

Commune de Perthes-en-Gâtinais
Plan local d'urbanisme
Modification n°2
Enquête publique

Rapport

Bernard LUCAS, commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur

Bernard LUCAS, Ingénieur en chef des travaux publics de l'État, retraité

Décision

Décision prise par M. le Premier vice-président du tribunal administratif de Melun

Date : 22 octobre 2020

N° : E20000074 / 77

Autorité organisatrice

M. le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête : arrêté n° 2020-049 du 17 novembre 2020

Date du rapport : 10 février 2021

SOMMAIRE

Sommaire	3
Rapport.....	5
1. Généralités.....	5
1.1. Objet de l'enquête	5
1.2. Cadre juridique.....	5
1.3. Situation	5
1.4. Présentation du projet.....	6
1.5. Avis des personnes publiques.....	7
1.6. Composition du dossier	9
2. Organisation et déroulement de l'enquête.....	10
2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	10
2.2. Modalités de l'enquête	10
2.3. Concertation préalable.....	10
2.4. Information effective du public.....	11
2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête	11
2.6. Climat de l'enquête	11
2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres	11
2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse ...	11
2.9. Relation comptable des observations	11
3. Analyse des observations	12
3.1. Observations de mesdames Sylviane et Patricia Landras.....	12
3.2. Observation de monsieur et madame Muron-Aitidir.....	14
3.3. Observations de monsieur Ivan Hernandez.....	16
3.4. Observation de madame Françoise Chapellier	17
3.5. Observation de monsieur Bruce Landras	19
3.6. Observation de monsieur Thierry Cabané.....	19
3.7. Observation de monsieur Éric Spetebroodt.....	20
3.8. Observation déposée par Karène Delaye, Graphène Avocats	21
3.9. Observation déposée par monsieur et madame Lopez Malaga	23
3.10. Observation de Monsieur Roland de Phily.....	23
3.11. Observation déposée par monsieur Baillère, SARL SOFRANE 1.....	23
3.12. Analyse générale	26

Modification n° 2 du PLU de Perthes-en-Gâtinais

RAPPORT

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Perthes-en-Gâtinais, approuvé le 21 mars 2013 et ayant fait l'objet d'une première modification en 2017.

1.2. Cadre juridique

En application de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique du fait qu'il diminue les possibilités de construire et qu'il réduit la surface d'une zone urbaine.

L'enquête publique est régie par le code de l'environnement, articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants.

1.3. Situation

La commune de Perthes-en-Gâtinais est située à 12 km au sud-ouest de Melun et à 15 km au nord-ouest de Fontainebleau, dans le département de Seine-et-Marne et dans la partie nord-ouest de la plaine de Bière. Elle est arrosée par la rivière École, qui est un affluent de la Seine.

Les espaces urbanisés se répartissent entre le bourg et deux hameaux, la Planche et Le Monceau. Le reste du territoire est constitué principalement de zones agricoles et de milieux naturels, lesquels sont essentiellement des prairies, des forêts (environ 20 % du territoire) avec également quelques plans d'eau. Des zones humides ont été recensées : mares et mouillères, rivières École et ru du Rebais. Au titre du schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France, la commune est traversée par trois corridors à fonctionnalité réduite des sous trames herbacée, arborée et des milieux calcaires, par un corridor fonctionnel de la sous-trame herbacée et par un corridor fonctionnel de la sous-trame bleue correspondant à la rivière École.

La commune est desservie par la route départementale 372 (D372), qui traverse le bourg et assure également une fonction de transit entre Melun et l'autoroute A6. La desserte par les transports collectifs est assurée par quatre lignes de bus, les gares les plus proches, celle de Boissise-le-Roi et de Ponthierry-Pringy étant situées à 7,5 et 8 km.

La population, qui avoisinait les 940 habitants entre 1954 et 1968, était de 1995 habitants en 2017 après être passée par un maximum de 2127 habitants en 2011. Les classes d'âge supérieures à 60 ans y sont surreprésentées, par comparaison à la

Modification n° 2 du PLU de Perthes-en-Gâtinais

moyenne départementale. En 2009, la population active se montait à 1037 personnes, les catégories artisans, commerçants, chefs d'entreprise d'une part, cadres et professions intellectuelles supérieures d'autre part, y étant largement surreprésentées par comparaison à la moyenne départementale.

Le parc de logements (899 logements) présente les caractéristiques rencontrées habituellement dans les bourg ruraux : 90 % de maisons, 89 % de résidences principales, le reste se répartissant entre résidences secondaires et logements vacants, 81 % de ménages propriétaires de leur résidence principale. Le parc comprend également quelques logements sociaux.

La présence du collège Christine de Pisan et de plusieurs commerces de proximité confère à Perthes une fonction de pôle rural de service pour les communes voisines.

1.4. Présentation du projet

Le projet de modification du PLU de Perthes-en-Gâtinais porte notamment sur :

- L'introduction ou la modification de dispositions visant à mieux maîtriser la forme urbaine ;
- La modification, du fait de changements programmatiques, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives au cœur de village et, corrélativement, de quelques articles du règlement de la zone UF, incluse dans le périmètre de cette OAP ;
- L'augmentation des exigences relatives à la création de places de stationnement sur les parcelles en cas de construction nouvelle ou d'aménagement de construction existante ;
- Le rappel, motivé par l'insuffisance de la desserte en eau et de la défense incendie dans une grande partie du bourg, des règles permettant de limiter les possibilités de construction dans les zones urbaines en fonction des possibilités de desserte par les réseaux ;
- Le report de l'urbanisation de la zone AUx, destinée à des activités économiques et transformée en zone 2AUx avec la suppression corrélatrice des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) la concernant ainsi que de la plupart des règles applicables à la zone AUx d'origine ;
- L'adoption de mesures réglementaires visant protéger les locaux commerciaux et artisanaux dans le centre du bourg ;
- Des réajustements de limites entre zones dans le secteur du collège d'une part, dans la zone UF, zone centrale actuellement destinée aux services publics ou d'intérêt collectif d'autre part ;
- La protection des zones humides présentant un caractère réglementaire par la création de zonages spécifiques en zone agricole (Azh) et en zone naturelle (Nzh) et l'édiction de règles spécifiques applicables dans ces zones ;

- L'adaptation à certaines des évolutions de la réglementation, la correction d'erreurs matérielles et la suppression d'emplacements réservés devenus inutiles.

Les dispositions visant à mieux maîtriser la forme urbaine consistent en la réduction de la hauteur maximale des constructions en zone UA, complétée par une règle assurant une transition harmonieuse avec le bâti voisin en cas de construction sur limite séparative, l'instauration d'une surface minimale en pleine terre pour les constructions dans les zones UA, UB, UC et UD, l'ajustement, en les rendant plus contraignantes, des règles d'emprise au sol dans les zones UB et UD. Il s'y ajoute de nouvelles règles relatives à l'aspect extérieur des constructions en vue d'en améliorer l'intégration architecturale et paysagère.

Les modifications relatives à l'OAP cœur de village ont porté sur le programme (construction réservée aux seniors, logements collectifs et commerces...), sur les principes de desserte et d'aménagement des espaces publics (circulations douces, aménagement pour les personnes à mobilité réduite, aménagement des traversées de la D372...)

