

Jean Pierre Marjolet

Commissaire enquêteur
23 rue François Millet
77300 FONTAINEBLEAU
Tph : 01 64 22 40 45
Port : 06 12 30 82 97
Département de Seine et Marne

PROCES VERBAL DE Synthèse et Mémoire en réponse de la maitrise d'ouvrage

Résultat de l'enquête publique

A, Monsieur le Maire de Saint Sauveur sur Ecole

OBJET : Enquête publique relative au projet d'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Sauveur sur Ecole

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

L'ouverture de cette enquête a été prescrite par arrêté N°2019/036 du 20/12/2019 du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

Le, mercredi 19 février 2020 je soussigné Jean Pierre Marjolet commissaire enquêteur public désigné en cette qualité par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun me suis adressé à Monsieur le Maire de Saint Sauveur sur Ecole

Je lui ai communiqué le résultat de l'enquête publique qui s'est déroulée à la mairie de Saint Sauveur sur Ecole du 14/01/2020 au 13/02/2020 inclus et ci- dessous exposé.

L'enquête publique s'est déroulée, conformément aux directives fixées par l'arrêté N°2019/036 du 20/12/2019 du Président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

L'enquête publique a donné lieu à plus de soixante interventions.

Déroulement :

Au cours des cinq permanences qui se sont tenues en mairie de Saint Sauveur sur Ecole.

Les visiteurs qui se sont présentés souhaitent connaître les buts et la portée du projet de l'élaboration du PLU ainsi que les critères retenus pour les classements dans les différentes zones et le règlement affecté.

Je leur ai fourni des explications et des informations : notamment, sur le devoir de concordance du PLU avec les réglementations supra communales : et pêle-mêle Le SDRIF (Schéma Directeur de la région Ile de France), le SCOT (Schéma de Cohérence et d'Organisation Territorial) le PNRGF, la préservation des terres agricoles, des surfaces boisées.

L'enquête a donné lieu à soixante inscriptions manuscrites elles sont portées ou agrafées au registre d'enquête.

Analyse des interventions

L'enquête n'a donné lieu à aucune pétition.

Interventions lors des permanences

Plus de cinquante personnes sont venues consulter le dossier.

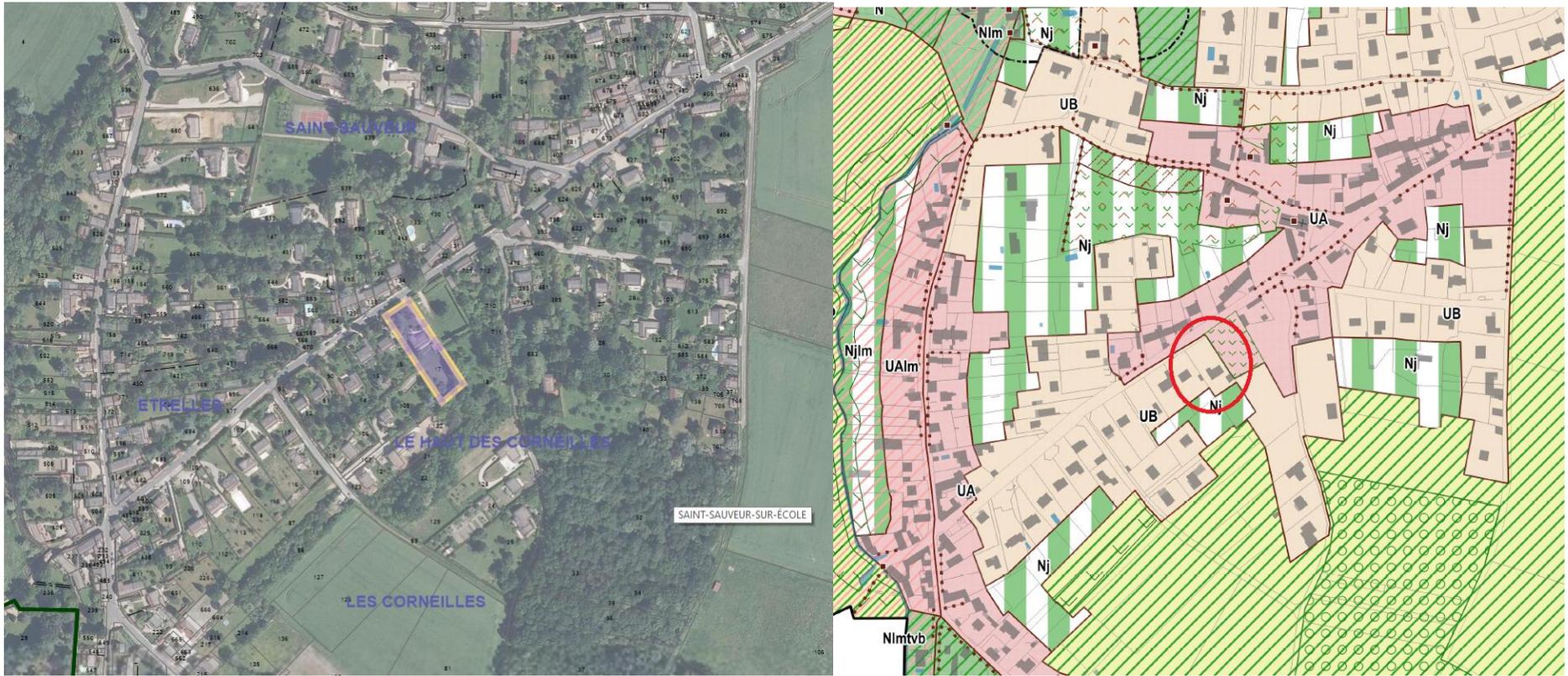
Propriétaires, elles voulaient surtout s'informer de l'élaboration du PLU de ses conséquences, et surtout des nouvelles possibilités offertes.

1. Intervention de Monsieur Marquet Jacky (visite+ inscription au registre)

Monsieur Marquet Jacky réside 14 rue de la Terre aux Moines à Saint Sauveur sur Ecole (Brinville). Il s'est présenté pour savoir s'il lui était possible de créer une dépendance pour ses vieux jours.

Remarques du Commissaire enquêteur

Je lui ai répondu qu'à priori dans sa zone il n'y avait pas de problème en respectant le règlement du PLU.



Réponse du Maître d'Ouvrage :
En effet, le règlement l'autorise.

2. Intervention de Monsieur Brola Christian (visite, inscription au registre + courrier)

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

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

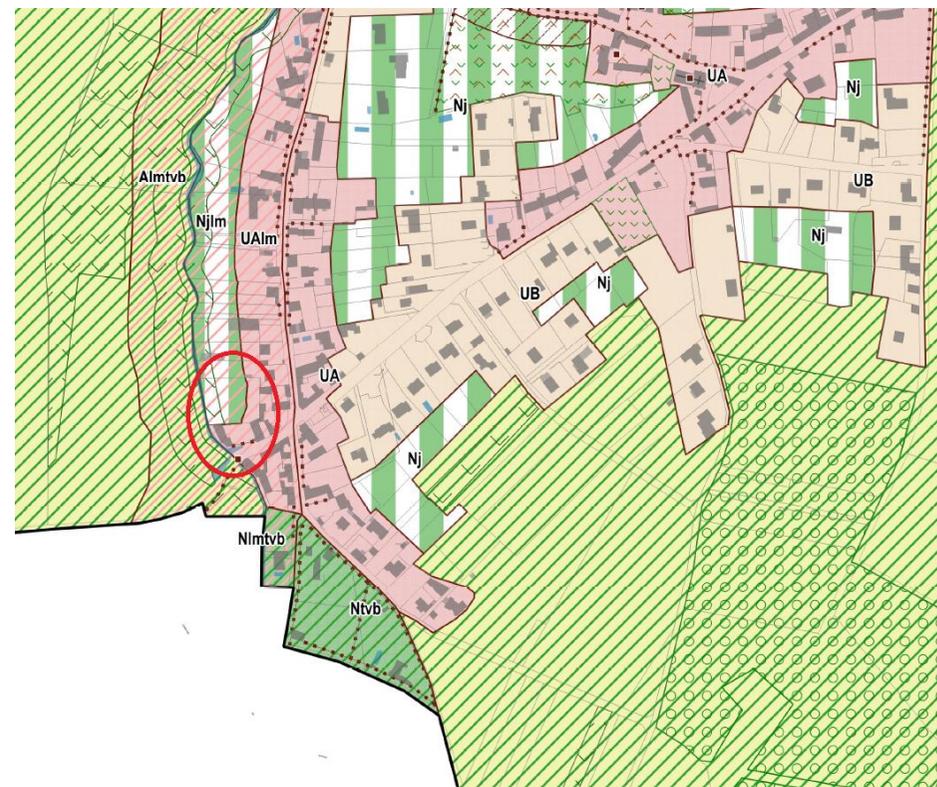
Avec le nouveau PLU cette parcelle est classée en Njlm inconstructible.

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur

En fonction de la réponse de la mairie, concernant la zone Njlm.



Réponse du Maître d'Ouvrage :

Ce secteur se situe dans l'espace du lit majeur de l'Ecole où le cours d'eau doit retrouver son espace de mobilité afin de préserver les écosystèmes qui y sont corrélés et où, par ailleurs, le risque d'inondation est effectif (cf Etude préalable à la restauration hydromorphologique et au rétablissement des continuités écologiques du bassin versant de l'Ecole, SEMEA/SIARE/ PNRGF). La municipalité ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point.

3. Intervention de Monsieur Decat Maurice (visite et inscription au registre)

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est une règle écologique pour faciliter la circulation de la faune.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

En zone UA et UB, les clôtures sur les limites séparatives aboutissant aux voies, constituées d'un mur plein revêtu, seront autorisées. Leur hauteur ne devra pas excéder 1m80. Il pourra être demandé, au niveau du sol, un espace minimum de 15cmx15cm tous les 5 mètres, afin de permettre le passage de la petite faune.

4. Intervention de Monsieur Champion Maurice (visite+ courrier agrafé au registre,)

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Il s'agit d'un accord entre voisins qui sera subordonné à la réponse de la Mairie

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 2.

5. Intervention de Monsieur Mazure André (visite+ courrier)

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

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

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

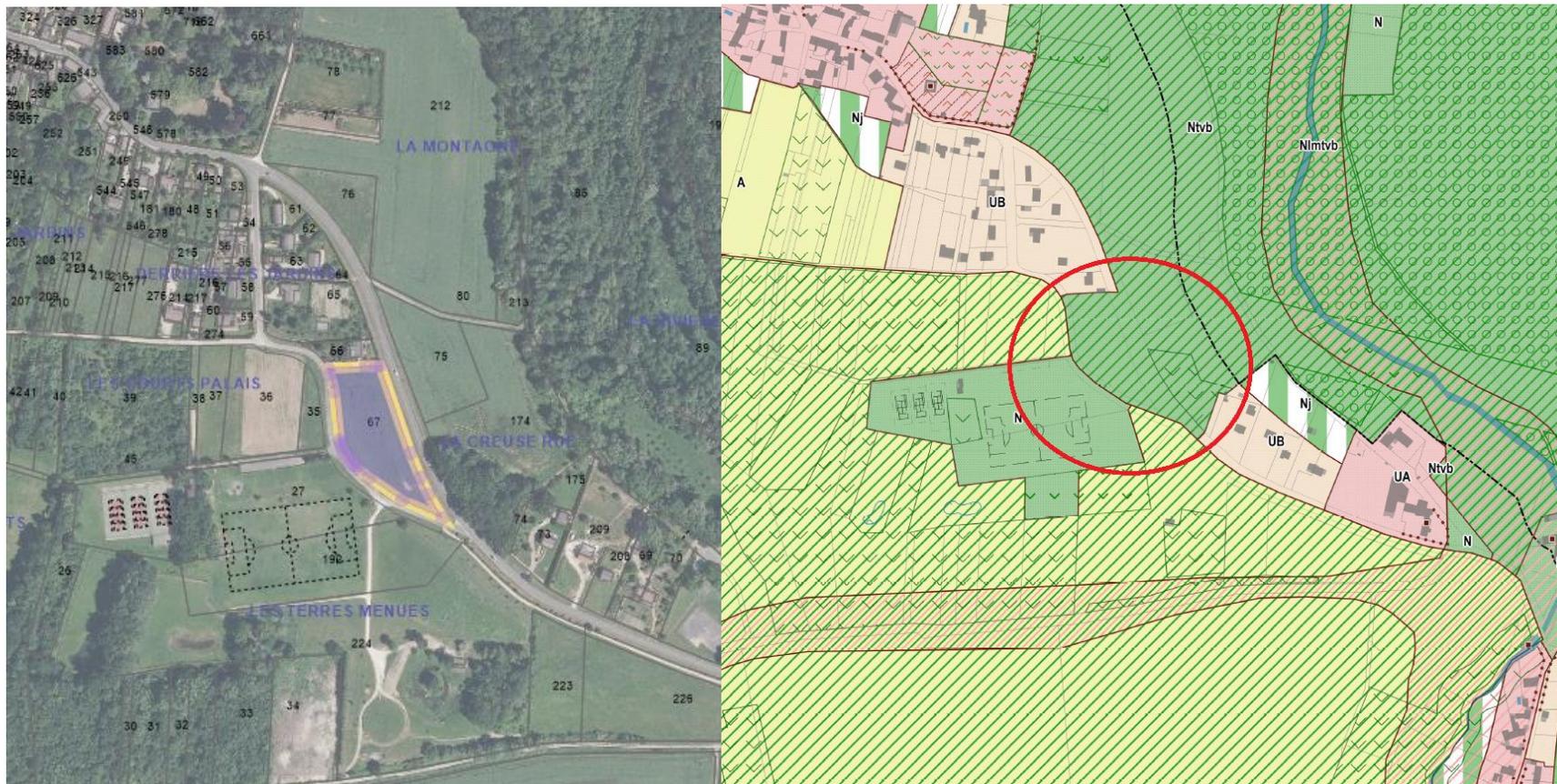
L'agriculteur a déclaré cette parcelle en jachère inexploitable.

