, projeté en impasse, de la voirie des futures opérations. Les 3 administrations insistent sur l'inadéquation entre un aménagement urbain de qualité et un fonctionnement en quartiers fermés. L'Architecte des Bâtiments de France indique que « ces dispositifs urbains provoquent l'enclavement et le morcellement des quartiers du bourg » et il souhaite que la voirie de ces OAP soit connectée aux voies qui les entourent.

- Enfin, le réseau viaire est évoqué également au sujet du secteur délimité par le zonage UE, la zone « des Casernes » : la DDT s'interroge sur la pertinence du projet de développement de cette zone dans la mesure où elle est éloignée des infrastructures routières.

4. DEROULEMENT PROCEDURE ET INFORMATION DU PUBLIC

Seules 2 observations relèvent de cette thématique :

- une est d'ordre général, de Monsieur Beaudière, qui indique que l'affichage et l'information préalable à cette enquête publique n'ont pas été suffisants, et que les panneaux d'affichage administratif étant mal positionnés, à des endroits pas forcément très passants, l'avis d'enquête publique ne pouvait pas être facilement visible et consultable.
- L'autre observation concerne plus spécifiquement les OAP « Chemin du Parc » et « le Bois Bouquin » : Monsieur Perraguin souligne l'absence, à son avis, de concertation préalable à leur sujet, contrairement aux 4 autres OAP et s'interroge sur l'apparition tardive et non concertée de ces 2 dernières OAP.

5.2. Analyse générale du Mémoire en réponse

Le mémoire présenté par la commune, en réponse au Procès Verbal de synthèse, est constitué de 2 documents : un émanant du bureau d'études et un de la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE). Ces 2 documents indiquent bien qu'il s'agit de « Propositions de réponses ». On peut supposer qu'en les transmettant en leur forme initiale la commune fait siennes les propositions formulées et qu'elle adhère aux réponses rédigées par le bureau d'études et la CCVE.

Le premier document (émanant du bureau d'études), se limite à la présentation d'un tableau reprenant dans l'ordre, d'une part, les observations de chacun des organismes ayant formulé des remarques dans le cadre de la consultation pour avis des PPA et PPC, et d'autre part celles enregistrées par les administrés. Ce document est complété par des réponses apportées aux remarques formulées en amont de l'enquête publique par la MRAe dans le cadre de l'évaluation environnementale motivée par les possibles impacts environnementaux du projet de PLU.

Les approches globales, proposées dans le cadre du Procès Verbal de synthèse, liées aux thématiques Environnement et Espaces Naturels, Urbanisme et Patrimoine Bâti, Voirie et Réseaux, Déroulement de la procédure, ne sont pas commentées par la commune. Les points qui sollicitent réécriture, reformulation ou complément d'information, font l'objet le plus souvent, d'un commentaire « sera mis en cohérence, sera complété, sera modifié,... » sans présentation de propositions effectives permettant de juger de la réelle prise en compte envisagée par la commune.

Plus détaillé et plus précis, le second document (émanant de la CCVE), commente essentiellement les points liés au zonage Ab (agriculture biologique) et au traitement de la zone des Casernes.

Ci après le tableau complet des observations initiales, les réponses de la commune et les commentaires du commissaire enquêteur.

5.3. Tableau récapitulatif des observations émises par les PPA, PPC, les administrés et le commissaire enquêteur, les réponses de la commune et les commentaires du commissaire enquêteur.

1. REFORMULATIONS ET COMPLEMENTES DE REDACTION

N°	CONTENU DE L'OBSERVATION	ORIGINE OBSERVATION	THEME	REPOSES DE LA COMMUNE	COMMENTAIRES
1	Le classement Ab, "agriculture biologique" ne semble pas pertinent	Ch Agri+ CDPENAF	EEN	Il s'agissait de marquer par ce zonage l'orientation du projet porté par la CCVE tourné vers l'agriculture biologique qui trouve son originalité dans le recours à des pratiques culturales et/ou d'élevage soucieuses du respect des équilibres naturels. De plus, ce sous-zonage graphique Ab permet de matérialiser les enjeux du projet tels que prévus dans le cadre du Contrat de Redynamisation du Site de Défense signé le 15/03/2012 entre l'Etat et la CCVE. En effet, les orientations retenues pour le territoire après consultation des principaux acteurs du développement économique, font ressortir l'opportunité de capitaliser sur certaines potentialités dont l'une portant sur le développement de l'agriculture biologique de proximité favorisant les circuits courts et la formation des agriculteurs (axe n°5 – fiche action 8 « création d'un lotissement de maraichage agricole biologique »). La CCVE suit donc la proposition de la CDPNAF dans son avis du 17/05/19 de conserver ce sous-secteur Ab afin d'identifier le projet agricole de la BA 217 mais avec un règlement identique à l'ensemble de la zone A afin de ne pas encadrer le type de production agricole. Attention toutefois à la remarque émise par la DDT et reprise par le commissaire enquêteur sur le zonage UBb figurant au plan de zonage mais pour lequel il n'existe pas de règlement. Afin de ne pas reproduire cette situation, le règlement de la zone A pourra mentionner la justification du secteur Ab dédié au projet d'agriculture biologique mais préciser que le règlement reste toutefois identique à celui applicable sur l'ensemble de la zone A. (réponse CCVE)	Je note que la commune ne va suivre que partiellement les avis exprimés concernant le zonage Ab: on peut douter en effet de la pertinence juridique du maintien d'un zonage Ab tout en précisant que le règlement applicable sera le même que celui de la zone A.
2	Préciser le choix des essences à planter et préconiser l'utilisation d'essences locales en zones OAP	DDT + CD 91	EEN	Une attention particulière sur le choix des essences sera portée dans les OAP. Les essences locales seront préconisées en zone A et N.	Je note la prise en compte de cette observation.
3	Manque de précision dans la rédaction de l'article 11 du Règlement "Aspect des constructions"	ABF + DDT	UPB	Les zones UD et UE concernent les zones d'équipements collectifs et les zones d'activités économiques. Compte-tenu des spécificités fonctionnelles des bâtiments existants ou projetés, il est difficile de définir un aspect extérieur des constructions précis ; néanmoins il pourra être inscrit des règles qualitatives concernant les extensions ou les nouvelles constructions à proximité d'éléments de patrimoine en zone UD notamment, et des règles qualitatives sur l'intégration de dispositifs favorisant les énergies renouvelables et les matériaux biosourcés.	Cette amélioration de la rédaction me semble appréciable.
4	Revoir les articles du règlement concernant la zone N: une ambiguïté apparaît entre l'interdiction d'y construire et la rédaction qui semble l'autoriser	CDPENAF ; DDT	EEN	Le règlement sera modifié en ce sens. Les possibilités de construction d'habitation seront restreintes suivant les conditions mentionnées	Je note la prise en compte de cette observation.
5	Revoir les articles du règlement de la zone A concernant les possibilités de construire: la rédaction semble trop souple et permissive	CDPENAF; DDT	EEN	Le règlement sera modifié en ce sens. Les possibilités de construction d'habitation seront restreintes suivant les conditions mentionnées	Je note la prise en compte de cette observation.

