



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service Territoires, Aménagements et Connaissances
Pôle Stratégie et Planification Territoriale
Unité Planification Territoriale Sud
Affaire suivie par : Mylène LAURENT
Chargée de planification territoriale
Téléphone : 01.60.56.73.84
mylene.laurent@seine-et-marne.gouv.fr

Direction départementale
des territoires

Vaux-le-Pénil, le **24 NOV. 2020**

Monsieur Pascal GOUHOURY
Président de la Communauté
d'Agglomération du Pays de
Fontainebleau

44 rue du Château
77 300 Fontainebleau

Objet : Avis de l'Etat – modification n°2 de Perthes-en-Gâtinais

Référence : STAC PSPT 2020 - 176

Le projet de modification de droit commun du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Perthes-en-Gâtinais a été reçu en préfecture le 21 octobre 2020.

En application des dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme (CU), l'État est associé à la procédure de modification du PLU de la commune. Son avis sur le projet doit être joint au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R. 153-8 du même code. Ainsi, je vous fais connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

1 – Contexte

La commune de Perthes a lancé une procédure de modification n°2 de son PLU le 5 décembre 2019, afin d'actualiser une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), de mettre à jour notamment son plan zonage et son règlement écrit, de corriger des erreurs matérielles, ainsi que la suppression de certains emplacements réservés.

La commune de Perthes-en-Gâtinais est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 21 mars 2013, et modifié le 29 juin 2017. Sa population comptait 1995 habitants en 2017 (source : INSEE) pour une superficie de 12,25 km². Depuis le 1^{er} janvier 2017, sa région est rattachée à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) qui regroupe 26 communes soit 68 352 habitants (INSEE 2016).

Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Fontainebleau a été approuvé le 10 mars 2014 et modifié, selon une procédure simplifiée, le 2 septembre 2015. Le SCoT classe la commune de Perthes-en-Gâtinais dans la catégorie des « pôles structurant », qui ont pour objectif d'assurer une large part du développement résidentiel du SCoT en contribuant significativement aux besoins de diversification de l'offre résidentielle (mixité sociale, générationnelle et urbaine). Néanmoins, en application de l'article L. 143-28 du code de l'urbanisme (CU), le SCoT doit être évalué au plus tard 6 ans après son approbation. La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) ne s'étant pas prononcé sur l'opportunité de le réviser ou pas, le SCoT de Fontainebleau et sa région est devenu caduc depuis le 10 mars 2020. La CAPF est depuis cette date concernée par le Schéma Directeur de la Région de l'Île-de-France (SDRIF), approuvé en Conseil d'État par décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

La municipalité de Perthes-en-Gâtinais a soumis le projet de modification n°2 de son plan local d'urbanisme (PLU), à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas le, 11 août 2020. Par décision, de la MRAe, du 05 octobre 2020, la commune de Perthes-en-Gâtinais est dispensée de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU.

2 – Analyse du dossier

Le projet de la modification n°2 de la commune de Perthes-en-Gâtinais a notamment pour ambition de protéger et de revitaliser son centre-ville, ce qui va dans le sens des politiques publiques actuelles. Le document est ainsi satisfaisant également en matière de prise en compte de l'environnement puisqu'il intègre l'étude portée par le Syndicat mixte des bassins versants de la rivière École, du ru de la Mare-aux-Evées et de leurs Affluents (SEMEA).

Pour rappel, le territoire communal se situe hors périmètre des sites Natura 2000 (directive habitats et oiseaux) ainsi que des zones Naturelles d'Intérêt Écologie, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). La commune de Perthes fait partie de la Charte du Parc Naturel Régional du Gâtinais français (PNRGF) dont le classement a été renouvelée par le décret n°2011-465 du 27 avril 2011.

La commune est en partie concernée par le site inscrit des abords de la forêt de Fontainebleau (Village des peintres de Barbizon) par arrêté du 2 mai 1974. Ces espaces (cf. : illustration n°1) devront être conservées leur vocation agricole ou forestière (Bois de notre Dame).



Illustration n°1

2.1 – Protection des milieux aquatiques

Le territoire de Perthes est couvert par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques associés, qui a été adopté par la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 24 septembre 2012 et approuvé par arrêté-préfectoral en date du 11 juin 2013. La nappe de Beauce étant en tension quantitative forte, celle-ci est classée en zone de répartition des eaux. De ce fait, une attention particulière doit être apportée sur l'optimisation de l'eau sur cette zone.