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

Monsieur Mazure André demande une modification de cette parcelle en zone constructible sur la partie accessible aux caravnes.la parcelle plus abrupte restant en Ntvb.

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est une opportunité peut être à saisir, pour satisfaire aux demandes du SCOT et de la communauté d'Agglomération.



Réponse du Maître d'Ouvrage :

Ce secteur est situé en dehors de l'enveloppe urbanisée. La charte du PNRGF n'autorise qu'une extension de 2,5% de cette dernière. Ce taux est atteint avec les secteurs d'extension inscrits au PADD. Les projets du PLU ne permettent donc pas d'envisager d'extensions supplémentaires. La municipalité ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point. Par ailleurs, conformément à la demande de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF), les parcelles déclarées à la PAC (cf Registre Parcellaire Graphique 2018) seront versées en zone agricole.

6. Intervention de Monsieur et Madame Aubry (visite, + courrier agrafé au registre,)

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

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

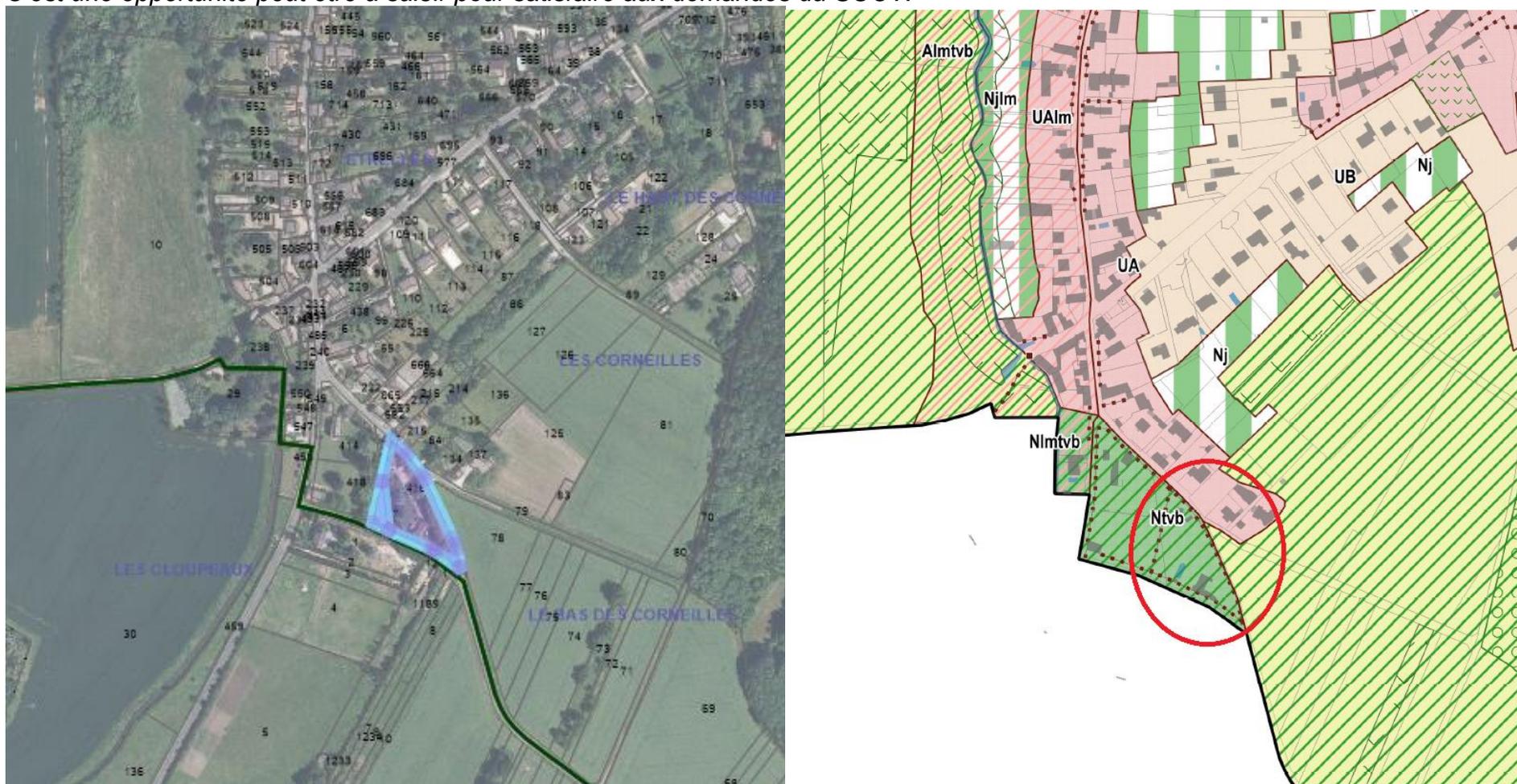
A Saint sauveur sur Ecole il y a deux zones Ntvb, la leur et une autre au nord : le bois Seigneur qui est une étendue de bois sans construction.

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est une opportunité peut être à saisir pour satisfaire aux demandes du SCOT.



Réponse du Maître d'Ouvrage :

Comme expliqué en page 202 du rapport de présentation, le secteur des Etelles 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 municipalité ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point.

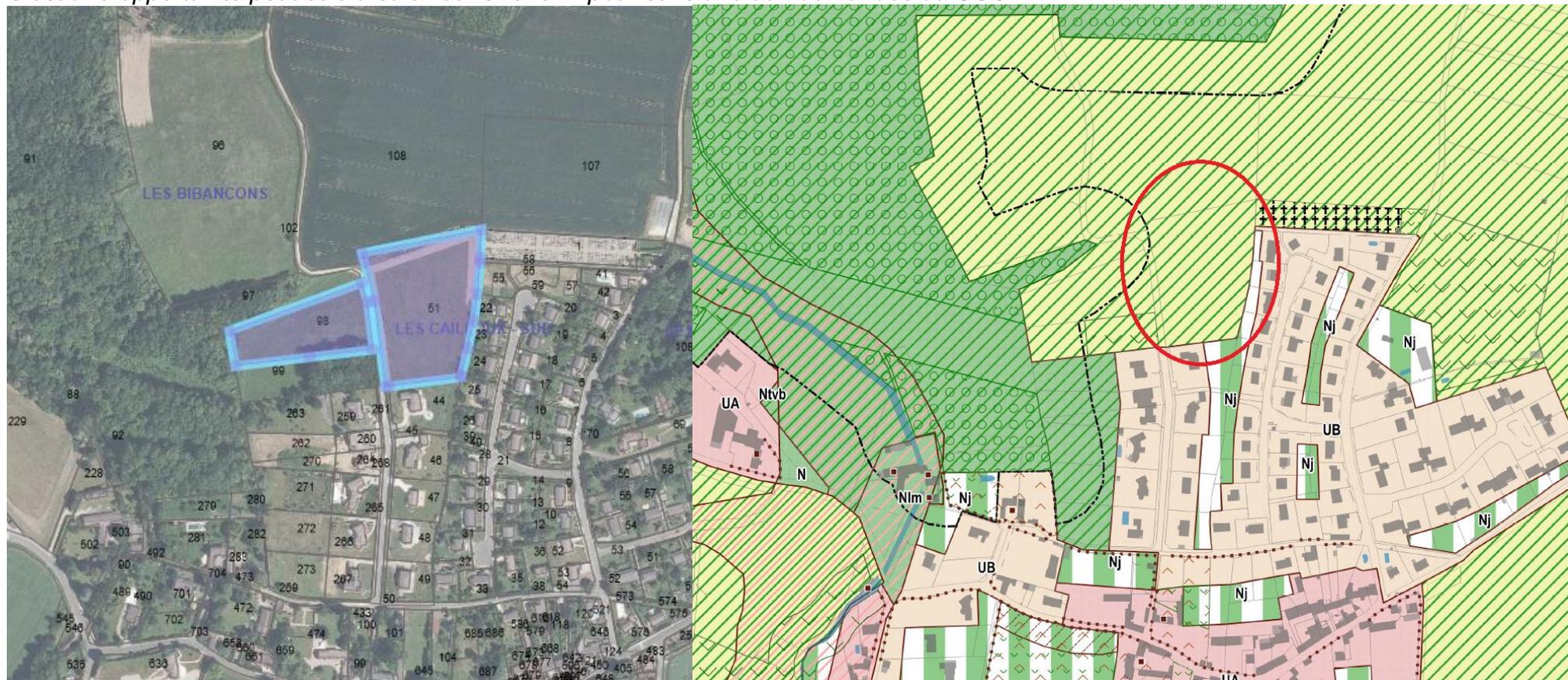
7. Intervention de Madame Piot et Monsieur Lecocq (visite+ inscription au registre)

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

Par ailleurs ils sont favorables à l'agrandissement de la ZAC.

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est une opportunité peut être à saisir dans l'avenir pour satisfaire aux demandes du SCOT.



Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 5. Par ailleurs, la zone des Bibançons est sujette aux ruissellements des eaux pluviales, il convient de ne pas permettre l'imperméabilisation de ce secteur.

8. Intervention de Legrain Jean Pierre. (visite + inscription au registre)

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

9. Intervention de Monsieur Pérès Jean Marc (visite et inscription registre)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Il faut étudier les aménagements possibles, afin de perturber à minima.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 1°) page 42.

10. Intervention de Monsieur Stéphane Patry (visite, +inscription au registre)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Il faut étudier les aménagements possibles.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 1°) page 42.

11. Intervention de Monsieur Verrier Florent (visite+ inscription au registre)

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

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Étudier des aménagements possibles



Réponse du Maître d'Ouvrage :

