

Département de Seine-et-Marne

Commune de LIVERDY-EN-BRIE

ENQUETE PUBLIQUE

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

25 mai au 27 juin 2023

Rapport et conclusions

de la commissaire enquêteur

Marie-Françoise Sévrain

Table des matières

A - RAPPORT	3
1 - Généralités.....	3
1-1 Préambule.....	3
1-2 Contexte de l'élaboration du PLU.....	3
1-3 Composition du dossier	3
2 - Organisation et déroulement de l'enquête.....	6
2-1 Le cadre juridique et réglementaire	6
2-3 Désignation commissaire enquêteur.....	6
2-4 Modalités de l'enquête.....	6
2-5 Publicité de l'enquête.....	6
2-6 Permanences de la commissaire enquêteur	7
2-7 Clôture de l'enquête	7
3- Le projet de PLU.....	8
3-1 Présentation de la commune.....	8
3-2 Le projet de PLU.....	8
3-3 Les avis des personnes publiques associées.....	11
4- Analyse des observations	13
4-1 Observations du public.....	13
4-1-5 Orientation d'aménagement et programmation	18
4-2 Remarques et questions de la commissaire enquêteur.....	20
4-2-5 La concertation.....	26
B – CONCLUSIONS et AVIS	28
La concertation	28
Le dossier	28
Le projet de PLU.....	29
Avis	30
Réserves.....	31
Recommandations	31
Annexes	32
Procès-verbal de synthèse des observations.....	32
Mémoire en réponse de la commune	32

A - RAPPORT

1 - Généralités

1-1 Préambule

La présente enquête publique a pour objet de soumettre à la consultation du public le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Liverdy-en-Brie arrêté par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2022.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, de recueillir ses observations, de les analyser, et de prononcer un avis sur le projet.

À l'issue de l'enquête, le projet du PLU pourra être modifié par une délibération du conseil municipal pour tenir compte des observations du public, des personnes publiques et autres services de l'État ainsi que des conclusions du commissaire enquêteur. Il pourra ensuite être approuvé par délibération de la collectivité et devenir opposable après sa transmission au préfet, si celui-ci ne demande pas de modifications et ne s'oppose pas à son application.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui organise le développement d'une commune en fixant les règles d'aménagement. Il exprime un véritable projet en définissant un projet global d'aménagement de la commune qui a pour but de concilier le développement de l'activité humaine avec la protection de l'environnement. Il doit être un équilibre entre un développement maîtrisé et le respect des normes environnementales dans une perspective de développement durable.

1-2 Contexte de l'élaboration du PLU

Par délibération 61/2014 du 19 septembre 2014 il a été prescrit la révision du POS en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme.

Une première décision de la MRAE du 14 février 2017 n°77-007-2017 avait dispensé la révision du POS d'une évaluation environnementale.

Le PLU n'a pu être arrêté avant la caducité du POS le 27 mars 2017, la commune a alors été soumise au Règlement National d'Urbanisme.

La procédure d'élaboration du PLU s'est poursuivie.

Une fois les orientations du PADD redéfinies en 2020 par le conseil municipal, une seconde décision de la MRAE du 06 mai 2021 a confirmé la dispense d'une évaluation environnementale pour l'élaboration du PLU.

Le projet de PLU a été arrêté lors de la séance du 13 décembre 2022 ainsi que le bilan de la concertation.

1-3 Composition du dossier

- Registre papier
- Arrêté n°2023A/09G du 05 mai 2023
- **Rapport de présentation** (93 pages)

- Diagnostic démographique et économique
 - Présentation générale
 - Prévisions socio-démographiques
 - Prévisions économiques
 - Développement urbain et ses potentiels
 - Déplacement et analyse des besoins en matière de mobilité
 - Besoins potentiels
 - Analyse de l'état initial de l'environnement
 - Géomorphologie
 - Paysage communal et son cadre naturel
 - Écologie
 - Qualité de l'environnement
 - Explication des choix retenus et justification du zonage et des règles d'urbanisme
 - Explication des choix retenus pour établir le PADD
 - Exposé des motifs des choix retenus pour mettre en œuvre le PADD
 - Mode d'emploi du règlement
 - Justification de l'insertion de dispositions particulières
 - Indicateurs de suivi.
- **PADD** : projet d'aménagement et de développement durables (13 pages)

Sommaire

- Aménagement
 - Environnement
 - Développement urbain
 - Équipements
 - Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
 - Synthèse cartographique
- **OAP** : orientations d'aménagement et de programmation (5 pages)
- **Règlement écrit** (130 pages)

Sommaire

- Dispositions générales
- Lexique et définitions applicables pour el règlement
- Dispositions applicables aux zones urbaines
 - Zone UA
 - Zone UB
 - Zone UC
 - Zone UE
- Dispositions applicables aux zones à urbaniser
 - Zone AUE
- Dispositions applicables à la zone agricole
 - Zone A
- Dispositions applicables à la zone naturelle

- Zone N
- Annexes
 - Liste des emplacements réservés
 - Liste du patrimoine bâti protégé
 - Liste des espèces invasives
 - Localisation des secteurs exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles
- **Règlement graphique :**
 - Plan d'ensemble
 - Plan bourg et hameau Retal
- **Annexes (35 pages)**
 - Liste des servitudes d'UP
 - Plan des servitudes d'UP
 - Plan des réseaux d'eau potable
 - Plan des réseaux d'assainissement
 - Note sur le traitement des déchets ménagers
 - Arrêté préfectoral relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit
 - Liste des espèces recommandées
 - Fiche de construction sur les terrains argileux
- Avis des PPA :
 - Communauté de communes du Val Briard courrier du 12 février 2023
 - Chambre d'agriculture courrier du 29 mars 2023
 - Département de Seine-et-Marne courrier du 13 avril 2023
 - DDT : CDPENAF courrier du 21 avril 2023
 - DDT : Avis de l'Etat courrier du 11 mai 2023

Les avis de la Région et de la CCI arrivés pendant l'enquête ont été joint au dossier en cours d'enquête

- Délibération du conseil municipal de choix de la structure du règlement de PLU 38/2022 du 13 décembre 2022
- Délibération du conseil municipal du bilan de la concertation relative à l'élaboration de PLU 39/2022 du 13 décembre 2022
- Délibération du conseil municipal d'arrêt du projet de PLU 40/2022 du 13 décembre 2022

2 - Organisation et déroulement de l'enquête

2-1 Le cadre juridique et réglementaire

Le projet, objet de la présente enquête publique, est soumis aux dispositions :

- Du Code de l'Urbanisme, notamment des articles L.151-1 et suivants et L 153-1 et suivants, R151-1 et suivants, et R 153-1 et suivants ;
- Du code de l'environnement notamment des articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants qui précisent la procédure et le déroulement de l'enquête publique ;
- des documents supra communaux qui s'imposent dans un rapport de compatibilité notamment SDRIF, PGRI, PCAET ou dans un rapport de prise en compte comme le SRCE

2-3 Désignation commissaire enquêteur

Une fois le projet de PLU arrêté, la commune a sollicité la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique préalable à son approbation.

Par décision E2200107/77 du 09 janvier 2023, la présidente du tribunal administratif de Melun a désigné madame Marie-Françoise Sévrain inscrite sur la liste d'aptitude à la fonction de commissaire enquêteur de Seine-et-Marne pour conduire l'enquête.

2-4 Modalités de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal n°2023/09AG du 05 mai 2023

- Article 1 : objet et dates de l'enquête :
Enquête relative au projet de PLU se déroulant du 25 mai à 9h au 27 juin à 17h30
- Article 2 : Nom du commissaire enquêteur désigné par la présidente du tribunal administratif de Melun Mme MF Sévrain
- Article 3 : Modalités de publicité (avis publié dans 2 journaux et affiché)
- Article 4 : Mise à disposition du dossier papier en mairie et par voie dématérialisée sur le site <http://www.liverdy.fr>
Recueil des observations sur un registre papier, par courriel à l'adresse suivante : enqueteplu@liverdy.fr ou courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur adressé en mairie de Liverdy
- Article 5 : Permanences du commissaire enquêteur
Jeudi 25 mai de 9h à 12h
Samedi 10 juin de 9h à 12h
Jeudi 14 juin de 14h à 17h30
Mardi 27 juin de 14h à 17h30
- Article 6 : mise à disposition du rapport et des conclusions motivées à l'issue de l'enquête pendant 1 an.