Le réseau d'eau potable de la commune nécessite la réalisation d'un ensemble de travaux afin de lui permettre de pallier les insuffisances actuelles et de répondre aux besoins futurs. Dans l'attente de la réalisation de ces travaux, il a été rappelé la règle permettant, dans l'ensemble des zones, y compris les zones urbaines, de refuser les autorisations de construire ou d'aménager, lorsque la desserte par les réseaux est insuffisante.

La protection des locaux commerciaux consiste en la délimitation dans le centre du bourg d'un secteur de protection et de développement de la diversité commerciale dans lequel sont fixées des règles destinées à encadrer les changements de destination ou les constructions nouvelles.

1.5. Avis des personnes publiques

Les avis des personnes publiques associées sont favorables de la part de la chambre des métiers et de l'artisanat ainsi que de la chambre de commerce et d'industrie, réservé ou favorable avec réserve de la part du préfet Seine-et-Marne, du parc naturel régional du Gâtinais français, d'Île-de-France mobilités et du département de Seine-et-Marne.

Quelques observations portent sur des points particuliers ou sur des détails visant à obtenir des ajustements rédactionnels ou l'ajout de compléments au PLU.

Mais d'autres observations portent sur des points qui ne sont pas seulement formels.

Le préfet observe que les zones ouvertes à l'urbanisation, soit 9,9 ha excèdent les prescriptions du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) de quelque 1 ha ½ à 3 ha ½ selon deux calculs différents et, dans une plus forte proportion encore, celles du parc naturel régional. Toutefois, la réduction des surfaces à urbaniser, étant susceptible de porter atteinte au projet d'aménagement et de développement durable du PLU, pourrait nécessiter une révision de ce document et

Modification n° 2 du PLU de Perthes-en-Gâtinais

l'avis du préfet suggère d'effectuer plutôt cette mise en compatibilité dans le cadre d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI). La chambre de commerce et d'industrie, quant à elle, souhaite que la zone 2AUx à vocation d'activités soit conservée.

Le préfet indique que les règles nouvelles relatives à l'implantation et à l'emprise au sol des constructions pourraient compromettre l'atteinte des objectifs de densification inscrits au SDRIF.

En ce qui concerne le stationnement, le préfet demande qu'une disposition législative relative aux véhicules électriques soit introduite dans le règlement. En application du plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), il demande : la prise en compte d'une règle relative aux places de stationnement des personnes à mobilité réduite ; la suppression d'une incohérence relative au nombre de places de stationnement à créer pour les constructions à usage de bureaux ; l'ajout d'une précision concernant le nombre de places exigées par logement. Le parc naturel régional craint que les règles relatives au nombre de places exigées rendent difficiles la réalisation de projets, en particulier de projets de rénovation.

Île-de-France mobilités juge que la majorité des modifications introduites par le projet est compatible avec le PDUIF. Il attire néanmoins l'attention sur la norme plafond en matière de places de stationnement pour les constructions à usage de bureaux pour laquelle il suggère, d'une part de corriger l'incohérence déjà signalée par le préfet, d'autre part d'assouplir ladite norme pour améliorer sa compatibilité avec le PDUIF.

Le parc naturel régional a observé que le projet de PLU avait pris en compte, par l'introduction de zonages, les zones humides réglementaires inventoriées par le syndicat mixte des bassins versants de la rivière École, du ru de la Mare-aux-Évées et de leurs affluents (SEMEA). Il recommande néanmoins de renforcer les règles applicables à ces zones. Il recommande également de prendre en compte, également sous forme de zonage, les zones à sols hydromorphes ainsi que d'autres zones potentiellement humides mais non prospectées par le SEMEA, bien qu'elles ne constituent pas, sauf preuve du contraire à apporter cas par cas, des zones humides au sens de la réglementation applicable en la matière. Les observations du préfet vont dans le même sens, mais en proposant, plutôt que des zonages, d'introduire dans le PLU une information relative aux zones potentiellement humides.

Le préfet et le parc naturel régional regrettent que la bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau soit limitée à 6 mètres et souhaitent qu'elle soit étendue.

Le département de Seine-et-Marne a exprimé un avis favorable avec des réserves portant sur l'OAP cœur de village, sur les voies départementales et sur les bâtiments départementaux. Son représentant souhaite que les aménagements concernant la D372 prévus par l'OAP n° 3 cœur de village (traversée, stationnement) fasse l'objet d'un travail préalable avec le gestionnaire de la voirie. Il rappelle le projet de requalification de la RD 50 déclaré d'utilité publique en 2015 et sa demande d'inscrire au PLU un emplacement réservé au bénéfice du département, ce qui ne figure pas à la modification faisant l'objet de l'enquête ; de même, les limites de

certains espaces boisés classés ou éléments naturels végétaux serait à reculer légèrement pour permettre la réalisation du projet de requalification. En ce qui concerne les bâtiments départementaux, il souhaite : que les logements de fonction soient intégrés au zonage en UE du collège ; que soit clarifiée une incohérence à l'article UE 7 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; qu'il puisse être dérogé à l'article UE 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions en cas de nécessité d'installer des bâtiments provisoires pour pallier des augmentations ponctuelles d'effectifs ; que les dimensions minimales des places de stationnement soient réduites et ramenées aux dimensions usuellement préconisées.

1.6. Composition du dossier

Le dossier mis à l'enquête est composé des pièces suivantes :

- A. Dossier de PLU
 - 1. Notice de présentation
 - 2. Orientation d'aménagement et de programmation n°3 - Le cœur du village
 - 3. Règlement graphique
 - 4. Règlement graphique - Atlas
 - 5. Règlement écrit
- B. Pièces annexes administratives
 - 1. Délibération du CM de Perthes demandant à la CAPF de prescrire une modification du PLU
 - 2. Délibération de la CAPF prescrivant la modification n°2 du PLU de Perthes
 - 3. Décision de la mission régionale d'autorité environnementale dispensant d'évaluation environnementale
 - 4. Délibération de la CAPF tirant le bilan de la concertation
 - 5. Bilan de la concertation
 - 6. Désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Melun
 - 7. Arrêté du président de la CAPF prescrivant l'enquête publique
 - 8. Avis d'enquête publique parus dans la presse locale
- C. Avis de personnes publiques associées
 - 1. Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat de Seine-et-Marne
 - 2. Avis de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne
 - 3. Avis du préfet de Seine-et-Marne - direction départementale des territoires
 - 4. Avis du parc naturel régional du Gâtinais français
 - 5. Avis de Île-de-France mobilités¹
 - 6. Avis du département de Seine-et-Marne²

¹ Reçu hors délais mais néanmoins joint au dossier au cours de l'enquête.

² Idem note 1 ci-dessus

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par sa décision n° E20000074 du 22 octobre 2020, M. le Premier vice-président du tribunal administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

2.2. Modalités de l'enquête

Par son arrêté n° 2020-049 du 17 novembre 2020, M. le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit la réalisation d'une enquête publique relative au projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Perthes-en-Gâtinais.

Les modalités d'organisation de l'enquête avaient été préalablement discutées lors d'une réunion tenue à la mairie de Perthes-en-Gâtinais le 9 novembre 2020 avec monsieur Émilien Moutault, chargé de mission planification et urbanisme règlementaire à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, monsieur Pascal Magnier, 1^{er} adjoint au maire et madame Delphine Grolleau, instructrice urbanisme. Le projet m'a été présenté au cours de cette réunion qui a été suivie d'une visite du site.

