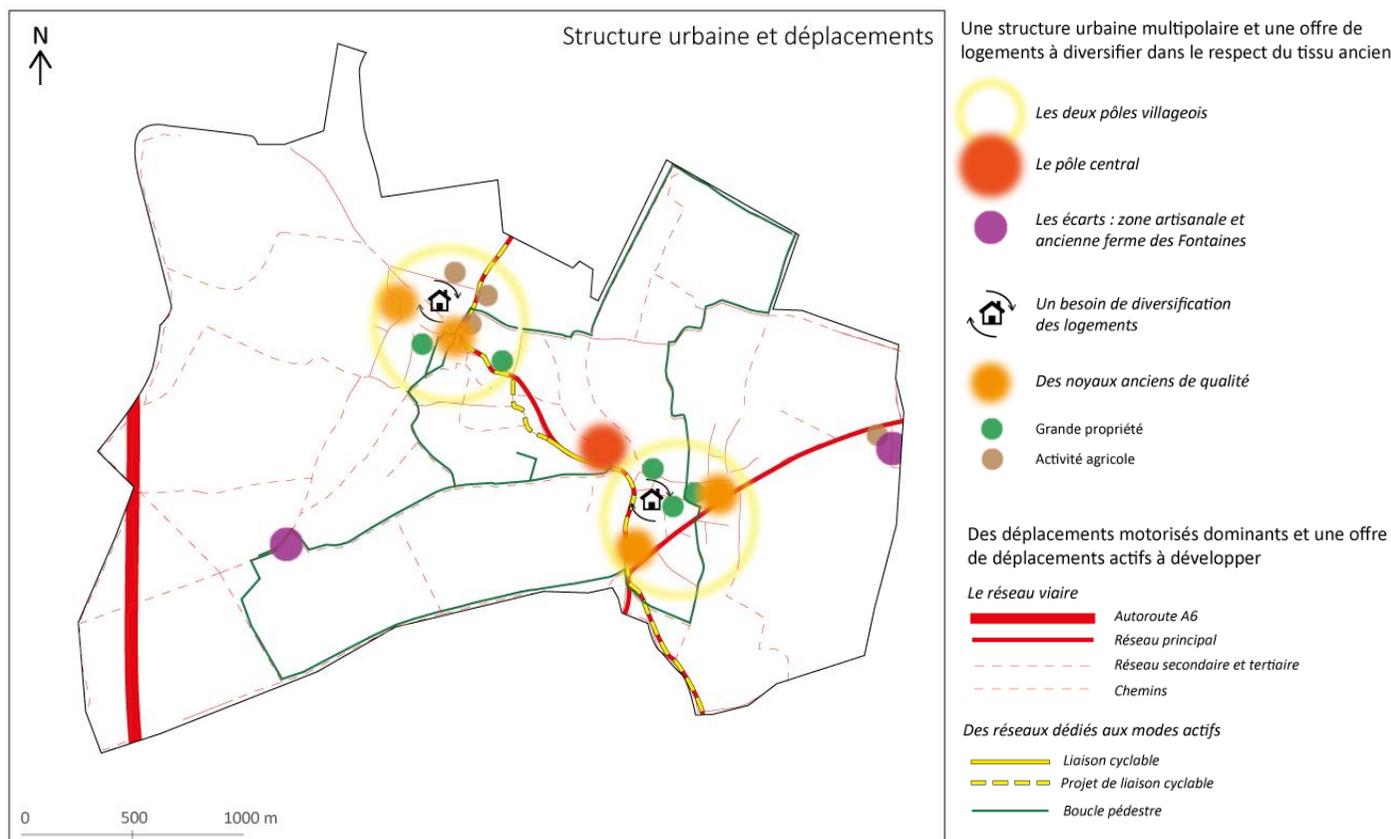


## **V.DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME**

## V.1 Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

### V.1.1 Les orientations générales

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

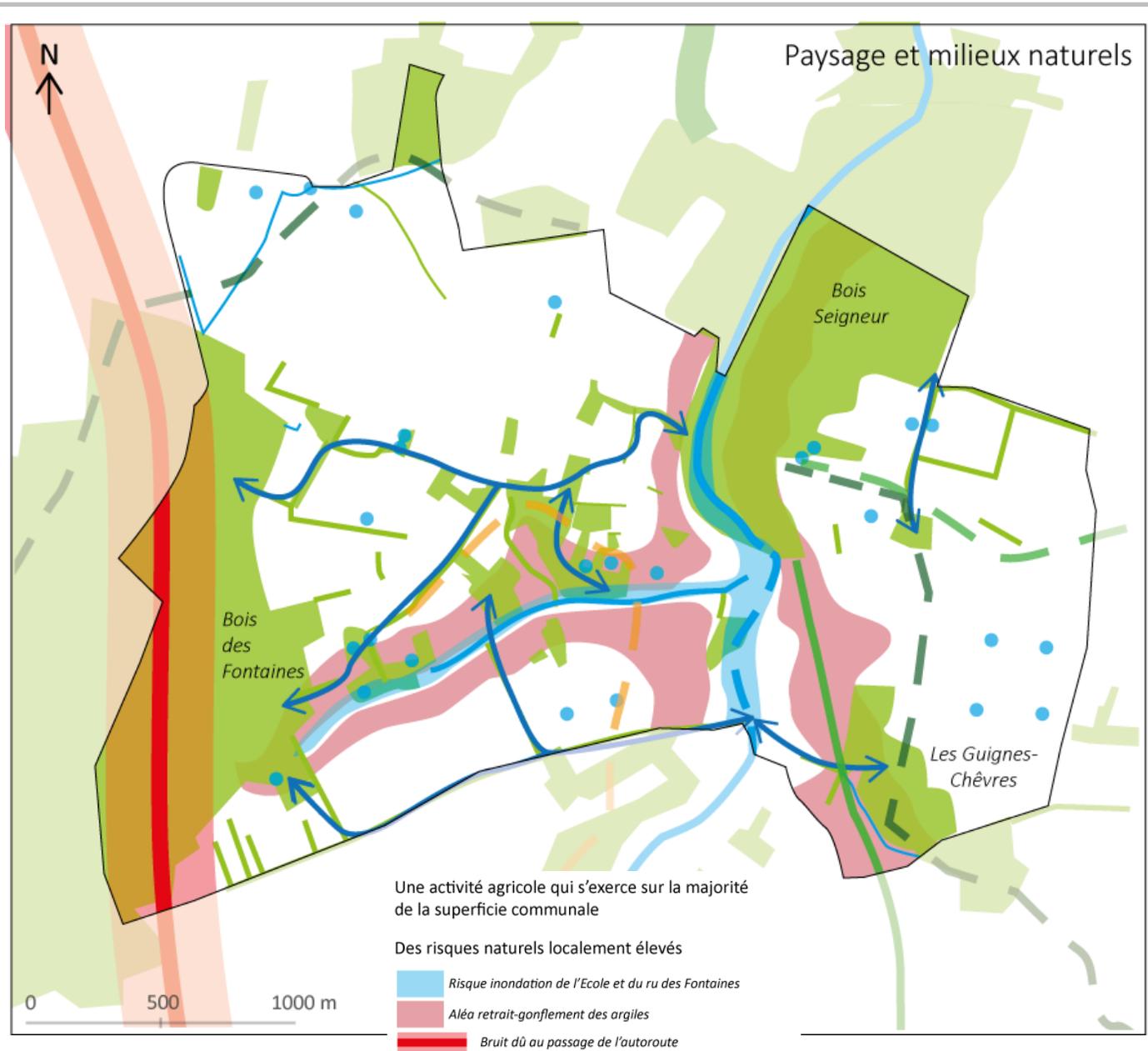


**Une structure urbaine multipolaire et une offre de logements à diversifier dans le respect du tissu ancien :**

- Le territoire de Saint-Sauveur-sur-Ecole se distingue par ses deux pôles bâtis d'importance équivalente, deux écarts à l'urbanisation sont également à noter : la zone d'activité et l'ancienne ferme des Fontaines.
- Une dynamique démographique s'essouffant et un vieillissement marqué. Un développement résidentiel nécessaire demandant une diversification de l'offre de logements et pouvant être accueilli en partie dans l'enveloppe urbaine, et dans une extension modérée.
- Une ambiance caractéristique des noyaux anciens des hameaux et du village ainsi qu'un riche patrimoine bâti. Des extensions récentes en rupture avec le paysage de ces noyaux anciens.

**Des déplacements motorisés dominant et une offre de déplacements actifs (marche à pied, vélo,...) à développer :**

- Un réseau viarie constitué d'un réseau primaire, de voies secondaires villageoises et de voies tertiaires en impasse.
- Le réseau dédié aux modes actifs (marche à pied, vélo...) :
  - Une boucle pédestre dans la commune
  - Une piste cyclable entre les pôles urbains en partie existante
  - De nombreux chemins agricoles et de promenade.
- Un tissu d'activités peu développé dans les villages avec toutefois une vente à la ferme de produits locaux et une petite zone d'activités artisanales située entre Saint-Sauveur et Orgenoy. Une activité agricole à pérenniser avec des corps de ferme à Brinville susceptibles d'être reconvertis. Une insuffisance d'emplois présents sur la commune.



**Des qualités écologiques remarquables à préserver**

- Un cadre paysager de qualité dont la qualité est cependant tributaire des limites de l'espace urbanisé
- Un riche patrimoine naturel
- Une activité agricole qui s'exerce sur la majorité de la superficie communale, façonnant le paysage.
- Un risque d'inondation dans la vallée de l'Ecole et du ru des Fontaines ainsi qu'un aléa de retrait-gonflement des argiles fort sur les versants.
- Des nuisances de bruit dues au passage de l'autoroute, contenues par le Bois des Fontaines.
- Un potentiel d'utilisation des ressources renouvelables important.

Un cadre paysager de qualité  
Vues panoramiques sur la vallée de l'Ecole et ses coteaux

Un riche patrimoine naturel

- Milieux humides variés (rivière, mares, fossés,...)
- Des bois importants et de multiples formations végétales

Des continuités écologiques locales et régionales

Locales

- Cours d'eau fonctionnel
- Cours d'eau à fonctionnalité réduite
- Autre continuité écologique locale

Régionales

- Corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridor arboré à fonctionnalité réduite
- Corridor herbacé à fonctionnalité réduite
- Corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

**→ PRENANT EN COMPTE CES CONSTATS :**

La politique d'aménagement de Saint-Sauveur-sur-Ecole s'inscrit notamment dans le contexte du développement territorial du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Les orientations d'aménagement doivent permettre de répondre aux enjeux d'intérêt communautaire et régionaux posés par les objectifs de développement et de préservation des grandes vocations du territoire qui découlent de ce positionnement. Localement ces enjeux se déclinent de la manière suivante :

- Saint-Sauveur-sur-Ecole contribue à la protection et la valorisation du patrimoine naturel et paysager emblématique, notamment par la protection des continuités écologiques et des espaces boisés, de la vallée de l'Ecole et du ru des Fontaines.
- Saint-Sauveur-sur-Ecole contribue à la protection et la valorisation du paysage bâti patrimonial, notamment par la protection du tissu bâti rural et villageois et de ses caractéristiques architecturales et urbaines ainsi que les paysages de seuils de ces entités.
- Saint-Sauveur-sur-Ecole pourra accueillir de nouveaux habitants prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine puis en extension. L'insertion dans la structure urbaine des nouveaux programmes prendra en compte les risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).
- Le déploiement des modes actifs de déplacement sur la commune s'insère dans le réseau existant et projeté sur le territoire du Parc Naturel Régional.
- Saint-Sauveur-sur-Ecole participe au développement économique et à la mixité des fonctions urbaines par l'accueil possible d'activités associables avec la fonction habitat dominante sur la commune et en permettant le développement des activités agricoles (maraîchage, vergers,...) et des activités artisanales.

**LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PADD sont :**

- Valoriser les qualités du patrimoine bâti
- Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines des propriétés bourgeoises du XIXe siècle
- Valoriser les qualités paysagères
- Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques
- Accueillir un développement modéré de la population dans les enveloppes urbanisées et par une faible extension
- Préserver l'équilibre entre les deux pôles de la commune
- Améliorer le fonctionnement des différents modes de déplacements notamment les modes actifs
- Permettre l'évolution des équipements collectifs, services et activités de proximité et permettre l'accueil de petit artisanat au sein du tissu urbanisé et l'accueil de petites entreprises en développant la zone d'activités

**Le PADD fixe des OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.**

### V.1.2 Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### VALORISER LES QUALITES DU PATRIMOINE BATI

La variété de la typologie du bâti rural traditionnel est une expression forte de l'identité du territoire. Il convient donc de le prendre en compte dans le projet de développement communal notamment pour :

- *son savoir-faire exemplaire, source d'inspiration* : les caractéristiques architecturales et urbaines du tissu bâti traditionnel (orientations, matériaux, architecture compacte...) présentent des techniques de construction bioclimatiques précurseurs et innovantes en matière d'adaptation au milieu et de durabilité (basse consommation d'énergie, qualité thermique, économie foncière...). Il s'agit de préserver le potentiel de connaissance qu'ils renferment et de puiser dans leur exemple pour favoriser leur maintien ou les modes de réhabilitation qui permettent des économies d'énergie (implantation et isolation des constructions, emploi d'éco-matériaux...).

- *conserver la cohérence de l'organisation spatiale héritée* : la trame de la voirie est marquée par une forte cohérence du bâti ancien qui se pose comme une composante majeure de l'identité et de l'agencement des ensembles bâtis. Dans un souci de cohérence esthétique mais aussi fonctionnelle il convient de gérer l'évolution du patrimoine bâti au travers de dispositions réglementaires qui en confortent les caractéristiques structurantes (par exemple l'ordonnancement de l'implantation des constructions à l'alignement et sur le pourtour de la parcelle, par le maintien de murs de clôture) et consolident l'organisation des villages et du hameau par des relations fonctionnelles (continuité des circulations) et paysagères fortes avec leur environnement et par des expressions architecturales et urbaines contemporaines structurantes. Derrière cette homogénéité se révèlent également pour chaque site d'implantation (vallée, plateau, limite plateau/coteau) des spécificités architecturales constitutives des morphologies urbaines et qu'il s'agit de pérenniser. La reconnaissance de ces caractéristiques permet d'envisager le contexte urbain des futures constructions afin de s'appuyer sur celui-ci pour inventer une expression architecturale contemporaine intégrée, prenant en compte les nouvelles technologies et les matériaux respectueux de l'environnement.

- *maintenir visible un support de la mémoire collective* : le patrimoine bâti (église, moulin, lavoirs...) et les constructions architecturalement intéressantes sont des témoins de l'histoire du territoire qui participent à la transmission aux générations futures de la mémoire collective.

#### FAVORISER LE MAINTIEN DES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES DES PROPRIETES BOURGEOISES DU XIX<sup>e</sup> SIECLE

Certaines maisons de style classique et grandes propriétés rurales présentes dans l'espace urbanisé du village de Saint-Sauveur et du hameau de Brinville contribuent de façon très riche à la variété des styles architecturaux de la commune. La plupart sont visibles depuis la rue et participent de ce fait à la qualification des paysages urbains.

Leur association systématique avec de vastes parcs boisés en fait également des îlots de verdure remarquables notamment par leur taille et la qualité des sujets végétaux qui y sont présents.

Il convient par conséquent de préserver ces ensembles bâtis et paysagers afin de conserver ces éléments de patrimoine identitaire de la commune et de maintenir leurs qualités architecturales et paysagères.

**PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DU TERRITOIRE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Saint-Sauveur présente des milieux variés, liés à la diversité de son substrat géologique. La qualité biologique de certains de ces milieux est soulignée par leur protection ou l'existence d'inventaires : ENS de la vallée de l'Ecole et des milieux calcaires des Terres Menues, inventaire ZNIEFF du Bois Seigneur.

- Les milieux humides sont fortement présents sous la forme de cours d'eau (Ecole, ru des Fontaines, ru des Guigne-Chèvres, du lavoir de Brinville...) ou de fossés, mais également avec les sources et les nombreuses mares et mouillères présentes au sein des espaces agricoles et forestiers, celles-ci accueillant une biodiversité spécifique aux milieux humides.
- Les milieux forestiers sont représentés par les grands bois des bois Seigneur, du bois des Fontaines et du bois des Guigne-Chèvres, réservoirs de biodiversité à l'échelle régionale (pour le premier) ou locale. En outre existent de multiples boisements de plus petites superficies, implantés sur les coteaux et les plateaux agricoles. Ceux-ci permettent aux espèces de se déplacer et, pour certaines, de trouver un habitat, relativement rare au sein des grandes cultures agricoles. Il est dès lors souhaitable de protéger ces milieux.
- Les milieux calcaires sont apparentés aux espaces situés sur le coteau ouest de l'Ecole, au travers des champs, des Terres Menues (qui sont qualifiées d'intérêt écologique remarquable par le classement en Espace naturel sensible). La continuité de ces milieux est qualifiée de réduite par le SRCE, il convient donc de la restaurer.
- Les terres agricoles sont les lieux où la biodiversité est réputée être la plus faible. Dans ce contexte d'exploitation intensive des cultures, ce sont les chemins herbeux, les bermes, les haies, les fossés, les alignements d'arbres,... qui participent le plus efficacement aux continuités écologiques. Il s'agit par conséquent de maintenir ces éléments.
- Les milieux construits et leur interface avec les espaces naturels sont souvent des obstacles au passage des espèces. Ils favoriseront les passages pour la faune et la flore afin de conforter voire de restaurer les continuités écologiques. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des parcs boisés ou des espaces jardinés, des vergers, des rangées d'arbres fruitiers, des bandes plantées en pied de murs... Par ailleurs, les constructions proposeront des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore sur les vieux murs. De la même manière, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, sans rejet, ce qui permettra de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser la biodiversité.

**PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS**

L'Ecole peut déborder de son lit, il s'agit de limiter l'urbanisation aux abords de la rivière.

L'aléa retrait-gonflement des argiles concerne notamment une partie du village de Saint-Sauveur, une information sera faite, portant sur des recommandations pour les constructions.

**VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES**

Il a été choisi de valoriser le paysage naturel de la commune au travers de la préservation et de la mise en valeur des éléments suivants :

- La vallée de l'Ecole et les abords du ru des Fontaines qui structurent le paysage, entaillant le plateau et dégagant par les différences de relief des vues de part et d'autre des rives, sur les espaces bâtis (grâce à des fenêtres de vues) et naturels (le Bois Seigneur, les champs ouverts,...).
- Les mares qui apportent une diversité liée à leur statut de zone humide et à leur végétation caractéristique
- Les champs ouverts : présents à l'ouest et à l'est du territoire ils participent fortement à l'identité rurale du paysage de la plaine de Bière et permettent une lecture aisée du relief
- Les champs cloisonnés : au sud-ouest de Brinville, ces champs ponctués de boisements de petite superficie forment un paysage caractéristique
- Les abords de la zone artisanale : peu qualifiés, ils sont pourtant très visibles, la zone surplombant le plateau et étant entourée de champs de cultures ouvertes
- Les entrées de village : marqueurs de l'identité de la commune, elles gagneraient à être valorisées
- La silhouette des espaces urbanisés : il s'agit d'être particulièrement attentif à ces espaces de transition entre espaces bâtis et non bâtis en maîtrisant et contenant l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante et en qualifiant les franges trop nettes
- La rupture d'urbanisation entre Orgenoy et Saint-Sauveur qui est affirmée participera ainsi à une lecture claire des entités bâties

**ACCUEILLIR UN DEVELOPPEMENT MODERE DE LA POPULATION DANS LES ENVELOPPES URBANISEES ET PAR UNE FAIBLE EXTENSION**

**A l'horizon 2030, la volonté d'une croissance démographique de 1,3%/an prévoit un gain de population de 190 habitants environ pour 1300 habitants.** Pour préparer ce développement futur le PADD envisage :

- *d'anticiper l'évolution démographique de la commune* : la mise à disposition de nouvelles habitations favorise le renouvellement de la population nécessaire pour le développement de la mixité sociale et intergénérationnelle. Il s'agit donc de répondre aux besoins en matière de logement et de faciliter les « parcours résidentiels » par une diversification de l'offre notamment en direction des logements de 1, 2 ou 3 pièces, locatifs aidés ou en accession. Il s'agit de fidéliser de nouveaux habitants notamment les jeunes familles, ce qui pourrait enrayer le phénomène de vieillissement de la population, en leur proposant un parcours résidentiel complet.

- *de minimiser l'expansion spatiale de ce développement pour limiter l'étalement* : il s'agit de maîtriser ce potentiel de développement urbain en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante (optimisation de la densification des dents creuses, réhabilitation notamment des fermes), puis si nécessaire par le biais d'un projet de développement à l'ouest de Brinville.

Le souhait de la commune est d'attirer une population en âge de procréer pour dynamiser la démographie et enrayer le vieillissement global de la population. De nouveaux logements avec une part significative des types de logements qui font défaut comme le locatif aidé ou non, les petits logements abordables financièrement ... permettront l'accueil des nouveaux habitants.

Les équipements publics ont des capacités satisfaisantes pour accueillir la population supplémentaire envisagée, comme l'école, laquelle aurait pu accueillir en 2015/2016 45 élèves supplémentaires en primaire et maternelle ou comme la station dépuratoire faisant l'objet d'un projet de réhabilitation/agrandissement (seuls l'écart des Fontaines, le club house et le chalet des Terres Menues étant maintenus en assainissement non collectif et soumis au SPANC).

L'analyse des potentiels de densification dans le tissu urbain recense 70 logements potentiels dans les « dents creuses » (rétention foncière de 50% prise en compte) et en reconversion des corps de ferme (sans rétention foncière).

En prenant l'hypothèse d'un point mort de 3 logements/an (le point mort de la période 2011-2016 était de 3,6) pour les 13 années entre 2017 et 2030 ce sont donc  $3 \times 13 = 39$  logements qui n'auront pas d'effet démographique. Sur le potentiel de 70 logements, ce sont par conséquent 31 logements qui auront un effet démographique. En prenant comme hypothèse une stabilisation de la taille des ménages à 2,4 personnes par ménage, ces logements entraîneront une augmentation de population estimée à  $31 \times 2,4 = 75$  personnes.

La zone 2AU est prévue pour accueillir un minimum de 41 logements. En effet, la densité minimale prévue par le SCoT est de 26 logements/hectare et la superficie de la zone est de 1,57 ha. Ces 41 logements représentent une population estimée à 99 personnes ( $41 \times 2,4$ ).

On rappellera brièvement que le choix de la localisation de l'extension en continuité de l'espace urbanisé de Brinville a été déterminé par l'impossibilité de trouver à proximité du centre du village et de ses équipements les terrains communaux nécessaires. En effet, les autres terrains étudiés sont sujets à l'aléa retrait-gonflement des argiles (moyen ou fort), à une probable présence de zone humide, appartiennent à des propriétaires privés ou bien encore présentent des enjeux importants en matière de paysage.

Par conséquent, cet ensemble de dispositions (constructions des « dents creuses », extension de l'espace urbanisé et densité minimale) met en place les outils nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé à l'horizon 2030 puisque les capacités relevées représentent environ 174 habitants (soit 14 habitants/an sur 13 ans).

En outre, la compatibilité avec le SCoT du Pays de Fontainebleau nécessite de rendre possible la production d'environ 40 logements dans l'espace urbanisé existant d'ici 2023 (400 pour les 10 communes de l'ex-intercommunalité du Pays de Bière). Sur 2017-2023 soit 7 ans, et en prenant l'objectif de 14 habitants/an, cela revient à 98 habitants soit 41 résidences principales ( $98/2,4$ ). Le PLU est donc compatible avec cette orientation du SCoT.

**PRESERVER L'EQUILIBRE ENTRE LES DEUX POLES DE LA COMMUNE**

- La croissance future devra tendre à maintenir l'équilibre tout en privilégiant la proximité des nouvelles urbanisations avec les équipements et le pôle central afin de limiter les déplacements et diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Dans cette même optique, l'accessibilité à cette polarité et de ses équipements est favorisée par le développement de circulations à destination des modes actifs.

**PERMETTRE L'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS, SERVICES ET ACTIVITES DE PROXIMITE ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE PETIT ARTISANAT AU SEIN DU TISSU URBANISE**

Cette évolution est nécessaire pour renforcer la diversité des fonctions dans le village (habitat, activités artisanales, équipements..) et satisfaire aux besoins des Saint-Salvatoriennes et des Saint-Salvatoriens par :

- Le maintien de la capacité existante des équipements scolaires et administratifs
- L'amélioration de l'accessibilité (Personnes à Mobilité Réduite et liaisons douces)
- La reconstruction de la station d'épuration

- *L'agriculture, activité historique de la commune*

Historiquement d'intérêt majeur dans le tissu économique, l'agriculture doit être préservée. Une diversification des pratiques et une reconversion des bâtiments agricoles en compatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine bâti et des paysages peuvent être envisagées pour accompagner le développement.

- *Permettre l'implantation de commerces et de services*

Cette évolution est nécessaire pour maintenir, voire renforcer, la diversité des fonctions dans le village (habitat, activités artisanales,...) et satisfaire aux besoins des Saint-Salvatoriennes et des Saint-Salvatoriens.

- *Le tissu artisanal est à développer pour apporter des services à la population et renforcer la mixité des fonctions dans les villages*

Il n'existe pas ou très peu d'activité commerciale, de services ou artisanale dans les villages. Afin de participer à l'animation et à l'amélioration du cadre de vie il convient de renforcer cette offre. Ce type d'activité constitue par ailleurs une ressource pour la valorisation du patrimoine à travers le réemploi du bâti rural dont les volumes se prêtent aisément à cette reconversion.

- *Développer et recomposer la zone artisanale*

Cette zone d'activité est hétérogène et peu qualitative du point de vue de l'architecture, de l'aménagement et du paysage. Son système de recueil et d'infiltration des eaux pluviales est notamment à améliorer. Il existe par ailleurs une demande d'installation de la part d'artisans or les lots existants sont pratiquement tous attribués. Il est dès lors souhaitable que la zone d'activité s'agrandisse dans une extension maîtrisée, ce qui participera au renforcement de l'offre d'emplois sur la commune.

**AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DES DIFFERENTS MODES DE DEPLACEMENTS NOTAMMENT DES MODES ACTIFS**

Favoriser les modalités de déplacements alternatives à la voiture particulière (covoiturage, cheminements piétons et cyclables...) permet:

- De lutter contre l'émission de gaz à effet de serre notamment en réduisant les petits déplacements automobiles (vers les pôles commerciaux voisins, les plateformes de transports collectifs)
- D'améliorer la sécurisation des déplacements pour l'accès aux équipements collectifs et aux activités présents sur la commune.

C'est ainsi que le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles dans les villages et celui des chemins agricoles doit notamment être densifié.