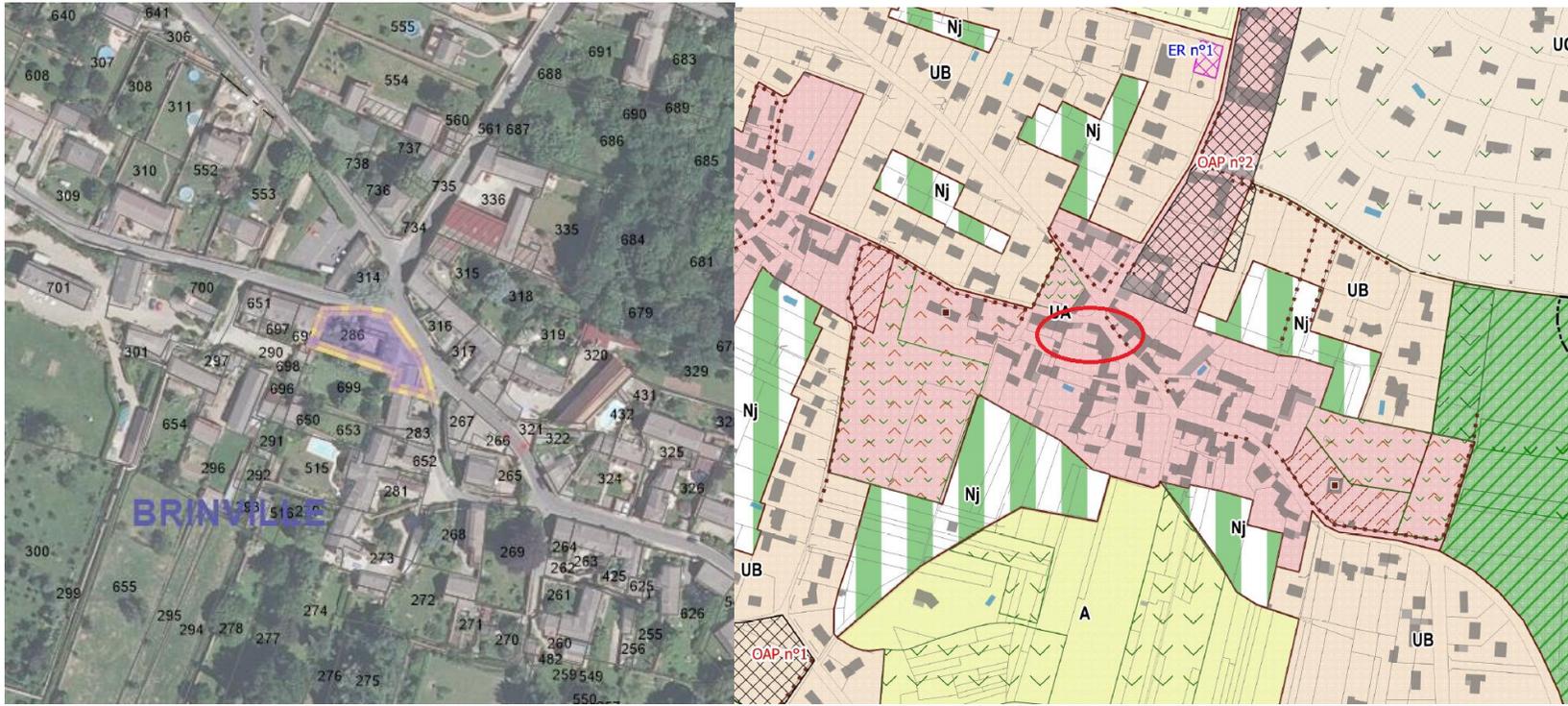
Ce secteur s'inscrit dans un ensemble de jardins en frange de l'espace bâti qui ne figure plus au Registre Parcellaire Graphique 2018 (non déclarée à la PAC), conformément à la demande de la CDPENAF, il sera donc versé en zone naturelle. La propriété sera classée en zone Nj qui autorise les extensions et annexes limitées afin de limiter au maximum l'imperméabilisation des franges de l'enveloppe bâtie. La municipalité souhaite modifier le PLU dans le sens de la CDPENAF sur ce point.

12. Intervention de Livignac Ludovic (visite)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

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



Réponse du Maître d’Ouvrage :

Le taux de surface non-imperméabilisée imposé en zone UA répond notamment à l’enjeu d’infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées. La municipalité ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point.

13. Intervention de Madame Dufromos Valérie (inscription au registre

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Étudier des aménagements possibles

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Cf réponse point 1°) page 42

14. Intervention de Monsieur Di Napoli Pierre (visite + inscription au registre)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Étudier des aménagements possibles

Réponse du Maître d'Ouvrage :

[Cf réponse point 1°\) page 42](#)

15. Intervention de Madame Ferreira (visite+ courrier)

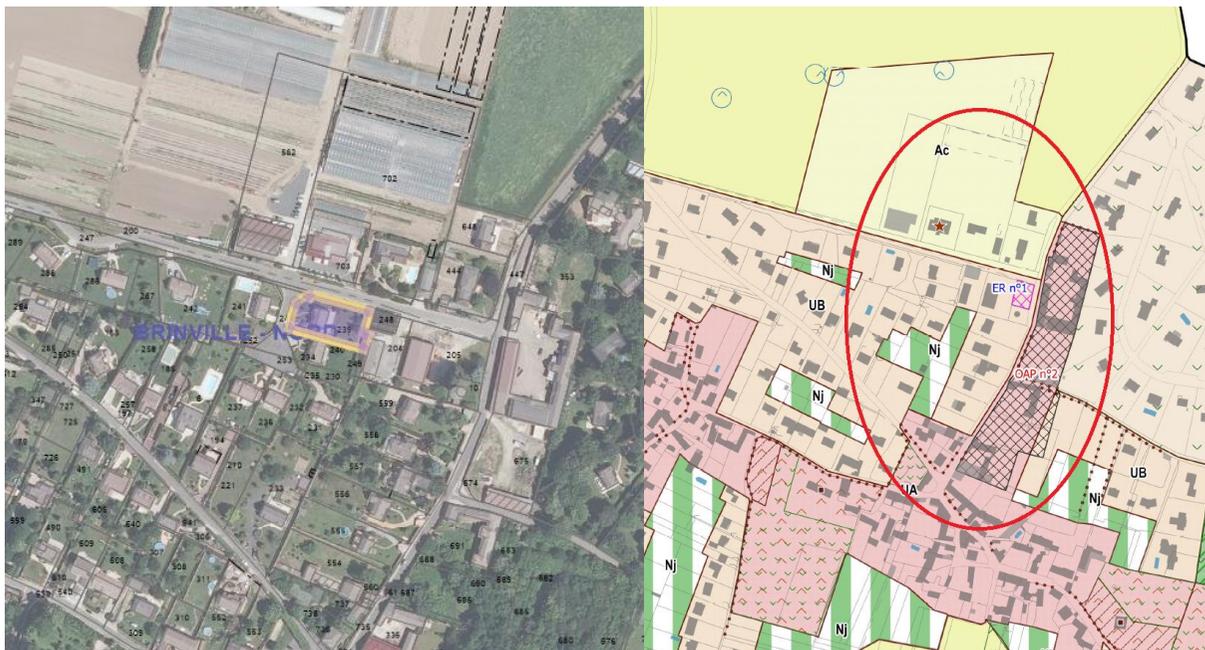
Madame Ferreira réside à Brinville face à une surface de ventes « les jardins de Brinville », et à proximité de l'OAP n° 2. (42 logements prévus).

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

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur : *la demande est légitime, il faut avant de densifier cette zone de L'OAP N°2, améliorer la trame viaire, mais aussi repousser les nuisances causées par la zone de chalandise.*



Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'aménagement de la voirie ou du parking des « Jardins de Brinville » ne relèvent pas du PLU. Par ailleurs, l'OAP n°2 impose l'aménagement des logements dans les constructions existantes et des obligations en matière de stationnement permettant de répondre aux besoins qui en découlent.

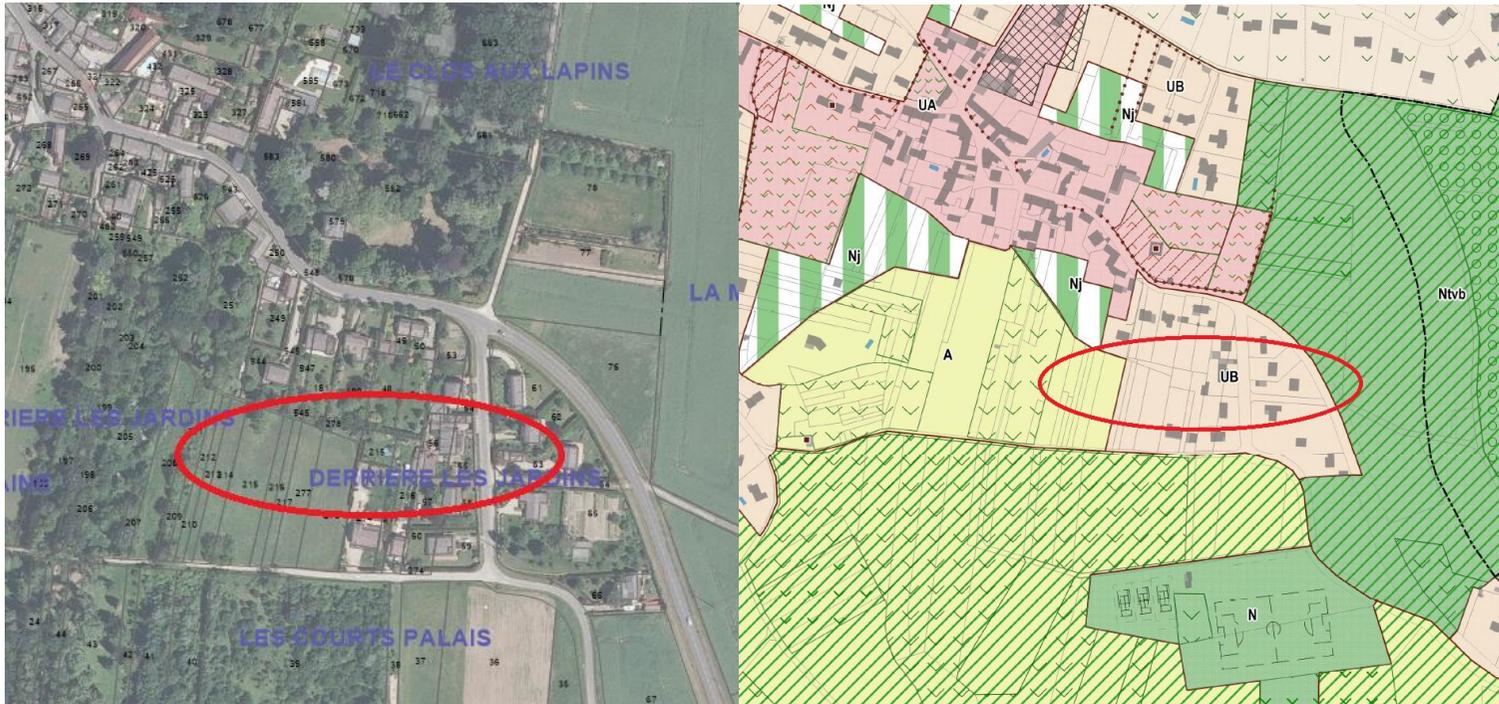
16. Intervention de l'association de protection du Site de Saint Sauveur (visites + courrier de 36 pages+ synthèse) Messieurs Jacques Bach et Jaillet Jérôme (Président et vice-président de l'association.)

L'association de protection du site de St Sauveur. Intervient tout d'abord sur le Plan graphique puis sur la rédaction du règlement.

Plan graphique

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

Remarques du Commissaire enquêteur : la situation n'est pas la même, la rue des Fontaines est déjà très encombrée, avec « les Jardins de Brinville » en entrée, et la zone 2AU en sortie. Autoriser de nouveaux accès serait possible mais il faut d'abord revoir la trame viaire, afin d'éviter des conflits d'usage.



Réponse du Maître d'Ouvrage :

Entre la rue de Montgermont et le chemin de la Pecqueuse, les fonds de jardins seront versés en zone Nj, dans la mesure où ces terrains ne peuvent être desservis.

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

Remarques du Commissaire enquêteur.

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La bande constructibilité apparaissant sur la zone Nj de cette propriété est en effet une erreur matérielle qui sera rectifiée.

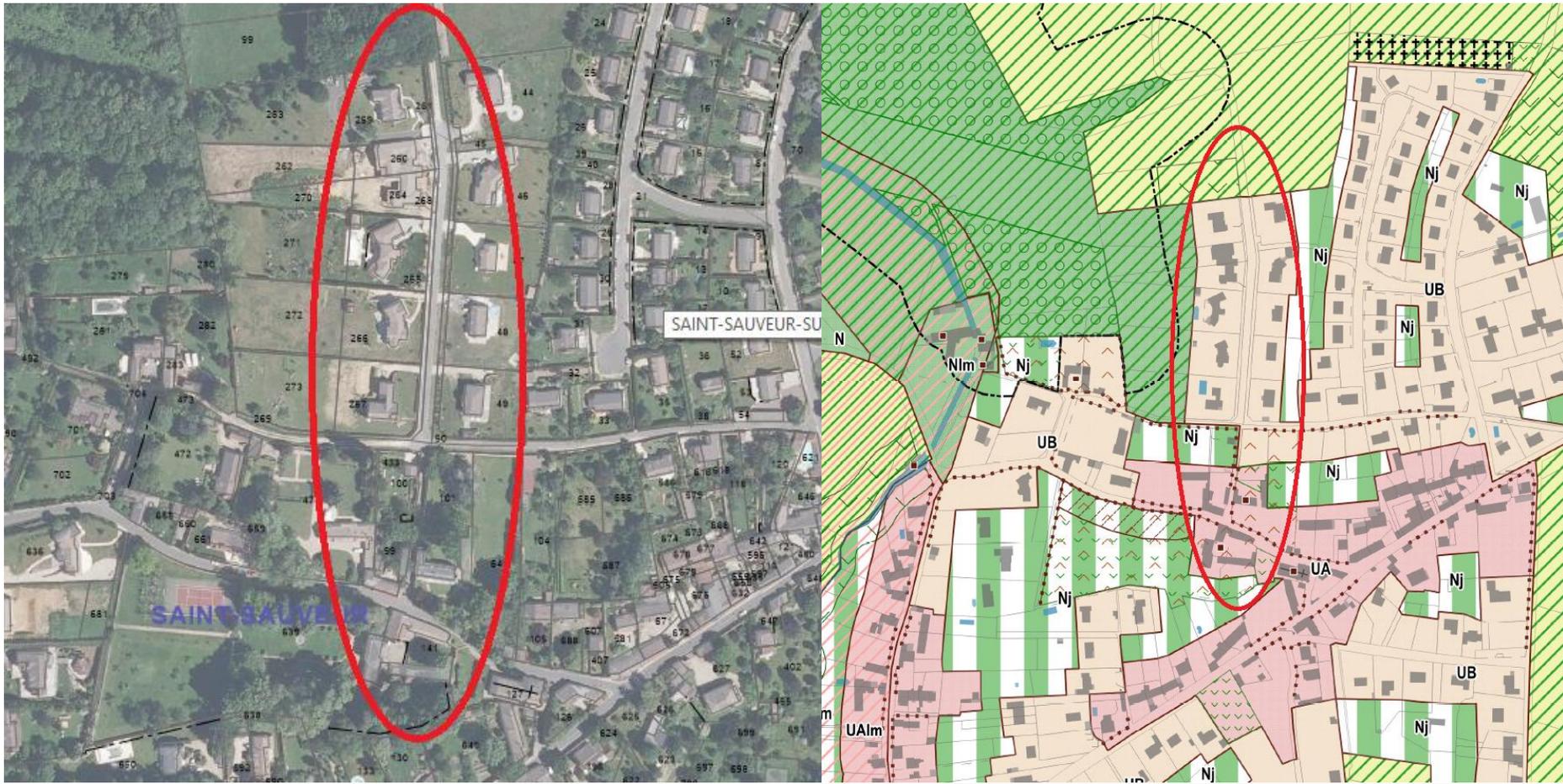
A St Sauveur une remarque concernant rue des Bibancons et l'existence d'une zone Ntvb

Remarques du Commissaire enquêteur.

