

Commune d'Ury  
Révision allégée n° 3 du plan local d'urbanisme  
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 Mme la Première vice-présidente du tribunal administratif de Melun

Date : 26 février 2024

N° : E24000011 / 77

**Autorité organisatrice**

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

Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête : arrêté n°2024-021 du 8 avril 2024

Date des conclusions : 14 juin 2024

## CONCLUSIONS MOTIVEES

### 1.L'enquête publique

L'enquête publique a pour objet le reclassement en zone agricole d'un terrain actuellement classé en zone naturelle afin de pouvoir y autoriser la construction d'un bâtiment à usage d'habitation nécessaire à une activité agricole de pension de chevaux et de poulinage.

Le projet nécessite une révision à modalités allégées n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ury

La commune d'Ury est située à 5 kilomètres au sud-ouest de Fontainebleau. Son espace se partage entre le bourg, quelques écarts à vocation d'activités et un plateau agricole bordé par la forêt de Fontainebleau. Elle est traversée par l'autoroute A6 qui la dessert par un échangeur. Sa population était de 855 habitants en 2020.

Le projet est situé à l'est de la commune, au contact d'une zone urbaine correspondant à l'extension récente du village. Le terrain concerné a une superficie d'environ 0,35 ha et est occupé par les bâtiments principaux d'une exploitation agricole de pension, de poulinage et de vente de chevaux regroupant 50 à 60 animaux répartis dans des prés sur la commune d'Ury. Son classement dans le secteur Ac de la zone agricole permettra d'autoriser une construction à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, à condition qu'elle soit implantée à proximité des constructions existantes de façon à constituer un regroupement architectural

Le projet est présenté par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau qui exerce la compétence relative à l'élaboration des documents d'urbanisme et dont le président est l'organisateur de l'enquête.

Les personnes publiques associées ont émis un avis favorable, assorti, pour le parc naturel régional du Gâtinais français, d'une réserve relative à la bonne insertion paysagère et architecturale du projet.

La mission régionale d'autorité environnementale a décidé que le projet ne nécessitait pas d'être soumis à évaluation environnementale.

Mme la Première vice-présidente du tribunal administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Le dossier était constitué d'une *Note complémentaire au rapport de présentation* d'approximativement 80 pages, d'extraits des plans de zonage, en vigueur et après modification, et de diverses pièces administratives complémentaires dont le bilan de la concertation ainsi que les avis des personnes publiques associées et de la mission régionale d'autorité environnementale. Ce dossier m'a paru clair, bien structuré et d'accès facile pour le public.

## Révision allégée n° 3 du PLU d'Ury

Les principales dispositions de l'arrêté d'enquête pris par le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau sont les suivantes :

- Avis d'enquête publié dans deux journaux locaux avant et après le début de l'enquête, affiché au siège de la communauté d'agglomération, à la mairie d'Ury, dans les lieux habituels d'affichage municipal, publié sur les sites internet de la communauté d'agglomération et sur celui de la commune d'Ury ;
- Siège de l'enquête situé à la mairie d'Ury ;
- Tenue de l'enquête entre le 14 mai 2024 à 9h00 et le 29 mai 2024 à 12h00 ;
- Permanences assurées par le commissaire enquêteur au nombre de trois ;
- Dossier d'enquête consultable sur support papier en mairie d'Ury, sur support numérique sur le registre dématérialisé ouvert pour l'enquête, sur les sites internet de la communauté d'agglomération et de la commune d'Ury et sur un poste informatique mis à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération ;
- Observations du public recueillies sur le registre papier déposé en mairie d'Ury, par courrier ou courriel ou encore sur le registre dématérialisé ouvert pour l'enquête.

Je juge que les dispositions prises pour procéder à l'enquête ont été proportionnées à la nature et à l'importance du projet.

L'enquête s'est déroulée comme prévu par l'arrêté d'organisation, dans une ambiance calme.

Seules deux observations ont été déposées, l'une par voie orale, l'autre par courrier remis au commissaire enquêteur lors d'une permanence et inséré au registre.

J'ai reçu pendant les permanences deux personnes venues se renseigner sur le projet sans déposer d'observation et une, venue une première fois pour déposer une observation orale, une seconde fois pour me remettre un courrier écrit de la part d'une autre personne mais portant sur le même sujet.

Sur le registre dématérialisé, il a été enregistré 13 visiteurs, 32 téléchargements et 45 visualisations de documents.

Bien que modeste, on peut juger la participation du public appréciable compte tenu de la faible importance du projet et de ses enjeux.

Les deux observations recueillies visent à obtenir le classement en zone agricole de parcelles situées près de la limite nord-est de la commune et exploitée par deux SARL ayant pour activité l'élevage et la pension d'animaux tels que chevaux, chats et chiens.

## 2. Appréciation du projet

Le projet permettra de faciliter une exploitation agricole existante qui, par sa nature, contribue au maintien de prairies dans un espace agricole que l'extension des grandes cultures tend à uniformiser.

La partie de la parcelle qui est à reclasser en zone agricole Ac dans laquelle sont autorisées les constructions à usage agricole se situe en continuité des zones urbanisées, elle est desservie par les réseaux et elle supporte déjà des bâtiments d'exploitation agricoles. Le projet ne paraît pas présenter d'impact significatif sur le milieu naturel et la biodiversité. L'impact sur le paysage pourra être maîtrisé par la mise en œuvre des dispositions du règlement de la zone.

Les objectifs du projet me sont donc parus pertinents et la modification du zonage proportionnée à ces objectifs.

Les observations du public se sont limitées à deux, se rapportant au même sujet. Ces deux observations ont consisté en la formulation du souhait que plusieurs parcelles, ou du moins une partie d'entre elles, situées près de la limite nord-est de la commune et sur lesquelles des activités de pension et d'élevage d'animaux sont installées, puissent être classées en zone agricole.

Il m'est apparu que cette demande ne pouvait pas être rattachée à l'enquête qui m'a été confiée. Il s'agit en effet d'un site éloigné de celui du projet soumis à l'enquête, d'une modification du classement de parcelles situées en zone N strictement inconstructibles et non en zone Nf correspondant aux activités hippiques, ces parcelles étant du reste concernées par plusieurs protections réglementaires des milieux naturels et se trouvant situées dans un contexte paysager et environnemental beaucoup plus sensible, en bordure de la forêt de Fontainebleau.

Je ne l'ai donc pas retenue.

### 3. Avis du commissaire enquêteur

En conclusion, les objectifs du projet me sont apparus pertinents en tant qu'il répond aux besoins d'une exploitation agricole sans présenter d'inconvénient particulier. Les seules observations recueillies n'ont pas porté pas porté directement sur le projet mis à l'enquête mais ont consisté en une autre demande de classement en zone agricole dont j'ai jugé qu'elle ne pouvait pas être rattachée à l'objet de l'enquête et que je n'ai pas retenue.

Compte tenu de ces éléments, j'estime que rien ne s'oppose à ce que le projet mis à l'enquête soit approuvé.

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

**J'émet un avis favorable** au projet de révision à modalités allégées n° 3 du plan local d'urbanisme d'Ury.

Fait à Vaux-le-Pénil, le 14 juin 2024

Le commissaire enquêteur



Bernard Lucas