

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN

Plan Local d'Urbanisme

Avis des Personnes publiques associées

"Vu pour être annexé à la
délibération du

Approuvant le projet de
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

Liste des avis reçus sur le projet de Plan Local d'Urbanisme

- Direction Départementale des Territoires
- Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers - CDPENAF
- Syndicat du SCoT du Bassin de vie de Coulommiers
- Département de Seine-et-Marne
- Chambre de Commerce et Industrie- CCI
- SNCF
- Commune de Faremoutiers
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat
- INAO
- Seine-et-Marne Environnement
- DRIEE – Dispense d'évaluation environnementale



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE



Direction Départementale des Territoires
Service Urbanisme Opérationnel
Unité Planification Locale Nord

affaire suivie par : Laïd FEZZAI
téléphone : 01 60 32 13 12
télécopie : 01 64 34 26 28
laid.fezzai@seine-et-marne.gouv.fr

Meaux, le

08 JUIN 2016

Le sous-préfet de Meaux

à

Monsieur le maire

6 place du 26 août

77515 Saint-Augustin

Objet : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Augustin

Références : SUO 2016- 470

Par délibération en date du 12 février 2016, le conseil municipal de la commune de Saint-Augustin a arrêté son projet de plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article L.153-14 du code de l'urbanisme. Le projet arrêté de plan local d'urbanisme a été reçu en sous-préfecture de Meaux le 10 mars 2016.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le "porter à la connaissance" du 11 février 2011 et le « porter à la connaissance » complémentaire du 7 mai 2013 et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

PREAMBULE

À compter du 1^{er} janvier 2016, l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatifs à la recodification du livre I du code de l'urbanisme sont entrés en vigueur. Le présent avis utilise la nouvelle codification.

1 - PROCEDURE

1.1 - Modalités de la concertation

La délibération du 12 février 2016 permet de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 24 septembre 2010 prescrivant l'élaboration du PLU.

Dans cette délibération, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU. **Conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.**

1.2 - Evaluation environnementale

La commune de Saint-Augustin ne possédant pas de site Natura 2000 sur son territoire ni en limite, le projet de PLU n'est pas forcément soumis à évaluation environnementale. Cependant, en application de l'article R.104-8 du code de l'urbanisme, le projet de PLU est soumis à un examen au « cas par cas ». À cet effet, le 2 avril 2014, la commune a saisi le préfet en tant qu'autorité environnementale sur la nécessité ou pas de produire une évaluation environnementale dans le cadre de l'élaboration de son PLU. L'autorité environnementale a rendu sa décision n°77-011-2014 en date du 26 mai 2014 dispensant la commune de fournir une telle étude.

Cependant, le conseil municipal a une seconde fois débattu du PADD et a procédé à quelques modifications de ce document en date du 8 avril 2015. Par conséquent, la commune a saisi de nouveau l'autorité environnementale au titre du cas par cas.

La décision de dispense ou l'avis de l'autorité environnementale, dans le cas d'une évaluation environnementale réalisée concernant le projet de PLU, devra être jointe au dossier d'enquête publique du PLU.

2 - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ELEMENTS QUI S'IMPOSENT

2.1 - Le contenu du PLU

L'élaboration d'un plan local d'urbanisme s'inscrit, aujourd'hui, dans le contexte du Grenelle de l'Environnement et plus précisément des lois

- n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « loi Grenelle I
- n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite « loi Grenelle II »,
- n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR »
- n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt dite « loi LAAAF »
- n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « loi MACRON ».

En application de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, **le rapport de présentation** du PLU doit :

- expliquer les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.
- s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- établir un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
- présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.
- justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

En l'espèce, le rapport de présentation comprend bien une explication et la justification des choix retenus pour l'établissement du PADD (pages 112 à 126), des OAP (page 130) et du règlement (pages 131 à 148). Il présente également une analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers entre 1990 et 2012 (page 108-109). Sur cette période, il apparaît que la consommation d'espaces (artificialisation) a été de 8 ha pour la construction de logements et d'équipements. L'objectif affiché dans le PADD est d'atteindre une consommation d'espace de 4,5 ha environ en extension. Cette dernière, qui réduit de moitié de la consommation d'espace par rapport au POS, correspondrait aux extensions autorisées par le SCoT, c'est-à-dire 5 % environ de l'espace urbanisé de la commune.

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis à l'intérieur du tissu urbain (notamment les dents creuses) représentant 4,93 ha en zone UA et UB dans le cadre du projet de PLU, correspondrait à la création de 70 logements individuels environ. Par ailleurs, il est envisagé que des logements actuellement correspondant à des résidences secondaires puissent devenir des résidences principales. L'analyse des dents creuses permet de d'identifier de façon claire le potentiel sur la commune (plan page 110 du rapport de présentation).

Il est constaté (pages 27 et 129 du rapport de présentation) que les logements vacants (61 unités) restent nombreux sur la commune et implique sans doute que ce sujet fasse l'objet d'une réflexion et de mesures permettant de récupérer un statut d'occupation permanent et ainsi optimiser le potentiel de logements dans le tissu bâti. Le présent projet de PLU ne prend pas en compte ce potentiel.

Enfin, le rapport de présentation contient un inventaire précis des places de stationnement disponibles sur la commune.

Le projet de PLU respecte les dispositions de la loi ALUR pour ce qui concerne l'identification des capacités de densification et de mutation des constructions dans le tissu bâti. Cependant, le nombre de logements vacants qui ne cessent d'augmenter depuis 1999 devra faire l'objet d'un inventaire précis.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU comporte désormais trois axes précisés par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

- définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenus pour l'ensemble de l'EPCI ou de la commune,
- fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD du projet de PLU de Saint-Augustin définit et arrête des orientations générales pour l'ensemble des thèmes exigés par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace sont explicités et répondent à l'objectif de développement mesuré de l'urbanisation communale (pages 13 et 14), notamment par rapport au SCoT. Ainsi, le projet de PLU prévoit la construction dans les espaces libres, dans le tissu bâti (dents creuses) et l'ouverture d'une seule zone UB, située au cœur du bourg et deux zones UBo en extension.

Le PLU Grenelle doit désormais obligatoirement comporter des **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP). Conformément à l'article L.152-1, les OAP s'imposent en termes de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de PLU comporte une OAP concernant :

- l'emplacement réservé n°10, situé en zone UB, est destiné à accueillir des logements pour personnes âgées et à mobilité réduite. A cette étape du projet du PLU, ce dernier ne définit pas le projet envisagé pour cette zone. Ainsi, la mise en place d'une OAP sur un secteur qui ne comporte pas de projet suffisamment avancé paraît inadaptée et peu opérationnelle. Ce secteur aurait sans doute mérité logiquement un classement en zone à urbaniser dans le cadre d'un projet d'ensemble et qui serait ouverte à l'urbanisation après la mise en place d'une OAP et d'une modification du PLU. Ceci aurait le mérite de laisser le temps de la réflexion et de la définition d'objectifs et d'aménagements pour ce secteur qui deviendra un quartier central à relier aux autres quartiers de la commune. Ce secteur ne comporte aucun échancier pour une ouverture à l'urbanisation alors que le règlement permet son aménagement dès que PLU entrera en vigueur. Cela pourrait poser le problème de la maîtrise de la qualité de son aménagement.
- deux zones d'extension urbaine UBo (« Chemin de Beautheil » et « route d'Epieds ») qui ont vocation à accueillir principalement des logements et des stationnements. Ces deux zones permettraient la création de 12 logements environ. Compte tenu de la forme des zones et le nombre relativement faible de constructions pouvant être réalisées dans chacune d'elle, leur ouverture à l'urbanisation, aussitôt le PLU applicable, ne posera pas de difficultés pour accueillir la nouvelle population envisagée.
- l'environnement : La trame verte et bleue fait l'objet de plusieurs emplacements réservés qui sont prévus pour la réalisation d'espaces verts, de voies douces de circulation (piétonnes, cyclistes) et des tracés de principe pour marquer la coupure d'urbanisation. Ces projets sont matérialisés sur une carte.

L'OAP concernant le nouveau secteur à urbaniser UB avec l'emplacement réservé n°10 n'offre pas suffisamment de visibilité quant au potentiel d'accueil en matière de logements. Par conséquent l'OAP ne paraît pas justifiée et explicite. En attendant l'émergence d'un projet global et défini, ce secteur devrait être classé en zone AU, avec une ouverture à l'urbanisation après modification du PLU qui en instaurera un règlement et une OAP plus précise. C'est ainsi qu'une OAP deviendra efficace pour en garantir le principe d'aménagement.

2.2 - Les lois de modernisation de l'agriculture et de la pêche, « ALUR » et MACRON »

La loi n° 2010-874 de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 prévoit que toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels et agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). De même, les délimitations des STECAL et

les dispositions du règlement des zones N et A relatives aux extensions et aux annexes des habitations sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

La loi ALUR a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015 (nouvel article L.151-8) relatif au **règlement** du PLU :

– Les notions de coefficient d'occupation du sol (COS) et superficie minimale de terrain ont disparues, les articles 5 et 14 ne doivent donc plus être réglementés. L'application combinée des autres articles du règlement, articles 6 à 10 notamment, permet d'encadrer le gabarit des constructions autorisées.

– La délimitation, en zones A et N, de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ne peut plus être réalisée qu'à titre **exceptionnel**.

– Pour autoriser les extensions et les annexes des habitations en zone agricole ou naturelle, le règlement doit préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère de la zone.