Dossier n° E 19000040/78- Enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Leudeville

		DDT	EEN	Le règlement et le rapport de présentation seront complétés afin de rappeler l'assurance de la compatibilité des sols avec les usages projetés	Je note la prise en compte de cette observation.
6	Indiquer le risque potentiel de pollution par hydrocarbures du site de l'ancienne base aérienne				
7	Manque précisions en ce qui concerne la typologie des logements dans les secteurs OAP	Conseil Régional	UPB	Pas de réponse	Cette observation devra être étudiée.
8	Préciser l'obligation de consulter le CDPENAF pour avis conforme lors de l'instruction des autorisations, si changement de destination	CDPENAF	UPB	Pas de réponse sur ce point en revanche il est indiqué que : " il n'existe pas de projet sur l'ancienne station de l'INRA, il est donc impossible d'identifier à ce jour les bâtiments susceptibles de changer de destination."	En cas de changement de destination il faudra tenir compte de la remarque du CDPENAF.
9	Compléter l'OAP "Clos des Chênes" en conditionnant la réalisation à un diagnostic préalable concernant l'existence de zones humides	DDT	EEN	Ces remarques seront prises en compte	Je note la prise en compte de ces observations.
10	Zonage UBb: supprimer ou préciser le règlement (non indiqué)	DDT	EEN/ UPB	Le règlement de la zone UBb sera complété	Je note la prise en compte de ces observations.
11	Modifier les extraits comparatifs POS/PLU (Rapport présentation: ch. 2.2. "zones à urbaniser")	DDT	UPB	Les extraits du rapport de présentation seront modifiés	Je note la prise en compte de ces observations.
12	ENS: Distinguer données communales et départementales	CD 91	EEN	Cette distinction sera effectuée dans la mesure du possible	Je note la prise en compte de ces observations.
13	JNS (Jardins Naturels Sensibles): envisager création et développement	CD 91	EEN	Pas de réponse	Sans caractère obligatoire, cette observation mérite cependant d'être reprise dans le document PLU.
14	Plan Départ. Itinéraires de Promenade (PDIPR): compléter ce chapitre	CD 91	EEN	Les grands objectifs du PDIPR seront complétés dans le rapport de présentation	Je note la prise en compte de ces observations.

15	Faune et flore : distinguer données communales des données départementales	CD 91	EEN	L'inventaire sera distingué en fonction des informations disponibles.	Je note la prise en compte de ces observations.
16	PREDEC et PREDIF: indiquer l'existence; PRPGD: indiquer leur élaboration en cours	CD 91	EEN	Le rapport sera complété avec les informations transmises.	Je note la prise en compte de ces observations.
17	PPBE du Dépt 91 a été adopté: il convient de l'indiquer et rajouter cartes correspondantes.	CD 91	EEN	Les cartes stratégiques de bruit seront affichées dans le rapport de présentation.	Je note la prise en compte de ces observations.
18	PPA: présenter le Plan Protection de l'Air et mettre à jour les cartes présentées	CD 91	EEN	Le rapport de présentation sera complété.	Je note la prise en compte de ces observations.
19	PRSE3: Plan Régional Santé Environnement : présenter et mettre à jour les cartes	CD 91	EEN	Le rapport de présentation sera complété.	Je note la prise en compte de ces observations.
20	Utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables: encourager leur utilisation dans le règlement et le PADD	CD 91	UPB/ EEN	Le règlement et le PADD suivra cette recommandation	Je note la prise en compte de ces observations.
21	Voirie et circulation: bruit et vibrations signalés sur rue du Bois Bouquin dus à la fréquence des passages et à la largeur très faible de la voie. Sollicite étude de déviation (par le chemin rural n°6) ou remplacement du revêtement de chaussée	Mme HURDOYAL	VRC	Pas de réponse	On peut regretter l'absence de réponse sur ce point, même si la réalisation d'une déviation à cet endroit me semble très onéreuse, techniquement compliquée et ne ferait que déplacer le problème sans le résoudre. Le remplacement du revêtement de chaussée est hors sujet par rapport au PLU mais pourrait faire l'objet d'une analyse ultérieure par les services compétents.

22	Projets entraînant aménagements de voirie départementale: demandant à être associés en amont	CD 91	VRC	Pas de réponse	Même en absence de réponse, il semble difficile d'imaginer ce type de projets sans concertation avec le CD
23	Projets nécessitant le dévoiement de réseaux et pour lancement de l'OAP "Route d'Evry": demande à être associé	SIARCE	VRC	Pas de réponse	Ces demandes devront être prises en compte.
24	Regrette l'absence dans le dossier PLU d'un nuancier pour les ravalements de façades; regrette également l'absence de dispositions en cas de pose de climatiseurs (dont le corps de refroidissement ressort en façade des bâtiments).		UPB	Pas de réponse	Les observations formulées méritent une réflexion dans le cadre de l'établissement des documents du PLU.
25	UA 11/UB 11: "Les garages en sous-sol, nécessitant la réalisation d'une tranchée d'accès ne devront pas, sauf exception, apparaître en façade sur rue": la rédaction ne semble pas suffisamment claire (qu'est-ce que ne doit apparaître sur rue?)	Commissaire enquêteur	UPB	Pas de réponse	Point à préciser dans le cadre du "toiletage" des pièces du PLU.
26	UA 11: "Les matériaux devront respecter l'aspect, notamment la densité, des matériaux de couverture dominants dans l'environnement immédiat". Préciser qu'entendre par "densité" dans ce cas précis?	Commissaire enquêteur	UPB	Pas de réponse	Point à préciser dans le cadre du "toiletage" des pièces du PLU.
27	Nombreuses coquilles, problèmes de syntaxe et orthographe. Règlement, page 28: "Les murs de pierre et de meulière particulièrement (?) existants..." Utilisation du présent et du futur dans le même chapitre: "Les ouvertures doivent s'harmoniser..." Les clôtures devront présenter..."	Commissaire enquêteur	UPB	Pas de réponse	Point à préciser dans le cadre du "toiletage" des pièces du PLU.

28	UA 7: "Les annexes seront implantées à plus d'un mètre de la limite séparative, soit collés en limite séparative. Les autres annexes seront implantées...." Peut-on définir "annexes" et "autres annexes"?	Commissaire enquêteur	UPB	Ces remarques seront prises en compte	Je note la prise en compte de ces observations.
29	Implantation des annexes en limite séparative de fond de parcelle (Règlement UB 7.2): la rédaction du dernier paragraphe semble pour le moins confuse ou contradictoire; préciser les distances d'implantation.	commissaire enquêteur	UPB	Ces remarques seront prises en compte	Je note la prise en compte de ces observations.
30	Règlement PLU, article 13, zones UA, UB, UE et 1UA : l'utilisation des 2 coefficients de biotope (sur dalle/toiture et végétalisation sur murs aveugles), dans un sens contraire à l'esprit du texte, permettrait d'éviter la réalisation d'espaces verts en pleine terre et aboutirait ainsi à l'imperméabilisation totale des parcelles constructibles ce qui serait en plus contradictoire avec l'article 9 et surtout avec l'article L 151-22 du Code de l'Urbanisme qui est cité le Rapport de présentation (page 279). L'absence d'obligation stricte pour imposer un minimum d'espaces verts en pleine terre, est-elle volontaire ?	Commissaire enquêteur	EEN	Non, cette absence n'est pas volontaire, les articles 13 seront corrigés en ce sens. Cette remarque sera prise en compte	Je note la prise en compte de ces observations.

2. OBSERVATIONS A IMPACT SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT					
N°	CONTENU DE L'OBSERVATION	ORIGINE OBSERVATION	THEME	REPNSES DE LA COMMUNE	COMMENTAIRES
1	STATION D'EPURATION MAROLLES: traitement du problème de non-conformité de la station d'épuration de Marolles, constituant un préalable aux projets de développement envisagés	DDT	EEN/ UPB	Cette recommandation sera suivie. Par ailleurs des études de remise aux normes de la station d'épuration sont en cours d'élaboration. Le PLU conditionnera les nouveaux secteurs de développement aux capacités du réseau d'assainissement et de la station remise aux normes.	La prise en compte de cette observation me semble indispensable .
2	OAP "ROUTE D'EVERY": constatations: 1/ une desserte uniquement par une voie communale de Marolles; 2/ le projet de petits collectifs n'est pas en adéquation avec le nouveau PLU de Marolles et notamment il est en contradiction avec l'objectif affiché qui consiste à placer les collectifs en cœur d'îlot et non en périphérie; 3/ l'accès des engins agricoles par la voirie de Marolles et dans ce quartier résidentiel en particulier, est incompatible avec les orientations de la commune; 4/ l'impact assainissement du futur quartier n'est pas traité; 5/ il n'apparaît pas que la commune de Marolles sera associée au montage du projet.	Conseil Municipal de Marolles en Hurepoix	UPB/ EEN/ VRC	Cette opération sera réalisée en concertation avec Marolles pour la définition et la mise en oeuvre.	Face à une position exprimée très précisément et de façon détaillée, la réponse de la commune me semble insuffisante même si globalement elle indique qu'elle associera la commune de Marolles aux études préalables du projet.