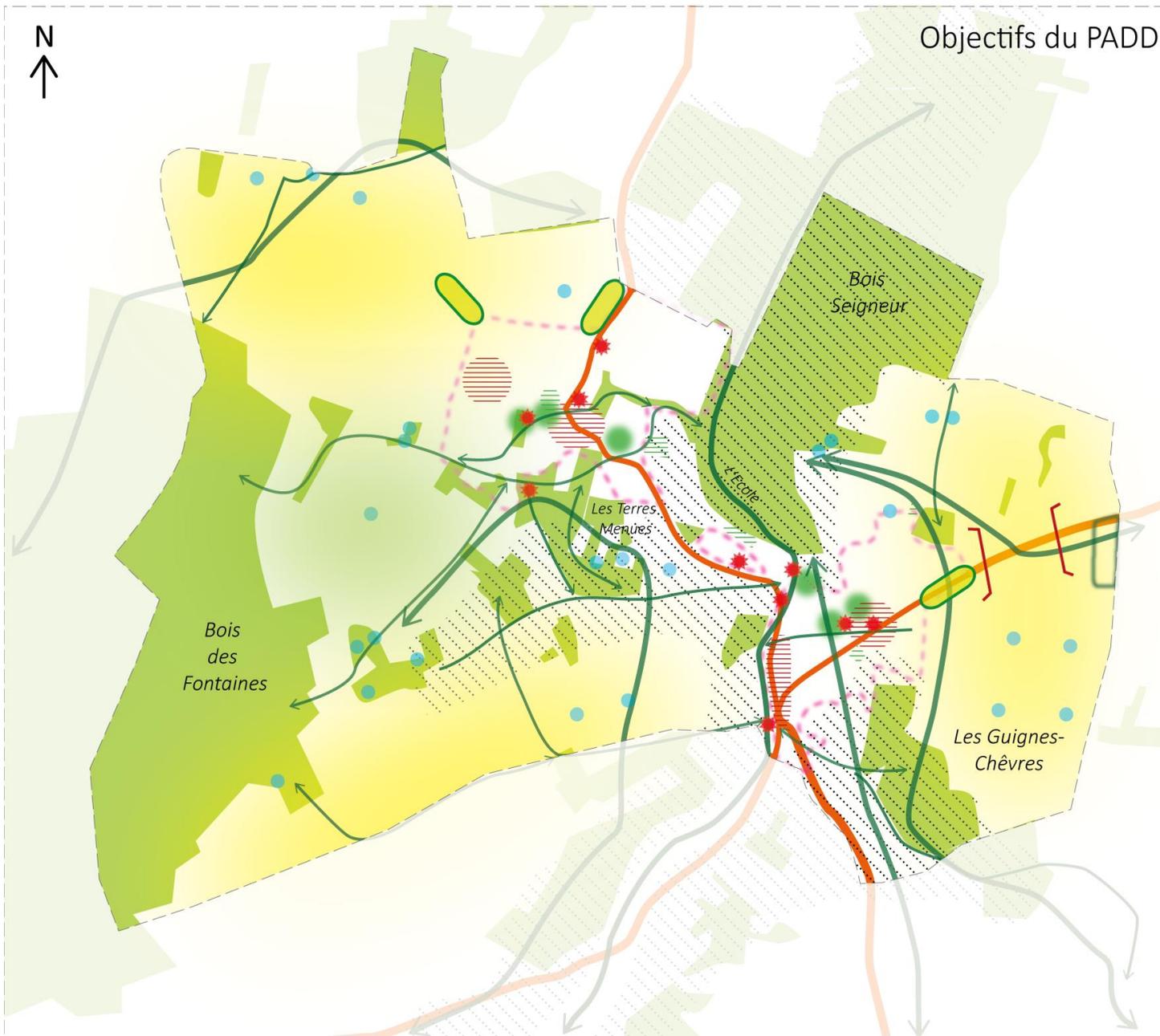
Les nouveaux logements devront être reliés aux arrêts de bus par des cheminements piétonniers.

En outre, la liaison cyclable intercommunale Perthes-Pringy sera complétée afin de favoriser les déplacements actifs intercommunaux.

L'offre de stationnement à destination des vélos sera enrichie afin d'en permettre un usage plus commode, tout comme l'offre à destination des véhicules électriques dans l'objectif de réduction des émissions polluantes.

L'objectif d'amélioration des conditions de circulation dans la rue principale au niveau de Brinville et dans les rues d'Etelles et de la Terre aux Moines, participe d'un effort de sécurisation des déplacements. Les aménagements de voirie devront faciliter la circulation des bus.

CARTES DES OBJECTIFS DU PADD



Objectifs du PADD

Valoriser les qualités du patrimoine bâti

-  principaux bâtiments remarquables
-  ensembles bâtis remarquables
-  ensembles végétaux remarquables

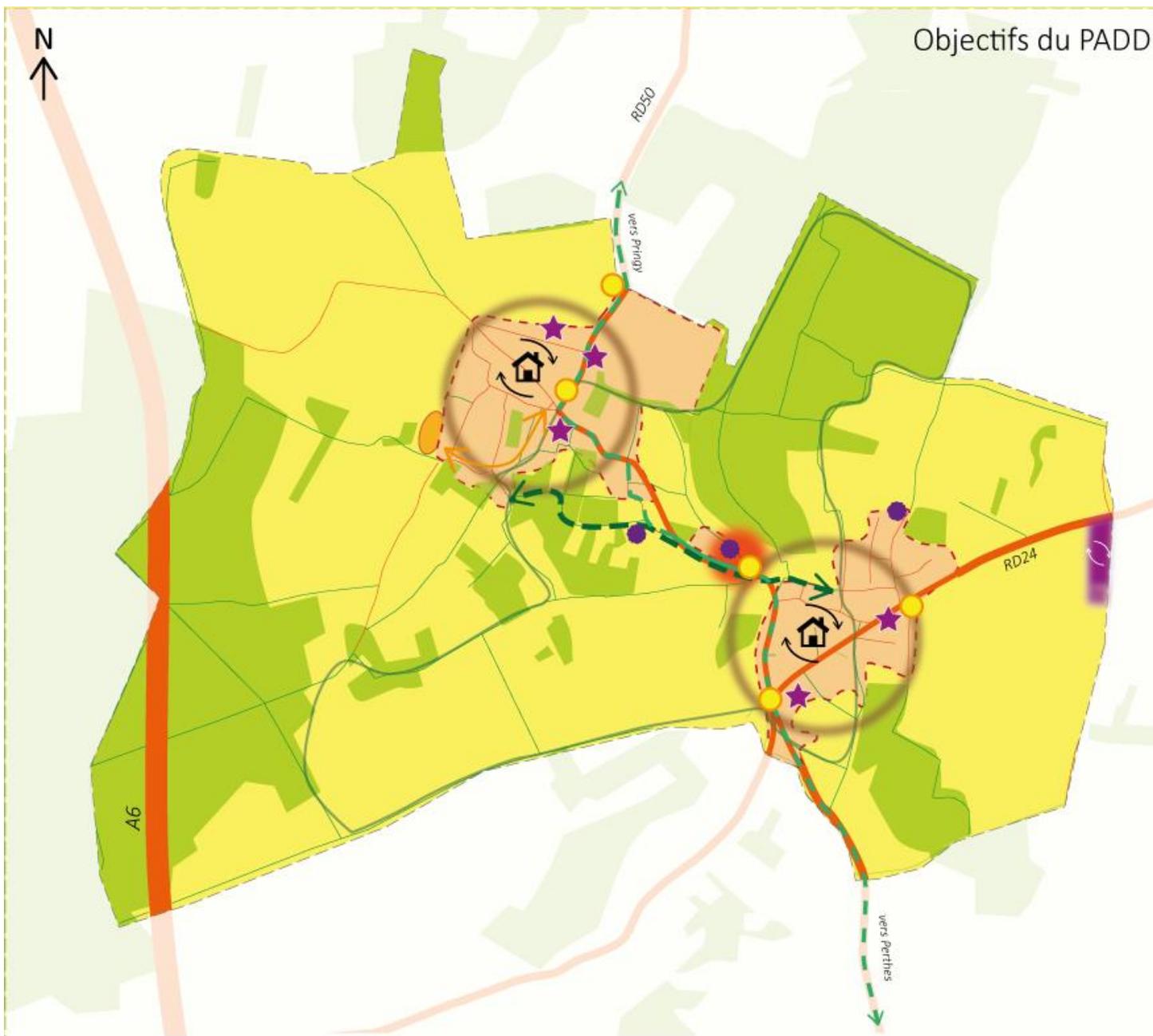
Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines des propriétés bourgeoises du XIXe siècle

-  propriétés boisées

Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques et valoriser les qualités paysagères

préserver et mettre en valeur...

-  la vallée de l'Ecole et les abords du ru des Fontaines
-  les mares
-  les champs ouverts
-  les champs cloisonnés
-  les abords de la zone artisanale
-  les entrées de ville
-  les boisements
-  la silhouette des espaces urbanisés
-  la rupture d'urbanisation
-  trame verte et bleue
-  voie fragmentant les continuités



Accueillir un développement modéré de la population...

- ...dans les enveloppes urbanisées
- ...et par une faible extension
- ...tout en diversifiant l'offre en logements

Préserver l'équilibre entre les pôles villageois

- pôles villageois
- pôle central

Améliorer le fonctionnement des différents modes de déplacement notamment des modes actifs

- arrêt de bus
- relier les nouveaux logements aux arrêts de bus par un cheminement doux
- améliorer les conditions de circulation des bus sur les axes de circulation dans les parties urbanisées
- liaison douce/voirie
- compléter la liaison cyclable Pringy-Perthes
- boucle pédestre de découverte de la commune
- compléter la boucle pédestre de découverte de la commune

Permettre l'évolution des équipements collectifs, services et activités de proximité et permettre l'accueil de petit artisanat au sein du tissu urbanisé

- pérenniser l'activité agricole en préservant les champs du mitage
- améliorer l'accès aux équipements collectifs
- permettre l'implantation de commerces et de services de proximité et développer l'artisanat au sein du bâti rural
- développer et recomposer la zone artisanale

## V.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

### V.2.1 Situation et objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation

La création d'une OAP pour les corps de fermes permet de les préserver tout en rendant possible leur évolution qualitative.

Localisation des OAP sectorielles



Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur du Saule, du secteur de reconversion des fermes, du secteur d'extension de la zone artisanale et celles concernant la trame verte et bleue et le paysage constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Deux secteurs d'OAP se situent au sein de l'espace urbanisé, ce sont d'une part un terrain au bout de la rue des Closeaux à Brinville et d'autre part les deux corps de ferme rue de Montgermont.

Le secteur d'extension de la ZA représente une surface totale de 0,8 ha, soit 30% de la ZA actuelle.

Le nombre *minimum* de création de logements définis par l'OAP n°2 rue de Montgermont est de 42 logements pour l'ensemble.

#### Légende des encadrés

Les prescriptions s'imposant

Les enjeux, objectifs ou recommandations ne s'imposant pas obligatoirement

## OAP n°1 : le Saule

## Site et situation

Le secteur objet de la présente OAP concerne 2 parcelles (l'une en totalité, l'autre en partie) situées dans la partie urbanisée du sud du village de Brinville.

Les terrains couvrent une superficie de 4710 m<sup>2</sup> (0,47 ha) et sont classés en zone UB, zone destinée à l'habitat, aux équipements et aux activités artisanales et commerciales.

Ils sont encadrés au nord par la rue des Vallées et à l'est par le chemin de la Mare la Jument. Des constructions sont présentes sur les 3 côtés du secteur, on peut par conséquent le considérer comme une « dent creuse ».

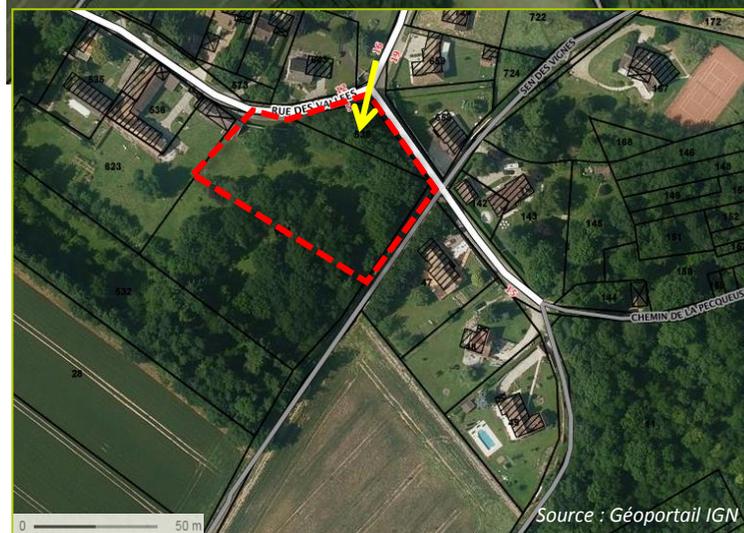
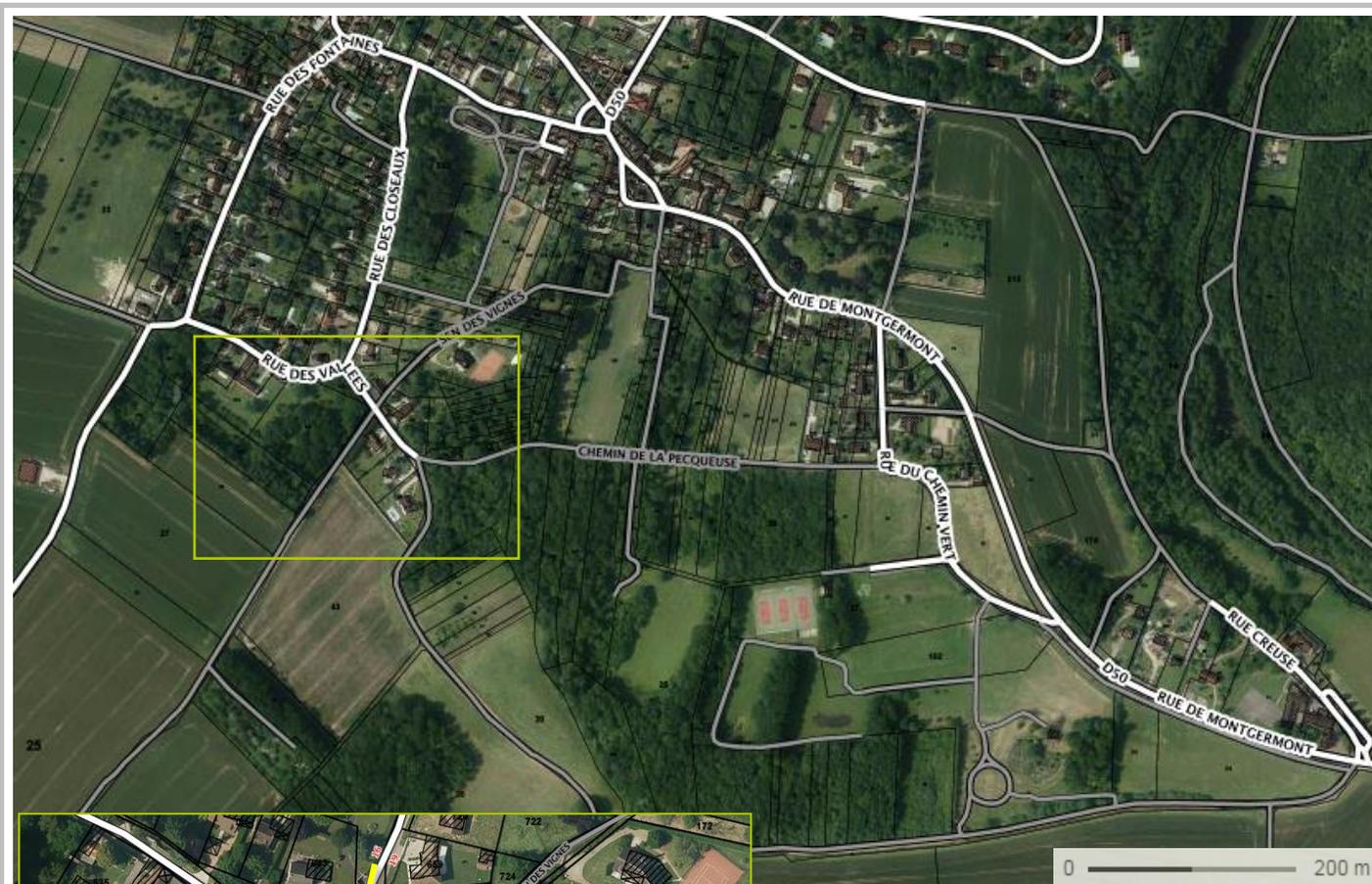
Actuellement les terrains sont occupés par un jardin boisé.

## Accès

En voiture, l'accès au pôle de centralité (mairie, école) s'effectue par la rue des Closeaux.

Les piétons peuvent emprunter le chemin rural n°28 dit des Vallées puis la rue Pecqueuse et les chemins de la Montagne et de la Rivière ou bien le chemin de la vallée puis le chemin le long du ru des Fontaines, pour se rendre en environ 20 min au pôle de centralité.

Les équipements des Terres Menues sont eux accessibles à moins de 10 minutes à pied *via* le chemin des Vallées puis celui des Courts Palais.



**OAP n°1 : le Saule****Enjeux et objectifs**

L'OAP reprend les orientations suivantes du PADD :

- *Saint-Sauveur-sur-Ecole pourra accueillir de nouveaux habitants prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine puis en extension. L'insertion dans la structure urbaine des nouveaux programmes **prendra en compte les risques (inondation, retrait-gonflement des argiles)**.*
- **Valoriser les qualités du patrimoine bâti** : Il s'agit (...) de renforcer la protection d'éléments remarquables du paysage bâti tels que (...) **les nombreux murs de clôture** soulignant les franges des parties bâties et le tracé du réseau viaire (...) Les caractéristiques architecturales et urbaines du tissu bâti traditionnel **prennent en compte les éléments naturels** (sol, soleil, humidité, topographie, végétation...), elles produisent un bâti économe en énergie. Il convient de favoriser leur maintien ou leur restitution notamment pour leur qualité thermiques et d'économie foncière (compacité du bâti). (...) Les programmes de développement et de renouvellement urbain doivent donc permettre de consolider l'organisation du village et du hameau par des **relations fonctionnelles (continuité des circulations) et paysagères fortes avec leur environnement** (...) Les modes de construction et de réhabilitation qui permettent les **économies d'énergie** (implantation et isolation des constructions, emploi d'éco-matériaux...) sont à favoriser.
- **Valoriser les qualités paysagères** : **L'urbanisation doit être maîtrisée en la contenant dans l'enveloppe bâtie existante** et des extensions modérées et qualitatives.
- **Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques** : « d'une manière générale, les milieux construits et leur interface avec les espaces naturels favoriseront les **passages pour la faune et la flore** afin de conforter voire de restaurer les continuités écologiques. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des **parcs boisés** ou des espaces jardinés,... Par ailleurs, les constructions proposeront des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore sur les vieux murs.
- **Préserver l'équilibre entre les deux pôles de la commune** : La croissance future devra tendre à maintenir cet équilibre tout en privilégiant la proximité des nouvelles urbanisations avec les équipements et le pôle central. L'accessibilité à cette polarité sera favorisée par le **développement de circulations à destination des modes actifs**.
- **Améliorer le fonctionnement des différents modes de déplacements notamment des modes actifs** : Les nouveaux logements devront être reliés aux arrêts de bus par des cheminements piétonniers.

**Enjeux et objectifs**

*Logement* : la commune connaît des besoins en logements financièrement accessibles dont des logements de petite taille.

*Accès, transport et déplacements* : il s'agit de favoriser les continuités piétonnes par l'aménagement du site.

*Environnement* : présence d'un milieu favorable aux continuités écologiques (boisements), il s'agit de le maintenir et de favoriser les passages des espèces. Potentialité de réouverture d'un ru et de son enrichissement du point de vue de la biodiversité.

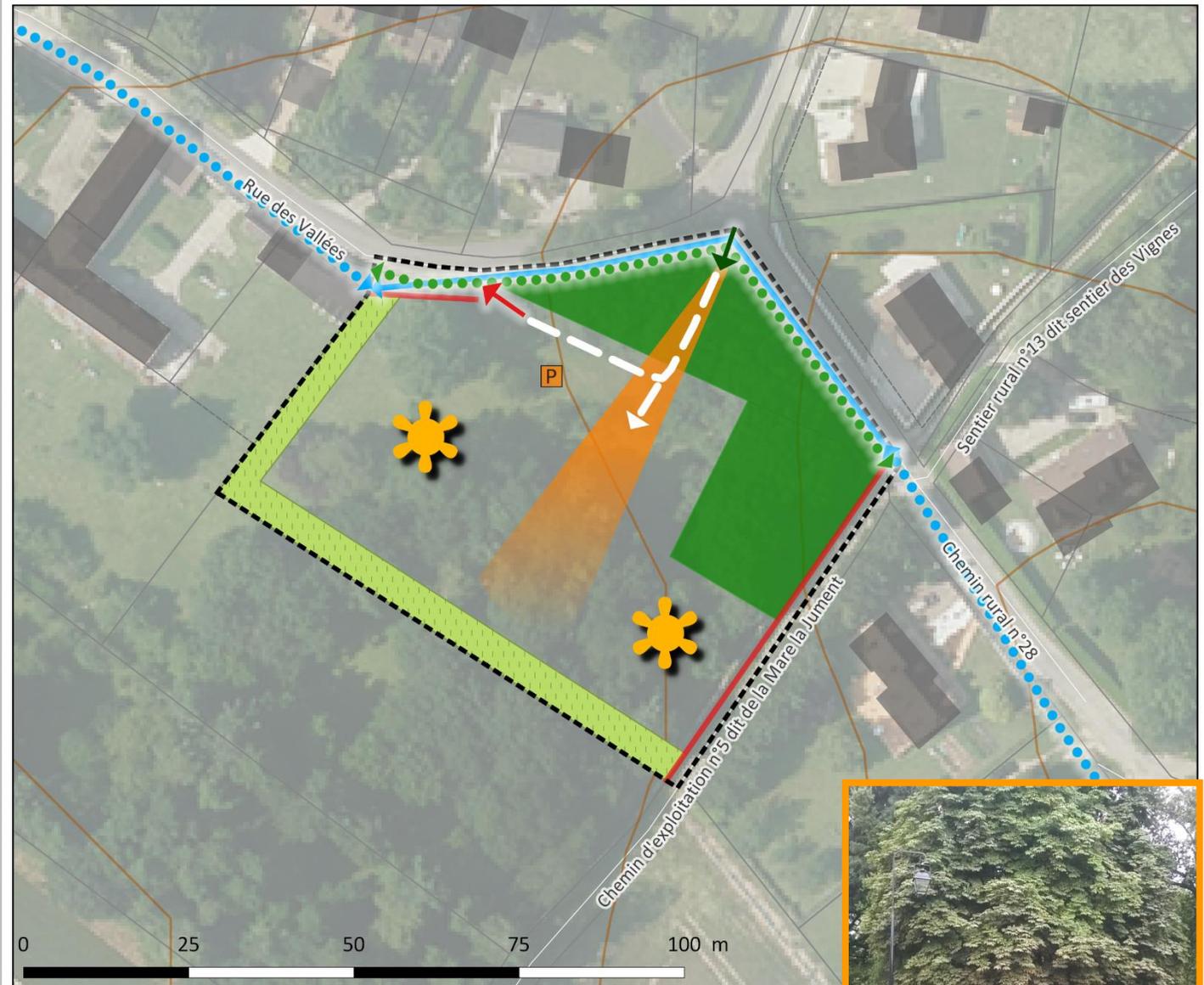
*Paysage* : un paysage de qualité, avec un axe bordé d'arbres de haute taille, des murs de clôture,...

**OAP n°1 : le Saule**

 Périmètre de l'orientation d'aménagement

**Prescriptions** (Détail page suivante)

-  Principe de desserte
- Accès des véhicules motorisés :
  -  Entrée
  -  Sortie
-  Liaison piétonne à conserver
-  Tracé supposé du ru souterrain (source : réseau d'eaux pluviales du réseau d'assainissement)
-  Ru souterrain à rouvrir (tracé supposé)
-  Espace paysager à protéger
-  Murs en pierre à préserver et restaurer
-  Cône de vue à préserver
-  Haie champêtre à créer (épaisseur de 5 m minimum)
-  Localisation de principe du stationnement visiteur privé
-  Orientation des constructions favorisant un apport solaire optimal (sud, sud-ouest)



**Programmation**

A raison d'une densité de 13 lgts/hectare, la capacité du secteur sera de minimum 5 logements.

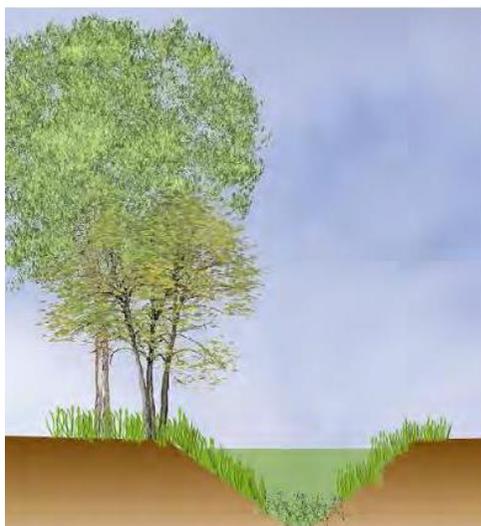
*Le cône de vue permet de conserver un axe visuel dégagé au travers du secteur*



**OAP n°1 : le Saule**

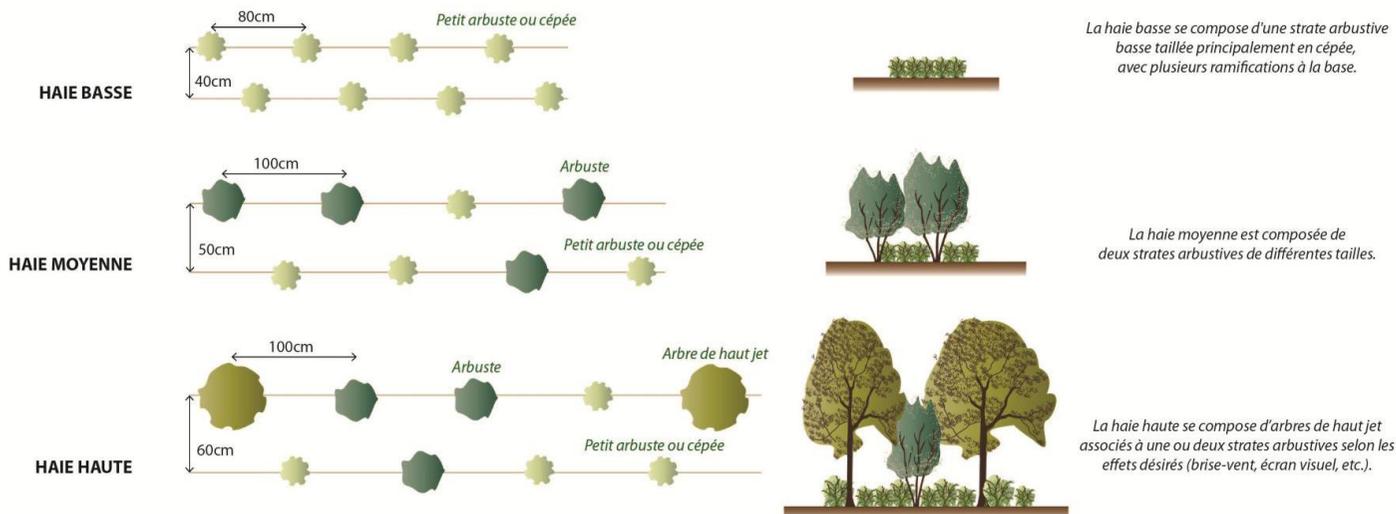
- Accès des véhicules motorisés : il se fera dans l'axe de la rue des Closeaux, ce qui permet une bonne visibilité et une mise en scène de l'entrée mettant en valeur les arbres de part et d'autre de l'accès. La largeur ne permettra le passage que dans un sens, la sortie se faisant dans l'axe de la rue des Vallées ce qui participe à la sécurisation de la circulation.
- Liaison piétonne à conserver : un cheminement piéton longera le site, passant si nécessaire au-dessus du ru rouvert.
- Ru souterrain à rouvrir (tracé supposé) : la réouverture du ru doit être réalisée afin de valoriser le paysage et de participer à la biodiversité. En effet, cela permettra à une végétation associée aux milieux humides, refuge pour des espèces spécifiques, de se développer. En outre, la réouverture permettra de diminuer le risque d'inondation et de recueillir les eaux pluviales.
- Espace paysager à protéger : l'espace arboré possédant de beaux spécimens est un marqueur paysager du fond de la rue des Closeaux, de plus il permet l'intégration des futures constructions et fait office de relais pour la biodiversité au sein de l'espace urbanisé, c'est pourquoi il convient de le conserver.
- Murs en pierre à préserver et restaurer : les percements ne sont pas autorisés dans ces murs de qualité, éléments de patrimoine identitaires, l'accès au secteur étant unique en face de la rue des Closeaux.