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les espaces de jardins situés entre la zone UB de la lisière seront versés en zone Nj. A l'est, la zone Nj sera alignée sur une distance de 30 mètres depuis les voies et emprises publiques.



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

Remarques du Commissaire enquêteur.

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Il s'agit en effet d'un problème de lisibilité lié à l'échelle du plan qui sera rectifié.

Analyse du REGLEMENT :

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

Stationnement

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

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

Le stationnement de véhicules devra respecter l'art B-4-2-4, nombres d'emplacements.

Construction à destination d'habitation, il sera créé une place de stationnement par tranche de 60m² de surface plancher.

Remarques du Commissaire enquêteur. : Ceci est essentiel afin d'éviter les stationnements intempestifs.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le règlement précisera dans l'article UA, UAlm, UB, UC – A-1-2 : « le stationnement d'une caravane, dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ».

Le règlement précisera, pour les constructions à usage d'habitation, l'obligation d'une place de stationnement minimum par logement, puis de la création d'une place supplémentaire par tranche de 60m² de SDP.

Constructions :

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

Emprises au sol

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

Règles maximums des hauteurs des constructions :

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

Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives :

Dans les zones UA, UAlm, pour les constructions elles doivent être implantées sur une des deux limites séparatives, le retrait éventuel par rapport à la seconde limite séparative sera égal au moins à 5 m si la façade comporte des baies et 3 m si la façade est aveugle

Parements extérieurs : autoriser les matériaux recyclés ou reconstitués.

Clôtures : Le grillage seul et les haies doit être admis

..

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

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

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

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

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

- Constructions : dans les zones UA, UAlm, UB, UC le règlement précisera que « les constructions et installations autorisées ne doivent pas engendrer de nuisances visuelles incompatibles avec le caractère résidentiel et le caractère du voisinage ».
- Emprise au sol : la règle d'emprise au sol des constructions des zones UA et UAlm sera regroupée en un seul article.
- Règles maximales de hauteur : la municipalité ne souhaite pas modifier la formulation de la règle de hauteur afin de ne pas permettre une hauteur plus élevée pour les terrains en pente.
- Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives : l'implantation en retrait des limites séparatives est possible en zones UB et UC. Le règlement impose l'implantation sur au moins l'une des deux limites séparatives en zones UA et UAlm, car cela correspond à la physionomie de cette zone, facilite les extensions et permet une économie de terrain. La municipalité ne souhaite pas modifier cette règle.
- Parements extérieurs : les matériaux recyclés ou reconstitués ne sont pas interdits.
- Clôture : le grillage seul et les murs pleins en maçonnerie sur limites séparatives seront admis.
- Imperméabilisation des sols : Le règlement imposera un minimum de 80% de pleine terre dans les espaces libres des unités foncières.
- Zone 2AU : Tout y est interdit dans l'attente d'une évolution du PLU. Le règlement le plus adapté de la zone A s'y appliquera.
- Zone Nj : toutes ces destinations et affectations du sol sont déjà interdites.
- Panneaux solaires : le règlement interdira explicitement les panneaux solaires sur les parois verticales. L'obligation d'encastrement sera imposée pour les constructions neuves. Elles pourront être en saillie sur les constructions existantes à condition de s'intégrer à la composition de la toiture.
- Dans un souci de préservation des qualités architecturales et paysagères de la commune, il convient de maintenir les obligations imposées en cas de ravalement des constructions existantes.
- Dispositifs en façade (paraboles, climatiseurs, etc.) : les interdire depuis la vue d'un fond voisin est trop restrictif.

16. Intervention de Monsieur Angliviel de la Bannelle (visite+ inscription au registre)

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

Remarques du Commissaire enquêteur :
C'est son droit.

17. Intervention de Monsieur Jacky Seignant (visite+ inscription au registre)

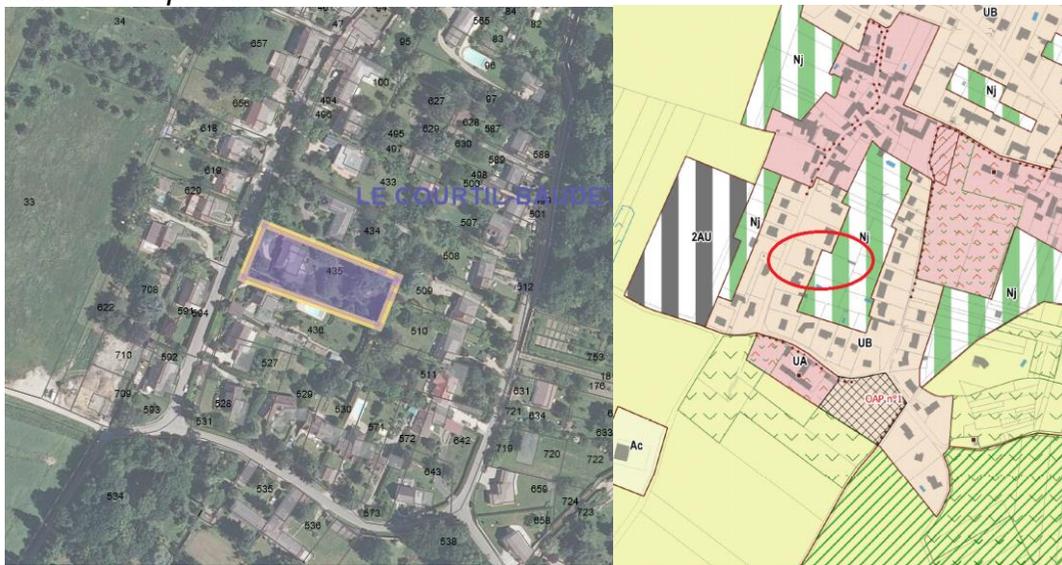
Monsieur Jacky est maire adjoint de la commune de Boissise le Roi, il se déclare opposé à l'extension de la ZAC, il annonce un courrier dans ce sens

Réponse du Maître d'Ouvrage :
Cf réponse point 1°) page 42

18. Intervention de Madame Legoff Evelyne (visite+ inscription au registre)

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

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



Réponse du Maître d'Ouvrage :
Les piscines sont autorisées en zone Nj.

19. Intervention de Monsieur Sarazin Johann (visite + inscription registre)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Autant d'arguments qui s'opposent à cette réalisation, il serait important pour désamorcer cette fronde d'annoncer qu'elle sera effectivement la destination de cet accroissement et les aménagements envisagés.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 1°) page 42

20. Intervention de Monsieur Mérrou (visite + remise d'un document)

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

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

Dans ce courrier, il ne comprend pas :

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur :

Pourquoi pas ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

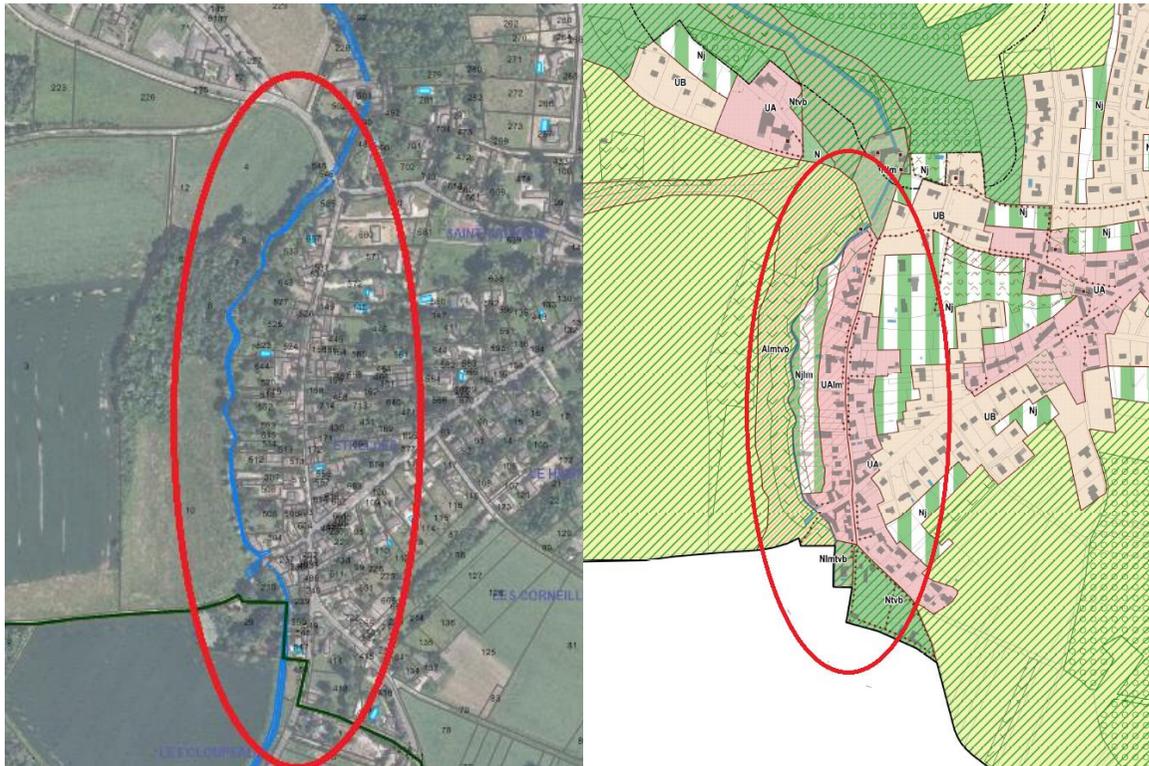
Cf réponse point 6. Son classement en Ntvb répond à l'objectif de restauration du corridor alluvial de l'Ecole poursuivi par le SRCE.

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur :

Pourquoi pas ?



Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'étude du SEMEA précitée (Etude préalable à la restauration hydromorphologique et au rétablissement des continuités écologiques du bassin versant de l'École, SEMEA / SIARE/ PNRGF) n'était pas encore réalisée à l'époque de l'élaboration des PLU évoqués. Les zones indicées « lit majeur » répondent à un objectif de préservation et/ de restauration des écosystèmes corrélés à l'espace de mobilité de la rivière. La municipalité ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point.

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

Remarques du Commissaire enquêteur :

Pourquoi ne pas le faire appliquer ?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Il s'agit d'une servitude d'utilité publique figurant dans les annexes du PLU. Il n'appartient pas au règlement du PLU de la faire appliquer.

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

Remarques du Commissaire enquêteur :

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le règlement de la zone d'activités est en rapport avec sa vocation. Les règles de retrait par rapport aux limites existent bel et bien. Elles n'ont pas été modifiées.

5°) Les OAP N°1, N°2, et N° 3

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

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

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les OAP ont pour but d'encadrer l'évolution potentielle de ces secteurs, en tenant compte des objectifs de croissance poursuivis par le PADD et afin notamment de limiter les constructions anarchiques. Les OAP prévoient par ailleurs des orientations en matière de stationnement permettant de répondre aux besoins induits.