2-5 Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête a été affiché dans la commune et publié dans 2 journaux :

- Le Parisien jeudi 11 mai et samedi 03 juin
- Le Pays Briard vendredi 12 mai et mardi 06 juin

L'enquête a été annoncée sur le site internet de la commune où était consultable le dossier d'enquête.

2-6 Permanences de la commissaire enquêteur

Les permanences ont eu lieu aux jours et heures prévus dans l'arrêté et se sont déroulées dans de bonnes conditions. Au cours de celles-ci, la commissaire enquêteur a reçu 15 personnes.

2-7 Clôture de l'enquête

Le mardi 27 juin à 17h30, l'enquête terminée le registre d'enquête a été clos par la commissaire enquêteur et l'adresse courriel rendue inactive. Le recueil des observations n'a plus été possible.

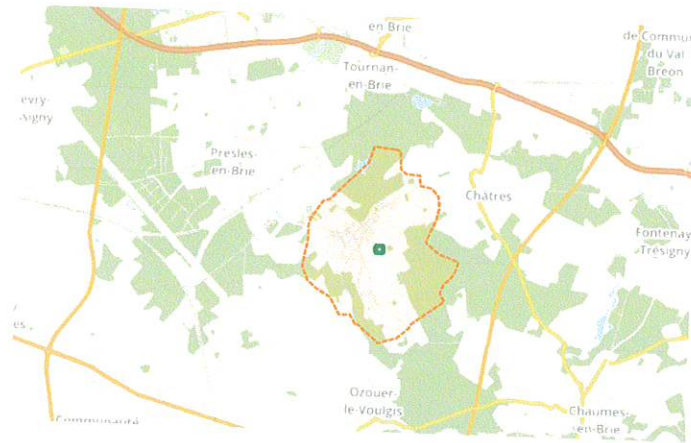
Quatre contributions ont été inscrites sur le registre papier, trois y ont été annexées et deux déposées par courriel à l'adresse dédiée.

La commissaire enquêteur a ensuite rédigé un procès-verbal de synthèse des observations communiqué à la commune qui a été suivi d'un mémoire en réponse.

3- Le projet de PLU

3-1 Présentation de la commune

Liverdy est une commune du centre-ouest de la Seine-et-Marne au sud de la nationale 4 appartenant à la Communauté du Val Briard.



Elle répond au sens du SDRIF à la catégorie des bourgs, villages et hameaux dont l'objectif est de contenir l'étalement urbain, préserver les espaces agricoles et naturels.

Le nombre d'habitants au 1^{er} janvier 2018 était d'environ 1 300 habitants se caractérisant par une population relativement jeune.

Le territoire de la commune est majoritairement agricole plus de 50% d'espaces forestiers, puis 42.5 % de terres agricoles. Les zones urbaines se partagent entre le bourg et le hameau de Retal.

C'est une commune rurale dont le parc de logements est principalement constitué de maisons individuelles. La commune n'est pas soumise à l'obligation des 25% de logements sociaux et aucun logement social n'est répertorié.

3-2 Le projet de PLU

3-2-1 PADD

Le PADD est la traduction du projet politique arrêté par la commune et il définit donc les orientations générales suivantes :

- Aménagement :
 - Maintenir les grands équilibres du territoire en satisfaisant une demande en logements à proximité des pôles d'emplois
 - Maintenir le cadre rural et le cadre de vie en maîtrisant l'évolution démographique et la protection des espaces naturels
 - Prendre en compte l'activité équestre et sa renommée
- Environnement
 - Donner toute sa place à l'agriculture
 - Préserver les ressources en eau

- Protéger le domaine du Château du Monceau
- Mettre en valeur les étangs communaux
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain
- Protéger les massifs boisés et leurs lisières
- Conforter le rôle de corridor écologique assuré par les cours d'eau
- Restaurer un corridor écologique aux abords du ru de la Feneuse
- Protéger les zones humides
- Prendre en compte les risques de mouvement de terrain
- Contribuer à réduire les consommations et dépenses en énergie
- Développement urbain
 - Maintenir le taux de croissance démographique par rapport à la période 2007-2017
 - S'inscrire dans une logique de renforcement du bourg dans la structuration du territoire
 - Circonscrire le développement du hameau de Retal
 - Œuvrer pour la mixité de types d'habitat
 - Pérenniser l'activité agricole et les outils de production
 - Conforter les activités économiques
- Équipements
 - Restructurer les équipements publics et collectifs
 - Dynamiser le village
 - Mettre en valeur les étangs communaux
 - Renforcer la desserte en télécommunications numériques
- Mobilités
 - Proposer un nouveau schéma de circulation dans la commune
 - Améliorer l'accessibilité vers les pôles d'emplois locaux
 - Relier le hameau de Retal au bourg
- Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
 - Optimiser les capacités constructibles
 - Limiter les surfaces à urbaniser en respect des contraintes du SDRIF
- Synthèse cartographique

3-2-2 OAP

Le projet de PLU comporte une seule OAP portant sur un secteur classé AUE d'environ 8 000 m² destiné à des équipements publics et localisé au sud du cimetière au nord-est du bourg.

L'ouverture à l'urbanisation pourrait être immédiate après l'approbation du PLU en vue notamment de réaliser une salle polyvalente.

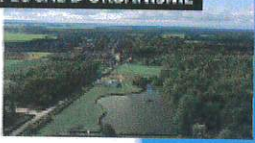
L'intégration dans l'environnement se fera par un traitement paysager et la création d'une interface végétalisée avec la zone agricole voisine.

3-2-3 Le zonage

Les zones UA, UB, UE, AUE sont regroupées au niveau du bourg et la zone UC au nouveau du hameau de Retal auquel s'ajoute un STECAL pour le château de Monceau comme le montre le plan d'ensemble page suivante.



PLAN LOCAL D'URBANISME



Le territoire
le 12/03/2010

Le plan local d'urbanisme a été adopté par le conseil municipal le 12 décembre 2007