Le projet de PLU prend bien en compte la disparition des notions de coefficient d'occupation du sol et de superficie minimale de terrain. Il crée un STECAL (la zone Ns) à l'Est du bourg pour la réalisation d'équipements publics. Il convient de mieux justifier, dans le rapport de présentation, le caractère exceptionnel de ce STECAL et la limitation de sa constructibilité notamment.

Le projet de PLU prévoit la possibilité de réalisation d'extension et d'annexes aux constructions à usage d'habitation dans les zones agricoles (A) ou naturelles (N). Le règlement encadre ces évolutions notamment en limitant l'emprise globale des terrains sur la zone à 20 %, les extensions à 30 % de l'existant sans dépasser les 100 m² et les annexes à 15 m² tout en encadrant leur implantation.

La commune de Saint-Augustin est incluse dans le périmètre du SCoT du Bassin de Vie de Coulommiers approuvé avant le 13 octobre 2014, date de promulgation de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), la saisine de la CDPENAF est facultative. La commune Saint-Augustin a choisi, de soumettre le projet de PLU à la CDPENAF. Compte tenu que le projet de PLU prévoit la création d'un STECAL en zone naturelle (zone Ns) et permet la réalisation d'extensions et d'annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone agricole et naturelle.

L'avis favorable émis par la commission le 19 mai 2016 devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique et le secrétariat de la commission devra être informé des dispositions prises pour répondre aux préconisations émises par la CDPENAF.

2.3 - Le schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de Vie de Coulommiers

La commune de Saint-Augustin fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale du bassin de vie de Coulommiers approuvé le 3 mars 2014 et modifié le 2 avril 2015. Le SCoT considère la commune de Saint-Augustin comme un pôle de proximité qui a vocation à maintenir, au minimum, son offre économique, commerciale, résidentielle et d'équipement. Ce pôle devra favoriser la diversité fonctionnelle, la mixité sociale, urbaine et générationnelle à travers son parc de logements.

Le développement de la commune doit se faire en tenant compte de son niveau d'équipements et de services, de la proximité et de l'accessibilité des pôles d'emplois, de la capacité du tissu urbain à être optimisé, et le potentiel territorial en tenant compte des contraintes environnementales et agricoles.

Urbanisation

La commune qui comptait 1743 habitants en 2012 prévoit une évolution démographique de 0,75 % par an afin d'atteindre 2000 habitants à l'horizon 2030. Pour atteindre cet objectif en matière de population, en estimant une taille des ménages à 2,6, il serait nécessaire de créer 120 nouveaux logements. Le SCoT prescrit que la programmation en logements sur la commune doit être réalisée à 40 % dans le tissu urbain existant et 60 % en extension. De plus, 30 % devront être des constructions collectives et 70 % seront des constructions de maisons individuelles. Le calcul de la surface nette des secteurs d'extension s'obtient en retirant 30 % de la surface foncière (réserves pour les voies et réseaux divers). Ainsi, la surface nette obtenue doit permettre une densité de 20 logements par hectare pour des logements collectifs et 16 logements à l'hectare pour des logements individuels.

En page 14 du PADD, il est annoncé que les surfaces artificialisées sur la commune sont de 89 ha. La commune devra clairement afficher que cette surface correspond à la surface urbanisée de référence de la commune à prendre en compte pour effectuer les différents calculs de potentiels d'extension qui en découlent vis à vis de la compatibilité avec le SCoT.

l'espace urbanisé : Le SCoT précise que l'urbanisation doit se faire suivant les objectifs du SDRIF en matière de consommation foncière. Les documents d'urbanisme locaux devront privilégier l'utilisation du foncier dans les espaces déjà urbanisés en recherchant la densification à l'intérieur du bourg, la réhabilitation et le changement de destination. Par ailleurs, le SCoT spécifie la non extension des hameaux et du tissu bâti diffus tout en autorisant leur densification.

En fixant un tel objectif, la commune estime le potentiel de construction de logements à 70 unités environ en dents creuses (en milieu urbain) sur une surface de 4,93 ha (pages 109 et 127 du rapport de présentation). Ces logements représenteraient 58 % des 120 logements à construire sur le territoire de la commune, ce qui permet d'atteindre les 40 % prescrits par le SCoT.

l'extension de l'urbanisation : Le SCoT prescrit que l'extension de l'urbanisation se fera en continuité du tissu urbain existant. Le SCoT précise également que l'extension autorisée pour Saint-Augustin est celle autorisée pour des bourgs villages et hameaux (en cohérence avec le Schéma Directeur d'Ile-de-France approuvé le 27 décembre 2013), et qui sera de l'ordre de 5 % de la surface urbanisée de la commune.

Le rapport de présentation (page 128) avance des extensions qu'il prend en compte pour estimer la consommation du foncier à venir et qu'il fixe à 24 388 m² (les 2 zones UBo, l'emplacement réservé n°10 et la surface située rue de la Baudette). Or il s'avère que la commune ne prend pas en compte l'espace destiné à l'agrandissement de cimetière (ER n°12) de 1 530 m², ni la zone Ns dédiée aux équipements publics (ER n°7) de 12 550 m² qui autorise des constructions. Cette dernière s'apparente à une zone à urbaniser pour des équipements.

En reprenant toutes les emprises constituant des extensions, on obtiendrait une surface totale de 38 468 m². Ainsi la consommation d'espaces dédiée aux extensions représenterait 4,3 % de la surface urbanisée. *Cette consommation est compatible avec les prescriptions du SCoT, néanmoins le rapport de présentation devrait présenter cette justification de la compatibilité.*

Pour ce qui concerne la répartition des logements et leur densité dans les secteurs d'extension, il apparaît que la commune n'a pas procédé à la planification ni au calcul du nombre de logements collectifs devant représenter 30 % des logements à construire en extension. **Le PLU doit être complété en la matière tant en nombre qu'en qualité pour être compatible avec le SCoT. En effet, dès lors que le DOO du SCoT prévoit que les différents indicateurs que sont la part de logements à réaliser dans le tissu existant, la répartition de la programmation résidentielle entre logements collectifs et logements individuels et les densités résidentielles revêtent un caractère opposable selon un**

principe de compatibilité, il s'avère indispensable que les documents opposables du PLU approuvé déclinent ces indicateurs.

La commune, dans le projet de PLU, prévoit la réalisation en extension de 15 logements sur 3 secteurs (2 zones UBo et rue de la Baudette) offrant des densités entre 16 et 20 logements à l'hectare. Ces constructions devraient représenter 70 % des logements à construire en extension.

Bien que la densité paraisse suffisante au regard des prescriptions du SCoT pour ce qui concerne les logements individuels, les chiffres annoncés manquent de clarté et surtout comportent des insuffisances car ils ne précisent pas le nombre de logements collectifs et leur densité dans les emprises en extension. Le document doit être complété sur ce programme pour permettre une justification de sa compatibilité avec le SCoT.

Infrastructure :

Concernant le projet de contournement de l'agglomération de Coulommiers, le SCoT demande à ce que soit pris en compte le tracé de principe et que le PLU ne rende pas sa réalisation plus coûteuse. Le PLU inscrit une zone Ap. Une mise en compatibilité sera nécessaire quand le projet d'infrastructure sera suffisamment avancé. *Ce zonage ne semble pas compromettre sa réalisation future.*

Espaces agricoles

Le SCoT identifie des espaces agricoles à protéger sur la commune de Saint-Augustin.

La commune est concernée par les espaces agricoles qui représentent près de 50 % de son territoire. Le projet de PLU identifie les espaces situés à l'Est du territoire communal qu'il classe en zone agricole (A) avec des sous secteurs paysagers (AP) et des secteurs en zone humide (Azh). Les espaces agricoles situés à l'Ouest du Bourg sont classés en zone naturelle (N), avec des secteurs en zone humide (Nzh). Aussi bien en zone A qu'en zone N les constructions autorisées se limitent aux bâtiments nécessaires à l'activité agricole, aux extensions limitées des constructions à usage d'habitation et surtout le règlement limite l'occupation du sol et les modifications de la topographie dans les secteurs en zone humide. Le projet de PLU permet l'évolution des constructions agricoles.

Par conséquent le projet de PLU est compatible avec le SCoT en matière de préservation des espaces agricoles.

L'armature arborée

Le SCoT fait référence au Schéma Directeur d'Ile-de-France en matière de protection des espaces boisés. Le SCoT prescrit la préservation des espaces boisés notamment pour ce qui concerne le respect de la bande de lisière des massifs de plus de 100 ha et ainsi que la préservation des boisements isolés.

La commune de Saint-Augustin est concernée par des espaces boisés appartenant à un massif de plus de 100 hectares. Le projet de PLU, et notamment le plan de zonage, classe ces espaces boisés en zone naturelle (N) et les protège en espace boisé classé (EBC).

Les lisières des boisements de plus de cent hectares ont bien été reportées au plan de zonage par une bande de protection de 50 mètres. Sur le territoire communal, cela concerne une partie de la forêt de Malvoisine, dont une bande étroite longe le sud-ouest de la commune. Toutefois, la bande de lisière de protection, par endroits, débordent sur des constructions qui sont des milieux urbains ou franchit une voie de circulation qui constitue une barrière entre l'espace naturel et les espaces urbanisés et artificialisés ; **cette lisière devrait être réduite pour concerner uniquement les fonds des parcelles**

à l'état naturel. Il convient donc d'adapter le tracé de la lisière aux espaces naturels à protéger.

Le zonage du PLU identifie également des entités boisées sur le reste du territoire, en cohérence avec les cartes de l'armature paysagère du SCoT, et notamment à l'intérieur du bourg ; il classe les principales entités en EBC.