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

Remarques du Commissaire enquêteur :

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 1°) page 42

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

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur :

Autant d'arguments qui s'opposent à cette réalisation, il serait important pour désamorcer cette fronde d'annoncer le « timing » quelle sera effectivement la destination de cet accroissement.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera à interroger tous les deux ans en fonction de la mobilisation des capacités de construction repérées dans le tissu bâti (dents creuses bâties ou non). Le secteur des Saules sera versé en zone AU afin de pouvoir inscrire un échancier d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs en fonction du nombre de logements construits dans l'enveloppe urbanisée. Il sera précisé que l'OAP n°1 ne pourra être réalisée qu'après 2023.

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

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

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

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

- Dans les zones agricoles et naturelles, les annexes sont limitées à 12m² (abris de jardin, remise, bûchers, abris pour animaux, etc.) afin de préserver le caractère des secteurs où elles sont autorisées. Dans les zones où les constructions sont autorisées, la construction d'un garage est possible.
- Toitures : le règlement précisera que les « toitures à pentes seront recouvertes par des matériaux ayant l'aspect de la tuile plate petit moule rectangulaire, et sans tuiles de rives. »
- Clôtures et bardage : le règlement sera reformulé pour prôner l'utilisation du bois naturel ou traité par des produits non nocifs pour l'environnement.

21. Intervention de Monsieur Noël Almagiacchi (visite + document)

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

Remarques du Commissaire enquêteur : Monsieur Almagiacchi a quitté Saint Fargeau Ponthierry pour ne pas subir la pollution des hydrocarbures, avec toutes les constructions prévues à Brinville, il redoute une situation identique

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponses points 15 et 20-5°).

22. Intervention de Monsieur Molin Jean Pierre (visite + document agrafé au registre)

Monsieur Molin Jean Pierre qui réside 10 rue de l'Eglise a remis pour Madame Gomez Geneviève (la propriétaire) une lettre d'observations au commissaire enquêteur.

Dans ce courrier, il considère qu'entre les objectifs du PADD et le règlement graphique, il y a des distorsions.

Sur sa propriété par exemple elle indique une zone hachurée pour de nouvelles implantations de constructions, en complète contradiction avec les objectifs du PADD.

Conclusion : je souhaite que la zone d'implantation hachurée disparaisse de ce bel espace boisé.

Remarques du Commissaire enquêteur :

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



Réponse du Maître d'Ouvrage :

La bande constructibilité apparaissant sur la zone Nj de cette propriété est en effet une erreur matérielle qui sera rectifiée.

23. Intervention de Monsieur Landais Eric (visite + inscription registre)

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

Remarques du Commissaire enquêteur :

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

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

Cf réponse point 1°) page 42

24. Intervention de Monsieur Aubrun Gérard (courrier)

Monsieur Aubrun Gérard (Maire de Boissise le Roi) est contre l'extension de la ZAC.

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

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

Une requalification de l'ancienne zone dans sa desserte

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

Remarques du Commissaire enquêteur

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

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

Cf réponse point 1°) page 42

25. Intervention de Monsieur Baufume Alain.

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

Il est contre le projet de l'OAP N°3

Ce refus est motivé :

Par la perte de 8000m² de terres agricoles.

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

Cette voirie est déjà dégradée par les passages de bennes se rendant à la déchetterie ;

L'extension va accroître le trafic et le bruit dans le Hameau d'Orgenoy.

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

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

Cf réponse point 1°) page 42

26. Intervention de Monsieur Robert Rivière et Madame Marie France Eymery (Courrier)

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

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

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

Une requalification de l'ancienne zone dans sa desserte

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

Remarques du Commissaire enquêteur : Des remarques à prendre en compte.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 1°) page 42

27. Intervention de Monsieur et Madame Iharragorry (visite + courrier)

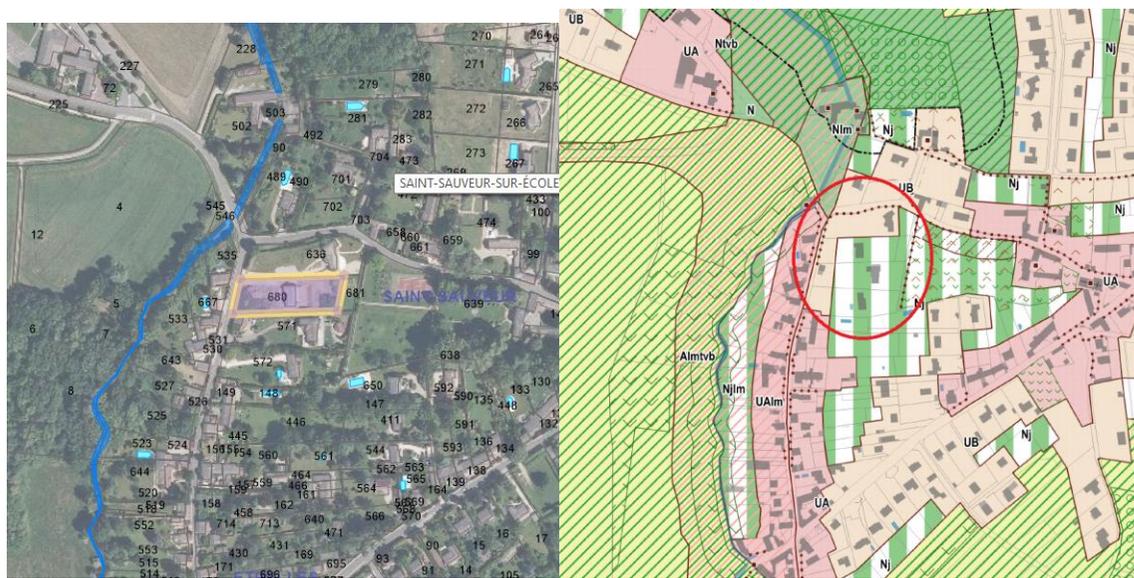
Monsieur et madame Iharragorry réside 9 rue d'Etelles à Saint Sauveur propriétaire d'une parcelle cadastrée C180 d'une surface de 2511m².

Cette parcelle était classée en UBd.

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

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

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



Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le zonage sera ajusté pour étendre la zone UB jusqu'aux habitations.

28. Intervention de Monsieur Vrillonneau Jérémie (visite + inscription + courrier)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

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

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

Aujourd'hui que ce soit ceux qui en bénéficient qui n'acceptent pas une légère extension est surprenant.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

[Cf réponse point 1°\) page 42](#)

29. Intervention de Monsieur Peterlin Rémi (visite)

Monsieur Péterlin Rémi réside 16 rue de la mare aux trois Saules, il adhère aux remarques de son voisin.

Remarques du Commissaire enquêteur

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

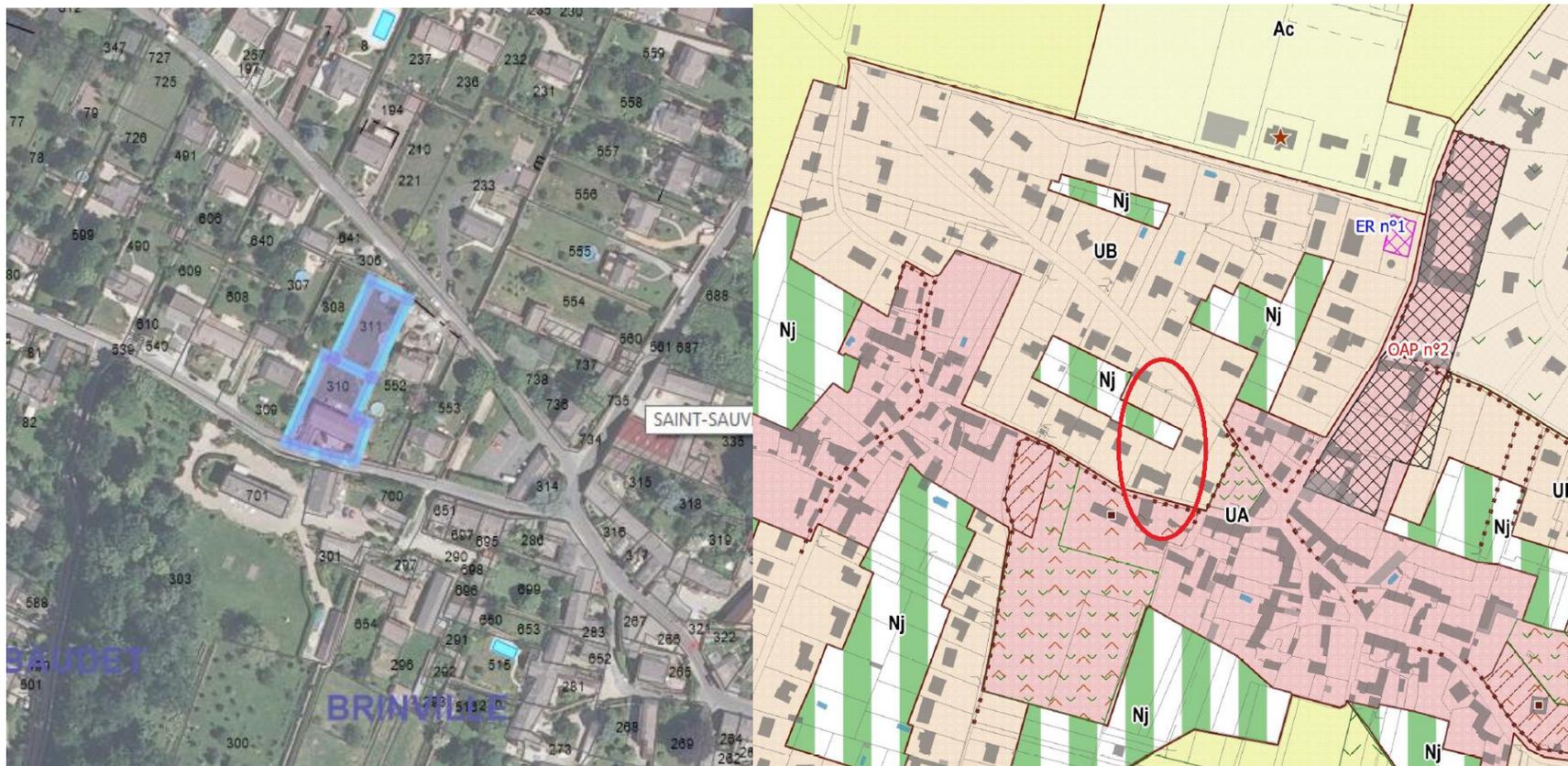
[Cf réponse point 1°\) page 42](#)

30. Intervention de Monsieur Dagiral Laurent 6 rue des Fontaines Brinville (visite + inscription au registre + courrier)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

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



Réponse du Maître d’Ouvrage :

Le classement en zone Nj traduit la volonté de protéger les secteurs concernés (cœurs d’îlots, franges du tissu bâti) de l’artificialisation. La municipalité ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point.

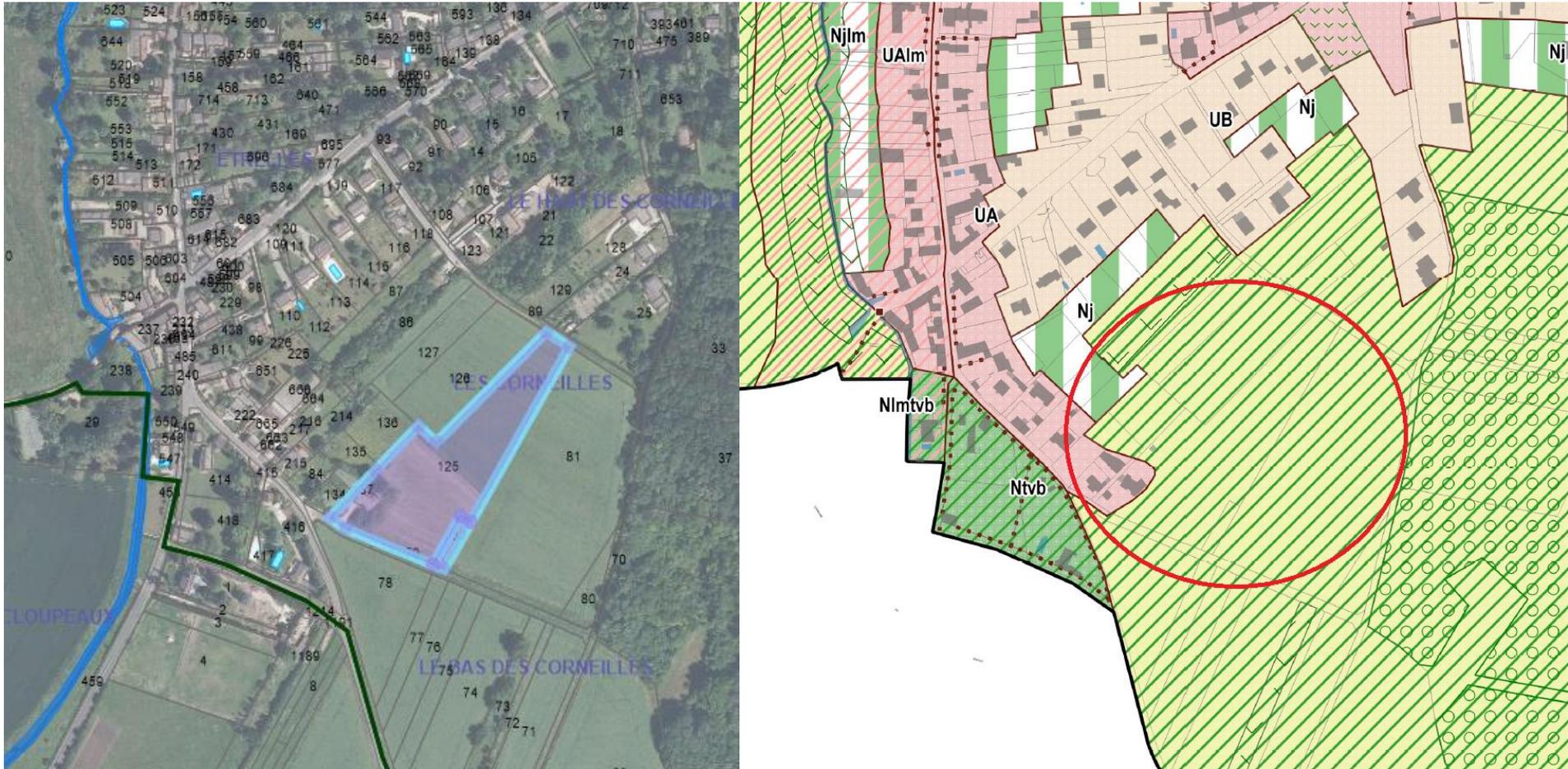
31. Intervention de Monsieur Dufour Gérard. (Visite + courrier)

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur

C’est en bordure la zone, et de l’ordre de l’épaisseur du trait pourquoi pas ?



