

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

Conclusions motivées

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 des conclusions : 10 février 2021

## CONCLUSIONS MOTIVEES

Perthes-en-Gâtinais est une commune rurale comptant 1995 habitants, située à 12 km au sud-ouest de Melun et à 15 km au nord-ouest de Fontainebleau. Le bourg et deux hameaux regroupent la quasi-totalité de la population. La présence d'un collège et de services commerciaux lui confère une fonction de petit pôle rural pour les communes alentour.

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013 et modifié en 2017, que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, compétente en la matière, a souhaité modifier à nouveau. L'approbation de cette modification nécessite une enquête publique régie par le code de l'environnement.

Après ma désignation par Monsieur le Premier vice-président du tribunal administratif de Melun comme commissaire enquêteur, l'enquête a été organisée conformément aux règles en vigueur. Elle s'est déroulée du 14 décembre 2020 à 9h00 au 15 janvier 2021 à 17h00. L'information du public peut être considérée comme suffisante et adaptée.

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

- De nouvelles règles visant à mieux maîtriser la forme urbaine : règles de hauteur, d'emprise au sol des constructions, d'implantation par rapport aux limites du terrain, prescriptions architecturales... ;
- 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 ;
- L'adoption de mesures réglementaires visant protéger les locaux commerciaux et artisanaux dans le centre du bourg ;
- La modification, du fait de changements programmatiques de faible ampleur, 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 ;
- 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 ;

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

- Le report de l'urbanisation la zone AUx, destinée à des activités économiques et transformée en zone 2AUx ;
- 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 ;

Il comporte également des mesures de diverses natures : réajustements de limites entre zones ; adaptation à certaines des évolutions de la réglementation ; correction d'erreurs matérielles ; suppression d'emplacements réservés devenus inutiles.

Les objectifs de la modification n° 2 du PLU me sont apparus justifiés. Perthes-en-Gâtinais est un bourg rural dont il serait dommage de ne pas préserver le caractère et les aménités urbaines que l'on s'attend à y trouver, mais c'est également un pôle de services pour lui-même et les communes voisines. Les nouvelles règles de contrôle de la forme urbaine et de stationnement sur les parcelles répondent au besoin de préserver le caractère et l'agrément de la commune, cependant que la politique de préservation de la diversité commerciale mise en œuvre est en rapport avec sa fonction de pôle rural. L'insuffisance de la desserte en eau et de la défense incendie, qui concerne une grande partie sinon la totalité du bourg, justifie les limitations des possibilités de constructions lorsque celles-ci pourraient aggraver ces insuffisances. Le reclassement de la zone AUx à vocation d'activités en zone 2AUx constitue une réponse convenable à des données factuelles de diverses natures : la zone n'a pas trouvé de développeur à ce jour ; l'intercommunalité qui doit en assurer la maîtrise d'ouvrage a changé ; les documents stratégiques avec lesquels le PLU doit rester compatible ont également changé. Les autres modifications constituent de simples ajustements à une évolution à des besoins ou des éléments extérieurs au PLU mais ayant néanmoins une incidence sur celui-ci : elles restent mineures dans leurs effets. Il n'en faut pas moins souligner l'intérêt d'avoir délimité les zones humides réglementaires, plutôt que de s'en tenir aux seules zones potentiellement humides.

Les moyens mis en œuvre apparaissent cohérents avec les objectifs tout en restant dans le cadre de ce qu'une procédure de modification permet. Les règles introduites pour contrôler la forme urbaine s'appuient sur analyse assez fine des caractères du tissu urbain existant. Les mesures de préservation des locaux commerciaux sont limitées au cœur actif, au point de vue commercial, du bourg. Les restrictions liées aux insuffisances de la desserte en eau ne vont pas au-delà de mesures d'ordre public. Les autres modifications apportées aux règlements graphique et écrit et à certaines OAP n'appellent pas de commentaires particuliers.

Les observations recueillies ont été déposées par 11 personnes ou groupes de personnes.

J'ai remis et commenté le procès-verbal de synthèse des observations recueillies au représentant de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, qui m'a ensuite fait parvenir la réponse de la communauté d'agglomération aux observations formulées.

Plusieurs personnes ont demandé que soient levées les restrictions aux droits de construire ou d'aménager dans les zones dont l'urbanisation est prévue dans l'avenir, mais n'est pas possible immédiatement. Je n'ai pas retenu ces demandes dans la mesure où, pour deux des zones concernées, les zones 2AU et UF, les restrictions contestées figuraient, pour l'essentiel voire en totalité dans le PLU initial et, pour la dernière, la zone reclassée 2AUx, la modification, si elle prend en compte des données qui n'existaient pas lorsque le PLU initial a été approuvé, n'a pas supprimé la possibilité d'une urbanisation future.

Plusieurs personnes ont jugé que les modifications apportées au règlement des zones urbaines, que ce soient les modifications visant à préserver la forme et les aménités urbaines de ces zones, celles visant la protection des locaux commerciaux ou celles prenant en compte les insuffisances des réseaux, constituaient une restriction injustifiée au droit à construire ou à aménager et, par conséquent, à la capacité de la commune à accueillir de nouveaux habitants. Or, les objectifs dont procèdent ces modifications me sont apparus justifiés (préservation du caractère de l'urbanisme communal, préservation de la fonction commerciale et de services) cependant les moyens mis en œuvre pour les atteindre ne paraissent pas de nature à réduire significativement le nombre de logements susceptibles d'être construits ou mis à la disposition des habitants : les règles urbanistiques ou architecturales nouvelles auront des conséquences sur la forme des bâtiments plus que sur la quantité de constructions possibles, et la politique de préservation de la diversité commerciale ne concernera que très peu de locaux. Seules, les contraintes liées à la desserte en eau pourront conduire à différer certaines opérations, mais elles ne sont que provisoires, et au demeurant incontournables. Je n'ai pas retenu ces observations.

Plusieurs observations ont porté sur la bande de constructibilité de 30 mètres instaurée sur une partie de certaines zones urbaines, soit pour demander qu'elle ne s'applique pas sur un terrain précis (deux demandes), soit pour demander qu'elle soit prolongée au-delà d'un certain terrain, sur le reste de la zone. Un examen de la configuration des lieux dans ces différents cas, joint au fait que l'extension des constructions existantes reste possible à l'extérieur de la bande de constructibilité, m'a amené à ne pas retenir ces observations. Du reste, cette bande préexistait à la modification n° 2 faisant l'objet de la présente enquête.

Je n'ai pas retenu deux demandes relatives à l'ouverture de droits à construire en zone naturelle.

Enfin, une demande relative à la suppression de la possibilité d'autoriser les constructions nécessaires à la gestion forestière dans une zone naturelle où il n'y a pas d'enjeux d'exploitation forestière m'a paru justifiée.

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

En conséquence, après avoir analysé les pièces du dossier, visité les lieux, tenu les permanences prescrites, analysé les observations recueillies et les réponses de la personne responsable du projet au procès-verbal de synthèse desdites observations que je lui avais remis et commenté,

**J'émet la recommandation suivante :**

- Supprimer du règlement, à l'article N2, la possibilité d'autoriser dans la zone Ntvb les constructions et installations nécessaires à la gestion forestière ;

**J'émet un avis favorable à la modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Perthes-en-Gâtinais.**

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

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'B. Lucas', is written over a horizontal blue line.

Bernard Lucas