

DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

COMMUNE de SAINT SAUVEUR sur ECOLE

ENQUÊTE PUBLIQUE
Ayant pour objet l'élaboration du
PLAN LOCAL d'URBANISME
de la
Commune de
SAINT SAUVEUR sur ECOLE

RAPPORT
D'ENQUETE PUBLIQUE

Jean Pierre Marjolet
Commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1	DISPOSITIONS LEGALES PRISES POUR L'ORGANISATION DE L'ENQUETE.	5
1.1	NATURE DE L'ENQUETE	5
1.2	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	5
1.3	ACTE GENERATEUR DE L'ENQUETE	5
1.4	DATES ET DUREE DE L'ENQUETE	5
1.5	DATES ET HORAIRES DES PERMANENCES	5
1.6	PUBLICITE	6
1.6.1	<i>Voie de presse</i>	6
1.6.2	<i>Affichage</i>	6
1.6.3	<i>Contact avec les personnes concernées</i>	6
1.7	DOSSIER D'ENQUETE	7
2	DEROULEMENT CHRONOLOGIQUE DE L'ENQUETE	7
3	COMPTE RENDU DU CONTROLE DE L'AFFICHAGE	8
4	COMPTE RENDU DES VISITES EFFECTUEES	8
4.1	VISITE DES LIEUX	8
4.2	GENERALITES	9
4.2.1	<i>Situation</i>	9
4.3	CONCLUSION DE LA VISITE DES LIEUX	10
5	RAPPEL DU PROJET	10
5.1	DESCRIPTION SOMMAIRE DU PROJET	10
5.2	IMPORTANCE ET SENSIBILITE DES TERRAINS	13
5.2.1	<i>Généralités</i>	13
5.2.2	<i>Un zonage précis :</i>	13
	<i>Zone UA : urbanisation ancienne (.UAlm : urbanisation lit majeur.)</i>	13
6	AVIS DES PPA	13
7	OBSERVATIONS	20
7.1	OBSERVATIONS LORS DES PERMANENCES	20
7.2	OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE	20
7.3	ANALYSE DES OBSERVATIONS	20
7.3.1	<i>Observation de Monsieur Marquet Jacky (visite+ inscription au registre)</i>	20
7.3.2	<i>Observation de Monsieur Brola Christian (visite, inscription au registre courrier)</i>	21
7.3.3	<i>Observation de Monsieur Declat Maurice (visite et inscription au registre)</i>	21
7.3.4	<i>Observation de Monsieur Champion Maurice (visite+ courrier agrafé au registre,)</i>	21
7.3.5	<i>Observation de Monsieur Mazure André (visite+ inscription +courrier)</i>	21
7.3.6	<i>Observation de Monsieur et Madame Aubry (visite, + courrier agrafé au registre,)</i>	22
7.3.7	<i>Observation de Madame Piot et Monsieur Lecocq (visite+ inscription au registre)</i>	22
7.3.8	<i>Observation de Legrain Jean Pierre. (visite + inscription au registre)</i>	22
7.3.9	<i>Observation de Monsieur Pérès Jean Marc (visite et inscription registre)</i>	23
7.3.10	<i>Observation de Monsieur Stéphane Patry (visite, +inscription au registre)</i>	23
7.3.11	<i>Observation de Monsieur Verrier Florent (visite+ inscription au registre)</i>	23
7.3.12	<i>Observation de Monsieur Livignac Ludovic (visite)</i>	23
7.3.13	<i>Observation de Madame Dufromos Valérie (inscription au registre)</i>	23
7.3.14	<i>Observation de Monsieur Di Napoli Pierre (visite + inscription au registre)</i>	24
7.3.15	<i>Observation de Madame Ferreira (visite+ courrier)</i>	24

7.3.16	Observation de l'association de protection du Site de Saint Sauveur (visites +courrier de 36 pages+ synthèse)	24
7.3.17	Observation de Monsieur Angliviel de la Bannelle(visite+ inscription au registre)	26
7.3.18	Observation de Monsieur Jacky Seignant (visite+ inscription au registre)	26
7.3.19	Observation de Madame Legoff Evelyne (visite+ inscription au registre)	26
7.3.20	Observation de Monsieur Sarazin Johann (visite + inscription registre)	27
7.3.21	Observation de Monsieur Mérou (visite + remise d'un document)	27
7.3.22	Observation de Monsieur Noël Almagiacchi (visite + document)	28
7.3.23	Observation de Monsieur Molin Jean Pierre (visite + document agrafé au registre)	29
7.3.24	Observation de Monsieur Landais Éric (visite + inscription registre)	29
7.3.25	Observation de Monsieur Aubrun Gérard.(courrier)	29
7.3.26	Observation de Monsieur Baufume Alain.	30
7.3.27	I Observation de Monsieur Robert Rivière et Madame Marie France Eymery(Courrier)	30
7.3.28	Observation de Monsieur et Madame Ilharragorry(visite + courrier)	30
7.3.29	Observation de Monsieur Vrillonneau Jérémie(visite +inscription + courrier)	31
7.3.30	Observation de Monsieur Peterlin Rémi (visite)	31
7.3.31	Observation de Monsieur Dagiral Laurent 6 rue des Fontaines Brinville(visite + inscription au registre + courrier)	31
7.3.32	Observation de Monsieur Dufour Gérard.(Visite+courrier)	31
7.3.33	Observation de Monsieur Ego Frédéric(Courrier)	31
7.3.34	Observation de Messieurs Michelet Franck et Philippe(visite + inscription au registre)	32
7.3.35	Observation de Monsieur et Madame Vernier. (visite + inscription registre)	32
7.3.36	Observation de Madame Rosa Debbabi(mail)	32
7.3.37	Observation de Madame Martine Galin(Mail)	32
7.3.38	Observation de Monsieur Rémi Galin(mail)	33
7.3.39	Observation de Monsieur Sévin(mail)	33
7.3.40	Observation de MonsieurThéry(Mail)	33
7.3.41	Observation de Monsieur Durand(mail)	33
7.3.42	Observation de Monsieur J C Rossi (mail)	34
7.3.43	Observation de Monsieur Garric(mail)	34
7.3.44	Observation de Monsieur Cazenille(mail)	34
7.3.45	Observation de Madame Bry Céline (courrier)	34
7.3.46	Observation de Monsieur Seksek Jean Marc.	35
7.3.47	Observation de Monsieur Auvray Jean Michel.	35
7.3.48	Observation de Madame Moreau Solange.	35
7.3.49	I Observation de Monsieur Buret Alexis (visite + remise d'un document)	35
7.3.50	Observation de Monsieur Boyeau Jean Marc (visite + inscription registre)	35
7.3.51	Observation de Monsieur Marc Allard (visite+ remise d'un dossier)	35
7.3.52	Observation de Monsieur et Madame Millet (visite + inscription au registre)	36
7.3.53	Observation de Monsieur Martial Quinton (visite + inscription au registre)	36
7.3.54	Observation de Monsieur Mathieu François (visite + inscription au registre)	36
7.3.55	Observation de Monsieur et Madame Bernard Cavillion (visite + inscription au registre)	36
7.3.56	Observation de Monsieur et Madame Velosa. (visite + inscription au registre)	36
7.3.57	Observation de Monsieur et Madame Rivière (visite + remise document)	37
7.3.58	Observation de Monsieur Richard Saunier(mail)	37
7.3.59	Observation de Monsieur et Madame Bourreau(Courrier)	37
7.3.60	Observation de Monsieur Jaky Seignant(Courrier en recommandé).	37
1	REMARQUES PREALABLES A LA FORMULATION DE L'AVIS	39
1.1	EVOLUTION DE LA COMMUNE DE DE SAINT SAUVEUR SUR ECOLE.....	39
1.1.1	Développement démographique.....	39
1.1.2	Développement économique et social.....	40
2	LE PROJET PAR RAPPORT AU BESOIN	40
2.1	EXAMEN DES OBSERVATIONS.....	41
2.2	OBSERVATIONS.....	41

CETTE ZONE 2AU (DENOMMEE PAR ERREUR, PAR CERTAINS INTERVENANTS ZONE 8) A RECUEILLI BEAUCOUP D'INTERVENTIONS DES RIVERAINS DE LA RUE DES CLOSEAUX ET DE LA RUE DES FONTAINES.....	44
CET EMPLACEMENT COMPOSE DE DEUX PARCELLES EN FRICHE D'UNE SUPERFICIE DE 1, 57 HA, PROPRIETE DE LA COMMUNE POURRAIT ACCUEILLIR JUSQU'A 22 LOGEMENTS COLLECTIFS ET 19 INDIVIDUELS SOIT AU TOTAL 41 LOGEMENTS, QUI VIENDRAIENT S'AJOUTER AUX 55 PREVUES DE L'OAP N°2 ET DE L'OAP N°1 DANS LE MEME SECTEUR : LE HAMEAU DE BRINVILLE.....	44
CETTE ZONE 2AU, D'ACCES DIFFICILE EST ACTUELLEMENT DESSERVIE PAR LE CHEMIN DE LA MARE CHAUVET UNE VOIE ETROITE, QUI ABOUTIT COTE VILLAGE A LA RUE DES VALLEES ET A LA RUE DES FONTAINES, ET COTE CHAMPS A DEUX MARES, DONT LA MARE CHAUVET.....	44
AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	44
S'IL EST POSSIBLE D'ENVISAGER UN IMPORTANT DRAINAGE DE CETTE ZONE 2 AU POUR LE MOINS HUMIDE.	44
IL Y A DANS CE SECTEUR, UN REEL PROBLEME DE CAPACITE DES EQUIPEMENTS ET DE TRAME VIAIRE POUR ACCUEILLIR AUTANT DE NOUVEAUX HABITANTS.	44
3 FORMULATION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	44

PREMIERE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 Dispositions légales prises pour l'organisation de l'enquête.

1.1 *Nature de l'enquête*

Enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P L U) de la commune de Saint Sauveur sur Ecole

1.2 *Désignation du commissaire enquêteur*

Désignation de Monsieur Jean-Pierre Marjolet, par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun n° E19000171/77 du 11/12/2019.

1.3 *Acte générateur de l'enquête*

Arrêté : N° 2019-036 du 20/12/2019 de Monsieur le Président de La communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF) prescrivant l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P L U) de Saint Sauveur sur Ecole.

1.4 *Dates et durée de l'enquête*

Date de début de l'enquête : Mardi 14 janvier 2020

Date de fin de l'enquête : Jeudi 13 février 2020

Soit une durée de : 32 jours

1.5 *Dates et horaires des permanences*

- Mardi 14/01/2020 : de 9 h à 12 h Saint Sauveur sur Ecole
- Jeudi 23/01/2020 : de 16h 30 à 18 h 30 Saint Sauveur sur Ecole
- Samedi 01/02/2020 : de 9 h à 12 h Saint Sauveur sur Ecole :
- Mardi 04/02/2020 : de 9 h à 12 h Saint Sauveur sur Ecole
- Jeudi 13/02/2020: de 16 h 30 à 18 h 30 Saint Sauveur sur Ecole

1.6 Publicité

1.6.1 Voie de presse

Sous la rubrique des annonces judiciaires et légales.

Première insertion

Le Parisien du : 30/12/2019

La République de Seine et Marne du : 30/12/2019

Deuxième insertion

Le Parisien du : 17 /01/2020.