Le projet de PLU respecte les prescriptions du SCoT en matière de protection de l'armature boisée.

Gestion paysagères des espaces

En plus de la protection des espaces agricoles et des espaces boisés, le SCoT définit également des objectifs concernant l'eau, les milieux naturels et le tissu bâti (constructions) qui doivent être préservés.

Le rapport de présentation identifie (partie « état initial de l'environnement ») les différents éléments aquatiques sur le territoire de la commune (l'Aubetin, les rus, la ripisylve et les surfaces en eau), les jardins et vergers en milieu urbain ainsi que des bâtiments remarquables qui peuvent faire l'objet de changement de destination autorisés par le règlement. Les deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) ainsi l'Espace Naturel Sensible (ENS) de la Basse Vallée de l'Aubetin qui est en zone humide (Nzh au règlement) sont clairement identifiés. Le PADD fixe comme objectif la préservation de la ressource en eau et des zones humides. Le patrimoine bâti est identifié notamment à travers des bâtiments remarquables qui sont protégés pour leur qualité architecturale.

Le projet de PLU est compatible avec le SCoT en matière de préservation des espaces paysagers.

Cours d'eau

Le plan de zonage du PLU fait ressortir l'ensemble des cours d'eau du territoire communal. Cependant, le règlement interdit toute construction ou occupation du sol à moins de 6 m d'un cours d'eau alors que le SCoT prescrit que les abords des cours d'eau identifiés dans la trame verte et bleue (corridors alluviaux à préserver) tels que l'Aubetin et le ru de l'Oursine, n'ont pas vocation à recevoir de l'urbanisation à moins de 25 m des berges. Seules sont autorisées sous condition d'une justification certaines constructions (équipements publics), des extensions et des annexes de constructions existantes.

Le projet de PLU devra toutefois mieux justifier sa compatibilité avec les prescriptions du SCoT pour ce qui concerne les possibilités de constructions, contenues dans le règlement, dans la bande de 25 m à partir des berges des corridors alluviaux.

Zones humides

Le SCoT précise que les zones humides sont à préserver de toute urbanisation. Les zones humides supportant des équipements doivent être compensés afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

La cartographie présentée dans le PLU permet de localiser une grande partie des différentes enveloppes d'alerte des zones humides. Certaines zones humides avérées (classes 1 et 2) sont ainsi couvertes par un zonage (Nzh) dont la réglementation autorise des travaux et des constructions et des extensions ; ainsi toutes les zones humides des classes 1 et 2 ne sont pas protégées correctement. Il convient de classer les secteurs aux enjeux les plus forts soit en Azh (sur les parcelles agricoles, en y interdisant les exhaussements et les affouillements) soit en Nzh (en y interdisant tout aménagement qui conduirait à leur dégradation tels que constructions, déblai, remblai, assèchement, mise en eau, imperméabilisation). Ce zonage Azh ou Nzh (selon les secteurs) doit être appliqué, au niveau

communal, à l'ensemble des zones de classes 1 et 2.

Pour les zones humides de classe 3, les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zone humide. Elles couvrent certains secteurs concernés par un zonage agricole ou naturel (Nzh et Azh) qui autorise notamment des constructions et installations nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu humide ainsi, que les affouillements et exhaussements pour des raisons écologiques justifiées ; le règlement autorise également sous condition de ne pas créer de sous-sol les extensions de 15 % des constructions existantes. Le rapport de présentation (pages 124-125) évoque cette possibilité d'extension qui concerne un très petit nombre de constructions dans la zone humide Nzh, cependant il devrait mieux justifier son faible impact sur la zone et démontrer clairement sa compatibilité avec le SCoT. En ce qui concerne la vallée de l'Aubetin, il faut également prendre en compte les zones de classe 3, car il s'agit d'une vallée encaissée probablement humide sur l'ensemble de son linéaire (au moins sur Saint-Augustin). De plus, les boisements qui accompagnent cette vallée participent sans doute à l'alimentation en eau des zones humides.

Il convient donc de revoir l'intégration sur le fond de la question des zones humides, en particulier par la prise en compte de l'ensemble des zones humides présentes sur le territoire communal. La commune peut se rapprocher de la DDT pour l'aider dans la prise en compte de cet enjeu dans le PLU. Le PLU doit être complété pour être compatible avec l'objectif de protection des zones humides prescrit par le SCoT, notamment celles des classes 1 et 2.

Eaux pluviales

Le SCoT précise que la gestion des eaux pluviales doit contribuer à contenir les phénomènes de ruissellements et d'inondation notamment pour la mise en cohérence avec le développement des communes.

Le PLU de Saint-Augustin prévoit une extension et un développement de la commune en imposant dans la zone UB une emprise au sol maximale de 30 % pour les constructions afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales,

Cependant Le règlement doit être plus complet en matière d'infiltration à la parcelle lorsque celle-ci est possible, et préciser que des techniques alternatives peuvent être employées, lesquelles peuvent être des noues, des toits-terrasses ou des puits filtrants par exemple, visant à limiter les volumes d'eaux de ruissellement collectés. Il doit en plus demander de privilégier la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle et l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe lorsque cela est techniquement possible. Le règlement doit également intégrer la recommandation du SCoT qui précise qu'en l'absence d'une réglementation locale, un débit de fuite maximal doit être défini.

Le projet de PLU ne comporte pas de zonage eaux pluviales. Le SCoT demande l'intégration d'un volet pluvial au zonage d'assainissement. Il convient donc de joindre au projet de PLU un zonage eaux pluviales pour assurer son entière compatibilité avec le SCoT dans ce domaine.

Assainissement

La commune dépend en termes d'assainissement du syndicat mixte de Pommeuse et environs, le SMAPE, qui assure la gestion de l'assainissement collectif et non collectif.

Les habitations du bourg dépendent de la station d'épuration de Pommeuse, tandis que le hameau des Bordes possède sa propre station. La station du hameau connaît des problèmes de collecte anormale d'eaux claires parasites et météoriques, et le SMAPE souhaite à moyen terme sa suppression, et le transfert des eaux usées du hameau vers la station de Pommeuse. Cette décision va dans le sens des

préconisations du SCoT de Coulommiers, qui demande la suppression des unités de traitement obsolètes ou insuffisamment dimensionnées.

Le SCoT préconise d'assurer l'assainissement collectif et de veiller au bon fonctionnement de l'assainissement individuel. Les objectifs de la commune, pour ce qui concerne son développement, dans le bourg et ses extensions dont le réseau est en séparatif, sont en cohérence avec les capacités de traitement de la station d'épuration située à Pommeuse (8 500 eqH) et celle située sur les communes de Saint-Augustin et Farmoutiers (5 000 eqH). Les hameaux et habitations isolées sont surtout en assainissement individuel mais leur développement est limité à des constructions d'annexes ou des extensions limitées.

Le PLU est compatible avec les objectifs du SCoT concernant la gestion de l'assainissement.

CONCLUSION sur la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT:

Globalement, le projet de PLU est compatible avec les objectifs du SCoT du Bassin de Vie de Coulommiers notamment pour ce qui concerne la protection des espaces agricoles et naturels mais devra toutefois veiller à mieux préserver les zones humides de classe 1 et 2 de toute construction et imperméabilisation du sol et à limiter l'occupation du sol dans les zones humides de classe 3 en zone Azh et Nzh. Le PLU devra mieux justifier les possibilités de réalisation (sous conditions) de certaines constructions dans la bande de 25 m des corridors alluviaux. Un plan de zonage des eaux pluviales devra également être joint en annexe du PLU.

Enfin, bien que le projet de PLU opte pour une extension d'urbanisation de moins de 5 % de la surface urbanisée de la commune, compatible avec le SCoT, il devra reprendre ses calculs pour tenir compte de toutes les surfaces consommées (voir définition du SDRIF). Par ailleurs, le nombre de logements à réaliser et leur typologie manque de précision notamment pour ce qui concerne les logements collectifs à créer dans les espaces en extension. Ainsi le PLU gagnerait en clarté et en précision afin de démontrer pleinement sa compatibilité avec le SCoT.

2.4 -

2.5 - Le Plan de Déplacement Urbain d'Île de France (PDUIF)

L'une des mesures prescriptives du PDUIF approuvé le 19 juin 2014 définit pour les zones U et AU les minima suivants concernant le stationnement des vélos (PDUIF – p.135) :

- habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;
- activités, commerces de plus de 500 m² de « SHON » (aujourd'hui exprimée en surface de plancher, notée SdP), industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
- établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

Or le stationnement vélo est réglementé dans les articles 12 des zones UA et UB en prévoyant uniquement : « 1,5 m² par logement pour les immeubles de logement collectifs. »

Par conséquent, le PLU n'est que partiellement compatible avec le PDUIF sur cette prescription.

D'autre part, dans le cas de Saint-Augustin, le PDUIF recommande de définir dans le P.L.U des normes plancher de stationnement des véhicules motorisés pour les opérations de bureaux, à savoir que le document d'urbanisme ne pourra exiger la construction de plus d'une place pour 55 m² SdP (PDUIF - pages 149 à 151) .

Or dans le règlement des zones UA et UB, les articles 12 relatifs au stationnement exigent :

« Pour les constructions à usage d'activités autorisées : 3 places de stationnement minimum dont une pour les fourgons. Cette norme pouvant être modifiée en fonction de l'effectif réel de l'établissement et du nombre de visiteurs potentiels. »

Par conséquent le PLU pourrait dans certains cas ne pas être compatible avec le PDUIF sur cette recommandation.

