

Commune d'Ury  
Révision allégée n° 3 du plan local d'urbanisme  
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 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 du rapport : 14 juin 2024

## SOMMAIRE

Sommaire .....	3
Rapport .....	5
1. Généralités .....	5
1.1. Objet de l'enquête.....	5
1.2. Cadre juridique .....	5
1.3. Cadre institutionnel .....	5
1.4. Situation.....	5
1.5. Présentation du projet .....	6
1.6. Avis des personnes publiques.....	6
1.7. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale .....	6
1.8. Composition du dossier .....	7
2. Organisation et déroulement de l'enquête .....	8
2.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	8
2.2. Modalités de l'enquête.....	8
2.3. Concertation préalable .....	8
2.4. Information effective du public .....	9
2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête .....	9
2.6. Climat de l'enquête.....	9
2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres .....	9
2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse .....	9
2.9. Relation comptable des observations .....	10
3. Analyse des observations .....	10
3.1. Demande de classement en zone Ac de parcelles situées dans une autre partie de la commune.....	10

## Révision allégée n° 3 du PLU d'Ury

# RAPPORT

## 1. Généralités

### 1.1. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la révision à modalités allégées n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Ury, approuvé le 7 juillet 2011 et ayant fait l'objet de trois modifications approuvées les 17 septembre 2012, 11 décembre 2015, 31 mai 2018, ainsi que de deux révisions à modalités allégées approuvées les 27 juin 2019 et 10 décembre 2020.

### 1.2. Cadre juridique

En application du L153-34 du code de l'urbanisme, le projet est soumis à la procédure de révision à modalités allégées du fait qu'il a pour objet de réduire une zone naturelle au profit de la zone agricole afin d'autoriser une construction à usage d'habitation nécessaire à une exploitation agricole et que cet objet est unique.

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

Par sa délibération du 29 novembre 2024, la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a décidé que cette révision ne nécessitait pas d'être soumise à évaluation environnementale, ce qui permettait de réduire la durée de l'enquête à quinze jours.

### 1.3. Cadre institutionnel

La communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce la compétence relative à l'élaboration des documents d'urbanisme sur son territoire dont la commune d'Ury fait partie.

### 1.4. Situation

La commune d'Ury est située à 5 km au sud-ouest de Fontainebleau, en bordure de la forêt de Fontainebleau. Sa population était de 855 habitants en 2020.

L'urbanisation s'est développée autour du bourg pour les parties habitées et sur quelques écarts correspondant à des sites d'activités. En dehors des parties urbanisées, l'espace communal consiste en un plateau agricole bordé au nord par la forêt de Fontainebleau. La commune se situe dans le périmètre de cinq sites naturels d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type 1 et de deux zones Natura 2000 (zone spéciale de conservation Massif de Fontainebleau et zone de protection spéciale Massif de Fontainebleau).

## Révision allégée n° 3 du PLU d'Ury

La commune est desservie par la route départementale 152 qui relie Fontainebleau à Malesherbes et par l'échangeur avec l'autoroute A6, laquelle traverse son territoire à l'ouest du bourg.

### 1.5. Présentation du projet

Le projet consiste à reclasser en zone agricole (secteur Ac) un terrain de quelque 0,35 ha actuellement classé en zone naturelle (secteur Nf correspondant aux zones hippiques) afin de pouvoir y autoriser la construction d'un bâtiment à usage d'habitation nécessaire à une activité agricole. Ce terrain fait partie d'une parcelle cadastrée ZA n° 232. Il est situé à l'est de la commune, au lieu-dit *Le Chemin de Nemours*, au contact de la zone urbaine UB correspondant à l'extension récente du village. Il 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.

En application du règlement du PLU d'Ury, le 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.

### 1.6. Avis des personnes publiques

Les personnes publiques associées ont exprimé leur avis soit lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 19 mars 2024, soit en transmettant un avis écrit, soit les deux. Les représentants de la direction départementale de territoires (DDT), du conseil départemental de Seine-et-Marne, de la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne, du parc naturel régional du Gâtinais français et de la mairie d'Achères-la-Forêt ont participé à la réunion d'examen conjoint.

Le préfet de Seine-et-Marne (DDT), la chambre d'agriculture de région Île-de-France, le conseil départemental de Seine-et-Marne, la chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne, la maire d'Achères-la-Forêt, le maire de La Chapelle-la-Reine, la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ont émis un avis favorable.