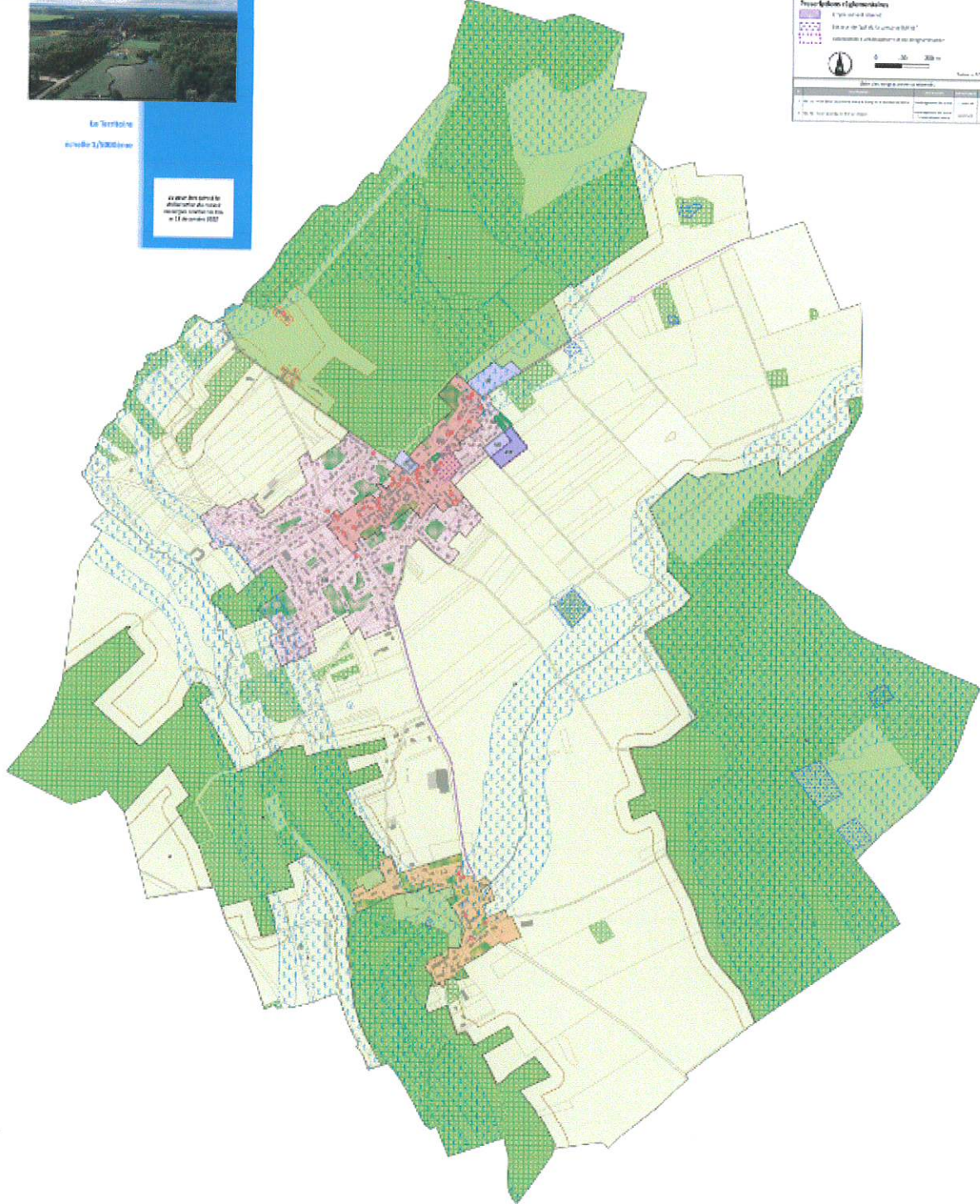
- Ud : Urbanisme g. d'habitat
- Ug : Urbanisme g. d'habitat à caractère collectif
- Uc : Urbanisme g. d'habitat individuel
- Uv : Urbanisme g. d'habitat individuel à caractère collectif
- Ue : Urbanisme g. d'habitat individuel à caractère collectif, d'habitat individuel à caractère collectif
- Ua : Urbanisme g. d'habitat individuel à caractère collectif

Protection paysagère

- Site classé
- Site inscrit
- Site classé
- Site inscrit
- Site classé
- Site inscrit

Protection des monuments

- Monument classé
- Monument inscrit
- Monument classé
- Monument inscrit



3-3 Les avis des personnes publiques associées

Tableau de synthèse des avis des personnes publiques associées

DATE	PPA	F O U D F	OBSERVATIONS
11/05/23	ÉTAT	Favorable sous réserves	<p>Réserves expresses : apportées les corrections et compléments demandés notamment de consommation d'espaces</p> <p>Constat que la concertation a bien eu lieu, que la MRAe n'a pas demandé EE, que l'avis de la CDPENAF doit être joint au dossier.</p> <p>Il est relevé un certain nombre de coquilles et d'incohérences qui devront être corrigées.</p> <p>N'étant pas couverte par un SCot c'est le SDRIF qui est le document d'ordre supérieur dans un rapport de compatibilité avec un objectif à 2030 de 1600 habitants.</p> <p>Il est fait remarquer que la consommation d'espaces doit être revue car des espaces semblent avoir été consommés et non pris en compte, affectant l'exactitude des calculs présentés. La référence des données de départ est celle du SDRIF approuvé en 2013 et doit tenir compte des consommations effectives. La consommation permise par le SDRIF de 5,05 ha serait déjà atteinte. Il est demandé d'établir un bilan de l'urbanisation au sens du SDRIF et de vérifier leur compatibilité avec le SDRIF.</p> <p>Il n'y a pas de justification de l'absence de classement en EBC du bois de Marsaux, avec absence de la bande de 50m en lisière et il y a une trame EBC au nord du château de Monceau injustifiée.</p> <p>Il manque la démonstration de la compatibilité du PLU avec le PGRI de la Seine et il n'est pas cité le plan de prévention des risques d'inondation de l'Yerres. (PAPI)</p> <p>Faire figurer les cours d'eau sur le plan et tenir compte dans le règlement des distances à préserver d'une imperméabilisation de part et d'autre de leurs rives.</p> <p>Pour les zones humides, nécessaire d'actualiser les données et prévoir un zonage avec règlement des zones de classe A.</p> <p>Zonage d'assainissement doit figurer dans le dossier de PLU et la gestion des eaux pluviales doit tenir compte de la présence d'argile dans le sol.</p> <p>Tenir compte des ripisylves (représentation et règlement).</p> <p>Démontrer la compatibilité avec le PDUIF.</p> <p>Actualisation des données à faire.</p> <p>Mise à jour des SUP</p>
	ARS	Avis favorable	<p>Avec prise en compte des réserves émises : prescriptions des périmètres de protection de captage d'eau potable à annexer et attention particulière aux espèces allergène</p>
	SAGE de l'Yerres	Avis défavorable	<p>Demande de prise en compte enveloppes d'alerte des zones humides de la DRIEAT 2021, revoir la protection de la nappe de Champigny en fonction de la présence de gouffres et des cours d'eau et propose de déterminer un classement spécifique Azh et Nzh, d'identifier les cours d'eau sur le règlement graphique prévoir la perméabilité des stationnements en zones urbaines, de privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle et protéger la trame verte et bleue.</p>
06/05/21	MRAe	Avis favorable	<p>Examen au cas par cas : dispense d'évaluation environnementale</p>

29/03/23	Chambre d'Agriculture	Avis défavorable	Diagnostic agricole insuffisant sur la base de données anciennes, manque un schéma des circulations agricoles, souligne incohérence relevée par les services de l'Etat sur le calcul des consommations d'espaces restantes, besoin de concertation avec la profession agricole pour ER 1 Et ER 2, demande que soit identifié les bâtiments pouvant se convertir en agrotourisme et de ne pas représenter les zones humides de classe 2 et 3 sur le plan de zonage.
21/04 /23	CDPENAF	Avis favorable	Demande de préciser que les logements en zone A sont strictement liés à l'activité agricole, limiter les annexes des habitations en zone A et N, mettre à jour la carte des zones humides, réaliser un schéma de circulation agricole, préserver l'accessibilité des parcelles agricoles.
13/04/23	Conseil départemental	favorable sous réserves	<p>De prendre en compte les observations techniques émises :</p> <p>Identification des routes départementales, indiquer dans les servitudes les plans d'alignement</p> <p>ER1 et ER2 d'aménagements de voirie ne peut être à la charge du département même s'ils seront à terme intégrés dans la voirie départementale et envisager que le règlement de la zone A permette leurs réalisations</p> <p>Oubli de l'arrêté concernant les nuisances sonores de la ligne ferrée Paris-Mulhouse</p> <p>Dans le PADD intégrer pour la gestion des eaux pluviales une gestion intégrée en conformité avec l'orientation 4 du SDAGE.</p> <p>Cartographier les cours d'eau, vigilance relatives aux espèces invasives et aux espèces exotiques pouvant avoir un effet néfaste sur la biodiversité</p> <p>recommandation d'éviter les plantations monospécifiques favorisant le développement de maladies</p> <p>Agriculture : proposition de modification hauteur hangar à 15m et parcelles en prairies permanente de zone A en zone</p> <p>Manque dans le rapport de présentation un diagnostic énergie-climat et la relation devrait être faite avec le PCAET en cours de réalisation de la Communauté de communes du Val Briard</p>
16/02/23	CC Val Briard	Avis favorable	Souligne la cohérence du PLU avec le projet de territoire du Val Briard, la protection des terres agricoles et naturelles, qu'il est autorisé la production d'énergie solaire en toiture et l'isolation par l'extérieur des constructions anciennes permettant d'atteindre les objectifs du PCAET du Val Briard.
Avis arrivé après le début de l'enquête			
23/05/23	Région	Reçu le 1 ^{er} juin	<p>Besoin de clarifier le décompte et la cohérence de consommation entre PADD et rapport de présentation</p> <p>Souligne la volonté de préserver le cadre vie (patrimoine bâti à protéger, patrimoine naturel)</p> <p>Problématique de circulation difficile et stationnement, PADD promeut schéma de circulation à approfondir</p> <p>Logements constitués majoritairement de maisons individuelles, intéressant d'encourager la diversité de l'habitat (taille, typologie) à travers une OAP sur le logement.</p>
25/05/23	CCI	Reçu le 16 juin	Avis favorable sans observation

4- Analyse des observations

Pour une meilleure compréhension, l'analyse des observations se décompose en 3 parties : la synthèse des observations, la réponse de la commune et les commentaires de la commissaire enquêteur. Les observations ont été regroupées de façon thématique.