L'enquête s'est déroulée du 14 décembre 2020 à 9h00 au 15 janvier 2021 à 17h00 pendant 33 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était fixé à la mairie de Perthes-en-Gâtinais. Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête à la mairie ou au siège de la communauté d'agglomération, aux heures habituelles d'ouverture, ou, sous format numérique, sur un poste informatique dédié installé au siège de la communauté d'agglomération ou encore sur le site internet de ladite communauté d'agglomération. Les observations et propositions pouvaient être consignées sur le registre d'enquête paraphé par le commissaire enquêteur et déposé au siège de l'enquête, ou transmises par courrier au siège de l'enquête. Elles pouvaient également être déposées en ligne sur le site internet de la communauté d'agglomération ou transmises par courriel.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie de Perthes-en-Gâtinais :

- Le lundi 14 décembre 2020 de 9h00 à 12h00 ;
- Le samedi 9 janvier 2021 de 9h00 à 12h00 ;
- Le vendredi 15 janvier 2021 de 14h00 à 17h00.

2.3. Concertation préalable

La concertation préalable a consisté en la parution d'un article dans le magazine municipal de Perthes de décembre 2019 et en la publication sur les sites internet de la communauté d'agglomération et de la commune, les 10 et 17 juillet 2020 respectivement, d'articles sur les modifications envisagées. Après ces publications aucune remarque sur le projet présenté n'a été transmise par courrier ou courriel.

Le bilan de la concertation a été établi et le conseil communautaire, par sa délibération du 15 octobre 2020, a jugé ce bilan favorable.

2.4. Information effective du public

L'information du public a été effectuée par les annonces parues dans deux journaux :

- *La République de Seine-et-Marne* le 23 novembre 2020 ;
- *Le Parisien* le 24 novembre 2020.

Ces annonces ont été renouvelées dans :

- *La République de Seine-et-Marne* le 21 décembre 2020 ;
- *Le Parisien* le 19 décembre 2020.

L'avis d'enquête publique a également été publié :

- Par voie d'affiches au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et aux emplacements habituels d'affichage de la mairie de Perthes-en-Gâtinais ;
- Sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et sur celui de la commune de Perthes-en-Gâtinais

2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

2.6. Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. Plusieurs personnes ou groupe de personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur à chacune de ses permanences.

2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Le registre d'enquête m'a été remis par le maire de la commune dans laquelle s'est déroulée l'enquête, puis clos et signé par mes soins.

2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

J'ai établi le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales à la date du 16 janvier 2021 et l'ai remis et commenté le 22 janvier 2021 à monsieur Émilien Moutault, chargé de mission planification et urbanisme règlementaire à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et monsieur Pascal Magnier, 1^{er} adjoint au maire de Perthes-en-Gâtinais, en présence de madame Delphine Grolleau, instructrice urbanisme à la mairie

Par courriel en date du 5 février 2021, monsieur Émilien Moutault m'a transmis les réponses de la maîtrise d'ouvrage aux observations du public.

2.9. Relation comptable des observations

Il a été reçu treize observations déposées par onze personnes ou groupes de personnes. Cinq personnes ont déposé leurs observations directement sur le registre, les autres les ont fait parvenir par courrier, courriel ou par dépôt sur la partie dédiée à l'enquête du site internet de la communauté d'agglomération.

3. Analyse des observations

3.1. Observations de mesdames Sylviane et Patricia Landras

3.1.1. Observation concernant la zone AUx, parcelles F519 et F520

Agissant au nom des conjoints Landras, mesdames Sylviane et Patricia Landras expriment leur désaccord quant au reclassement de la zone AUx en zone 2AUx et demandent la levée des restrictions bloquant l'aménagement de cette zone, ou bien l'achat par la communauté d'agglomération de la totalité de leurs parcelles, en vue d'un aménagement ultérieur.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Cette zone est située à la sortie sud-ouest de Perthes, au bord de la route départementale 372. Au PLU précédant la modification faisant l'objet de la présente enquête, elle était classée AUx (zone à urbaniser) destinée à accueillir des activités économiques autres qu'industrielles, d'entreposage ou logistiques. La maîtrise d'ouvrage devait être réalisée par l'intercommunalité existante à l'époque et disparue depuis. La zone était dotée d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Le projet mis à l'enquête exprime le souhait de réfléchir au devenir de cette zone, constate qu'elle n'a pas trouvé à ce jour de développeur et la transforme en zone 2AUx afin de repousser son urbanisation dans l'attente d'une procédure permettant de la supprimer. Corrélativement, l'OAP la concernant est supprimée.

↳ *Réponse du maître d'ouvrage*

La zone AUx n'a pas trouvé de développeur depuis l'approbation du PLU en 2013 et aucun projet ne s'est présenté à la commune ou à la communauté d'agglomération. Les enjeux économiques, paysagers et environnementaux propres à ce secteur nécessitent qu'une réflexion plus approfondie soit menée, en tenant compte notamment du renforcement des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et en intégrant une réflexion stratégique globale à l'échelle intercommunale. Le projet de réhabilitation de la RD 372, en cours d'étude, devra être pris en compte. Celui-ci permettra d'embellir l'entrée du village, d'aménager les liaisons douces et d'insérer cet axe dans le paysage. Le classement en zone 2AUx vise à différer l'urbanisation de manière à concevoir un projet en adéquation avec les objectifs communaux dans le cadre de l'élaboration prochaine du PLU intercommunal.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Le projet mis à l'enquête envisage la possibilité que cette zone soit supprimée mais, en la transformant en zone 2AUx, il maintient la possibilité d'une urbanisation future. La suppression de l'OAP correspondant à cette zone et des articles du règlement qui en découlaient paraissent justifiées par la nécessité de remanier profondément le projet initial pour tenir compte des évolutions dans la maîtrise d'ouvrage (nouvelle intercommunalité) et dans les documents avec lesquels les

PLU doivent être compatibles (SDRIF). Au demeurant, la création d'un parc d'activités dans ce secteur reste inscrite au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU en vigueur.

En définitive, le projet mis à l'enquête ne supprime pas en lui-même la possibilité d'une urbanisation future.

L'observation n'est pas retenue.

3.1.2. Observation concernant la parcelle F577

Les mêmes personnes souhaitent vendre en terrain à bâtir une parcelle située en zone UB mais ont été informées qu'un permis de construire ne pourrait être délivré sur cette parcelle du fait d'une insuffisance de la desserte en eau. Elles demandent que cette restriction du droit de construire soit levée.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

La notice de présentation du projet indique que le réseau d'eau potable délivre une pression insuffisante sur l'ensemble du bourg, ce qui pose problème pour l'usage domestique mais également pour la défense incendie. Pour y remédier, un ensemble de travaux incluant la réfection du réservoir, la modernisation du réseau de canalisations et l'installation d'un surpresseur est nécessaire. L'échéance indiquée pour la réalisation de ces travaux est 2025. Dans l'attente, il est prévu de limiter les constructions dans le bourg afin de ne pas aggraver ces dysfonctionnements. À cette fin, un rappel, indiquant que le permis de construire peut être refusé lorsqu'une construction ne peut pas être desservie par les réseaux publics ou risque de porter atteinte à la sécurité publique, a été ajouté aux articles 4 des zones concernées, dont la zone UB en question. Ces rappels s'appuient sur les articles L111-1 et R111-2 du code de l'urbanisme qui seraient du reste applicables même s'ils n'étaient pas mentionnés au règlement.

↳ *Réponse du maître d'ouvrage*

Comme rappelé dans la notice de présentation (p. 8), le diagnostic préalable à l'élaboration du schéma directeur d'eau potable a révélé plusieurs dysfonctionnements nécessitant des travaux de mise à niveau des réseaux, prévue pour 2025.