- Cône de vue à préserver : afin de poursuivre la perspective depuis la rue des Closeaux et de conduire le regard à travers le site, les constructions se feront de part et d'autre de ce cône de vue.
- Haie champêtre à créer (épaisseur de 5 m minimum) : elle sera composée d'un mélange d'espèces végétales locales et adaptées et de strates variées (herbes, arbustes de différentes tailles et arbres – elle peut s'insérer dans la disposition des arbres existants). Elle créera une transition entre les espaces bâtis et les espaces naturels au sud, et entre les constructions existantes à l'ouest et les futures constructions sur le secteur.
- Localisation de principe du stationnement visiteur privé : il sera situé à proximité de la voie de desserte afin de limiter les surfaces imperméabilisées, et sera lui-même perméable.
- Orientation des constructions favorisant un apport solaire optimal (sud, sud-ouest) : afin d'optimiser les apports d'énergie solaire pour les bâtiments (participe à une conception bioclimatique) et la production éventuelle d'énergie solaire



Ru aux abords végétalisés (Source: Urban-éco)

Principes de plantation des haies champêtres (Source: Biotope)



## OAP n°2 : rue de Montgermont

## Site et situation

Le secteur objet de la présente OAP concerne 12 parcelles (en totalité ou en partie) situées à l'entrée nord du village de Brinville, sur le plateau.

Les terrains couvrent une superficie de 12 352 m<sup>2</sup> (1,2 ha) et sont classés en zone UA, zone destinée à l'habitat, aux équipements et aux activités artisanales et commerciales.

Ils sont encadrés à l'ouest par la rue de Montgermont (RD50), au nord-est par l'ensemble de la résidence de Montgermont. Au sud-est du secteur se trouve la zone de lotissement en cours d'urbanisation du Clos des Lapins (comprenant la demeure bourgeoise et le jardin au sud de celle-ci). Le secteur est scindé en deux parties par le chemin de la Planche Coutant le traversant en son milieu.

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.

## Accès

En voiture, l'accès au pôle de centralité (mairie, école) s'effectue par la rue de Montgermont.

Les piétons peuvent emprunter le chemin de la Planche Coutant puis le chemin de la rivière pour se rendre en environ 15 min au pôle de centralité.

Les équipements sportifs sont eux accessibles à 10 minutes à pied *via* le chemin de la Planche Coutant et le sentier du Clos aux Lapins puis après avoir traversé la RD50, la rue du Chemin Vert.



Photos K. Danieau PNRGF

**OAP n°2 : rue de Montgermont**

Source : préconisations du PNRGF

**Enjeux et objectifs**

L'OAP reprend les orientations suivantes du PADD :

- *Saint-Sauveur-sur-Ecole contribue à la **protection et la valorisation du paysage bâti patrimonial**, notamment par la protection du tissu bâti rural et villageois et de ses caractéristiques architecturales et urbaines (...).*
- *Saint-Sauveur-sur-Ecole pourra **accueillir de nouveaux habitants prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine puis en extension**. L'insertion dans la structure urbaine des nouveaux programmes prendra en compte les risques (inondation, retrait-gonflement des argiles).*
- *Saint-Sauveur-sur-Ecole participe au **développement économique et à la mixité des fonctions urbaines** par l'accueil possible d'activités associables avec la fonction habitat dominante sur la commune et en permettant le développement des activités agricoles (maraîchage, vergers,...).*
- **Valoriser les qualités du patrimoine bâti** : Il s'agit (...) de renforcer la protection d'éléments remarquables du paysage bâti tels que :
  - **Les corps de fermes** dont l'avenir doit être pris en compte en permettant leur reconversion dans des conditions compatibles avec les objectifs en matière de préservation des bâtis de caractère, des qualités environnementales et paysagères des sites dans lesquels ils s'inscrivent
  - **Les nombreux murs de clôture** soulignant les franges des parties bâties et le tracé du réseau viaire
- **Valoriser les qualités paysagères** : L'urbanisation doit être maîtrisée en la contenant dans l'enveloppe bâtie existante et des extensions modérées et qualitatives.
- **Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques** : d'une manière générale, les milieux construits et leur interface avec les espaces naturels favoriseront les passages pour la faune et la flore afin de conforter voire de restaurer les continuités écologiques. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des parcs boisés ou des espaces jardinés,... Par ailleurs, les constructions proposeront des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore sur les vieux murs. De la même manière, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, sans rejet, ce qui permettra de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser la biodiversité.
- **Accueillir un développement modéré de la population dans les enveloppes urbanisées et par une faible extension** : Le développement de la construction se fera de façon prioritaire au sein des enveloppes déjà urbanisées.
- **Préserver l'équilibre entre les deux pôles de la commune** : La croissance future devra tendre à maintenir cet équilibre tout en privilégiant la proximité des nouvelles urbanisations avec les équipements et le pôle central.
- **Permettre l'évolution des équipements collectifs, services et activités de proximité et permettre l'accueil de petit artisanat au sein du tissu urbanisé** :
  - **Permettre l'implantation de commerces et de services**
  - **Le tissu artisanal est à développer** pour apporter des services à la population et renforcer la mixité des fonctions dans les villages : (...) En outre, l'implantation de ces activités non nuisantes tel **le petit artisanat est une ressource pour la valorisation du patrimoine à travers le réemploi du bâti rural** dont les volumes se prêtent aisément à cette reconversion.

**Enjeux et objectifs**

**Logement** : la commune connaît des besoins en logements locatifs sociaux et en logements de petite taille. Les projets dans les fermes pourront être mixtes (habitat, équipement, activités et services) ou non, ou encore accueillir des entreprises (hôtel artisanal, centre de séminaire,...).

**Accès, transport et déplacements** : le site est à proximité d'arrêts de bus, il devra faciliter leur accès.

**Environnement** : la continuité écologique entre le Bois des Fontaines et le Bois Seigneur via la résidence de Montgermont passe sur le secteur.

**La ferme du « Château Verd »**

- Mutation des bâtiments vers l'habitat ou, pour le hangar le long de la rue, un mélange activité-habitat
- Conserver l'esprit du lieu et son passé agricole
- Conserver la qualité architecturale et reprendre les principes de l'architecture vernaculaire
- Enjeu environnemental : site pouvant accueillir une biodiversité importante et des solutions d'économie d'énergie
- Enjeu de sécurité : une canalisation de gaz passe au sud de la ferme

**La ferme « Mazure »**

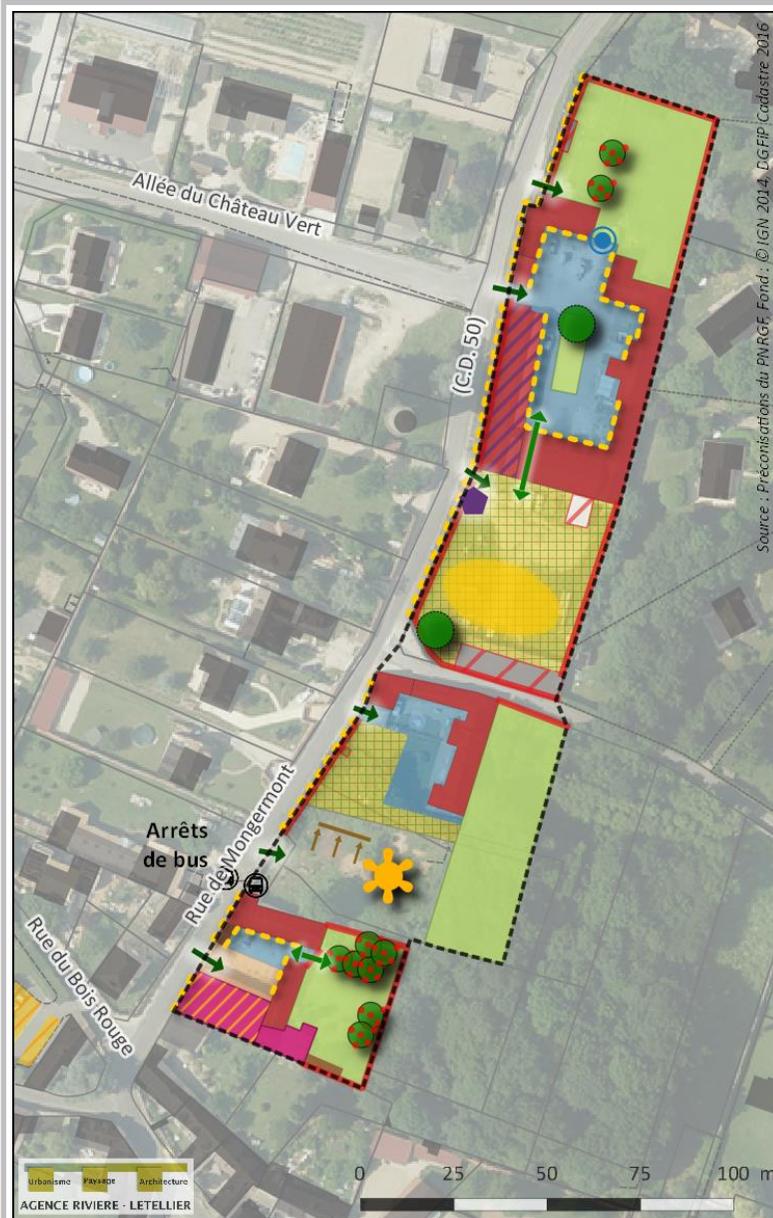
- Garder une séparation des fonctions entre cour publique et jardin/verger privé qui doit être conservé
- Optimiser l'espace habitable et les parties communes
- Retrouver l'aspect d'origine de la toiture de la grange au sud
- Séparation possible des logements par niveaux

**OAP n°2 : rue de Montgermont**

 Périmètre de l'orientation d'aménagement

**Prescriptions**

-  Accès au site
-  Accès piéton
-  Bâti pouvant accueillir un logement
-  Bâti pouvant accueillir plusieurs logements
-  Bâti agricole à réinvestir
-  Structure légère à démonter
-  Bâtiment pouvant accueillir de l'activité
-  Cour commune apaisée
-  Espace de stationnement perméable et paysager
-  Secteur préférentiel d'implantation du stationnement
-  Bâtiment permettant le stationnement
-  Stationnement invités sur l'espace public
-  Espace de déplacement automobile
-  Jardin à aménager
-  Arbre fruitier à conserver
-  Arbre repère à planter
-  Principe de pied de mur fleuri
-  Mur en grès à valoriser
-  Puits et lavoir à valoriser
-  Espace de gestion des déchets
-  Orientation des constructions favorisant un apport solaire optimal (sud, sud-ouest)
-  Orientation des constructions (alignement possible sur la voie)



**Prescriptions générales**

Les arrêts de bus doivent être facilement accessibles à pied. La servitude de la canalisation de gaz passant sur le secteur doit être prise en compte.

**La ferme du « Château Verd »**

- Cour centrale sans stationnement pérenne, espace de rencontre
- Stationnement sur l'espace au sud, conservant 25% de sa surface en pleine terre
- 2 places de stationnement par logement, possibilité d'une place pour les petits logements et 3 pour les plus grands
- Verger-potager au nord : jardin, espace récréatif
- Accès des constructions sur la cour centrale
- Eaux pluviales : infiltration à la parcelle, approche paysagère ouverte (mare, noue,...), récupération pour entretien des espaces extérieurs et utilisation dans les logements
- Habitats pour les espèces protégées dans les combles non utilisés, nichoirs en façade

**La demeure bourgeoise**

- Aire de stationnement perméable
- Orientation des nouvelles constructions selon celle des constructions existantes (permettant un apport solaire optimal) et possibilité de s'installer à l'alignement sur la voie

**La ferme « Mazure »**

- Cour sans stationnement pérenne
- Stationnement possible dans la grange ouverte au sud
- Restructuration possible de la toiture de la grange
- Préserver l'intégrité du jardin et du verger
- Mettre en valeur les arbres fruitiers
- Si possible, pour chaque logement, posséder un accès sur la cour et une vue sur le jardin
- Eaux pluviales : infiltration à la parcelle, récupération et utilisation pour entretien des espaces extérieurs et utilisation dans les logements

**Programmation**

La capacité du secteur sera d'au moins 42 logements par :

- reconversion de la ferme du « Château Verd » : au minimum 25 logements sur 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

**OAP n°2 : rue de Montgermont**

**Les objectifs de qualité des constructions et des espaces extérieurs des bâtiments**

**Ferme « Mazure » et demeure bourgeoise**

L'objectif principal concernant la rénovation des constructions est de garder une lecture de l'histoire des lieux afin de conserver un patrimoine agricole rural et d'architecture classique de qualité en appliquant les principes d'éco-rénovation et de construction durable.

Cela passe par :

- Un respect des volumétries, de leur simplicité et de l'organisation du bâti
- La prolongation des logiques constructives pour les nouveaux percements en façade
- La préférence à l'utilisation des matériaux locaux (grès, bois, argile,...) et des couleurs issues des teintes permanentes du bâti pour intégrer les interventions contemporaines
- La réalisation d'enveloppes durablement isolées
- Une utilisation des ressources locales (bois, chanvre)
- Une intégration des énergies renouvelables ne dénaturant pas la qualité architecturale
- L'accueil de la biodiversité sur les bâtiments (2)

Sont également préconisés l'utilisation des espèces végétales locales et adaptées (voir liste des végétaux conseillés en annexe du PLU) et le fleurissement des pieds de murs.



(5) Pieds de murs fleuris



(3) Accueil des chiroptères dans les combles



(4) Arbre « signal »

**Ferme du « Château Verd »**

La traduction des mêmes objectifs que sur la ferme « Mazure » passe par :

- Un respect des volumétries, de leur simplicité et de l'organisation du bâti
- La conservation du porche avec fronton des portes charretières des granges sud et est
- La prolongation des logiques constructives pour les nouveaux percements en façade
- La réouverture des percements qui avaient été condamnés
- La préférence à l'utilisation des matériaux locaux (grès, bois, argile,...) et des couleurs issues des teintes permanentes du bâti pour intégrer les interventions contemporaines
- Le démontage des structures légères
- Le hangar de l'aile ouest peut bénéficier d'une approche contemporaine, notamment pour le traitement de sa toiture (1)
- L'optimisation des apports solaires passifs en fonction de l'orientation des bâtiments
- La réalisation d'enveloppes durablement isolées
- Une utilisation des ressources locales (bois, chanvre)
- Une intégration des énergies renouvelables ne dénaturant pas la qualité architecturale
- L'accueil de la biodiversité sur (2) et dans les bâtiments (3)

Il s'agira également de qualifier les espaces extérieurs en :

- utilisant des espèces végétales locales et adaptées au site
- Infiltrant les eaux de ruissellement sur place dans la mesure du possible
- Conservant et en mettant en valeur les dispositifs de collecte en grès

De plus, seront mis en valeur :

- L'ancien verger-potager au nord qui sera un jardin commun mettant en valeur les arbres fruitiers, le mur séparant ce jardin de la cour pouvant être ouvert pour créer une vue ce qui mettrait en valeur le puits et le lavoir
- L'ancienne cour pâturée au sud : espace de stationnement paysager perméable, zone de stationnement préférentielle au sud de la parcelle, à l'écart des habitations
- La cour commune : une partie jardinée est créée afin de structurer l'espace et de favoriser l'infiltration de l'eau. La plantation d'un arbre «signal» notifiera l'espace depuis l'allée du Château Verd» (4). Afin de renforcer l'aspect «espace partagé », du mobilier peu être installé pour profiter de l'aménagement de la cour.
- Les abords : l'aspect minéral de la rue sera atténué par le fleurissement des pieds de murs, principe étendu à l'ensemble de la ferme (5). La plantation d'un arbre « signal » constituera un repère depuis la rue.

## OAP n°3 : extension de la zone artisanale

### Site et situation

Le secteur objet de la présente OAP est situé à l'est de la commune, il concerne un terrain agricole en limite sud de la zone artisanale de la Mare aux Trois Saules, sur le plateau.

Le terrain couvre une superficie de 8 000 m<sup>2</sup> (0,8 ha) et est classé en zone AUX, zone destinée aux activités industrielles et artisanales.

Il est encadré à l'est par la rue de Perthes et au nord par la zone artisanale existante. Au sud-est du secteur, de l'autre côté de la route de Perthes sur la commune de Boissise-le-Roi, se trouve une construction agricole. Le secteur est au sein d'une parcelle agricole. Il est prévu dans le PLU l'instauration d'une zone Ac – dans laquelle les constructions agricoles sont autorisées – juste en limite sud du secteur d'extension de la Z.A.

### Accès

En voiture, l'accès au village s'effectue par la rue de Perthes et la RD24.



Vue du secteur depuis la route de Perthes



Source : Géoportail IGN

**OAP n°3 : extension de la zone artisanale****Enjeux et objectifs**

L'OAP reprend les orientations suivantes du PADD :

- **Développer et recomposer la zone artisanale** : *Le processus de renouvellement de la zone d'activités de la Mare aux Trois Saules se fera en assurant une diversification fonctionnelle, une densification du bâti (implantation en limite, hauteurs,...) et une optimisation des espaces dédiés au stationnement. L'accueil de nouvelles activités dont les caractéristiques (desserte, taille,...) nécessitent une implantation en dehors des villages pourra se faire dans une extension de la zone artisanale existante.*
- *L'accueil d'activités économiques s'opère par une extension du site d'activités existant à l'est du territoire communal, représentant 0,8 hectare maximum.*
- **Valoriser les qualités paysagères** : *L'urbanisation doit être maîtrisée en la contenant dans l'enveloppe bâtie existante et des extensions modérées et qualitatives.*
- **Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques** : *d'une manière générale, les milieux construits et leur interface avec les espaces naturels favoriseront les passages pour la faune et la flore afin de conforter voire de restaurer les continuités écologiques. Il s'agit de maintenir des espaces non bâtis et non imperméabilisés en frange et au cœur des espaces bâtis comme des parcs boisés ou des espaces jardinés,... Par ailleurs, les constructions proposeront des matériaux variés et des cavités pour l'accueil de la faune et de la flore sur les vieux murs. De la même manière, la gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, sans rejet, ce qui permettra de limiter les surfaces imperméabilisées et de favoriser la biodiversité.*

**Enjeux et objectifs***Accès, transport et déplacements*

Le site n'est à proximité d'aucun transport en commun, il devra prévoir des places de stationnement.

*Environnement*

Il s'agit d'enrichir la biodiversité sur la plaine de Bière ainsi que d'améliorer la gestion des eaux pluviales au sein de la zone d'activités existante

*Paysage*

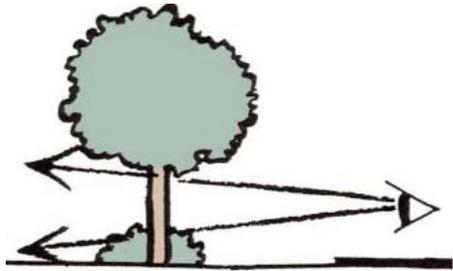
Améliorer l'image de la ZA du point de vue paysager : intégrer l'extension dans le paysage agricole de la Plaine de Bière, insister sur la qualité architecturale

**OAP n°3 : extension de la zone artisanale**

 Périmètre de l'orientation d'aménagement

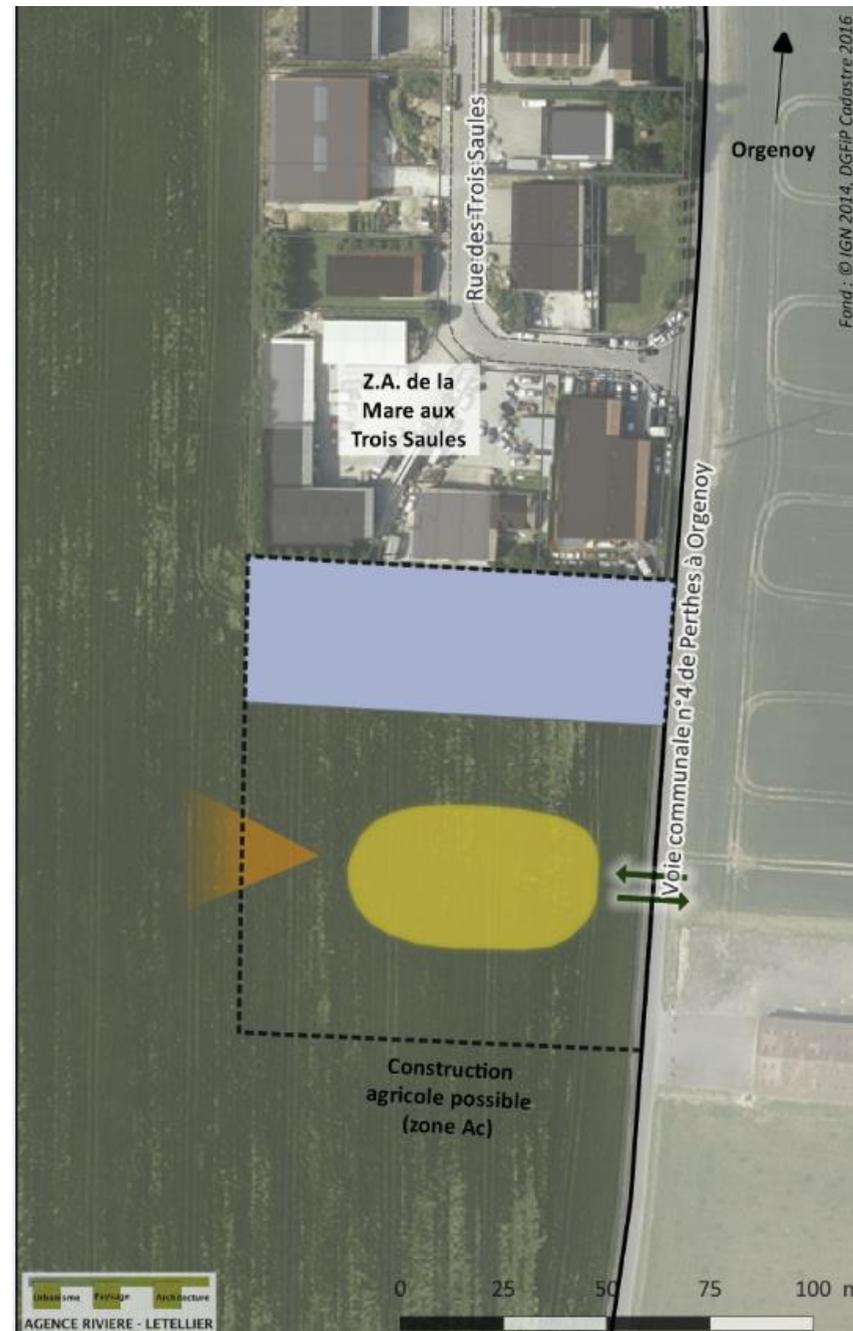
**Prescriptions**

-  Accès unique au site
-  Organiser les bâtiments autour d'un espace commun de desserte et de stationnement mutualisé
-  Conserver une ouverture visuelle sur la plaine agricole
-  Bassin de rétention des eaux pluviales provenant de la zone d'activités existante et de son extension



Fenêtre visuelle au travers de la végétation entourant le secteur (Source : PNRGF)

Les franges du secteur seront végétalisées (voir OAP n°4).



## OAP n°4 : trame verte et bleue et paysage

### Enjeux

Des continuités écologiques appartenant au réseau régional existent sur la commune, elles sont reprises dans cette OAP conjointement aux continuités locales. En effet, des continuités des trames arborée, arbustive, herbacée, des friches et dépendances vertes traversent la commune, sur ses parties agricoles, naturelles mais également bâties. Nombreuses et diverses elles sont des éléments essentiels au maintien et au développement de la biodiversité.

Les enjeux de paysage concernent la qualification des franges entre zones urbanisées et espace agricole, espaces d'interface dont la qualité paysagère est parfois dégradée (ruptures trop franches), mais également celle des entrées de village, les îlots boisés sur le plateau agricole,...

En outre, ces enjeux sont en interaction, la valorisation du paysage intervenant de manière positive sur l'évolution du réseau écologique, c'est pourquoi il a été choisi de faire une OAP regroupant ces thématiques.

### Objectifs

L'OAP traduit les orientations suivantes du PADD :

- Valoriser les qualités du patrimoine bâti
- Favoriser le maintien des caractéristiques architecturales et urbaines des propriétés bourgeoises du XIXe siècle
- Valoriser les qualités paysagères
- Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques

Elle vise ainsi à protéger la biodiversité du territoire en protégeant les réservoirs de biodiversité et en préservant et renforçant la trame verte et bleue communale par des prescriptions qualitatives de végétalisation des espaces lors de leur mutation.

Elle permet également de préserver et de valoriser le paysage naturel et bâti sur l'ensemble de Saint-Sauveur-sur-Ecole (la préservation de la trame verte et bleue y participant par ailleurs).

Elle rassemble par conséquent les éléments à prendre en compte du point de vue de la biodiversité et du paysage par les porteurs de projet.

Cette OAP se décline en 3 axes :

1. Protéger les réservoirs de biodiversité
2. Conforter voire restaurer les corridors écologiques
3. Valoriser le paysage

### Enjeux et objectifs

#### *Trame verte et bleue :*

- Préserver, restaurer voire maintenir les continuités écologiques régionales et locales, notamment celles identifiées au travers des espaces urbanisés
- Protéger les réservoirs de biodiversité importants
- Préserver les mares, relais et habitats d'espèces spécifiques

#### *Paysage :*

- Des franges dégradées : interfaces espace agricole/espace bâti et espace agricole/zone d'activité
- De multiples boisements à préserver
- Quatre entrées de ville à améliorer
- Conserver la qualité paysagère des grandes propriétés boisées et de la résidence de Montgermont
- Protéger les mails et vergers faisant partie du patrimoine paysager de la commune

**OAP n°4 : trame verte et bleue et paysage**

**1. Protéger les réservoirs de biodiversité**

- Les bois de plus grande superficie

Les massifs boisés des Bois Seigneur, des Fontaines, des Guigne-Chèvres, sièges et relais importants pour la biodiversité, feront l'objet d'une protection stricte. Les activités tout terrain sont interdites dans ces espaces (source PAC), par ailleurs objet d'un classement en Espaces boisés classés (EBC).

- Les bois et bosquets

Réservoirs de biodiversité locaux, ce sont des espaces relais des espèces entre les massifs plus importants et les milieux humides. Ils devront être préservés par un entretien et un maintien de leur intégrité.

- La vallée de l'École

En partie protégées par l'ENS de « la Rivière », dans la mesure du possible, les berges de l'École artificialisées (canalisation du cours d'eau) devront être « renaturées ».

- Les rus des Fontaines, du lavoir de Brinville et des Guigne-Chèvres, les fossés, sources, mares et mouillères

Le comblement de ces éléments de la trame bleue sera interdit.

**2. Conforter voire restaurer les corridors écologiques**

Les aménagements et constructions doivent prendre en compte les corridors écologiques identifiés et participer à leur préservation, leur maintien, voire leur restauration.

- En milieu agricole, les continuités doivent s'appuyer sur le réseau des haies et chemins herbeux. C'est pourquoi les exploitants agricoles maintiendront autant que possible les haies, chemins herbeux, bermes plantées,...., leur création étant encouragée.

