

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN

Plan Local d'Urbanisme

Rapport et Conclusions du Commissaire-Enquêteur

"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

Commune
de SAINT-AUGUSTIN
département de Seine-et-Marne

**ENQUETE PUBLIQUE
ELABORATION DU PLAN LOCAL D' URBANISME**

Enquête publique du 6 octobre au 7 novembre 2016

Arrêté du 12 09 2016 du Maire de Saint-Augustin
décision du 1^{er} juillet 2016 n° E16000077/77
de la Présidente du Tribunal administratif de Melun

Joinville le 23 12 2016

jacques.dauphin@yahoo.fr - t. 06 68 67 09 36

Commune
de SAINT-AUGUSTIN
département de Seine-et-Marne

**ENQUETE PUBLIQUE
REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Enquête publique du 6 octobre au 7 novembre 2016

Rapport du commissaire-enquêteur

Arrêté du 12 09 2016 du Maire de Saint-Augustin
décision du 1^{er} juillet 2016 n° E16000077/77
de la Présidente du Tribunal administratif de Melun

joinville le 17 01 2017

jacques.dauphin@yahoo.fr

I- PREAMBULE

° CADRE JURIDIQUE

Dans son arrêté municipal du 12 septembre 2016, le Maire de Saint-Augustin a prescrit l'enquête publique sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, en référence:

- au code de l'urbanisme, et notamment articles L-123,
 - au code de l'environnement (articles R 123-6 à R 123-33),
 - à la loi du 12 avril 2000 relative aux droits des citoyens dans leurs relations avec les administrations,
 - à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement pour l'environnement,
 - au décret du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique,
 - à la délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2010 ayant prescrit la révision du plan d'occupation des sols et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) et à celle du 12 02 2016 ayant arrêté le projet,
- et vu la décision du 1^o juillet 2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant M. J. Dauphin en tant que commissaire-enquêteur, et Mme E. Torrent suppléante.

° OBJET DE L'ENQUETE ET CONTEXTE

Saint-Augustin se situe au nord-est de la Seine-et-Marne, sur le plateau de Brie à près de 40 km de Paris. La commune est desservie par la RD 402 et la RD 25. Elle jouxte les communes de Pommeuse, Mouroux, Saints, Mauperthuis et Faremoutiers. Son territoire, irrigué par l'Aubetin, s'étend sur près de 1 035 ha et accueille une population avoisinant 1750 habitants.

L'urbanisation s'étend le long du bourg sur le coteau et, sous une forme plus dispersée, sur la vallée.

Historiquement situé au nord du territoire communal, le village s'est déplacé plus au sud, formant aujourd'hui une seule entité urbaine, le long de la RD 15.

La vallée de l'Aubetin, à l'ouest, a accueilli une douzaine de hameaux, dont le développement s'est réalisé, au cours des dernières décades, sous forme de « mitage ».

En limite ouest, un habitat s'est également implanté le long de la RD 25.

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) date de 1989; le P.L.U. élaboré ultérieurement, a été annulé dans le cadre d'un recours associatif et, suite à de nouvelles orientations municipales.

La mise en révision du P.O.S. aujourd'hui en vigueur, a été décidée en 2010, et notamment pour être cohérent avec la nouvelle législation de l'urbanisme et adapter la communes aux évolutions socio-économiques .

La révision engagée a pour objet de:

*traduire la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové- 24 03 2014) avec notamment la suppression des minimas parcellaires, tout en veillant à préserver une qualité urbaine,

*préserver l'environnement et compléter la prise en compte des milieux humides et du patrimoine naturel,

*maîtriser l'urbanisation nouvelle en la concentrant sur le bourg et ses abords, favoriser l'émergence d'extensions urbaines mesurées :

- en entrées de ville (route d' Epieds et Chemin de Beauthel),

- en cœur de bourg, avec un foyer pour les personnes âgées et à mobilité réduite,

*réaliser un plateau sportif.

° DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête portant sur l'élaboration du P.L.U. de Saint-Augustin a été établi avec le concours de l'agence d'aménagement et d'urbanisme GEOGRAM (rue Rayet-Liénart-54 420 Witry-Les-Reims) et comporte les pièces suivantes :

-délibération sur le plan d'aménagement et de développement durable (PADD),

-délibération arrêtant la procédure d'élaboration du P.L.U.,

-bilan de la concertation,

-porté à connaissance de l'Etat

-avis des personnes publiques associées,

-notice de présentation,

-dossier d'arrêt du PLU :

.plan d'aménagement et de développement durable (PADD),

.rapport de présentation (données de cadrage, diagnostic, état de l'environnement, justifications et mise en œuvre),

.orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.),

.plans de zonage du bourg (1/5000°, 1/2000°),

.règlement,

.servitudes,

.annexes, notice sanitaire.

A la demande de l'Association RENARD, les avis qu'elle avait exprimés, lors de la phase de concertation, ont été regroupés dans une chemise séparée dédiée aux « associations agréées protection de l'environnement ».

II-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

°DESIGNATION D'UN COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Ayant visé:

- la lettre du 20 juin 2016 par laquelle le maire de Saint-Augustin a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de cette commune,
- le code de l'environnement,
- par décision n° E 16000077/77 du 1° juillet 2016, la Présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné Jacques Dauphin, demeurant à Joinville-le-Pont, en tant que commissaire-enquêteur, et Madame Elyane Torrent en tant que suppléante, pour procéder à l'enquête mentionnée ci-dessus.

°MODALITES DE L'ENQUETE

Par arrêté du 12 septembre 2016, le Maire de Saint-Augustin a organisé l'enquête. Celle-ci a débuté le 6 octobre, pour se terminer le 7 novembre 2016, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le dossier de révision du P.L.U., ainsi que 3 registres d'enquête, côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, ont été mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, dans les locaux de la mairie.

En application de l'arrêté du maire, le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans ces locaux, les:

- lundi 10 octobre de 14h à 18 heures,
- samedi 15 octobre de 10h à 12 heures,
- mercredi 19 octobre de 15h à 18 heures,
- vendredi 28 octobre de 14h30 à 19 heures,
- samedi 5 novembre de 10h à 12 heures.

Ces permanences ont été organisées en fonction des jours et heures d'ouverture des services communaux. Deux de ces permanences ont eu lieu le samedi matin; une s'est tenue un mercredi, une autre jusqu'en début de soirée.. Les locaux, mis à la disposition du commissaire-enquêteur pour recevoir le public, étaient appropriés.

Le commissaire-enquêteur a, par ailleurs, participé à différents échanges avec la Ville (notamment le 28 octobre, après la permanence, avec M. le Maire et Mme la Maire-adjointe, et par ailleurs, avec les services, pour la recherche d'extraits cadastraux),

° à une réunion suivie d'une visite sur le site, le 12 septembre, avant le début de l'enquête, avec :

- M. Sébastien HOUDAYER, Maire,
- Mme Séverine ZELECHOWSKI, Maire-adjointe à l'urbanisme,
- Mme Elyane TORRENT, commissaire suppléante.

Participaient en outre à la réunion :

- Mme Charlène JACQUET, adjointe administrative,
- Mme Isabelle PERIGAULT, Secrétaire générale.

° INFORMATION DU PUBLIC

La *publicité légale* a été effectuée dans deux journaux habilités à recevoir ces annonces :

° *Le Pays Briard* (20 septembre et 14 octobre 2016)

° *Le Parisien (édition de Seine-et-Marne)* (16 septembre et 7 octobre 2016).

Différentes vérifications des affichages ont été faites au cours de l'enquête, et notamment sur les secteurs suivants:

- ° mairie et Barny,
- ° hameaux (Moncet, le Poncet, les Bordes).