4-1 Observations du public

4-1-1 Concertation et publicité de l'enquête

M. Bailly estime avoir été peu informé de l'élaboration du PLU et la publicité de l'enquête réduite à des affichages. Il constate qu'il n'y a pas eu d'information en porte à porte.

M. Cauchie constate un déficit d'information concernant l'élaboration du PLU et l'enquête.

Réponse de la Commune :

- L'élaboration du PLU porte un principe d'intérêt général ; elle ne nécessite pas d'information individuelle en porte à porte.
- La concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération prescrivant l'élaboration du PLU de Liverdy-en-Brie, comme cela est rappelé dans la délibération du 13 décembre 2022 tirant le bilan de la concertation. En particulier, une réunion publique a été organisée spécifiquement pour présenter le projet de PLU plus de 3 semaines avant son arrêt (17 novembre 2022) ; et 3 bulletins municipaux ont été en partie consacrés à présenter l'avancement des travaux du PLU depuis les dernières élections municipales.
- L'enquête publique s'est également déroulée correctement, conformément aux articles L123-1 et suivants du code de l'environnement. Plusieurs avis d'enquête publique ont bien été publiés dans la presse locale conformément à l'article R-123-11 du Code de l'urbanisme :
 - o 11 mai 2023 dans Le Parisien,
 - o 12 mai 2023 dans le Pays Briard,
 - o 3 juin 2023 dans Le Parisien,
 - o 6 juin 2023 dans le Parisien. Pays Briard

Commentaires commissaire enquêteur

Pour la concertation, la commune a fait un service minimum.

Ce qui est dénommée concertation apparaît comme une simple information. Il faut reconnaître que le code de l'urbanisme n'impose pas de modalités de concertation, ce qui laisse place à une procédure a minima.

Pour l'enquête publique, la publicité de l'enquête a été faite par affichage de l'avis d'enquête dans la commune et sa diffusion à la rubrique des annonces légales de 2 journaux diffusés dans le département.

Cette publicité a respecté le strict minimum légal. Les annonces légales ne sont que très rarement consultées par le citoyen d'autant plus que les journaux papier sont de moins en moins lus.

Il est regrettable qu'il n'y ait pas eu une information par distribution par boîtes dans la commune. Cette publicité de proximité est la plus efficace.

Il faut, toutefois noter que l'enquête était annoncée sur le site internet de la commune où les pièces du projet de PLU étaient consultables.

4-1-2 Demandes de modification de zonage

- Messieurs Angelo et Bruno Pizocolo propriétaires d'un immeuble au 4 rue Thibault demandent le classement en zone UA et non en zone UB.

Réponse de la Commune :

- M. Pizocolo font référence à la zone UA « du temps du POS »
- La zone UA du projet de PLU permet notamment une implantation à l'alignement, **qu'il ne semble pas judicieux** d'autoriser rue Thibault au-delà de la limite de la zone UA telle qu'elle a été définie dans le projet de PLU arrêté. On peut aussi rappeler que la première version du projet de PLU inscrivait déjà ce terrain en zone UB.

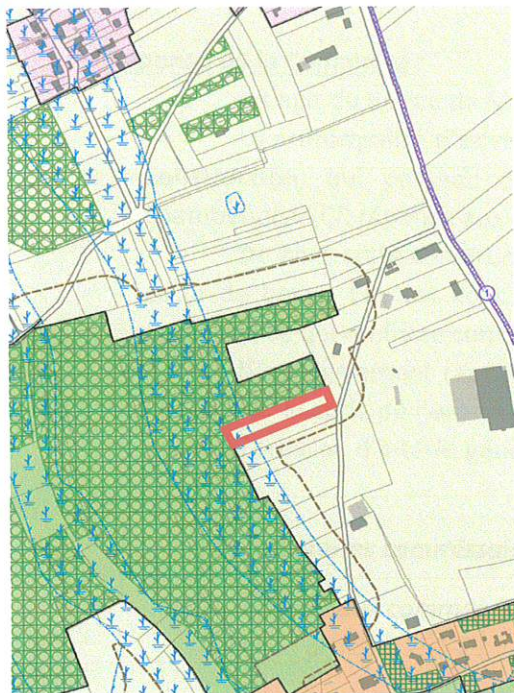
Commentaires commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur a reçu M. Pizocolo en permanence qui lui a expliqué les raisons de sa demande de changement de zone déjà inscrite sur le registre papier. Il s'agit pour lui et son frère d'avoir la possibilité de créer un logement dans le bâtiment abritant actuellement une activité artisanale. Que ce soit le règlement de la zone UA ou la zone UB, le bâtiment en question peut devenir une habitation et il n'y a pas de raison de modifier le zonage. M. Pizocolo n'a pas manifesté l'intention de voir modifier l'emprise au sol du bâtiment et aucunement souhaité une implantation à l'alignement.

- Mme Prout Rieu, propriétaire de la parcelle 413 située PRE BERNAY classée en zone A, souhaiterait qu'elle soit classée zone constructible.

Réponse de la Commune :

- La demande semble avoir été formulée hors du cadre de l'enquête publique, et à ce titre elle n'est juridiquement pas recevable.
- Néanmoins, on peut apporter l'analyse suivante : la demande porte sur la parcelle C413. Il s'agit d'un espace agricole, qui plus est éloigné d'une zone urbanisée existante (bourg ou hameau de Retal) et qui n'a donc **pas vocation à être urbanisé**, conformément aux principes généraux du PADD et du code de l'urbanisme.



Zonage du PLU arrêté



Photo aérienne IGN

Commentaires commissaire enquêteur

La demande a bien été formulée dans le cadre de l'enquête, suite à un appel téléphonique de Mme Prout Rieu lors de la dernière permanence de la commissaire enquêteur il lui a été recommandé d'envoyer un message à l'adresse courriel dédiée à l'enquête avant sa clôture pour qu'elle puisse être prise en compte. C'est ce qu'elle a fait et c'est pourquoi la commissaire enquêteur n'a pas jugé son observation non recevable.

Sur le fond de la demande, il est impossible de répondre favorablement et d'envisager qu'une parcelle en zone agricole devienne constructible. D'autant plus que cette parcelle est dans la bande de 50 m inconstructible en lisière d'un massif forestier de plus de 100 ha.

4-1-3 Classement de bâtiment au titre de l'article L151-19 du Code l'urbanisme

Monsieur Sirvente, propriétaire au 177 rue de la Forêt, est opposé au classement de sa maison comme patrimoine bâti remarquable.

Réponse de la Commune :

- **La municipalité n'envisage pas de revenir sur le repérage et la protection de cette construction, qui possède des caractéristiques typiques de l'architecture de la Brie champenoise (Cf. réponse aux « Remarques et questions de la commissaire enquêteur »).**

Monsieur Cauchie signale qu'il n'a pas été consulté pour le classement de sa maison ni informé des contraintes.