**2. Conforter voire restaurer les corridors écologiques**

- En milieu urbanisé (zones UA, UB et Nj) les corridors écologiques seront favorisés par :
  - La limitation de l'artificialisation des sols aux stricts besoins des projets (aires de stationnement perméables)
  - La préférence aux clôtures perméables permettant à la petite faune de circuler plus facilement
  - La limitation de l'éclairage public nocturne par la suppression des lampes superflues et/ou une extinction certaines heures de la nuit (entre 23h et 6h par exemple), ce qui permettra de réaliser des économies d'énergie
  - La possibilité de végétalisation des façades et toitures
  - Le fleurissement des pieds de murs
  - Le maintien des haies et la préférence donnée aux essences locales (noisetier, charme,...)
  - La végétalisation des murs de pierres et le maintien d'anfractuosités permettant à la faune et la flore de s'installer
  - L'aménagement d'un espace naturel faisant office de relais d'une continuité verte à l'est du territoire : des arbres fruitiers peuvent être plantés, en complément d'une strate herbacée participant à la restauration de la continuité à fonctionnalité réduite



Clôture permettant le passage de la petite faune (source: Biotope)



Verger combiné à une prairie fleurie (source : Commune d'Asnières-sur-Vègres)



Végétalisation du toit d'une annexe



Conservation de bois morts



Mur végétalisé (source : Mairie de Paris – DEVE)

**Différents traitements de sols perméables à l'eau**



(Source : Urbamat Environnement)

**Recommandations**

- Réduire voire supprimer l'emploi de produits phytosanitaires (sauf ceux de biocontrôle) sur les propriétés privées
- Éradiquer progressivement les espèces invasives dans les propriétés publiques et privées (Robinier faux-acacia, Élodée du Canada, Élodée à feuilles étroites)
- Les espèces exotiques doivent rester exceptionnelles et ponctuelles
- Maintenir autant que possible la présence de bois morts, véritable garde-manger pour les insectes, mais aussi abris pour les oiseaux, les chiroptères,...., installer des gîtes
- Lors de travaux d'aménagement, créer des passages à faune spécifiques sur les voies passantes, après observation

**OAP n°4 : trame verte et bleue et paysage**

**3. Valoriser le paysage**

• *Les espaces paysagers*

✓ *Les bosquets à préserver*

La lisière agricole des grands massifs est préservée de l'urbanisation. Les plus petits boisements, nombreux sur les plateaux sont des éléments permettant des vues singulières sur les espaces agricoles et bâtis, ils doivent être entretenus et préservés.

✓ *Les vergers*

À proximité ou en frange des villages se situent quelques vergers (Clos des Lapins, Derrière les jardins de Brinville, en entrée est de Saint-Sauveur). Les arbres fruitiers les composant seront conservés si leur état le permet, et leur nombre augmenté.

✓ *Les mails*

Ce sont de véritables « monuments naturels ». Les regroupements de tilleuls taillés formant le mail de l'église Saint-Eutrope, le mail de la rue de la Terre aux Moines, le mail du cimetière et le mail de l'espace public de Brinville seront conservés. En cas de nécessité de remplacement, des arbres d'essence identique seront plantés.

✓ *Les propriétés boisées*

Même s'il s'agit d'espaces privés, leur perception contribue à la qualité paysagère de la commune. Les essences parfois peu communes des arbres et l'importante taille de certains sujets rendent perceptibles ces sites depuis plusieurs secteurs de la commune. Ce sont des ensembles remarquables possédant une certaine harmonie entre les parties construites et les parcs.

Il s'agira de protéger les arbres remarquables en empêchant leur abattage si leur état est bon.

✓ *La Résidence de Montgermont*

Cet ensemble bâti s'est inséré dans une plantation arboricole ayant évolué pour posséder aujourd'hui un caractère boisé important, se rapprochant du Bois Seigneur contigu. Il s'agira de protéger les arbres remarquables en empêchant leur abattage si leur état est bon.

*Alignement d'arbres du mail du cimetière*



*Une propriété au sein de son parc boisé*



*Pour rappel, les murs de clôture ainsi que les constructions des propriétés boisées seront protégés par le règlement.*

*La Résidence de Montgermont*



• *Les mares et mouillères*

Les abords des mares identifiées feront l'objet d'un entretien visant à dégager les surfaces en eau et d'éviter l'enfrichement menant à terme au boisement. Elles ne seront pas comblées.

*Mare accompagnée par une ripisylve*  
(Source PNRGF-VVDB 2014)



*Gestion de manière différenciée des strates végétales*  
(Source : Commune de Seine-et-Marne / L'île de Monsieur – Parc CG92)



**OAP n°4 : trame verte et bleue et paysage**

• *Les entrées de village à qualifier*

Afin de marquer le passage entre l'espace agricole et l'espace bâti, ces secteurs donnant la première image de la commune doivent être l'objet d'une attention particulière. A l'entrée nord, les serres doivent être intégrées au paysage par la plantation d'espèces végétales d'essences locales et des différentes strates (herbacée, arbustive et arborée) tout autour de l'exploitation. L'entrée en venant d'Orgenoy à l'est peut également être améliorée par la plantation de végétaux des différentes strates. La qualification de l'entrée au sud des Etreilles doit permettre d'insérer les constructions récentes dans le paysage.

• *Les franges à qualifier entre milieux construits et agricoles (notamment nord Brinville et ZA)*

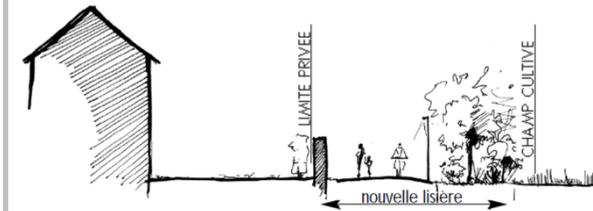
Ce sont des espaces d'interface et de transition entre les deux milieux. Bien traités, ils contribuent à la lisibilité du paysage. Une nouvelle lisière peut être créée afin de délimiter l'espace bâti en plantant des espèces végétales variées d'essences locales, en continuité avec les haies existantes.

Les franges de la ZA font l'objet d'un traitement hétérogène, l'entrée n'est pas marquée et la voie de desserte interne n'est pas traitée. Ses abords sur la RD24 peuvent être améliorés par une plantation de végétaux des différentes strates sur 3 mètres. L'interface de la ZA et de son extension avec l'espace agricole sera traitée de la même manière, tout comme dans la zone Ac, en cas de construction agricole.

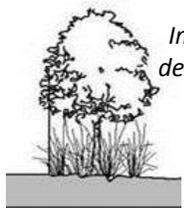
**Recommandations**

En cas de division parcellaire, il s'agira de regrouper les édifices de services : boîtes aux lettres, locaux poubelles,... au sein d'éléments intégrés au paysage environnant (bois,...).

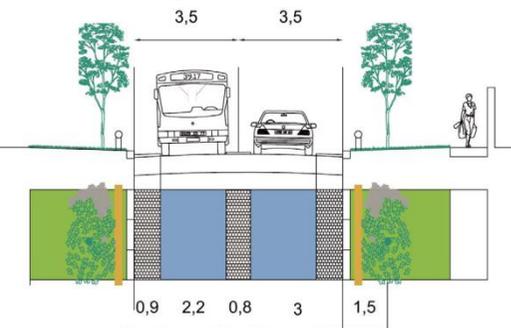
Proposition de principe de traitement des franges (Source : PNRGF)



Interface bâtie/agricole et entrées de villes : un assemblage de strates herbacée, arbustive et arborée



Principe d'annonce d'entrée de village : végétation, fil d'eau pavé et glissières en bois (Source : PNRGF)



Proposition de composition d'une haie (Source : SEME)

**Schéma de plantation pour une haie basse de 10m sur 2m**

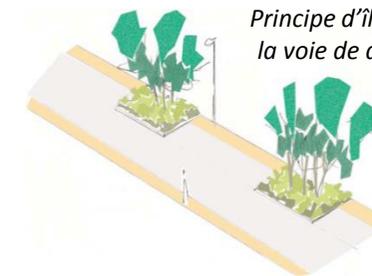
bande légale de 0,50m entre la limite de propriété et la plantation

exemple de composition et de disposition d'une haie comportant 10 essences différentes disposées en quinconce à 1 m l'une de l'autre pour une bande de 10m de long par 2m de large en forme de trapèze, soit 30 plants

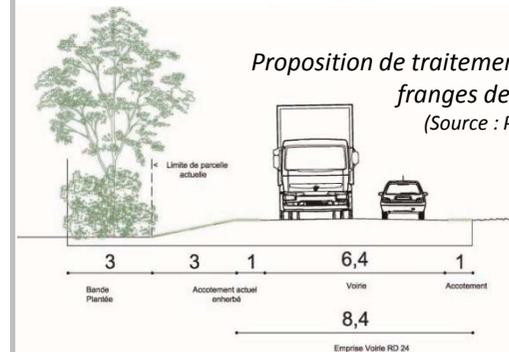
Module de base	Tendance calcaire	Tendance humide	Tendance urbaine
● <i>Carpinus betulus</i>	★ <i>Lonicera xylosteum</i>	Frangula alnus	<i>Rubus idaeus</i>
☆ <i>Cornus sanguinea</i>	○ <i>Prunus mahaleb</i>	Fraxinus excelsior	<i>Ribes rubrum</i>
● <i>Evonymus europaeus</i>	▲ <i>Acer campestre</i>	<i>Sambucus nigra</i>	
△ <i>Corylus avellana</i>	□ <i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Viburnum opulus</i>	
■ <i>Prunus spinosa</i>			
○ <i>Ligustrum vulgare</i>			

(Source : Seine-et-Marne Environnement)

Principe d'îlots plantés pour la voie de desserte de la ZA (Source : PNRGF)



Proposition de traitement des franges de la ZA (Source : PNRGF)



**OAP n°4 : trame verte et bleue et paysage**

**Protéger les réservoirs de biodiversité**

- Bois à protéger
- Mares et mouillères à préserver

**Conforter voire restaurer les corridors écologiques**

*Continuité à préserver*

- bleue (Ecole dans le Bois Seigneur, ru des Fontaines)
- verte (corridor des prairies, friches et dépendances vertes)

*Continuité à restaurer*

- bleue (l'Ecole aux Etrelles)
- verte (corridors arborés et herbacé)

*Continuité locale à maintenir*

- bleue (ru, fossé)
- verte (bandes herbeuses, alignements d'arbres,...)
- Espace naturel à aménager  
Verger à aménager en entrée de ville

**Valoriser le paysage**

- Lisière des massifs boisés
- Espaces paysagers à préserver (bosquets, vergers, mails, parcs boisés, Résidence de Montgermont)
- Entrée de ville à qualifier
- Espace naturel à aménager  
Verger à aménager en entrée de ville
- Frange à qualifier



Fonds ODFIP Cocardre 2016

V.2.2 Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements

**Les logements**

La réalisation de logements dans les espaces urbanisés existants présente des incertitudes, le foncier étant privé et les propriétaires étant libres de construire ou de ne pas construire dans le cadre fixé par le règlement du PLU.

Les deux scénarios extrêmes sont :

1. un grand nombre des dents creuses recensées sont construites, les corps de fermes rue de Montgermont sont réhabilités en logements, la rétention foncière est inférieure à l'hypothèse de 50%, l'objectif démographique peut par conséquent être atteint par les constructions dans les espaces urbanisés, ce qui permet de ne pas consommer d'espace agricole,
2. très peu de dents creuses sont construites et les fermes ne sont pas reconverties, la rétention foncière est supérieure à l'hypothèse de 50%, l'objectif démographique ne peut être atteint, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est nécessaire.

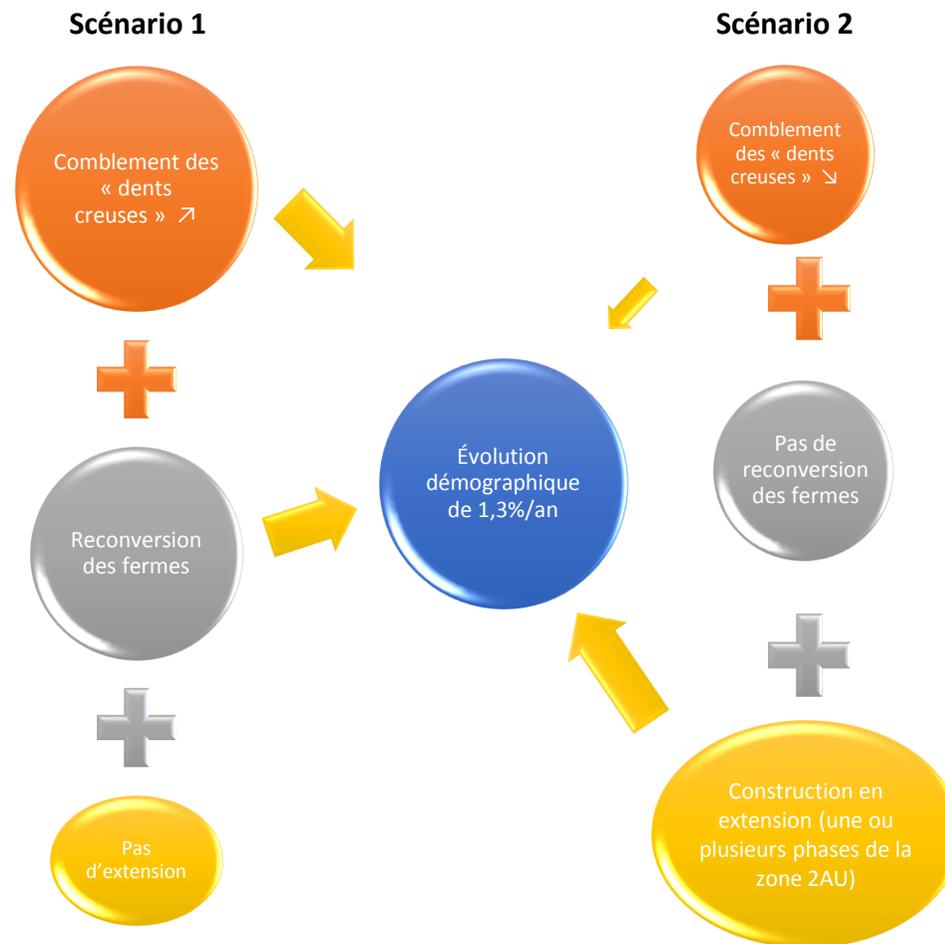
Il convient donc de tenir compte des incertitudes qui pèsent sur le nombre de logements qui pourraient être produits et pour cela il est fixé des conditions à l'urbanisation de la zone 2AU.

En effet, pour contrôler la réalisation de logements sur le territoire communal et éviter un apport de population trop important sur une période courte mais également à l'inverse de soutenir l'évolution démographique dans le sens souhaité, les 41 logements possibles dans la zone 2AU voient leur ouverture à l'urbanisation conditionnée à une augmentation de la population communale inférieure à 14 habitants par an.

Par ailleurs, afin de lisser l'augmentation de population sur la période allant jusqu'en 2030, l'urbanisation de cette zone 2AU pourra être découpée en plusieurs phases.

**La zone artisanale**

La zone AUX sera ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.



Au terme des 2 années suivant l'approbation du PLU, dans le cas où la construction des « dents creuses », les réhabilitations et rénovations ne permettraient pas d'atteindre une croissance démographique suffisante (à savoir 28 habitants supplémentaires), une partie de la zone 2AU pourrait être ouverte à l'urbanisation afin de construire quelques logements (ouverture nécessitant *a minima* une modification du PLU). La préférence est cependant donnée à l'intensification de l'espace urbanisé par comblement des « dents creuses », réhabilitations et rénovations, notamment des fermes.

## V.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### V.3.1 Le PADD et la délimitation des zones

#### **VALORISER LES QUALITES DU PATRIMOINE BATI et FAVORISER LE MAINTIEN DES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES ET URBAINES DES PROPRIETES BOURGEOISES DU XIX<sup>e</sup> SIECLE**

Le bâti ancien est versé en zone UA. Il correspond aux anciens villages ruraux de Brinville, du Courtil-Baudet, des Etreilles et de Saint-Sauveur avec les grandes propriétés boisées et les corps de ferme. Une grande propriété (composée de bâti ancien) est également en UA à Brinville, à l'écart du Courtil-Baudet.

Pour protéger et valoriser le paysage bâti le règlement de la zone U prévoit des dispositions qui visent à conforter ou à préserver le paysage bâti des espaces anciennement urbanisés (implantation, hauteur, aspect des constructions...). Les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 et 2 édictent des règles sur certains secteurs, notamment celui des fermes à réhabiliter.

La zone UB concerne essentiellement le bâti pavillonnaire

La zone UC correspond à la Résidence de Montgermont, copropriété qui conserve ainsi sa propre identité architecturale et urbaine.

#### **VALORISER LES QUALITES PAYSAGERES**

Les boisements principaux sont versés en N, les champs cultivés en A, ce qui est la traduction de la volonté de préservation de ces espaces. Certains jardins d'habitations en frange bâtie sont classés en zone Nj dans laquelle les constructions sont interdites, ce qui contribue à la qualité du cadre paysager.

Les nouvelles constructions agricoles seront situées au sein des zones Ac. Afin de limiter l'impact sur le paysage de ces constructions ces zones ont été localisées en continuité des constructions existantes environnantes.

#### **PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DU TERRITOIRE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Le zonage a été utilisé comme le principal outil de protection de l'environnement et des continuités écologiques, en lien avec l'OAP thématique (n°3) sur la trame verte et bleue et le paysage.

Les espaces agricoles sont ainsi versés en zone A dans laquelle les nouvelles constructions ne sont pas autorisées pour des raisons paysagères et écologiques, quatre zones Ac ont été inscrites localisant les constructions agricoles nouvelles en continuité de constructions agricoles existantes, ou pour deux d'entre elles en continuité d'espaces urbanisés. Ces dernières sont pour l'une en continuité de la zone d'activités artisanales en limite de la commune voisine de Boissise-le-Roi et pour l'autre à la fois en continuité de l'extension de la ZA et face à une construction agricole située sur Boissise-le-Roi. Les espaces naturels sont inscrits en zone N. Ce sont le Bois des Fontaines et les espaces naturels accueillant des équipements publics.

#### **PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT NATUREL DU TERRITOIRE ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES (suite)**

En outre, cette orientation est soutenue par un classement en zones indicés « tvb » pour les espaces comportant de forts enjeux de préservation de la biodiversité, au sein desquels doivent être préservées les continuités écologiques. L'état des connaissances étant insuffisant pour localiser ces continuités à la parcelle, Ainsi sont inscrits sur le règlement graphique :

- La zone Atvb qui correspond aux terres agricoles et espaces naturels à l'est de la commune et à l'ouest de l'Ecole (comprenant les espaces naturels sensibles des « Terres Menues » correspondant au corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite, et une partie de « la Rivière »)
- La zone Almtvb dans lequel le ru des Fontaines et l'Ecole doivent restaurer leur espace de mobilité
- La zone Ntvb dans laquelle doivent être préservées les continuités écologiques ; ce sont le Bois Seigneur et ses abords (jusqu'aux limites de l'urbanisation de Brinville et du pôle de centralité à l'ouest et de Saint-Sauveur au sud), et une partie des Etreilles au sud.
- Les zones Nlmtvb et Njlm dans lesquelles l'Ecole doit pouvoir restaurer son espace de mobilité; elles correspondent aux abords de l'Ecole dans le Bois Seigneur et aux fonds de jardins des habitations longeant la rue d'Etreilles.

Cette orientation se traduit également par le classement en zone de jardin « Nj » des jardins privés de l'habitat, en cœur d'îlot ou en frange de l'urbanisation. Dans ces zones l'artificialisation est réduite puisque les nouvelles constructions sont interdites, à l'exception des annexes et extensions qui sont autorisées.

**ACCUEILLIR UN DEVELOPPEMENT MODERE DE LA POPULATION DANS LES ENVELOPPES URBANISEES ET PAR UNE FAIBLE EXTENSION**

Cette orientation trouve sa traduction dans la zone urbaine (UA, UB et UC) et dans la zone à urbaniser. Afin de faciliter la reconversion des fermes, celle-ci est guidée par l'OAP n°2.

L'extension est versée en zone à urbaniser à long terme, ou zone à urbaniser « bloquée ». Elle pourra être ouverte à l'urbanisation dès lors que les constructions au sein du tissu bâti ne permettent pas d'atteindre l'objectif d'accroissement de la population. Cette ouverture pourra se faire par phases.

En outre, la limitation de l'urbanisation vis-à-vis de l'espace de mobilité de la rivière Ecole se traduit par un classement en zone indicée « Im » au sein de laquelle les constructions sont autorisées de façon différente selon les différents types de zones : autorisées dans une bande de 35 m à partir de l'alignement pour la zone Ualm, interdites sauf les extensions et annexes de surface limitée en Nlm.

**PRESERVER L'EQUILIBRE ENTRE LES DEUX POLES DE LA COMMUNE**

Les deux pôles bâtis sont d'importance équivalente, c'est pourquoi il s'agit de maintenir cet équilibre permettant également la conservation de l'attractivité du pôle central et de ses équipements. Afin de renforcer cette attractivité, il s'agit de localiser les nouveaux projets au plus près du pôle et de faciliter les déplacements en sa direction.

**PERMETTRE L'EVOLUTION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS, SERVICES ET ACTIVITES DE PROXIMITE ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE PETIT ARTISANAT AU SEIN DU TISSU URBANISE**

Les zones UA, UB, UC prévoient des dispositions réglementaires qui permettent l'insertion d'activités artisanales et commerciales dans le tissu urbain et le développement de celles qui sont en place.

La zone A permet l'activité agricole, la zone AC les constructions agricoles.

La zone UX accueille des activités économiques, cette vocation est pérennisée. En outre, une zone AUX est créée dans son prolongement afin d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales.

### V.3.2 Le règlement

Le territoire de la commune de Saint-Sauveur-sur-Ecole a été divisé en dix-huit zones différentes, réparties en six zones urbaines, deux zones à urbaniser, cinq zones naturelles et cinq zones agricoles.

Les zones urbaines ont été appelées UA, UAlm, UB et UC pour l'espace urbanisé à dominante résidentielle, UR pour la zone réservée aux infrastructures routières liées à l'autoroute, et UX pour la zone d'activité. Les zones urbanisées sont les zones AUX et 2AU. Les zones agricoles sont appelées A, Alm, Ac, Atvb et Almtvb. Les zones naturelles sont : N, Nlm, Ntvb, Nlmtvb et Nj.

#### III.3.2.1 La zone urbaine

##### Zones UA, UB et UC

##### Délimitation des zones

- La zone **UA** correspond aux parties construites des centres-villages traditionnels de Brinville, des Etreilles, de Saint-Sauveur et du pôle de centralité. Elle est caractérisée par des formes urbaines compactes et denses. Elle comprend également les corps de ferme anciens à Brinville et la propriété du Saule au sud de Brinville.
- La zone **UAlm** couvre l'espace dans lequel la rivière Ecole doit pouvoir assurer des translations latérales pour permettre une mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement optimum des écosystèmes aquatiques et terrestres (c'est-à-dire restaurer son espace de mobilité). L'espace de mobilité maximal du cours d'eau a été reporté suivant l'étude SAFEGE 2014 (SIA du Rebais, SIARE, Saint-Fargeau-Ponthierry, regroupés eu sein du Sagea (Syndicat d'aménagement et de gestion de l'Ecole et de ses affluents) depuis le 01/01/17.
- La zone **UB** est une zone essentiellement urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble et de réalisations individuelles datant de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.
- La zone **UC** correspond à l'emprise de la Résidence de Montgermont constituant une copropriété. Elle se caractérise par un cadre arboré au sein duquel les maisons sont souvent dissimulées. Eu égard au caractère résidentiel de ce secteur, les commerces et activités de service n'y sont pas autorisés.

La délimitation des zones UA, UB prend en compte la profondeur nécessaire par rapport à la rue pour que les constructions puissent être édifiées à proximité de la rue et éviter des constructions en deuxième rang nécessitant de desservir les constructions par des appendices d'accès ce qui crée notamment des vis-à-vis difficiles à gérer. De plus, la multiplication des accès individuels sur la rue ne favorise pas la circulation des piétons et la sécurité.

Les jardins attenant aux constructions d'habitation lorsque ceux-ci sont profonds ou boisés sont versés en zone Nj. Ce classement n'empêche pas l'aménagement d'annexes à l'habitation.

Les OAP n°1 et 2 complètent le règlement de la zone.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en UA, UB, UC	
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit UA : Autorisé sous conditions
Exploitation forestière	Interdit UA : Autorisé sous conditions
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Autorisé
L'hébergement	Autorisé
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Autorisé, UC: interdit
La restauration	Autorisé, UC: interdit
Le commerce de gros	Interdit, UC: interdit
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé, UC: interdit
L'hébergement hôtelier et touristique	Autorisé, UC: interdit
Le cinéma	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé
Les équipements sportifs	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Interdit
L'entrepôt	Interdit
Le bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Titre de l'article	Justification
<p>A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites</p> <p>A-1-2 Les affectations des sols interdites</p> <p>A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition</p> <p>A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition</p>	<p>Actuellement, divers usages cohabitent (habitat, activités, activité agricole, commerce,...). Afin d'inciter à la consolidation voire au développement d'un tissu urbain qui abrite des fonctions diversifiées et rend proches de l'habitat les services et les commerces, les occupations et utilisations du sol autorisées dans les zones UA et UB recouvrent le commerce de détail et l'artisanat, tout comme la restauration, les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement, les équipements, les bureaux.</p> <p>L'activité agricole actuelle dans les corps de ferme rue de Montgermont doit pouvoir continuer à s'exercer, même si le PLU envisage la reconversion des bâtiments.</p>
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	<p>L'emprise au sol des constructions dans le tissu ancien est élevée et l'objectif est de maintenir cette densité tout en laissant des espaces de jardin de pleine terre. Dans le tissu pavillonnaire, les emprises sont plus faibles et dans la résidence de Montgermont encore moindres. En fixant les pourcentages indiqués, l'objectif est de pérenniser la physionomie de ces espaces.</p>
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	<p>La hauteur maximale reprend le gabarit des constructions existantes, ce qui correspond à rez-de-chaussée plus un étage et un comble aménagé, à savoir 11,50m au point le plus élevé. En zone UC la hauteur est limitée à 9m ce qui correspond au règlement de copropriété.</p>

Titre de l'article	Justification
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	Dans la zone UA, englobant les noyaux anciens du village et des hameaux, de nombreuses constructions sont implantées à l'alignement : cette disposition marque les centres et offre un paysage de «village» très apprécié en tant qu'il rappelle l'histoire de la commune et son caractère rural qui fonde son identité. C'est pourquoi ces modes d'implantation doivent être reconduits : en cas de démolition les constructions implantées à l'alignement devront être reconstruites à l'alignement afin de conserver cette marque des noyaux villageois. Pour les constructions nouvelles, l'alignement est préféré en UA, en UB où l'habitat est à dominante pavillonnaire il n'est pas imposé, et en UC un retrait est imposé afin de conserver l'ambiance de la résidence.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	En zone UA, de nombreuses constructions sont implantées en limite séparative, cette disposition est reconduite, elle permet une économie de terrain et favorise les extensions. En zone UB et UC, il convient de permettre une implantation sur les limites séparatives de propriété donnant sur la voie de desserte pour optimiser les terrains constructibles et rendre possible des extensions ou des constructions annexes.
B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Plusieurs bâtiments peuvent être édifiés sur une même propriété. Il convient de favoriser une organisation autour d'une cour/jardin, avec des implantations en limite de terrain, permettant la création d'un espace commun protégé des vents et du regard depuis la rue. Les annexes (de moins de 3 m de hauteur) doivent pouvoir être édifiées librement, par contre les façades, avec ou sans baies, des constructions principales devront respecter une distance de 5 mètres entre elles. Il n'est pas fait de distinction entre façade avec ou sans baies car une baie peut être percée postérieurement dans un mur initialement aveugle.
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Pour gérer l'aspect extérieur des règles minimum sur l'aspect des matériaux et les couleurs sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie du paysage urbain. Les règles concernant les toitures ne s'appliquent pas pour un projet d'architecture contemporaine ou utilisant des technologies produisant de l'énergie renouvelable (habitat solaire, architecture bioclimatique...), sous réserve que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit étudiée, et pour les extensions et les structures vitrées (vérandas, serres,...). Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et type de clôtures possibles est établie en cohérence avec les types de clôtures existants. En UA au regard du caractère minéral dominant (noyaux anciens) les clôtures en bois sont interdites sur la voie publique. En UC, les lisses en béton blanc identiques à celles existantes sont autorisées.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Une identification des constructions présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières pour ces constructions.