3 - ANALYSE DE L'HABITAT

La commune de Saint-Augustin comptait 1 751 habitants en 2013. Elle adhère à la Communauté de Communes du Pays de Coulommiers qui ne dispose pas d'un Programme Local de l'Habitat.

En matière de logement locatif social, l'outil d'Exploitation informatisée des Conventions et des Loyers (Ecolo) recense un seul logement locatif social sur la commune.

En matière d'aire d'accueil et d'habitat des gens du voyage, la commune de Saint-Augustin adhère à la Communauté de communes du Pays de Coulommiers qui a l'obligation de réaliser une aire d'accueil de 30 places à Coulommiers. Cette aire d'accueil a été réalisée et ouverte au public en 2007.

Par ailleurs, six familles sédentarisées sur neuf parcelles privées ou louées par leurs occupants, sont installées dans des caravanes, cabanons et mobile-homes. La commune devrait avoir analysé l'opportunité de mettre en conformité les installations repérées tout en respectant les principes généraux des règles d'urbanisme et, le cas échéant, l'inclure dans le projet du PLU.

3.1 Evolution démographique et besoins en logements

En matière d'évolution démographique, le point mort est évalué à 22 logements pour maintenir la population à 1 743 habitants.

La commune vise à atteindre une population d'environ 2 000 habitants en 2030, soit 250 personnes supplémentaires. Pour ce faire, le besoin en logements est estimé à environ 120 constructions neuves, à raison de 2,6 personnes par foyer. ($250/2,6 = 96$ logements + 22 logements (point mort) = environ 120 logements).

Le projet de PLU fixe un objectif de 85 logements :

22 logements pour une stabilisation à 1 743 habitants (point mort)

63 logements pour une population estimée environ à 1 875 habitants

= 85 logements (70 logements en dents creuses et 15 logements en zones d'extension)

$120-85 =$ un manque de 35 logements.

Le projet de PLU fixe un objectif de logements en deçà des 120 constructions neuves attendues sur la commune. Une précision pourrait être apportée sur ce point, notamment quant au nombre de logements qui découle de la création des logements pour personnes âgées et autres divisions et réhabilitations.

A titre de rappel, l'objectif attribué au bassin d'habitat de Coulommiers est de 386 logements annuels dans le cadre de la territorialisation de l'offre de logement (TOL) liée à la loi Grand Paris. Aussi, le projet de PLU participe à l'atteinte de cet objectif.

Enfin, il convient de rappeler que l'article L.153-27 du code de l'urbanisme impose au conseil municipal ou à l'EPCI de procéder, au plus tard 9 ans après la délibération portant approbation du

PLU ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur, à une analyse des résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Le projet de PLU a pris en compte cette obligation puisqu'un indicateur de suivi des résultats du PLU figure à la page 181 du Rapport de présentation. Le projet de PLU devra expliciter la source de ces indicateurs, à savoir Sitadel pour la construction neuve.

3.2 Diversité et mixité sociale

Le Projet d'aménagement et de développement durables prévoit de diversifier l'offre en logements sur la commune, par du logement collectif et individuel.

Au sein des zones UA et UB il est envisagé environ 70 logements de type pavillons individuels.

De même, l'emplacement réservé n° 10 accueille des logements locatifs aidés pour les personnes âgées et à mobilité réduite. La quantité de logements à accueillir n'est pas connue.

Une vigilance particulière devra être menée afin d'éviter toute discrimination des publics notamment sur un critère lié à l'âge.

Les Orientations d'aménagement et de Programmation portent sur les aménagements des secteurs UBo, il n'est rien indiqué en matière de mixité.

Enfin, la question de la présence des six familles sédentarisées sur la commune (non prise en compte dans le projet de PLU) devrait être étudiée en lien avec les services de l'Etat.

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage de Seine-et-Marne approuvé le 20 décembre 2013 oblige les communes à créer des aires d'accueil et à prendre en compte les besoins des familles sédentaires vivant dans des conditions précaires. ***La question de la présence de familles sédentarisées sur la commune n'est pas soulevée. Le projet de PLU doit être modifié par la prise en compte de la sédentarisation des gens du voyage.***

4 - PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

4.1 - La trame verte et bleue

Le rapport de présentation du projet de PLU inclut les cartes de la trame verte et bleue (TVB) issues du schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Cette présentation s'accompagne d'une présentation claire et détaillée de la TVB communale. De plus, une carte exhaustive de cette trame au niveau du territoire communal a été incluse. De façon générale, la présentation des données environnementales et de la trame verte et bleue s'avère de bonne qualité.

L'espace naturel sensible (ENS) de la vallée de l'Aubetin est bien décrit et a été correctement reporté au plan de zonage, et a été classé en zone naturelle. Le Conseil départemental qui en assure la gestion ne s'oppose pas au classement en espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) des différents secteurs boisés qui se trouvent dans le périmètre de l'ENS.

La majorité des espaces boisés classés (EBC) du POS ont bien été repris au PLU, qui a actualisé certains EBC en fonction de l'occupation réelle du sol.

Dans le présent projet de PLU, il apparaît que l'environnement et la trame verte et bleue ont été correctement pris en compte.

4.2 - le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

La qualité de l'air

Le PLU ne fait pas référence au plan de protection de l'atmosphère (PPA) approuvé par arrêté inter-préfectoral du 25 mars 2013.

La mesure réglementaire n° 8 de ce plan définit les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme, sachant que la commune de Saint-Augustin est soumise aux obligations hors zone sensible définies dans le PPA.

Parmi ces attendus figurent notamment : dans le rapport, un état de la qualité de l'air sur le territoire concerné, ainsi qu'un bilan des émissions annuelles, à partir des données d'Airparif (www.airparif.fr).

Or on ne retrouve pas ces attendus.

Par conséquent, le PLU doit être complété et mieux prendre en compte le PPA.

4.3 - Performances énergétiques et environnementales

Les articles 14 du règlement des zones UA, UB, N et A prévoient que devra être prise en compte tout ou partie d'une liste de cinq mesures.

Or celles-ci ne permettent pas vraiment de rechercher des performances énergétiques et environnementales renforcées, conformément aux possibilités offertes par les articles L.151-21 (ex L.123-1-5) et L.153-28 (ex L.128-1) du code de l'urbanisme.

En effet, elles peuvent n'être retenues que partiellement, sont parfois insuffisamment précises, ou d'une certaine façon déjà prévues dans la réglementation, comme : « prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ».

4.4 - Prise en compte des risques et nuisances

a) Les risques :

Retrait et gonflement des argiles

Le risque lié au retrait et gonflement des argiles est identifié sur certaines parties du territoire de la commune (présence d'aléas fort) et mentionné dans le rapport de présentation. Cependant, cette information concernant ce risque n'est pas reprise dans les documents joints en annexe du PLU.

Remontées de nappe

Le rapport de présentation mentionne des risques liés aux remontées de nappe concentrés essentiellement le long de la Vallée de l'Aubetin (avec certaines parties classées en sensibilité très forte) et une petite partie du territoire au Nord-Est. **Cette information (écrite et cartographiée) doit figurer dans les documents annexes du PLU à titre d'information, en application de l'article R.123-13 en vigueur au 31/12/2015.**

b) Les nuisances :

Le bruit :

La commune de Saint-Augustin est concernée par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 102 du 19 mai 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation implantés dans les secteurs affectés par le bruit lié à la route départementale RD402. Par conséquent, l'emprise de la zone de bruit s'étend à 100 m de part et d'autre de son axe.

La partie du territoire communal concernée par cette infrastructure se situe en zone naturelle (N). **L'arrêté préfectoral est inclus dans les documents annexes du PLU.**

4.5 - Servitudes d'utilité publique

Le plan et la liste des servitudes sont annexés au PLU. Cependant, une servitude a été abrogée ; il s'agit de :

- PT2 : liaisons hertziennes (abrogée par le décret du 16/09/1998)

Compte tenu que cette servitude ne produit plus d'effet, elle doit être retiré du dossier de PLU (rapport de présentation, liste et plan des servitudes d'utilité publique).

5 - EVALUATION DES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le territoire de la commune de Saint-Augustin représente des enjeux environnementaux importants compte tenu notamment de la présence d'espaces boisés et agricoles, de ZNIEFF, d'ENS et de la Vallée de l'Aubetin. Un état initial de l'environnement est présenté dans le rapport de présentation. Globalement, l'état initial de l'environnement a été bien abordé mais mérite des éléments complémentaires relatifs à l'air dont l'analyse des effets reste incomplète. Les effets du projet sur le sol, l'eau, l'environnement sonore et le trafic sont bien traités compte tenu de l'extension de l'urbanisation prévue en priorité dans le milieu urbain existant (densification) et en continuité du bourg. En matière d'accueil de nouvelle population et de constructions, les capacités d'adduction d'eau potable et d'assainissement seraient en capacité suffisante pour l'évolution de la commune.

Dans le projet d'urbanisation, la zones UB (l'emplacement réservé n°10) souffre d'un manque de vision pour un projet bien identifié et son aménagement ne permet pas de mesurer ces incidences sur l'environnement notamment pour ce qui concerne la circulation et la gestion des eaux pluviales notamment. Le PLU comprend aussi deux OAP concernant les zones UBo qui ont un accès sur la voie de circulation. Ces zones bénéficieront de places de stationnement à proximité des principaux équipements publics ce qui peut réduire les déplacements en véhicule motorisé.