La République de Seine et Marne du : 20/01/2020

1.6.2 Affichage

Il a été convenu de procéder à l'affichage de l'avis de mise à l'enquête publique :

Sur les panneaux d'information habituellement utilisés par la municipalité, à savoir le panneau d'affichage installé à proximité immédiate de la mairie de Saint Sauveur sur Ecole et à l'extérieur, et sur les panneaux officiels disséminés sur le territoire de la commune.

Un flyer (jaune) indiquant les dates et heures de l'enquête publique a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune.

1.6.3 Contact avec les personnes concernées

La commune a pris contact avec les différents citoyens et les a informé de l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P L U) de Saint Sauveur sur Ecole.

Des réunions publiques d'information ont été organisées : le 20/10/2016 le 08/11/2016 et le 27/04/2017.

Une réunion spécifique a eu lieu avec les agriculteurs intervenant dans la commune le 19/05/2016.

- Les procès-verbaux des conseils municipaux ont été publiés et affichés.
- des articles concernant cette élaboration du PLU sont parus dans le journal municipal.

1.7 Dossier d'enquête

Le dossier, d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Sauveur sur Ecole a été réalisé par L/Rivière-S.Letellier (Urbanisme- Paysage- Architecture)
Très complet, simple et pédagogique, il est bien adapté à la communication avec le public.

Il comporte donc :

Un extrait des délibérations du conseil municipal de Saint Sauveur sur Ecole

La procédure : le bilan de la concertation

Une notice explicative.

Les avis des PPA.

Un rapport de présentation du P L U

Le PADD.

Les OAP

Les documents graphiques

Le règlement

Les annexes.

- les servitudes d'utilité publique.
- Plans des servitudes d'utilité publique.
- Plan des périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures des transports terrestres.
- Plan du réseau eau potable
- Plan du réseau assainissement
- Notice eau potable, assainissement et système d'élimination des déchets

2 Déroulement chronologique de l'enquête

- Mercredi 11/12/2019: Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant Monsieur Marjolet comme commissaire enquêteur.
- Lundi 16/12/2019 : Perception du dossier d'enquête publique d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme, auprès de Monsieur Moutault à la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau(CAPF)
- Vendredi 20/12/2019 : Arrêté N° 2019-036 du 20/12/2019 de Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau(CAPF) prescrivant l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P L U) de Saint Sauveur sur Ecole.

- Vendredi 20/12/2019 : Exposé de Monsieur le Maire de Saint Sauveur sur Ecole reconnaissance des lieux et visite.
- Vendredi 10/01/2020 :Deuxième visite des lieux, et contrôle de l’affichage.
- Mardi 14/01/2020 : 9 h à 12h : permanence mairie de Saint Sauveur sur Ecole
- Jeudi 23/01/2020 :16h30 à18h30 permanence mairie de Saint Sauveur sur Ecole
- Samedi 01/02/2020 : 9 h à 12 h permanence mairie de Saint Sauveur sur Ecole
- Mardi 04/02/2020 : 9 h à 12h permanence mairie de de Saint Sauveur sur Ecole
- Jeudi 13/02/2020 :16h30 à18h30 permanence mairie de Saint Sauveur sur Ecole
- Mercredi 19/02/2020 :Remise du procès-verbal de synthèse.
- Mardi 03/03/2020 : Réception du Mémoire en réponse

3 Compte rendu du contrôle de l’affichage

L’affiche utilisée est de couleur jaune au format A2.

Elle est parfaitement visible et très lisible.

Les dispositions visées plus haut, concernant leur mise en place, sont respectées.

4 Compte rendu des visites effectuées

4.1 Visite des lieux

La visite des lieux a été effectuée, le 20/12/2019 dans la matinée, guidée par monsieur le Maire Saint Sauveur sur Ecole.

Avant la visite le commissaire enquêteur s’est fait présenter par monsieur le Maire de Saint Sauveur sur Ecole le projet d’élaboration du PLU, en présence de Monsieur Emilien Moutault en charge du dossier à la Communauté d’agglomération du Pays de Fontainebleau. (CAPF)

L'objectif principal du commissaire enquêteur était d'approfondir sa connaissance du projet et surtout de se faire à partir d'une perception visuelle, une idée concrète de l'importance du projet et principalement de se faire une idée du degré de sensibilité eu égard aux personnes concernées.

Plus particulièrement de recueillir les éléments concernant les zones susceptibles d'être urbanisées à terme.

Une deuxième visite des lieux, après étude du dossier d'EP a été effectuée seul, par le commissaire enquêteur dans l'après-midi du vendredi 10 janvier 2020.

Enfin avant et après chaque permanence pour vérifier certaines objections des intervenants.

4.2 Généralités

4.2.1 Situation

La commune de Saint Sauveur sur Ecole compte 1120 habitants, elle est localisée à 17 km au nord de Fontainebleau, à 10 km à l'ouest de Melun, et à 41 km au sud de Paris.

Elle est mitoyenne des communes de Perthes en Gâtinais au sud, de Boissise le Roi à l'est, de Pringy et Saint Fargeau Ponthierry au nord, de Nainville les roches et Soisy sur Ecole à l'ouest.

La commune fait partie du PNRGF (Parc Naturel Régional du Gâtinais Français)

Le territoire de la commune est de 730 hectares, comprenant 33 % de bois et forêts, 55 % de terres agricoles, 3% de milieux naturels (platières, landes, marais, tourbières, 1% de parcs et jardins.

Il est peu urbanisé, seulement : 8% du territoire.

Le territoire communal est traversé en bordure-est par l'autoroute A6, et par la RD 24 dite route de Saint Sauveur sur Ecole.

Elle fait partie de la communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

La commune de Saint Sauveur sur Ecole se situe sur le plateau du Gâtinais qui est creusé dans ce secteur par la vallée de L'Ecole.

D'altitude oscillant entre 44 m et 82 m, avec des buttes qui génèrent des ruissellements selon la pente et les altitudes.

Le Bourg s'est développé le long de la rivière l'Ecole, alors que le hameau de Brinville est situé sur le plateau

Le bâti traditionnel de Saint Sauveur sur Ecole se caractérise par des constructions vouées à l'habitation, ou à l'agriculture.

A Saint Sauveur sur Ecole la vallée participe pleinement au paysage en créant des reliefs doux et arborés.

C'est un village rural de l'Île de France, où il fait bon vivre, avec la verdure qui entoure le village et des champs de céréales.

4.3 Conclusion de la visite des lieux

La visite a permis d'examiner et de compléter les éléments présentés dans le dossier d'étude.

Au terme de cette visite et compte tenu du projet présenté à l'enquête publique, Trois points méritent une attention particulière :

Premièrement : le Bourg de Saint Sauveur sur Ecole est typique d'un village allongé sur la rive droite d'une rivière l'Ecole qui y a tracé sa vallée.

Deuxièmement : Un village avec une urbanisation coupée en deux : dans la vallée le Bourg et sur le plateau le hameau de Brinville , au beau milieu à mi-pente des édifices publics : l'école et la mairie entre autres qui assurent une certaine centralité.

Troisièmement : le territoire communal est très vert : seul 8% de l'espace est construit, le reste étant occupé par des forêts, des bois des jardins (37%), et des cultures (55%)

5 Rappel du projet

5.1 Description sommaire du projet

Ce projet d'Elaboration du P L U (Plan Local d'Urbanisme) s'inscrit dans la continuité de la mise en œuvre, du POS sur le territoire de la commune.

En respectant les contraintes du Schéma Directeur de l'Île de France (SDRIF), du SCOT (de l'agglomération du Pays de Fontainebleau), du PNRGF. (Parc Naturel Régional du Gâtinais Français) et les SUP (Servitudes d'utilités publiques.)

Les objectifs de ce PLU sont de :

- Se doter d'un document constituant un véritable projet, prenant en compte l'évolution démographique, économique et environnemental dans une démarche de développement durable.
- Organiser le renouvellement urbain dans les parties bâties de la commune pour qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère du tissu bâti existant tout en favorisant la mixité urbaine.
- Maintenir un équilibre habitat emploi par une offre de logement diversifiée et un développement maîtrisé de l'activité économique.
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics, le patrimoine naturel et bâti afin de maintenir le cadre de vie.

- Préserver et compléter les liaisons douces.
- Assurer un toilettage du zonage afin d'intégrer les nouvelles dispositions législatives, mais également de corriger certaines incohérences du précédent règlement, mais également d'harmoniser et rendre cohérente les règles d'urbanisme.

Le rapport de présentation :

Explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement, avec les contraintes :

- du SCOT (Schéma de Cohérence et d'Organisation Territorial) du pays de Fontainebleau.
- du PNRGF (parc Naturel Régional du Gâtinais Français)
- du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
- du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain Ile de France)
- des SUP (Servitudes d'Utilités Publiques)

Explication des choix retenus pour établir le PADD

Les orientations générales

Les orientations du PADD.

Explication de Choix retenus pour établir les 4 OAP

Situation et objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones et la réalisation des équipements.

Exposé des motifs de la délimitation des zones du règlement.

Le PADD et la délimitation des zones.

Le règlement

Les Espaces Boisés Classés(EBC)

Superficie des zones.

Analyse consommation des espaces.

La protection des lisières des bois de plus de 100 ha.

Les emplacements réservés.

Les éléments du paysage.

Les OAP

Les OAP constituent la continuité et la concrétisation du PADD dont elles respectent les orientations ;

3 OAP sectorielles plus 1 OAP Thématique.

- l'OAP N°1 aménagement d'une dent creuse : OAP du Saule. (Brinville).
- L'OAP N°2 : reconversion des fermes et d'une demeure bourgeoise à Brinville.

- L'OAP N°3 ; extension de la zone artisanale de la commune.
- L'OAPN4 : thématique : elle se focalise sur l'aménagement des franges bâties, des entrées de ville mais également sur la préservation de l'environnement notamment avec l'objectif de maintenir et favoriser les continuités écologiques.

L'OAP N°1 aménagement d'une dent creuse : OAP du Saule

Ce secteur concerne 2 parcelles situées dans la partie urbanisée de Brinville, d'une superficie de 4710 m² classés en zone UB, actuellement un terrain occupé par un jardin boisé .Accès par la rue des Closeaux. Avec une densité de 13 logements /hectare, la capacité du secteur sera de 5 logements minimum.

L'OAP N°2 : reconversion des fermes et d'une demeure bourgeoise. à Brinville.

Le secteur de cette OAP concerne 12 parcelles situées à l'entrée nord du hameau de Brinville sur le plateau.

La superficie est de 12352 m² classés en zone UA.

Actuellement les terrains sont occupés au nord par la ferme du château Verd et ses dépendances, au sud par une demeure bourgeoise et la ferme Mazure.

Les deux fermes sont repérées dans le PADD comme faisant partie des principaux bâtiments remarquables de la commune, accessibles par la RD 50.

La capacité de ce secteur sera d'au moins 42 logements.

Reconversion de la ferme de « Château Verd » au minimum 25 logements dans les bâtiments destinés exclusivement à l'habitation.

Reconversion de la ferme « Mazure » au moins 5 logements. »

Reconversion de la demeure bourgeoise et construction au moins 12 logements.

L'OAP N°3 : l'extension de la zone artisanale de la commune.

Le secteur de l'OAP N°3 est situé à l'est de la commune, il concerne un terrain agricole D'une superficie de 8000m², accès au village par la route de Perthes en Gâtinais.

Objectif : extension de la zone artisanale et création d'un bassin d'orage.

L'OAPN°4 : trame verte et bleue et paysage

Préserver, restaurer voir maintenir les continuités écologiques régionales et locales, notamment celles identifiées au travers des espaces urbanisés.