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, compétente depuis le 1^{er} janvier 2017 sur l'assainissement et l'eau potable effectuent actuellement les études et travaux afin de résoudre les différents problèmes sur le réseau d'eau potable. En 2020, des sondages ont été réalisés sur différentes sections du réseau afin de connaître la structure et l'état de ces canalisations. Suite à ces résultats, plusieurs interventions seront échelonnées dans le temps dès 2021 pour remplacer ces canalisations. Par ailleurs, les travaux de réhabilitation du château d'eau débiteront au premier semestre 2021 et seront couplés à terme avec la mise en place d'un surpresseur pour répondre au manque de pression. La communauté d'agglomération et la commune informeront les habitants de l'avancée de

ces travaux afin que les habitants puissent avoir une visibilité sur leurs projets.

Dans cette attente, les constructions dans le village doivent être limitées pour ne pas augmenter ces dysfonctionnements. Conformément aux dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies ».

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Dans la mesure où la desserte en eau potable comme la défense incendie présentent des déficiences, il est indispensable de prendre les mesures qui conviennent pour ne pas aggraver lesdites déficiences, dans l'attente qu'un service normal puisse être rétabli. La mention, inscrite au règlement des zones urbaines, que les permis de construire ou les autorisations d'aménager peuvent être refusés pour ces raisons est justifiée, d'autant plus qu'elle ne fait que rappeler une règle d'ordre public, c'est-à-dire qui s'appliquerait même si elle n'était pas inscrite au règlement.

Cette observation n'est pas retenue.

3.2. Observation de monsieur et madame Muron-Aitidir

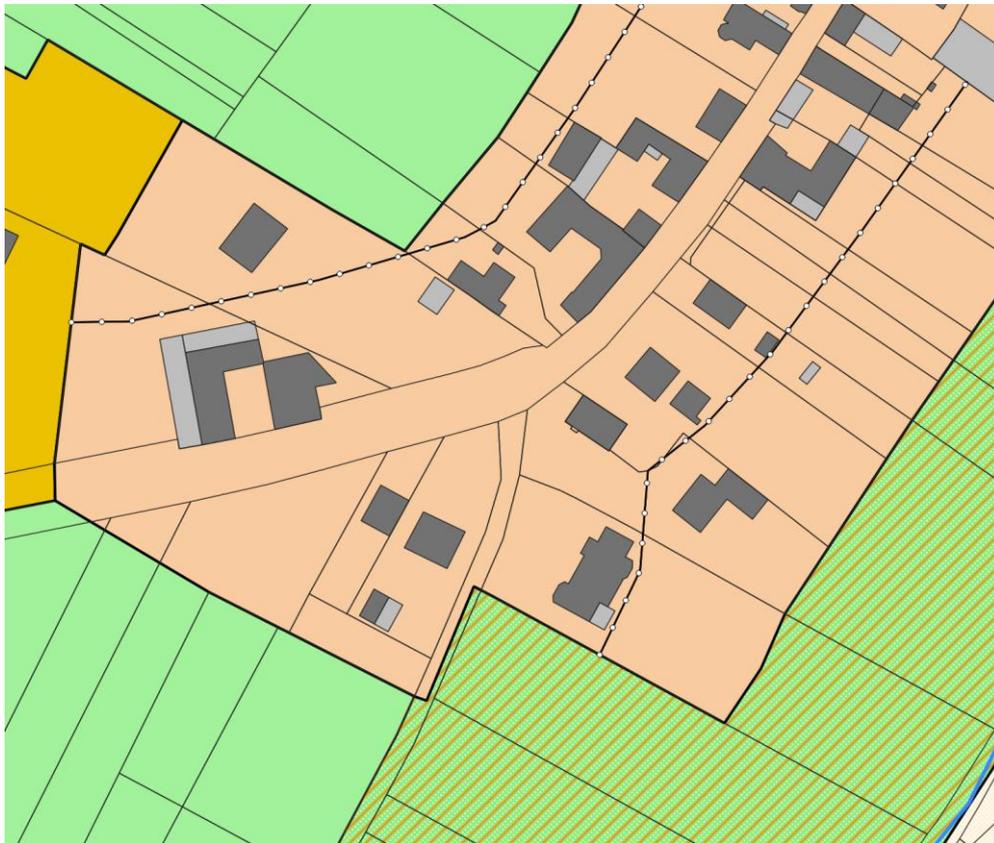
M. et Mme Muron-Aitidir demeurent et sont propriétaires d'un terrain 23 rue du Batardeau à La Planche, en zone UC. Ils demandent que la limite de la zone de constructibilité soit reculée de sorte que leur maison reste en zone constructible.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le terrain mentionné est affecté par une bande de constructibilité d'une trentaine de mètres de profondeur à partir de la limite de la rue au-delà de laquelle seules peuvent être autorisées les extensions de constructions existantes, dans la limite de 30 % de la surface du bâtiment concerné, et les annexes. Cette bande de constructibilité existait préalablement à la modification PLU faisant l'objet de la présente enquête. La maison construite sur le terrain de M. et Mme Muron-Aitidir est située en dehors de la bande de constructibilité. La forme de ce terrain paraît du reste peu adaptée à une construction à l'intérieur de ladite bande de constructibilité.

↳ Réponse du maître d'ouvrage

Localisation



Réponse

La bande de constructibilité a été instaurée dans le PLU approuvé en 2013, afin de préserver les cœurs d'îlot, les franges jardinées avec les espaces naturels ou agricoles et d'éviter des constructions en deuxième rang desservies seulement par des appendices d'accès peu propices à la constitution d'un tissu urbain de qualité. Des capacités d'évolution des constructions existantes au-delà de la bande de constructibilité sont cependant possibles : annexes à l'habitation dont la hauteur totale n'excède pas 3,5 m et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (2013) à condition qu'elles n'excèdent pas 30 % de la surface de plancher du bâtiment concerné. Ces mesures visent à conforter ce patrimoine, sans remettre en cause la préservation de cœurs d'îlots « verts » et des franges de transition. La municipalité ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point.

↳ Appréciation du commissaire enquêteur

L'instauration d'une bande de constructibilité procède de la volonté de maintenir une forme urbaine en rapport avec le caractère du bourg et des hameaux. Elle ne

Modification n° 2 du PLU de Perthes-en-Gâtinais

compromet pas l'existence des constructions préexistantes et permet leur extension dans la limite de 30 % de la surface initiale. Elle préexistait à la modification n° 2 du PLU.

L'observation n'est pas retenue.

