

SAINT-SAUVEUR-SUR-ECOLE

SEINE ET MARNE

PLAN LOCAL D'URBANISME



BILAN DE LA CONCERTATION

Septembre 2019

Urbanisme – Paysage – Architecture
I.Rivière – S.Letellier

Préalablement à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme par le conseil municipal, il convient de tirer le bilan de la concertation conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme.

Rappel

La délibération en date du 6 octobre 2015 prescrivant l'élaboration du PLU de la commune de Saint Sauveur sur Ecole, a défini les modalités de la concertation suivantes :

- Articles dans le journal municipal
- Mise à disposition en mairie de documents graphiques ou écrits durant l'élaboration du projet ;
- Registre permettant à chacun de communiquer ses remarques ;
- Informations sur le site internet de la commune
- Organisation d'une réunion publique.

Bilan de la concertation

L'ensemble des modalités définies lors de la délibération du 6 octobre 2015 a été respecté.

- Les articles dans le journal municipal sont parus aux dates suivantes : janvier 2016, juin 2016, octobre 2016, mars 2017, juillet 2017.
- Des documents graphiques ou écrits sont à disposition en mairie, et sur le site internet de la commune, depuis le 24 octobre 2016.
- Une réunion publique a eu lieu le 20 octobre 2016, la présentation et le débat concernaient :
 - le diagnostic du territoire et ses conclusions,
 - les objectifs et les orientations du projet d'aménagement et développement durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU).
 - Les orientations d'aménagement et de programmation.
 - Le document graphique du règlement.

Les administrés ont été invités par affichage communal et information sur le site internet de la commune.

- Un registre d'observations a été tenu à disposition du public en mairie, et sur le site internet de la mairie, à compter du 24 octobre 2016.

La concertation s'est poursuivie également au cours de réunions avec les acteurs particuliers qui interviennent sur le territoire :

- Une réunion spécifique a eu lieu le 19 mai 2016 avec les agriculteurs intervenant sur la commune afin de recueillir leurs besoins.
- Une réunion/visite spécifique a eu lieu le 8 novembre 2016 avec les propriétaires des fermes dites « du Château Vert » et « du Bois Rouge » à Brinville.
- Une réunion publique a eu lieu le 27 avril 2017 avec principalement les habitants de la rue d'Etelles au sujet du risque de débordement de la rivière Ecole et des mesures à prendre pour protéger les personnes et les biens.

A l'issue des réunions publiques et des réunions spécifiques, de l'examen des observations consignées dans le registre, de l'examen des courriers, mails adressés en mairie, le bilan de la concertation est le suivant :

Observations émises dans le registre disponible en Mairie, dans les courriers, mails reçus en mairie

Plusieurs observations au sujet de la zone potentiellement inondable rue d'Etelles ce qui a permis d'organiser la réunion du 27 avril 2017 et de revoir la proposition du PLU sur ce point.

Une observation sur la propriété du Saule à Brinville qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le projet de PLU. Monsieur le Maire a rencontré le propriétaire afin de lui apporter les explications nécessaires ce qui a permis de mieux l'informer.

Plusieurs observations au sujet de la zone 2AU (urbanisable sous réserve d'une modification du PLU) qui initialement dans un premier projet avait été proposée en 1AU (urbanisable rapidement). Son versement en 2AU permet de privilégier la construction des dents creuses au sein des parties urbanisées de la commune.

Une observation au sujet de la zone UX dans laquelle la personne ne souhaite pas une densification de cette zone.

Observations émises lors de la réunion publique du 20 octobre 2016

Objet de la réunion :

► **Présentation et recueil des observations concernant :**

- Diagnostic et état initial de l'environnement
- Projet d'Aménagement et de Développement durables du PLU (PADD)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Règlement graphique

► **Voir le document présenté :**

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Sauveur sur Ecole - Réunion publique du 20 octobre 2016.

La réunion a permis la présentation :

- des principaux constats et enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.
- des principales orientations du PADD
- des deux OAP sectorielles et de l'OAP thématique « Trame verte et bleue et paysage »

Des réponses ont été apportées au cours des débats.

La présentation a été réalisée sous la forme d'une projection et d'une présentation commentée, avec réponses aux questions de la salle.

Celles-ci ont porté sur les thèmes suivants :

Observations et apports

► **La Mairie peut-elle s'opposer à une division ?**

Réponse Commune : difficilement mais une délibération a été prise par le CM pour soumettre à déclaration préalable les divisions sur les propriétés bâties en application de l'article L115-3 du code de l'urbanisme. Donc oui dit déclaration dit possibilité de rejet par la Mairie.