[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)
Cf réponse point 5

32. Intervention de Monsieur Ego Frédéric (Courrier)

Monsieur Ego Frédéric ne comprend pas le choix de la zone 2AU de Brinville. (Ouest)

Cette zone est d'un accès compliqué, peu accessible son aménagement engendrerait avec la création des 42 logements de l'OAP N°2 un engorgement de la rue des Fontaines, et de la dangerosité.

Remarques du Commissaire enquêteur

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La zone 2AU n'est pour le moment pas ouverte à l'urbanisation, elle sera à réévaluer tous les deux ans en fonction des dents creuses qui seront bâties. Le secteur des Saules sera versé en zone AU afin de pouvoir inscrire un échéancier d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs en fonction du nombre de logements construits dans l'enveloppe urbanisée. Il sera précisé que l'OAP n°1 ne pourra être réalisée qu'après 2023.

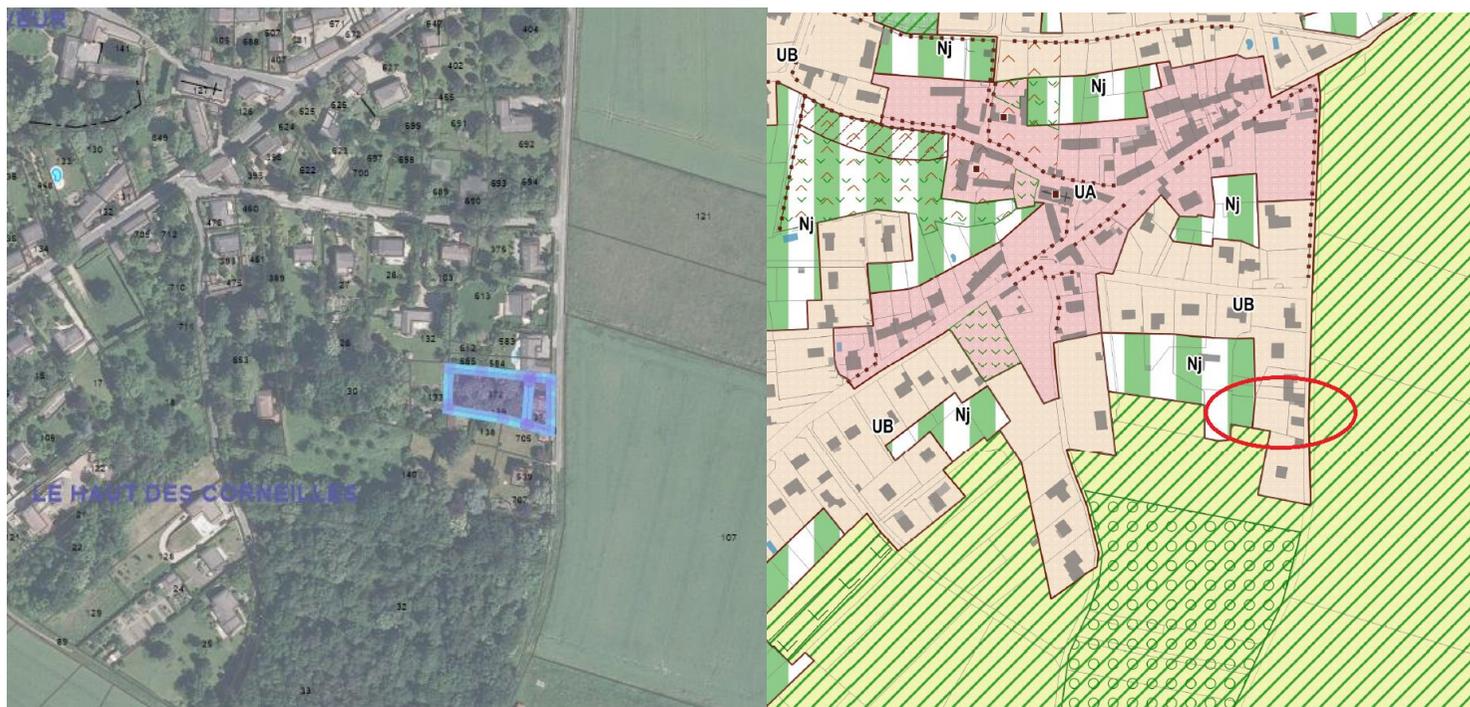
Les OAP ont pour but d'encadrer l'évolution potentielle de ces secteurs, en tenant compte des objectifs de croissance de la population poursuivis par le PADD et afin notamment de limiter les constructions anarchiques. Les OAP prévoient par ailleurs des orientations en matière de stationnement permettant de répondre aux besoins induits.

33. Intervention de Messieurs Michelet Franck et Philippe (visite + inscription au registre)

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

Remarques du Commissaire enquêteur :

Il faudra attendre une modification du PLU.



Réponse du Maître d'Ouvrage :

La délimitation de la zone Nj s'appuie sur l'ancienne bande de constructibilité des 35 mètres inscrite dans le POS. La constructibilité du terrain est donc équivalente. Le classement en zone Nj traduit la volonté de protéger les cœurs d'îlots et les franges de l'enveloppe bâtie de l'artificialisation. La municipalité ne souhaite pas changer le PLU sur ce point.

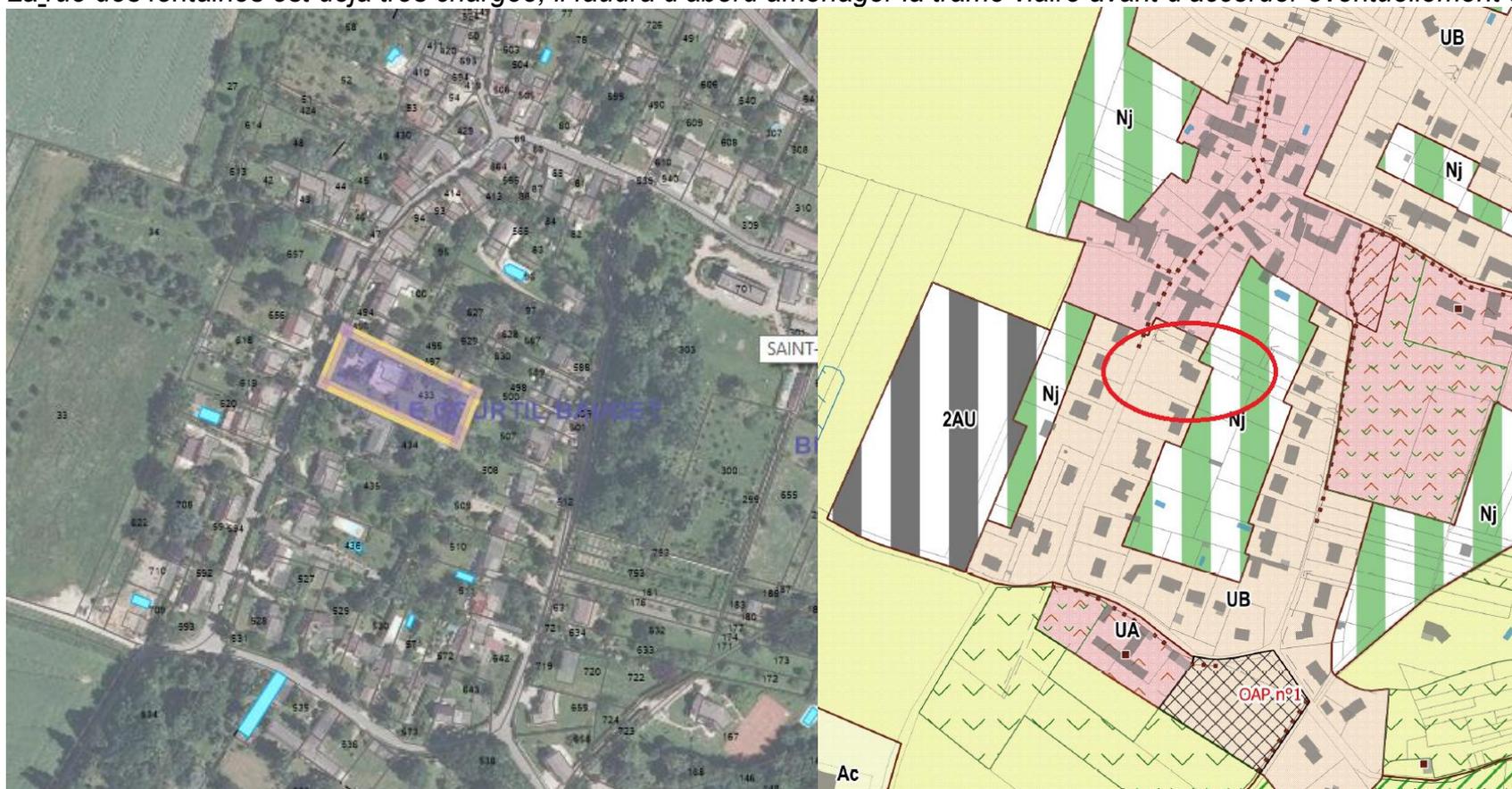
34. Intervention de Monsieur et Madame Vernier. (Visite + inscription registre)

Monsieur et madame Vernier résident a Brinville 21 rue des Fontaines.

Ils souhaitent obtenir une réduction de la zone Nj à l'arrière de leur propriété afin de pouvoir y édifier une construction.

Remarques du Commissaire enquêteur

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



Réponse du Maître d'Ouvrage :

La délimitation de la zone Nj offre une plus grande constructibilité que l'ancienne bande des 35m inscrite dans le POS. Le classement en zone Nj traduit la volonté de protéger les cœurs d'îlots de l'artificialisation. La municipalité ne souhaite pas changer le PLU sur ce point.

35. Intervention de Madame Rosa Debbabi (mail)

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

Ce refus est motivé :

Par la perte de 8000m² de terres agricoles.

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

Cette voirie est déjà dégradée par les passages de bennes se rendant à la déchetterie ;

L'extension va accroître le Trafic et le bruit dans le Hameau d'Orgenoy.

De plus aucune information sur les structures qui vont être accueillies.

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 1°) page 42

36. Intervention de Madame Martine Galin(Mail)

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

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

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est exact mais il faut aussi répondre aux exigences du SDRIF et du SCOT, par ailleurs il s'agit seulement d'une zone 2 AU urbanisable après 2030.

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 32

37. Intervention de Monsieur Rémi Galin(mail)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est exact, mais il faut aussi répondre aux exigences du SDRIF et du SCOT, par ailleurs il s'agit seulement d'une zone 2 AU urbanisable après 2030.

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 32

38. Intervention de Monsieur Sévin (mail)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est exact, mais il faut aussi répondre aux exigences du SDRIF et du SCOT, par ailleurs il s'agit seulement d'une zone 2 AU urbanisable après 2030.

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 32

39. Intervention de Monsieur Théry(Mail)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est exact, mais il faut aussi répondre aux exigences du SDRIF et du SCOT, par ailleurs il s'agit seulement d'une zone 2 AU urbanisable après 2030.