3.3. Observations de monsieur Ivan Hernandez

3.3.1. Observation concernant la zone de constructibilité

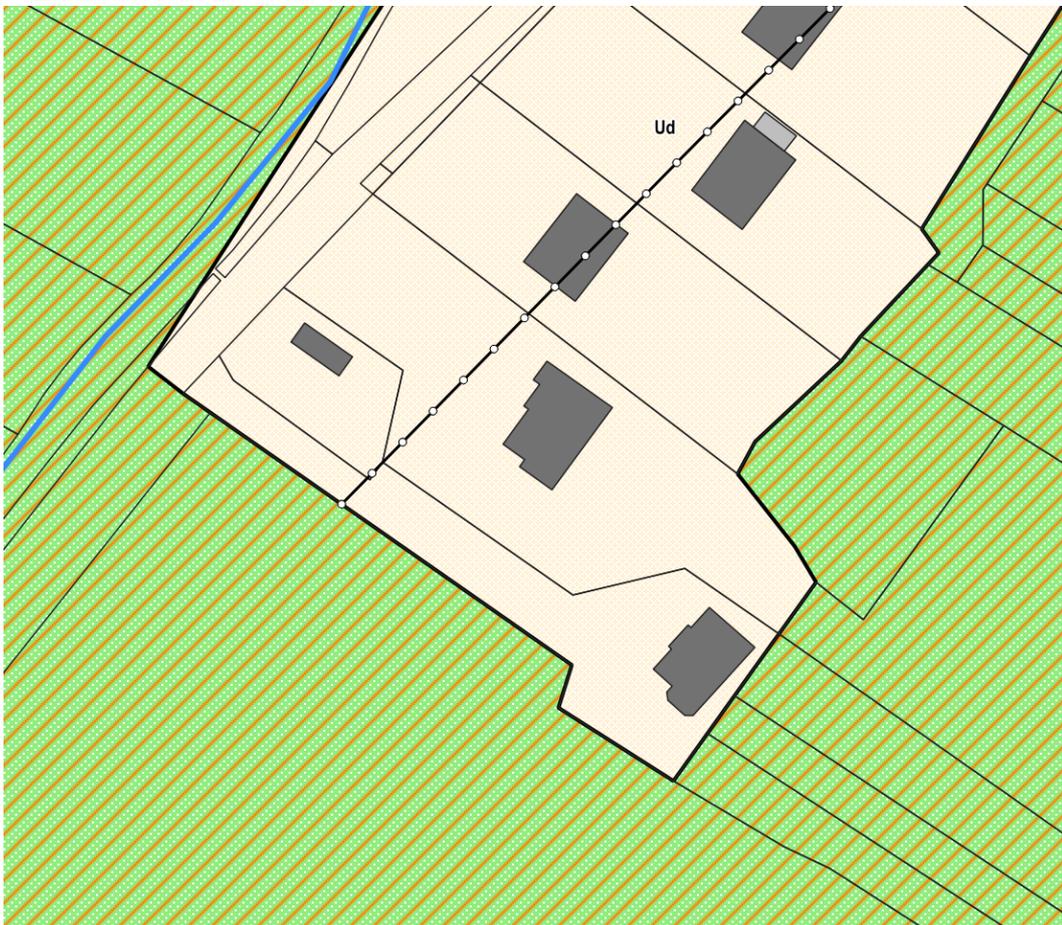
M. Hernandez (21 rue de la Vallée à La Planche) demande que soit supprimée la bande de constructibilité au droit de son terrain, dont la configuration particulière limite fortement les possibilités de construction.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Comme pour M. et Mme Muron-Aitidir, la construction existante sur le terrain est située en dehors de la bande de constructibilité.

↳ *Réponse du maître d'ouvrage*

Localisation



*Réponse
Cf Point 3.2*

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Cette observation s'analyse comme celle formulée par M. et Mme Muron-Aitidir et n'est donc pas retenue.

3.3.2. Observation relative à la limite entre la zone UD et la zone Ntvb

M. Hernandez demande également que la zone UD soit étendue d'environ 15 mètres sur la zone Ntvb, à l'arrière de son habitation, de manière à pouvoir y construire des annexes (garage, cellier).

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

La limite entre la zone UD et la zone Ntvb n'a pas été modifiée.

↳ *Réponse du maître d'ouvrage*

Comme rappelé dans la notice de présentation (page 3), la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière relève d'une procédure de révision du PLU. Cette démarche ne peut donc être engagée dans le cadre de la présente modification. Il n'est cependant pas envisagé de reculer cette limite qui constitue la fin de la partie urbanisée.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Le PLU n'est pas modifié sur ce point par le projet mis à l'enquête et, en tout état de cause, n'aurait pu l'être.

L'observation n'est pas retenue.

3.4. Observation de madame Françoise Chapellier

Madame Chapellier est propriétaire indivis d'un terrain cadastré section B n° 858 au lieu-dit La Pisserotte. Elle considère que cette parcelle, qui n'est pas située en zone constructible (zone Ntvb), a tous les atouts pour devenir constructible (desserte par la voirie et les réseaux, situation entre le bourg et un des hameaux).

Elle considère qu'il est vain de vouloir protéger par des dispositions réglementaires les commerces de centre-ville dont la pérennité est en fait compromise par les conditions économiques régnant dans les petites communes.

En son nom et en celui des autres propriétaires indivis de ladite parcelle, elle émet un avis défavorable à la modification n° 2 du PLU de Perthes.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le classement du terrain en zone Ntvb ne résulte pas du projet de modification mis à l'enquête.

Afin de faciliter le maintien ou la création de commerces, le projet crée au centre du bourg un petit périmètre de protection et de développement de la diversité commerciale (article L151-6 du code de l'urbanisme) dans lequel les changements de destination des surfaces à rez-de-chaussée sur rue sont restreints à certaines activités et où, pour les constructions nouvelles, la hauteur des rez-de-chaussée est fixée à 3,50 mètres au minimum.

Modification n° 2 du PLU de Perthes-en-Gâtinais

↳ Réponse du maître d'ouvrage

Localisation



Réponse

Cf point 3.3.2

Au regard de la participation des commerces de proximité à la qualité de vie du village, il convient de protéger cette agrégation de locaux commerciaux et d'inciter à ce qu'elle soit renforcée pour en améliorer l'attractivité. On note un seul local vide.

↳ Appréciation du commissaire enquêteur

Le classement du terrain situé au lieu-dit La Pisserotte n'est pas modifié par le projet mis à l'enquête et, en tout état de cause, n'aurait pu l'être.

L'observation n'est pas retenue.

La question de savoir si la protection de locaux commerciaux dont l'activité précédente n'aurait pas été reprise permet effectivement l'installation de nouveaux commerces peut être posée. Mais elle reste à cet effet une condition *sine qua non*. Perthes-en-Gâtinais est un petit pôle rural ayant vocation à offrir des services commerciaux non seulement à sa population mais aussi à celle des communes alentour. Une politique de préservation du commerce local est donc justifiée. Le secteur dans lequel s'appliquent les restrictions relatives aux changements de destination des locaux commerciaux ne concerne que quelques îlots au cœur du bourg, près des principaux axes de circulation, où les commerces se sont concentrés au cours du temps. Les moyens mis en œuvre ne paraissent donc pas disproportionnés au regard de l'objectif à atteindre.

L'observation n'est pas retenue.

3.5. Observation de monsieur Bruce Landras

L'observation de M. Landras, faite au nom des conjoints en indivision Landras, concerne la zone AUx et les parcelles F519 et F520, comme au 1.1 ci-avant. Monsieur Landras rappelle les démarches engagées par les ayants droit. Il juge que le fait qu'aucun projet d'aménagement n'ait encore abouti est plus la conséquence de raisons conjoncturelles jointes à l'attitude de la commune et de la communauté d'agglomération que d'un manque réel de potentialités. Il propose que soit levée toute restriction d'aménagement de ce parc artisanal, que soit étudiée l'acquisition par la communauté de communes de la totalité des parcelles en AUx en vue d'un aménagement ultérieur et qu'il soit renoncé au reclassement de la zone AUx en 2AUx ainsi qu'à la suppression de l'OAP n° 4.