Titre de l'article	Justification
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables	Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain, à augmenter la résistance aux maladies et aussi à valoriser le paysage tout en demandant un entretien minimal.
B-3-3 Eléments de paysage à protéger	Les règles concernant les éléments de paysage visent à les conserver, à empêcher leur dénaturation et à inciter à leur mise en valeur (modifications soumises à déclaration, reconstruction à l'identique, maintien des volumes, des motifs décoratifs,...).
B-3-4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	L'objectif est de participer à l'impératif de gestion des eaux pluviales à la parcelle (art. C-2-2).
B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Le nombre de places de stationnement à exiger doit être modulé selon la grandeur du logement, c'est pourquoi une place de stationnement par tranche de surface de plancher est demandée. Des places pour le stationnement des vélos sont demandées en conformité avec le PDUIF. Afin d'encourager la réhabilitation à des fins d'activités artisanales, de commerces ou de bureaux, aucune norme de stationnement n'est imposée pour ces activités aménagées dans des constructions existantes.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	La généralisation du tri pour les déchets nécessite que soient prévus des emplacements pour stocker les récipients. Il s'agit d'empêcher l'encombrement des bacs sur la voie publique et de faciliter le ramassage.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	Les zones UA, UB et UC sont équipées et desservies. Elles sont exclusivement desservies par un assainissement collectif.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et aux objectifs du SAGE
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

**Zone UX**

Elle correspond à la zone artisanale (Z.A.) à l'est du territoire, en limite de la commune de Boissise-le-Roi et de son hameau d'Orgenoy à l'est. À l'ouest une construction agricole borde la Z.A., au sud et au nord se trouvent des espaces agricoles.

Elle doit être pérennisée dans sa vocation d'accueil d'activités économiques. Elle est occupée essentiellement par des locaux d'activité mais également quelques constructions à usage d'habitation.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en UX	
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Autorisé sous conditions
L'hébergement	Interdit
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Autorisé
La restauration	Autorisé
Le commerce de gros	Autorisé
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
L'hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Le cinéma	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Interdit
Les équipements sportifs	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Autorisé
L'entrepôt	Autorisé
Le bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites	La zone n'a pas vocation à accueillir d'activité agricole ou de constructions à usage de loisirs ou d'hébergement destinées à accueillir du public.
A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites	L'ensemble des destinations compatibles avec un secteur d'activités et la situation des lieux est autorisé.
A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition	Le logement doit être lié et nécessaire à l'activité, et intégré au bâtiment d'activité de l'unité foncière, cette disposition évitant ainsi la construction d'habitations dans une zone qui n'a pas vocation à devenir résidentielle.
A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition	
B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol	Il n'est pas nécessaire d'instituer de règles particulières compte tenu de la spécificité de la zone. Il s'agit également de laisser la possibilité d'une utilisation optimale du foncier.
B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions est maintenue à 10 mètres, elle correspond aux nécessités techniques des bâtiments d'activités.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	Le choix entre une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum par rapport aux voies est laissé afin de permettre une densification de la zone, l'implantation à l'alignement étant auparavant interdite.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	L'implantation sur les limites ou en recul permet d'optimiser l'implantation des constructions dans la parcelle et de tenir compte des éventuels impératifs techniques de l'activité (retrait de 4 m auparavant).
B-1-5 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	L'absence de règle permet une densification de la zone. Une distance minimale de 5 m était imposée auparavant.

Titre de l'article	Justification
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Afin de conserver le caractère industriel et artisanal de la zone, des règles minimum sur l'aspect extérieur sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie de la zone. Les volumes doivent être simples, les toits peuvent être plats et accueillir des panneaux solaires, les matériaux sont soumis à conditions, les couleurs se réfèrent à une étude du PNRGF sur l'intégration des constructions agricoles,... Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et type de clôtures possibles est établie en cohérence avec le paysage agricole extérieur et le paysage plus urbain à l'intérieur. En outre, leur hauteur est limitée à 2 m.
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables	Le minimum de surface non imperméabilisée permet de favoriser la perméabilité de la zone aux eaux pluviales, car elle est sujette à cette problématique, mais également, dans une moindre mesure, de favoriser la biodiversité.
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain, à augmenter la résistance aux maladies et aussi à valoriser le paysage tout en demandant un entretien minimal.
B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	L'objectif est de participer à l'impératif de gestion des eaux pluviales à la parcelle (art. C-2-2).
B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Les aires de stationnement extérieures doivent être perméables de préférence, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité. Le nombre de places de stationnement à exiger en fonction de la surface de plancher. Des places pour le stationnement des vélos sont demandées en conformité avec le PDUIF.
B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement	Afin d'optimiser l'espace dédié au stationnement, les places peuvent être mutualisées entre les entreprises.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les accès aux parcelles se font depuis la rue intérieure afin de ne pas augmenter les risques liés à la circulation automobile sur les axes adjacents à la zone.
C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	Il s'agit d'empêcher l'encombrement des bacs sur la voie publique et de faciliter le ramassage.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est desservie.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

**Zone UR**

Elle correspond aux surfaces dédiées à l'autoroute A6 passant à l'ouest de la commune.

Les seules activités autorisées sont celles liées à son exploitation et à son fonctionnement.

Son caractère extrêmement spécialisé et technique ne nécessite pas d'élaborer d'autres règles que celles relatives aux occupations et autorisations du sol autorisées et interdites.

### III.3.2.2 Les zones à urbaniser

#### Zone AUX

Elle correspond à l'extension vers le sud et le long de la rue de Perthes de la zone artisanale existante située à l'est du territoire.

L'opération de développement d'activités économiques envisagée constitue une opportunité pour la diversification des activités économiques communales et conforte la vocation d'activités de ce secteur de la commune. Dans un contexte environnemental marqué par les vues d'ensemble offertes par l'espace ouvert sur le plateau agricole, l'aménagement des terrains présente des enjeux paysagers majeurs.

Elle fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en AUX	
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Autorisé sous conditions
L'hébergement	Interdit
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Autorisé
La restauration	Autorisé
Le commerce de gros	Autorisé
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
L'hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Le cinéma	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Les salles d'art et de spectacles	Interdit
Les équipements sportifs	Autorisé
Les autres équipements recevant du public	Autorisé
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Autorisé
L'entrepôt	Autorisé
Le bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition	La zone n'a pas vocation à accueillir d'activité agricole ou de constructions à usage de loisirs ou d'hébergement destinées à accueillir du public.  L'ensemble des destinations compatibles avec un secteur d'activités et la situation des lieux est autorisé.  Le logement doit être lié et nécessaire à l'activité, et intégré au bâtiment d'activité de l'unité foncière, cette disposition évitant ainsi la construction d'habitations dans une zone qui n'a pas vocation à devenir résidentielle.
B-1-1 Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol	Il n'est pas nécessaire d'instituer de règles particulières compte tenu de la spécificité de la zone. Il s'agit également de laisser la possibilité d'une utilisation optimale du foncier.
B-1-2 Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'identique de la zone UX, elle correspond aux nécessités techniques des bâtiments d'activités.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	Le choix entre une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 m minimum par rapport aux voies est laissé afin de permettre une optimisation de la zone.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	L'implantation sur les limites ou en recul permet d'optimiser l'implantation des constructions dans la parcelle et de tenir compte des éventuels impératifs techniques de l'activité.

Titre de l'article	Justification
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Afin de conserver le caractère industriel et artisanal de la zone, des règles minimum sur l'aspect extérieur sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie de la zone. Les volumes doivent être simples, les toits peuvent être plats et accueillir des panneaux solaires, les matériaux sont soumis à conditions, les couleurs se réfèrent à une étude du PNRGF sur l'intégration des constructions agricoles,... Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage de la rue, une liste des aspects et type de clôtures possibles est établie en cohérence avec le paysage agricole extérieur et le paysage plus urbain à l'intérieur. En outre, leur hauteur est limitée à 2 m.
B-3-1 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables	Le minimum de surface non imperméabilisée permet de favoriser la perméabilité de la zone aux eaux pluviales mais également, dans une moindre mesure, de favoriser la biodiversité.
B-3-2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu urbain, à augmenter la résistance aux maladies et aussi à valoriser le paysage tout en demandant un entretien minimal.
B-3-3 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement	L'objectif est de participer à l'impératif de gestion des eaux pluviales à la parcelle (art. C-2-2).
B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Les aires de stationnement extérieures doivent être perméables de préférence, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité. Le nombre de places de stationnement à exiger en fonction de la surface de plancher. Des places pour le stationnement des vélos sont demandées en conformité avec le PDUIF.
B-4-3 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement	Afin d'optimiser l'espace dédié au stationnement, les places peuvent être mutualisées entre les entreprises.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	L'accès à la zone AUX se fera par la rue de Perthes afin de ne pas augmenter les risques liés à la circulation.
C-1-2 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets	Il s'agit d'empêcher l'encombrement des bacs sur la voie publique et de faciliter le ramassage.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone est desservie.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

## Zone 2AU

Située à l'ouest de Brinville, c'est une zone à urbaniser à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision du document d'urbanisme.

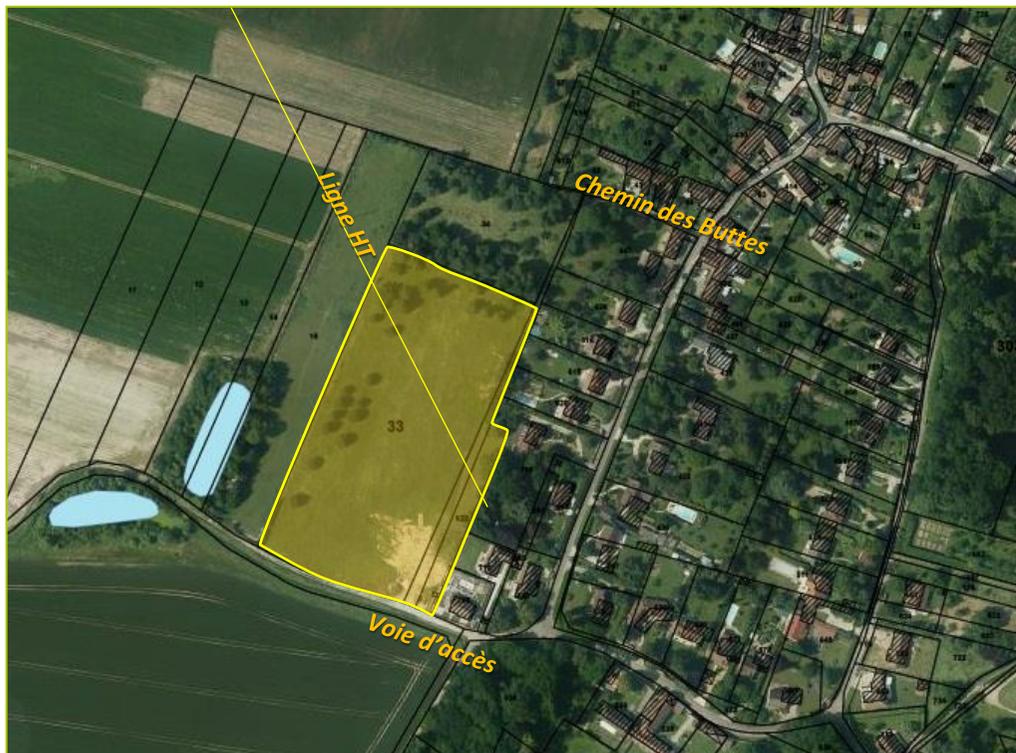
### Site et situation

Le secteur (zone 2AU) concerne trois parcelles situées en frange ouest du village de Brinville.

Elles sont encadrées à l'ouest par des terres agricoles et une zone humide (mare Chauvet), au nord par une parcelle en friche arborée et au sud par un chemin doublé d'un fossé accueillant le ru de la Mare Chauvet. A l'est du secteur se trouvent les habitations de la rue des Fontaines. Actuellement les terrains sont en friche, les franges ouest et nord étant occupées par des boisements épars. Une ligne électrique traverse la zone. Les terrains (parcelles 33 et 622) couvrent une superficie de 15 744 m<sup>2</sup>.

### Accès

L'accès s'effectue actuellement par le sud, sur le chemin de la Mare Chauvet. La voie est étroite. Les équipements publics (école, mairie, terrains de sport des Terres Menues) sont accessibles en voiture *via* la rue des Fontaines et la rue de Montgermont (environ 1,7 km jusqu'au pôle de centralité). En modes actifs on s'y rend en 1,5 km environ par la rue des Vallées, le chemin rural des Vallées et le chemin des Courts Palais. De plus, le Chemin des Buttes se raccordant à la rue des Fontaines est accessible au nord du secteur. Il permet également un itinéraire à travers champs à l'ouest.



1 Le bosquet à proximité abritant une mare



2 Voie d'accès devant la maison existante



3 Le chemin des Buttes

La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation, aucune construction n'est autorisée.

### III.3.2.3 La zone agricole

Elle couvre les espaces agricoles de la commune. Il s'agit d'éviter son mitage par des constructions isolées.

Elle est divisée en 5 zones :

- Zone **A** : elle couvre les espaces agricoles situés à l'ouest du territoire. On y trouve également deux constructions à usage d'habitat au lieu-dit « Derrière les jardins » et l'écart construit des Fontaines.
- Zone **Atvb** : Elle couvre les espaces agricoles d'intérêt pour la préservation des continuités écologiques. Ce sont celles où passent les continuités d'ordre régional (corridors des milieux calcaires, corridor boisé, corridor herbacé). Les connaissances ne permettant pas de définir avec précision les passages des espèces, le choix a été fait d'établir ce zonage sur de vastes ensembles. L'ENS des Terres Menues est compris entièrement dans cette zone.
- Zone **Alm** : Elle couvre l'espace dans lequel le ru des Fontaines doit pouvoir assurer des translations latérales pour permettre une mobilisation des sédiments ainsi que le fonctionnement optimum des écosystèmes aquatiques et terrestres (c'est-à-dire restaurer son espace de mobilité). L'espace de mobilité maximal du cours d'eau a été reporté suivant l'étude SAFEGE 2014 (SIA du Rebais, SIARE, Saint-Fargeau-Ponthierry, regroupés eu sein du Sagea (Syndicat d'aménagement et de gestion de l'Ecole et de ses affluents) depuis le 01/01/17).
- Zone **Almtvb** : Elle couvre les espaces agricoles dans lequel le ru des Fontaines et l'Ecole doivent pouvoir restaurer leur espace de mobilité (cfr zone Alm) et au sein duquel doivent être préservées les continuités écologiques
- Zone **Ac** : Elle couvre les espaces agricoles dédiés aux constructions des exploitations agricoles situés en entrée nord de Brinville, au bord du Chemin des Fontaines à Brinville, au bord de la départementale RD24 en limite de la zone UX et en limite de la zone AUX au sud.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en zone agricole	
<b>L'exploitation agricole et forestière</b>	
Exploitation agricole	<b>Autorisé</b> <b>Ac : Autorisé sous conditions</b>
Exploitation forestière	Interdit Ac : Autorisé sous conditions
<b>L'habitation</b>	
Le logement	Interdit Ac : Autorisé sous conditions
L'hébergement	Interdit
<b>Le commerce et les activités de service</b>	
L'artisanat et le commerce de détail	Interdit
La restauration	Interdit
Le commerce de gros	Interdit
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
L'hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Le cinéma	Interdit
<b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous conditions
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sous conditions
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé sous conditions
Les équipements sportifs	Autorisé sous conditions
Les autres équipements recevant du public	Autorisé sous conditions
<b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
L'industrie	Interdit
L'entrepôt	Interdit
Le bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites	La valeur agricole des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.
A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites	Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.
A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition	Au nord et au sud de Brinville ainsi qu'aux Fontaines quelques constructions à destination d'habitation sont édifiées, il s'agit de permettre leur extension et leurs annexes (limitées et rapprochées de la construction principale afin de contenir la dispersion du bâti).
A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition	Le logement est autorisé en Ac s'il est nécessaire à l'exercice de l'activité agricole.  Le changement de destination autorisé permet à l'activité commerciale de vente à la ferme de Brinville de se maintenir et de se développer.

Titre de l'article	Justification
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Les constructions agricoles étant limitées, seules les annexes sont réglementées.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée en fonction des impératifs techniques connus.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	Application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Il s'agit de limiter la dispersion des éléments bâtis.

Titre de l'article	Justification
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Pour l'aspect extérieur, des règles minimum sur l'aspect des matériaux et les couleurs sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie du paysage urbain que ce soit pour les extensions des habitations existantes ou pour les constructions agricoles. Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage, une liste des aspects et type de clôtures possibles est établie en cohérence avec le caractère naturel de la zone. Dans les secteurs Atvb et Almtvb les clôtures doivent laisser libre le passage de la faune pour favoriser les continuités écologiques.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Une identification des constructions présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières pour ces constructions.
B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Il s'agit essentiellement d'inciter à la récupération des eaux pluviales afin de diminuer les pressions sur la nappe phréatique.
B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu agricole, à augmenter la résistance des haies aux maladies et aussi à valoriser le paysage, tout en demandant un entretien minimal.
B-3-2 Eléments de paysage à protéger	La protection des mares et mouillères permet la préservation de ces milieux aquatiques et humides avec leur ripisylve associée, abritant les déplacements et l'habitat d'espèces spécifiques. Elles jouent en outre un rôle important de recueil (aspect quantitatif) et de filtration des eaux de pluie (aspect qualitatif). Les « zones humides à enjeu » repérées par Seine-et-Marne Environnement sont protégées avec cet outil.
B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Dans les zones Atvb et Almtvb les clôtures doivent laisser libre le passage de la faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques de l'espace agricole.
B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Les aires de stationnement extérieures doivent être perméables de préférence, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone A est versée de façon majoritaire en assainissement non collectif. Il s'agit de permettre l'installation des dispositifs d'assainissement autonomes nécessaires.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

### III.3.2.4 La zone naturelle et forestière

Cette zone correspond aux espaces à dominante naturelle.  
On distingue 5 types de zones naturelles et forestières :

- La zone **N** qui correspond au Bois des Fontaines, à l'emprise de la station d'épuration ainsi qu'aux espaces dédiés aux équipements sportifs au centre de la commune
- La zone **Ntvb** dans laquelle doivent être préservées les continuités écologiques ; ce sont le Bois Seigneur et ses abords et une partie des Etreilles au sud.
- La zone **Nlm** (lit majeur) correspondant à une zone à l'intérieur de laquelle la rivière Ecole doit pouvoir restaurer son espace de mobilité. Elle comprend le Moulin de la Brosse.

- La zone **Nlmtvb** dans laquelle doivent être préservées les continuités écologiques, et dans laquelle l'Ecole doit pouvoir restaurer son espace de mobilité; elle correspond aux abords de l'Ecole dans le Bois Seigneur et à une partie des Etreilles au sud.
- La zone **Nj** correspondant aux espaces non bâtis utilisés en jardins des habitations, en cœur d'îlot ou en frange des espaces bâtis, et qui participent à la qualité du cadre de vie. On en retrouve ainsi au lieudit « Derrière les Jardins » à Brinville, et au nord-est de Saint-Sauveur où elle correspond à des jardins d'habitation.
- La zone **Njlm** (lit majeur) correspondant à une zone à l'intérieur de laquelle la rivière Ecole doit pouvoir restaurer son espace de mobilité et dans laquelle les constructions nouvelles ne sont pas admises.

Le secteur Etreilles Sud a été maintenu en zone N pour se conformer aux décisions rendues par les juridictions administratives qui retiennent qu'il s'agit d'une « zone très peu construite située dans la verdure ».

La commune considère pour sa part qu'il existe de nombreux éléments permettant de conclure que ce secteur a évolué. Il présente actuellement les mêmes caractéristiques que l'ensemble du bourg d'Etreilles et il pourrait être classé en zone urbaine.

Elle ne peut cependant que s'incliner en présence de décisions juridictionnelles irrévocables et elle a renoncé à faire évoluer son document d'urbanisme dans ce secteur.

Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en zone naturelle et forestière	
L'exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Autorisé
L'habitation	
Le logement	Interdit
L'hébergement	Interdit
Le commerce et les activités de service	
L'artisanat et le commerce de détail	Interdit
La restauration	Interdit
Le commerce de gros	Interdit
Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
L'hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Le cinéma	Interdit
Les équipements d'intérêt collectif et services publics	
Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé Ntvb, Nlmtvb : Interdit
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé Ntvb, Nlmtvb : Interdit
Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé Ntvb, Nlmtvb : Interdit
Les salles d'art et de spectacles	Autorisé Ntvb, Nlmtvb : Interdit
Les équipements sportifs	Autorisé Ntvb, Nlmtvb Interdit
Les autres équipements recevant du public	Autorisé Ntvb, Nlmtvb: Interdit
Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
L'industrie	Interdit
L'entrepôt	Interdit
Le bureau	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

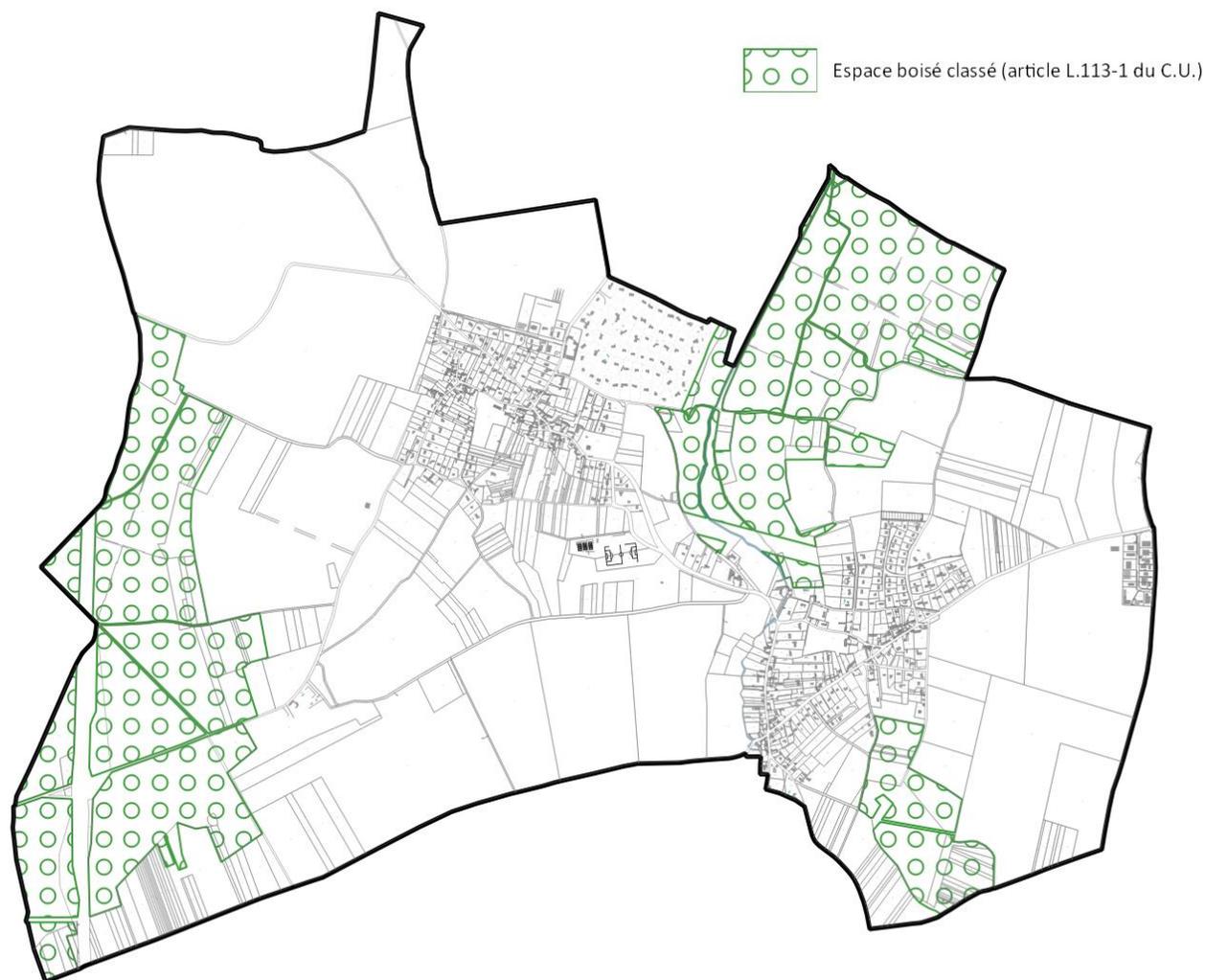
Titre de l'article	Justification
A-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites	La valeur naturelle de cette zone impose d'assurer la préservation des milieux et de la biodiversité en interdisant les activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre écologique.
A-1-2 Les affectations des sols suivantes sont interdites	Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent.
A-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition	Les équipements sportifs sont autorisés en zone N et Nlm, tout comme les locaux techniques.
A-1-4 Les affectations des sols suivantes sont autorisées à condition	Afin de permettre l'évolution des constructions d'habitations existantes en Nj et en Ntvb, celles-ci peuvent faire l'objet d'une extension modérée, à savoir une extension maximum de 20% de la surface de plancher existante non renouvelable. Les piscines sont également autorisées en Nj. En Nlm les extensions sont limitées à 20 m <sup>2</sup> afin de limiter les obstacles au cours d'eau.
	Les annexes détachées sont autorisées en Ntvb : cette disposition est inscrite pour l'évolution de la zone habitée au sud des Etreilles.

Titre de l'article	Justification
B-1-1 Règles maximales d'emprise au sol des constructions	Les constructions agricoles étant limitées, seules les annexes sont réglementées.
B-1-2 Règles maximales de hauteur des constructions	Seules les extensions et les annexes sont possibles, les règles de hauteur étant : - pour les extensions : au maximum identique à la construction existante, - pour les annexes : 3 m maximum.
B-1-3 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques	Application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives	L'implantation sur les limites ou en recul permet d'optimiser l'implantation des constructions dans la parcelle.
B-1-4 Règles d'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Il s'agit de limiter la dispersion des éléments bâtis.
B-2-1 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures	Pour l'aspect extérieur, des règles minimum sur l'aspect des matériaux et les couleurs sont imposées pour inciter à une qualité architecturale en accord avec la physionomie du paysage urbain. Les clôtures ayant un impact fort sur la constitution du paysage, une liste des aspects et type de clôtures possibles est établie en cohérence avec les types de clôtures existant. Dans l'ensemble de la zone N, les clôtures doivent laisser libre le passage de la faune pour favoriser les continuités écologiques.
B-2-2 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	Une identification des constructions présentant un caractère patrimonial (murs de clôtures et constructions isolées) permet d'instaurer des règles particulières pour ces constructions.
B-2-3 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Il s'agit essentiellement d'inciter à la récupération des eaux pluviales afin de diminuer les pressions sur la nappe phréatique.
B-3-1 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir	Rappel de la réglementation des EBC. Dispositions visant à profiter des rôles écologiques des haies, à améliorer la biodiversité en milieu agricole, à augmenter la résistance des haies aux maladies et aussi à valoriser le paysage, tout en demandant un entretien minimal.
B-3-2 Eléments de paysage à protéger	La protection des mares permet la préservation de ces milieux aquatiques et humides avec leur ripisylve associée, abriant les déplacements et l'habitat d'espèces spécifiques. Elles jouent en outre un rôle important de recueil (aspect quantitatif) et de filtration des eaux de pluie (aspect qualitatif). La protection des espaces paysagers que sont les boisements présents sur les plateaux et les coteaux et de dimension moindre que les
B-3-3 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux	Les clôtures doivent laisser libre le passage de la faune pour maintenir et favoriser les continuités écologiques de l'espace agricole.
B-4-1 Obligations de réalisation d'aires de stationnement	Rappel de la nécessité de prévoir les places de stationnement nécessaires aux destinations et usages des constructions.