Le parc naturel régional du Gâtinais français a émis un avis favorable sous réserve du respect des règles d'intégration paysagères et architecturales.

Pour le parc régional, il est important de préserver une entité paysagère de qualité.

A l'examen, les règles relatives à l'implantation des constructions et à leur aspect extérieur, telles qu'elles figurent au règlement du PLU pour la zone Ac, paraissent de nature à assurer une intégration harmonieuse dans le paysage de la construction envisagée.

### 1.7. Avis de la mission régionale d'autorité environnementale

Par son avis n° MRAe-AKIF-2023-149, la mission régionale d'autorité environnementale a décidé que le projet ne nécessitait pas d'être soumis à évaluation environnementale.

## 1.8. Composition du dossier

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

- A. Dossier de révision allégée
  - 1. Plan local d'urbanisme de Ury – Révision à modalités allégées n° 3 du plan local d'urbanisme de Ury – Note complémentaire au rapport de présentation
  - 2. Zonage avant / après (extraits) – 4 plans
- B. Pièces administratives annexes
  - 1. Délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau n° 2022-184 du 29 septembre 2022 prescrivant une révision allégée du PLU d'Ury
  - 2. Délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau n° 2024-014 du 8 février 2024 – Arrêt et bilan de la concertation de la révision allégée n° 3 du PLU d'Ury
  - 3. Révision allégée n° 3 du plan local d'urbanisme d'Ury Bilan de la concertation préalable
  - 4. Décision de la MRAe
  - 5. Délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau n° 2024-013 - Révision allégée n° 3 du PLU d'Ury - Approbation de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale
  - 6. Avis des personnes publiques associées
    - Avis du préfet de Seine-et-Marne (3 avril 2024)
    - Avis du président du parc naturel régional du Gâtinais français (14 mars 2024)
    - Avis du président de la chambre d'agriculture de région Ile-de-France (20 février 2024)
    - Avis du maire de la commune de La Chapelle-la-Reine (5 mars 2024)
  - 7. Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 19 mars 2024
  - 8. Avis de commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (3 mai 2024)
  - 9. Décision de la présidente du tribunal administratif désignant le commissaire enquêteur
  - 10. Arrêté n° 2024-21 du 8 avril 2024 du président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de révision allégée n° 3 du PLU d'Ury
  - 11. Annonces parues dans *La République de Seine-et-Marne* et *Le Parisien*

## 2. Organisation et déroulement de l'enquête

### 2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par sa décision n° E24000011 / 77 du 26 février 2024, Mme la Première vice-présidente du tribunal administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

### 2.2. Modalités de l'enquête

Le projet m'a été présenté lors d'une réunion tenue à la mairie d'Ury le 4 avril 2024 avec Mme Margot Chéron, chargée de mission foncier et urbanisme à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, M. Jean-Philippe Pommeret, maire d'Ury, M. Erwan Lesage, adjoint en charge de l'urbanisme et Mme Véronique Alary, secrétaire générale de la mairie d'Ury. Les modalités d'organisation de l'enquête ont également été discutées au cours de cette réunion qui a été suivie d'une visite du site.

Par son arrêté n° 2024-021 du 8 avril 2024, M. le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau a prescrit la réalisation d'une enquête publique relative à la révision allégée n° 3 du plan local d'urbanisme d'Ury.

L'enquête s'est déroulée du 14 mai 2024 à 9h00 au 29 mai 2024 à 12h00. Le siège de l'enquête était fixé à la mairie d'Ury. Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête à la mairie d'Ury, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et, sous format numérique, sur un poste informatique dédié mis à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, situé à Fontainebleau, ou encore sur le site internet de la communauté d'agglomération ou sur celui de la commune d'Ury. 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 sur un registre dématérialisé ou transmises par courriel.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie d'Ury :

- Le vendredi 17 mai 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- Le samedi 25 mai 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- Le mercredi 29 mai 2024 de 9h00 à 12h00.

### 2.3. Concertation préalable

Les modalités de la concertation préalables ont été fixées *a minima* par la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau n° 2022-184 du 29 septembre 2022 prescrivant une révision allégée n° 3 du PLU d'Ury et définissant les objectifs et les modalités de la concertation. Ces modalités consistaient en :

- La mise à disposition du public des documents en cours d'étude en mairie d'Ury et sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération ;

- La mise en place en mairie d’Ury d’un cahier destiné à recueillir les observations et suggestions du public.

Elles ont été mises en œuvre. De plus, un article décrivant le projet et la procédure a été publié dans la presse communale en février 2023.