<p>3</p> <p><u>TRAME VIAIRE/VOIES EN IMPASSE</u>: réserves émises quant au fonctionnement social et urbain de ce type d'aménagement</p>	<p>DDT 91, Conseil Régional, ABF et Mme HURDOYAL (pour l'OAP "Chemin du Parc")</p>	<p>UPB/ VRC</p>	<p>Toutes les opérations récentes de la commune ont été réalisées sur le principe de voie en impasse et raquette de retour pour des questions de sécurité des déplacements et de tranquillité des riverains compte-tenu du trafic pendulaire extérieur transitant régulièrement et de manière croissante sur le réseau départemental traversant la commune du nord au sud. Relier les OAP aux voies existantes reviendrait à définir des itinéraires de délestage du trafic routier extérieur et occasionnerait plus de dangers de déplacements et plus de nuisances pour les riverains. Par ailleurs un maillage de circulation douce est prévu sur chaque OAP avec le réseau existant. Les résidents des lotissements existants ont été particulièrement vigilants lors des réunions publiques afin qu'ils restent bien en impasse (particulièrement le lotissement de La Pommerale opposé à un raccordement avec la future OAP de La Croix).</p>	<p>Les arguments fournis par la commune ne me semblent pas suffisants car les inconvénients de ce type d'aménagement sont nombreux et contraires au développement des liens sociaux, indispensables pour créer une démarche participative, qu'elle soit en ville ou en village.</p>
---	--	---------------------	---	---

<p>4</p> <p>REGLEMENT ZONE UE; le développement de cette zone est programmé dans un secteur éloigné d'infrastructures routières, loin des plateformes logistiques, dans un secteur agricole risquant de compromettre l'insertion paysagère.</p>	<p>DDT</p>	<p>UPB/ VRC</p>	<p>Pour rappel, la CCVE n'est toujours pas propriétaire à ce jour du site et en cours de finalisation de l'acte d'acquisition des parcelles. Dans le cadre du CRSD signé le 15/03/2012, le diagnostic territorial fait état de la situation de la BA217 au sein d'un tissu économique riche et diversifié avec un fort potentiel foncier, un environnement humain, agricole et paysager de qualité mais identifie les handicaps liés à la situation en limite de deuxième couronne qui place la BA217 et son territoire en zone d'ombre.</p> <p>Ce diagnostic précise par ailleurs qu'une condition essentielle à la réussite du projet concerne la réalisation de projets d'infrastructures routières et TC, afin de désenclaver le territoire et de le doter des conditions d'accessibilité correspondant aux attentes des entreprises et des salariés. La création d'une zone d'activité économique sur le secteur de Bressonvilliers et des casernes reste en vigueur.</p> <p>Une convention de financement pour la réalisation des études pré-opérationnelles de desserte du secteur Sud Francilienne – BA 217 est en cours de signature entre le Département de l'Essonne et les 3 intercommunalités concernées, à savoir Cœur d'Essonne Agglomération, Grand Paris Sud et la Communauté de Communes du Val d'Essonne. Ces études porteront notamment sur l'étude de faisabilité de carrefours complémentaires sur la RD19 et la RD312 nécessaires afin de raccorder le réseau de desserte interne du secteur sud francilienne – BA 217 au réseau routier départemental. La réalisation de ces nouveaux carrefours tiendra compte du rythme de développement urbain du secteur. Le projet les sessions envisagées sont les suivantes :</p> <p>Zone des casernes pour une surface d'environ 12.5ha</p> <p>Emprises foncières d'une surface d'environ 7ha (dont env 2.5ha de pistes) et situées sur le périmètre dédié au projet d'un lotissement d'agriculture biologique. Concernant les caractéristiques environnementales, il est à noter que dans le cadre d'une étude d'impact réalisée en 2016, une analyse de l'état initial du site et de son environnement a été réalisée et qui sera prise en compte dans le cadre de la programmation du projet. Une analyse des milieux physique, biologique et humain ainsi que du site et paysage a ainsi permis d'identifier les enjeux majeurs vis-à-vis du projet de ZAE du site des casernes. On peut notamment citer et de manière non exhaustive la pollution pyrotechnique sur le site complet de la base 217 due aux combats et aux bombardements y ayant eu lieu au cours de la seconde guerre mondiale, la présence d'anciens bâtiments de la Caserne dans la zone d'étude dont la plupart nécessitent des opérations de dépollution avant destruction ainsi que la situation de la zone d'étude qui comporte de nombreuses servitudes d'utilités publiques qui devront être prises en compte dans les projets d'aménagement.</p> <p>Il est à noter par ailleurs que dans le cadre de l'élaboration de son schéma de Cohérence Territoriale, la CCVE sera amenée à réaliser une étude environnementale qui tiendra compte des projets du territoire dont la zone d'activité économique prévue sur le secteur des casernes.(réponse CCVE)</p>	<p>On constate que le projet concernant ce site n'est pas finalisé et que des diagnostics et nombreuses études (pollution, voirie, transports en commun, etc), précéderont tout avant-projet qui ne pourra d'ailleurs voir le jour que dans le cadre d'une concertation préalable.</p>
<p>5</p> <p>CONSTRUCTIBILITE "CHEMIN DES MULETS" ET "GRANDE RUE" : la capacité de constructibilité envisagée semble incompatible avec le règlement du projet de PLU</p>	<p>DDT</p>	<p>UPB</p>	<p>Le site Chemin des Mulets a été aménagé et 5 logements ont déjà été réalisés. Le site entre Grande Rue et chemin de la Croix Pillas a déjà fait l'objet d'un permis pour 2 constructions mais est en capacité d'accueillir une petite opération de 8 à 10 logements. Néanmoins définir une OAP sur ce secteur constituerait une fragilité juridique à ce stade de la procédure puisque les propriétaires n'ont pas été informés de ces éléments lors de l'enquête publique. Afin que les règles du PLU permettent de réaliser le potentiel de 23 logements restant au sein de l'enveloppe urbaine tel qu'il est indiqué dans le rapport de présentation, la réponse de la commune se porte donc sur la modification des règles des zones UA et UB et notamment celles de l'emprise au sol qui pourront être augmentées de 10 % chacune soit 60 % en zone UA et 40% en zone UB afin de répondre à la demande de l'Etat si des opportunités foncières se présentent sur d'autres unités foncières. En outre, il conviendra de s'assurer qu'elle constitue la conséquence directe et nécessaire de la décision de faire droit à la remarque de l'Etat sur la zone UB.</p>	<p>L'observation de la DDT est d'autant plus justifiée que, compte tenu des constructions déjà réalisées et des PC délivrés, il y a donc bien un décalage net important entre les prévisions annoncées et la réalité constatée.</p>