Ces affichages étaient visibles et réalisés selon les formes prescrites.

Par ailleurs, l'enquête a été annoncée sur le site internet de la mairie.

° VISITE DES LIEUX

Nous avons parcouru le territoire communal à plusieurs reprises, et notamment le 12 septembre, avant le début de l'enquête, avec le Maire et la Maire-adjointe à l'urbanisme, et en particulier sur les secteurs suivants:

- entrées de ville,
- bourg et hameaux,
- secteurs d'extension urbaine,
- rivière et milieux humides,
- sites d'intérêt patrimoniaux (ancienne chapelle, Sainte Aubierge, moulins...)

° CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, sans incident particulier. Les échanges avec les élus et leurs collaboratrices, ont permis de préciser différents points. Les services de la Ville ont aimablement communiqué les documents demandés et répondu à nos questions.

Les locaux étaient adaptés. Le nombre de permanences (5), les horaires proposés (dont 2 permanence le samedi et une se prolongeant en soirée), l'affichage, les documents mis à disposition, ont permis l'information du public. Dans ces conditions, il n'a pas été jugé utile de prolonger la durée de l'enquête.

° CLOTURE DE L'ENQUETE

Le registre d'enquête a été clos par le commissaire-enquêteur après la fin de l'enquête.

III- ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

°-CONTEXTE

Au nord de la Seine et Marne, en limite sud de l'arrondissement de Meaux et à proximité de Coulommiers, Saint Augustin se situe sur le plateau de Brie et le bassin du grand Morin. La commune est traversée par la vallée de l'Aubetin.

La mise en révision du P.O.S. en vigueur a abouti au projet de P.L.U. soumis à enquête.

L'agriculture (céréales, oléoprotéagineux, un maraîcher) , essentiellement sur la partie nord-est de Saint- Augustin, y gère près de la moitié du territoire et y conserve un siège d'exploitation. Les boisements s'étendent sur près de 30% de la commune et se situent sur les coteaux ainsi que le long de l'Aubetin et de l'Oursine.

Les zones humides se répartissent autour de la rivière et des rus.

Historiquement situé au nord du territoire communal, le village s'est déplacé, fin XIX^o siècle, plus au sud, autour des hameaux de Barny et du Mesnil, formant aujourd'hui une entité urbaine.

L'urbanisation s'est également développée le long de la vallée, autour des hameaux.

La population a quasiment triplée au cours des quarante dernières années pour atteindre aujourd'hui près de 1750 habitants.

La commune compte près de 160 emplois salariés et conserve différents commerces et services (boulangerie, boucherie, pharmacie, cabinet médical...)

A proximité de la RD 934 reliant Coulommiers à Crécy-la-Chapelle et au Val d'Europe, Saint-Augustin est desservie par la RD 402. La commune est reliée à l'agglomération parisienne par le transilien (gares de Faremoutiers/Mouroux et Coulommiers).

Le nord du territoire communal est concerné par le projet de contournement sud de Coulommiers.

La commune présente un intérêt patrimonial fort lié notamment aux paysages ouverts en partie nord, à la vallée de l'Aubetin, au bâti ancien (chapelle Sainte Aubierge, moulins, lavoirs...).

Saint-Augustin appartient à la communauté des 20 communes du Pays de Coulommiers (regroupant près de 38 000 habitants) et est incluse dans le périmètre du projet de Parc Naturel Régional Brie et Deux Morins.

°- LES ORIENTATIONS COMMUNALES

Elles sont définies par le plan d'aménagement et de développement durable du PLU et traduisent la volonté:

- de préserver le patrimoine et les espaces naturels et d'intérêt écologique, et notamment les zones humides, et les abords de la vallée de l'Aubetin,
- de modérer la consommation d'espaces pour l'urbanisation et de concentrer cette dernière sur le bourg,
- de favoriser une animation sociale et sportive sur la commune.