Aucune remarque n’a été portée sur le registre mis à la disposition du public ni adressée par courriel. Du reste, personne ne s’était déplacé en mairie pour consulter les documents d’études.

Le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation par sa délibération n° 2024-014 du 8 février 2024.

### **2.4. Information effective du public**

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

- *Le Parisien* le 22 avril 2024 ;
- *La République de Seine-et-Marne* le 22 avril 2024.

Ces annonces ont été renouvelées dans :

- *Le Parisien* le 20 mai 2024 ;
- *La République de Seine-et-Marne* le 20 mai 2024.

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

- Par voie d’affiches au siège de la communauté d’agglomération et à la mairie d’Ury ainsi qu’aux emplacements habituels d’affichage de la mairie d’Ury ; un affichage a également été fait sur le site ;
- Sur les sites internet de la communauté d’agglomération et de la mairie d’Ury.

### **2.5. Incidents relevés au cours de l’enquête**

Aucun incident n’a été relevé en cours d’enquête.

### **2.6. Climat de l’enquête**

L’enquête s’est déroulée dans un climat serein. Les permanences ont été peu fréquentées. J’ai reçu deux personnes qui n’ont pas déposé d’observation et une qui a déposé une observation orale puis est revenue lors d’une autre permanence déposer pour le compte d’une personne différente un courrier sur le registre d’enquête.

### **2.7. Clôture de l’enquête et modalités de transfert des dossiers et registres**

Le registre d’enquête m’a été remis à la fin 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 29 mai 2024 et l’ai remis et commenté le 4 juin 2024 à Mme Margot Chéron, chargée de mission foncier et urbanisme à la communauté d’agglomération du Pays

de Fontainebleau, en présence de M. Jean-Philippe Pommeret, maire d'Ury et de Mme Véronique Alary, secrétaire générale de la mairie d'Ury.

Par courriel en date du 11 juin 2024, Mme Margot Chéron m'a fait parvenir les observations de M. Pascal Gouhoury, président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, responsable du projet, en réponse aux observations du public. Les éléments de cette réponse ont été repris *in extenso* au chapitre 3 du présent rapport.

### 2.9. Relation comptable des observations

L'enquête a permis de recueillir deux observations, l'une écrite et l'autre orale, ces deux observations ayant du reste le même objet.

## 3. Analyse des observations

### 3.1. Demande de classement en zone Ac de parcelles situées dans une autre partie de la commune

*M. André Besson, SARL L'Arche d'Ury, a déposé oralement l'observation suivante : « J'aurais souhaité que mes parcelles N situées à l'entrée d'Ury côté Fontainebleau passent également en partie en zone Ac de façon à permettre une construction à usage d'habitation à cet endroit. »*

*Me Valérie Marais, avocate, a déposé pour le compte de Mme Karine Besson une observation par laquelle, après avoir rappelé que la SARL Arche et Chiens exploite une pension équine et féline ainsi qu'un élevage canin sis Ferme des Canches 47 rue de Fontainebleau à Ury, elle émet le souhait que sa cliente obtienne un classement en zone agricole des parcelles A230, A231 et A232, en arguant que le classement actuel en zone ND restreint son activité professionnelle.*

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le dossier d'enquête ne contient aucun élément relatif au classement en zone agricole des parcelles dont il est question.

↳ *Observations de la personne responsable du projet*

*Deux observations, une écrite et une orale, ont été portées à la connaissance de Monsieur le Commissaire enquêteur. Ces deux observations ayant trait au même objet, il leur est répondu de manière commune.*

*La demande de classement en zone agricole des parcelles A230, A231 et A232, telle qu'émise par Madame et Monsieur Besson, ne peut pas être prise en compte dans la présente procédure de révision à modalité allégées pour plusieurs raisons :*

- *Une raison fondamentale, qui l'emporte sur toutes les autres : comme le rappelle la notice du dossier en page 9, l'objet de la révision à modalités allégées est unique. Il n'est donc pas possible de cumuler, à l'occasion d'une unique procédure de révision à modalités allégées, plusieurs des objets cités à l'article L.153-34 du code de l'urbanisme. **En tout état de cause, sur le plan***

*réglementaire, cette demande ne pourrait être satisfaite que dans le cadre d'une nouvelle procédure.*