► **Quelles seront les règles dans le futur PLU pour les GDV qui sont propriétaires ?**

Réponse Commune : les règles sont à l'étude sur ce sujet dans le cadre de la législation et des lois en vigueur. D'une manière générale les caravanes ne doivent pas être visibles de la voie publique et il convient de limiter l'imperméabilisation des sols.

► **26 constructions à l'ouest de Brinville n'est pas sérieux compte tenu des problèmes de voiries ?**

Réponse Commune : Le PLU a classé en zone 2AU ce secteur, cela signifie que l'urbanisation de ce secteur nécessitera une procédure pour faire évoluer le PLU. La zone 2AU gèle toute construction dans l'attente des études nécessaires. Avec la zone 2AU le PLU autorisera 0 construction à cet endroit.

Le PLU prévoit que son déblocage ne se fasse qu'à condition que les constructions et réhabilitations réalisées dans les villages, suite au PLU, ne soit pas suffisantes pour atteindre l'objectif démographique projeté. Par exemple si une fermeture de classe risquait de se produire.

► **Les problèmes de voirie seront insupportables ?**

Réponse Commune : La commune a répondu à l'appel à projets d'aménagement et d'urbanisme durables du PNRGF, afin de concevoir si besoin dans cette zone un projet de qualité respectueux de l'environnement et de la qualité de vie. Il y a des possibilités d'accès pour les piétons par le chemin existant à l'est, ainsi les enfants pourraient aller à l'école à pied.

► **Pourquoi n'y a-t-il pas d'autres zones que celle -ci ?**

Réponse Commune : cette zone a été choisie par le conseil municipal après étude de plusieurs autres zones. Elle correspond à la seule zone de terrains potentiellement constructible que possède la commune. Les réseaux d'EP et d'EU existent à proximité et ont été regardés.

D'autres terrains communaux existent mais sont tous en ENS (espace naturel sensible) ou en bois. Les autres zones appartenaient à des terrains privés et pour bon nombre nécessiteraient des travaux de réseaux incompatibles avec les finances publiques.

► **Avez-vous tenu compte des problèmes de retrait dû aux argiles sèches ?**

Réponse Commune : Les problèmes de retrait dû aux argiles sont bien connus et répertoriés sur les cartes figurant au PLU. Cela n'empêche pas les constructions, il faut simplement en tenir compte dans les fondations.

► **Pourquoi n'avez-vous pas pris en compte que cette zone est inondée à côté de cette mare à BRINVILLE ?**

Réponse Commune : cette zone a plutôt été épargnée par les inondations de juin au regard de nombreuses autres zones. Les eaux de pluies sont les mêmes qu'il y ait construction ou pas, des constructions n'augmenteraient pas les quantités d'eaux à évacuer. Le PLU pourra proposer comme dans de nombreuses zones de la commune d'éviter les sous sols.

► **Le Moulin est situé en quelle zone ?**

Réponse Commune : En zone inondable.

► **Les règles de constructions (type de toiture, agrandissement, etc...) vont-elles changer avec le nouveau PLU ?**

Réponse Commune : la plupart des règles seront les mêmes, elles seront retravaillées dans leurs rédactions pour les rendre plus précises et claires afin que chacun puisse comprendre ce qu'il est possible de faire ou de ne pas faire.

► **Le PLU a été attaqué à plusieurs reprises, je souhaiterai savoir comment allez-vous faire pour qu'il ne soit pas attaqué une nouvelle fois ?**

Réponse Commune : pour le public, le PLU a été effectivement attaqué et annulé en 2005 par un litige entre tiers qui dure depuis 30 ans. La commune s'étant immiscée à l'époque dans cette affaire privée, nous ne souhaitons pas reproduire cette erreur. Nous nous attacherons donc à appliquer les décisions du tribunal et pour cela cette zone sera en zone naturelle ainsi que le tribunal l'a jugé. Les dispositions actuelles de la loi précisent qu'en cas d'annulation suite à un recours, l'annulation portera que sur la seule zone concernée, le PLU continuant à s'appliquer sur le restant du territoire communal.

► **La protection du site et de l'environnement n'est pas favorable à l'augmentation de l'urbanisation, toutefois le PLU devra respecter la loi et les documents supra communaux.**

L'association s'attachera à regarder à la loupe l'aspect réglementaire qui ne devra pas aller au-delà de ce que les lois exigent.