Préserver les mares, relais et habitats des espèces spécifiques.

5.2 Importance et sensibilité des terrains

5.2.1 Généralités

5.2.2 Un zonage précis :

Zone UA : urbanisation ancienne (.UAlm : urbanisation lit majeur.)

Zone UB urbanisation XXème siècle.

Zone UC : résidence de Montgermont.(Brinville) .

Zone UR : l'autoroute A6.

Zone UX : zone artisanale.

Zone AUX : extension zone artisanale.

Zone A : Zone agricole cultivée.

Zone AC : Zone agricole dans laquelle les constructions à destination agricoles sont autorisées.

Zone Atvb : Zone agricole dans la trame verte et bleue.

Zone Alm : Zone agricole dans le lit Majeur.

Zone ALmtvb : Zone agricole lit majeur trame verte et bleue.

Zone N : zones naturelles et forestières.

Zone Ntvb : Zone naturelle dans la trame verte et bleue.

Zone Nlm : Zone naturelle lit majeur ;

Zone Nlm tvb : Zone naturelle continuité écologiques préservées.

Zone Nj : Zone jardins non bâtis.

Zone Njlm : Zone jardins dans laquelle l'Ecole peut restaurer sa mobilité.

6 Avis des PPA

13 avis des PPA résumés ci-dessous :

La Préfecture de Seine et Marne:

Avis favorable

Mais il nécessite des modifications et des compléments pour :

Garantir une cohérence entre l'ensemble des pièces du dossier.

Assurer une complète compatibilité avec le SCOT

Compléter le plan graphique des servitudes d'utilité Publiques

Revoir et corriger le règlement graphique et écrit.

Prendre en compte les différentes observations émises dans cet avis.

Concertation :

Conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme le bilan de la concertation doit être joint au dossier d'EP

Evaluation environnementale :

La MRAe a décidé de ne pas soumettre la commune à une Evaluation environnementale.

Servitudes d'utilités publiques

Gaz et électricité : elles doivent figurer dans le dossier. Les S U P doivent être complétées.

SCOT : le PLU doit être compatible avec le SCOT, le rapport de présentation ne doit viser que le SCOT et le PDUIF seuls documents avec lesquels la compatibilité du PLU doit être analysée

Réponse aux besoins de la population et gestion économe de l'espace : Il est donc souhaitable de rechercher des espaces à l'intérieur du tissu urbain, comme le préconise le SCOT.

Concernant la projection des besoins en logement. Le PADD prévoit une augmentation de 190 habitants entre 2016 et 2030 soit un besoin de 133 logements à l'horizon 2030.

le rapport prévoit 31 logements dans le tissu bâti et 42 logements dans l'OAP N°2 soit un total de 73 logements .

La zone 2 AU projette environ 41 logements soit un total de 114 logements. 19 logements manquants pour atteindre l'objectif communal.

Concernant les objectifs de densification. La SCOT exige au moins 35% des logements en densification, en comptant la zone 2 AU le projet est compatible avec le SCOT.

Concernant les OAP :

L'OAP N°1 situé dans le tissu urbanisé précise un nombre minimum de 5 logements.

L'OAP N°2 prévoit 42 logements en reconversion et constructions, il aurait été opportun de préciser la typologie des logements.

L'OAP N°3 est destiné aux activités industrielles et artisanales s'étend sur 0,8 ha.

Concernant l'extension urbaine

Saint Sauveur sur école est soumise à la fois au SCOT du pays de Fontainebleau et au PNRGF.

Le SCOT afin de couvrir les besoins résidentiels fixait en 2014 une possibilité d'extension urbaine de 10 ha sur la période 2014 -2023.

En 2020 on constate que 7,5 ha ont été consommés.

Il reste donc 2,5 ha potentiellement consommable.

Le MOS (Mode d'Occupation des Sols) indique une extension maximale possible de 4,1 ha.

Cependant pour être compatible avec le PNRGF les extensions urbaines sont limitées à 2,05 ha d'ici 2023 ;

Le PLU indique une consommation des espaces naturels et agricoles de 1,57 ha pour le logement zone 2AU et 0,8 ha pour l'activité économique zone Aux soit un total de 2,37 ha.

Certaines extensions n'ont pas été comptabilisées comme l'OAP N°1 : 0,45 ha et des parcelles identifiées au sud de Brinville de 0,36 ha.

Afin d'être compatible avec le SCOT ET le PNRGF la commune devra s'engager à n'ouvrir la zone 2 AU qu'en 2023.

Habitat logement

Objectif du Schéma Régional de l'habitat et de l'Hébergement(SRHH)

Le SRRH de la CAPF a un objectif de production de 300 logements par an dont 21 logements sociaux..

La commune de Saint Sauveur sur Ecole comptant 1120 hab. ne sera pas atteinte à moyen terme par l'obligation de LLS (Logements locatifs Sociaux) .

Concernant les gens du voyage

La commune de Saint Sauveur sur Ecole peut présenter un enjeu particulier en ce qui concerne la thématique des gens du voyage.

Son territoire est concerné par les dispositions d'accueil des gens du voyage qui prescrit la réalisation d'une aire d'accueil de 80 places et la création d'une aire de grand passage de 4 ha, pour accueillir 200 caravanes de mai à septembre .

Un nouveau schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage est en cour d'élaboration.

Le PLU devra tenir compte de ce nouveau schéma .

La commune est concernée par 8 familles sédentaires en situation précaire sur des parcelles non conformes.

De ce fait l'élaboration du PLU justifie une évaluation du besoin en matière d'habitat spécifique.

Concernant la « cabanisation. »

La commune est sous la convention de la SAFER, dans le rapport de présentation il aurait été opportun qu'il y soit fait mention des constructions illégales classées en zone Atvb au nord est près du cimetière.

Les préventions des risques

La commune est traversée par un ligne à haute tension, trois ouvrages de transport de matières dangereuses (Hydrocarbures et gaz) mais aussi l'autoroute A6 . Une nouvelle carte des (retraits gonflement des argiles a été validée le 16/08/2019..il n'y a pas de nouvelles zones mais conformément à la loi ELAN, la réalisation d'études de sol pour les constructions dans les zones exposées est obligatoire.

La préservation de l'environnement

La commune est concernée par le PNRGF, deux ZNS (Terres menues et la Rivière)

Le PLU prend en compte le SRCE en respectant les corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité et la trame verte et bleue

Règlement graphique : il s'avère que certaines parcelles agricoles sont en zone N et inversement .En zone A identifiées en Atvb.

A Brinville au niveau de la maison du saule une zone a été identifiée comme une zone agricole. Cette zone doit être reclassée en zone N.

Enfin des espaces urbanisés sont répertoriés en zone N , ce qui est incohérent avec la réalité du terrain.

Pour les équipements le PLU doit être plus précis et faire la distinction entre toutes les sous destinations et les terres agricoles.

Il conviendra d'interdire au sol les installations photovoltaïques dans les espaces agricoles.

La protection des milieux aquatiques

Le SDAGE du bassin de Basse Normandie est entré en vigueur le 17/12/2009. Les cours d'eau ne sont pas tous représentés sur le plan de zonage, il convient d'y remédier ;

Le règlement doit imposer un règlement minimum de 20 m pour l'urbanisation et un retrait de 5 m en zone urbanisée. Pour toutes nouvelles constructions.

La prise en compte des captages

Deux captages en activité protégés par une DUP Saint Sauveur sur école 2 et Villiers en Bière 1.

L'assainissement

Le règlement du PLU précise que dans les zones en assainissement non-collectifs, la réalisation d'un assainissement individuel doit être contrôlé par le SPANC.

La valorisation du patrimoine bâti

Les bâtiments patrimoniaux n'ont pas été matérialisés dans le règlement graphique. Le règlement graphique doit être complété.

Observations concernant le contenu du PLU.

Le rapport de présentation.

Il est à souligner que le rapport de présentation prend certaines sources des documents antérieurs mais le POS est caduc depuis le 27/03/2017 et les données ont pu évoluer.

Règlement graphique

Le règlement comporte dix-neuf zonages dont dix sous-secteurs .Les sous-secteurs Atvb et Alm vb peuvent être assemblées, d'autant plus qu'elles appliquent les mêmes règles d'urbanisme.

Les mares et les bâtiments remarquables ne sont pas pris en compte :il conviendrait de compléter le règlement graphique

Il conviendra de représenter le règlement graphique à l'échelle 1/5000ème.

Le règlement graphique doit être revu et corrigé.

Règlement du PLU

Le règlement écrit est un document opposable a tout personne public ou privée ; En somme le règlement du PLU doit être complété et corrigé

CONCLUSION

Le projet d'élaboration du PLU de Saint Sauveur sur Ecole reçoit un avis favorable .

Le SDRIF

Avis favorable.

Ce projet de PLU s'accorde bien avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur.

Il est particulièrement attentif à la préservation de la biodiversité et de l'environnement.

Logement : le PLU estime à 70 le nombre de logements à produire d'ici 2030(40% collectifs et 60% individuels).

Dans la perspective d'accueillir 190 nouveaux habitants.

Conseil Départemental. :

Avis favorable

Sur votre projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques portant sur l'accessibilité de l'OAP N°2 et de la programmation d'une réunion de travail sur ce sujet.

Syndicat des Transports IDF.PDUIF : Rappel des règles : Normes de stationnement vélo applicables en Ile de France.(concerne l'OAP N°1)

Chambre d'agriculture de la région ile de France.

Les circulations agricoles : la CA constate l'absence d'un schéma de circulation et des extensions urbaines projetées, en particulier en zone AUx, 0,8 ha.(OAPN°3)

La chambre se montre totalement défavorable, à tout projet d'urbanisation limitrophe de terres agricoles.

En outre, la C A demande que figure au plan de zonage la zone AUx, sa localisation sur le plan 4.1 nous semble nécessaire.

Nous demandons que les dispositions de la zone A soient équivalentes, en l'état, de la zone Ac, et que cette dernière soit retirée.

Bande de protection des lisières des massifs boisés.

Conformément au SDRIF, la compagnie demande que les aménagements et occupation des sols liés à l'activité agricole soient autorisés dans cette lisière.

La CA émet un avis défavorable sous réserve de la prise en compte de l'intégralité de ses demandes.

Chambre de Commerce et de l'Industrie :

Avis favorable, mais sollicite des modifications dans la ZAE.

Il propose une rédaction plus nuancée de l'article AUX-B-5-3 afin de ne pas rendre obligatoire la mutualisation pour la totalité des aires de stationnement.

De plus l'OAP N°3 relative à cette extension, prévoit un espace commun de desserte et de stationnement mutualisé avec un accès unique depuis la route de Perthes.

La CCI souhaite que soit complétée cette OAP afin de s'assurer que cet espace permette une bonne circulation des véhicules poids lourds et utilitaires (aire de déchargement, aire de retournement), tout en permettant un stationnement mutualisé.

Par ailleurs, pour éviter toute confusion et assurer une cohérence avec le schéma de la page 18. La CCI recommande de modifier le plan de zonage afin d'étendre au nord la zone Aux, permettant de constituer une véritable recomposition de la **ZAE de la Mare aux trois Saules.**

Chambre des métiers et de l'artisanat de Seine et Marne. :

La CMA 77.

Nous comptabilisons 30 artisans sur le territoire communal..

Vous préconisez la réhabilitation des corps de fermes, la Chambre des métiers et de l'artisanat de Seine et Marne à signer une convention partenariale avec la SAFER.

GRT gaz : fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation.