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

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 32

40. Intervention de Monsieur Durand(mail)

Monsieur Durand est propriétaire rue des Vallées à Brinville. IL considère que la zone 8(2AU) est inadaptée pour recevoir un lotissement. Cette zone est d'un accès compliqué, peu accessible son aménagement engendrera avec la création des 42 logements de l'OAP N°2 un engorgement de la rue des Fontaines et de la rue des Closeaux., et de la dangerosité.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

[Cf réponse point 32](#)

41. Intervention de Monsieur J C Rossi (mail)

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

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

[Cf réponse point 32](#)

42. Intervention de Monsieur Garric (mail)

Il partage les idées de ses prédécesseurs. La zone 2AU (propriété de la commune)

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

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Quelques intervenants par mail ne prennent pas en compte que la zone 2AU ne pourra être urbanisé qu'après une modification du PLU(à l'horizon 2030)

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

[Cf réponse point 32](#)

43. Intervention de Monsieur Cazenille(mail)

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

Remarques du Commissaire enquêteur :

_Il développe des arguments identiques à ceux de ses concitoyens propriétaires dans la zone.

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

[Cf réponse point 32. A ce jour, la mairie n'a connaissance d'aucun projet.](#)

44. Intervention de Madame Bry Céline (courrier)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Ce n'est pas dans l'esprit du SCOT de l'agglomération du Pays de Fontainebleau.

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

[Cf réponse point 32.](#)

45. Intervention de Monsieur Seksek Jean Marc.

Monsieur Seksek Jean Marc réside 32 rue des Fontaines.

Il considère que le PLU ne répond pas aux exigences du schéma d'assainissement..

Par ailleurs il considère que la zone 2AU est inondable. , sonore près de l'autoroute.

Remarques du Commissaire enquêteur :

_Il développe des arguments identiques à ceux de ses concitoyens propriétaires dans la zone.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 32.

46. Intervention de Monsieur Auvray Jean Michel.

Monsieur Auvray réside 1 rue de l'Eglise

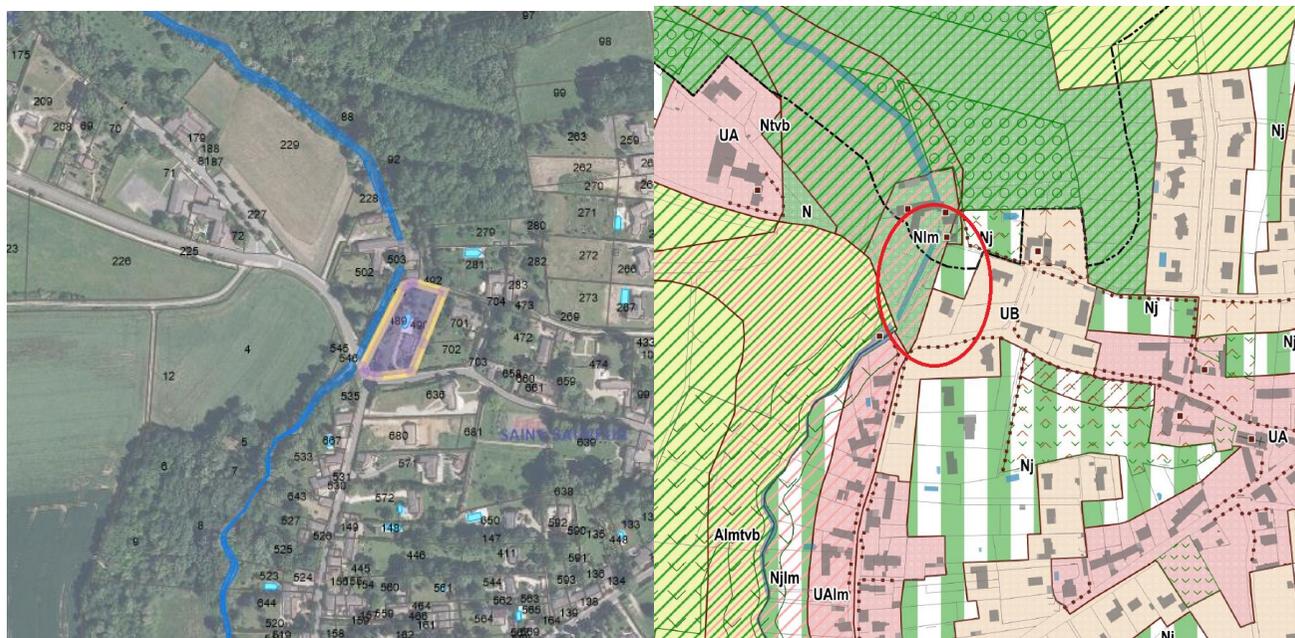
Son terrain était intégralement en zone UBa.

Avec le Plu il constate un changement de Zonage important une Partie en Nj et en Nlm

Il demande un réexamen du zonage, avec au moins la suppression d'une partie de la zone Nj. Au nord-est..

Remarques du Commissaire enquêteur

Pourquoi pas en partie ? Si les conditions peuvent être requises.



Réponse du Maître d'Ouvrage :

Ce terrain était inconstructible dans le précédent POS du fait des bandes de constructibilité. Le projet de PLU offre donc plus de possibilités. Le classement en zone Nj traduit la volonté de protéger les cœurs d'îlots et franges de l'enveloppe bâtie de l'artificialisation. La municipalité ne souhaite pas changer le PLU sur ce point.

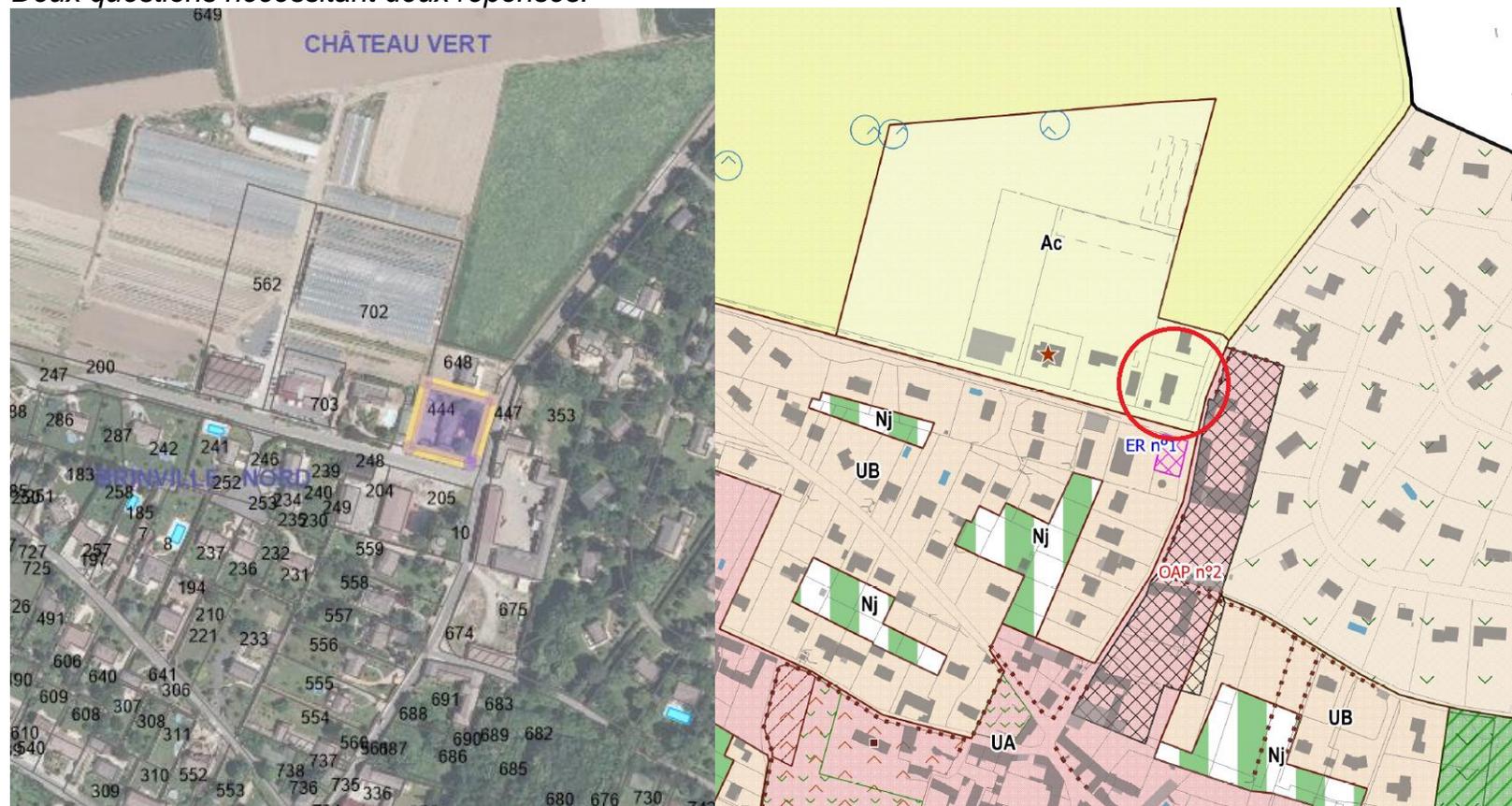
47. Intervention de Madame Moreau Solange.

Madame Moreau réside 12 rue du Bois rouge, elle s'interroge pourquoi la maison située au 31 rue de Montgermont est –elle classée en zone AC ?

Qu'est-il prévu pour le stationnement en cas de construction ?

Remarques du Commissaire enquêteur

Deux questions nécessitant deux réponses.



Réponse du Maître d'Ouvrage :

Ces terrains faisaient partie de l'exploitation et abritent des logements initialement liés à l'activité agricole. La municipalité ne souhaite pas changer le PLU sur ce point.

48. Intervention de Monsieur Buret Alexis (visite + remise d'un document)

Monsieur Buret Alexis est artisan et réside 7 rue de la mare aux trois saules. Il est artisan menuisier. (Zone UX)

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

Remarques du Commissaire enquêteur :

Ce mixage : activité –habitation est très complexe, même s'il est certain que c'est la meilleure solution pour les artisans, qui leur réduit les délais, mais en contrepartie Ils doivent en accepter certains inconvénients.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

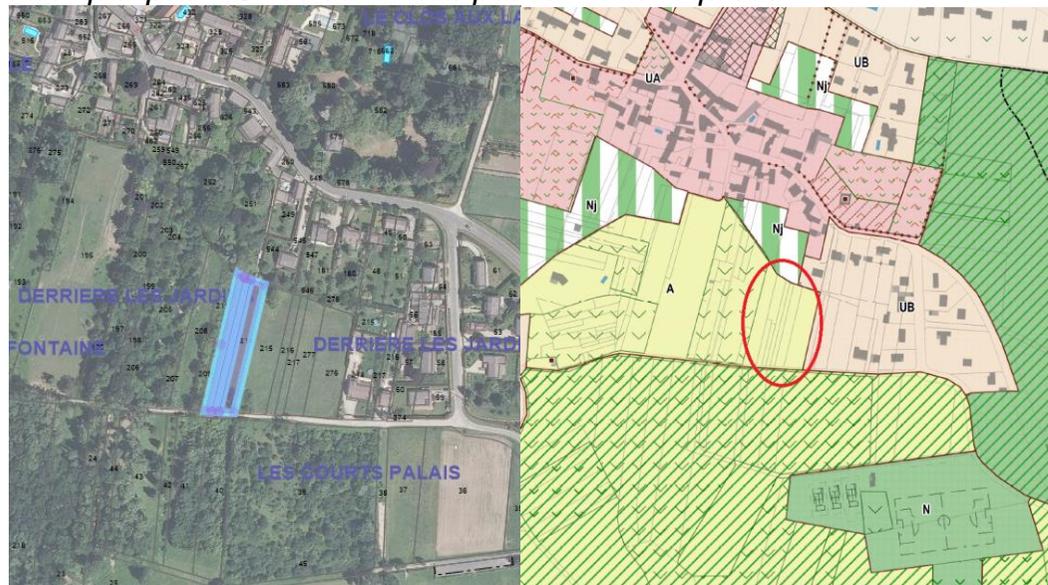
Le règlement applicable à la zone Ux n'est pas rétroactif et ne s'applique pas sur les logements existants. La municipalité ne souhaite pas changer le PLU sur ce point.

49. Intervention de Monsieur Boyeau Jean Marc (visite + inscription registre)

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

Remarques du Commissaire enquêteur :

Pourquoi pas ? Si les conditions peuvent être requises.



