



**Le Vice-président**  
chargé de l'écologie  
du développement durable  
et de l'aménagement



Saint-Ouen-sur-Seine, le **13 JAN. 2020**

Réf : CR/PCT/DAT/N°D19-CRIDF-004917

**Monsieur Pascal GOUHOURY**  
**Président**  
**Communauté d'agglomération du Pays de**  
**Fontainebleau**  
**44, rue du Chateau**  
**77300 Fontainebleau**

Monsieur le Président, *Cha Pascal*

Par courrier transmis le 6 octobre 2019, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sauveur-sur-École, arrêté par votre conseil communautaire le 26 septembre 2019.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé par le décret du 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé et chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Ce projet de PLU s'accorde bien avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le schéma directeur. Il est particulièrement attentif à la préservation de la biodiversité et de l'environnement, dont les attendus sont décrits de façon détaillée que ce soit au travers des orientations d'aménagement, notamment celles relevant de la « trame verte et bleue et paysage » ou encore des dispositions règlementaires.

Le développement qui est porté par la commune dans son projet repose en priorité sur un renouvellement urbain et une intensification urbaine en limitant la consommation d'espaces ouverts.

En matière de mobilité, je note la volonté de développer les modes doux afin d'encourager les alternatives aux déplacements carbonés.

Par ailleurs, vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement ce PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de toute ma considération.

*Br à toi*

*Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT*  
**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**

Copie : Madame Anne-Marie CHARLE, Maire de Saint-Sauveur-sur-Ecole

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référente territorial** : Clémentine MAISON, Direction de l'action territoriale  
Email : [clementine.maison@iledefrance.fr](mailto:clementine.maison@iledefrance.fr)

### **Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Sauveur-sur-École (77)**

Population (2016) : 1 120 habitants  
Superficie : 735 ha

La commune, composée de deux entités, le bourg de Saint-Sauveur et le hameau de Brinville, appartient à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (26 communes, environ 68 200 hab.) qui est intégrée à la biosphère « Fontainebleau et Gâtinais » reconnue en 1998 par l'UNESCO comme dixième réserve de biosphère française. Saint-Sauveur-sur-École fait partie du Parc naturel régional du Gâtinais Français (PNRGF) et son PLU doit donc être compatible avec la Charte du PNRGF, adoptée le 27 avril 2011 et modifiée le 10 juin 2011. Le PLU doit également être compatible avec le SCoT de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau approuvé le 10 mars 2014 et modifié le 01 octobre 2015.

La commune fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du schéma directeur de la région Île-de-France, des « bourgs, villages et hameaux » pour lesquels les objectifs sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

#### 1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

La proposition de PLU de Saint-Sauveur-sur-École témoigne d'une attention particulière portée à la préservation de ses espaces ouverts et à la maîtrise de leur consommation.

Il est prévu une extension totale de 1,27 ha : 0,8 ha en continuité de la zone artisanale, et faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°3), et 0,47 ha sur l'OAP n°1 « Le Saule ». Ces perspectives s'inscrivent dans les capacités permises par le schéma régional à l'horizon 2030 et par la charte du PNRGF imposant aux communes de contenir l'urbanisation à la partie déjà urbanisée en circonscrivant la production des nouveaux logements au sein de l'enveloppe bâtie par densification. Dans une logique d'économie des ressources, la production de logements se fera de manière privilégiée dans les volumes bâtis existants (logements vacants et transformation des fermes), ce à quoi répond ce PLU.

Au travers de ses OAP sectorielles, de son OAP thématique relative à la trame verte et bleue mais également de son règlement et du PADD, le document se caractérise par une volonté de préserver et mettre en valeur les espaces publics, le patrimoine naturel et bâti afin de maintenir la qualité du cadre de vie de la commune.

Il est à noter que ce document produit une analyse détaillée des sites potentiels de construction de logements en extension urbaine pour n'en retenir qu'un au regard de critères de protection environnementale et paysagère précis (OAP n°1).

#### 2 – Environnement et développement durable

Le PLU de Saint-Sauveur-sur-École protège les milieux naturels diversifiés de la commune (espaces boisés, agricoles et d'agrément) et affirme une volonté de préservation de la biodiversité à travers la qualité globale du document, des analyses menées et de la traduction des objectifs dans la rédaction des OAP.

Pour la plupart des espaces boisés, une protection supplémentaire au classement en zone naturelle est appliquée afin de prévenir tout défrichement. On notera de même la protection des lisières de massifs boisés de plus de 100 ha grâce à la bonne transcription graphique de cette bande inconstructible de 50 mètres sur le plan de zonage. Ces mesures s'accompagnent de prescriptions en matière d'aménagement de transitions plantées à l'interface entre urbain et nature. En complément, un zonage en Nj permet la protection des jardins en cœur d'îlot pour maintenir une trame verte forte au sein de la commune.