<p>6</p>	<p>OAP " CHEMIN DU PARC":</p> <p>1/ signale des contradictions de principe et des incohérences : les objectifs affichés du PADD (améliorer le cadre de vie et engager une politique d'urbanisation raisonnée) qui semblent contradictoires avec l'image perçue de cette OAP (impact visuel, vues directes, perte d'ensoleillement).</p> <p>2/ Il souligne l'absence d'étude préalable concernant la « zone humide probable » et l'impact de l'esquisse du projet par rapport à cette probabilité non confirmée.</p> <p>3/ Il note l'imprécision du tracé de bande verte projetée eu égard à l'emplacement et à la largeur de la voirie d'accès et aux jardins des logements existants.</p> <p>4/ Il s'interroge à cette occasion sur la typologie des plantations qui sera proposée et surtout sur l'organisation future de leur entretien. Il remarque enfin de nombreux autres points au sujet de cette OAP :</p> <p>5/ l'imprécision des emplacements de stationnement au vu du nombre de véhicules susceptibles de devoir se garer;</p> <p>6/ la hauteur des constructions projetées (pourquoi 10m si les constructions sont limitées à R+1);</p> <p>7/ le très faible reculement envisagé pour les futures constructions par rapport à la voirie (3m par rapport à 7m dans la zone UBa);</p> <p>8/ le fait que les sous-sol soient déconseillés au lieu d'une interdiction franche, compte tenu de l'affluement de la nappe ;</p> <p>9/ l'absence d'indication concernant le stockage des conteneurs à déchets et la crainte de les voir sur les trottoirs, en bordure de la voie, etc.</p>	<p>M. PERRAGUIN</p>	<p>UPB</p>	<p>Il pourra être proposé d'inscrire une distance de retrait par rapport aux jardins des constructions existantes afin de rassurer ces pétitionnaires:</p> <p>Une zone verte tampon est déjà prévue d'au moins 5 m et non 3 m comme indiqué + la route de 5 m donc les constructions seront à plus de 11 m de son jardin et à plus de 18 m de sa maison ce qui est beaucoup. Coller la route et du stationnement au plus près du bâti ancien ne me semble pas judicieux alors qu'aujourd'hui ils ont des espaces de jardins (qu'on pourrait d'ailleurs inclure dans la zone verte de protection soit la parcelle 1333), cette parcelle fait 9 m de profondeur et est donc difficile à aménager surtout que les façades existantes doivent comporter des ouvertures ce qui rend impossible de construire à cet endroit.</p> <p>Pour renforcer la protection on peut inscrire sur le plan de zonage la limite de recul imposée par rapport au bâti existant afin de prouver que le recul est suffisant et sera respecté</p> <p>La hauteur est bien de R+1+C et correspond à la hauteur des constructions environnantes</p> <p>Il sera précisé dans l'OAP que des poches de stationnement public et privé devront être prévus</p> <p>Le projet sera précisé lors de la phase opérationnelle et ne peut inscrire des emplacements précis à ce stade (parking, poubelle...)</p>	<p>Les réponses fournies par la commune me semblent techniquement exactes. Compte tenu de la configuration de cette OAP et de la proximité des habitations existantes, il faudra cependant rester attentif au projet proposé qui manque encore de précision (stationnement, emprise au sol, densité des constructions et implantation des bâtiments, etc)</p>
----------	--	---------------------	------------	--	---

7	OAP "CHEMIN DU PIEGE": Demande d'avancer sa programmation de 2030/2031 à 2022/2023	M. SOUFFES	UPB	Afin d'échelonner les constructions, la ville maintient son calendrier prévisionnel.	La demande formulée pourrait être conservée comme alternative dans l'hypothèse d'un retard sur les OAP qui doivent précéder.
8	OAP "CHEMIN DU PARC": conteste la distance d'implantation mini par rapport aux limites séparatives, envisagée pour les nouveaux bâtiments (3m), et la hauteur maxi à l'égout du toit (10m). Souligne le préjudice direct qu'il subira.	M. SEGUIN	UPB	Voir réponse faite à M. PERRAGUIN (point 2.6. supra)	Voir commentaire au point 2.6. supra
9	CHEMIN RURAL N° 4: souhaite la conservation de cet espace vert et l'annulation de son classement en zone UBc	Mmes LAINE et SOTA	EEN	Ce taillis est sans aucune valeur et laissé à l'abandon avec des dépôts de déchets clandestins. il est souhaitable de le valoriser par des constructions.	L'ouverture à l'urbanisation de cet espace se justifie par la continuité urbaine que le front bâti assurera à cet endroit.

3. OBSERVATIONS CONCERNANT L'ORGANISATION ET LA PROCEDURE

N°	CONTENU OBSERVATION	ORIGINE OBSERVATION	THEME	REPOSE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRES
1	Insuffisance d'affichage et d'informations préalables concernant l'enquête publique	M. BEAUDIERE	DPI	<p>La publicité liée à l'enquête publique est encadrée par le code de l'urbanisme et le code de l'environnement, celle-ci a été respectée scrupuleusement. Par ailleurs à la demande du commissaire enquêteur, l'enquête publique a été prolongée de 15 jours. La publicité relative à l'enquête publique a bien été réalisée conformément à la réglementation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Publication dans 2 journaux locaux (Le Parisien 91 et le Républicain) - Publication dans le flash-info de la ville d'avril 2019 - Publication sur le site de la mairie - Publication sur le panneau électronique de la ville - Publication des arrêtés et des affiches sur les panneaux de la ville et en mairie 	<p>Les informations fournies par la commune sont exactes, la publicité réalisée correspond à la réglementation en vigueur et cette enquête a bénéficié d'une durée supplémentaire de 15 jours.</p>
2	Insuffisance de concertation concernant 2 OAP : Chemin du Parc et Bois Bouquin	M. PERRAGUIN	DPI	<p>Sur le volet concertation, le projet de PLU peut évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU, compte tenu des observations de l'Etat, ce projet devait faire l'objet d'une OAP. Le contenu présenté à la concertation est libre. Le projet pourra être affiné avec un porteur de projet en phase opérationnel.</p>	<p>Il ne ressort pas des documents qui résument la concertation que ces 2 OAP aient été évoquées. En revanche la commune insiste sur l'évolution du projet de PLU et les administrés ont la possibilité d'exprimer leurs avis lors de l'enquête publique.</p>

4. DEMANDES DE RECLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE (ou changement de zonage)					
N°	CONTENU OBSERVATION	ORIGINE OBSERVATION	THEME	REPONSE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRES
1	pour la parcelle Z 425, située Grande Rue	M. PATTI		Les possibilités d'extension de l'urbanisation sont très restreintes et limitées au potentiel offert par le SDRIF, aussi le projet de PLU tel qu'il a été présenté à l'enquête publique est compatible avec le SDRIF et toutes nouvelles extensions seraient de nature à rendre incompatible le PLU avec le SDRIF ; aussi la commune n'est pas en mesure de répondre favorablement à ces demandes	Les réponses faites par la commune pour les 4 demandes de classement en zone constructible sont pertinentes et logiques, en cohérence avec les exigences du SDRIF.
2	pour le 25, rue de la Croix Pillas	M. LESIEUR		Même réponse que supra	" " "
3	Chemin du Piège, parcelles 201 et 202	M et Mme MASSE		même réponse que supra	" " "
4	pour la Z 441, chemin du Piège	Mme VISINE		même réponse que supra	" " "
5	pour le 4, chemin du Piège	M. BELAIDI		Cette demande n'est pas acceptable car la sortie de plusieurs lots au carrefour du Chemin du Piège et de la rue de la Croix Boissée deviendra très accident gêné. Par ailleurs, cette parcelle sera valorisée avec l'OAP.	La réponse de la commune me semble logique et pertinente, compte tenu de la configuration.
6	Parcelles 1453 et 1454 Chemin du Parc: demande de modification de classement, de UB en UA et sortie de l'OAP "Chemin du Parc" pour ces 2 parcelles	Mme ROUGET		Une solution pourra être apportée pour trouver un compromis entre les intérêts du pétitionnaire et le projet d'aménagement programmé. Sortir les deux parcelles de l'OAP et reclasser les deux parcelles mentionnées en zone UA ferait perdre beaucoup de constructibilité puisqu'on avait prévu plutôt des petits collectifs à cet endroit. De plus il ne veut pas du tout garder ces parcelles en jardin puisqu'il veut au contraire les densifier comme des corps de ferme. Donc, on ne sort pas les parcelles de l'OAP mais on les classe en UA, et on précise que sur cette partie l'architecture des corps de ferme devra être conservée (ce qui me semble le mieux). On peut même préciser que le projet pourra être réalisé en 2 phases ce qui permettrait de sortir son projet mais en cohérence les uns avec les autres.	La solution envisagée va dans le sens souhaité par les propriétaires mais il restera à vérifier que l'hypothèse OAP demeure réalisable.