Il mentionne également que ces parcelles ont fait l'objet il y a quelques années d'un règlement de succession dans lequel elles ont été prises en compte avec leur classement de l'époque en AUx.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Il s'agit de la même zone et de la même problématique qu'au 3.1.1 ci-avant.

↳ *Réponse du maître d'ouvrage*

Cf point 3.1.1

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Il s'agit de la même demande que celle formulée par mesdames Sylviane et Patricia Landras (Cf. 3.1.1 ci-avant). Il a été montré que, même s'il n'est pas exclu de le faire ultérieurement, la modification du PLU ne supprimait pas la possibilité d'urbaniser cette zone.

L'observation n'est pas retenue.

3.6. Observation de monsieur Thierry Cabané

M. Cabané demande que la zone 2AU située en cœur d'îlot et accessible par la rue du Grand Moulin et la rue Chemin des Mariniers et dont l'ouverture à l'urbanisation était prévue au PLU de 2013 à partir de seulement l'année 2020 et sous conditions, soit effectivement ouverte à l'urbanisation ou, du moins que des démarches soient engagées par la collectivité à cette fin.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Cette zone 2AU n'entre pas dans le champ de la modification faisant l'objet de l'enquête. Toutefois, on peut penser qu'elle pourrait être affectée par les règles relatives à la desserte par les réseaux introduites dans le règlement des zones urbaines. De plus, dans son avis figurant au dossier, le préfet interroge l'ampleur des zones à urbaniser au regard des prescriptions du SDRIF, tout en reconnaissant qu'une modification sur ce point pourrait porter atteinte à l'économie générale du PADD et ne serait alors pas envisageable dans le cadre d'une procédure de modification comme celle faisant l'objet de la présente enquête.

Modification n° 2 du PLU de Perthes-en-Gâtinais

↳ Réponse du maître d'ouvrage

L'ouverture à l'urbanisation était en effet conditionnée à l'achèvement de l'urbanisation des zones AUa et AUb, dans le secteur dit des « Mariniers », en entrée sud de la commune. Ce vaste secteur d'extension de l'urbanisation situé en entrée Sud de la commune a initialement été défini dans le cadre du projet communal comme une zone mixte à aménager à court moyen terme. Il a été réduit et classé en partie en zone 2AU dans le cadre de la modification n°1 du PLU. Comme expliqué dans la notice de présentation de la modification n°1 (p.38), cette démarche répondait notamment « à la nécessaire mise en compatibilité du projet de PLU avec la charte du PNR du Gâtinais Français et les dispositions du SCoT de Fontainebleau ». En parallèle, deux études d'aménagement des secteurs 2AU situés entre la rue du Grand Moulin et le chemin des Mariniers ont été initiées en partenariat avec le PNR du Gâtinais Français et la Région Ile de France. Les enjeux identifiés sur ces secteurs, tant, en matière de développement urbain, de mixité fonctionnelle et sociale, de qualité paysagère et du cadre de vie que de rationalisation de la consommation des espaces naturels nécessitent que cette réflexion soit approfondie, dans le cadre de l'élaboration prochaine du PLU intercommunal, notamment afin de tenir compte du renforcement des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols.

↳ Appréciation du commissaire enquêteur

L'aménagement futur de ce secteur présente un caractère stratégique pour l'urbanisme perthois. Entièrement entouré de zones urbanisées, situé aux confins des zones UA et UB du bourg, il ne saurait rester indéfiniment à l'état de friche comme il l'est actuellement. Pour autant, sa situation justifie des études approfondies quant à son devenir.

Quoi qu'il en soit, le projet objet de la présente enquête ne modifie pas le PLU initial en ce qui concerne cette zone.

L'observation n'est pas retenue.

3.7. Observation de monsieur Éric Spetebroodt

M. Spetebroodt constate la prolifération du mitage et de la cabanisation des zones naturelles de la commune. Il regrette les désordres que cela entraîne et leur impact sur les bois classés, les mouillères et de manière plus générale sur le développement de la faune et de la flore. Il rappelle que la zone Ntvb correspond à des continuités écologiques et des espaces de vie pour la faune qui s'intègrent à la trame verte et bleue. Il demande que soit supprimée du règlement, à l'article N2, la possibilité d'autoriser sous conditions, dans cette zone Ntvb, les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière.

↳ Éléments du dossier d'enquête

Le règlement de la zone Ntvb autorise les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière sous conditions d'insertion environnementale et de maintien

de la qualité des milieux. La modification n° 2 n'a pas apporté de changement sur ce point du règlement.

↳ Réponse du maître d'ouvrage

La zone Ntvb est occupée en partie par des boisements, au sud de la rivière Ecole. Toutefois, dans cette zone il n'y a pas d'enjeux d'exploitation forestière, par conséquent la suppression de l'autorisation de cette destination dans le règlement de la zone Ntvb est retenue.

↳ Appréciation du commissaire enquêteur

Dans la mesure où il n'y a pas d'enjeux liés à l'exploitation forestière, il n'y a que des avantages à supprimer une clause autorisant des constructions dans cette zone naturelle particulière.

3.8. Observation déposée par Karène Delaye, Graphène Avocats

Le cabinet Graphène Avocats agit pour le compte des sociétés SCI Paillard, SARL Concept Immo 157 et SARL SOFRANE 1 propriétaires indivisaires d'un terrain situé 1 chemin de la Guinguère, en zone UF du PLU.

Mme Delaye constate que, tout en affirmant la vocation de la zone UF à accueillir à terme de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux et des équipements publics, le règlement de la zone UF du PLU ne permet d'autoriser que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans l'attente de la réalisation d'un projet précis confortant le centre bourg.

Elle constate que cette disposition n'utilise pas les moyens prévus par le code de l'urbanisme pour s'opposer aux projets qui pourraient se révéler incompatibles avec un projet public en cours d'élaboration : périmètre d'inconstructibilité temporaire prévu au L151-41 du code de l'urbanisme ; périmètre d'étude prévu au L424-1 du code de l'urbanisme. Elle formule le même constat en ce qui concerne l'OAP n° 3.

Elle juge en conséquence que ni l'existence de la zone UF ni l'OAP n° 3 ne sont légalement fondées.

De plus, le motif de la saturation du réseau public de distribution d'eau, opposé depuis des années par la commune à certains projets, lui paraît manquer de fondement, d'autant plus que la commune n'a depuis plusieurs années, ni engagé ni planifié la réalisations de travaux pour pallier cette insuffisance.

Elle demande donc de prononcer une réserve quant à la rédaction de la modification n° 2 du PLU s'agissant du contenu du règlement de la zone UF ainsi que de l'OAP n° 3.

↳ Éléments du dossier d'enquête

La zone UF, qui regroupe déjà divers équipements communaux, est destinée à accueillir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux et des équipements publics mais, dans l'attente de l'élaboration d'un projet, son règlement ne permet que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt

Modification n° 2 du PLU de Perthes-en-Gâtinais

collectif. La réalisation d'un projet plus complet nécessitera une nouvelle modification ou une révision du PLU. Une OAP englobant cette zone encadre les aménagements et constructions envisageables que ce soit immédiatement ou après une évolution du PLU. Ces dispositions figuraient dans le PLU en vigueur avant la modification n° 2. Celle-ci a pris en considération des évolutions programmatiques (épicerie-restaurant au lieu de médiathèque ou espace de coworking, résidence sénior remplacée par une autre forme de construction destinée aux séniors, parking réalisé sur la place) et a modifié en conséquence l'OAP n° 3.3 *Le cœur de village* ainsi que les articles 1 et 2 (autorisation d'habitations ou de commerces compatibles avec l'OAP n° 3.3) et l'article 12 (places de stationnement) du règlement de la zone UF.