Fiche d'aide à l'intégration des ouvrages de transport de gaz naturel dans les différentes pièces du Plu.

Deux cartes avec les canalisations de la commune.

Centre Régional de la propriété forestière : Nous vous proposons de classer les bois et forêts en zone N (joint une note sur la prise en compte des espaces boisés dans les plans locaux d'urbanisme(PLU) et les SCOT en région Ile de France.

Parc Naturel Régional du Gâtinais Français(PNRGF)

Avis favorable : sous réserve de la prise en compte des remarques, ci-dessous.

Le PLU protège les secteurs d'intérêts écologiques prioritaires ainsi que les motifs paysagers, les bâtiments remarquables sont indiqués dans le PADD. Nous demandons à la commune d'interdire les exaucements et les enfouissements.

Respect des principes d'une urbanisation modérée

Nous proposons à la commune de changer le zonage de la parcelle Ac située en dessous de la zone Aux (OAPN°3) en zone Atvb car cette parcelle est située en continuité avec une zone artisanale, afin de respecter l'engagement de la commune de ne pas dépasser son potentiel d'extension de l'urbanisation sur les espaces ruraux.

Nous proposons à la commune de maintenir le caractère agricole de la zone 2AU et de reporter à 2023 à l'urbanisation du secteur « les saules » après le 31/12/2023.

Nous remarquons le zonage Nj mis en place afin de protéger les fonds de jardin.

Respect des principes d'urbanisation qualitative

Nous soulignons l'effort de la commune afin de permettre une optimisation des espaces urbanisés existants.

Concernant les OAP N°1 et 2 nous suggérons qu'elles précisent une capacité maximum de logements.

S'agissant de l'OAP N°3 ; pour l'extension de la zone artisanale qui serait d'avoir un bâtiment unique multifonction.

Nous proposons de repenser sa formulation avec un bâti d'un seul tenant, et un aménagement d'ensemble du secteur.

Nous remarquons l'OAP verte et Bleue et paysage et le fait que vous ayez pris en compte les recommandations du PNRGF

Avis favorable : sous réserve de la prise en compte de ces remarques.

CDPENAF :

Avis favorable.

Avec des réserves :

-supprimer la zone 2AU en raison de l'absence de projet et de besoin identifié dans cette zone.

-revoir le classement des parcelles conformément à l'usage des sols les parcelles agricoles : zone A et les espaces urbanisés ne peuvent être classés N.

-Par ailleurs elle estime que le potentiel de mutation des parcelles doit permettre de répondre aux besoins de la commune en termes de densification.

-Elle préconise de réaliser un schéma des circulations agricoles et de l'intégrer aux documents cartographiques du PLU.

- Elle rend également un avis favorable au titre du règlement des zones A et N.

Association pour la protection du site de Saint Sauveur sur école :

L'Association émet un : **avis défavorable.**

Après une analyse du règlement graphique puis du règlement écrit

L'Association considère que le PLU ne réponds pas aux objectifs du PADD qui sont :

- Permettre l'évolution du contexte environnemental dans une démarche de développement durable.
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics, le patrimoine naturel, et bâti afin de maintenir la qualité du cadre de vie ;
- Rendre cohérentes les règles d'urbanisme
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

Décision motivée :

- Des nouvelles zones qui suppriment des possibilités constructives alors que le POS le permettait.
- Des articles du règlement contradictoires aux orientations du PADD et aux articles concernant le traitement des eaux pluviales.
- Des restrictions abusives du règlement au regard des objectifs de développement durable et au respect de l'environnement.
- Des anomalies dans la structure rédactionnelle du projet.

L'objectif de L'Association étant : **de préserver la commune et ses environs de ce qui viendrait altérer par des pollutions et des nuisances le cadre de vie de ses habitants et le caractère rural du village**

Seine et Marne environnement :

avis favorable.

RTE : Il confirme que le territoire est traversé par une ligne aérienne 63 kv très haute tension qui engendre des servitudes. Cette ligne précitée traverse les zones 2AU-A-AC-ATvb6N-Nj-Ntvb- et UB de la commune.

L'OAP : n°3 se trouve à proximité de notre ouvrage. Nous précisons qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'Urbanisme. « Prévenir pour mieux construire »

MRAE : Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Décision de la MRAE après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du POS de Saint Sauveur sur Ecole

7 Observations**7.1 Observations lors des permanences**

Plus de 60 personnes, sont venues consulter le dossier : elles voulaient surtout s'informer des conséquences liées au projet l'élaboration du PLU et si ce projet ne portait pas trop atteinte à l'équilibre de la commune ou à leurs intérêts personnels.

Elles n'ont pas toutes souhaité porter immédiatement une mention sur le registre d'enquête préférant souvent réfléchir avant de la rédiger.

7.2 Observations portées sur le registre d'enquête

L'enquête a donné lieu à :

45 inscriptions manuscrites sur le registre d'enquête.

25 courriers agrafés au registre d'enquête

12 mails : agrafés au registre d'enquête.

7.3 Analyse des Observations

Les différentes interventions sont présentées ci-après. Autant que de besoin le commissaire enquêteur, par des remarques (texte en italique), précise les arguments développés et ou les restitue dans le contexte du projet .Ce n'est qu'en seconde partie du rapport qu'il fait connaître son avis sur les demandes présentées.

7.3.1 Observation de Monsieur Marquet Jacky (visite+ inscription au registre)

Monsieur Marquet Jacky réside 14 rue de la Terre aux Moines à Saint Sauveur sur Ecole(Brinville).

Remarques du Commissaire enquêteur

Monsieur Marquet Jacky est venu s'assurer que sa propriété était bien en zone UA.

7.3.2 Observation de Monsieur Brola Christian (visite, inscription au registre courrier)

Monsieur Brola réside 4 rue des Grillons à Saint Sauveur sue Ecole.

Avant l'élaboration du PLU, monsieur Brola était en pourparlers avec Monsieur Champion son voisin (2 rue des Grillons) , pour lui acheter une partie de la parcelle 505 voisine et légèrement surélevée afin d'y construire une remise car celle dont il dispose en bordure de l'Ecole présente un risque d'inondation.

Avec le nouveau PLU cette parcelle est classée en Njlm inconstructible.

Monsieur Brola souhaiterait que cette zone soit Classée en UAIm, ce qui décalerai de 9 m vers le Nord cette zone.

La remise envisagée serait implantée à 15m de la rive droite de l'école. Au-delà de l'expansion extrême de la crue exceptionnelle de 2016.

Remarques du Commissaire enquêteur

La distance de 15 mètres me semble suffisante, compte tenu du passé de la rivière Ecole.

7.3.3 Observation de Monsieur Declat Maurice (visite et inscription au registre)

Monsieur Declat Maurice réside 2 rue de la Fontaine à Saint Sauveur sur Ecole.

Monsieur Declat Maurice s'étonne qu'il ne soit pas possible de construire des murs autour de sa propriété.

Remarques du Commissaire enquêteur ;

Il s'agit de favoriser les continuités écologiques.

7.3.4 Observation de Monsieur Champion Maurice (visite+ courrier agrafé au registre,)

Monsieur Champion Maurice réside 2 rue des Grillons à Saint Sauveur sur Ecole.

Il intervient dans le même sens que Monsieur Brola il est le propriétaire de la parcelle 505.

Remarques du Commissaire enquêteur

La distance de 15 mètres me semble suffisante, compte tenu du passé de la rivière Ecole.

Monsieur Champion est décédé pendant la durée de l'EP. Ce qui remet en question cette transaction ?

7.3.5 Observation de Monsieur Mazure André (visite+ inscription +courrier)

Monsieur Mazure André réside 2 rue du Chemin vert à Saint Sauveur sue Ecole.

Monsieur Mazure André est propriétaire a Brinville d'une parcelle de 5000m² qui est louée.

La proximité d'une habitation rend s l'exploitation impossible (contraintes environnementales)

L'agriculteur a déclaré cette parcelle en jachère inexploitable.

Maintenant : trois ou 4 fois par an les gens du voyage s'y installent tout à fait illégalement.

Monsieur Mazure André demande un changement de cette parcelle en zone constructible sur la partie accessible aux caravanes.la parcelle plus abrupte restant en Ntvb.

Remarques du Commissaire enquêteur

Monsieur Mazure pense que si cette partie de parcelle devenait constructible cela résoudrait bien des problèmes.

7.3.6 Observation de Monsieur et Madame Aubry (visite, + courrier agrafé au registre,)

Monsieur et Madame Aubry sont propriétaires 44 rue d'Etrelles à Saint Sauveur sur Ecole, d'une grande propriété.

Leurs parcelles C-N 417 et 416 sont classées Ntvb.

A Saint sauveur sur Ecole il y a deux zones Ntvb, la leur et une autre au nord : le bois Seigneur qui est une étendue de bois sans construction.

Ce règlement très restrictif remet en cause la valeur de leur bien.

Monsieur et Madame Aubry proposent un classement en zone UA, pour les cinq parcelles qui sont closes de mur alors que trois maisons ont été construites à 20 m de leur propriété.

Remarques du Commissaire enquêteur

Pourquoi ne pas l'envisager, dans l'avenir ?

7.3.7 Observation de Madame Piot et Monsieur Lecocq (visite+ inscription au registre)

Agriculteurs, Ils seraient vendeurs, si la pression immobilière se faisait sentir, d'une parcelle située actuellement en zone A au bout de la rue des Bibançons et à proximité du cimetière.

Par ailleurs ils sont favorables à l'agrandissement de la ZAC.(OAP N°3)

7.3.8 Observation de Legrain Jean Pierre. (visite + inscription au registre)

Monsieur Legrain est d'accord avec le tracé présenté dans le PLU, de la zone UAIm rue d'Etrelles.

7.3.9 **Observation de Monsieur Pérès Jean Marc** (visite et inscription registre)

Monsieur Pérès réside à Boissise le Roi, il n'est pas d'accord avec l'extension de la ZAC (OAP N°3) « il y a déjà des problèmes de circulation et de stationnement dans la zone existante, l'extension ne ferait que les accroître. »

Remarques du Commissaire enquêteur

Monsieur Pérès émet des objections à l'agrandissement de la ZAC : OAP n°3.

7.3.10 **Observation de Monsieur Stéphane Patry** (visite, +inscription au registre)

Monsieur Patry réside à Orgenoy à proximité de la ZAC, il est préoccupé car il prévoit que la ZAC va augmenter le flux routier et apportera des nuisances sonores et des odeurs nauséabondes.

Remarques du Commissaire enquêteur

Monsieur Patry est opposé à l'OAP n°3 qui est l'extension de la ZAC.

7.3.11 **Observation de Monsieur Verrier Florent** (visite+ inscription au registre)

Monsieur Verrier Florent réside à Saint Sauveur sur Ecole 31 sentier des Vignes(Brinville).

Il est propriétaire d'une propriété de 7000 m² qu'il habite, il souhaite faire construire un abri à claire voie pour ses trois voitures d'une superficie totale de 24 m² afin de les mettre à l'abri des intempéries.

Située en zone Nj il souhaite obtenir une dérogation, compte tenu de la superficie de sa propriété.

Remarques du Commissaire enquêteur

Difficile d'accorder une dérogation.

7.3.12 **Observation de Monsieur Livignac Ludovic** (visite)

Monsieur Livignac Ludovic est propriétaire à Brinville de « l'ancien restaurant » qu'il a réaménagé en appartements, il s'étonne de ne pouvoir aménager des garages pour ces locataires.

Remarques du Commissaire enquêteur

Il se heurte à la loi concernant la limitation à l'imperméabilisation des sols.