PLU Livery-en-Brie E2200107/77

- Ces parcelles constituent également un support potentiel pour le développement d'une trame verte en « pas japonais ».
- Cet EEPP a par ailleurs été présenté comme exemple lors de la réunion publique du 17 novembre 2022, sans que cela suscite de réaction particulière.
- La remise en question de cette préservation serait en contradiction avec la réalité du terrain et le PADD sur la prise en compte de la trame verte.
-

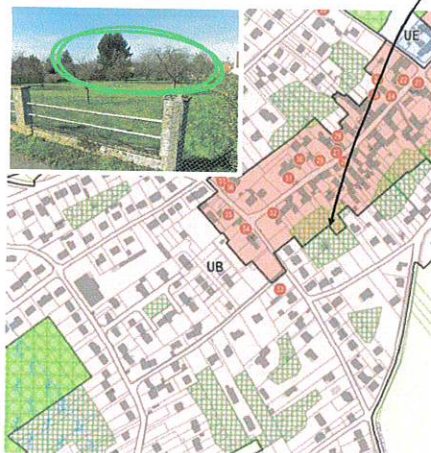
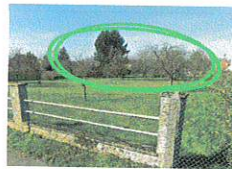


Zonage du PLU arrêté



Photo aérienne IGN

Des dispositions en faveur de la « nature en ville »



 Espace Ecologique et/ou Paysagé protégé

Identification et protection de plusieurs **Espaces écologiques et/ou paysagés**.

Espaces verts généralement privés, souvent situés en cœur d'îlot/fonds de jardin, qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie.

Des aménagements y sont autorisés, s'ils ne remettent pas en cause le caractère d'espace vert / espace de respiration de ces secteurs :

- Piscines < 35m²
- Installations légères < 10m² et 3m de haut
- Voies de desserte

L'abatage d'arbres y est interdit, sauf en cas de **risque avéré** (compensation par replantation exigée)

Le PLU identifie et protège également des alignements d'arbres :

- Devant la « Maison Blanche »
- Rue du Cèdre



Diapositive présentée lors de la réunion publique du 17 novembre 2022

Commentaires commissaire enquêteur

Dans sa réponse la commune donne un extrait de règlement graphique qui ne correspond pas au secteur concerné par la requête de M. Potut. Cette erreur est injustifiable puisque la commune avait les numéros de parcelle et le plan d'un certificat d'urbanisme négatif. La propriété de M. Potut se trouve rue des Fontaines et l'extrait donné en référence est situé rue de Melun.

La parcelle concernée par la requête de M. Potut est celle où est inscrit le nom de la zone : UB



La trame EVP peut sembler injuste quand on considère qu'il y a 2 constructions assez récentes sur la parcelle à l'est qui ont pu être construites sous le régime du RNU. Or la commune prévoit des cœurs d'îlots à protéger.

Sans supprimer la totalité de la trame proposée, il serait possible de la réduire sur la parcelle de M. Potut en l'alignant avec la trame à l'ouest.

Par contre, dans la logique de protection de cœur d'îlots, il apparaît peu compréhensible que cette trame ne couvre pas en partie les parcelles au sud en bordure de la zone agricole.

4-1-5 Orientation d'aménagement et programmation

Des habitants de la rue du Cèdre et des rues adjacentes (rue des Tilleuls et rue Thibault) s'interrogent sur l'accessibilité d'un éventuel projet d'équipements collectifs envisagé à côté du cimetière. Ils relèvent que les rues sont étroites et certaines à sens unique. Ils considèrent que l'accès par la rue du Cèdre est totalement inadapté sans oublier la possibilité des nuisances sonores. Ils suggèrent de trouver un site plus adapté.

M. Bailly pose aussi la question de l'accès du projet d'OAP. Il indique que le seul lieu compatible avec le projet porté par la commune est un terrain propriété de la commune au niveau du terrain de loisirs qui avait déjà obtenu un permis de construire en 2019.

M. Cauchie partage le même avis que des habitants la rue du Cèdre et des rues adjacentes ainsi que M. Bailly en insistant sur les difficultés rencontrées par les services de sécurité, de collecte de

déchets, et des diverses entreprises appelées à intervenir. Il souligne l'absence de consultation sur le projet.

Réponse de la Commune :

- La municipalité affirme son intention de réserver ce secteur à un projet d'intérêt collectif, préférentiellement en vue de la construction d'une salle polyvalente bénéficiant aux habitants de Liverdy-en-Brie en premier lieu.
- Son accès se ferait donc majoritairement par modes actifs (marche, vélos), limitant les nuisances et risques occasionnés par le trafic routier.
- La municipalité souhaite toutefois se donner les moyens d'articuler la construction de cet équipement d'intérêt collectif avec une réflexion plus générale sur les conditions de circulations rue du Cèdre, rue des Tilleuls, rue Thibault et rue de la Forêt.
- Elle **envisage donc d'inscrire la réalisation de ce projet à plus long terme, à travers le reclassement de la zone AUE du PLU arrêté en zone 2AU** (zone non constructible, sans OAP, et qui ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une future procédure d'évolution du PLU).

Commentaires commissaire enquêteur

La commune déclare vouloir retirer son OAP, la commissaire enquêteur ne peut qu'en prendre acte et n'a pas de commentaire sur une décision qui relève du conseil municipal.

Toutefois, la commune n'a pas jugé utile de répondre sur le fait qu'un terrain appartenant à la commune en zone UE pourrait permettre la réalisation d'une salle polyvalente et serait peut-être plus adapté.

4-1-6 Observation hors du champ réglementaire du PLU

M. Dudillieu résidant à Retal se plaint d'écoulement d'eaux lié au débordement d'une canalisation de drainage agricole. Les désagréments subis semblent résulter d'une intervention en amont ayant modifié l'écoulement de la canalisation.

Le problème exposé ne relève pas du PLU.

Réponse de la Commune :

- Hors PLU, cette remarque n'appelle pas de réponse particulière au titre de cette procédure.

Commentaires commissaire enquêteur

Effectivement, si ce n'est pas un problème de PLU, mais un problème dont la commune devrait se préoccuper et c'est certainement de son pouvoir de vérifier si des travaux illégaux n'ont pas été entrepris.

4-2 Remarques et questions de la commissaire enquêteur.

4-2-1 Protection du patrimoine bâti.

Le rapport de présentation et le PADD présentent un objectif de protection du patrimoine bâti en particulier dans le bourg ancien. Le règlement écrit bien que le règlement graphique identifie « 43 éléments de patrimoine bâti remarquable à préserver ».

Il n'est pas fait état de la justification de ce classement. Le règlement écrit comporte juste des photographies format (5 cm sur 3 cm) et la mention de l'adresse sans préciser à quel est le caractère remarquable.

Sur quels critères, ces éléments ont été retenus, le CAUE a-t-il été consulté ? Il ne semble pas que les propriétaires aient été avisés.

L'église est classée au titre des monuments historiques, il n'est pas fait mention d'une éventuelle consultation en tant que PPA de l'architecte des bâtiments de France comme il est habituel lors de l'élaboration ou la révision d'un PLU.

Réponse de la Commune :

- Les constructions repérées possèdent des caractéristiques typiques de l'architecture de la Brie champenoise : pierres meulières, pan de bois, encadrement des ouvertures maçonné ou en briques, volets battants à vantaux, marquise... La présence de ces éléments participe au caractère rural de la commune, que le PLU souhaite préserver, notamment pour les générations futures (orientation 1.2 du PADD).
- L'identification et la protection de ces éléments de patrimoine participe à répondre à cet objectif. En complément, la municipalité précise également que le règlement des zones UA et UC demande que « plusieurs éléments de rappel du style architectural traditionnel de la Brie Champenoise [soient] intégrés sur tout ou partie de la construction ».
- Au-delà de leurs caractéristiques architecturales, certaines constructions jouent également un rôle majeur dans la structuration du paysage bâti : implantées en angle, en débouché de perspectives...
- La consultation individuelle des propriétaires n'est pas prévue par le code de l'urbanisme, d'autant plus que la protection du patrimoine bâti s'est opérée selon un principe d'intérêt général.
- Il n'a pas été jugé nécessaire de consulter l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), ou le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) de Seine et Marne. Le repérage a été fait par des élus, avec les conseils du bureau d'études qui accompagne la commune dans cette procédure sur les critères à prendre en compte, via un travail d'arpentage du territoire communal et sur la base de leur connaissance locale.
- Il est par ailleurs précisé que l'ABF n'a pas à être consulté à titre individuel en tant que personne publique associée. Il l'a été au titre de la consultation de l'État, qui doit recueillir et traiter l'avis de l'ensemble de ses services.