La révision du PLU vise ainsi à conforter :

- la biodiversité et les corridors écologiques identifiés au Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du bassin de vie de Coulommiers,
- le paysage et les sites.

Par ailleurs, l'accueil de nouveaux habitants s'avère nécessaire pour maintenir-voire développer-les services à la population et les commerces de proximité.

ooo

L'accroissement des logements prévus en centre-bourg résultera :

- de la constructibilité des espaces vacants insérés dans le bâti (« dents creuses »),
- de deux extensions urbaines en entrée ouest de la ville.

Cette évolution sera accompagnée de la réalisation d'une résidence pour personnes âgées et à mobilité réduite ainsi que, dans le même secteur, d'un plateau sportif.

La création de stationnements et des aménagements de voirie contribueront à la sécurisation des déplacements. Des liaisons douces compléteront le réseau existant des cheminements.

La possibilité de réaffecter d'anciens bâtiments agricoles et moulins devrait favoriser l'accueil touristique.

ooo

Les objectifs communaux concernent ainsi:

- la réalisation de nouveaux logements, d'une résidence pour les anciens, l'amélioration des services à la population,
- la préservation de l'agriculture, de l'environnement et du patrimoine.

Par ailleurs, la Ville entend sécuriser les déplacements. Différents emplacements sont réservés par la commune pour des aménagements de voirie, la réalisation de stationnements et l'aménagement de liaisons douces (E.R. 8-13-15)

°- LES PROJETS

Création de logements

A l'échéance 2030, le simple maintien de la population appelle la construction d'une

vingtaine de logements. La Ville estime que près de 85 logements supplémentaires sont nécessaires pour à la fois assurer le maintien (voire étoffer) les services publics et les commerces, tout en limitant la croissance de la population à un niveau compatible avec le développement modéré requis par le Schéma directeur régional de l'Ile-de-France (SDRIF de 2013).

Saint-Augustin accueillerait donc près de 2000 habitants en 2030.

82 des logements attendus se répartiraient de la manière suivante:

-60 à 70 dans les « dents creuses »,

-12 dans les nouvelles extensions.

Les logements manquants pour atteindre 2000 habitants seraient sans doute réalisés avec la remise sur le marché de logements vacants, la création de logements spécifiques (seniors) et quelques constructions supplémentaires rue de la Baudette.

Le **règlement** proposé (UA pour l'habitat ancien groupé, UB pour le secteur plus contemporain) devrait favoriser cette évolution.

Ce règlement indice en UB₀ les extensions en entrée de ville qui sont en outre encadrées chacune par une **orientation d'aménagement et de programmation** (O.A.P.):

1) O.A.P./UB₀ Route d'Epieds

Sont prévus 5 maisons individuelles, des aménagements paysagers d'entrée de ville (espaces enherbés et arborés) et stationnements.

2) OAP/UB₀ Chemin de Beauthuil/Ecole

Sont prévus 7 maisons individuelles, des espaces plantés et une liaison piétonne pour accéder aux équipements scolaires.

Espaces de projets

Ils concernent la réalisation d'un plateau sportif et d'une résidence pour personnes âgées et à mobilité réduite. Afin de permettre l'acquisition de leur assise foncière par la commune, ils font l'objet d'un emplacement réservé. Leur zonage sera en Ubo pour la résidence et Ns pour le terrain de sport.

L'emplacement réservé pour la résidence « seniors » (E.R. n° 10 sur 1,2 ha), actuellement affecté à des terres agricoles de fonds de jardins et à des boisements, se situe en centre-bourg, au sud-ouest des zones d'extensions évoquées.

L'emplacement réservé pour le plateau sportif (E.R. N°7 sur 1,4 ha) accueillera des équipements pour cette activité.