7.3.13 **Observation de Madame Dufromos Valérie** (inscription au registre)

Madame Dufromos Valérie réside à Orgenoy, elle considère que les routes ne sont pas adaptées pour accueillir une telle zone, par ailleurs elle s'inquiète des nuisances sonores de circulation et de stationnement que cela pourrait engendrer.

Remarques du Commissaire enquêteur

Madame Dufromos est opposée à l'OAP n°3 qui est l'extension de la ZAC.

7.3.14 **Observation de Monsieur Di Napoli Pierre** (visite + inscription au registre)

Monsieur Di Napoli Pierre réside à Orgenoy, il pense que l'agrandissement de cette ZAC serait mieux en bordure est de la zone existante avec accès à la départementale « Côté Saint Sauveur »

Remarques du Commissaire enquêteur

Monsieur Di Napoli est contre l'OAP n°3, et propose une solution de rechange.

7.3.15 **Observation de Madame Ferreira** (visite+ courrier)

Madame Ferreira réside à Brinville face à une surface de ventes « les jardins de Brinville », et à proximité de l'OAP n° 2. (42 logements prévus).

Elle note que la présence et le développement du magasin de proximité engendre des troubles sonores importants et une circulation très importante, très difficile et dangereuse tant pour les automobilistes que pour les piétons .

Par ailleurs dans cette même zone déjà très encombrée et avec des voies très étroites, vont être réhabilitées et recyclées trois fermes qui fourniront 42 logements supplémentaires (OAP N°2).

Elle demande pour un peu de sérénité, à ce qu'une réflexion soit faite et une étude soit entreprise afin que des aménagements de la trame viaire soient réalisés avant la réalisation de L'OAP N°2, mais aussi l'éloignement du parking du magasin « Les jardins de Brinville ».

Remarques du Commissaire enquêteur : *la demande est légitime, il faut avant de densifier cette zone, améliorer la trame viaire, et repousser si possible les nuisances causées par la zone de chalandise.*

7.3.16 **Observation de l'association de protection du Site de Saint Sauveur** (visites +courrier de 36 pages+ synthèse)

Messieurs Jacques Bach et Jaillet Jérôme (Président et vice-président de l'association.)
L'association de protection du site de St Sauveur intervient tout d'abord sur le Plan graphique puis sur la rédaction du règlement.

Plan graphique

A, Brinville , elle note l'existence d'une zone Nj entre la rue des Fontaines et la rue des Closeaux et aucune entre la rue de Montgermont et le chemin de Pecqueuse.

Remarques du Commissaire enquêteur : *la situation n'est pas la même, la rue des Fontaines est déjà très encombrée, avec « les Jardins de Brinville » en entrée ,et la*

zone 2AU en sortie. Autoriser de nouveaux accès seraient possible mais il faut d'abord revoir la trame viaire, afin d'éviter des conflits d'usage.

A St Sauveur une remarque concernant la belle propriété de madame Gomez

Remarques du Commissaire enquêteur.

C'est une erreur graphique le parc est entièrement préservé. (Ce sera rectifié)

A St Sauveur une remarque concernant rue des Bibancons et l'existence d'une zone Ntvb

Remarques du Commissaire enquêteur.

Il serait effectivement plus juste que les deux côtés de la rue bénéficient de la zone Nj afin de pouvoir éventuellement édifier des piscines.

La zone AUX sur le plan au 1/15000 n'apparait la zone AUX.

Remarques du Commissaire enquêteur.

C'est une erreur de cadrage qui devra être rectifié.

Analyse du REGLEMENT ,

:La loi française est telle que « tout ce qui n'est pas interdit est autorisé » ainsi la rédaction du PLU doit être la plus précise possible

Stationnement

Dispositions applicables aux zones UA,UB,UC,et à la zone Ualm.

Le stationnement d'une seule caravane, mobil home, camping-car dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Le stationnement de véhicules devra respecter l'art B-4-2-4, nombres d'emplacements. Construction à destination d'habitation, il sera créé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface plancher.

Remarques du Commissaire enquêteur.

Ceci est essentiel afin d'éviter les stationnements intempestifs.

Constructions :

Pour toutes les zones UA, UAlm, UB, UC : « les constructions et installations autorisées ne doivent pas engendrées de nuisances visuelles incompatibles avec le caractère résidentiel et le caractère du voisinage »

Emprises au sol

Les zones UA et UAlm : l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière dans la zone UAlm égal à 50%, l'emprise au sol des annexes à la construction non contiguës ne peut excéder 12 m².

Règles maximum des hauteurs des constructions :

Le sol fini du rez de chaussée n'excédera pas 0,30 m à compter du terrain naturel mesuré au point.

Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans les zones UA, UAlm, pour les constructions elles doivent être implantées sur une des deux limites séparatives, le retrait éventuel par rapport à la seconde limite

séparative sera égal au moins à 5 m si la façade comporte des baies et 3 m si la façade est aveugle

Parements extérieurs : autoriser les matériaux recyclés ou reconstitués.

Clôtures : Le grillage seul et les haies doit être admis

..

Imperméabilisation des sols, infiltration à la parcelle. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les surfaces imperméabilisées ne pourront être supérieures à 50% de la surface pour les emprises inférieures à 400m², et à 30% pour les surfaces supérieures à 400m².

Nombre d'emplacements : construction à destination d'habitation, il sera créé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher, sans toutefois dépasser le nombre de 5.

Zone Nj : sont interdits les habitations quel qu'en soit le mode, fixe, mobile ou démontable.

Interdit aussi l'aménagement des réseaux et des plateformes destinés aux habitations mobiles démontables ou de loisirs.

Ainsi que le stationnement quel qu'en soit la durée, des caravanes, mobil homes etc.

Remarques du Commissaire enquêteur : **Toutes ces observations et précisions doivent être prises en compte, elles sont de bon sens et éviteront les conflits de voisinage.**

7.3.17 **Observation de Monsieur Angliviel de la Bannelle**(visite+ inscription au registre)

Propriétaire des parcelles constituant L'OAP N°1 à Brinville, il tient à préciser qu'il n'est pas vendeur actuellement.

Remarques du Commissaire enquêteur : *C'est son droit.*

7.3.18 **Observation de Monsieur Jacky Seignant** (visite+ inscription au registre)

Monsieur Jacky Seignant est maire adjoint de la commune de Boissise le Roi, il se déclare opposé à l'extension de la ZAC, il annonce un courrier dans ce sens.

Remarques du Commissaire enquêteur :

Monsieur Seignant est formellement opposé au projet d'extension de la ZAC. (OAP N°3)

7.3.19 **Observation de Madame Legoff Evelyne** (visite+ inscription au registre)

Madame Legoff réside 25 rue des Fontaines à Brinville, elle demande la possibilité de réduire la zone Nj afin d'y installer une Piscine.

Remarques du Commissaire enquêteur : *pourquoi interdire les constructions de piscine dans la zone Nj si le coefficient d'imperméabilisation des sols est respecté ?*

7.3.20 **Observation de Monsieur Sarazin Johann** (visite + inscription registre)

Monsieur Sarazin réside à Orgenoy, il est contre l'extension de la ZAC qui augmentera le nombre de camions sur les voies déjà surchargées.

Remarques du Commissaire enquêteur

Autant d'arguments qui s'opposent à cette réalisation, il serait important pour désamorcer cette fronde d'annoncer qu'elle sera effectivement la destination de cet accroissement. (OAP N°3).

7.3.21 **Observation de Monsieur Mérou** (visite + remise d'un document)

Monsieur Mérou est l'ancien maire de la commune de Saint Sauveur sur Ecole, il réside 7, résidence de Montgermont. à Saint Sauveur sur Ecole.

A l'entête du « Cercle Saint Salvadorien » il a remis un document au commissaire enquêteur.

Dans ce courrier il ne comprend pas :

1°) le classement en zone Ntvb d'une zone bâtie, à l'extrême ouest, très loin des objectifs de la trame verte et bleue, sans continuité écologique.

Le classement de ces 5 parcelles en zone UA comme ses voisines lui semble plus approprié.

Remarques du Commissaire enquêteur :

Pourquoi cette particularité ?

2°) Les classements rue d'Etelles zone UAIm et zone Uajlm.

La rivière école ne figurant pas sur la liste des cours d'eau à risques, dans les communes voisines du fait de la proximité de la rivière est définie une bande de 6m de large de part et d'autre des berges de la rivière déclarée inconstructible.

Remarques du Commissaire enquêteur :

Pourquoi ?

3°) Servitudes : Il y a une servitude de passage le long de la rivière Ecole, cet arrêté préfectoral ne semble pas avoir été mentionné.

Remarques du Commissaire enquêteur :

Pourquoi ne pas le faire appliquer?

4°) La Zone AUX : « il semble que le règlement de cette zone a été bâclée ». Car cette zone comprend à la fois des bâtiments industriels et des habitations donc de problèmes de voisinage .Il y a aussi des problèmes importants de circulation et de stationnement.

Remarques du Commissaire enquêteur :

Autant d'arguments qui s'opposent à cette réalisation, il serait important pour désamorcer cette fronde d'annoncer qu'elle sera effectivement la destination de cet accroissement. (OAP N°3)

5°) Les OAP N°1 N°2, et N° 3

L' OAP N°1 : dite du Saule remet en question un bien Privé.

L'OAP N°2 : Rue de Montgermont englobe des terrains appartenant à 3 propriétaires. Une des deux fermes est déjà convertie en logement ; L'autre ferme est encore en activité.

Ces deux OAP sont situées à Brinville et à terme cela représente 42 logements, c'est au moins 100 voitures dans un espace restreint.

Remarques du Commissaire enquêteur :

C'est un constat , il faudra surement prévoir une trame viaire adaptée, mais la commune doit aussi construire c'est une directive du SDRIF et du SCOT

L'OAP N°3 : zone AUX, cette zone est déclarée comme une extension de la zone artisanale, en fait une nouvelle zone avec une entrée différente ; sortie sur la route de Perthes à Orgenoy.

Remarques du Commissaire enquêteur :

Autant d'arguments qui s'opposent à cette réalisation, il serait important pour désamorcer cette fronde d'annoncer qu'elle sera effectivement la destination de cet accroissement. (OAP N°3)

6°) Zone 2AU : le PNRGF avait écarté la parcelle, qui de plus est située à Brinville avec l'implantation de 24 pavillons ou 42 suivant les estimations.

Cela correspond à terme à 73 logements nouveaux concentrés à Brinville.

« Que va devenir notre beau village : **RURAL**, dans ce secteur avec ce surcroit de circulation, sans parler de la saturation des équipements.

Remarques du Commissaire enquêteur :

Autant d'arguments qui s'opposent à cette réalisation, il serait important pour désamorcer cette fronde d'annoncer le « timing » qu'elle sera effectivement la destination de cet accroissement. Et puis la zone 2AU lotie ce n'est pas immédiat il faudra une modification du PLU.

7°) Zone A : problème stationnement. Problème des annexes de 12 m² alors que pour garer une voiture il faut 12,5m² ;

8°) toitures : les toitures à pentes seront recouvertes de tuile plates petit moule et rectangulaires et sans tuiles de rive.

9°) pourquoi prôner l'utilisation du bois non peint non lasure, dans les clôtures et bardages des murs alors que cet usage n'est pas répandu dans la commune, et que le bois non traité vieillit très mal.

Remarques du Commissaire enquêteur ; effectivement mais la commune peut aussi faire des choix.