Commentaires commissaire enquêteur

Il n'est pas question de contester le choix de la commune qui souhaite protéger une partie de son patrimoine bâti. Comme déjà exposé précédemment il est excessif d'en appeler à un « principe d'intérêt général ».

Quelle est la limite acceptable qui permet de dire que l'intérêt général exige le dépassement des intérêts particuliers ?

Dans sa réponse, la commune énumère des caractères qui semblent tout droit sortie de la littérature mais non étayé par des exemples. Les caractéristiques ayant déterminé le classement devraient être clairement énoncées pour chaque bâti.

Il faut noter que le règlement graphique identifie 44 éléments non 43 comme indiqué dans le rapport de présentation et la liste en annexe du règlement qui d'ailleurs comporte des erreurs.

Il manque le château de Monceau qui a le numéro 39 sur le règlement graphique. Tous les numéros des éléments de la liste dans le hameau de Retal ne correspondent pas aux numéros du plan. Les erreurs sont résumées dans le tableau suivant :

N° liste annexée règlement	N° règlement graphique Hameau de Retal	N° parcelles
39	43	C661
40	42	C538 – C664 – C665
41	44	C817
40	40	C404
43	41	C120
Manque		
	39 Château de Monceau	AO 701

Le règlement énonce que « Tous les travaux réalisés sur des constructions protégées au titre du patrimoine remarquable doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction ». Mais faudrait-il que ces caractéristiques soient clairement définies.

La commune justifie la protection du patrimoine bâti en faisant référence dans sa réponse à l'orientation 1.2 du PADD :

« 1.2 Maintenir le caractère rural et le cadre de vie

La commune souhaite maîtriser son évolution démographique. La protection des espaces naturels doit permettre de circonscrire le développement urbain dans son enveloppe ou à sa marge, mais dans des limites qui ne risquent pas de porter atteinte à la pérennité des espaces naturels et agricoles, ni de mettre en péril un cadre de vie de qualité. »

L'orientation semble mal choisie.

N'aurait-il pas fallu faire pas référence à l'orientation 2.5

« 2.5 Protéger et mettre en valeur le patrimoine urbain

La commune a hérité d'un patrimoine bâti typique de la Brie, associé à des jardins, cœurs d'îlots, espaces plantés, arbres isolés, ... qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie et qui constitue autant d'espaces de respiration, tant pour la faune que pour les habitants ;

La préservation et la mise en valeur de ce patrimoine urbain constitue donc un objectif à part entière. »

Information propriétaires

La commune n'avait aucune obligation de contacter chaque propriétaire mais dans le cadre d'une réelle concertation et pour plus de transparence une information spécifique aurait été de bon aloi.

ABF

La question relative à l'ABF ne concernait pas le classement du patrimoine bâti au titre de l'article L 151-23 du CU mais le fait que l'église est inscrite à l'inventaire des monuments historiques et que l'ABF doit être systématiquement consulté pour des travaux dans un rayon de 500 m autour de l'église.

4-2-2 OAP

L'OAP est envisagée pour accueillir des équipements publics, donc a priori pouvant accueillir du public. Il est affirmé que l'accès routier se fera exclusivement par la rue des Cèdres, mais celle-ci ne semble pas pouvoir être élargie et la circulation est à sens unique. Le SDIS ne semble pas avoir été consulté comme il est habituel pour les documents d'urbanisme communaux.

Réponse de la Commune :

- Il est précisé que le SDIS n'a pas à être consulté à titre individuel. Il l'a été au titre du Conseil Départemental (qui n'a pas participé à la réunion PPA, mais a émis un avis dans le cadre la consultation des PPA).

Commentaires commissaire enquêteur

La commune manifestant le souhait de retire l'OAP, la question de la consultation du SDIS est sans objet.

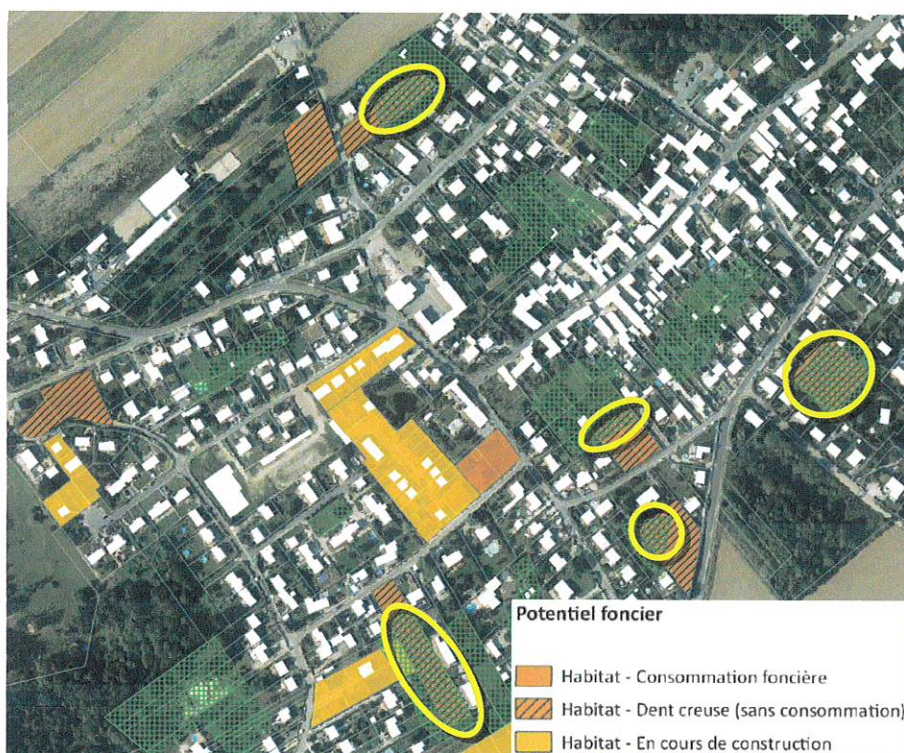
4-2-3 Potentiel foncier et trame d'espace écologique ou paysager

L'étude du document graphique de la page 34 du rapport de présentation (potentiel foncier 2023-2030) montre que les parcelles relevées dans l'observation de M. Potut correspondent à un secteur d'« Habitat – Dent creuse (sans consommation) ». Or, sur le règlement graphique, ces parcelles sont couvertes par une trame d'espaces écologiques et/ou paysagers protégés. Comment expliquer cette différence ? La commune dispose-t-elle d'éléments justifiant cette trame pour expliquer cette contradiction.

Les secteurs couverts d'une trame d'espace écologique ou paysager à protéger ont-ils fait l'objet d'une étude particulière les justifiant ?

Réponse de la Commune :

- Environ 400m² de potentiel foncier et d'Espaces Écologiques et/ou Paysagers Protégés se superposent (sur 1700m² de potentiel foncier). Il s'agit d'une erreur matérielle, qui sera corrigée dans le rapport de présentation (il n'est pas envisagé de modifier les EEPP).
- Une vérification plus générale de la cohérence entre le repérage des potentiels fonciers et la délimitation des EEPP a été effectuée et a permis de relever 4 autres incohérences, qui feront également l'objet d'un ajustement du rapport de présentation (en jaune sur la carte ci-dessous).