5. ERREURS ET OMISSIONS MATERIELLES					
N°	CONTENU OBSERVATION	ORIGINE OBSERVATION	THEME	REPONSES DE LA COMMUNE	COMMENTAIRES
1	Matérialiser graphiquement les risques d'inondation par remontée de nappe	DDT		Le risque inondation par remontée de nappe pourra être mentionnée sur le document graphique si le plan reste lisible; par ailleurs les dispositions à prendre avant tout aménagement seront indiquées en dispositions générales.	La commune répond qu'elle prend en compte toutes les observations formulées dans cette section.
2	rappeler la consultation obligatoire de GRT Gaz pour les ADS dans les zones concernées	DDT		La mention liée à la GRT gaz sera mentionnée en dispositions générales.	Je note la prise en compte de cette observation.
3	Rajouter les surfaces des emplacements réservés	CDPENAF/ DDT		Les surfaces des emplacements réservés seront intégrées dans le tableau des emplacements réservés.	Je note la prise en compte de cette observation.
4	Compléter la zone du secteur casernes et INRA, avec les bâtiments manquants	Ch Agriculture + CDPENAF + DDT		Le cadastre sera actualisé néanmoins si ces éléments ne sont pas disponibles, il n'est pas du ressort de la commune, ni de son bureau d'étude de compléter le cadastre DGFIIP. Les bâtiments anciens de l'INRA ne peuvent être représentés sur le plan de zonage si le cadastre actualisé ne les a pas numérisés au préalable. Le cadastre ne peut être complété par la commune.	Je note la prise en compte de cette observation.
5	Rendre plus lisible la trame des espaces boisés en zone N	DDT		La trame EBC sera améliorée pour la rendre plus lisible avec des couleurs plus contrastées.	Je note la prise en compte de cette observation.
6	Compléter le plan de zonage avec le repérage des zones humides	DDT		Les zones humides de classe 3 seront reportées sur le plan de zonage.	Je note la prise en compte de cette observation.
7	Rajouter les servitudes radioélectriques sur le plan des SUP	DDT		Les 3 servitudes radioélectriques indiquées seront reportées sur le plan.	Je note la prise en compte de cette observation.
8	Substituer au plan des SUP présent dans le PLU, celui mis à jour	DDT		Le tableau des SUP sera annexé.	Je note la prise en compte de cette observation.
9	Rajouter dans les annexes du projet PLU les éléments liés à la TA et au DPU	DDT		Les informations sur la taxe d'aménagement et le droit de préemption urbain seront complétées.	Je note la prise en compte de cette observation.

Dossier n° E.19000040/78- Enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la commune de Leudeville

10	Remplacer "Ministère de la Défense" par "Ministère des Armées"	DDT		La mention "ministère" sera remplacée.	Je note la prise en compte de cette observation.
11	Numéroter correctement les documents PLU	DDT		Le sommaire et la pagination seront ajustés.	Je note la prise en compte de cette observation.
12	Reprendre dans la zone UB, les dispositions des zones A et N concernant les zones humides	DDT		Ces remarques seront prises en compte.	Je note la prise en compte de cette observation.
13	Annexer au PLU les zonages "assainissement" et "Eaux pluviales"	CD 91		Le zonage d'assainissement et le zonage des eaux pluviales sont déjà annexés au PLU.	Bien distinguer "plans des réseaux" et "Plans de zonage"
14	Mettre en cohérence les paragraphes relatifs au SDRIF (les chiffres fournis sont différents entre pages 98 et 149 du Rapport de présentation)	DDT		Les paragraphes relatifs au SDRIF cités seront mis en cohérence.	Je note la prise en compte de cette observation.
15	Rajouter la SUP concernant le périmètre recherches et d'exploitation hydrocarbures	Mime POUCH/ Ste VERMILLION		Ces remarques seront prises en compte.	Je note la prise en compte de cette observation.

OBSERVATIONS DE LA MRAE					
	CONTENU OBSERVATION	ORIGINE OBSERVATION	THEME	REponses DE LA COMMUNE	COMMENTAIRES
1	<p>Réduction de la consommation des terres non encore artificialisées : Certains secteurs de la rue du Bois Bouquin classés en zone UBc dans le projet de PLU et identifiés comme relevant de la densification sont cartographiés comme espaces agricoles au MOS 2012. La superficie concernée doit être intégrée dans le calcul de la consommation d'espaces non encore urbanisés.</p> <p>De même pour l'emplacement réservé n°6 dont l'emprise est pour partie un espace agricole dans le MOS 2012 mais fait l'objet d'un classement en zone urbaine UD.</p>	MRAE		<p>Les secteurs de la rue du Bois Bouquin classés en UBc dans le projet de PLU et cartographiés comme espaces agricoles au MOS 2012 ont bien été intégrés dans le calcul de la consommation d'espaces non encore urbanisés. Il en est de même pour l'emplacement réservé n°6.</p>	<p>Je note que cette observation de la MRAE a déjà été prise en compte</p>
2	<p>Reconversion de l'ancienne base aérienne 217 : Le rapport de présentation nécessite d'être plus précis. Le rapport de présentation du projet de PLU arrêté en février 2019 évoque uniquement 9 hectares pour le site des casernes et 10 hectares concernés pour le lotissement d'agriculture biologique. Il ne fait pas mention de la superficie totale dévolue à Leudeville dans le cadre de la reconversion de l'ancienne base aérienne.</p> <p>Le rapport de présentation du projet de PLU est peu développé d'une part sur la programmation du projet de reconversion de l'ancienne base aérienne 217 et d'autre part sur les caractéristiques environnementales du site des casernes amené à évoluer.</p>	MRAE		<p>Le projet de PLU est conforme aux informations indiquées dans le rapport de présentation soit 9 hectares pour la reconversion du site des Casernes et 10 hectares pour le lotissement d'agriculture biologique à échéance du PLU. Des informations complémentaires sur la programmation du projet de reconversion de l'ancienne BA 217 pour Leudeville seront apportés et sur les caractéristiques environnementales du site des casernes. Voir aussi réponses CCVE .</p>	<p>Des réponses aux observations de la MRAE sont apportées effectivement par la CCVE dans le document fourni à la commune et remis par celle-ci en complément au Mémoire en réponse (voir point 2.4. ci-dessus)</p>
3	<p>La MRAE recommande d'explicitier la superficie des espaces actuellement non artificialisés qui pourront être consommés en application du futur PLU et de réexaminer l'opportunité d'ouvrir certains terrains à l'urbanisation au cas où cette extension ne serait pas justifiée par des besoins établis.</p>	MRAE		<p>La superficie des espaces actuellement non artificialisés a déjà été explicitée et l'analyse de l'ouverture à l'urbanisation de certains terrains selon les besoins a fait l'objet d'un long travail avec les élus et les habitants en lien avec les services de l'Etat et la CCVE avant l'arrêt du projet</p>	<p>La réponse de la commune reflète effectivement le travail réalisé en amont et les explications réclamées sont fournies dans le projet du PLU.</p>