Titre de l'article	Justification
B-4-2 Caractéristiques des aires de stationnement	Les aires de stationnement extérieures doivent être perméables de préférence, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité.
C-1-1 Les conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles.
C-2-1 Les conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement	La zone A est versée de façon majoritaire en assainissement non collectif. Il s'agit de permettre l'installation des dispositifs d'assainissement autonomes nécessaires.
C-2-2 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.
C-2-3 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.

### V.3.3 Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité. On recense notamment les ensembles localisés dans la carte ci-dessous qui sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme :



- En frange nord du territoire le bois Seigneur qui s'étend de part et d'autre de la rivière Ecole et participe grandement à la qualité de l'unité géographique de la vallée,
- À l'ouest, le bois des Fontaines, traversé par l'autoroute A6 et qui constitue l'horizon ouest,
- Au sud-est, le bois des Guigne-Chèvres au sud du village de Saint-Sauveur, installé sur le coteau bordant un thalweg s'étendant sur la commune limitrophe de Perthes.

Le POS classait de nombreux autres boisements. Le choix a été fait de les protéger avec les nouveaux outils du PLU afin que leur entretien soit facilité, entretien nécessaire à la conservation de leur intérêt dans le paysage saint-salvatorien. Par conséquent, ils sont protégés au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation (n°4) et au titre des éléments de paysage (articles L.151-19 et L.151-23 du C.U.).

L'ensemble des Espaces Boisés Classés au PLU représente une superficie de 160,6 hectares soit 21,8 % du territoire communal (733,85 ha).

Les autres espaces boisés qui sont protégés dans l'OAP (Eléments paysagers – bosquets) représentent une superficie de 37,81 ha soit 12% de moins que les EBC classés auparavant qui ne concernaient pas les grands boisements (44,16 ha). En effet, certains EBC ont été enlevés au vu de l'absence manifeste de boisements. En outre, des EBC étaient inscrits afin de qualifier les entrées de ville. Cet outil se révélant peu efficace – très peu de linéaires ont été réalisés – il a été choisi de les traduire dans l'Orient d'Aménagement et de Programmation concernant la Trame verte et bleue et le paysage (OAP n°4), sous l'objectif « entrées de ville à qualifier ». Enfin, une bande de 30 m d'EBC a été déclassée de part et d'autre de la ligne électrique aérienne passant dans le Bois Seigneur afin de permettre son entretien, selon la demande de RTE.

## V.3.4 Superficie des zones

	Superficie (en ha)
<b>ZONES URBAINES</b>	
UA	18,14
UAlm	1,82
UB	33,46
UC	14,36
UR	7,36
UX	2,64
<b>TOTAL</b>	<b>77,78</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>	
AUX	0,80
2AU	1,57
<b>TOTAL</b>	<b>2,37</b>
<b>ZONE AGRICOLE</b>	
A	221,75
Ac	6,58
Alm	5,05
Atvb	226,46
Almtvb	9,06
<b>TOTAL</b>	<b>468,9</b>
<b>ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b>	
N	88,01
Nj	14,26
Njlm	1,2
Nlm	0,71
Ntvb	74,68
Nlmtvb	6,86
<b>TOTAL</b>	<b>185,72</b>
<b>TOTAL DES ZONES</b>	<b>734,77 hectares</b>

La zone agricole représente plus de la moitié de la superficie de la commune.

La zone Nj représente environ 20% de la superficie des zones UA et UB.

La zone Ntvb est de superficie similaire à la zone N.

On notera que la superficie totale du territoire communal était évaluée à 729,70 ha dans le P.O.S., alors que le référentiel territorial (source IAU) l'évalue à 735 ha. La mesure du territoire communal de 734,77 ha réalisée sur le fond de plan cadastral se situe dans la moyenne des évaluations.

### V.3.5 Analyse de la consommation des espaces

La délimitation des zones U a été réalisée en s'approchant au plus près des zones urbanisées, des zones Nj étant parfois instaurées en transition entre ces zones et les espaces agricoles.

Par exemple, par rapport au POS auparavant en vigueur, une zone NB (1,67 ha) a été fortement réduite au lieudit « Le haut des Corneilles » et versée en grande partie (1,13 ha) en Atvb.



### Zone 2AU à l'ouest de Brinville : 15 744 m<sup>2</sup>

Cette extension de 1,57 ha ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. 41 logements au minimum y sont à prévoir, soit une densité de 26 logt/ha – conformément au SCoT du Pays de Fontainebleau. Son ouverture à l'urbanisation pourra se faire par phases successives, au rythme des besoins identifiés.



### Zone AUX en continuité de la ZA : 8 000 m<sup>2</sup>



Cette extension de 0,8 ha (30% de la zone UX) en continuité et en prolongement de la zone d'activité existante consommera des terres agricoles. Un espace entre ces deux secteurs est classé en Atvb afin de permettre l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales et de pallier les insuffisances observées sur la zone existante.

Elle fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation n°3.

Sa localisation entre la zone d'activité existante et la zone Ac et la possibilité laissée par le règlement de s'implanter sur les limites de l'unité foncière permet une concentration des constructions. Ainsi, son impact dans le paysage de la plaine de Bière sera limité. Dans le même objectif, la zone Ac est située en continuité de la zone AUX et en face de la construction agricole existante à Boissise-le-Roi.

### Dans les espaces d'habitat – Zone U

Les espaces d'habitat représentent 91.70% des espaces urbanisés au sens strict en 2012 (source : référentiel territorial de l'IAU).

Dans le tissu bâti couvert par la zone U, le règlement du PLU autorise une emprise au sol maximale de 50% en UA et de 40% en UB (ce qui favorise la constructibilité), et une hauteur maximale de 11,5 mètres (soit un rez-de-chaussée et deux niveaux). Il autorise également une implantation à l'alignement et sur une ou les limites séparatives. Ces règles offrent une constructibilité qui permet d'envisager le scénario qui a permis d'évaluer la constructibilité des « dents creuses », et permettent une augmentation de la densité en logements de ces espaces.

Dans les « dents creuses », en tenant compte d'une rétention foncière de 50%, la réceptivité a été estimée à 61 logements. Pour établir cette réceptivité il a été considéré que les divisions de terrain qui pouvaient advenir produiraient des terrains constructibles d'environ 500 m<sup>2</sup>, ce qui correspond au marché actuel orienté vers la production de maisons individuelles.

En 2012, la surface des espaces d'habitat est de 75.30 ha, la densité des espaces d'habitat est de 6.3 logts/ha (source : référentiel territorial de l'IAU), ce qui représente 473 logements. Le SDRIF demande que le PLU permette au moins une augmentation de 10% de la densité des espaces d'habitat, il convient par conséquent de pouvoir y atteindre 6.93 logts/ha.

La part des espaces d'habitat va augmenter de 1.57 ha avec la zone 2AU inscrite au PLU et s'établir à 76.87 ha.

Dans les espaces d'habitat actuels a été recensée la possibilité de construire environ 61 logements. Dans la zone 2AU ce sont 41 logements minimum qui sont possibles.

La densité pourra se situer en 2030 à environ 7.48 logts/ha (voir tableau ci-dessous).

Dans les espaces d'habitat	EN 2012	EN 2030
Superficie en hectare	75.30	76.87
Nombre de logements	473	473+61+41 = 575
Densité en logt/ha	6.3	7.48

Le PADD du PLU de Saint-Sauveur-sur-Ecole a fixé une augmentation de la densité d'au moins 10% par rapport à celle existante dans les espaces d'habitat. Il en résulte que l'augmentation prévisible est cohérente avec le PADD et compatible avec le SDRIF.

Les **extensions résidentielles** de l'espace urbanisé permises par le PLU représentent une superficie de 1,57 ha. La charte du PNRGF et le SCoT limitent les possibilités d'extensions à un total de 2,2 ha à l'horizon 2023.

Le PADD du PLU de Saint-Sauveur-sur-Ecole a fixé un maximum de consommation d'espace de 1,57 ha. Pour le logement ce sont 41 logements minimum qui pourront être construits sur l'extension à dominante résidentielle soit 26 logt/ha, lorsqu'elle sera ouverte à l'urbanisation.

V.3.6 La protection des lisières des bois de plus de 100 ha

En application du SDRIF, les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué.

A Saint-Sauveur-sur-Ecole, les plus grands boisements (Bois Seigneur et Bois des Fontaines) répondent à ces critères et engendrent une bande de protection de la lisière de 50 mètres. Cette protection de 50 m de large est reportée au document graphique.

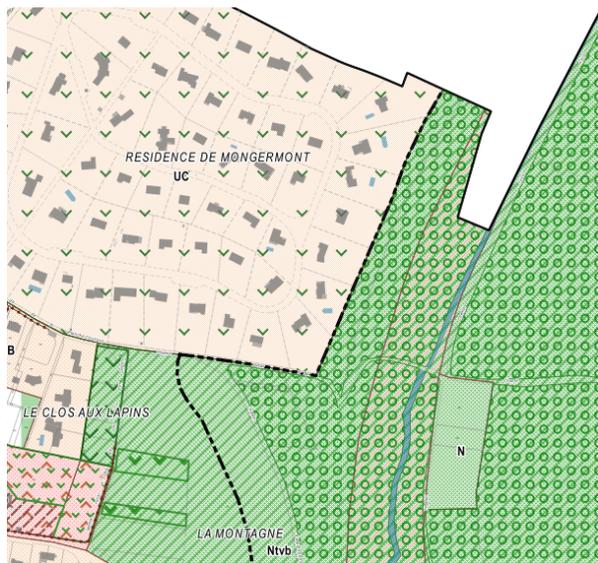
Le front boisé du massif du « Bois Seigneur » jouxte les cultures ou des espaces bâtis, alors que celui des « Fontaines » est entièrement ceint de cultures, qui excluent toute détermination de sites urbains constitués.

Dans les zones urbaines (le village de Saint-Sauveur, le hameau de Brinville), qui couvrent par définition des sites urbains constitués, cette protection de 50 mètres n'est pas reportée ou est interrompue par la délimitation de la zone urbaine.

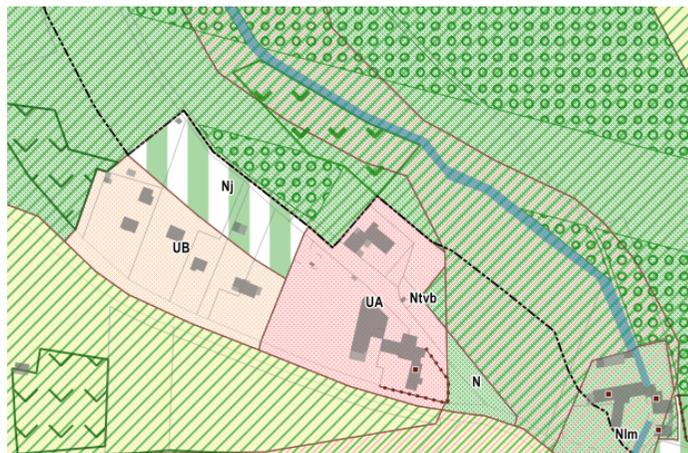
Là où la protection de la lisière rencontre des sites urbains constitués, elle est reportée en limite de la zone urbaine, ce qui est le cas dans les trois exemples ci-dessous :

----- Limite de la bande de 50 mètres de protection des lisières

Montgermont



Pôle de centralité



Saint-Sauveur



### V.3.7 Les emplacements réservés

Le PLU inscrit un emplacement réservé.

Il s'agit d'un terrain de 447,61 m<sup>2</sup> au croisement entre la rue de Montgermont et la rue du Château Vert, au pied du château d'eau.

Cet espace est voué à compléter l'offre en stationnement existante. En effet, on relève un déficit en places de stationnement à Brinville, une seule place publique offrant une dizaine de places au centre du hameau. Située dans la partie nord de Brinville, ce terrain offrira ainsi des capacités de stationnement aux riverains et aux visiteurs, notamment ceux de la ferme du Château Vert.



### V.3.8 Les éléments de paysage

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les **quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le règlement peut au titre de l'article R 151-41 du code de l'urbanisme :

« 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs.

Il résulte de cette identification que :

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre des articles L.151-21 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme). »

Sur Saint-Sauveur-sur-Ecole, des éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ont été identifiés.



V.3.8 Les éléments de paysage



Les éléments de paysage identifiés et localisés sur le règlement graphique sont :

1. L'église de Saint-Sauveur qui marque le paysage de la commune de son architecture et constitue un repère et un témoignage historique et culturel
2. La partie de l'école qui était l'ancienne mairie-école historique de la commune
3. Les grandes propriétés boisées du XIXe siècle éléments de patrimoine remarquables participant à un cadre de vie qualitatif du point de vue du paysage et des vues (situées rue de la Planche aux Etreilles, clos des Lapins et cour du Pressoir à Brinville, deux propriétés chemin de la Bretonnière à Saint-Sauveur)
4. La résidence de Montgermont et son cadre arboré, ensemble cohérent d'une urbanisation des années 1970
5. Les nombreux murs de clôture en pierre soulignant les franges des parties bâties et le tracé du réseau viaire et participant à la structuration du paysage urbain identitaire du village et du hameau (liste page suivante)
6. Les lavoirs d'Etreilles et de Brinville ainsi que le moulin de la Fosse, éléments patrimoniaux liés à l'eau, avec la volonté de leur mise en valeur
7. Le pont des Grillons datant du début du XIXe siècle, situé sur l'Ecole au sud des Etreilles
8. Les mails situés à Brinville sur la place publique, à Saint-Sauveur en face de l'église et rue de la Terre aux Moines ainsi que devant le cimetière. Ils participent à l'identité paysagère de la commune.
9. Les vergers qui sont des espaces de transition de qualité, situés en entrée est de Saint-Sauveur, le long de l'Ecole (verger conservatoire) et à l'entrée est de Brinville



### V.3.8 Les éléments de paysage

#### Les murs de clôture

Description	Parcelle(s) concernée(s)
mur longeant la rue des Vallées au lieu dit « le Courtil Baudet »,	534, 535, 536, 623, 624
mur longeant le chemin de la Mare la Jument	624
mur longeant la grande propriété située au croisement de la rue des Closeaux et de la rue des Fontaines	753, 752, 303 et 700
murs dans le hameau du Courtil-Baudet rue des fontaines et rue du Courtil-Baudet	656, 657, 47, 94, 414, 430, 429, 506, 503, 60, 524, 749, 692, 62, 751
mur attenant à la place publique au lieu dit « Brinville »	553
mur au lieu dit « Brinville » longeant la rue du Bois Rouge (VC n°7)	734, 736, 738
murs de clôture de ferme situés au croisement de la RD n°50 et du chemin rural n°12 dit de « La Planche - coutant » et en limite nord de la ferme	675, 353
mur longeant le chemin rural n°12 dit de « La Planche - coutant » et deux murs faisant clôture entre deux parcelles	683, 682, 680, 676, 699, 730, 728, 739, 742
mur longeant la propriété située au croisement de la rue de Montgermont et du sentier rural n°12bis dit du « clos aux Lapins »	582, 578, 661
murs de certaines habitations situées en bordure de la RD n°50 dans le village de Brinville	315, 316, 317, 322, 626
mur entourant l'école au croisement entre la RD n°50 et la rue de la Creuse	72
murs situés au croisement de la rue d'Étrelles et de la rue de l'Église	636, 680
murs longeant la rue d'Étrelles et l'impasse des Étrelles	535, 530, 526, 644, 515, 514, 240, 239, 149, 156, 158, 159, 641, 171, 172, 229, 438, 611, 651
murs longeant la rue des Grillons	237, 238, 504
murs attenants à la propriété située au croisement du chemin rural n°6 dit de « La Bretonnière » et le long du chemin rural n°10 d'Étrelles à Montgermont	281, 282, 283
mur longeant la rue de l'Église et le sentier des Alouettes dans sa partie nord	639, 474, 658
murs longeant le chemin rural n°6 dit de « La Bretonnière » et la rue des Bibançons au lieu dit « Saint Sauveur »	472, 474, 433, 100, 99, 645, 104, 685, 686, 586, 38, 642, 120
mur situé au croisement de la rue des Bibançons et de la rue de l'Église	645
mur situé au sud de la commune au croisement de la rue d'Étrelles et de la rue de la Planche (RD n°24), longeant le chemin rural dit de la Sauçaie, et au sein de l'îlot	414, 415, 416, 417, 418
mur situé au croisement de la rue de la Terre aux Moines et de la rue des Marnières	178

Description	Parcelle(s) concernée(s)
mur situé au croisement de la rue de la Terre aux Moines et du sentier de Alouettes	164
murs longeant la rue de la Terre aux Moines	164, 178, 649, 395, 396, 625, 627, 647, 405, 484 et 483
mur situé au croisement de la rue de la Terre aux Moines et de la rue des Dîmes Chèvres	404, 692 et 694

Les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique sont les suivants :

Les nombreuses mares, présentes dans les espaces agricoles et les espaces naturels :

- Deux mares au nord-est du lieu-dit « La Mare Cornue »
- La « mare Chauvet » en bordure du chemin rural n°3 du même nom
- Deux mares au sud de la commune au lieu-dit « L'Orme Léger »
- Quatre mares au lieu-dit « La Terre des Moines »
- Une mare au lieu-dit « Les Fontaines » dans le bois
- Deux mares au lieu-dit « Les Hocquetouvents »

Par rapport au POS, la protection a été enlevée sur plusieurs mares. Cela s'explique par leur disparition et le fait qu'elles ne soient pas identifiées dans l'inventaire réalisé par la SNPN.

Ainsi les mares aux lieu-dits « La riberdouille », « La mare la Jument » et deux mares au nord-est de la commune bordant le chemin d'exploitation n°14 dit « des Cailloux » ont disparu.

Cependant de nouvelles protections sont mises sur deux mares présentes aux « Terres Menues », quatre mares au « Château Vert », une mare dans le « Jeune Bois ».

### V.3.8 Les éléments de paysage

#### Le règlement intègre des prescriptions qui visent à protéger les éléments de paysage

A l'article intitulé « Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier » des zones dans lesquelles on trouve des éléments de paysage identifiés, il est stipulé :

- Pour les constructions répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori proscrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) devront être réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches, les lucarnes et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés devront être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique
- Les murs de clôture existants repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. Cependant ils peuvent être percés en partie pour la réalisation d'un accès piéton ou automobile, si la partie du mur détruite est réduite à son minimum. Ils peuvent être remplacés en tout ou partie par une construction à l'alignement dont l'aspect est en harmonie avec l'aspect du mur.

A l'article intitulé « Eléments de paysage à protéger » des zones dans lesquelles on trouve des éléments de paysage identifiés, il est stipulé :

Pour les espaces verts des éléments de paysage répertoriés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au document graphique, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières si les modifications envisagées sont de nature à compromettre la qualité paysagère de ces espaces.

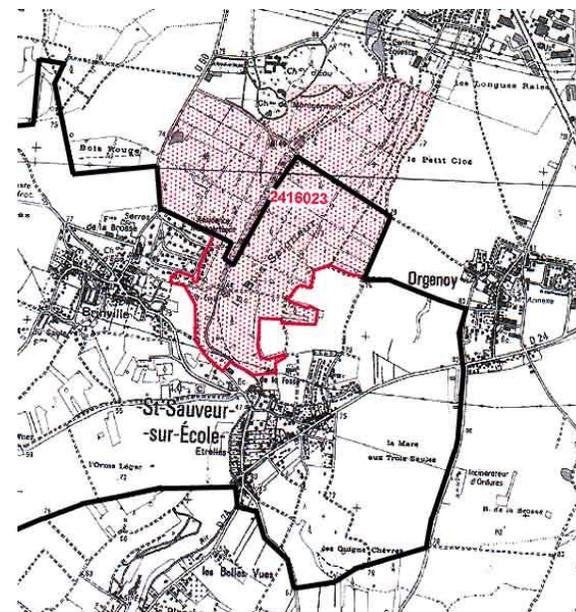
**VI. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT  
ET MANIERE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE  
SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

## VI.1 Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du PADD

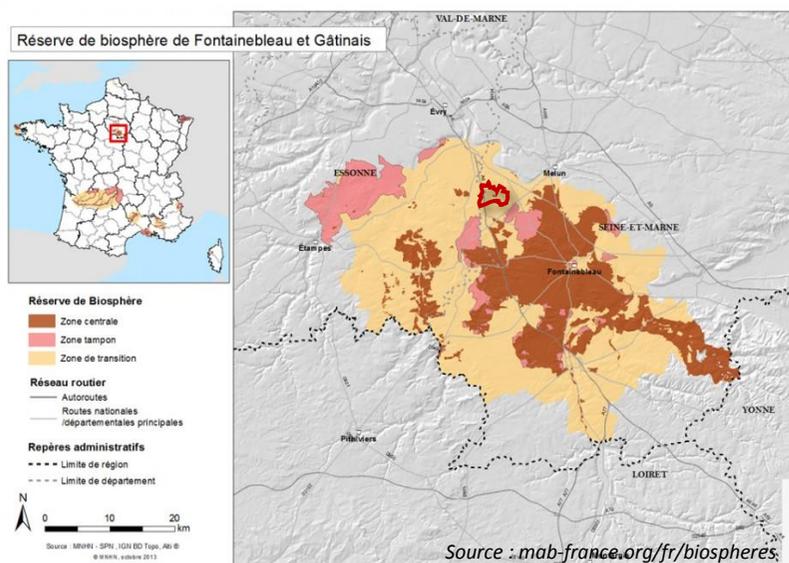
### Les protections environnementales situées sur le territoire communal

#### La ZNIEFF

La commune de Saint-Sauveur-Sur-Ecole est le siège d'une ZNIEFF de type I « Le Bois Seigneur » n°2416023 sur le territoire de laquelle sont juxtaposés plusieurs milieux d'intérêt écologique, faunistique et floristique (zones humides artificielles, marais et prairies marécageuses, boisements et autres formations fermées humides, alluviales ou tourbeuses...). Elle concerne trois communes : Saint-Sauveur, Pringy et Boissise-le-Roi. Outre le Bois Seigneur, en rive droite, cette ZNIEFF inclut le tronçon de l'Ecole situé en contrebas et les boisements en rive gauche. Elle a été recensée car elle accueille des oiseaux nicheurs intéressants et des espèces végétales rares et protégées.



La ZNIEFF (Source : POS)



#### La Réserve de biosphère

La zone d'étude est couverte par la zone de transition (et les ENS par la zone centrale) de la Réserve de biosphère de Fontainebleau et Gâtinais.

### Le Parc Naturel Régional

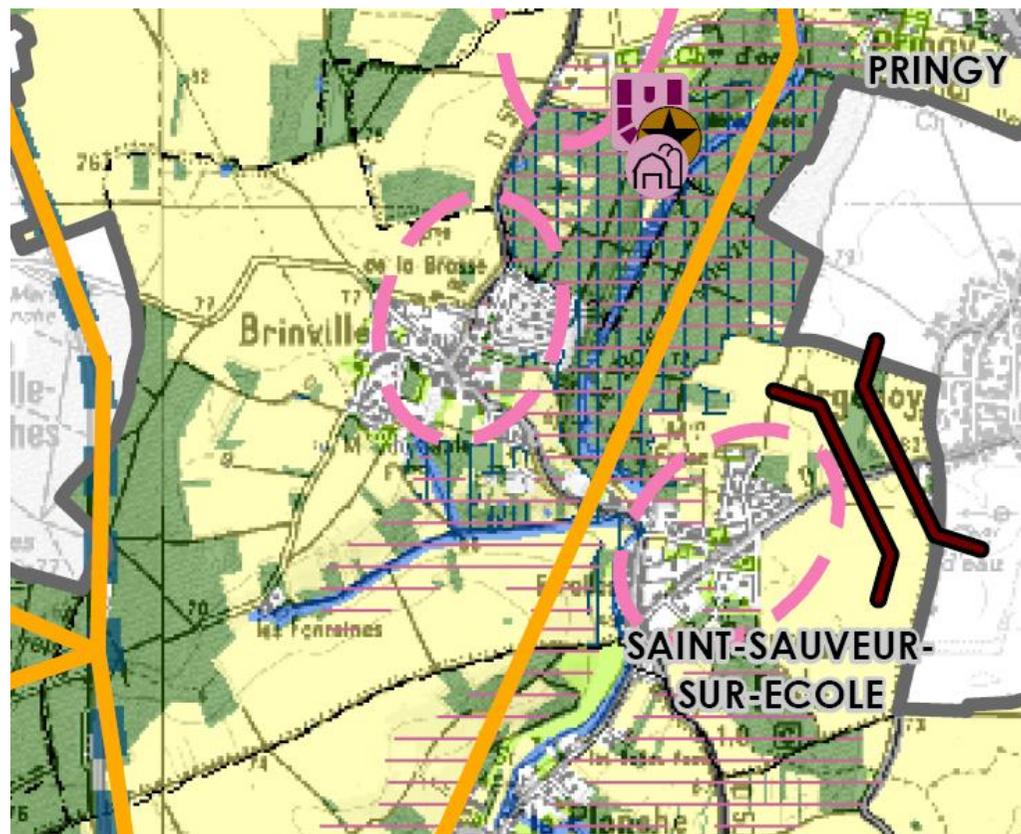
Le territoire de la commune fait partie du parc naturel régional du Gâtinais Français dont le classement a été renouvelé par le décret n°2011-465 du 27 avril 2011. Il s'agit notamment de :

- Protéger et valoriser le remarquable patrimoine naturel,
- Participer au développement économique, des activités agricoles et sylvicoles tout en respectant l'environnement,
- Améliorer la qualité de la vie des habitants et rentabiliser les villages,
- Défendre et promouvoir l'identité rurale du Gâtinais français,
- S'unir pour maîtriser les pressions urbaines et veiller à la cohérence des stratégies d'aménagement du territoire,
- Favoriser un tourisme raisonné, et sensibiliser au respect de la nature, des activités rurales et de la propriété privée.

Les orientations de la charte du PNRGF sur la commune de Saint-Sauveur-sur-Ecole veillent à protéger, gérer et valoriser les patrimoines et contribuer à l'aménagement du territoire avec les mesures suivantes :

- restaurer et préserver les continuités écologiques prioritaires d'intérêt régional que sont l'Ecole et l'A6.
- préserver les Terres Menues et le Bois Seigneur qui sont des secteurs d'intérêt écologique prioritaires (ce sont des Espaces Naturels Sensibles).
- maintenir une rupture d'urbanisation entre Saint-Sauveur et Orgenoy
- préserver les enjeux paysagers prioritaires : les éléments d'ensemble que sont les vallées de l'Ecole et du ru des Fontaines, les seuils des bourgs.