Superposition des potentiels fonciers présentés dans le rapport de présentation et des EEPP du plan de zonage

- La trame des Espaces Écologiques et/ou Paysagers Protégés est principalement constituée de cœurs d'îlots à dominante végétale voire naturelle, identifiés et protégés pour garantir la qualité du cadre de vie : poumon vert paysager, préservation de l'intimité entre les constructions... comme cela est présenté en page 88 du rapport de présentation.
- Ces espaces ont également été repérés comme support potentiel de développement/renforcement d'une trame verte en « pas japonais ».
- L'identification s'est faite dans un premier temps par **photo aérienne** (grosse maille).
- Les Espaces Écologiques et/ou Paysagers Protégés ont ensuite été validés, précisés et affinés par un **travail d'arpentage et via la connaissance locale** des élus.
- Ces précisions pourraient éventuellement être reportées dans le rapport de présentation.

- Ces précisions pourraient éventuellement être reportées dans le rapport de présentation.

Commentaires commissaire enquêteur

Ces erreurs sont vraiment regrettables et les vérifications auraient pu être faites avant l'arrêt du projet.

Il est répondu que la trame des espaces écologiques et/ou protégés est représentée page 88 du rapport de présentation. En fait p 88, il est seulement écrit : « Le PLU de Liverdy-en-Brie identifie et protège plusieurs Espaces écologiques et/ou paysagés, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'espaces verts privés, situés la plupart du temps en cœur d'îlot. Des aménagements y sont autorisés, dans la mesure où ils ne remettent pas en cause le caractère d'espace vert/ espace de respiration de ces secteurs, qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie sur la commune. »

Ces cœurs d'îlots semblent avoir été proposés pour éviter les constructions en second rang (en drapeau) par rapport aux voies.

La référence à un travail d'arpentage semble sujet à interrogation. L'arpentage étant une évaluation de superficies qui en général abouti à la production d'un plan. Un réel arpentage aurait permis d'éviter les erreurs. Il serait certainement plus juste de faire référence à un travail de reconnaissance à partir de l'espace public car il est mentionné en introduction du rapport de présentation que les espaces privés n'ont pas fait l'objet de reconnaissance.

Autoriser des piscines d'une superficie de 35 m² et leurs équipements annexes dans les espaces écologiques ou paysagers protégés n'est-ce pas leur porter atteinte ? Il semblerait plus cohérent d'autoriser les piscines hors-sol qui seraient démontables comme les constructions annexes autorisées.

4-2-4 Rapport de présentation

Le rapport de présentation ainsi que l'ont relevé des PPA doit être complété et mis à jour. Il n'est pas question de reprendre toutes les demandes notamment de l'avis de l'État, mais à titre anecdotique p 24 il serait bon de supprimer la référence à l'opossum.

Réponse de la Commune :

- La municipalité a procédé à une analyse des avis émis par la PPA en amont de l'ouverture de l'enquête publique. Elle a identifié un certain nombre de remarques qui appellent des **ajustements dans le rapport de présentation**, de manière à le rendre plus intelligible et pertinent (la référence à l'opossum sera corrigée).

Commentaires commissaire enquêteur

Il est dommage que ne soit pas relevé comme élément de patrimoine artisanal l'activité artisanale très rare de tournage sur bronze qui d'ailleurs risque de s'éteindre. Cette activité fait partie du patrimoine et semble méconnue.

Réponse de la Commune :

- Il s'agit du 4 rue Thibault (déjà évoqué ci-avant).
- Les activités économiques de la commune n'ont pas été inventoriées de façon exhaustive, l'activité artisanale de tournage sur bronze **pourra être mentionnée dans le rapport de présentation** comme une spécificité de la commune, au risque toutefois d'en omettre d'autres...)
- En revanche, il n'apparaît **pas pertinent d'y associer une disposition d'urbanisme réglementaire spécifique** : le bâtiment ne correspond pas aux critères retenus pour caractériser et protéger le patrimoine bâti. En revanche, il est important de préciser que les activités artisanales sont autorisées en zone UB, ce qui permet à cette activité d'évoluer pour s'adapter à son contexte économique.

Commentaires commissaire enquêteur

Il n'a pas été envisagé une quelconque disposition réglementaire spécifique pour le tournage sur bronze. Seulement, pour rester dans l'esprit de protection du d'une manière générale, il semble logique d'y intégrer une activité artisanale remarquable.

Il est précisé que certaines activités peuvent être méconnues, il est étonnant que la commune ne connaisse pas les activités qui peuvent être présentes sur son territoire, la Chambre des métiers peut apporter des informations à ce sujet. Elle ne semble pas avoir été consultée au titre des PPA.

Dans le cadre des mobilités, la voiture a une place primordiale, est-ce la commune envisage d'inciter la pratique du covoiturage ?

Réponse de la Commune :

- La **municipalité est favorable au développement des alternatives à l'usage individuel de l'automobile (autosolisme)**, notamment au covoiturage. Celui-ci s'organise d'ailleurs déjà de manière spontanée entre les habitants de la commune.
- Aucune infrastructure n'est pour l'instant dédiée ou ciblée vers la pratique du covoiturage sur la commune, mais un **Plan de Mobilité est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de Communes du Val Briard**. Ce plan intégrera la question du covoiturage, avec éventuellement une déclinaison opérationnelle à Liverdy-en-Brie, si cela est jugé pertinent.

Commentaires commissaire enquêteur

Pas de commentaire à la réponse de la commune

4-2-5 La concertation

La concertation et la publicité de l'enquête ont été critiquées. Dans la délibération tirant le bilan de la concertation, il est précisé :

« Que ces modalités de concertation ont permis à l'ensemble du public de se tenir informé, de prendre connaissance ou d'exprimer ses remarques et observations s'il l'estimait utile.

Que les principaux sujets de débats et d'échanges sont portés sur :

- L'évolution démographique
- L'adaptation des équipements communaux
- La gestion de la circulation (voiture et piétons)
- L'évolution des droits à bâtir par rapport au POS précédemment en vigueur »

À noter que la protection du patrimoine bâti n'apparaît pas comme sujet principal abordé et la réunion publique comment at-elle été annoncée ? quelle a été la participation à celle-ci ?

Réponse de la Commune :

- Cf. réponses aux remarques de MM. Bailly et Cauchie.
- La municipalité précise que la **réunion publique du 17 novembre 2022 a permis d'aborder les principaux marqueurs du projet de PLU de Liverdy-en-Brie, notamment l'identification et la protection du patrimoine bâti** : une diapositive spécifique a été présentée, sans que cela suscite de réaction particulière.
- Environ 45/50 personnes ont assisté à cette réunion.


Un patrimoine bâti identifié et préservé

1 Bâtiment remarquable

Identification de **43 éléments de patrimoine bâti** et règles de nature à les protéger, tout en permettant leur évolution :

- Interdiction de démolition
- En cas de travaux
 - Respect des formes de toitures, modénatures, baies, lucarnes...
 - Utilisation de matériaux permettant de conserver et restituer l'aspect d'origine
 - Exigences renforcées concernant l'intégration des dispositifs techniques

Les extensions ou rénovations d'architecture contemporaine sont autorisées



21

- Des plans du projet de zonage ont été mis à disposition du public lors de cette réunion.
- Les éléments repérés et protégés n'ont pas évolué entre la réunion publique et l'arrêt du PLU.

Commentaires commissaire enquêteur

Le PLU est un document de planification qui devrait être l'aboutissement d'un processus itératif véritable concertation et non d'une information a minima.

Il n'apparaît pas que la commune ait fait preuve de proactivité ni d'innovation. Un simple réunion publique un jeudi, qui n'est pas forcément le jour le plus favorable pour le plus grand nombre. Il est précisé que des plans du zonage ont été mis à disposition uniquement lors de la réunion publique, Il aurait pu être envisagé une mise à disposition sous forme de panneau dans la mairie du plan de zonage et des grands principes du PLU comme cela se pratique très couramment.