7.3.22 Observation de Monsieur Noël Almagiacchi (visite + document)

Monsieur Noël Almagiacchi réside 6 allée du Château vert au hameau de Brinville, il s'est présenté et à annoncer l'envoi d'un document avant le 14/02

Dans sa lettre il est contre une trop importante urbanisation du site de Brinville en particulier qui ne pourra pas accueillir de nouvelles constructions sans une nette amélioration de la trame viaire.

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est peut être beaucoup pour le hameau, ou la circulation est déjà très difficile.

7.3.23 Observation de Monsieur Molin Jean Pierre (visite + document agrafé au registre)

Monsieur Molin Jean Pierre qui réside 10 rue de l'Eglise a remis pour Madame Gomez Geneviève (la propriétaire) une lettre d'observations au commissaire enquêteur. Dans ce courrier, il considère qu'entre les objectifs du PADD et le règlement graphique, il y a des distorsions.

Sur sa propriété par exemple elle indique une zone hachurée pour de nouvelles implantations de constructions, en complète contradiction avec les objectifs du PADD. Conclusion : je souhaite que la zone d'implantation hachurée disparaisse de ce bel espace boisé.

Remarques du Commissaire enquêteur :

Renseignement pris il s'agit d'une erreur qui sera rectifiée dans le projet présenté.

7.3.24 Observation de Monsieur Landais Éric (visite + inscription registre)

Monsieur Landais Eric réside à Orgenoy (Boissise le ROI) Il est contre l'extension de la ZAC, alors que beaucoup de locaux sont disponibles dans d'autres communes. Il est contre les « champs sacrifiés. De plus il prévoit des difficultés d'accès routiers, des voitures et des camions supplémentaires.

Remarques du Commissaire enquêteur :

Autant d'arguments qui s'opposent à cette réalisation, il serait important pour désamorcer cette fronde d'annoncer qu'elle sera effectivement la destination de cet accroissement. (OAP N°3)

7.3.25 Observation de Monsieur Aubrun Gérard.(courrier)

Monsieur Aubrun Gérard (Maire de Boissise le Roi) est contre l'extension de la ZAC. Il note que le hameau d'Orgenoy, commune de Boissise le Roi est situé à 50 m et est également en son début en contact direct ce qui est en contradiction avec la définition de l'OAP N°3.

Il rappelle qu'avant l'extension il faut prévoir une défense incendie permanente rattachée au réseau de Saint Sauveur sans comptage.

Une requalification de l'ancienne zone dans sa desserte

Un déplacement des entrées et sorties de la zone, celles existantes route de Perthes étant inadaptées ;

Remarques du Commissaire enquêteur

Autant d'arguments qui s'opposent à cette réalisation, il serait important pour désamorcer cette fronde d'annoncer qu'elle sera effectivement la destination de cet accroissement. (OAP N°3)

7.3.26 **Observation de Monsieur Baufume Alain.**

Monsieur Baufume Alain réside 13 rue de la Plaine à Orgenoy commune de Boissise le Roi. Elu de cette commune.

Il est contre le projet de l'OAP N°3

Ce refus est motivé :

Par la perte de 8000m² de terres agricoles.

Cette extension ne peut être desservie depuis la zone existante il faudra créer un nouvel accès sur la route de Perthes.

Cette voirie est déjà dégradée par les passages de bennes se rendant à la déchetterie ; L'extension va accroître le Trafic et le bruit dans le Hameau d'Orgenoy.

Remarques du Commissaire enquêteur : Autant d'arguments qui s'opposent à cette réalisation, il serait important pour désamorcer cette fronde d'annoncer qu'elle sera effectivement la destination de cet accroissement. (OAP N°3)

7.3.27 **I Observation de Monsieur Robert Rivière et Madame Marie France Eymery(Courrier)**

Monsieur et Madame résident 1 rue du Moulin de Montgermont à Orgenoy commune de Boissise le Roi.

Ils sont contre cette extension qu'est l'OAP N°3. Ils reprennent les mêmes arguments que le maire de leur commune (Boissise le Roi).

Il rappelle qu'avant l'extension il faut prévoir une défense incendie permanente rattachée au réseau de Saint Sauveur sans comptage.

Une requalification de l'ancienne zone dans sa desserte

Un déplacement des entrées et sorties de la zone, celles existantes route de Perthes étant inadaptées.

*Remarques du Commissaire enquêteur :
(OAP N°3) Des remarques à prendre en compte.*

7.3.28 **Observation de Monsieur et Madame Iharragorry(visite + courrier)**

Monsieur et madame Iharragorry réside 9 rue d'Etelles à Saint Sauveur propriétaire d'une parcelle cadastrée C180 d'une surface de 2511m².

Cette parcelle était classée en UBd.

Le PLU prévoit la parcelle classée en Nj y compris la maison d'habitation.

Il demande a minima le classement en UB la zone sur laquelle se situe la maison.

*Remarques du Commissaire enquêteur :
Cette demande me semble pertinente et recevable.*

7.3.29 **Observation de Monsieur Vrillonneau Jérémie(visite +inscription + courrier)**

Monsieur Vrillonneau Jérémie réside 3 rue de la mare aux trois Saules il précise qu'il est en accord avec les observations apportées par Mr Mérou (association du cercle Salvadorien) et qu'il adressera un courrier concernant l'OAP N°3.

Remarques du Commissaire enquêteur

Artisan travaillant et domicilié dans la zone, il craint la vue et le bruit associé à un trafic supplémentaire, et s'oppose à cet agrandissement.

Au départ cette zone avec une cohabitation logements, et ateliers n'était peut-être pas la meilleure idée.

Mais aujourd'hui que ce soit ceux qui en bénéficient qui n'acceptent pas une légère expansion est surprenant.

7.3.30 **Observation de Monsieur Peterlin Rémi (visite)**

Monsieur Péterlin Rémi réside 16 rue de la mare aux trois Saules

Remarques du Commissaire enquêteur :

il adhère aux remarques de son voisin : Mr Vrillonneau.

Artisan travaillant et domicilié dans la zone, il craint et s'oppose à cet agrandissement.

7.3.31 **Observation de Monsieur Dagiral Laurent 6 rue des Fontaines Brinville(visite + inscription au registre + courrier)**

Monsieur Dagiral avait déposé un dossier pour une extension de son Préau déclarée en 2015, Aujourd'hui cette partie est classée en zone Nj, il accepte de réduire de moitié son projet en compensation il supprimera la moitié de la surface bétonnée prévue pour accueillir cette extension.

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est une compensation, il est possible de lui accorder, mais l'intéressé doit d'abord faire sauter totalement la partie de la dalle restituée à ce titre.

7.3.32 **Observation de Monsieur Dufour Gérard.(Visite+courrier)**

Monsieur Dufour Gérard demeure 49 rue d'Etrelles, en bordure limitrophe de la zone Ua et Atvb.

Propriétaire d'une parcelle attenante de 10000m², il demande sur cette parcelle une petite extension de la zone Ua de 200m² afin d'y réaliser indépendamment de son habitation, un local de plein pied de 50 m².

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est seulement de l'ordre de l'épaisseur du trait?

7.3.33 **Observation de Monsieur Ego Frédéric(Courrier)**

Monsieur Ego Frédéric ne comprends pas le choix de la zone 2AU de Brinville.(ouest) Cette zone est d'un accès compliqué, peu accessible son aménagement engendrera avec la création des 42 logements de l'OAP N°2 un engorgement de la rue des Fontaines, et de la dangerosité.

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est exact mais il faut aussi répondre aux exigences du SDRIF et du SCOT

7.3.34 Observation de Messieurs Michelet Franck et Philippe (visite + inscription au registre)

Messieurs Michelet résident 14 rue des Dimes Chèvres à Saint Sauveur. Gérant et co-Gérant de la SCI des Princes à Boissise. Ils demandent une réduction de la zone Nj à l'ouest et à l'arrière de leur propriété.

Remarques du Commissaire enquêteur

Difficile à envisager. C'est un zonage préservé.

7.3.35 Observation de Monsieur et Madame Vernier. (visite + inscription registre)

Monsieur et madame Vernier résident a Brinville 21 rue des Fontaines. Ils souhaitent obtenir une réduction de la zone Nj à l'arrière de leur propriété afin de pouvoir y édifier une construction.

Remarques du Commissaire enquêteur

La rue des fontaines est déjà très chargée, il faudra d'abord aménager la trame viaire avant d'accorder éventuellement des dérogations.

7.3.36 Observation de Madame Rosa Debbabi(mail)

Madame Rosa Debbabi réside à Orgenoy, rue de la Ferté Alais, elle est contre le projet de l'OAP N°3

Ce refus est motivé :

Par la perte de 8000m² de terres agricoles.

Cette extension ne peut être desservie depuis la zone existante il faudra créer un nouvel accès sur la route de Perthes.

Cette voirie est déjà dégradée par les passages de bennes se rendant à la déchetterie ; L'extension va accroître le Trafic et le bruit dans le Hameau d'Orgenoy.

De plus aucune information sur les structures qui vont être accueillies

Remarques du Commissaire enquêteur : *Autant d'arguments qui s'opposent à cette réalisation, il serait important pour désamorcer cette opposition, d'annoncer qu'elle sera effectivement la destination de cet accroissement. (l'OAP N°3)*

7.3.37 Observation de Madame Martine Galin(Mail)

Madame Martine Galin est propriétaire au 42 rue des Fontaines. Lotir la zone 8 (2 AU) à l'ouest de Brinville lui paraît un « non-sens »

C'est une zone en cul de sac qui entrainerait un surcroît du trafic routier déjà très perturbé.

C'est une zone inondable la présence de deux mares en atteste.

Quid de la ligne à haute tension est des servitudes afférentes.

Remarques du Commissaire enquêteur

*C'est exact mais il faut aussi répondre aux exigences du SDRIF et du SCOT, par ailleurs il s'agit seulement d'une zone 2 AU urbanisable ultérieurement..
La rue des fontaines est déjà très chargée, il faudra d'abord aménager la trame viaire .*

7.3.38 Observation de Monsieur Rémi Galin(mail)

Monsieur Rémi Galin est contre la volonté d'urbaniser la zone 8 (2AU).il développe sensiblement les mêmes arguments que madame Martine Galin.

Remarques du Commissaire enquêteur

*C'est exact, mais il faut aussi répondre aux exigences du SDRIF et du SCOT, par ailleurs il s'agit seulement d'une zone 2 AU urbanisable ultérieurement..
La rue des fontaines est déjà très chargée, il faudra d'abord aménager la trame viaire et étudier les problèmes d'infiltration.*

7.3.39 Observation de Monsieur Sévin(mail)

Monsieur Sevin est défavorable à l'urbanisation de la zone 8(2 AU), et ajoute les mêmes arguments que ses prédécesseurs, et de plus il propose quelques secteurs autres plus facile d'accès.

Remarques du Commissaire enquêteur

*C'est exact, mais il faut aussi répondre aux exigences du SDRIF et du SCOT, par ailleurs il s'agit seulement d'une zone 2 AU urbanisable ultérieurement.
La rue des fontaines est déjà très chargée, il faudra d'abord aménager la trame viaire et étudier les problèmes d'infiltration.*

7.3.40 Observation de Monsieur Théry(Mail)

Monsieur Théry réside 22 rue des Fontaines, il lui apparait complètement surréaliste de construire 40 logements dans ce secteur. .IL ajoute que les propriétaires qui sont venus s'installer dans ce village rural et charmant sont floués.