↳ Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU approuvé en 2013 projetait dans le centre village un développement accueillant différentes destinations et assurant une mixité fonctionnelle. Cependant, les enjeux identifiés sur ce secteur, tant, en matière de développement urbain, de mixité fonctionnelle et sociale, de qualité paysagère et du cadre de vie que de rationalisation de la consommation des espaces naturels nécessitaient qu'une réflexion soit menée, c'est pourquoi seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif étaient autorisées.

La modification du PLU reprend l'OAP N°3 « Le cœur du village » afin d'apporter des compléments et précisions sur ce secteur. La destination d'habitation est autorisée à condition qu'elle soit compatible avec l'OAP N°3.

Pour clarifier le règlement écrit le paragraphe intitulé « Caractère de la zone » situé avant le règlement de la zone sera précédé d'un rappel indiquant que ce paragraphe est un extrait du rapport de présentation et par conséquent n'a pas de caractère réglementaire et ne peut être opposé.

Pour les réseaux :

Cf Point 3.1.2

↳ Appréciation du commissaire enquêteur

Cette observation porte sur la zone UF dans sa conception d'origine : zone urbaine destinée à recevoir divers types de constructions mais dotée néanmoins d'un règlement strict ne permettant que quelques catégories spécifiques de constructions, dans l'attente de l'élaboration d'un projet, lequel nécessitera pour sa réalisation une nouvelle modification et plus probablement une révision du PLU. Elle ne porte pas sur les modifications résultant du projet mis à l'enquête.

Elle n'est donc pas retenue.

Accessoirement, il peut être observé que le fait que le code de l'urbanisme ait prévu d'autres procédures permettant de différer les constructions dans l'attente de la réalisation d'un projet, comme la création de périmètres d'inconstructibilité temporaire ou de périmètres d'étude, ne démontre pas en quoi la zone UF dans sa définition et avec son règlement actuel ne serait pas justifiée.

3.9. Observation déposée par monsieur et madame Lopez Malaga

M. et Mme Lopez Malaga, 16 rue des Belles Vues, hameau de La Planche, ne comprennent pas pourquoi la bande d'inconstructibilité en zone UD s'arrête à leur terrain et n'impacte pas le reste de la rue, ce qui leur semble inéquitable.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

La bande d'inconstructibilité ne se poursuit pas sur les terrains de la zone UD situés au-delà du terrain de M. et Mme Lopez Malaga, vers le nord-est.

↳ *Réponse du maître d'ouvrage*

Le report de la bande constructibilité sur le reste de la rue n'est plus utile dans ce secteur, dans la mesure où des constructions de second rang y ont déjà été réalisées. Les conditions de constructibilité y sont équivalentes.

Et Cf Point 3.2

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Les terrains jouxtant celui de Mme Lopez Malaga font partie d'un lotissement desservi par une impasse raccordée à la route principale desservant la zone. Un peu plus loin, trois maisons sont disposées et desservies suivant une configuration analogue. La mise en place de la bande d'inconstructibilité dans ce petit secteur ne paraît pas devoir s'accorder pas à la configuration des lieux.

L'observation n'est pas retenue.

3.10. Observation de Monsieur Roland de Phily

M. de Phily émet un avis favorable à toutes les dispositions du projet de modification du PLU, car il renforce le caractère rural du village.

Il pense qu'à l'avenir il conviendra de rechercher un embellissement du village avec l'objectif d'obtenir le label Village de caractère.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Pour mémoire.

↳ *Réponse du maître d'ouvrage*

Remerciements à Monsieur Roland de Phily pour son avis favorable et sa proposition qui va dans le sens de la volonté communale.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Cette observation est favorable au projet.

3.11. Observation déposée par monsieur Baillère, SARL SOFRANE 1

Monsieur Baillère, SARL SOFRANE 1, gère l'indivision de plusieurs propriétés.

Il critique la période choisie pour la réalisation de l'enquête et le peu de publicité faite lors de la concertation préalable.

Il juge illégale la reconduction de l'OAP n°3 dans la mesure où elle institue une zone d'attente dont la durée n'aurait pas dû dépasser cinq ans.

Il conteste l'intérêt d'empêcher la mutation de locaux commerciaux vides et n'ayant pas trouvé preneur depuis plusieurs années.

Modification n° 2 du PLU de Perthes-en-Gâtinais

Il juge discriminatoire les refus d'autorisation de construire fondés sur l'insuffisance de la desserte en eau, en soulignant que rien n'a été entrepris depuis 2014 pour y remédier.

Il juge excessives les dimensions imposées quant à la taille des places de parking pour véhicules légers dont la création est imposée, en tant qu'elles risquent d'en diminuer le nombre.

Il regrette le durcissement des règles générales de constructibilité : emprise au sol passant de 40 % à 10 % pour les grandes parcelles (resteront-elles divisibles ?), nouvelles règles d'implantation, de prospect et de hauteur.

Il remarque que toutes ces règles ont des effets réducteurs allant à l'encontre des politiques actuelles et en particulier des objectifs fixés par le SDRIF.

Il émet des réserves sur la rédaction des différents chapitres du projet.

↳ Éléments du dossier d'enquête

Plusieurs des arguments avancés à l'encontre du projet mis à l'enquête ont été exprimés par d'autres personnes. La problématique de l'OAP n° 3 est traitée au 3.8 du présent rapport. La protection des locaux commerciaux l'est au 3.4 et la question de l'insuffisance de la desserte en eau au 3.1.2.

La modification n° 2 du PLU prescrit la réalisation de places de stationnement sur le terrain propre à tout aménagement ou construction nouvelle, comme le faisait le PLU en vigueur antérieurement, mais en en modifiant le nombre et la taille, laquelle passe de 5,50 mètres sur 2,50 mètres à 6 mètres sur 3 mètres.

Le projet mis à l'enquête introduit de nouvelles règles relatives à l'instauration d'une surface minimale de pleine terre pour les constructions en zones UA, UB, UC et UD (pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales) et, en zone UB, d'une distance maximale (4 mètres) par rapport à la façade sur rue d'une des constructions voisines. En zone UB et UD, l'implantation sur limites séparatives n'est plus autorisée et, pour préserver la morphologie de ces zones, des règles d'emprise au sol nouvelles sont introduites, notamment en limitant à 10 % les possibilités de construire correspondant à la superficie de la partie du terrain excédant 500 m². Le projet introduit une règle limitant à 7 mètres la hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, en zone UA (correspondant au noyau villageois ancien), sans changer la hauteur totale maximale (11 mètres) : il s'agit d'éviter la construction d'un bâtiment avec toiture terrasse de 11 mètres de haut qui ne s'harmoniserait pas avec les bâtiments voisins. Dans cette même zone, des règles assurant la transition entre volumes bâtis en cas de construction sur limite séparative ont été introduites. Afin d'éviter des volumes trop importants en cœur d'îlot, la hauteur des constructions au-delà de 30 mètres comptés à parti de l'alignement est limitée 9 mètres (5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère).

↳ Réponse du maître d'ouvrage

La concertation dans le cadre d'une procédure de modification de PLU est facultative, toutefois la commune a souhaité qu'une concertation soit organisée.

Un article est paru dans le magazine municipal de Perthes et des informations ont été publiées sur les sites internet de la commune et de la CAPF.