Les éléments de patrimoine architectural et de paysage sont identifiés au PLU (plan) et sont protégés au titre de l'article L.151-19 (ex-L.123-1-5-III-2°) du code de l'urbanisme. Les bâtiments remarquables situés en zone naturelle pouvant faire l'objet de changement de destination sont identifiés et traités dans le règlement.

Les effets notables sur l'environnement sont ceux liés à la consommation de foncier, citée plus haut, qui se fait aux dépens d'espaces agricoles et naturels pour l'extension de l'urbanisation et les équipements publics. Par ailleurs les terres agricoles seront protégées par le règlement en limitant l'occupation à l'usage agricole et en prenant en compte les voies de circulation agricoles et ne seront pas entravées par les futurs secteurs d'urbanisation.

Le projet de PLU propose la mise en place d'indicateurs pour évaluer les effets du PLU sur l'environnement 9 ans après son approbation, tel que le prévoit l'article L.153-27 du code de l'urbanisme.

En conclusion :

Le projet de PLU de Saint-Augustin, arrêté le 12 février 2016, respecte la loi Grenelle en matière d'économie d'espace. Il respecte la capacité maximale d'extension autorisée par le SCoT du Bassin Vie de Coulommiers. Cependant, en matière d'extension de l'urbanisation, il conviendrait de reprendre le calcul des surfaces consommées réellement. La zone UB avec l'emplacement réservé n°10 devrait contenir une orientation quantifiable en matière de logements, notamment collectifs, pour permettre d'apprécier la faisabilité du projet communal et l'atteinte de ses objectifs en la matière à l'horizon 2030.

Concernant la densification du tissu urbain, le bourg offre des possibilités (espaces libres) mais **le cas des logements vacants, encore en grand nombre, mérite une réflexion et la prise de mesures pour leur permettre d'acquérir le statut de logements principaux.**

La compatibilité avec le SCoT doit être mieux justifiée pour ce qui concerne la préservation des zones humides et nécessite des compléments d'informations ou des mesures de protection (protection des cours d'eau alluviaux, protection des zones Azh et Nzh).

Au regard de tous ces éléments, **j'émet un avis favorable au projet de PLU de la commune sous réserve** d'explicitier l'aménagement de la zone UB avec l'emplacement réservé n°10, de mieux prendre en compte les enjeux des zones humides, de compléter la justification de compatibilité du projet de PLU avec le PPA, le PDUIF et d'intégrer le plan de zonage des eaux pluviales.

Vous trouverez, en annexe, un ensemble d'observations dont je souhaite également la prise en compte.

Le sous-préfet,



Gérard PEHAUT

ANNEXE : OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER

Re-codification du Code de l'urbanisme :

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du livre 1er du code de l'urbanisme, à l'exception de la partie réglementaire relative au contenu modernisé du PLU.

La recodification de la partie législative du Code de l'Urbanisme, issue de l'ordonnance parue au JO du 24 septembre 2015 est applicable sans exception et sans mesure transitoire. Ce sont les nouveaux articles en L.1**-** que vous devez citer. Concernant la partie réglementaire, cette recodification s'accompagne aussi d'une modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme dont l'objectif est de donner aux règles plus de souplesse, pour mieux les adapter aux projets et contextes locaux.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours et initiées avant le 1er janvier 2016, **les dispositions issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet de PLU**, ce qui n'a pas été le cas pour la commune de Saint-Augustin.

Ainsi, en application de l'article 12 du décret du 28/12/2015 :

- pour les anciens articles R.123-1 à R123-14, vous devez continuer à les citer en écrivant « R.123-** dans sa rédaction en vigueur au 31/12/2015 »,
- pour tous les autres articles en R.1**, vous devez citer les nouveaux issus du décret.

Les PLU dont le contenu est issu des dispositions en vigueur avant la réforme et qui font ou feront l'objet de procédures de modification, de mise en compatibilité ou de révision allégée continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision générale.

Vous trouverez les tables de concordance à l'adresse internet suivante :

<https://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme>

Rapport de présentation :

Le rapport de présentation cite le SDRIF parmi les documents supra-communaux avec lesquels le futur PLU doit être compatible. Compte tenu de l'existence du SCoT du Bassin de vie de Coulommiers, c'est avec ce dernier que le PLU doit être compatible. Il convient donc de supprimer ces références au SDRIF.

Règlement:

- **UA 6 (p.17)**: « les extensions des constructions existantes peuvent être édifiées » cette disposition n'est pas une règle mais une simple possibilité. Elle n'a pas d'effet. Il conviendrait de préciser une distance ou de la supprimer.

- **UA 10 (p.19)** : concernant les dépassements de hauteur des « bâtiments reconstruits après sinistre », la notion de « sinistre » n'existe plus dans le code de l'urbanisme, il convient d'évoquer le cas de « reconstruction à l'identique » qui est par principe encadré par les caractéristiques originelles.
- **Article UA 11 (p.19 et 20)** : concernent le passage sur les « les permis de construire peuvent être refusés ... », cette disposition reste une notion subjective et sujette à interprétation. Il convient d'en préciser les critères de qualification. Elle peut créer un sentiment d'inégalité de traitement à l'égard de certains projets ou pétitionnaires et entraîner des contentieux.
- **Article UA 11.4 (p.20)** : la notion de « pente faible » n'est pas mesurable. Il est préférable d'indiquer à partir de quel degrés de pente cela est considéré comme pente faible.
- **Article UA 12 (p.12)** : la règle de stationnement « Pour les constructions à usage d'activités autorisées...cette norme pouvant être modifiée... » Cette souplesse dans le nombre de places exigées ne constitue pas une règle précise de calcul et peut être source d'interprétation. Il conviendrait de mettre une norme mesurable.
- **Article UB 6 (p.27)** : même observation que pour l'article UA6.
- **Article UB 10 (p.29)** : même observation que pour l'article UA10.
- **Article UB11 (p.29)** : même remarque que pour l'article UA11.
- **Article UB 12 (p.31)** : même remarque que pour l'article UA12.
- **Articles A6, A7, N6 et N7 (p38 et 47)** : les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics qui sont dispensés de l'application de règles de retrait. Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et 7 (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) doivent être réglementés pour toutes les constructions autorisées dans les zones respectives. Il est nécessaire d'indiquer des limites ou des distances.



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE



Direction départementale
des Territoires
Service de l'agriculture et du
développement rural
Secrétariat de la CDPENAF

Affaire suivie par : Guillaume FENAT
téléphone : 01 60 56 73 00
télécopie : 01 60 56 71 01
ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr
guillaume.fenat@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 24 mai 2016

Monsieur le Maire,

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté le 12 février 2016.

Par courrier réceptionné le 15 mars 2016, vous avez sollicité l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

- au titre de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- au titre des articles L151-11, L151-12 du Code de l'Urbanisme pour les changements de destination, extensions et annexes
- au titre de l'article L151-13 pour les STECAL

La commission s'est réunie le 19 mai 2016 pour examiner ce projet, que vous avez présenté accompagné de votre adjointe chargée de l'urbanisme, Madame Séverine ZELECHOWSKI et de Madame Isabelle DEVORSINE du bureau d'études GEOGRAM.

Au regard des motifs de saisine et après échanges avec les membres de la commission, vous avez pu répondre à l'ensemble des points soulevés par les membres de la commission et apporter des éclairages sur la justification de votre projet.

La commission a rendu un avis favorable au regard de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur le projet de PLU de votre commune.

Elle a également rendu un avis favorable au titre des STECAL et du règlement des zones A et N.

Monsieur Sébastien HOUDAYER

Mairie
6, place du 27 août
77515 SAINT AUGUSTIN

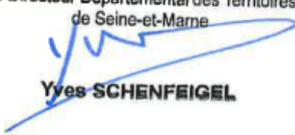
288, rue Georges Clemenceau - ZI Vaux-le-Pénil - BP 596 - 77005 Mclun cedex - Tel : 01 60 56 71 71 - Fax : 01 60 56 71 00

Conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée, *et*

*à vous à souligner la qualité de votre
présentation*

Le Directeur Départemental des Territoires
de Seine-et-Marne


Yves SCHENFEIGEL

288, rue Georges Clemenceau - ZI Vaux-le-Pénil - BP 596 - 77005 Melun cedex - Tel : 01 60 56 71 71 - Fax : 01 60 56 71 00

SYNDICAT POUR L'ELABORATION DU SCOT DU BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS



Monsieur Le MAIRE
COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN

Coulommiers, le 16 juin 2016

Objet: *PLU de Saint-Augustin – Avis du SCOT du Bassin de Vie de Coulommiers sur le projet de révision*

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 8 mars 2016, reçu au siège du syndicat du SCOT du Bassin de Vie de Coulommiers le 21 mars 2016, vous nous avez soumis, pour avis, le Projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Augustin arrêté le 12 février 2016.

Le Bureau du SCOT s'est réuni le mercredi 15 juin 2016 en commission d'analyse des documents d'urbanisme, pour analyser le projet de PLU.

Au regard du projet arrêté, le Bureau du SCOT s'interroge sur la rédaction des dispositions applicables à la Zone A comprenant le secteur Ap dans le Règlement, au sein duquel les infrastructures routières et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas admis

En effet, en préambule il est écrit que dans les secteurs Ap, « Toutes constructions et installations nouvelles sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2. ». A l'article A2, le règlement dispose ensuite : « **Au sein du secteur Ap sont seulement admis :**

- Dans les emprises du domaine public du chemin de fer, sont seulement autorisées les constructions et installations si elles sont utiles ou nécessaires au fonctionnement et au développement du service public ferroviaire.
- Les aménagements et les extensions des habitations existantes si elles ne portent pas atteinte à l'agriculture et aux paysages. Les extensions seront limitées à 30 % de la surface initiale sans dépasser 100m².
- La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. La surface des garages sera limitée à 25 m²
- Les abris de jardin liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. La surface maximale sera de 15m².
- Les piscines liées à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci.