	CONTENU OBSERVATION	ORIGINE OBSERVATION	THEME	REPOSE DE LA COMMUNE	COMMENTAIRES
4	<p>Sites Natura 2000 : Pour la MRAE le raisonnement est hypothéqué par les dysfonctionnements de la station d'épuration de Marolles – Saint Vrain. Elle recommande de reprendre l'analyse des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 des marais des basses vallées de l'Essonne et de la Juine et des marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte en :- Prenant en compte, au titre des effets cumulés, les augmentations démographiques visées par les PLU des communes rattachées à la station d'épuration de Marolles-Saint Vrain, car elles sont susceptibles de générer des apports accrus de polluants dans la Juine et dans les marais contigus ; - Définissant des mesures adaptées destinées à éviter sinon réduire les incidences du projet de PLU de Leudeville sur les sites Natura 2000.</p>	MRAE		<p>Cette recommandation ne peut être suivie dans la mesure où cela dépasse largement le cadre unique du PLU de Leudeville puisque les 7 communes concernées par la station d'épuration sont concernées. Néanmoins, le rapport de présentation sera complété pour établir la bonne prise en compte de ces effets cumulés. Cependant, les hypothèses démographiques visées par les autres PLU en vigueur ou projetés ne sauraient être considérées comme des données certaines, dès lors qu'il s'agit d'une simple potentialité dont la réalisation dépendra des projets de construction effectivement mis en œuvre ; ces effets cumulés doivent donc effectivement être pris en compte, mais sans tenir pour acquise la réalisation des hypothèses démographiques visées par les autres PLU.</p>	<p>Le complément qui sera apporté dans le Rapport de présentation est de nature à confirmer la prise en compte des effets indiqués.</p>
5	<p>La MRAE recommande de compléter le résumé non technique pour qu'il intègre l'ensemble des éléments permettant au public d'appréhender les enjeux environnementaux liés aux projets de développement portés par le PLU.</p>	MRAE		<p>Le résumé non technique sera complété</p>	<p>Il est probable que la remarque de la MRAE était sensée être suivie d'exécution AVANT la tenue de l'enquête publique. La réponse fournie par la commune APRES enquête me semble donc dorénavant sans impact, le Résumé non technique n'étant pas un document constitutif du PLU approuvé.</p>

6. CONCLUSIONS ET CONSTAT DE VALIDITE DE L'ENQUETE

Le Commissaire Enquêteur atteste de la validité de la présente enquête qui s'est déroulée sans difficultés, dans les conditions réglementaires imposées par les textes en vigueur.

Les conclusions motivées sont fournies ci après dans un document joint au présent Rapport d'Enquête.

Fait le 20 août 2019

Adrian Boros

DOCUMENT N° 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1. <u>SYNTHESE DES INFORMATIONS CONCERNANT L'ENQUETE PUBLIQUE</u>.....	page 51
1.1. PROJET CONCERNE PAR L'ENQUETE.....	page 51
1.2. LES ENJEUX DU PROJET DE PLU.....	page 51
1.3. DECLENCHEMENT DE LA PROCEDURE.....	page 52
1.4. PUBLICITE ET AFFICHAGE.....	page 52
1.5. PROLONGATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	page 53
1.6. CADRE DE L'ENQUETE ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.....	page 53
1.7. REUNIONS.....	page 54
1.8. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE.....	page 54
1.9. PARTICIPATION DU PUBLIC.....	page 55
2. <u>SYNTHESE DES OBSERVATIONS EMISES</u>.....	page 55
3. <u>AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u>	page 57
4. <u>CONCLUSIONS MOTIVEES</u>	page 59

DOCUMENT N° 2

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. SYNTHÈSE DES INFORMATIONS CONCERNANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Objet de l'enquête publique

La commune de Leudeville se trouve dans le Département de l'Essonne et fait partie de la Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE). Compte tenu de la position prise par les communes membres de cette communauté de communes de ne pas transférer la compétence « urbanisme » à l'intercommunalité, Leudeville, comme les autres communes de l'intercommunalité, est tenue de conduire sa politique d'urbanisme de façon indépendante. Régie actuellement, en ce qui concerne les règles d'urbanisme, par le Règlement National d'Urbanisme, relativement peu précis et très contraignant en même temps, la commune de Leudeville souhaite se doter d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme), document d'urbanisme conforme aux dernières dispositions réglementaires en la matière.

La présente enquête publique est donc une phase de la procédure initiée en 2015 par la délibération du Conseil Municipal du 1^{er} juin 2015 prescrivant l'élaboration du PLU de la commune. Dans le prolongement de la procédure, et dans le respect de la réglementation en vigueur, cette délibération a été suivie de celle relative au débat concernant le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), et de celle du 25 février 2019 qui a procédé à l'arrêt du projet de PLU. Ce dernier a fait l'objet des envois réglementaires à destination des personnes publiques associées (PPA) et, à la suite, a donné lieu à la présente enquête publique.

1.2. Les enjeux du projet de PLU

La stratégie globale d'évolution de la commune est développée notamment à travers le PADD et les OAP présentées. Ainsi, il s'agit surtout : de préserver le caractère rural de la commune, maîtriser l'étalement urbain en limitant le développement résidentiel aux besoins projetés à l'horizon 2030, poursuivre la réflexion concernant la reconversion de l'ancienne base militaire au nord de la commune, renforcer l'offre commerciale, développer les circulations douces, améliorer la circulation

des engins agricoles, etc. 41 actions concrètes sont regroupées dans 3 axes majeurs de développement :

- La valorisation de la terre et du patrimoine pour un cadre de vie de qualité
- Le développement de l'économie locale
- L'harmonisation de la ville et la maîtrise du développement urbain

En termes d'ouverture à l'urbanisation, le projet de PLU suit les recommandations du SDRIF en se basant sur un taux de croissance de la population de 1,2% à l'horizon 2030. Ceci représente une extension de l'urbanisation limitée à 5,2 ha avec une projection de densité de 25 logements/ha et une urbanisation représentant 0,6% de la superficie de la commune.

1.3. Déclenchement de la procédure

Pour les besoins de cette enquête publique, Monsieur le Maire de Leudeville avait adressé une demande de désignation d'un Commissaire Enquêteur au Tribunal Administratif de Versailles enregistrée le 1^{er} avril 2019 et par une décision du 9 avril 2019, rectifiée le 16 avril 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif m'a désigné comme Commissaire Enquêteur.

Par Arrêté n° 332.2019.030 du 3 mai 2019 Monsieur le Maire de Leudeville a prescrit l'enquête publique concernant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Leudeville. L'arrêté précise les dates du déroulement de cette enquête du mardi 11 juin 2019 au vendredi 12 juillet 2019 inclus.

1.4. Publicité et affichage

Publicité et affichage ont été assurés :

- Dans la presse écrite, dans 2 journaux, plus de quinze jours avant le début de l'enquête (le 23 mai 2019), et ensuite dans les 8 premiers jours après le début de l'enquête publique (le 13 juin 2019).
- Sur les 4 panneaux administratifs sur le territoire communal ainsi qu'à la porte de la Mairie
- Sur le panneau électronique au droit de la Mairie

Il faut cependant préciser que, dans un premier temps, l'affichage sur les panneaux administratifs a été assuré par l'apposition de l'arrêté de l'enquête publique sur format A4 sur fond blanc au lieu du respect des dispositions administratives fixant l'affichage au format A2 sur fond jaune. Cette erreur a été rectifiée dès le 2^{ème} jour de l'enquête publique.