- *Par ailleurs, la demande formulée par Madame et Monsieur Besson qui pourrait, au premier abord, présenter des similitudes avec l'objet de la procédure en cours, relève en réalité d'un contexte et d'une situation tout à fait distincts, notamment vis-à-vis de la sensibilité environnementale des lieux.*

*En effet, la superficie couverte par les parcelles A230, A231 et A232, 4,4 ha, est importante et cette emprise est directement concernée par des protections fortes des espaces naturels. Elle est incluse dans la ZICO (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux) FR 1110795 du Massif de Fontainebleau et zones humides adjacentes et entourée par des zones Natura 2000 ((ZPS FR110795 Massif de Fontainebleau et ZSC FR110095 Massif de Fontainebleau). Sans compter l'inscription totale du site dans la « lisière de forêt inconstructible » associée au Massif de Fontainebleau et l'inscription, sur la parcelle A230, d'un espace boisé classé. Pour de telles raisons, l'évolution demandée ne peut pas se faire sans une expertise écologique du site et une soumission du dossier à l'Autorité Environnementale pour démontrer qu'elle n'entraîne pas d'incidences notables sur le milieu naturel.*

*De plus, de nombreux paramètres imposeraient une analyse technique de fond pour s'assurer qu'une telle évolution de zonage soit justifiée, comme cela a dû être démontré au regard des exigences de la réglementation pour l'objet de la présente révision à modalité allégées. Il s'agirait notamment de démontrer que l'activité de Mme Besson relève bien d'une activité agricole et d'établir en quoi la présence permanente sur l'exploitation (construction d'une habitation) est indispensable à l'exercice de l'activité.*

- *Rappelons, enfin, que le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Fontainebleau est actuellement en cours d'élaboration. Les réflexions à l'échelle communale ont notamment porté sur le secteur évoqué par la famille Besson, qui fera l'objet d'une nouvelle proposition réglementaire.*

**En conclusion, il faut souligner l'absence de lien direct entre les deux observations déposées dans le cadre de cette enquête publique et l'objet de la procédure de révision allégée du PLU, qui n'a pas été visé par d'autres remarques du public.**

*Par ailleurs, concernant les deux observations déposées, il a été précisé en quoi non seulement une telle évolution ne peut pas être portée par la présente procédure sans sortir du cadre réglementaire fixé par le Code de l'urbanisme, mais également qu'il resterait encore, dans une procédure dédiée, à démontrer qu'elle soit justifiée et sans incidences notables.*

**Il ne peut donc pas y être donné suite dans le cadre strict de cette procédure.**

## Révision allégée n° 3 du PLU d'Ury

### ↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Ces deux observations peuvent être rapprochées puisqu'il s'agit au moins en partie des mêmes parcelles. Ces parcelles sont situées près de la limite nord-est de la commune.

Le classement demandé ne peut être rattaché au projet mis à l'enquête qui porte sur une modification du zonage concernant une parcelle nommément désignée située dans une autre partie de la commune et avec lequel il ne présente aucun lien apparent.

Il ne m'appartient donc pas de me prononcer sur ces demandes qui n'entrent pas dans le cadre de la présente enquête publique, d'autant plus qu'elles n'ont pas fait l'objet de demandes d'avis des personnes publiques associées ni de la mission régionale d'autorité environnementale quant à savoir si un tel projet nécessitait ou non d'être soumis à évaluation environnementale.

Je n'en observe pas moins que les parcelles faisant l'objet de ces demandes se situent dans un contexte présentant plusieurs différences avec le contexte dans lequel s'inscrit la modification du zonage faisant l'objet de l'enquête. Dans ce dernier, la parcelle dont une petite partie est reclassée en zone Ac est classée au PLU actuel en secteur Nf, correspondant aux zones hippiques où des extensions de bâtiments correspondant à ces activités sont possibles, alors que seule une des parcelles sur lesquelles portent les observations de M. André Besson et Mme Karine Besson est classée en zone Nf, les autres parcelles étant classées en zone N dans laquelle les constructions sont strictement interdites ; celle des parcelles qui est classée en zone Nf supporte déjà des constructions comprenant une partie habitation. De plus, ces parcelles sont en partie classées en espace boisé, sont concernées par plusieurs mesures réglementaires de protection des espaces naturels cependant que leur situation en bordure de la forêt de Fontainebleau les place dans un contexte paysager et environnemental plus sensible.

Je n'ai pas retenu, dans le cadre de la présente enquête, ces deux observations.

Fait à Vaux-le-Pénil, le 14 juin 2024

Le commissaire enquêteur



Bernard Lucas