Pourtant, dans son rapport de Présentation, le PLU de Saint-Augustin, a bien appréhendé au point 7.1 la compatibilité avec le SCOT du Bassin de Vie de Coulommiers et notamment « le renforcement du

Syndicat du SCOT - Mairie de Coulommiers - 13 rue du Général de Gaulle - 77120 COULOMMIERS
Contact : Benjamin LEFEBVRE - Tel : 01.64.75.80.25 - courriel : scot@coulommiers.fr

SYNDICAT POUR L'ELABORATION DU SCOT DU BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS

réseau primaire par la réalisation d'un contournement de l'agglomération de Coulommiers dans sa partie Sud entre les RD 402 et 934 ».

Bien que le tracé du futur contournement ne soit pas définitif, le tracé d'intention du contournement Sud de l'agglomération de Coulommiers figurant dans le DOO du SCOT, passe par le Nord de la Commune de Saint-Augustin situé en secteur Ap. Pour rappel, le Département de Seine-et-Marne s'est d'ailleurs engagé à poursuivre les études préalables au futur contournement de l'agglomération de Coulommiers.

A la lecture des dispositions sus-visées en secteur Ap (Zone agricole de constructibilité limitée), dans le règlement du PLU, il apparaît que le projet de contournement de Coulommiers ne pourrait voir le jour en l'état. Par conséquent le PLU est incompatible avec le SCOT du Bassin de vie de Coulommiers. A ce titre, le Syndicat du SCOT du Bassin de Vie de Coulommiers émet un avis favorable sur le projet de PLU de Saint-Augustin, sous réserve que soient autorisés en secteur Ap les infrastructures routières et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si cette modification n'était pas apportée dans le dossier d'approbation, l'avis du Syndicat du SCOT du Bassin de Vie de Coulommiers serait réputé défavorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La Présidente du Syndicat du SCOT


Laurence PICARD
SYNDICAT DU SCOT
du bassin de vie
de Coulommiers



DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE
DE L'ENVIRONNEMENT, DES DEPLACEMENTS ET
DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU
DEVELOPPEMENT DES TERRITOIRES
Service développement des territoires



Melun, le **6 JUN 2016**

Dossier suivi par Mathilde LE GALL
Tél. : 01 64 14 79 30
mathilde.le-gall@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/D16-009063-DADT

Monsieur Sébastien HOUDAYER
Maire de Saint Augustin
Hôtel de ville

77710 SAINT-AUGUSTIN

Objet : PLU arrêté

Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté d'élaboration du plan local d'urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de P.L.U. approuvé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Jean-Jacques BARBAUX
Président du conseil départemental

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Augustin

--- --- ---

Avis du Département de Seine-et-Marne - Annexe technique

Juin 2016

L'avis du Département est favorable sous réserve que soient prises en compte les préconisations réglementaires concernant le projet de contournement de l'agglomération de Coulommiers.

Le Département invite la commune et son bureau d'études à consulter l'Agence Routière Territoriale (ART) de Coulommiers, avant la mise à l'enquête du dossier de PLU, notamment pour évoquer la sécurisation des accès sur routes départementales liés aux emplacements réservés.

Voies Départementales

Servitudes d'alignement

Seuls deux plans d'alignement de la RD 15, en date du 20/08/1879, sont à répertorier au plan des servitudes. Il convient de supprimer, au rapport de présentation et dans la liste des servitudes d'utilité publique, l'évocation d'un plan d'alignement en date du 22/04/1880 sur la RD 15bis que l'Agence Routière Territoriale de Coulommiers n'a pas. De même, il faut notifier aux articles UA et UB – 6, l'existence de ce plan d'alignement.

L'adresse du gestionnaire de la voirie départementale doit être modifiée dans la liste pour prendre en compte l'adresse du Département et non celle de l'Etat (ex DDE) ainsi que le lieu de consultation des plans d'alignement (ART de Coulommiers).

Agence Routière Territoriale de Coulommiers
21 rue du Château
77120 Chailly-en-Brie
Tél : 01.60.20.53.13

Accès sur RD

Le projet de contournement de l'agglomération de Coulommiers cité au rapport de présentation (pages 44 et 151) n'appelle pas de remarque. Il serait néanmoins, prudent d'autoriser dès à présent au règlement de cette zone inconstructible Ap article - 2, « les affouillements et exhaussement pour les infrastructures routières ».

Les emplacements réservés (ER) impactant la RD 15 devront faire l'objet d'une consultation préalable de l'ART de Coulommiers, gestionnaire de la voirie départementale. Il est conseillé de le faire dès à présent pour vérifier la sécurisation des accès de ces emplacements réservés sur RD.

1 / 4

Les emplacements réservés concernés sont les suivants :

- ER n°1a et 1b destiné à aménager l'entrée de ville Nord.
- ER n°4 dédié à la création de parkings (localisation à préciser dans le tableau). Le projet reste très délicat à aménager du fait de sa situation dans la courbe de la RD 15 (manque de visibilité) et face au carrefour avec la rue du Pré fleuri.
- ER n°5 dédié à l'élargissement de la voie communale. L'aménagement peut influencer indirectement le carrefour RD 15/rue de Mouroux.
- ER n°7 pour réalisation d'un équipement sportif. L'accès par les transports en commun est à travailler en amont, au niveau du carrefour RD 15/Route d'Epieds.
- ER n°10 pour création de logements pour personnes âgées (voir paragraphe sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- ER n°11 pour création de parkings (localisation à préciser dans le tableau) à la fois directement accessible par la RD 15 et la voie communale.
- ER n°15 pour création le long de la RD 15, vers Mauperthuis, d'une liaison douce (terme générique à reprendre laissant ensuite le choix au maître d'ouvrage de choisir le type d'aménagement précis qu'il veut ; piste cyclable et trottoir ou liaison verte, etc.). La Commune pourrait poursuivre l'itinéraire dans le bourg vers les équipements publics, et la commune de Pommeuse.

Classification du réseau viaire

La carte de présentation des voiries mériterait de distinguer la RD 402 axe structurant, des RD 15 et RD 25 axes départementaux secondaires (page 35 du rapport de présentation).

Biodiversité

Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

La carte de synthèse de la Trame Verte et Bleue (TVB), du rapport de présentation, reprend l'ensemble des composantes de la TVB préalablement décrites dans le document (boisements, rus et rivière, zones humides) mais **oublie deux corridors identifiés au SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) :**

- **un corridor boisé (à fonctionnalité réduite) qui relie le coteau boisé de Mouroux à ceux de Pommeuse via le bois Gallois en suivant un axe Est / Nord-Ouest,**
- **un corridor herbacé fonctionnel en rive droite de la vallée de l'Aubetin qui transite par les espaces naturels artificialisés en longeant la zone urbaine suivant un axe Nord/Sud.**

La création d'espaces verts plantés sur les emplacements réservés 1a et 1b qui sont actuellement boisés est difficilement compréhensible, notamment pour l'ER1a qui bénéficie d'une protection en EBC.

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

A la page 36 du rapport de présentation, il est fait mention d'un seul chemin au chapitre des circulations douces est le GR14 : le sentier de l'Ardenne. Toutefois, de nombreux chemins existent sur cette commune. Ils sont d'ailleurs cités à la page 107 de ce même document. Il semble opportun de les mentionner à ce chapitre, mais également comme support de la trame herbacée lorsqu'ils sont

enherbés. A la page 122, il est indiqué que les chemins inscrits au PDIPR seront maintenus. Il serait également intéressant d'y inscrire les sentes et chemins créés via les emplacements réservés.

Eau

Cours d'eau

Il conviendrait de faire apparaître, sur la carte du réseau hydrographique (page 66 du rapport de présentation), les rus Bouton et de Vignot mentionnés à la page 87. De plus, dans le cadre de l'obligation de retour au bon état écologique des masses d'eau (Direction Cadre sur l'Eau et Loi sur l'Eau et des Milieux Aquatiques), l'ajout d'une orientation d'aménagement concernant la restauration de la continuité écologique et sédimentaire serait approprié.

Eau potable

Les données ne sont plus à jour. Contrairement à ce qui est mentionné à la page 37 du rapport de présentation, le Syndicat du Nord Est (SNE) gère l'eau potable, et non plus le Syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de la vallée de l'Aubetin qui a disparu et a été intégré au SNE. A la page 175 du rapport de présentation, le paragraphe dédié à l'alimentation en eau pourrait être étoffé, et ce d'autant plus que l'eau est de nouveau conforme depuis mi 2015. Ceci est dû à la mise en eau de l'unité de traitement du SNE basée à Saints.

Déplacements

Modes actifs

Bien que la notion de sécurité routière soit évoquée, aucun enjeu vélo ou justifiant l'ER n° 15, n'est identifié dans le diagnostic (page 106 du rapport de présentation).

Stationnements

Le diagnostic du rapport de présentation (page 36) s'avère succinct et aurait mérité une analyse et une carte localisant les besoins dans les zones d'habitat (stationnement fréquent sur trottoirs) ainsi qu'une approche sur le covoiturage et le stationnement vélos (rapport de présentation page 121) à proximité des équipements publics.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour chaque OAP, une notice de présentation donnant quelques informations sur l'ampleur du projet (superficie, nature du projet, etc.) devrait figurer. Le schéma d'aménagement doit préciser les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur, et notamment la desserte et les accès des terrains par les voies publiques (flèches à identifier).