°- ENVIRONNEMENT, AGRICULTURE ET PATRIMOINE

Les secteurs sensibles sur les plans paysager, faunistique et floristique, les zones humides, sont identifiés et pris en compte par l'Etat et la Région. Ainsi le territoire communal est concerné par:

-2 ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique) à l'ouest de la commune :

.de catégorie 1 « Bocage de Saint-Augustin », comportant des espèces remarquables et des prairies humides,

.de catégorie 2 « Basse vallée de l' Aubetin », secteur à forte potentialités écologiques.

-Un Espace Naturel Sensible (E.N.S.) autour de la vallée (géré par le département).

Le projet de P.L.U. classe l'ensemble de la vallée (incluant donc les ZNIEFF et l'E.N.S.) en zone naturelle et prend en compte la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation. Cette trame englobe:

-les vallées de l'Aubetin et de l'Oursine,

-les espaces boisés et les bosquets du plateau,

-les espaces verts ou jardinés.

Les coupures d'urbanisation identifiées au SCOT sont reprises au P.L.U.

Les fonds de vallées comportant des zones humides sont protégées par un zonage spécifique (Nzh).

Agriculture

Deux agriculteurs exploitent la quasi-totalité de la surface utile de la commune.

La pérennité de cette activité est encadrée par le règlement et le zonage :

-la zone A confère à cette activité une protection stricte en y autorisant uniquement (et sous conditions) les constructions à usage agricole. Seules les aménagements et extensions en annexes y sont autorisés.

La zone indicée Ap concerne des secteurs d'intérêt paysager (haut des coteaux de la vallée du Grand Morin) où les constructions nouvelles sont interdites.

La zonage Azh concerne les zones humides de l'espace agricole et vise à leur préservation.

La valorisation des anciens bâtiments agricoles désaffectés est favorisée par un règlement autorisant leur changement de destination (notamment pour la création d'activités d'accueil touristique).

Les installations équestres ne sont pas classées en zone agricole mais en zone naturelle.

Espaces boisés

Classés au P.L.U., dans leur majorité (E.B.C.), ils concernent les boisements sur les coteaux, ceux relictuels, le Bois du Crayon, la lisière de la forêt Malvoisine. Ces espaces sont protégés.

Zones naturelles

Le projet de P.L.U. classe l'ensemble de la vallée (incluant donc les ZNIEFF et l' E.N.S.) en zone naturelle (N).

Les zones humides

Elles font l'objet d'un classement spécifique: agricole (A) ou naturel (N) indicé zh, assorti d'un règlement très strict afin d'assurer leur préservation.

Une orientation spécifique d'aménagement concerne la trame verte et bleue, afin notamment d'y limiter les ruissellements et de valoriser le réseau des chemins. Différents espaces sont réservés :

-pour la création d'espaces verts plantés en entrée de ville et de sentiers, notamment de découverte,

-de pistes cyclables.

Les ripisylves des cours d'eau sont inconstructibles.

Le patrimoine

Le zonage du P.L.U. prend en compte la préservation des paysages (zones N).

Certains éléments du patrimoine bâti relèvent d'une protection régaliennne : ensemble de Sainte Aubierge et Obélisque (au titre des monuments historiques) et périmètres de protection (s'étendant sur Saint Augustin) de monuments situés à Mauperthuis.

Par ailleurs, d'autres éléments d'intérêt patrimonial, ont été identifiés par la commune au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (église, anciennes chapelle et moulins, lavoirs, puits, cascade...).

IV- OBSERVATIONS

51 observations, émanant d' une soixantaine de personnes et de 4 associations, ont été consignées sur les 3 registres d'enquête.

Celles des habitants portent le plus généralement sur leurs droits à construire (d'autres interrogent aussi sur la gestion de leurs parcelles ou la possibilité d'y créer une d'activité touristique).

Quatre associations se sont exprimées sur l'aménagement et le cadre de vie : Aubetin Environnement, Saint Augustin Avant Tout (S.A.A.T.), l' ADEVA et le R.E.N.A.R.D. La Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne a également transmis un avis au commissaire-enquêteur.