Il n'est fait mention que d'articles du bulletin municipal faisant état de l'avancement des travaux sans véritables échanges avec les liverdois.

Le bilan se résume à une délibération assez succincte.

Il ressort une impression de confidentialité.

Fait à Villenoy

Le 06 août 2023



Marie-Françoise Sévrain

Commissaire enquêteur

B – CONCLUSIONS et AVIS

La présente enquête publique a pour objet de soumettre à la consultation du public le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Liverdy-en-Brie.

Depuis le 28 mars 2017, la commune est soumise au règlement national d'urbanisme (RNU) suite à la caducité du plan d'occupation du sol et faute d'avoir pu approuver un PLU.

Le projet du PLU soumis à enquête a été arrêté par le conseil municipal le 13 décembre 2022.

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté n°2023/09AG du 05 mai 2023.

L'enquête s'est déroulée comme le prévoyait cet arrêté. Au cours des permanences j'ai reçu 15 personnes. Quatre contributions ont été inscrites sur le registre papier, trois y ont été annexées et deux déposées par courriel à l'adresse dédiée. Elles ont toutes faites l'objet d'une analyse dans mon rapport.

Je considère que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucun incident n'a été relevé. Je note que la publicité a été limitée aux mesures strictement réglementaires. Il n'a pas été envisagé de mesures complémentaires et je le regrette. La publicité de proximité comme du boitage est plus efficace que la publicité légale.

La concertation

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation par délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2022 et qui a été jointe au dossier d'enquête

Je constate que ce qui est dénommée concertation n'ait été qu'une simple information et non une démarche itérative. Je constate qu'il n'y a pas eu de véritables échanges avec les habitants. Je ne peux que recommander à la commune à l'avenir pour l'évolution du PLU de s'engager dans une réelle démarche de concertation.

Le dossier

Rapport de présentation

Le projet de PLU est décliné dans le rapport de présentation. Le rapport comporte des données anciennes et quelques erreurs. Il sera à compléter, mettre à jour et corriger notamment pour répondre aux demandes des personnes publiques associées. Il sera également nécessaire d'en faire une lecture très fine par exemple p24 éviter de citer l'opossum dans la faune locale ou p31 dire que le calcul du point mort est une science.

Documents graphiques

Les deux plans de zonage sont également à mettre à jour en prenant en compte les remarques des personnes publiques associées en particulier d'ajouter les cours d'eau et actualiser la représentation des zones humides. Des bâtiments sont absents alors qu'ils sont parfaitement visibles sur la photographie aérienne sur le site Geoportail dont la prise de vue est du 07 septembre 2021. Il serait PLU Liverdy-en-Brie E2200107/77

également nécessaire de représenter les pistes du haras au nord du hameau de Retal et le cynodrome.

Règlement

Le règlement apparaît comme le document le plus abouti.

OAP

Une OAP est prévue pour accueillir des équipements collectifs au sud du cimetière.

Le projet de PLU

Les orientations du PADD énoncées dans la délibération d'arrêt du projet sont :

- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels
- Développer et varier l'offre de logement en optimisant le potentiel existant
- Soutenir le développement économique et pérenniser l'activité agricole et équestre
- Restructurer les équipements publics et valoriser les loisirs
- Renforcer la desserte en transport en commun et les télécommunications

Je considère que le projet de PLU traduit bien le souhait de préservation et mise en valeur des espaces forestiers couvrant plus de la moitié du territoire. Ces espaces sont classés en zone naturelle.

Je considère que le projet de PLU traduit bien le souhait de pérennisation de l'activité agricole et mise en valeur des activités équestres.

Je considère que le projet de PLU traduit la volonté de maintenir l'urbanisation dans ses limites et de limiter la densification. Les logements sont très majoritairement des logements individuels. La recherche d'une plus grande mixité de logements annoncée a des limites du fait des contraintes réglementaires. Il existe peu de possibilités de création de logements collectifs pour la décohabitation. Etant donné la structure de la population et notamment la référence à 2015 où les tranches d'âge 30 à 44 ans et 45 à 59 ans étaient fortement représentées, il est fort probable que maintenant de jeunes adultes soient concernés par la décohabitation avec un besoin de petits logements. Le PLU ne donne pas de projection pour estimer le besoin en petits logements.

Je considère que le projet de PLU exprime une volonté de protection du patrimoine bâti et naturel en instaurant le classement au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme de constructions ou d'espaces verts. Toutefois, j'estime que dans le projet de PLU est resté dans des généralités. Il devrait spécifier les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti classé. D'autant que le règlement précise que tous travaux sur ce patrimoine bâti doivent être réalisés dans « le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer », encore faut-il qu'elles soient énoncées.

Concernant les espaces écologiques et/ou paysagers au sein du bourg, certains me semblent avoir été positionnés pour éviter les constructions en second rang plus que pour réellement assurer des continuités écologiques et ne s'appuient pas sur une reconnaissance de terrain. Dans un souci de protection de ces espaces, il apparaît incohérent d'y autoriser piscines même limitées à 35 m². Car cela signifierait des travaux de terrassements contraire à la protection de ces espaces. Dans ces

secteurs les annexes ne sont acceptées que si elles sont démontables, il serait logique qu'il en soit de même pour les piscines qui ne pourraient être qu'hors-sol.

Je regrette que la commune n'ait pas mener une réflexion plus approfondie sur la protection du patrimoine traduite dans une OAP thématique de protection du patrimoine, avec l'assistance du CAUE dont la Communauté de communes du Val Briard à laquelle appartient la commune est adhérente.

Je note aussi que des éléments du patrimoine bâti semblent avoir été oublié dans la liste des éléments pourtant cités dans le rapport de présentation comme l'ancien asile maternel de Monceau, le pigeonnier, les lavoirs.

Le volet économique est peu développé, il est surtout fait mention de l'activité équestre dont la réputation dépasse l'échelle locale. La commune semble méconnaître l'ensemble des activités artisanales de son territoire.

Les déplacements sont très dépendants de la voiture. Un emplacement réservé est prévu pour réaliser une liaison douce entre le bourg et le hameau de Retal.

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations, la commune annonce vouloir repenser la réalisation d'équipements publics lors d'une nouvelle procédure d'évolution de son PLU et sans OAP. J'en prend acte et n'ai pas de commentaire à faire sur une décision qui relève du conseil municipal.

Pour conclure, je constate que Le projet de PLU vise à maintenir le cadre rural de la commune impliquant la maîtrise de son urbanisation, souhaitant préserver les activités existantes et en mettant l'accent sur la protection de son patrimoine.

Même si le projet de PLU présente des imperfections, j'estime indispensable que Liverdy dispose d'un PLU édictant des règles correspondant à ses choix politiques plutôt que de rester soumis au RNU qui ne lui permet pas de refuser certains permis de construire et donc de maîtriser son urbanisation et de subir une augmentation de population trop importante par rapport aux capacités des équipements publics.

Avis

Compte tenu

- de l'étude du dossier,
- des avis des personnes publiques associées,
- des résultats de l'enquête,
- de l'analyse des observations
- des réponses apportées par la commune
- des corrections qui seront apportées au dossier
- de ce qui précède

J'émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme de la commune de Liverdy-en-Brie

Assortie de deux réserves et deux recommandations

Réserves

Relatives au patrimoine bâti

1 - Compéter la liste des éléments protégés en précisant pour chaque élément la ou les caractéristiques déterminant le classement, y mentionner le château de Monceau et apporter les corrections relatives aux numéros des éléments du hameau de Retal

Espaces écologique et/ou paysager

2 - Autoriser seulement les piscines hors-sol démontables dans les espaces écologiques et/ou paysagers.

Recommandations

1 - Réaliser le plus rapidement possible la liaison douce entre le Bourg et le hameau de Retal.

2 – Pour les évolutions du PLU s'appuyer sur une réelle concertation.

Fait à Villenoy

Le 06 août 2023



Marie-Françoise Sévrain

Commissaire enquêteur