Il est conseillé d'utiliser l'appellation « liaisons douces », plus générique que « liaisons piétonnes », qui comprend piétons et cycles, pour laisser à l'aménageur plus d'alternative dans les aménagements futurs des liaisons douces.

Pour l'ensemble des OAP, il est préconisé que les aménagements paysagers, plantations et espaces verts soient réalisés avec des essences locales.

OAP - « Chemin de Beautheil »

L'accès se fait directement pour chaque parcelle, à partir de la voie communale (indiquer par des flèches, ce principe en plan). L'accessibilité directe sur la rue de Meaux (RD 15), des terrains en façade, pourrait être programmée. Cela aurait pour effet de renforcer le caractère urbain de la voie. Un parking de l'école créé « en bataille » est prévu pour relier celui existant accessible depuis la RD 15. Or, cette connexion se situant devant l'entrée de l'équipement public, il convient de vérifier que celle-ci n'engendre pas de conflits véhicules - liaisons douces.

OAP - « Route d'Epieds »

Le projet appelle les suggestions suivantes : il est conseillé de ne pas préciser que les places de stationnement seront « en bataille ». Il est préférable de laisser l'opportunité de réaliser un projet de stationnement, en latéral le long de la voie (marquer l'entrée de ville), en « poche de stationnement » ou sur une voie interne pouvant déboucher sur la route en un ou deux accès plus sûrs. L'intention d'un aménagement d'entrée de ville, pour permettre la décélération de 90 km/h à 50 km/h, doit être identifiée par un symbole en plan.

OAP « Emplacement réservé 10 »

L'emplacement réservé n°10 ne précise pas le nombre de logements à réaliser. Compte-tenu de sa localisation en transition entre des Espaces Boisés Classés au Nord, à l'Ouest, et un secteur agricole à l'Est, il serait intéressant d'indiquer des principes d'aménagement liés au cadre de vie et à la préservation de la Trame Verte et Bleue (cœur d'îlot végétalisé par des essences locales, parking perméable, plantations le long des cheminements, etc.). Il convient de donner davantage d'éléments de programme à l'OAP. Il est suggéré un accès direct par le sud sur la RD 15, et permettre une desserte en boucle du nouveau quartier en lien avec les rues Courtesoupe et du Lavoir.

Afin de renforcer le caractère urbain de la RD 15, le projet mériterait une façade sur rue. Il est suggéré une extension de l'emprise foncière de l'ER 10 aux 2 terrains en façade le long de la traverse du bourg, sur la RD15. Une éventuelle urbanisation des fonds de parcelles mitoyennes et leur desserte à partir de l'ER 10 peuvent être envisagées. Le projet nécessiterait une étude de desserte plus approfondie.

Plutôt que d'autoriser dès maintenant toute urbanisation sans autre garantie sur l'aménagement, cette zone ne mériterait-elle pas d'être inscrite dans une zone d'urbanisation différée en vue d'établir un programme et un plan global d'aménagement plus complet dans l'esprit du « OAP - projet urbain » porté par les PLU ?

0 1 JUIN 2016

M. Sébastien HOUDAYER
Maire
MAIRIE
6 Place du 27 Août
77515 SAINT-AUGUSTIN

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM16-057
Service Aménagement du Territoire
Affaire suivie par Elodie MAZIN
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

Serris, le 26 mai 2016

Objet : PLU SAINT-AUGUSTIN

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Augustin. Ce dernier nous a été transmis le 8 mars 2016 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

La CCI Seine-et-Marne souscrit au projet économique mis en œuvre dans le projet de PLU même si plusieurs améliorations pourraient être apportées :

- Une approche cartographique pour le diagnostic relatif aux activités économiques.
La réalisation d'une cartographie en page 33 du rapport de présentation localisant toutes les activités économiques selon les grandes thématiques (artisanat, industrie, commerce, service, professions de santé, tourisme, loisir ...) permettrait d'appréhender leurs enjeux propres et de mesurer la cohérence du plan de zonage et du règlement pour chacune d'entre elles.
- La reconnaissance d'une centralité commerciale.
Dans sa contribution au D.O.O. du SCOT du Bassin de Vie de Coulommiers, la CCI Seine-et-Marne propose et prône que la commune de Saint-Augustin participe à l'armature commerciale future du territoire via une centralité commerciale dans le centre-ville constituée par quelques commerces implantés au carrefour de la rue de Meaux et de la route d'Epieds.
Si de nouveaux commerces ouvraient, le PLU devrait encourager au travers du règlement, à ce que ces derniers s'implantent en continuité (ou à proximité immédiate) des commerces existants afin de renforcer la centralité existante et de se prémunir d'un effet d'émiettement de celle-ci.

- La pérennisation des activités liées au tourisme et aux loisirs.
Plusieurs activités de centre équestre, de gîte ou de centre de vacances sont implantées en zone N au plan de zonage. Le règlement de cette zone naturelle interdit les constructions de toute nature autre que celles énumérées à l'article N2, or l'article N2 autorise sous conditions « *les constructions d'ouvrages publics ou d'intérêt général, nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt et de la ressource en eau potable, les aménagements, extensions [...] et bâtiments annexes [...] des habitations, [...] le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au plan de zonage, à vocation d'activités liées au tourisme et aux loisirs* ». Aucune disposition n'est prévue pour les aménagements, extensions ou autres besoins des activités existantes liées au tourisme ou aux loisirs. En cohérence avec les orientations relatives aux loisirs en page 10 du PADD, un complément à l'article N2 pourrait donc être réalisé afin d'assurer la pérennisation de ces activités.
- La gestion du stationnement lié aux activités économiques peu adaptée.
Le calcul des normes de stationnement pour les activités économiques autorisées en zones UA et UB intègre, à juste titre, les besoins pour les véhicules de livraison. Néanmoins, ces véhicules pouvant se présenter sous plusieurs formats, la notion de « fourgons » ne semble pas appropriée, il conviendrait plutôt de demander *l'aménagement d'une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers*. De plus, les besoins en stationnement pour les constructions à usage commercial sont exprimés selon la surface de vente, alors que la surface de plancher demeure la référence en matière d'autorisation d'urbanisme. Il conviendrait donc de faire évoluer cette règle.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos demandes de modifications sollicitées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format informatique adjoint d'un format papier pour les documents cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président,



Jean-Robert JACQUEMARD

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE ILE-DE-FRANCE
PÔLE DEVELOPPEMENT ET PLANIFICATION
Urbanisme
10 rue Camille MOKE
CS 20012
93212 SAINT-DENIS CEDEX



Mairie
Monsieur le Maire
6 place du 27 août
77515 SAINT AUGUSTIN

LR + AR

N/Réf. : DIIDF/SNC/2016

Affaire suivie

par : Sarah Neggaoui--Craipeau
01 85 57 54 27
Maryline GULLIER
01 85 58 25 51

Saint-Denis, le 6 juin 2016

Monsieur le Maire,

En préambule, je rappelle la création au 1^{er} juillet 2015 du Groupe Public Ferroviaire qui comprend 3 établissements publics à caractère industriel et commercial EPIC SNCF (Epic de tête) qui assure le pilotage stratégique des EPIC SNCF Réseau (gestionnaire d'infrastructure, ex RFF-SNCF Infra et DCF) et SNCF Mobilités (exploitant ferroviaire, ex SNCF).

Par courrier du 24 mars 2016 la Préfecture de Seine-et-Marne nous a fait part de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint-Augustin par délibération du conseil municipal du 12 février 2016.

Après consultation de ce document, SNCF, agissant tant en son nom et pour son compte qu'au nom et pour le compte de SNCF Réseau et SNCF Mobilités, vous prie de bien vouloir prendre en compte les observations qui suivent.



Servitudes d'utilité publique :

Le territoire de la commune étant traversé par les emprises de la ligne ferroviaire de Gretz-Armainvilliers à Sézanne du km 68,050 au km 68,255 la fiche T1 et la notice technique qui identifient les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer doivent être intégrées en intégralité aux documents annexes du PLU traitant des Servitudes d'Utilité Publique.

Vous veillerez aussi à ce que le plan des servitudes d'utilité publique soit légendé de la manière suivante : « Zone ferroviaire en bordure de laquelle s'appliquent les servitudes relatives au chemin de fer ».

Il convient également d'indiquer, telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées du gestionnaire des servitudes liées à la présence du chemin de fer :

SNCF IMMOBILIER
Direction Immobilière Ile-De-France
Département Gestion et Optimisation
Pôle Conservation du Patrimoine
10 rue Camille Moke
CS20012
93212 Saint-Denis Cedex

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les emprises ferroviaires sont concernées par une orientation d'aménagement et de programmation sur la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue.

Je souhaite rappeler que les talus de remblais et déblais ferroviaires sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire soumise à des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires.

La végétation conservée sur ces talus ne peut être qu'au plus arbustive pour éviter tout désordre du type de ceux survenus lors de la tempête de 1999 et le choix de sa maintenance doit être à l'initiative de SNCF Réseau, chargé de la gestion de l'infrastructure du réseau ferré national (RFN).

Consultation

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prohibe la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L 2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.