Remarques du Commissaire enquêteur

*C'est exact, mais il faut aussi répondre aux exigences du SDRIF et du SCOT, par ailleurs il s'agit seulement d'une zone 2 AU urbanisable ultérieurement.
La rue des fontaines est déjà très chargée, il faudra d'abord aménager la trame viaire et étudier les problèmes d'infiltration.*

7.3.41 Observation de Monsieur Durand (mail)

Monsieur Durand réside rue des Vallées à Brinville.La zone 8 (2AU) lui parait apporter une densité de trafic par rapport aux accès possibles la rue des Closeaux et la rue des Fontaines, dans ces deux rues le passage simultanée de deux voitures est impossible, densifier cette zone me parait inadéquat

Remarques du Commissaire enquêteur

*C'est exact, mais il faut aussi répondre aux exigences du SDRIF et du SCOT, par ailleurs il s'agit seulement d'une zone 2 AU urbanisable ultérieurement.
La rue des fontaines est déjà très chargée, il faudra d'abord aménager la trame viaire et étudier les problèmes d'infiltration.*

7.3.42 Observation de Monsieur J C Rossi (mail)

Monsieur Rossi habite depuis 30 ans à Brinville, il déplore le déclassement de la zone NC en 2AU. Il argumente le manque d'accessibilité, gestion de la circulation, terrain inondable, réseaux insuffisants.

Remarques du Commissaire enquêteur

La rue des fontaines est déjà très chargée, il faudra d'abord aménager la trame viaire et étudier les problèmes d'infiltration.

7.3.43 Observation de Monsieur Garric(mail)

Il partage les idées de ses prédécesseurs

Remarques du Commissaire enquêteur

La rue des fontaines est déjà très chargée, il faudra d'abord aménager la trame viaire et étudier les problèmes d'infiltration.

7.3.44 Observation de Monsieur Cazenille(mail)

Il partage les idées de ses prédécesseurs et signale que des promoteurs sont sur l'affaire.

Remarques du Commissaire enquêteur

La rue des fontaines est déjà très chargée, il faudra d'abord aménager la trame viaire et étudier les problèmes d'infiltration.

7.3.45 Observation de Madame Bry Céline (courrier)

Madame Bry Céline n'est pas pour la réhabilitation des fermes qui constituent l'OAP N°2, elle souhaite que la commune conserve sa ruralité, surtout qu'il n'est plus obligatoire de construire des logements sociaux.

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est vrai mais il faut aussi pouvoir restructurer et restaurer ces installations qui ne sont plus adaptés aux engins agricoles.

7.3.46 **Observation de Monsieur Seksek Jean Marc.**

Monsieur Seksek Jean Marc réside 32 rue des Fontaines .
Il considère que le PLU ne répond pas aux exigences du schéma d'assainissement..
Par ailleurs il considère que la zone 2AU est inondable. ,et sonore car près de l'autoroute.

Remarques du Commissaire enquêteur

La rue des fontaines est déjà très chargée, il faudra avant aménager la trame viaire et étudier les problèmes d'infiltration.

7.3.47 **Observation de Monsieur Auvray Jean Michel.**

Monsieur Auvray réside 1 rue de l'Eglise
Son terrain était intégralement en zone UBa.
Avec le PLU il constate un changement de Zonage important une partie en Nj et en Nlm.
Il demande un réexamen du zonage, avec au moins la suppression de la zone Nj..

Remarques du Commissaire enquêteur

A étudier mais dans la zone Nj il est possible de construire une piscine.

7.3.48 **Observation de Madame Moreau Solange.**

Madame Moreau réside 12 rue du Bois Rouge, elle s'interroge : pourquoi la maison située au 31 rue de Montgermont est –elle classée en Ac ?
Qu'est-il prévu pour le stationnement en cas de construction ?

Remarques du Commissaire enquêteur

Normal : C'est un logement lié à l'activité agricole.

7.3.49 I **Observation de Monsieur Buret Alexis (visite + remise d'un document)**

Monsieur Buret Alexis est artisan et réside 7 rue de la mare aux trois Saules. Il relève que l'art UX-A-1-3 La restriction d'intégrer dans le volume destinée aux activités » est trop restrictive et peut être un inconvénient en fonction de l'activité, à l'intérieur de la partie habitation.

Remarques du Commissaire enquêteur

Une demande compliquée. Le règlement de la zone Ux n'est pas rétroactif.

7.3.50 **Observation de Monsieur Boyeau Jean Marc (visite + inscription registre)**

Monsieur Boyeau Jean Marc réside à Brinville rue de la Pecqueuse , il aimerait voir constructible les parcelles 212,213,214, et 215 dont il est propriétaire constructible.

Remarques du Commissaire enquêteur

. Ce secteur est situé en dehors de la zone urbanisée.

7.3.51 **Observation de Monsieur Marc Allard (visite+ remise d'un dossier)**

Monsieur Allard a remis un dossier pour un projet de construction agricole sur une parcelle dont il est propriétaire. Il voudrait voir se projet aboutir ; il a le soutien de la chambre d'agriculture.

Remarques du Commissaire enquêteur

Ce n'est pas l'objet de cette enquête publique.

7.3.52 Observation de Monsieur et Madame Millet (visite + inscription au registre)

Monsieur et Madame Millet proposent de créer une voirie de contournement au sud-ouest de Brinville., afin de désengorger la rue de Fontaines et des Closeaux, qui rejoindrait la route de Nainville et le chemin rural du lavoir.

Remarques du Commissaire enquêteur

Intéressant

7.3.53 Observation de Monsieur Martial Quinton (visite + inscription au registre)

Monsieur quinton regrette le manque de bon sens au niveau de l'alignement des trottoirs a Brinville.

Remarques du Commissaire enquêteur

A voir.

7.3.54 Observation de Monsieur Mathieu François (visite + inscription au registre)

Monsieur Mathieu François a une partie de sa propriété en zone Nj , il souhaite une réduction de cette zone Nj afin de construire un extension de 40 m² à son garage.

Remarques du Commissaire enquêteur

Compte tenu de la taille de la propriété il y a des possibilités en zone UA.

7.3.55 Observation de Monsieur et Madame Bernard Cavillion (visite + inscription au registre)

Monsieur et madame Cavillion résident 16 rue de la Ferté Alais à Orgenoy, ils ont remis un document concernant leur opposition à l'extension de la ZAC

Remarques du Commissaire enquêteur

Autant d'arguments qui s'opposent à cette réalisation, il serait important pour désamorcer cette opposition, d'annoncer qu'elle sera effectivement la destination de cet accroissement. (l'OAP N°3)

7.3.56 Observation de Monsieur et Madame Velosa. (visite + inscription au registre)

Monsieur et madame Velosa ont reçu un document de la mairie de Boissise pour s'opposer à l'extension de la ZAC

Remarques du Commissaire enquêteur

.Il est regrettable qu'on leur fournisse un argumentaire, contre l'extension de la ZAC

7.3.57 Observation de Monsieur et Madame Rivière (visite + remise document)

Monsieur et Madame Rivière réside à Orgenoy et demandent une requalification de la ZAC existante, le déplacement des entrées et sorties .

Remarques du Commissaire enquêteur

Autant d'arguments qui s'opposent à cette réalisation, il serait important pour désamorcer cette opposition, d'annoncer qu'elle sera effectivement la destination de cet accroissement. (l'OAP N°3)

7.3.58 Observation de Monsieur Richard Saunier(mail)

Monsieur Richard fait une observation et une contre-proposition concernant la zone UAIm.

La hauteur maximale autorisée est à 11,50m il propose une réduction à 9,50 m. Les annexes contiguës à une construction existante sont autorisés a la cote altimétrique du plancher de la construction à laquelle est contiguë l'annexe, il lui apparait juste d'y inclure les extensions.

Remarques du Commissaire enquêteur

Pourquoi changer.

7.3.59 Observation de Monsieur et Madame Bourreau(Courrier)

Ils sont contre la réalisation de 41 logements à Brinville ou la circulation et le stationnement sont très difficiles.(OAP N°2.)

Il y a d'autres zones plus propices pour construire.

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est exact, mais il faut aussi répondre aux exigences du SDRIF et du SCOT, par ailleurs il s'agit seulement d'une zone 2 AU urbanisable après 2027.

La rue des fontaines est déjà très chargée, il faudra d'abord aménager la trame viaire et étudier les problèmes d'infiltration

La reconversion des bâtiments agricoles en logement permet la conservation du Patrimoine, mais il est certain qu'il faut envisager une nette amélioration simultanément de la trame viaire à Brinville.

7.3.60 Observation de Monsieur Jaky Seignant(Courrier en recommandé).

Monsieur Jaky Seignant se lance dans une diatribe contre la ZAC et son éventuelle extension, parce que ce sont les Régiboissiens habitants Orgenoy qui subissent la majorité des nuisances.

Ce projet va augmenter la circulation, et les nuisances sonores , les problèmes de stationnement.

Pour toutes ces raisons nous sommes formellement opposés à ce projet

Remarques du Commissaire enquêteur

Peut -être qu'une information sur le devenir du projet aurait pu éviter des telles extrémités contre l'OAP N°3

DEPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

COMMUNE de Saint Sauveur sur Ecole

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE A

L'élaboration du plan local d'urbanisme
de la commune de de Saint Sauveur sur Ecole

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

PREAMBULE

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et en conformité avec les dispositions relatives à l'exécution de ce type d'enquête.

Le public a été convenablement informé de l'ouverture de l'enquête publique par voie d'affichage à la mairie et sur les panneaux municipaux par la publicité par voie de presse, ainsi que par les flyers qui ont été distribués dans les boites à lettres des habitants de de Saint Sauveur sur Ecole

Un registre virtuel était à la disposition des intervenants.

Le dossier d'enquête publique était consultable sur internet.

1 Remarques préalables à la formulation de l'avis

1.1 Evolution de la commune de de Saint Sauveur sur Ecole

1.1.1 Développement démographique

La commune de Saint Sauveur sur Ecole est en progression démographique très modérée.

La population a propension à vieillir, la proportion des jeunes de moins de 19 ans diminue, celle des anciens de plus de 60 ans augmente.

Il y a donc à craindre une décroissance démographique

Ce qui implique :

De favoriser des opérations mixtes : accession à la propriété /logements locatifs.

Compte tenu de ces constatations et des choix énoncés il faudra construire des logements, et réhabiliter et reconvertir.

- Dans cette perspective:

-Il convient d'utiliser les possibilités foncières des deux OAP 1 et 2(prévues au PLU)

-Il est aussi possible de densifier légèrement le tissu urbain afin de constituer un front bâti cohérent : remplir les dents creuses.

1.1.2 Développement économique et social

Afin d'améliorer les déplacements et l'urbanisme:

- il est projeté :

de favoriser les circulations douces (à pied ou à bicyclette).

Pour valoriser et embellir le cadre de vie :

-Il est envisagé: une mise en valeur de la vallée.

- La conservation du site de cette vallée. (Maintien et conservation des zones humides)

-la rénovation des espaces publics.

-la préservation des espaces boisés et agricoles.

Une tranche de la population récemment installée sur la commune a son emploi sur place il y a déjà une zone d'activité qui est prévue d'être agrandie (OAP N°3).

Il y a aussi des actifs qui ont leur emploi dans les communes voisines ou même à Paris.

Saint –Sauveur sur Ecole est un très beau village de caractère dans un cadre verdoyant, et une rivière paisible, un bâti ancien réparti sur deux sites distants de 500 mètres.

Mais il présente aussi l'inconvénient d'avoir des rues étroites, parfois sinueuses qui supportent difficilement le trafic routier supplémentaire engendré par les lotissements récents.