Son territoire est traversé par la rivière École. La commune est sur l'unité hydrographique dénommée « Juine Essonne École ».

La commune de Perthes prévoit dans son règlement graphique et écrit de rajouter dans les zones A et N deux sous-secteurs (Azh et NzH) afin d'identifier les zones humides sur son territoire. A titre d'information, le SEMEA a lancé un inventaire des zones humides à l'échelle de son territoire (cf. : illustration n°2), et ce, pour mieux connaître et protéger les zones humides. Cette démarche a pour but d'intégrer et de préserver les zones humides identifiées dans les documents d'urbanisme. De ce fait, la carte de la DRIEE (cf. : notice de présentation p.37) n'est plus à prendre en compte. Aussi, le présent inventaire intègre également des surfaces classées comme **des zones non humides réglementaires mais à sol hydromorphe**. Les traces d'hydromorphies y apparaissant entre 25 et 30 cm de profondeur, ces sites ne répondent pas aux seuils réglementaires et ne peuvent pas être classés comme zone humide mais présentent en revanche un potentiel. Elles sont essentiellement retrouvées dans le fond de la vallée de l'École où la rivière est perchée. Cela laisse présumer qu'il s'agirait d'anciennes zones humides alluviales asséchées par la déconnexion de la rivière avec sa nappe d'accompagnement. Il serait donc intéressant que la modification n°2 intègre cette donnée dans son PLU, au moins à titre d'information.

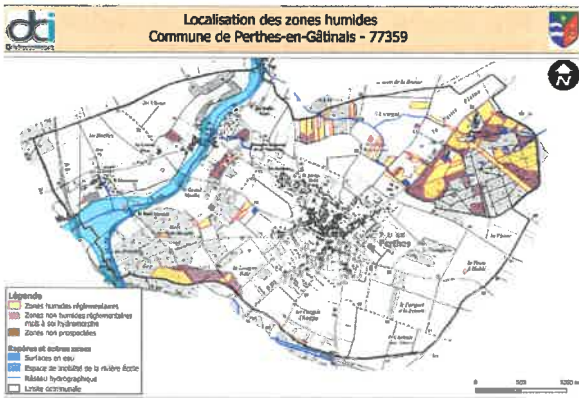


Illustration n°2
Localisation des zones humides dans la commune de Perthes (DCI, SEMEA 2020)

Aussi, le PLU doit rappeler dans son règlement qu'en cas d'existence avérée de zones humides, la loi sur l'eau s'applique et impose, selon la rubrique 3.3.1.0. de la nomenclature eau, à tout projet soumis à autorisation ou déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau une zone humide de 1 000 m² ou plus, de réaliser des études afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

Enfin, il est à noter que les préconisations quant à l'interdiction des exhaussements de sol au niveau des milieux humides ont bien été pris en compte dans le règlement du PLU.

Pour mémoire, il est à souligner que le SCoT de Fontainebleau et sa Région (cf. : DOO p.35) imposait un **retrait minimum de 20 mètres**. On constate, que le règlement écrit impose dorénavant **une bande de 6 mètres** de part et d'autre des berges de la rivière École et du ru du Rebais. Celle-ci aurait pu être plus large.

2.2 – Réflexion sur l'avenir de la zone AUx

La commune indique (cf. p. 11 et 16) qu'à ce jour l'OAP n°3.4 encadrant le développement du parc d'activités artisanales n'a pas trouvé de développeur de projet. Ainsi, le projet de modification n°2 vise à supprimer l'OAP n° 3.4. De ce fait, la zone AUx d'une superficie d'environ 6 hectares est versée en zone 2 AUx, et ce, afin de différer son urbanisation. Cela va dans le sens de la préservation du foncier avant de permettre la réalisation d'un projet cohérent et en adéquation avec la politique de la commune.

Néanmoins, le SDRIF autorise une extension de 5 % de l'espace urbanisé de référence. Ce dernier est estimé par l'Institut Paris Région (IPR) au sens strict à 129,10 ha. Le rapport de présentation du PLU de 2013 (cf. p.11) l'estime quant à lui à 167,8 ha. L'extension maximale autorisée par le SDRIF serait donc de 6,45 ha selon les chiffres de l'IPR et de, 8,39 ha selon les données du rapport de présentation. La différence de calcul de l'espace urbanisé de référence sera à expliciter.