Les publicités nécessaires à l'annonce de l'enquête publique ont été faites conformément au cadre réglementaire.

Cf Point 3.8

Au regard de la participation des commerces de proximité à la qualité de vie du village, il convient de protéger cette agrégation de locaux commerciaux et d'inciter à ce qu'elle soit renforcée pour en améliorer l'attractivité. On note un seul local vide.

Cf Point 3.1.2

Il convient de s'assurer que les futures places de parking permettent aux grosses voitures qui constituent une part de plus en plus importante du parc de voitures de manœuvrer aisément et de se garer facilement. Cette disposition permet notamment d'éviter le stationnement courant de véhicules sur la voie publique gênant la circulation (véhicule et piétons) et ne participant pas à la qualité de l'espace public du village.

Les règles sur l'implantation des constructions et les emprises au sol doivent permettre de préserver le caractère du village, le cadre de vie des habitants et la typologie des constructions tout en restant compatible avec les objectifs de production de logements exposés par la charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français (PNRGF) et le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF).

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

La concertation, bien que réduite, paraît néanmoins en rapport avec la consistance du projet, d'autant plus qu'elle ne présentait pas un caractère d'obligation. La fréquentation des permanences du commissaire enquêteur et la nature des questions qui y ont été discutées tendent à montrer que, au stade de l'enquête publique, le public a été correctement informé de l'existence du projet.

La question relative à l'OAP n° 3 se ramène à celle relative à la zone UF, traitée au 3.8 du présent rapport où il a été montré qu'elle se rapportait à la conception d'origine de la zone UF plutôt qu'au ajustements introduits par la modification n° 2 du PLU.

La question relative aux locaux commerciaux a été traitée au 3.4 du présent rapport où il a été montré qu'une politique de préservation de l'activité commerciale était justifiée et que les moyens mis en œuvre n'étaient pas disproportionnés au regard des objectifs visés.

Le problème de la desserte en eau et de la défense incendie a été examiné au 3.1.2 du présent rapport où il a été montré que sur ce point la modification du PLU faisant l'objet de la présente enquête ne consistait en rien de plus que le simple rappel de mesures d'ordre public.

La taille des véhicules légers tendant à augmenter pour des raisons probablement liées à la sécurité (renforcement des carrosseries pour protéger l'habitacle en cas de

Modification n° 2 du PLU de Perthes-en-Gâtinais

choc, dispositifs de retenue intérieurs divers...), les dimensions habituelles des emplacements de stationnement paraissent souvent inconfortables. Les augmenter de cinquante centimètres dans leurs deux dimensions peut se comprendre et, s'agissant d'une règle s'appliquant au stationnement sur le terrain de la construction ou de l'opération autorisée, on ne voit pas en quoi ces augmentations de dimensions diminueraient le nombre de places créées.

Les règles relatives à l'emprise au sol, aux implantations sur limite et aux prospects, au positionnement des façades par rapport à la rue et aux constructions voisines, aux hauteurs des constructions, au maintien de surfaces en pleine terre, introduisent certes de nouvelles contraintes. Mais, ces contraintes découlent du choix de préserver les caractères de la forme urbaine traditionnelle dans cette commune rurale et, par ce moyen, de préserver également les aménités urbaines que l'on s'attend à y trouver. Il n'y a pas de raison de penser que les possibilités de construire en seront significativement réduites, en tout cas, rien ne le prouve. En ce qui concerne la règle limitant dans les zones UB et UD l'emprise au sol à 10 % de la superficie du terrain au-delà des 500 premiers m², l'article 6 du règlement de ces zones précise qu'en cas de division ou de construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain, ces règles ne s'appliquent pas à l'ensemble du projet mais à chaque division.

Les réserves émises ne sont pas retenues.

3.12. Analyse générale

Plusieurs personnes ayant déposé des observations ont demandé que soient levées les restrictions à l'urbanisation des zones à urbaniser ainsi que celles portant sur la zone UF. Les zones à urbaniser sont les zones 2AU et la zone AUx reclassée zone 2AUx. Or, le projet mis à l'enquête ne modifie pas la zone 2AU. Il reclassifie la zone AUx en zone 2AUx et supprime l'OAP la concernant dans la mesure où il est considéré que les orientations d'aménagement de cette zone doivent être reconsidérées compte tenu des changements dans les documents avec lesquels les PLU doivent être compatibles et dans l'intercommunalité devant en assurer la maîtrise d'ouvrage, mais il ne supprime la possibilité d'une urbanisation future. Il n'apporte que des modifications mineures au règlement et aux orientations d'aménagement de la zone UF. Il apparaît donc que les restrictions d'urbanisation dont la levée était demandée n'avaient pas été introduites par la modification n°2 du PLU, objet de la présente enquête, mais découlaient du PLU initial. Ces observations n'ont pas été retenues.

Plusieurs personnes ont contesté les modifications apportées au règlement des zones urbaines en vue de préserver le caractère du bourg et des hameaux, de protéger l'activité commerciale ou de tenir compte de l'insuffisance de la desserte en eau potable et de la défense incendie, ces mesures leur paraissant réduire excessivement les possibilités de construire ou d'aménager. La préservation de la forme urbaine traditionnelle et des caractères architecturaux des espaces bâtis apparaît comme une justification suffisante à l'instauration desdites règles, dont il

n'est pas prouvé qu'elles réduisent effectivement les possibilités de construire. Les mesures prises pour protéger l'activité commerciale sont justifiées, quant à elles, par la fonction de pôle rural assuré par la commune au bénéfice non seulement de ses propres habitants mais de ceux de communes voisines. En ce qui concerne, la possibilité de refuser les autorisations d'urbanisme de diverses natures dans les secteurs où la desserte en eau est insuffisante, la modification n° 2 du PLU n'a qu'un caractère informatif, la mesure s'appliquant même sans qu'il en soit fait mention. Ces observations n'ont pas été retenues.

Plusieurs observations ont porté sur la bande de constructibilité instaurée partiellement dans certaines zones urbaines par le PLU initial et qui impose que les constructions principales soient implantées à 30 mètres au plus de l'alignement de la voie qui les dessert. Deux personnes ont demandé qu'elle ne s'applique pas à leur terrain, sur lequel la construction principale est située en dehors de cette bande. Cette bande d'inconstructibilité est justifiée par la volonté de préserver la forme urbaine traditionnelle et le patrimoine. Elle permet l'extension des habitations existantes et la constructions d'annexes au-delà de ses limites. Il n'y a donc pas de raison suffisamment forte pour l'interrompre au droit des terrains en question. Une personne a demandé que la bande d'inconstructibilité se poursuive sur les terrains voisins, au-delà de son propre terrain. La configuration des lieux ne se prêterait pas l'instauration de cette bande à l'endroit demandé dans la mesure où deux groupes de maisons desservies par des voies en antenne raccordées à la route principale y sont déjà construits. Ces observations n'ont pas été retenues.

Deux personnes ont demandé que des possibilités de construire soient ouvertes dans des zones classées naturelles, ce qui ne peut pas être retenu.

Une personne a demandé que soit supprimée la possibilité d'autoriser les constructions nécessaires à la gestion forestière dans la zone naturelle correspondant à la trame verte et bleue (zone Ntvb), ce qui ne présente pas de difficulté dans la mesure où cette possibilité était sans objet, en l'absence d'enjeux d'exploitation forestière dans cette zone.

Fait à Vaux-le-Pénil, le 10 février 2021

Le commissaire enquêteur



Bernard Lucas