A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant de votre Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France dont voici les coordonnées :

SNCF – DIRECTION IMMOBILIERE ILE DE FRANCE
Pôle Conservation du Patrimoine
10 rue Camille Moke (CS20012) – 93212 St-Denis Cedex

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Vous remerciant par avance de bien vouloir me tenir informé des suites données à mes observations et m'adresser un exemplaire du PLU approuvé,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Maryline GUILLIER
Chargée d'urbanisme

Département de Seine
et Marne

De la Commune de FAREMOUTIERS



Nombre de membres
Afférents au Conseil
Municipal : 19

Séance du 20 avril 2016

En exercice : 19

L'an deux mille seize, le vingt avril,

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances sous la présidence de Monsieur CAUX Nicolas, Maire.

Qui ont pris part à la
délibération : 17

**Date de la
convocation :**
12/04/2016

Présents : Nicolas CAUX, Marie-Claude POVIE, Bruno DUMONT,
Nathalie BOULLERET, Patrice GOT, Laurent PARIS, Sonia HABAY,
Alain BENOIST, Isabelle BREARD-TARQUIN, Eve ZIEGLER,
Bruno GIBERT, Alain GRIES

Date de l'affichage
26/04/2016

Pouvoirs :

- Alain ROBICHE à Nicolas CAUX
- Lysiane CAVIC à Sonia HABAY
- Muriel BERNARD à Marie-Claude POVIE
- Marc GILLOOTS à Bruno GIBERT
- Virginie LAFET à Alain GRIES

Absents : Didier COLIN, Jean-Pierre MIHALJEVIC
Secrétaire de séance : Madame POVIE Marie Claude

Objet de la délibération : APPROBATION PLU SAINT AUGUSTIN

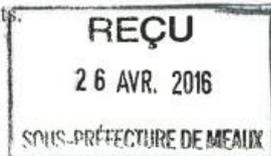
Dotée d'un POS depuis septembre 1989, la commune de Saint Augustin a souhaité engager la révision de son document d'urbanisme et élaborer un PLU afin d'adapter l'urbanisation de la commune aux nouveaux enjeux sociaux, économiques et environnementaux en particulier pour atteindre les objectifs suivants :

- Favoriser la densification urbaine ;
- Préserver la qualité architectural du village et le cadre de vie des habitants ;
- Tenir compte du contexte environnemental notamment des zones humides, des corridors écologiques (SRCE), des Espaces Naturels Sensibles, du réservoir de biodiversité constitué par la vallée de l'Aubetin et de la grande qualité paysagère globale du territoire (site inscrit de Ste Aubierge)
- Tenir compte des risques liés au ruissellement et aux coulées de boue
- Encourager le développement de commerces de proximité et de services à la population.

Par courrier du 08 mars 2016, la commune de Saint Augustin demande l'avis du Conseil Municipal sur ce projet.

Après en avoir délibéré, le Conseil DECIDE à la majorité par 15 voix pour et 2 absentions d'approuver le PLU de la commune de Saint Augustin.

Fait et délibéré en séance les jours, mois et an que susdits et ont signé au registre les membres présents.



Le Maire
Nicolas CAUX





MAIRIE DE SAINT-AUGUSTIN
Monsieur Sébastien HOUDAYER
Maire
6, place du 27 août
77 515 SAINT-AUGUSTIN

Melun, le 4 mai 2016

*Dossier suivi par : Diane DEMARQUE
Chargée d'Études en Urbanisme
Tél : 01.64.79.26.16
Email : diane.demarque@cma77.fr*

Vos réf. : SH/CJ

Objet : Avis de la CMA 77 sur l'arrêt du projet de PLU de Saint-Augustin

Monsieur le Maire,

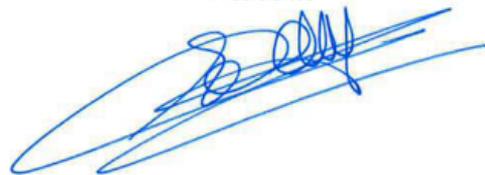
Dans le cadre de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme de votre commune, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne émet un avis favorable.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Elisabeth DETRY
Présidente



Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne
Château Gruber - 4, avenue du Général Leclerc - 77008 MELUN Cedex
Tél : 01.64.79.26.16 – Fax : 01.64.79.26.15
[E-mail : diane.demarque@cma77.fr](mailto:diane.demarque@cma77.fr)



(Um)



Le Délégué Territorial

Dossier suivi par : Catherine MONNIER

Tél. : 03 26 55 95 00

Mail : INAO-EPERNAY@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire de la commune de Saint-Augustin
MAIRIE
6, Place du 27 août
77515 SAINT AUGUSTIN

Epernay, le 13 avril 2016

V/Réf : SH/CJ
N/Réf : EC/YW/CM/DB 16.243
Objet : PLU de Saint-Augustin

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 8 mars 2016, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, un dossier relatif au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Augustin.

Cette commune est comprise dans les aires géographiques des AOC "Brie de Meaux" et "Brie de Melun" mais sans qu'il n'y soit recensé d'activité en lien avec ces productions.

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas d'autre remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC concernées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour le Directeur
et par délégation,

Eric CHAMPION

Copie : D.D.T.Melun 77

INAO - Unité Territoriale Nord-Est
SITE D'EPERNAY
43ter, Rue des Forges
51200 EPERNAY
TEL : 03 26 55 95 00 - TELECOPIE : 03 26 54 48 98
www.inao.gouv.fr



Mairie
A l'attention de Monsieur le Maire
6 Place du 27 août
77515 SAINT-AUGUSTIN

Moret-sur-Loing, le 18 avril 2016,

Objet : Avis sur PLU - Zones humides et Biodiversité

Monsieur le Maire,

Consultés par les services de l'État, nous avons étudié votre projet de PLU concernant notamment la prise en compte des zones humides.

Nous avons noté que votre commune a pris le parti de préserver ses zones humides dans son PLU.

Nous tenons à vous féliciter pour cette initiative contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles.

Saint-Augustin rejoint le petit groupe des communes soucieuses de préserver les zones humides de leur territoire.

Aussi, nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, en notre sincère respect.

Christophe PARISOT
Directeur



18 allée Gustave Prugnat - 77250 Moret-sur-Loing
Tél : 01 64 31 11 18 - courriel : contact@me77.fr
www.seine-et-marne-environnement.fr
n° de SIRET : 383 715 836 00037 - code NAF : APE : 913E/ 9499Z



PRÉFET DE SEINE ET MARNE

*Direction Régionale et Interdépartementale
de l'Environnement et de l'Energie d'Île-de-France*

Service du développement durable des territoires et des entreprises

DECISION n°77-011-2016 du

dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, la révision du plan d'occupation des sols (POS) de Saint-Augustin prescrite par délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2010, en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Le Préfet de Seine et Marne,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté préfectoral du 21 octobre 2013 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Augustin en date du 29 juin 2010 prescrivant la révision de son plan d'occupation des sols (POS) en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la décision n°77-011-2014 du 26 mai 2014 dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du POS de Saint-Augustin, prescrite par délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2010, et dont les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont donné lieu à un débat au sein du conseil municipal de la commune le 16 janvier 2014 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Saint-Augustin en date du 8 avril 2015 actant la tenue d'un nouveau débat sur les orientations générales du PADD, en application de l'article L.123-9 ancien du code de l'urbanisme ;

Vu le projet de PLU arrêté par le conseil municipal de Saint-Augustin en date du 12 février 2016 ;

Vu la nouvelle saisine de l'autorité environnementale reçue et considérée complète le 15 avril 2016 pour examen au cas par cas de la révision du POS de Saint-Augustin ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé en date du 20 mai 2016 ;

Considérant que le PADD joint au dossier de demande d'examen au cas par cas, vise une croissance démographique communale maîtrisée permettant de « maintenir voire développer les équipements publics et les commerces, en limitant la consommation d'espaces aussi bien agricoles que naturels » ;

Considérant que l'objectif de croissance démographique communale de 0,75% par an, permettant d'atteindre une population de 2000 habitants à l'horizon 2030, nécessitera la réalisation de 120 logements par la densification du bourg et l'extension de 2% de sa superficie qui correspond à 1,11 hectare ;

Considérant par ailleurs que le schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France (SRCE) identifie sur le territoire de Saint-Augustin un réservoir de biodiversité traversé par des corridors écologiques dont la « fonctionnalité peut localement être dégradée du fait de la présence d'obstacles ou de points de fragilité nécessitant la mise en œuvre de mesures correctives permettant d'améliorer les fonctions » ;

Considérant que le PADD joint au dossier de demande d'examen au cas par cas, prévoit de « maintenir et recréer une trame verte et bleue [et conforter] les corridors écologiques, [en interdisant] toute urbanisation nouvelle dans les hameaux » ;

Considérant enfin que le PADD comporte d'autres orientations en faveur de la préservation de l'environnement (préservation des zones humides, des éléments paysagers et architecturaux...);

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Saint-Augustin, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision générale du POS, en vue de l'approbation d'un PLU, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

DÉCIDE

Article 1^{er}

La révision générale du POS de Saint-Augustin prescrite par délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2010 en vue de l'approbation d'un PLU, et dont les orientations du PADD ont donné lieu à un débat sur au sein du conseil municipal de la commune le 8 avril 2015 n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

Cette décision annule et remplace la décision n°77-011-2014 du 26 mai 2014.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU en élaboration peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas de la révision du POS de Saint-Augustin serait exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme venaient à évoluer de manière substantielle.

Article 3

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique de la révision du POS de Saint-Augustin. Elle sera également publiée sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) d'Île-de-France.

Fait à Melun, le - 9 JUIN 2016

Le Préfet,
Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général de la Préfecture

Nicolas de MAISTRE

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.