Extrait de la Charte du Parc



#### PROTÉGER, GÉRER ET VALORISER LES PATRIMOINES

- P3** Continuités écologiques prioritaires à restaurer et à préserver
  - Intérêt national
  - Intérêt interregional
  - Intérêt régional
- P2** Secteurs d'intérêt écologique prioritaires à préserver
- P4** Site des mares et mouillères de la Plaine de Bière à préserver
- P5** Secteurs à enjeux paysagers prioritaires à préserver (éléments structurants) :
  - Éléments d'ensemble
  - Motifs paysagers ou ponctuations remarquables
    - Seuils
    -

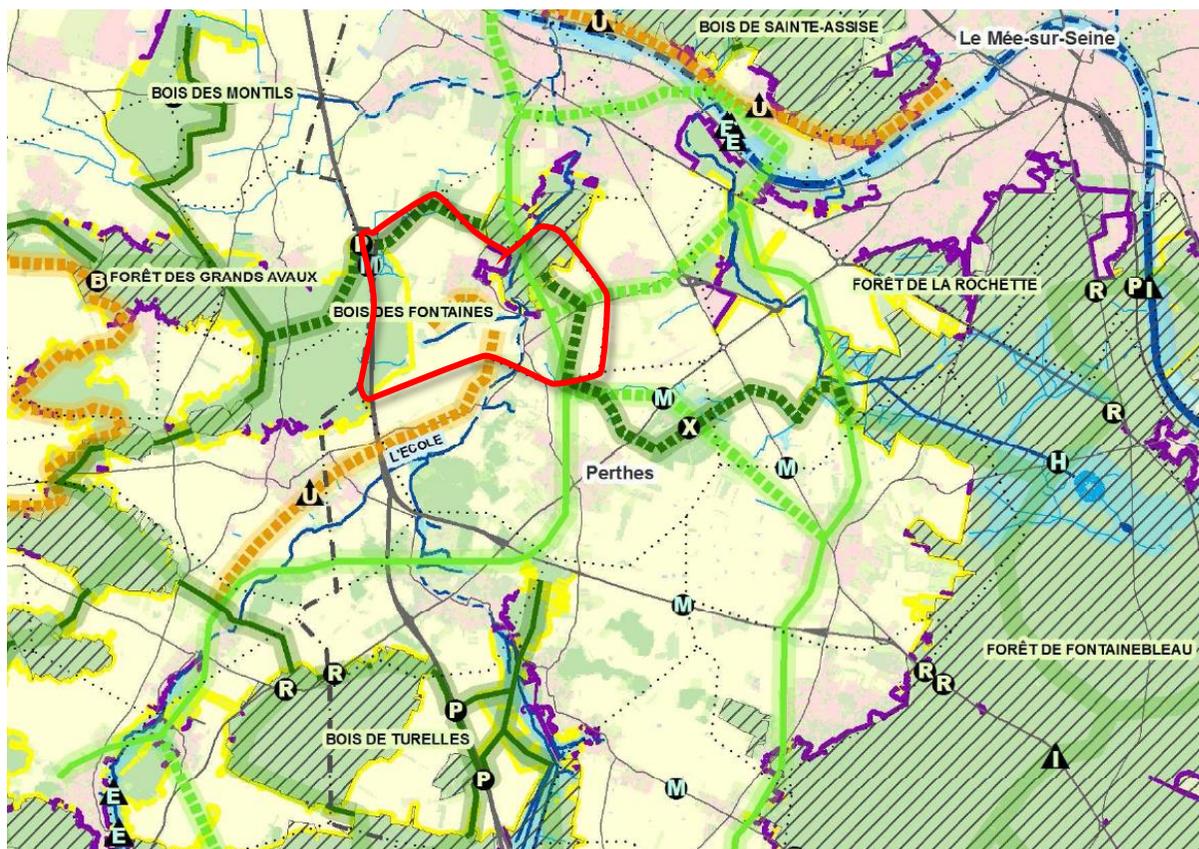
#### CONTRIBUER À L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

- P7** Espaces urbanisés à optimiser
- P8** Ruptures d'urbanisation à maintenir

#### CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET SOCIAL

- P11** Parcs, jardins et équipements de loisirs à maintenir
- P12** Espaces agricoles à maintenir
- P13** Espaces forestiers à valoriser

Les composantes du Schéma Régional de Cohérence Ecologique



Le SRCE note sur Saint-Sauveur-sur-Ecole la présence d'un réservoir de biodiversité, en l'occurrence le Bois Seigneur. Une lisière agricole et urbanisée des boisements de plus de 100 ha y est associée. De plus, une lisière agricole des boisements de plus de 100 ha est associée à l'autre bois à l'ouest de la commune (Bois des Fontaines); elle court sur la totalité de la bordure forestière. L'École est classée en cours d'eau fonctionnel sauf dans sa section proche du bourg de Saint-Sauveur où elle est à fonctionnalité réduite.

Un corridor des milieux calcaires à fonctionnalité réduite passe dans la partie sud de la commune. De plus, un corridor fonctionnel des prairies, friches et dépendances vertes traverse la commune entre les bois des Guigne-Chèvres et Seigneur en passant par le bourg de Saint-Sauveur. Enfin, un corridor de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite relie le réservoir de biodiversité du Bois Seigneur aux Bois des Fontaines et des Guigne-Chèvres.



Le PADD de Saint-Sauveur-sur-Ecole reprend ces composantes régionales. Il décline en outre les continuités à préserver à une échelle locale.

Les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique



Les objectifs du SRCE sur Saint-Sauveur-sur-Ecole sont :

- La préservation du réservoir de biodiversité du Bois Seigneur
- La préservation ou la restauration des corridors dont celui du corridor alluvial de l'Ecole et du ru des Fontaines
- De traiter prioritairement l'obstacle qu'est l'A6 sur le secteur riche en mares et mouillères et le corridor arboré (à l'est de Saint-Sauveur et au nord-ouest de la commune)
- De prendre en compte les mosaïques agricoles

**CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE**  
LÉGENDE

<p><b>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</b></p> <p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors de la sous-trame herbacée</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fleuves et rivières</li> <li>Canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer ou conforter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors de la sous-trame arborée</li> <li>Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux en contexte urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fleuves et rivières</li> <li>Canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li>Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux (F)</li> <li>Autres connexions multitrames (C)</li> </ul>	<p><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</b></p> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li>Principaux obstacles (triangle rouge)</li> <li>Points de fragilité des corridors arborés (cercle rouge)</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture (carré bleu à rayures)</li> <li>Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) (triangle bleu)</li> <li>Obstacles sur les cours d'eau (triangle noir)</li> <li>Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport (cercle noir avec X)</li> <li>Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport (cercle noir avec X)</li> </ul>		
<p><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réservoirs de biodiversité (hachures diagonales)</li> <li>Milieux humides (hachures horizontales)</li> </ul>	<p><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteurs de concentration de mares et mouillères (bleu clair)</li> <li>Mosaïques agricoles (jaune)</li> <li>Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés (jaune)</li> </ul>		
<p><b>OCCUPATION DU SOL</b></p> <table border="0"> <tr> <td> <p><b>Occupation du sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boisements (vert foncé)</li> <li>Formations herbacées (vert clair)</li> <li>Cultures (jaune)</li> <li>Plans d'eau et bassins (bleu)</li> <li>Carrières, ISD et terrains nus (gris)</li> <li>Tissu urbain (rose)</li> </ul> </td> <td> <p><b>Infrastructures de transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Infrastructures routières majeures (double ligne noire)</li> <li>Infrastructures ferroviaires majeures (double ligne noire avec traits)</li> <li>Infrastructures routières importantes (double ligne grise)</li> <li>Infrastructures ferroviaires importantes (double ligne grise avec traits)</li> <li>Infrastructures routières de 2e ordre (double ligne fine)</li> <li>Infrastructures ferroviaires de 2e ordre (double ligne fine avec traits)</li> </ul> </td> </tr> </table>		<p><b>Occupation du sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boisements (vert foncé)</li> <li>Formations herbacées (vert clair)</li> <li>Cultures (jaune)</li> <li>Plans d'eau et bassins (bleu)</li> <li>Carrières, ISD et terrains nus (gris)</li> <li>Tissu urbain (rose)</li> </ul>	<p><b>Infrastructures de transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Infrastructures routières majeures (double ligne noire)</li> <li>Infrastructures ferroviaires majeures (double ligne noire avec traits)</li> <li>Infrastructures routières importantes (double ligne grise)</li> <li>Infrastructures ferroviaires importantes (double ligne grise avec traits)</li> <li>Infrastructures routières de 2e ordre (double ligne fine)</li> <li>Infrastructures ferroviaires de 2e ordre (double ligne fine avec traits)</li> </ul>
<p><b>Occupation du sol</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Boisements (vert foncé)</li> <li>Formations herbacées (vert clair)</li> <li>Cultures (jaune)</li> <li>Plans d'eau et bassins (bleu)</li> <li>Carrières, ISD et terrains nus (gris)</li> <li>Tissu urbain (rose)</li> </ul>	<p><b>Infrastructures de transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Infrastructures routières majeures (double ligne noire)</li> <li>Infrastructures ferroviaires majeures (double ligne noire avec traits)</li> <li>Infrastructures routières importantes (double ligne grise)</li> <li>Infrastructures ferroviaires importantes (double ligne grise avec traits)</li> <li>Infrastructures routières de 2e ordre (double ligne fine)</li> <li>Infrastructures ferroviaires de 2e ordre (double ligne fine avec traits)</li> </ul>		

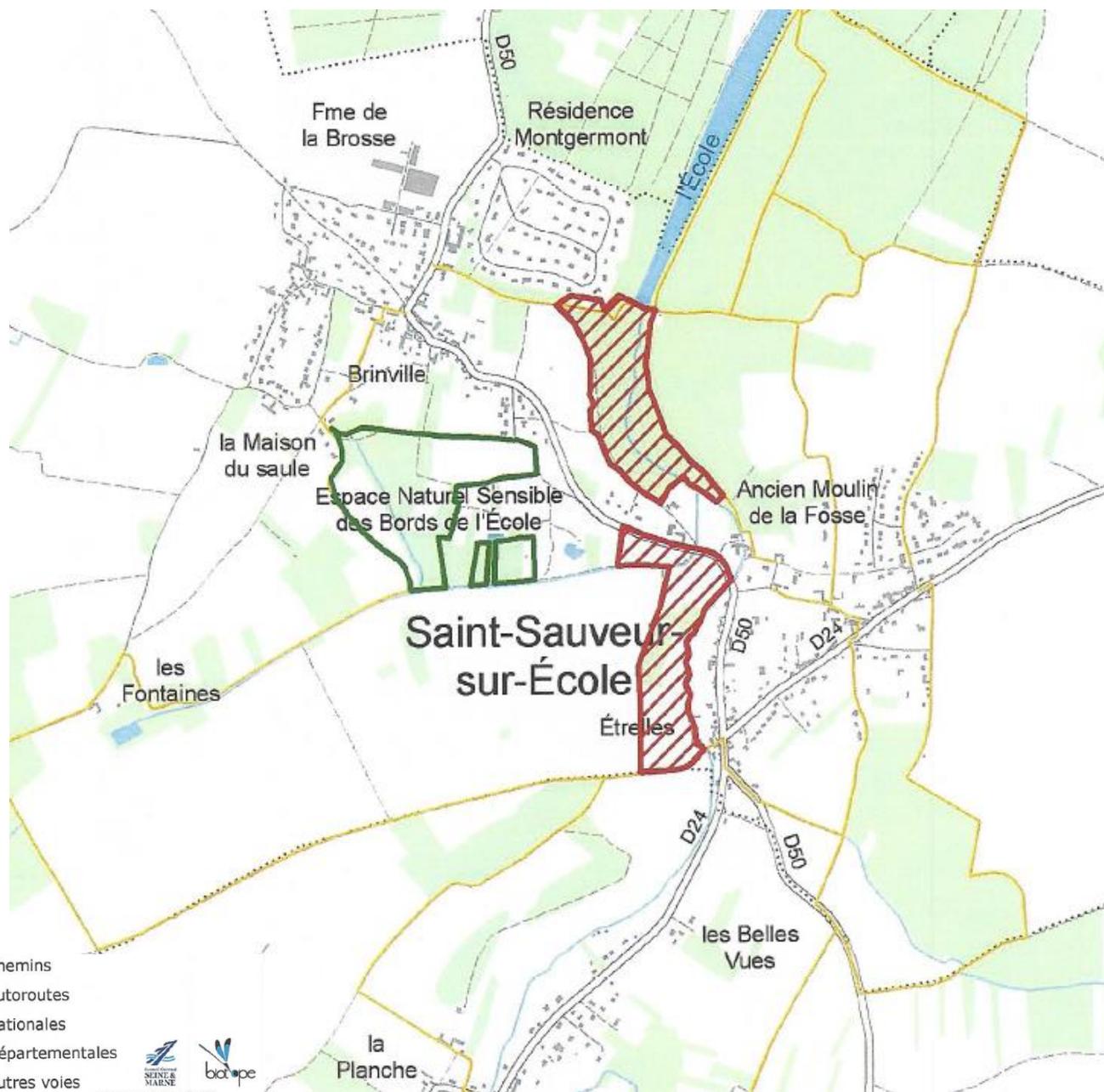
[ ] Limites régionales  
 [ ] Limites départementales

Logos: République Française, Île-de-France, Mairie de Saint-Sauveur-sur-Ecole, Copie

Le PADD de Saint-Sauveur-sur-Ecole reprend les objectifs de préservation des continuités écologiques dont le Bois Seigneur, les vallées de l'Ecole et le ru des Fontaines, le corridor arboré. Il préserve également les mosaïques agricoles ainsi que les mares.

**Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)**

Plusieurs ENS ont été délimités sur le territoire communal : les Terres Menues, la Rivière. Ils ont été institués afin de préserver les continuités écologiques, mais également un cadre de vie et une unité paysagère de qualité dans la commune.



- |                                   |                    |                 |
|-----------------------------------|--------------------|-----------------|
| Espace Naturel Sensible à créer   | Limites communales | Chemins         |
| Espace Naturel Sensible existant  | Bâtiments          | Autoroutes      |
| Autres Espaces Naturels Sensibles | Rivières           | Nationales      |
| Chemins inscrits au PDIPR         | Bois ou forêt      | Départementales |
| Chemins en cours d'inscription    | Eau                | Autres voies    |
| Réseau ferroviaire                |                    |                 |

Cartographie : Biotope, Juillet 2009  
Sources : Département de Seine-et-Marne - SIG  
© IGN BD TOPO

### Les zones humides

Le SAGE Nappe de Beauce identifie des zones potentiellement humides essentiellement dans la vallée de l'Ecole et du ru des Fontaines, avec une gradation entre des zones :

- à forte probabilité de présence : au sein du Bois Seigneur,
- À probabilité moyenne de présence : les abords de l'Ecole, du ru des Fontaines et de celui des Guigne-Chèvres ainsi que localement sur les coteaux et autour de mares
- À faible probabilité de présence sur les coteaux (village de Saint-Sauveur) et la zone de la Mare aux Saules au S-E du territoire

Aucune extension de l'enveloppe urbanisée ne concerne les zones humides.



### Zones potentiellement humides du SAGE

- Champ ou prairie humide - Observé
- Cours d'eau
- Peupleraie - Observés
- Plan d'eau
- Zone à faible probabilité de présence - Calcul théorique
- Zone à probabilité moyenne de présence - Calcul théorique
- Zone à forte probabilité de présence - Calcul théorique
- Zone humide bordure de cours d'eau - Observée
- Zone humide bordure de plan d'eau - Observée

Les protections environnementales situées en dehors du territoire communal

**Les zones Natura 2000**

Aucune zone de ce type n'est sur la commune. Les plus proches protections de ce type sont à environ 2 km au sud-est de la commune, dans le massif de Fontainebleau, reliées par l'Ecole à celle-ci.

*Au regard notamment de la distance séparant le territoire communal de cette protection, le PADD de Saint-Sauveur-sur-Ecole n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la zone NATURA 2000.*

**La Réserve Naturelle Régionale (RNR)**

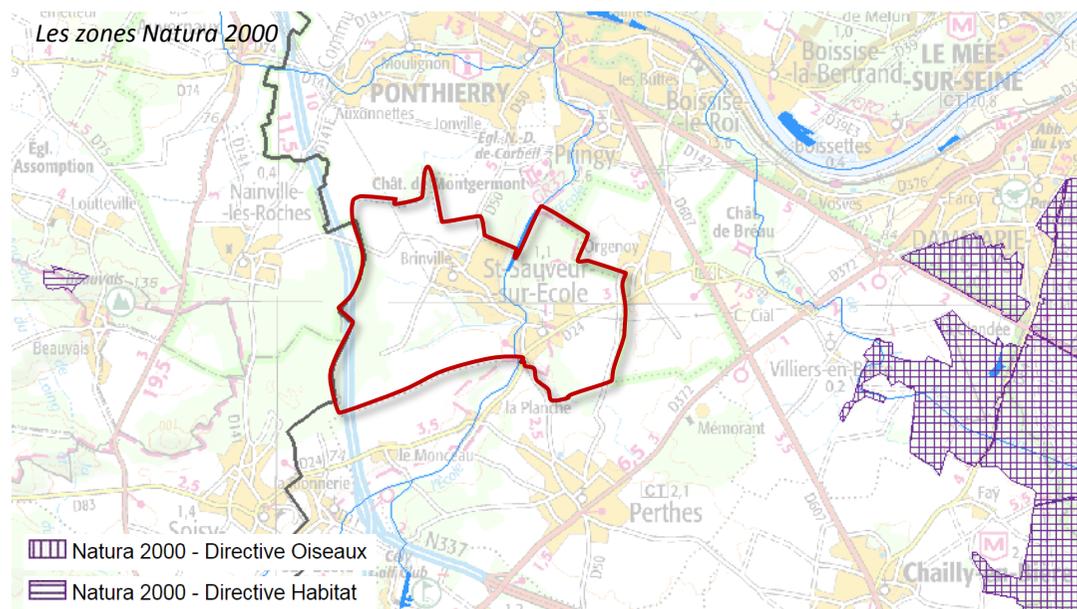
La Réserve naturelle régionale des Bruyères de Sainte-Assise (93 ha), le plus grand vivier d'insectes d'Île-de-France après Fontainebleau, est située à cheval sur les communes de Boissise-la-Bertrand et de Seine-Port, à 5 kilomètres au Nord-Est de Saint-Sauveur-sur-Ecole. Elle est gérée par l'Agence des Espaces Verts d'Île-de-France (AEV).

*Au regard notamment de la distance séparant le territoire communal de cette protection, le PADD de Saint-Sauveur-sur-Ecole n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la Réserve naturelle régionale.*

**Les Arrêtés de Protection du Biotope (APB)**

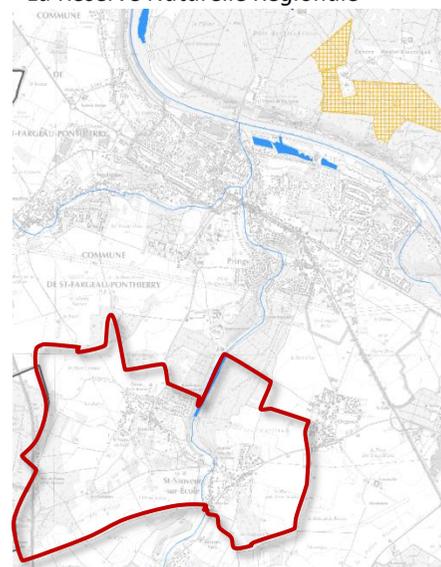
Le plus proche est celui du « Marais de Fontenay-le-Vicomte » à environ 10 km au nord-ouest.

*Le PADD de Saint-Sauveur-sur-Ecole n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'Arrêté de protection du biotope.*



Source : DRIEE IDF

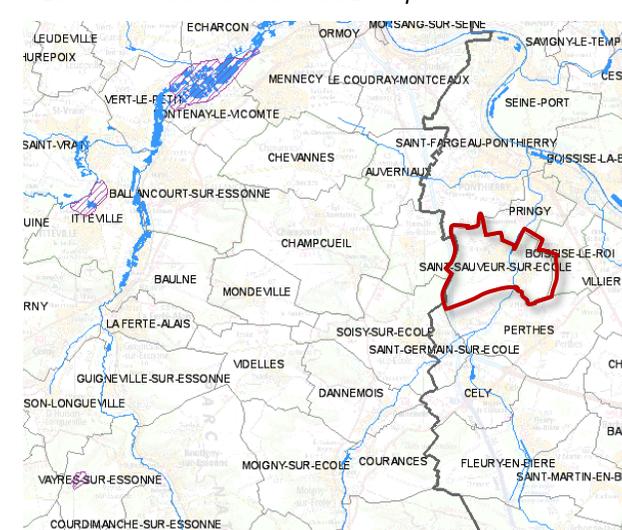
**La Réserve Naturelle Régionale**



Réserve Naturelle Régionale (RNR)

Source : DRIEE IDF

**Les Arrêtés de Protection du Biotope**



Source : DRIEE IDF

**Les sites classés**

Les plus proches sont les sites inscrits des « Abords de la forêt de Fontainebleau » situé à 1 km au sud-est et de la « Vallée de l'Ecole » au sud-ouest, ainsi que le site classé du « Ru de Rebais » au sud.

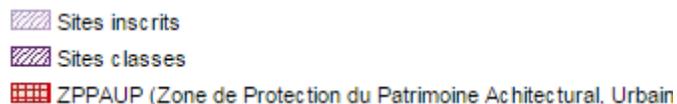
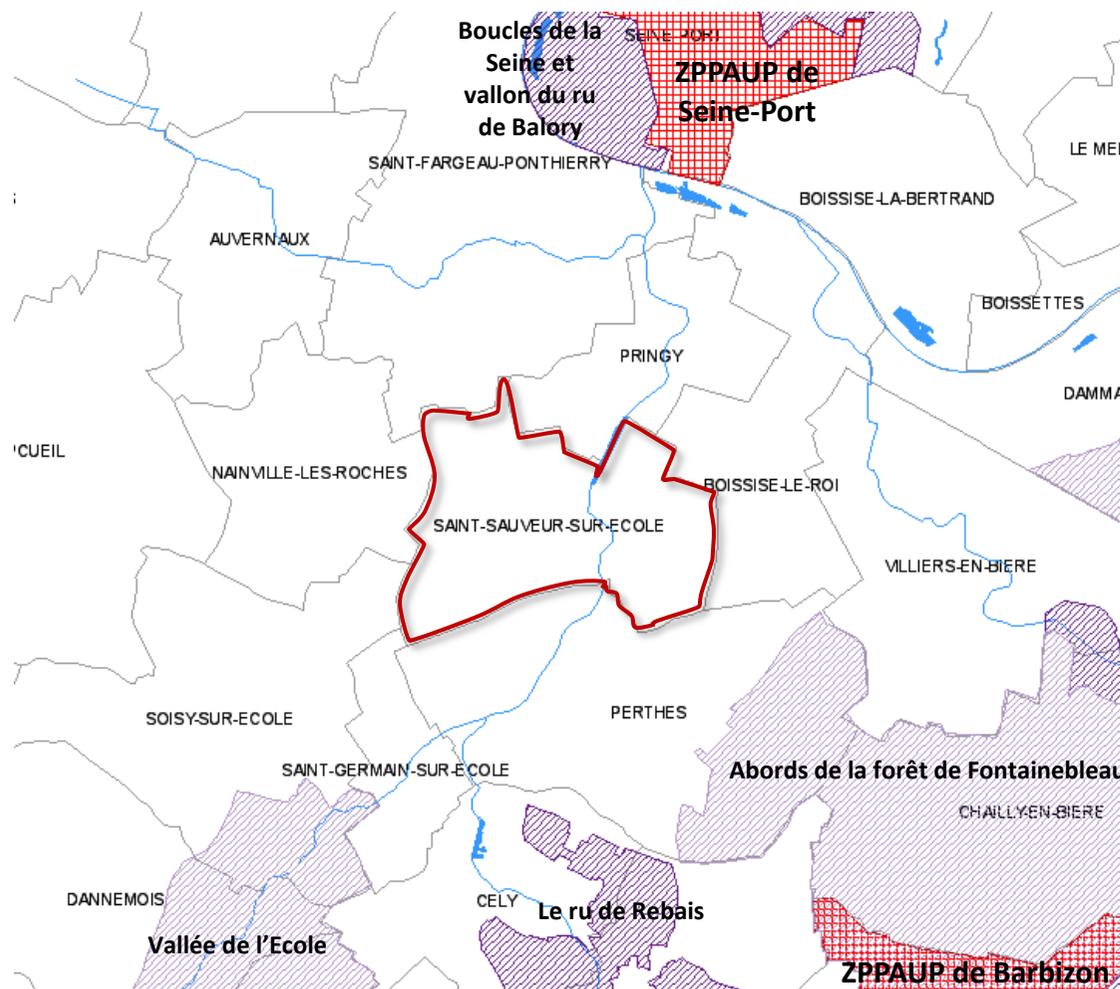
*Le PADD de Saint-Sauveur-sur-Ecole n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur les sites inscrits et classés.*

**Les ZPPAUP**

Au nord, on relève la ZPPAUP de Seine-Port, au sud-est la ZPPAUP de Barbizon.

*Le PADD de Saint-Sauveur-sur-Ecole n'est pas susceptible d'avoir une incidence sur les ZPPAUP de Seine-Port et Barbizon.*

Sites classés, sites inscrits et ZPPAUP (Source : DRIEE IDF)



L'eau, les risques et nuisances

**Le captage en eau potable**

L'alimentation en eau est assurée par le captage n°0258 5X 0091/F en activité et protégé par l'arrêté préfectoral n°07 DAIDD EC 09. Il est situé sur le chemin de la Gence près de l'Ecole à proximité de la mairie.

**Les installations classées**

Aucune installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ne se situe sur la commune. Cependant on recense une ICPE soumise au régime d'autorisation sur la commune de Boissise-le-Roi.

**Pollution des sols**

Plusieurs sites de pollution sont recensés : une pollution potentielle due à l'activité terminée d'un ancien atelier d'imprimerie situé à Brinville et une pollution des sols, cependant sans impact significatif (source : étude Ademe 2010) sur des terrains localisés à l'est de la commune.

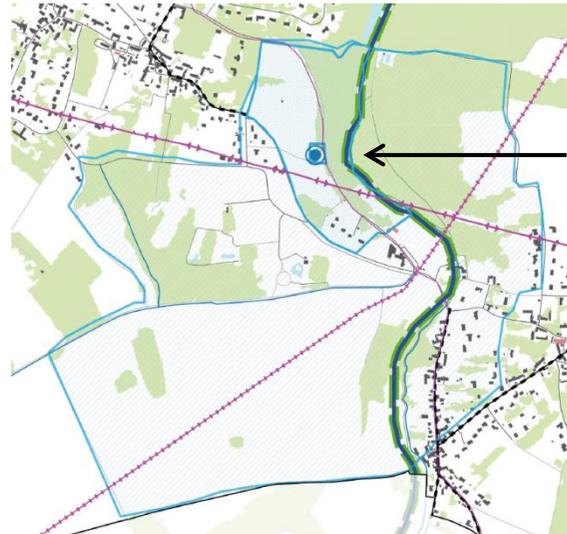
**Le plan d'exposition au bruit**

Sans objet.

**Le bruit aux abords des infrastructures**

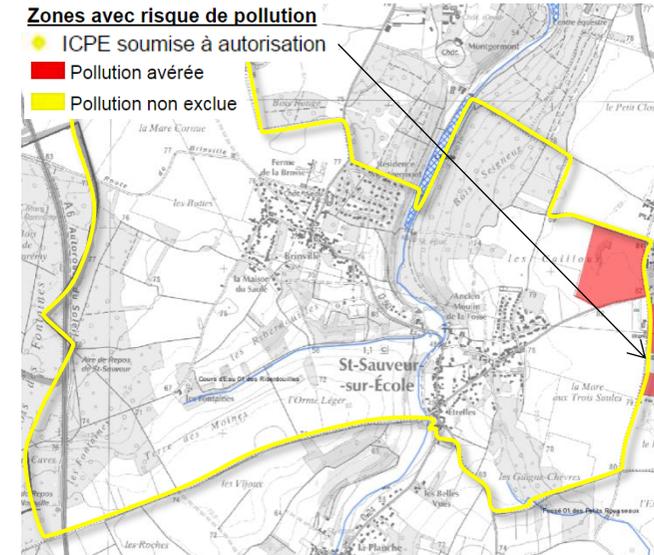
La commune subit essentiellement les nuisances sonores provenant de l'autoroute A6, cependant les zones d'habitations, distantes d'au moins 1 km, ne sont pas touchées. Seule une habitation isolée sise au lieudit « Les Fontaines » subit ce bruit pendant la journée.