1.5. Prolongation de l'enquête publique

En raison de l'affichage réglementaire tardif et du non respect du formalisme strict de cette disposition, j'ai décidé, conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Environnement, de demander à Monsieur le Maire de Leudeville, la prolongation de la présente enquête publique de 14 jours supplémentaires : ainsi, la durée effective de l'enquête après l'affichage réglementaire (sur fond jaune, format A2), a été portée à 46 jours.

Cette décision de prolongation de l'enquête publique a fait l'objet d'un arrêté municipal de prolongation de l'enquête, d'un avis de prolongation affiché sur les panneaux administratifs (sur format A2 sur fond jaune), et d'une publicité supplémentaire dans les journaux, jeudi 4 juillet 2019.

1.6. Cadre de l'enquête et déroulement de la procédure

La présente enquête, initialement prévue du 11 juin 2019 au 12 juillet 2019 et prolongée ensuite jusqu'au 26 juillet 2019 inclus, s'est déroulée donc pendant 46 jours consécutifs. Le dossier d'enquête était consultable par le public pendant toute cette période dans les locaux de la Mairie de Leudeville.

J'ai assuré 6 permanences, 5 prévues par le 1^{er} arrêté de mise à l'enquête et une permanence supplémentaire prévue dans l'arrêté de prolongation, aux dates et heures précisées :

- Le mardi 11 juin 2019 de 14h15 à 17h15,
- Le samedi 15 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
- Le samedi 22 juin 2019 de 9h00 à 12h00,
- Le lundi 8 juillet 2019 de 9h00 à 12h00,
- Le vendredi 12 juillet 2019 de 14h15 à 17h15.
- Le vendredi 26 juillet 2019 de 14h15 à 17h15 : permanence supplémentaire

Les conditions d'installation du commissaire enquêteur, celles prévues pour l'accueil du public et la consultation du dossier par le public ont été satisfaisantes. L'espace réservé à cet effet, était d'accès aisé et suffisamment spacieux.

En outre, j'ai pu obtenir des réponses à toutes les questions posées, auprès de tous les interlocuteurs, que je remercie d'ailleurs à cette occasion et notamment: Monsieur le Maire de Leudeville et ses adjoints, Madame la Directrice Générale ainsi que ses services. Tous m'ont aidé par les informations fournies et les explications données, en amont de l'ouverture de l'enquête, durant le déroulement de celle-ci et enfin, après la clôture de la procédure.

A l'issue de l'enquête, un Procès Verbal de synthèse a été rédigé et remis lors d'une réunion de présentation le 30 juillet 2019 à Monsieur Petit de Leudeville, Adjoint au Maire. La commune a ensuite formulé ses réponses dans le cadre d'un Mémoire reçu par le commissaire enquêteur le 12 août 2019.

1.7. Réunions

Pour les besoins de cette enquête ont été organisées 2 réunions :

1/ Une réunion préparatoire à cette enquête publique a eu lieu le jeudi 25 avril 2019 dans les locaux de la Mairie de Leudeville. Etaient présents :

- Monsieur Jean Pierre LECOMTE, Maire de Leudeville
- Monsieur PETIT DE LEUDEVILLE, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme
- Madame Christiane CASELLA, Secrétaire Générale des Services
- Adrian BOROS, Commissaire Enquêteur

Le contexte de l'opération ainsi que la présentation du contenu du dossier du PLU arrêté, ont été évoqués. Des réponses ont été apportées également à l'ensemble de questions soulevées par le commissaire enquêteur.

2/ Une réunion complémentaire a eu lieu à ma demande le jeudi 16 mai 2019 à la Mairie de Leudeville. Ont été évoqués lors de cette réunion, l'historique et l'évolution de la commune, l'historique des documents d'urbanisme de la commune, les procédures et démarches qui ont conduit à l'application, actuellement, du RNU, les projets et les différentes OAP inscrites dans le PLU arrêté. A l'issue de la réunion, une visite commentée de la commune et des principaux points évoqués lors du RV est effectuée, en présence de Monsieur Jean Pierre LECOMTE, Maire de Leudeville et de Monsieur PETIT DE LEUDEVILLE, Adjoint au Maire.

Etaient présents à cette réunion :

- Monsieur Jean Pierre LECOMTE, Maire de Leudeville
- Monsieur PETIT DE LEUDEVILLE, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme
- Adrian BOROS, commissaire enquêteur

1.8. Contenu du dossier de l'enquête

Le dossier d'enquête présenté au public était constitué de l'ensemble des pièces réglementaires. Le dossier était disponible pour consultation en mairie ainsi que sur le site internet de la commune. Le dossier comporte :

- Les pièces réglementaires d'un dossier de PLU (Rapport de présentation, PADD, OAP, Règlement, plan de zonage et Annexes); ce dossier comportait en plus le Rapport environnemental exigé par la MRAE dans le cadre d'une analyse « au cas par cas »,
- Les pièces nécessaires à la bonne compréhension de l'enquête publique (pièces administratives, délibérations, le bilan de la concertation)
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) sur le Rapport environnemental,
- Les avis des personnes publiques associées et consultées (PPA/PPC)

Les pièces étaient correctement répertoriées et facilement identifiables en suivant le sommaire présenté.

1.9. Participation du public

L'enquête s'est déroulée sans aucun incident. La participation du public, a été peu importante mais néanmoins proportionnelle au nombre d'habitants de la commune. Ont été enregistrées :

- 2 observations écrites sur le registre papier
- 21 observations orales auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences
- 6 lettres adressées au commissaire enquêteur en mairie de Leudeville
- 3 observations dématérialisées inscrites sur le site de la commune dédié au PLU

2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS EMISES

Hormis les observations du public, ont été répertoriées et analysées les remarques formulées par les administrations et les organismes faisant partie des PPA (Personnes Publiques Associées) et PPC (Personnes Publiques Consultées).

Les observations enregistrées peuvent être classées en 5 grandes catégories :

- **Catégorie 1** : Celles qui demandent une reformulation, des précisions ou un complément de rédaction; toutes les pièces du dossier PLU sont ainsi concernées : le Rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et les annexes (25 observations).
- **Catégorie 2** : Celles contenant des observations de fond, dont les auteurs sollicitent un complément d'étude de la part de la commune ou une révision de la stratégie d'aménagement (5 observations)
- **Catégorie 3** : Celles liées à l'organisation de l'enquête et à la concertation préalable (2 observations)
- **Catégorie 4** : Celles rédigées exclusivement par des personnes privées, administrés de la commune ou propriétaires fonciers sur la commune, qui réclament un reclassement de leurs parcelles, prévues dans le projet de PLU en zone (A) agricole, en zone (U) constructible ou bien qui demandent que leurs parcelles passent d'une zone à une autre (6 observations).
- **Catégorie 5** : Celles qui signalent des erreurs ou omissions matérielles (13 observations)

Les observations contenues dans les 3 premières catégories ont été classées également par thèmes.

Il a été ainsi possible de distinguer celles relevant de :

- **1. Environnement et Espaces Naturels** (désignés EEN)
- **2. Urbanisme et Patrimoine Bâti** (désignés UPB)
- **3. Voirie, Réseaux, Circulation** (désignés VRC)
- **4. Déroulement Procédure et Information du public** (désignés DPI)

Certaines observations contenant plusieurs remarques ont été classées dans plusieurs thèmes. Les observations relevant de la catégorie 4 (relatives au reclassement des parcelles en zone constructible ou sollicitant le changement de zonage), ayant une thématique unique, n'ont pas été reclassées par thèmes. De la même manière, les observations inscrites dans la catégorie 5 (celles relatives aux erreurs et omissions) sont répertoriées uniquement dans le tableau récapitulatif général.