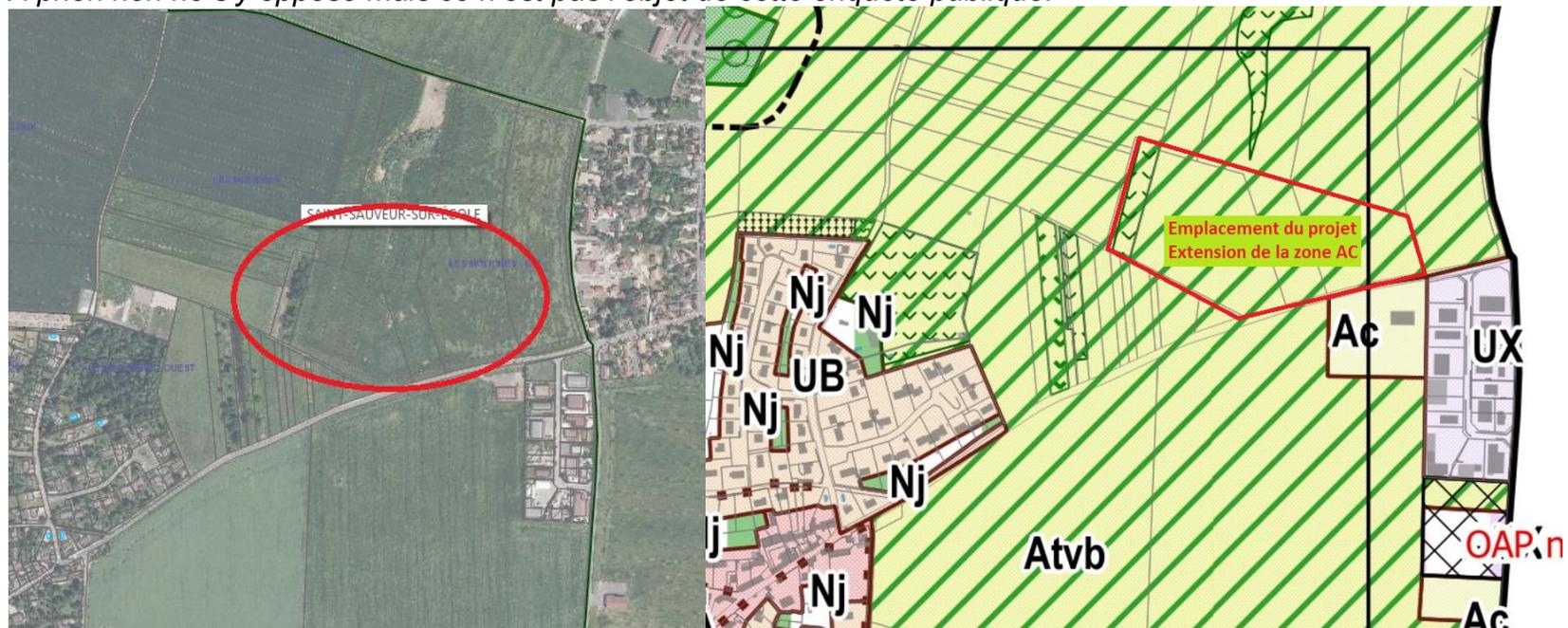
Réponse du Maître d'Ouvrage :
Cf réponse point 5

50. Intervention de Monsieur Marc Allard (visite+ remise d'un dossier)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

A priori rien ne s'y oppose mais ce n'est pas l'objet de cette enquête publique.



Réponse du Maître d'Ouvrage :

Comme l'indiquent la charte du PNRGF et le PADD, il convient de maintenir la rupture d'urbanisation sur le plateau entre Saint-Sauveur et Orgenoy. La municipalité ne souhaite pas modifier le PLU sur ce point.

51. Intervention de Monsieur et Madame Millet (visite + inscription au registre)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

C'est une solution et une belle idée novatrice, dont il faudra trouver le financement.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cela ne relève pas du PLU.

52. Intervention de Monsieur Martial Quinton (visite + inscription au registre)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Il est certain que la présence de trottoir en bordure des rues est rassurante.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

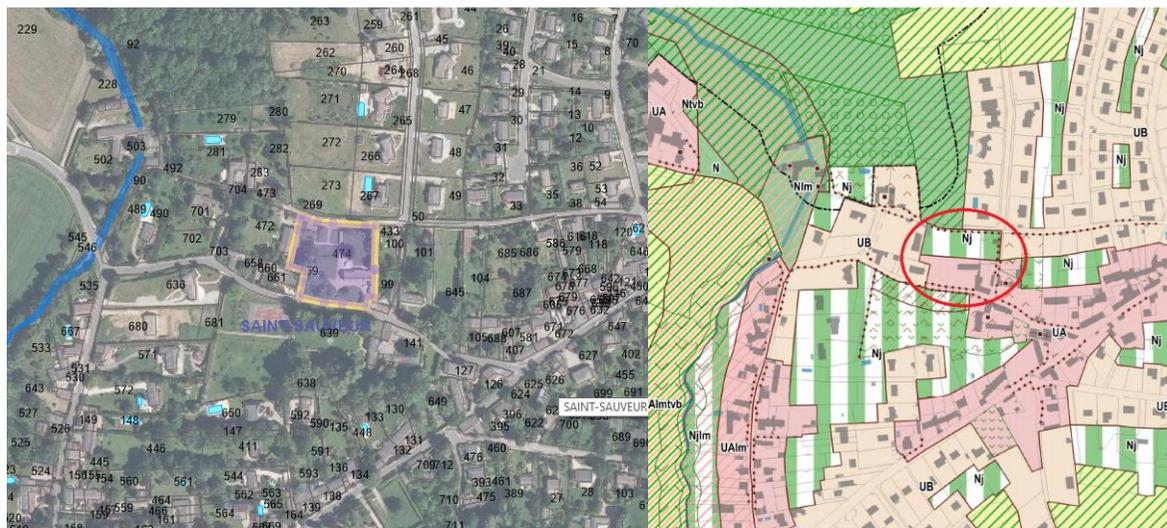
Il n'y a pas d'arrêt d'alignement sur Saint Sauveur sur Ecole.

53. Intervention de Monsieur Mathieu François (visite + inscription au registre)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Pourquoi pas compte tenu de la taille de sa propriété ?



Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les possibilités offertes par la zone UA le permettent déjà. Il n'est pas nécessaire de réduire la zone Nj dont la délimitation traduit la volonté de préserver les franges de l'enveloppe bâtie. La municipalité ne souhaite pas changer le PLU sur ce point.

54. Intervention de Monsieur et Madame Bernard Cavillion (visite + inscription au registre)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Ce sont les mêmes arguments pour tous les opposants à l'extension de cette zone

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 1°) page 42

55. Intervention de Monsieur et Madame Velosa. (Visite + inscription au registre+ remise document municipal)

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

Remarques du Commissaire enquêteur

Il est regrettable qu'on leur fournisse un argumentaire, sur un projet communal voisin.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Cf réponse point 1°) page 42

56. Intervention de Monsieur Richard Saunier (mail)

Monsieur Richard Saunier fait une observation et une contre-proposition concernant la zone UAlm. La hauteur maximale autorisée est à 11,50m il propose une réduction à 9,50 m.

Les annexes contiguës à une construction existante sont autorisées a la cote altimétrique du plancher de la construction à laquelle est contiguë l'annexe, il lui apparait juste d'y inclure les extensions.

Remarques du Commissaire enquêteur

A, étudier.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La hauteur maximale autorisée correspond à la physionomie de la zone. La municipalité ne souhaite pas changer le PLU sur ce point.

57. Intervention de Monsieur et Madame Bourreau (Courrier)

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

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

Remarques du Commissaire enquêteur

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

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

Cf réponse point 32.

58. Intervention de Monsieur Jaky Seignant (Courrier en recommandé).

Monsieur Jaky Seignant (adjoint à Boissise le Roi) se lance dans une diatribe sur la ZAC et son éventuelle extension, parce que ce sont les Régiboissiens habitants Orgenoy qui en subissent la majorité des nuisances.

Ce projet d'extension va augmenter la circulation, et les nuisances sonores, mais aussi les problèmes de stationnement. « Pour toutes ces raisons nous sommes formellement opposés à ce projet »

Remarques du Commissaire enquêteur

Peut -être qu'une information sur le devenir de l'extension et du projet aurait pu éviter de telles extrémités.

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

Cf réponse point 1°) page 42

J'ai l'honneur de vous demander : quelles suites donnez-vous à ces différentes requêtes ?

Ces interventions recueillies, et résumées par mes soins sont aussi consultables dans leur intégralité dans le registre d'enquête ainsi que les courriers et mails qui m'ont été adressés et qui y sont agrafés.

Il ressort de ces différentes interventions :

1°) Que l'OAP N°3 a suscité le plus grand nombre d'interventions à moduler dans la mesure où elles émanent majoritairement de Régiboissiens résidant à Orgenoy et qu'il y a un manque d'information actuellement sur le devenir de cette extension, qui pourrait rassurer.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La zone AUx a une superficie limitée de 8000 m² qui sera occupée en partie par un bassin d'infiltration des eaux pluviales. Sur cette zone, la commune souhaite accueillir un hôtel d'entreprises artisanales regroupées au sein d'un bâtiment commun. Afin de garantir l'élaboration d'un projet conforme aux objectifs de développement et de qualité paysagère et environnementale poursuivis, l'OAP n°3 sera précisée et un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global sera instauré sur la zone AUX en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Une exception pourra être inscrite pour le bassin d'infiltration des eaux pluviales afin de ne pas contraindre sa réalisation qui vise également à répondre aux problématiques rencontrées sur la zone d'activités existante. Ce périmètre d'attente aura pour effet de geler la constructibilité de la zone pour une durée définie qui ne pourra excéder 5 ans. Sa suppression, motivée par la formulation d'un projet adapté aux enjeux identifiés sur le secteur, nécessitera au minimum une modification du PLU.

2°) Qu'en ce qui concerne les critiques concernant l'OAP N°2, elles sont souvent confondues avec celles de la future Zone 2AU, encore qu'il existe actuellement une réelle difficulté à circuler dans Brinville et qu'un accroissement important de la population aggravera le phénomène si des infrastructures adaptées ne sont pas mises en place.

Là encore il serait important de préciser que l'urbanisation de la zone 2AU, ne pourra se faire qu'après une modification du PLU à l'horizon 2030.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune se fixe pour objectif de « contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » et la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants en ne recourant qu'à une extension compatible avec les objectifs du SCOT de Fontainebleau et la charte du PNRGF tout en répondant aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements ». Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent cette volonté et leur maintien est nécessaire au regard des objectifs de production de logements poursuivis aux échelles communales et supra communales. Elles ont pour but d'encadrer l'évolution potentielle de ces secteurs notamment afin d'éviter les constructions anarchiques.

Il convient de rappeler que l'OAP n°2 impose l'aménagement des logements dans les constructions existantes et intègre des obligations en matière de stationnement permettant de répondre aux besoins qui en découlent.

Pour rappel, il est précisé dans le rapport de présentation que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une croissance de la population inférieure aux objectifs fixés par le PADD et à un rythme de production de logements insuffisant dans l'enveloppe urbanisée, ce, autant afin d'éviter un apport de population trop important sur une période trop courte que de soutenir la croissance démographique souhaitée. Les pages 71 à 83 du rapport de présentation expliquent le choix du site de la zone 2AU retenu par la municipalité.

Le secteur des Saules (OAP n°1) sera versé en zone AU afin de pouvoir planifier ses conditions d'ouverture à l'urbanisation. L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser précisera notamment que l'OAP n°1 et la zone 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après 2023.

3°) Que les deux associations qui sont intervenues ont fait des remarques très pertinentes en particulier concernant la rédaction du règlement écrit et graphique, afin d'éviter des interprétations erronées et des conflits de voisinage.

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

Cf réponses points 16 et 20

4°) Que les quelques intervenants agissant à titre personnel, peuvent envisager partiellement une issue positive partielle à leurs demandes, si elles sont justifiées, et dans la mesure où elle reste judicieuse, en particulier la délimitation des zones Nj.

[Réponse du Maître d'Ouvrage :](#)

Cf réponses pages précédentes

5°) Que tous ont conscience de vivre dans un village patrimonial remarquable, avec une vraie qualité de vie et de voisinage, à laquelle ils sont très attachés.

6°) L'OAP N°4 et L'OAP N°1 : n'ont suscité aucune observation, mis à part la volonté du propriétaire de ne pas vouloir vendre.

Monsieur le Maire de Saint Sauveur sur Ecole « Je reconnais avoir pris connaissance ce jour du résultat de l'enquête publique.
Je m'engage à produire au commissaire enquêteur, dans un délai de 12 jours, au plus tard un mémoire en réponse.

Remis et commenté à la Mairie de Saint Sauveur sur Ecole en deux exemplaires :

Le 19/02/2020.

Le Commissaire – Enquêteur Monsieur Marjolet Jean Pierre.

Monsieur le Maire de Saint Sauveur sur Ecole

Mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage remis le 05/03/2020 à M. MARJOLET