En effet, le précédent PLU était allé au-delà de ce que la loi SRU exigeaient. Il eut pourtant été possible en invoquant la préservation de l'urbanisation traditionnelle de maintenir des surfaces minimales de parcelles pour construire et aussi de maintenir des longueurs de façades.

La commune s'est empressée une fois le PLU annulé de modifier le POS pour vraiment supprimer toutes tailles aux surfaces de terrains et longueurs de façades. On se demande encore pourquoi.

Nous vivons donc depuis 11 ans avec la possibilité de construire sur des terrains quelles que soient leurs surfaces et leurs façades.

Ainsi est-ce que le nouveau PLU ira lui aussi au-delà de la loi ?

Réponse cabinet RIVIERE-LETELLIER : certes la possibilité de maintenir des contraintes existait mais il fallait le justifier et le maintien de taille de terrain minimum n'était pas justifiable pour maintenir une urbanisation traditionnelle. En effet à Saint Sauveur sur Ecole, c'est dans les noyaux anciens villageois qui représentent l'urbanisation traditionnelle que se trouvent les plus petites parcelles.

Aujourd'hui la loi ALUR est claire, elle a supprimé toutes limites de tailles de terrain.

► **Le PLU devra-t-il faire l'objet d'une modification pour lancer un projet d'urbanisation dans la zone 2AU ?**

Réponse cabinet RIVIERE-LETELLIER :

- Si ce projet se réalisait avant qu'il ne se soit écoulé 9 années après l'approbation du PLU, une délibération motivée et une modification du PLU seront nécessaires.

- Si le projet se réalisait au-delà de 9 années après l'approbation du PLU, une révision du PLU sera nécessaire.

► **Je vois mal comment la population peut baisser et vieillir au regard des constructions nouvelles qui se font actuellement dans le village ?**

Réponse Commune : les quelques nouvelles constructions que vous voyez dans le village ne suffisent pas au renouvellement de la population. Les enfants grandissent et la plus part du temps quittent le foyer familial. Si bien que de nombreuses propriétés occupées par des familles se retrouvent occupées ensuite par 2 personnes. La loi impose de prendre en considération le renouvellement et l'accroissement de la population. L'élaboration d'un PLU doit permettre l'accueil de nouveaux habitants notamment des familles notamment pour continuer à faire vivre l'école, ce serait une erreur de laisser diminuer et vieillir la population, la vie du village en serait négativement affectée.

► **Quelle amélioration avez-vous prévu pour la zone artisanale ?**

Réponse Commune : il est prévu au PLU de se laisser la possibilité de prévoir un aménagement paysagé autour de la ZA.

► **Cet espace paysagé ne risque-t-il pas de masquer la ZA ?**

Réponse Commune : non l'objectif est d'embellir cette zone. Une réflexion est à mener sur la signalétique de cette ZA. De plus elle ne porte que sur les vues des zones agricoles.

► **N'y a t'il pas une vigilance à mener sur les stationnements de camion et véhicule dans cette zone ?**

Réponse Commune : les règles de stationnement s'appliquent dans cette zone comme partout ailleurs dans le village mais cette remarque dépasse le cadre de cette réunion publique sur le PLU.

► **A quoi s'expose-t-on si on ne suit pas les critères de compatibilité ?**

Réponse Commune : A un avis défavorable du préfet qui demandera des modifications pour mettre en compatibilité le PLU, qui si elles sont importantes peut obliger à refaire le PLU.

Réunions de concertation spécifique

• Le 19 mai 2016, les agriculteurs intervenant sur le territoire communal et leurs représentants ont été invités à une réunion en mairie en présence du bureau d'étude.

- L'objet de la réunion est de rencontrer les agriculteurs et/ou leurs représentants afin de recueillir leur vision de l'évolution de leur activité et les besoins qui en découlent et qui peuvent être pris en compte par le PLU.

D'une manière générale à Saint Sauveur sur Ecole, les agriculteurs qui interviennent sur le territoire sont âgés et des transmissions sont à prévoir avec leurs possibilités de réorientation de l'activité.

► La ferme « Fléchy » (ou « du Château Vert ») située à l'entrée de Brinville :

Le propriétaire actuel et occupant est âgé, il souhaite rester dans sa ferme, par contre son fils qui lui succédera reprendra l'exploitation et il est fort probable que les bâtiments de la ferme soient vendus.