*Le parti d'aménagement doit prendre en compte les périmètres de protection des captages ainsi que les activités industrielles existantes et passées. Il doit prendre en compte le bruit engendré par l'autoroute A6.*

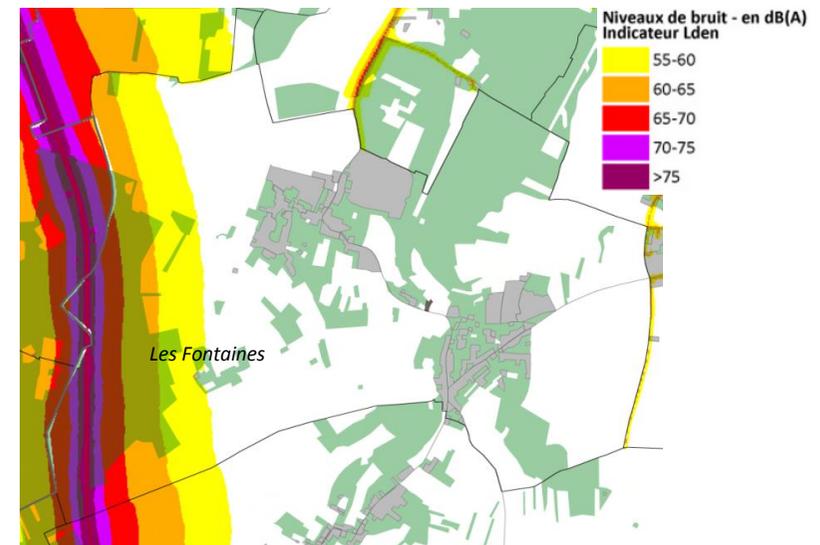


Captage chemin de la Gence

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique



Les zones à risque de pollution des sols et l'ICPE (Source : DRIEE IDF)



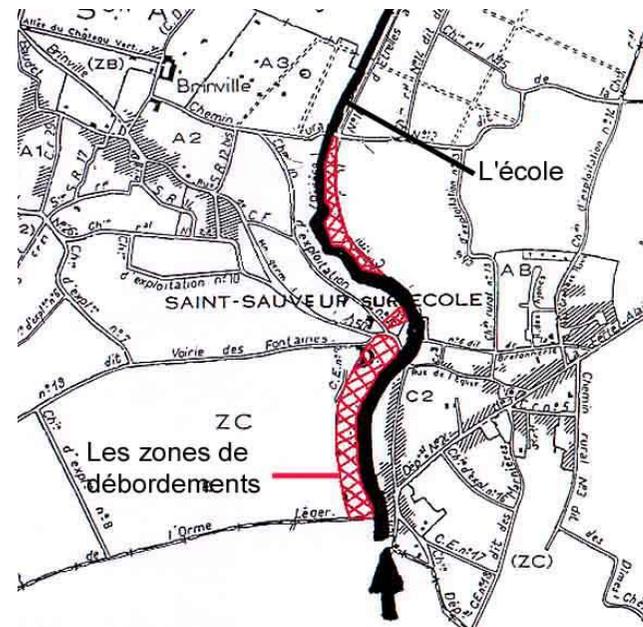
Le bruit routier en journée (Source : bruitparif.fr)

**Le risque lié à la rivière**

L'École n'est pas une rivière qui suscite des risques importants en terme d'inondations. Toutefois, elle subit comme tout cours d'eau des périodes d'étiage et de crue.

De plus, l'objectif de restauration de son cours naturel entraîne la nécessité de lui réserver un espace de mobilité le plus large possible. Cet espace de mobilité maximale, défini à l'aide d'un inventaire des zones inondées au cours des derniers milliers d'années (source : étude SIARCE/SAFEGE2014), englobe actuellement une partie des constructions au niveau des Etreilles.

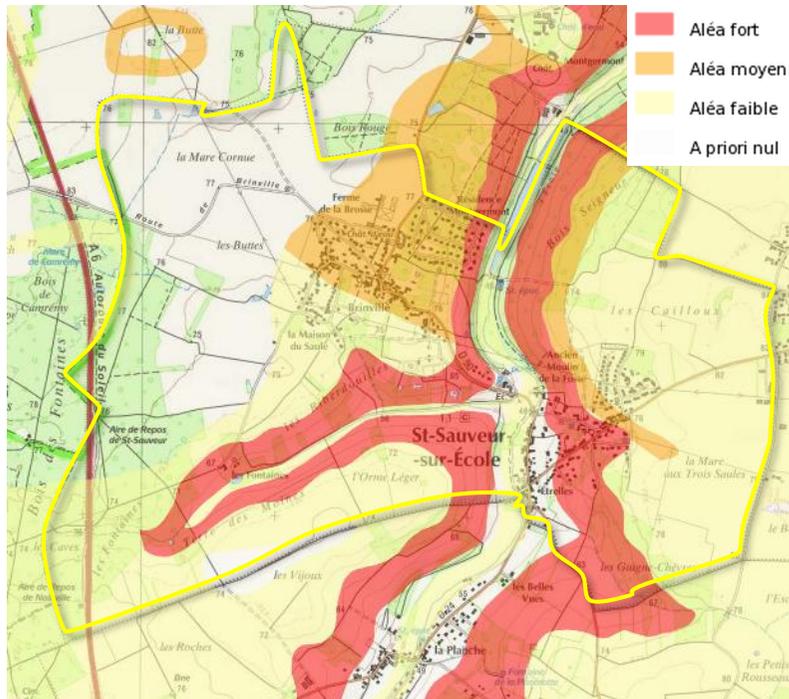
Dans le règlement, concernant la limite de cette zone aux Etreilles, il a été choisi de la clarifier en prenant comme nouvelle limite le milieu de la rue. Dans cette zone Ualm (lit majeur), l'implantation de toutes les constructions doit se faire dans une bande de 35 m mesurés à partir de la rue d'Etreilles et en dehors des éléments de paysage situés en bordure de l'École (d'une largeur d'environ 15 m). En outre, la superficie des annexes est limitée et la cote altimétrique du premier plancher habitable doit être égale à la cote altimétrique moyenne de la rue.



Les zones de débordement de la rivière Ecole (Source : POS - étude SIARE)

**L'aléa retrait-gonflement des argiles**

La saturation en eau puis le dessèchement des argiles rend certains terrains mouvant. Cela fragilise les constructions, et notamment celles situées dans le village de Saint-Sauveur et à l'est de la résidence de Montgermont, soumises à l'aléa le plus élevé.



L'aléa retrait-gonflement des argiles (Source : Géorisques)



L'espace de mobilité maximale des cours d'eau (Source : étude SIARCE)

## VI.2 Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du PADD

### Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

#### Les continuités écologiques et la biodiversité

L'état initial de l'environnement a mis en évidence que la valeur écologique du territoire est forte dans les milieux de la vallée (bois, ripisylve...), sur le coteau calcaire et sur le plateau agricole entre Saint-Sauveur et Boissise-le-Roi à l'est.

Les continuités d'importance régionale sont essentiellement situées dans la vallée de l'Ecole, à l'est du noyau villageois de Saint-Sauveur et à l'intérieur de Saint-Sauveur ainsi que sur le coteau des « Terres Menues ».

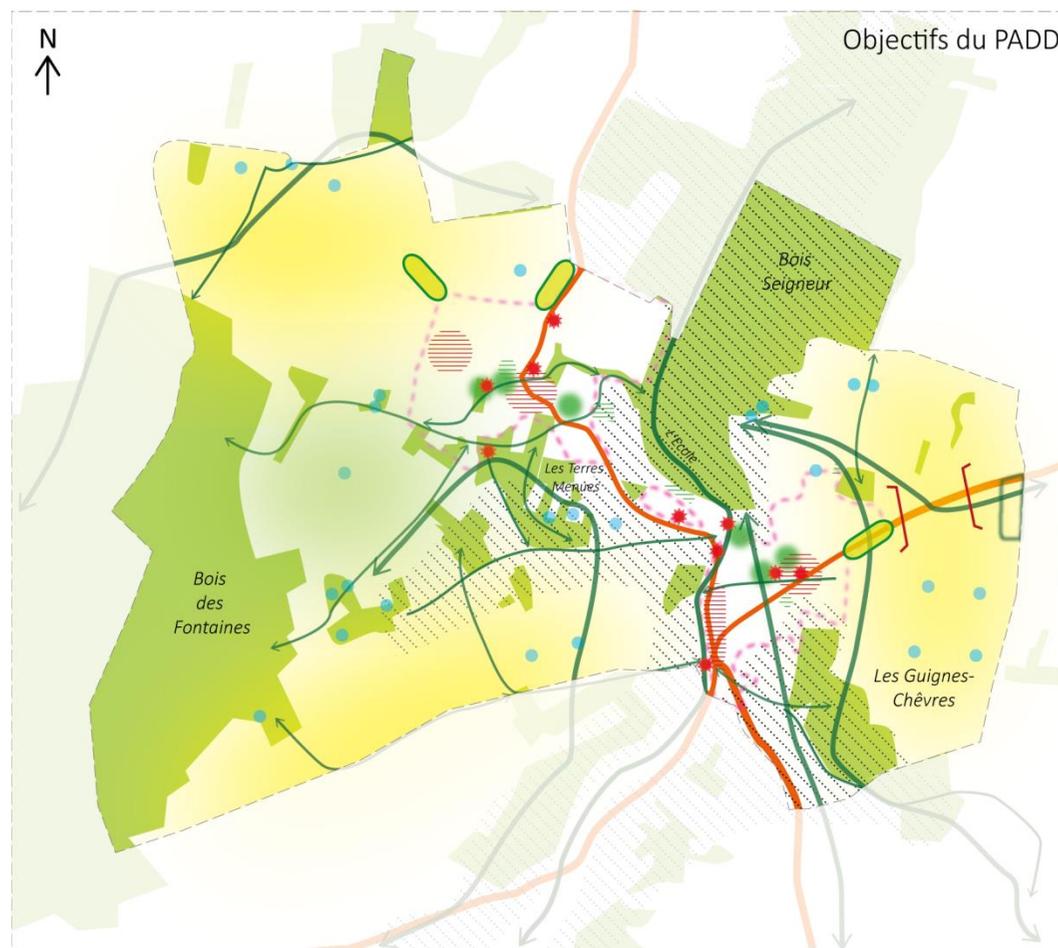
L'objectif est de protéger les éléments constitutifs des continuités écologiques et de valoriser les éléments de biodiversité dans ces espaces.

C'est pourquoi le PADD a intégré les enjeux liés à la préservation des habitats et des espèces par une identification des continuités.

Préserver l'environnement naturel du territoire et les continuités écologiques et valoriser les qualités paysagères

préserver et mettre en valeur...

-  la vallée de l'Ecole et les abords du ru des Fontaines
-  les mares
-  les champs ouverts
-  les champs cloisonnés
-  les abords de la zone artisanale
-  les entrées de ville
-  les boisements
-  la silhouette des espaces urbanisés
-  la rupture d'urbanisation
-  trame verte et bleue
-  voie fragmentant les continuités



**Les espaces agricoles**

Ils sont à protéger en raison du potentiel agronomique ou économique que représentent les terres agricoles, de leur rôle dans le paysage et en tant que passage pour la faune mais ne présentent pas de réel intérêt sur le plan des espèces et des milieux. Le PADD indique que « leur évolution doit avoir pour objectif une diversification des pratiques agricoles permettant d’y réintroduire de la biodiversité ».

L’intégrité des espaces agricoles ouverts est préservée du mitage :

- par le maintien d’une rupture d’urbanisation entre Saint-Sauveur et la commune de Boissise-le-Roi,
- par un développement restreint de l’urbanisation à l’ouest de Brinville,
- par la protection des boisements qui ponctuent le paysage et constituent des refuges pour la faune,
- par l’identification de secteurs constructibles pour les constructions nécessaires à l’activité agricole localisés de façon à préserver les vues d’ensemble.

Le caractère cloisonné des espaces agricoles à l’ouest de Brinville est quant à lui affirmé.

**Les milieux ouverts**

Composés des jardins, vergers, prairies,... ces espaces ne sont pas identifiés par le PADD en tant que tels. Ils font l’objet de protection par leur classement en zone de jardins (Nj) ou en éléments de paysage dans le règlement.

**Les milieux boisés**

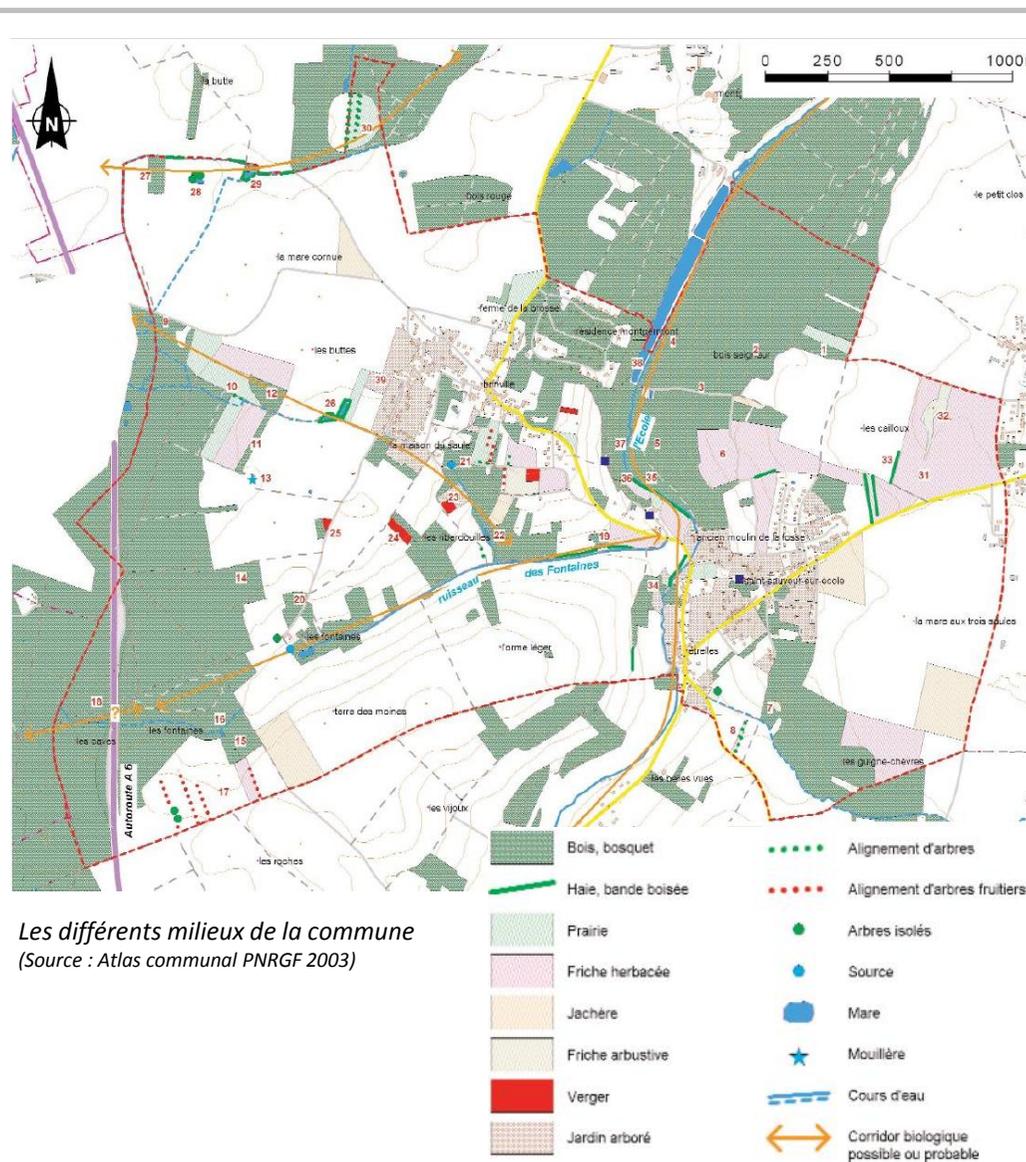
Les boisements sont nombreux et de tailles variées. Les principaux sont ceux du Bois Seigneur et des Fontaines.

Le PADD affirme la volonté de préservation des boisements existants et propose la création de certains alignements en entrées de ville.

Dans le règlement, le classement en espace boisé classé (EBC) des plus grands boisements est ainsi maintenu, les autres faisant l’objet d’une OAP thématique intéressant tous les alignements de végétaux.

**Les milieux humides, les mares et mouillères**

Le projet de PLU n’autorise pas d’extension sur les zones potentiellement humides du SAGE. Les mares et mouillères sont des lieux relais entre les boisements humides et la vallée de l’Ecole, elles sont identifiées par le PADD et font l’objet dans le règlement d’un classement en élément de paysage interdisant notamment leur comblement.



Les différents milieux de la commune  
(Source : Atlas communal PNRGF 2003)

**Synthèse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

Le PLU tend à renforcer les mesures de protection des milieux naturels et de la biodiversité. Un impact positif de la mise en œuvre du PLU est donc attendu sur la qualité des milieux naturels.

## Les principales incidences sur les paysages

### La vallée de l'Ecole et les abords du ru des Fontaines

La volonté de préservation de ces espaces détermine une orientation du PADD sous la forme de continuités à préserver et mettre en valeur.

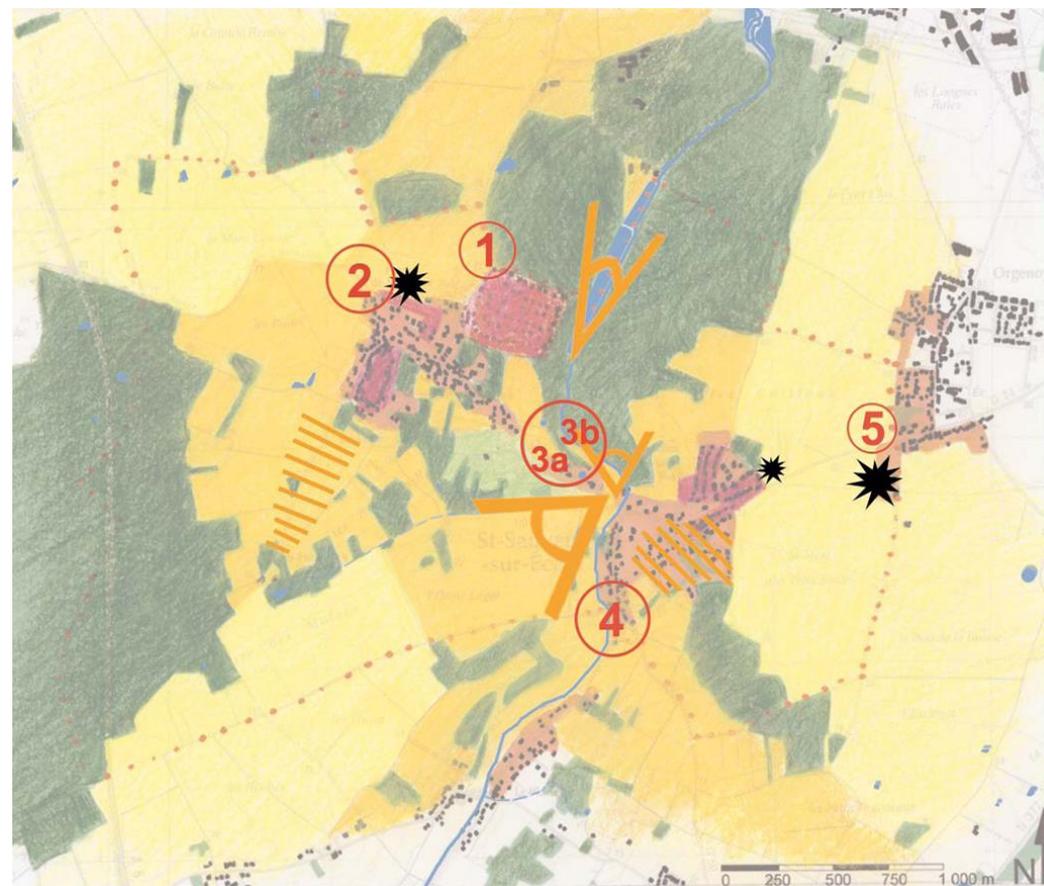
### Les espaces agricoles ouverts, grandes entités du paysage naturel

Les paysages dégagés des champs ouverts sont préservés et mis en valeur, notamment par le maintien d'une rupture d'urbanisation entre Saint-Sauveur et la commune de Boissise-le-Roi. Des secteurs d'implantation pour les constructions agricoles seront prévus au règlement.

### Les paysages bâtis

L'objectif est de contribuer à la protection et la valorisation du paysage bâti patrimonial, notamment des ensembles bâtis ruraux et villageois et de leurs caractéristiques architecturales et urbaines, des propriétés bourgeoises du XIX<sup>e</sup> siècle ainsi que des paysages de seuils (ou silhouettes) du tissu bâti et les entrées de ville. La zone d'activité sera mieux intégrée dans le paysage.

Le cadrage des conditions d'aménagement du projet de la zone à urbaniser et de la restructuration des bâtiments (les deux fermes et la maison bourgeoise à Brinville) est prévu dans le cadre d'OAP.



○ ZONES d'ENJEUX PAYSAGERS

∠ ZONES et VUES de GRANDE QUALITE

★ LOCALISATION des points noirs paysagers : site ou secteur non qualifiés, mal gérés et/ou sans identité.

Les paysages naturels de la commune  
(Source : Atlas communal PNRGF 2003)

### Synthèse des incidences sur les paysages

L'impact du PLU se concentre sur le maintien du caractère paysager de la vallée et des plateaux. Pour ce qui concerne le reste du territoire communal, le PLU consolidera l'identité paysagère des villages et la silhouette des espaces urbanisés.

## Les principales incidences sur le milieu physique

### **Le sol et le sous-sol**

#### Incidences sur le risque de pollution des sols :

Par rapport au POS auparavant en vigueur, la surface nouvelle ouverte à l'urbanisation et le renforcement des possibilités de constructions nouvelles dans le périmètre bâti correspondent au projet de développement des espaces habités. Ainsi de fait le projet d'aménagement engendre une augmentation du risque de pollution des sols.

#### Incidences sur les terres agricoles :

Il en va de même pour les terres agricoles qui vont être diminuées. Toutefois, les terrains à urbaniser (zone 2AU et AUX) sont en continuité du périmètre bâti existant, il n'engendrent pas de coupure. Le premier se situe sur des terres à la qualité la plus médiocre sur la commune, le second sur des terres « de bonne qualité » (source : POS).

Le schéma directeur d'assainissement va mettre en place les conditions d'amélioration de la situation existante, notamment en préconisant les travaux nécessaires sur la station épuration.

### **L'eau**

#### Incidences sur la ressource en eau : l'économie de la ressource

Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par les capacités du réseau de distribution existant. L'incitation à la récupération des eaux pluviales sera inscrite dans le règlement.

#### Incidences sur la ressource en eau : la protection de la ressource

Dans la mesure où les rejets des zones d'urbanisation future seront pris en charge par le réseau collectif d'assainissement ou par les dispositifs d'assainissement individuel afin de respecter les normes en vigueur, le PLU n'aura pas d'incidence sur la qualité du milieu hydrographique superficiel.

Le règlement interdira toute évacuation dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux des eaux usées.

### **Les déchets**

L'augmentation de la population engendrera une augmentation du volume à collecter. Le PADD prend en compte les objectifs en matière de réduction du volume à collecter et du renforcement du tri sélectif.

**L'air et la consommation d'énergie***Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements*

Le PADD incite à la mise en place des moyens pour la réduction de l'usage de la voiture particulière (développement des transports collectifs et des modes actifs). Le parti d'aménagement contribue globalement à limiter le taux de motorisation des ménages en concentrant les potentialités des nouvelles urbanisations dans le périmètre urbanisé, en reliant la nouvelle urbanisation à destination résidentielle (zone 2AU) aux transports collectifs par une liaison douce, en incitant au développement des transports collectifs, en demandant des emplacements de stationnement pour les cycles. On peut aussi escompter sur un développement des véhicules électriques ou hybrides pour limiter la pollution due à l'emploi de la voiture particulière voire des transports collectifs.

Néanmoins l'augmentation prévisible des circulations automobiles engendrera une augmentation des sources de pollution de l'air. Ces apports ne remettront toutefois pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur.

*Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les bâtiments*

L'accroissement du parc de logements est susceptible d'entraîner une hausse de la consommation d'énergie et de contribution à une dégradation de la qualité de l'air. Le PADD incite à la mise en place des moyens pour la réduction de la consommation énergétique (réduction de l'usage de la voiture particulière, isolation des bâtiments, intensité de l'éclairage public, utilisation des énergies renouvelables).

**L'environnement sonore**

Le développement résidentiel et des secteurs d'activité agricole prévus ne seront pas susceptible d'entraîner une hausse significative des niveaux de bruits actuels à proximité des zones résidentielles.

**Emissions lumineuses**

Le développement des zones à urbaniser devra notamment prendre en compte les enjeux liés à la pollution lumineuse.

Sur le reste du territoire, du fait que l'urbanisation restera contenue dans les périmètres bâtis actuels, le PLU limitera les conditions d'une possible augmentation des émissions lumineuses.

**Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel**

Le PLU prendra en compte les divers risques qui concernent le territoire communal (inondation, retrait gonflement d'argiles) en interdisant ou limitant la construction dans les zones concernées afin de ne pas augmenter la population exposée au risque inondation, et en imposant le recueil des eaux pluviales à la parcelle. Des recommandations et une information seront faites pour expliquer les précautions à prendre en cas de construction dans les zones d'aléa « argiles ».

**Synthèse des incidences sur le milieu physique**

*L'impact du PLU est limité à l'incidence du développement des zones à urbaniser et globalement aux constructions nouvelles contenues dans le périmètre bâti du village. D'une manière générale, la transcription dans le règlement des politiques pour limiter les incidences de l'urbanisation sur l'environnement (incitation à la diminution de l'emploi de la voiture particulière, à l'économie de la ressource en eau, à l'économie d'énergie dans les bâtiments...) contribueront à limiter les incidences du PLU sur le milieu physique.*

*Il en résulte que le PLU n'aura pas d'incidence notable sur le milieu physique du territoire communal et à l'échelle plus large dans lequel il s'inscrit.*

## Les principales incidences sur la santé humaine

### **La sécurité des biens et des personnes**

Le PLU prendra en compte l'ensemble des servitudes d'utilité publique relatives à ce sujet (dont le transport de matières dangereuses : canalisation de gaz et d'hydrocarbures).

D'une manière générale le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière devraient diminuer les risques liés aux circulations automobiles. L'amélioration de la circulation des bus sur les départementales traversant les villages est par ailleurs inscrite dans le PADD.

### **La qualité de l'air**

Le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière, à l'encouragement de l'usage des véhicules électriques et à la réduction des consommations d'énergie dans le bâtiment devraient diminuer les risques liés aux rejets polluants.

### **La qualité de l'eau**

La préservation de la ressource est mise en œuvre par les mesures du schéma directeur d'assainissement et la rénovation de la station d'épuration.

### **L'environnement sonore**

Les données globales montrent que la commune est relativement épargnée en termes de nuisances sonores vis-à-vis des sources considérées : les nuisances de l'autoroute A6 sont en effet atténuées par le Bois des Fontaines et la distance séparant cette infrastructure des zones habitées.

Le PLU prendra en compte la réglementation en matière d'implantation des constructions à proximité d'infrastructures bruyantes.

### **Synthèse des incidences sur la santé humaine**

Il résulte de la mise en œuvre des politiques de préservation des composantes de l'environnement que le projet d'aménagement du territoire n'aura pas d'effet notable sur la santé humaine.



---

AGENCE RIVIERE - LETELLIER  
52, Rue Saint Georges  
75009 Paris  
Tél. : 01.42.45.38.62

---