Dans tous les cas les espaces aujourd'hui ouverts à l'urbanisation, soit 9,9 hectares (cf. : RP p.146), dépassent les potentiels autorisés par le SDRIF et rendent le PLU incompatible avec ce

dernier, sans compter d'éventuelles parcelles qui devraient être elles aussi comptabilisées comme de l'extension.

Aux dispositions du SDRIF s'ajoutent celles plus restrictives de la Charte du PNR, qui autorise une extension de 2,5 % de l'espace urbanisé de référence pour les communes rurales, dont la commune de Perthes fait partie. Au final, la commune a donc droit à 3,22 ha d'extension, et ce, si on se base sur les chiffres de l'Institut Paris Région ou à 4,19 ha, si elle démontre que son espace urbanisé de référence est bien de 167,8 ha.

Selon le MOS 2017, entre 2013 et 2017, 1,33 ha ont été consommés. Il resterait donc selon l'IPR un potentiel d'extension de 1,89 ha environ, et selon leurs estimations (à justifier) 2,86 ha.

Par conséquent, les surfaces à urbaniser seront à réduire afin que le PLU soit compatible avec la Charte du PNR et par voie de conséquence avec le SDRIF. La procédure de modification peut permettre la réduction de ces zones. Par exemple, la zone 2AU pourrait être réduite voire supprimée. **Toutefois, si l'économie générale du PADD est modifiée la révision du PLU s'imposera, et ce, conformément à L.153-1 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'élaboration du PLUi devient une priorité pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, et ce, au regard des obligations.**

2.3 – Emplacement réservé

Les terrains de foot ayant été réalisés, la partie Sud de l'emplacement réservé n°2 n'a plus lieu d'être. Il est donc réduit afin de réaliser l'extension du dojo existant et un espace de stationnement. Ce projet n'amène donc pas d'observation.

L'emplacement réservé n°12 et n°14 ont été supprimés, ce qui n'amène aucune observation.

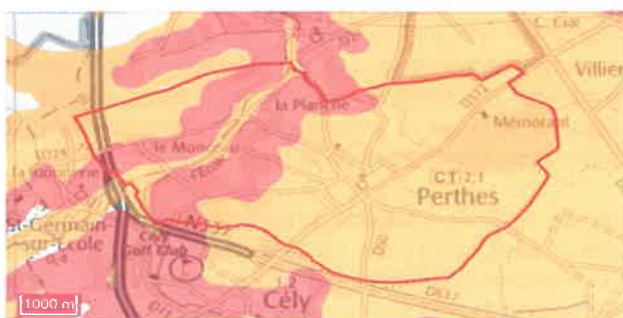
2.4 – Prévention des risques

Les risques recensés sur le territoire communal sont :

- un silo est exploité par la COOP VALFRANCE sur la commune de Perthes-en-Gâtinais (77 930), route de Melun.
- transport de matières dangereuses sont présents sur le territoire communal : une canalisation de gaz et un pipeline.

La commune de Perthes ne possède pas de plan de prévention des risques d'inondation. Cependant, elle a été reconnue en état de catastrophe naturelle au titre de l'inondation et de coulées de boue par arrêté en date du 08/06/2016.

Elle est concernée par les aléas moyens à fort (cf : illustration n° 3) concernant le risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles. Bien que la modification prenne en compte la nouvelle carte d'aléa, qui a été validée officiellement le 26 août 2019, **celle-ci devra donc être insérée à la place de l'ancienne dans le rapport de présentation.**



Source: BRGM

Illustration n°3

Aléa fort Zones d'exposition forte :
Ces zones correspondent à formation essentiellement
Argileuses, épaisses et continue, où les minéraux argileux

Gonflants sont largement majoritaires.



Zones d'exposition moyenne
Formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée.