► La ferme « Mazure » (ou « du Bois Rouge ») n'est plus utilisée pour l'agriculture, seul le siège y est domicilié.

C'est le hangar situé aux Fontaines qui fait partie de cette exploitation, son agrandissement est à prévoir. Ce secteur au sol sableux est intéressant pour le maraîchage.

► Les secteurs dans lesquels sont pressentis des évolutions et la nécessité de constructions ou d'installations nécessaires à l'activité agricole :

- à l'ouest des serres existantes au nord de Brinville,
- au sud de Brinville pour une poulinière,
- à côté de la zone d'activité, agrandissement du hangar existant,
- au nord de la RD, le long du chemin des Molières,
- aux Fontaines agrandissement du hangar existant,
- à l'est de Saint Sauveur et au sud de la RD, de l'élevage (élevage de chevaux, maraîchage, élevage de poulet, moutons) dans les 10 à 15 ans pourrait être développé. Ces terres appartiennent à un agriculteur installé à Chailly en Bière.

► Il est rappelé que les terres sur Saint Sauveur sur Ecole sont aptes pour du maraîchage à l'ouest de Brinville (sol sableux) et à l'est de Saint Sauveur pour la culture céréalière.

► Un bâtiment d'élevage, par exemple pour le cochon, doit être éloigné d'un minimum de 600 mètres par rapport aux habitations.

► Au nord des Bibançons et en continuité, il est souhaité que les parcelles soient constructibles pour de l'habitat.

- Le 8 novembre 2016, rencontre avec les propriétaires ou leurs représentants des fermes à Brinville.

Cette rencontre a permis d'expliquer que le PLU prenait en compte la situation de ces fermes dans le village et leur possible évolution dans les années à venir. Les propriétaires ont confirmé que l'usage agricole des fermes et surtout des bâtiments ne perdurerait probablement pas, ces ensembles ne correspondant plus aux pratiques et outillages actuels. Ils étaient favorables à ce que des possibilités de reconversion soient inscrites dans le futur PLU. Il a été indiqué que les possibilités de reconversion seraient cadrées par des règles qualitatives dans le PLU.

Les participants ont pu visiter les deux ensembles et faire des photographies. A la suite de cette visite le PNRGF a fait des propositions qui ont été traduites dans le PLU, notamment dans une orientation d'aménagement et de programmation.

- Le 27 avril 2017, réunion publique avec les habitants de la rue d'Etelles en présence du SAGEA et de la DDT.

Les documents du PLU présentés en mairie dans le cadre de la concertation ont délimité des zones indicées i comme inondation qui ont inquiété les propriétaires de la rue d'Etelles côté ouest. Ces délimitations étaient basées sur une étude réalisée par SAFEGE en 2014 et dont le SAGEA en porte les conclusions.

Lors de la réunion il a été expliqué à l'aide d'un film d'animation la logique de bassin, la gestion de l'eau de l'amont à l'aval et la nécessité d'une vision globale du bassin.

Il a été proposé de ne pas prendre en compte, au sein de la zone urbaine, les délimitations du lit majeur de la rivière Ecole déterminées par l'étude SAFEGE de 2014, car cette étude réalisée à grande échelle nécessite d'être affinée à l'échelle communale.

Toutefois, il existe un risque d'inondation non évalué précisément et il convient de se prémunir, le POS avait déjà mis en place des règles qui peuvent être reprises dans le PLU (constructibilité proche de la rue, protection de la végétation le long de la rivière...).

Il a été rappelé que lorsque les études précisant la délimitation du risque à l'échelle de la commune auront été réalisées, il conviendra si nécessaire de réviser le PLU pour y intégrer la réglementation correspondante.

CONCLUSION

Il est rappelé que le projet de PLU sera soumis par la suite à une enquête publique ce qui permettra aux habitants et usagers de faire les observations qu'ils jugeront nécessaires.

Il est conseillé d'une manière générale de se rendre à l'enquête publique du PLU pour rencontrer le commissaire enquêteur qui dans le cadre de son rapport d'enquête émettra un avis sur les observations et demandes qui lui auront été faites.

Cette démarche de concertation a permis à la municipalité de Saint Sauveur sur Ecole de mieux adapter le projet de PLU aux attentes de la population et des acteurs économiques.

Au vu des observations recueillies sur le projet de PLU et de la façon dont elles ont été prises en compte le conseil municipal tire un bilan positif de cette concertation.

Ce bilan met fin à la phase de concertation.