Enfin, le document s'accompagne d'une OAP thématique dite « trame verte et bleue et paysage » dans laquelle sont déclinés trois axes : protéger les réservoirs de biodiversité, conforter voire restaurer les corridors écologiques et valoriser le paysage. Les préconisations

qui y sont attachées sont diverses et peuvent être des dispositions simples mais très utiles pour favoriser la biodiversité (réduction voire suppression de l'emploi de produits phytosanitaires, sauf les bio-contrôlés, sur les propriétés privées, maintien autant que possible des bois morts, végétalisation des murs de pierres, maintien d'anfractuosités...). Il est aussi préconisé sur les emprises agricoles de maintenir et de développer les continuités vertes au travers du réseau des haies, chemins herbeux et buttes plantées.

Les OAP sectorielles ainsi que l'OAP thématique prennent bien en compte la problématique des eaux pluviales avec une obligation d'infiltration à la parcelle, d'approche paysagère ouverte (mare, noue,...), de récupération pour l'entretien des espaces extérieurs et utilisation dans les logements. On notera aussi les propositions pour l'accueil de chiroptères et de nichoirs en façades pouvant permettre l'accueil de la biodiversité sur et dans les bâtiments, l'intégration des énergies renouvelables, la réalisation d'enveloppes durablement isolées et une utilisation des ressources locales (bois, chanvre). En outre, une liste de végétaux est proposée en annexe du PLU afin de favoriser le recours aux espèces locales et adaptées.

Aussi, ces prescriptions qualitatives et détaillées concernant l'environnement sont cohérentes avec les grandes orientations du schéma directeur.

### 3 – Développement économique

Le projet de PLU de Saint-Sauveur-sur-École ne fixe pas d'objectif chiffré en termes de création d'emplois mais cherche à conforter les emplois et services déjà présents. Le PADD précise qu'il existe un tissu d'activités peu développé dans les villages mais signale une vente à la ferme de produits locaux et une zone d'activités artisanales située entre Saint-Sauveur et Orgenoy. Le projet de PLU ne mentionne pas d'objectifs précis quant à l'OAP n°3 « zone d'activités de la Mare aux Trois Saules ».

En outre, ce document vise une plus grande mixité dans le tissu urbain notamment en zone U et porte des projets ambitieux de densification dans des anciens corps de ferme à réhabiliter, tel l'OAP n°2 « rue de Montgermont ». Le secteur se structure autour de 12 parcelles à l'entrée du hameau de Brinville et est composé de deux fermes identifiées comme bâtiments remarquables dans le PADD ainsi que de jardins et d'une demeure dite "bourgeoise". Ce PLU permet la mutation du hangar situé le long de la rue vers une mixité activité-habitat. Ainsi cette OAP permet de diversifier l'exploitation agricole grâce à la reconversion d'un des corps de ferme.

### 4 – Transports et déplacements

Cinq arrêts "Rezo Pouce", trois à Saint-Sauveur et deux à Brinville (covoiturage développé sur 37 communes à l'initiative du PNRGF), permettent de rejoindre les communes alentours. L'offre de transport est complétée par des lignes du « Shop'Bus » menant aux marchés et au centre commercial de Villiers-en-Bière.

Le PADD fixe comme objectif au vu des déplacements motorisés dominants de développer une offre de déplacements actifs (marche à pied, vélo,...). Ainsi, la commune cherche à développer un maillage fonctionnel, assurant les liaisons entre le bourg de Saint Sauveur et le hameau de Brinville. Le PLU ambitionne d'encourager l'utilisation des cycles par des aménagements ponctuels pour les deux-roues.

Pour proposer des alternatives à l'utilisation prédominante de la voiture et en cohérence avec les orientations du SDRIF, ce document valorise le piéton et le vélo, avec la volonté de compléter ce maillage, orientation qui se traduit par la préservation et la mise en valeur des sentes et chemins au sein du bourg notamment dans les arrières jardins.

Un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés a été réalisé ainsi que le nombre de places pour les vélos ; la commune est d'ailleurs équipée de deux emplacements pour la recharge des vélos et des véhicules électriques.

Un schéma d'ensemble du maillage des circulations douces compléterait utilement ce PLU et gagnerait à intégrer la dimension de l'intermodalité et donc le traitement des modes de rabattement vers les transports en commun structurants tels que les gares de Boissise-le-Roi

(5 km) et de Ponthierry-Pringy (6 km). Le SCoT de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau inscrit la liaison Saint-Sauveur-sur-Ecole/Perthes comme liaison cyclable prioritaire.

## 5 – Logement

Le rapport de présentation fait l'analyse d'un parc composé de façon majoritaire de maisons individuelles de grande taille et du déficit de logements de petites tailles et des biens locatifs. Ainsi la commune soutient la réalisation de logements diversifiés pour répondre à cette problématique et retient dans ses objectifs une production de 40% de logements collectifs et 60% de logements individuels, conformément au SCOT de Fontainebleau et sa région.

Pour répondre aux besoins de la population et au desserrement des ménages, le PLU estime à 70 le nombre de logements à produire d'ici 2030 principalement dans le diffus en comblement de dents creuses, ou par la réhabilitation de deux fermes (OAP n°2) dans la perspective d'accueillir 190 nouveaux habitants.