2.5 – Règlement écrit

Articles 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour mémoire, le PLU opposable permet dans la zone UB, un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. La modification n°2 (cf. : notice de présentation p.33) permet un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement plus une distance à respecter de 4 mètres par rapport à la façade sur rue des constructions voisines. Cette nouvelle disposition ne permet pas d'une part, d'acquies un front bâti homogène que recherche la commune, et d'autre part, cette règle ne permet pas de maintenir la densification du tissu urbain en zone UB. En effet, l'implantation en quinconce oblige à un retrait de 9 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. **En conséquence, le règlement doit être moins restrictif en termes de retrait, et ce, afin de faciliter la densification.**

Il est à noter que la notice de présentation indique (cf. p. 13 et 27) dans sa liste de modifications à apporter, des évolutions de l'article 6 concernant la zone UD. Or, il s'avère qu'aucune modification n'a été apportée. **Ce point doit donc être revu et corrigé.**

Article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est à souligner que les nouvelles dispositions dans les zones UB et UD réduisent la densification. En effet, la notice de présentation indique (cf. : p. 33) que les nouvelles constructions ne peuvent plus s'implanter sur une des deux limites séparatives et doivent avoir un recul de 5 mètres dans le cas de façade comportant des baies. **De ce fait, on ne peut que constater que les droits à construire sont une nouvelle fois réduits.**

Article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions

Le PLU opposable permet en zone UB une emprise au sol de 40 % de la totalité de la superficie de l'unité foncière, et de 30 % dans la zone UD. Le projet de modification prévoit de nouvelles dispositions dans ces deux zones.

Ainsi, il sera demandé sur une unité foncière inférieure ou égale à 500 mètres, un coefficient d'emprise au sol (CES) de 40 % pour la zone UB et de 30 % pour la zone UD, et qu'au-delà de ces 500 mètres, il sera appliqué un CES de 10 % pour les deux zones.

Les modifications cumulées de ces trois articles induisent une réduction des droits à construire, ce qui ne contribue pas à la densification du territoire communal. La commune devra démontrer que les potentialités de densification ne sont pas impactées à l'échelle du PLU.

Article 8 relatif à l'implantation les unes par rapport aux autres

La notice de présentation indique (cf. p. 13 et 27) dans sa liste de modifications à apporter, des rectifications de l'article 8 concernant la zone UD. Or, il s'avère qu'aucune modification n'a été apportée à cet article. **Ce point doit donc être revu et corrigé.**

Article 12 relatif au stationnement

À toutes fins utiles, le PLU doit traduire les dispositions du code de l'urbanisme dont notamment l'article L 151-31 : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. » Il convient donc d'intégrer cette prescription dans le règlement écrit.

Pour rappel, le PDUIF (cf: p. 14 – Le stationnement des véhicules motorisés) précise que conformément au décret n°2006 1658, du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, le seuil réglementaire pour chaque nouvelle opération

dédiée aux personnes à mobilités réduites est de 2 % de places de stationnement. **Il serait donc opportun de profiter de la modification du PLU afin d'intégrer cette disposition au règlement écrit.**

Aussi, le PDUIF précise que pour les bourgs, villages, hameaux, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'une place de stationnement pour 55 m² de surface plancher, et ce, pour les constructions à usage de bureaux, Or, la notice (cf. p. 31) indique une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface plancher. **Le règlement écrit devra donc être corrigé.**

Enfin, la commune de Perthes-en-Gâtinais indique un taux de motorisation de 1,7 (cf. : notice de présentation, p.31). Le PDUIF (cf. : document stationnement, p.11) permet la création maximale de **2,5 places de stationnement par logement (1,7 × 1,5). Pour rappel, cette valeur ne constitue pas la valeur recommandée, mais la valeur à ne pas dépasser.** Ainsi, le règlement du PLU doit plus être plus précis en termes de réglementation pour les constructions à destination d'habitation. En effet, le règlement (cf. notice de présentation, p.31) indique : « il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher, et au minimum deux places de stationnement par logement », et ce, sans préciser « **dans la limite de deux places de stationnement maximum par logement ou de 2,5 places dans le cadre d'opération d'aménagement** ». **Ce point doit donc être revu et corrigé.**

En somme, bien que la modification n°2 dans sa notice de présentation fasse référence au PDUIF, celle-ci ne retranscrit pas explicitement les dispositions du PDUIF dans son règlement. En conséquence, ce point doit être revu et corrigé.

Conclusion

L'État émet un **avis réservé** sur le projet de modification n°2 du PLU de Perthes-en-Gâtinais et attend :

- les compléments demandés qui démonstreraient que la commune puisse atteindre les objectifs de densification du SDRIF, et ce, malgré les évolutions envisagées sur le règlement écrit ;
- une évolution du projet en réduisant les zones ouvertes à l'urbanisation voire en supprimant, par exemple la zone 2AUx
- les corrections attendues pour une conformité à la réglementation.

Le directeur adjoint



Jean-Pascal BEZY