De façon synthétique on peut remarquer que :

- les administrés ont surtout analysé leur situation particulière au regard des dispositions du futur PLU et ont fait des observations liées à leur cas personnel et seules 2 remarques concernent des aspects de la procédure ou des dispositifs inscrits dans le projet de PLU
- les administrations et les organismes PPA et PPC ont soulevé d'une part, beaucoup de détails, omissions et erreurs à rectifier et d'autre part quelques observations liées à la stratégie générale et aux orientations arrêtées dans le projet de PLU

En ce qui concerne l'expression des avis :

- 1/ Deux avis soulignent la qualité du document présenté : le Conseil Régional qui « constate avec satisfaction qu'il priorise un développement au sein de l'enveloppe urbaine existante... » et les familles Clopeau, Lainé et Sota, dans leur courrier du 25 juillet 2019, qui trouvent « cette proposition intéressante par le fait du non agrandissement du village tout en comblant les dents creuses » ;
- 2/ Deux organismes formulent clairement, dans leur courrier en réponse, un avis favorable sous réserve d'intégrer leur remarques (la DDT et le CD 91) ;
- 3/ La commune de Marolles fait part de son avis défavorable ;
- 4/ Deux administrés indiquent qu'ils font étudier la légalité de certaines dispositions (M. Perraguin) ou qu'ils étudient la possibilité d'exercer leur droit de recours (M Beaudière) ;
- 5/ Tous les autres courriers, courriels et échanges avec le commissaire enquêteur contiennent des observations dont leurs auteurs souhaitent simplement l'analyse de leurs remarques et leur prise en compte.

De façon générale, il faut souligner que sur les 45 observations enregistrées sur le tableau détaillé du Rapport concernant les 4 chapitres de remarques identifiés (hors le chapitre n° 4 affecté exclusivement aux demandes individuelles de reclassement en zone constructible des parcelles privées et le chapitre n° 6 consacré au rappel des observations faites par la MRAE), seules 9 observations émanent d'administrés, toutes les autres étant des observations issues des contributions et analyses remises par les administrations, PPA et PPC. La mobilisation individuelle s'est donc concentrée surtout sur les intérêts privés et très accessoirement sur des questions relevant de l'intérêt général, de l'analyse du PLU, de la procédure liée à son adoption, ou enfin des problématiques que ce dernier soulève.

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

Après avoir :

- Etudié le dossier constitué par la commune de Leudeville, et mis à l'enquête publique en application de l'arrêté de Monsieur le Maire de Leudeville en date du 3 mai 2019, N° 332.2019.030
- Pris connaissance de l'évaluation environnementale et notamment des observations formulées par la MRAE
- Vérifié les avis d'information au public diffusés réglementairement par voie de presse,
- Préparé et assuré le bon déroulement de l'enquête, et ce en liaison la mairie de Leudeville,
- Décidé de prolonger l'enquête publique après avoir constaté un défaut d'affichage réglementaire
- Vérifié les conditions dans lesquelles la commune a réalisé l'affichage réglementaire,
- Visité à plusieurs reprises le territoire concerné par le projet de PLU,
- Rencontré Monsieur le Maire, l'Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme et les services de la commune,
- Reçu pendant mes permanences les administrés qui souhaitaient s'entretenir avec le commissaire enquêteur,
- Enregistré et analysé les observations formulées tant par courrier que par courriel et sur le registre mis à disposition du public à la mairie de Leudeville,
- Remis à la commune le Procès Verbal de Synthèse et étudié son mémoire en réponse,

Je constate :

- Le respect de la procédure de publicité et d'affichage observée in fine, par la commune,
- La bonne présentation générale du dossier soumis à l'enquête publique qui permettait une compréhension correcte du projet de PLU
- La qualité du Rapport environnemental, réalisé à la demande de la MRAE dans le cadre d'une évaluation « au cas par cas » et qui assure une analyse des enjeux environnementaux permettant d'apprécier l'ensemble des paramètres liés à ce projet de PLU,
- L'effort de préservation du caractère rural et agricole de la commune et le respect strict des orientations du SDRIF, dans le cadre des dispositions arrêtées pour le PLU concernant l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux territoires,
- La qualité satisfaisante des réponses présentées dans le Mémoire en réponse par la commune de Leudeville au Procès Verbal de Synthèse du Commissaire Enquêteur,

Je note cependant :

- Que les esquisses fournies dans le cadre des OAP présentent toutes une voirie interne en impasse, sans maillage avec le réseau de voirie communal, donc une approche urbaine en « quartiers fermés », contraire à l'établissement de liens sociaux et que la généralisation de ce type d'aménagement risque de nuire au développement harmonieux et aux démarches participatives au sein de la commune
- Que des constructions déjà réalisées et des permis accordés récemment contredisent les hypothèses élaborées dans le cadre du PLU en ce qui concerne le nombre de logements programmés (le nombre de logements programmés étant surévalué), et que, compte tenu du nombre de logements envisagé, il n'apparaît pas clairement qu'il a été tenu compte de la qualité urbaine des futurs ensembles (densité, volumétries, etc), cette observation étant valable notamment pour les secteurs « Chemin des Mulets » et « Grande Rue ».
- Que l'OAP « Chemin du Parc » souffre de plusieurs imprécisions pouvant éventuellement conduire à un projet non conforme ni avec les souhaits de la commune, ni avec ceux des riverains et que les observations de ces derniers sont en partie justifiées.
- Que plusieurs absences d'indications, des formulations imprécises ou erreurs de rédaction se sont glissées dans les documents du projet de PLU et qu'elles devront être corrigées avant l'approbation du document.
- Que tout en sachant que la commune de Leudeville ne maîtrise pas les décisions liées à la mise en conformité de la station d'épuration de Marolles, elle sera tenue de participer activement et impulser la réflexion concernant cette opération sans laquelle l'ensemble des programmes de constructions neuves ne pourra voir le jour.
- Que les nombreuses observations de la commune de Marolles en Hurepoix, sans remettre en question l'OAP « Route d'Evry », devront nécessairement induire une réflexion sur les aménagements proposés et surtout conduire à une concertation étroite avec la commune voisine, pour aboutir à un projet respectueux de l'environnement et de la population voisine de cette opération.

4. CONCLUSIONS MOTIVEES

Par conséquent, et compte tenu des considérations qui précèdent

Je donne un avis favorable pour le projet de PLU de la commune de Leudeville accompagné de 2 réserves et 4 recommandations :

Réserve n° 1 : Concernant les secteurs « Chemin des Mulets » et « Grande Rue » et à la lumière des constructions déjà réalisées et des permis accordés : reconsidérer la constructibilité globale de ces secteurs tout en prenant en compte des hypothèses d'aménagement réalistes.

Réserve n° 2 : Concernant l'OAP « Chemin du Parc » : revoir le schéma d'aménagement proposé pour tenir compte des nouvelles hypothèses indiquées dans les réponses formulées aux administrés.

Recommandation n° 1 : tenir compte de l'ensemble des observations faites par les administrations et par les administrés, pour compléter, corriger ou reformuler les articles ou paragraphes visés dans le tableau récapitulatif contenu dans le Rapport d'enquête.

Recommandation n°2 : étudier des solutions alternatives au système viaire en impasses envisagé pour les futures opérations et éviter de généraliser le schéma de « voiries fermées » pour toutes les OAP programmées

Recommandation n° 3 : accompagner avec vigilance et de manière active les études menées par la CCVE concernant la station d'épuration, cette réalisation ayant un impact direct et incontournable sur les opérations d'aménagement et de constructions envisagées par la commune.

Recommandation n° 4 : tenir compte des observations de Marolles en Hurepoix sur tous les points liés la réalisation de l'OAP « Route d'Évry » et notamment celui concernant une nécessaire et indispensable collaboration pour la mise au point de cette opération avec cette commune voisine.

Fait le 20 août 2019

Le Commissaire Enquêteur,
Adrian BOROS