2 Le projet par rapport au besoin

Le projet s'inscrit dans une quadruple préoccupation:

- Répondre aux exigences démographiques et éviter la décroissance modérée mais prévisible de la population.
- Répondre aux exigences de notre temps en matière d'environnement, de conservation du patrimoine, de qualité de vie, d'accueil.
- Répondre aussi aux demandes du SCOT de la communauté d'Agglomération du pays de Fontainebleau en ce qui concerne les constructions futures.
- Maîtriser l'urbanisation préserver les espaces agricoles et naturels, dans le cadre du Parc Naturel Régional de Gâtinais Français. (PNRGF)

2.1 Examen des Observations

Les observations ont été analysées dans la première partie du rapport.

Dans le présent paragraphe sont examinés les points qui appellent une prise de position du commissaire enquêteur.

Toutes les personnes qui sont intervenues ont un dénominateur commun qui est :

-De vouloir s'informer du futur PLU, souvent en regard de leurs intérêts ou de leurs sensibilités particulières.

-D'être domiciliées dans la commune, à vingt exceptions près qui sont domiciliées dans la commune voisine de Boissise le Roi, et plus précisément dans le hameau d'Orgenoy, voisin de la ZAC (OAP N°3).

-De ne pas adhérer globalement aux choix et options de la municipalité concernant l'urbanisation future, en particulier dans le secteur du Hameau de Brinville, déjà confronté à des problèmes de circulation et de stationnement.

2.2 Observations

Beaucoup de réponses aux attentes des citoyens ont été apportées par le maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse (en annexe de ce rapport), des réponses étayées avec une réelle volonté de concilier les exigences de la loi et du futur avec les vœux des administrés.

Dans ce mémoire en réponse le Maître d'ouvrage (en pièce jointe à ce rapport), a su apporter des précisions au projet de PLU, tout en respectant les contraintes liées à l'écologie.

Les observations ont été analysées au paragraphe 7 de la première partie du rapport.

Dans le présent paragraphe sont examinés les points qui appellent une prise de position du commissaire enquêteur.

.Afin d'éviter les redondances, et comme les réponses produites correspondent à mes demandes du procès-verbal de Synthèse (joint à ce rapport), je ne répondrai

pas aux demandes individuels, leurs auteurs pourront lire les réponses adaptées et étayées à leur cas particulier, que je cautionne entièrement.

Le public s'est particulièrement mobilisé et plus de 60 personnes se sont déplacées pour rencontrer le commissaire-enquêteur et consulter le dossier .D'autres ont adressé des mails ou déposé des courriers qui sont agrafés au registre d'enquête.

L'analyse de ces différentes observations fait apparaitre :

Que les intervenants (Particuliers ou Associations de sauvegarde) ne souhaitent pas « voir bétonner », déboiser, mais souhaite voir protéger et sécuriser les espaces verts publics et les bois.

Il est aussi à souligner que l'ensemble des intervenants est favorable, au remplissage des « dents creuses » et à la réhabilitation et à la restructuration des bâtiments agricoles patrimoniaux dans la mesure où des travaux d'aménagement adaptés de la trame viaire seront préalablement effectués.

Trois Thématiques sont communes aux différents intervenants.

Thématique N°1 :L'OAP N°3 (extension de la ZAC)

Thématique N°2 :L' OAP N°2 (restructuration des bâtiments agricoles)

Thématique N°3 : l'urbanisation de la zone 2AU.

Thématique N°1 : demande de Suppression de L'OAP N°3(extension de la ZAC)

Cette thématique a suscité 20 observations.

L'OAP N°3 : Zone AUx : Il s'agit d'une extension de la ZAC existante, sur une surface de 8000m².

Cette ZAC borde le Hameau d'Orgenoy (qui est sis sur le territoire de la commune de Boissise le Roi) actuellement séparée par la route de Perthes en Gâtinais.

Les riverains(Régiboissiens), de la ZAC sont soumis à des embarras de circulation, dus pour partie à l'activité de la ZAC, mais aussi à des nuisances sonores consécutives aux activités des artisans et au trafic routier.

Des nuisances dues aussi à la proximité d'un Hypermarché .

L'extension programmée de la ZAC leur fait craindre que la situation s'aggrave.

La RD24 qui dessert la ZAC, traverse le Hameau d'Orgenoy est chargée, malgré la présence sur l'itinéraire de deux panneaux routiers : STOP, et de nombreux plots, chicanes et ralentisseurs dissuasifs exigeant des passages alternés pour les véhicules qui l'empruntent dans le hameau d'Orgenoy,.

Cette ZAC créée il y a trente ans est victime de son succès. Il convient donc de prendre dès maintenant avant de l'étendre, des mesures afin d'éviter des conflits de voisinage.

Imposer à tous des règles strictes à l'intérieur de la ZAC concernant le stationnement des véhicules, afin de rendre la circulation plus fluide.

Permettre une cohabitation rigoureuse de l'activité avec l'habitat en exigeant un seul logement par artisan. (Sans remettre en cause ce privilège)

Fixer des horaires rigoureux, encadrés, matins et soirs pour toutes les activités bruyantes.

En effet ce parc d'activités est très utile car il permet aux artisans d'être à pied d'œuvre sans déplacement, donc écologique, mais aussi il engendre moins de fatigue, et un gain de temps pour ceux qui en bénéficient.

Son extension : la zone AUx, avec des règles simples de bonne conduite et de respect entre voisins peut être envisagé dans la mesure où cette extension est prévue pour accueillir un seul bâtiment multifonction : « Un hôtel d'entreprises artisanales » des parkings adaptés et un bassin de récupération des eaux pluviales.

Il est à noter que le PNRGF est favorable à la construction d'un Bâtiment unique multifonction.

Avis du commissaire enquêteur : Rien ne s'oppose à cette extension, avec des aménagements viaires, et la création d'un bâtiment unique multifonction, dans la zone AUx, si des règles de fonctionnement édictées, sont respectées par tous pour le confort de tous.

Thématique N°2 : Demande de Suppression de L'OAP N°2

Cette thématique a suscité 10 observations.

Les intervenants qui se sont opposés à L'OAP N°2 : une réhabilitation et un réaménagement du patrimoine bâti agricole de trois fermes dans le Hameau de Brinville.

Ils sont pour un certain nombre d'entre eux, mal informés, car ils confondent avec la zone 2 AU (qu'ils nomment zone 8) relativement proche de l'OAP N°2. Elle est située à proximité dans le secteur Ouest du Hameau de Brinville.

Pour faire simple :

La zone 2 AU existe dans le PLU, mais c'est une **zone à urbaniser ultérieurement**, et non dans l'immédiat, comme le signale son abréviation : **(AU)**.

Différentes désinformations ont engendré, de nombreuses craintes, de la part les citoyens du hameau de Brinville contre cette OAP N°2, qui est une restructuration en logements et appartements de bâtiments agricoles.

Dans le hameau de Brinville la circulation est dense et difficile pour trois raisons :
C'est un raccourci pour rejoindre l'autoroute A6.
Les rues sont sinueuses et étroites.
Il y a des stationnements inopportuns de véhicules.

Avis du commissaire enquêteur :

1) Il faut Rassurer les propriétaires domiciliés à Brinville : Rue de Montgermont (RD 50) et dans les rues avoisinantes, l'urbanisation de la zone 2AU ne se fera seulement qu'après les travaux de réaménagement des trois fermes (OAP N°2).

Une nouvelle enquête publique sera à nouveau diligentée.

2) Il faut mettre en place une circulation avec des déviations dans le hameau de Brinville afin de fluidifier la circulation, pendant toute la durée des travaux de réhabilitation des bâtiments agricoles concernés par l'OAP N°2.

Thématique N°3 : La zone 2 AU

Cette thématique a suscité 18 observations

La zone 2AU (dénommée par erreur, par certains intervenants zone 8) a focalisé beaucoup d'observations des propriétaires riverains des rues avoisinantes du hameau de Brinville.

La zone 2 AU est composée de deux parcelles en friche d'une superficie de 1, 57 ha, propriété de la commune, elle pourrait accueillir jusqu'à 22 logements collectifs et 19 individuels soit au total 41 logements.

Elle est difficile d'accès, actuellement, car elle est desservie uniquement par le chemin de la Mare Chauvet qui débouche sur la rue des Fontaines.

Avis du commissaire enquêteur

S'il est possible d'envisager un important drainage de cette zone 2 AU pour le moins humide avant de lotir.

Il y a dans ce secteur, de Brinville un véritable problème d'infrastructure viaire qu'il faudra résoudre avant d'accueillir autant de nouvelles constructions.

3 Formulation de l'avis du commissaire enquêteur

Examinant: l'enjeu de l'élaboration du PLU qui est de concilier, les objectifs fixés par le SCOT de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau : la

construction de 121 logements à l'horizon 2030 et la sauvegarde du cadre de vie à Saint Sauveur sur Ecole.

- La pertinence de proposer une légère densification tout en se conformant aux lois, concernant la préservation des espaces agricoles et naturels.
- L'attention portée à la protection de l'environnement. (OAP N°4)
- Les difficultés rencontrées par la municipalité pour trouver de nouvelles parcelles viabilisées.
- L'obligation pour la municipalité de se soumettre aux servitudes et règlements d'urbanisme supra communaux (SCOT, SDRIF, PNRGF) Classement environnemental, afin de protéger l'urbanisation.
- La nécessité pour la municipalité de financer des nouvelles installations. et en particulier le réseau viaire.
- Le bien-fondé de vouloir accueillir sur le territoire des jeunes ménages dans les nouvelles constructions des différentes OAP, leur présence participera à la sécurité de la commune mais aussi à son dynamisme, sans oublier la pérennité de l'école.
- La forte participation et l'intérêt portés par la population à cette enquête publique.

Constatant aussi :

- la qualité et la parfaite transparence des réponses apportées au procès-verbal de notification, par le maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse.

Estimant : par ailleurs que le projet :

- Est de la plus grande importance pour sauvegarder efficacement le site de Saint Sauveur sur Ecole et la qualité de vie de ses habitants.
- Qu'il s'inscrit dans l'évolution démographique lente de la commune.
- Qu'il répond pleinement à l'une des grandes préoccupations de notre temps : Le développement durable et la protection des sites, avec le maintien du cadre de vie.
- La pertinence des choix, des objectifs, et des orientations figurant dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- La nécessité de maintenir une cohésion sociale et de répondre aux aspirations des Citoyens.

- L'intérêt d'inscrire dans cette élaboration du PLU des règles strictes à l'urbanisation et au maintien de la conservation du patrimoine, mais aussi de permettre une légère extension de l'urbanisation sans mitage.
- Le souci permanent de concertation et de conciliation de la municipalité.
- qu'il ne semble pas exister dans l'immédiat de meilleures solutions à la maîtrise de l'extension urbaine et au développement de ce village.
- Le besoin de maintenir et d'améliorer les espaces, les sites naturels et l'environnement.

J'émet un avis favorable au projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Sauveur sur Ecole

Cet avis s'assortit: d'une recommandation concernant l'éventuelle urbanisation de la zone 2AU .

La municipalité devra mettre en place, au préalable, une infrastructure viaire adaptée, afin d'améliorer la circulation et le stationnement dans cette zone.

Fontainebleau, le
Jean Pierre Marjolet
Commissaire enquêteur

ANNEXES :

Procès-verbal de synthèse.

Mémoire en réponse.

Plan de Saint Sauveur sur Ecole.