Ces observations ont été présentées aux représentants de la Ville, le 15 novembre 2016, après la fin de l'enquête et un procès-verbal leur a été remis ce même jour. Les élus ont établis un mémoire en réponse, en date du 30 novembre. Ces 2 documents sont joints au dossier d'enquête.

Les réponses de la Ville sont résumées succinctement, au fil des thèmes abordés.

IV-1 Observations des HABITANTS

A- DEMANDES DE CONSTRUCTIBILITE

Certaines concernent des parcelles devenant inconstructibles au P.L.U., sur les hameaux et aux franges du bourg , d'autres des terrains, situées en zone naturelle ou aux abords de l'urbanisation, desservies le plus souvent par les réseaux.

Les remarques et avis du commissaire-enquêteur sont indiquées en italiques.

*** HAMEAUX (les parcelles concernées deviennent inconstructibles dans le PLU)**

° LE SAUSSOY

-M. P. CREPLET Y 01/ 59 et 60

La parcelle 59 est insérée entre 2 constructions. La parcelle 60 est hors hameau.

- M. et Mme CARLIER Y 75 Cette parcelle, de près de 4400 m2, qui jouxte l' habitation, était pour partie constructible au P.O.S. et avait été achetée à ce titre en 2012. Un projet de construction est en cours, et le certificat d'urbanisme a été renouvelé.

(Ce terrain se situe en prolongement est du hameau).

° LE BEL AIR

-Mme E. BIEBER YK 288 (rue de l' Obélisque)

Cette parcelle est insérée entre 2 parcelles construites. Mme Bieber s'estime

« spoliée » par ce zonage. *(Une urbanisation diffuse s'étale, de part et d'autre de la*

rue de l'Obélisque).

° BRIE

-M. et Mme JACQUINOT ZX 142-144 à 147, 176 souhaiteraient pouvoir construire une 2° construction sur leur vaste terrain qui se trouve enclavé entre d'autres parcelles bâties.

«Ce terrain marque, à mon sens, la limite de ce hameau et doit rester inconstructible.

° LE BISSET

-M. F. LOGE ZI 221, 251,252 demande la constructibilité du terrain (constitué par ces parcelles),lequel jouxtant la maison de ses enfants (ZI 282).
(La parcelle concernée est, par ailleurs, partiellement classée en espace boisé).

° LES BORDES (constructibilité réduite)

- M. CHABLE 44 rue Sainte Fare conteste le projet de PLU et estime avoir été mal informé jusqu'en février 2016. La constructibilité de sa parcelle se trouvant réduite, il s'estime « spolié », subissant un préjudice conséquent et s'élève contre les choix communaux non justifiés, privilégiant les propriétaires du bourg.

o

«La commune a pris le parti de refuser toute urbanisation nouvelle sur les hameaux. J'approuve ce choix, compatible avec le SCOT de Coulommiers, cohérent avec la loi ALUR, l'objectif de densifier le bourg et la protection de la vallée en y enrayant toute forme de « mitage ».

«L'ensemble des Bordes bénéficie d'une certaine constructibilité, compte-tenu de sa situation en limite de l'urbanisation voisine de Faremoutiers. Cette constructibilité doit, à mon sens, rester limitée, comme le propose le PLU.

*FRANGES DES HAMEAUX

(les parcelles concernées étaient généralement inconstructibles au P.O.S.)

° LES BORDES

-Mmes C. et M.VERSAULT ZM 8-9-12
estiment que leur propriété (parcellaire important) est entourée de maisons et desservie par les réseaux.

° ESSE

-Mme GOMBERT 157-174-157 interroge sur la possibilité de construire.
(ces terrains sont partiellement classés en « espace boisé classé »).

-M. COUENON 19 rue des Coteaux demande des informations sur la constructibilité de son terrain (qui accueille déjà une maison).

°LE PONCET

-M. Mme BIEBER et FABRI ZI 283-286 (secteur « La Roseraie »)
La parcelle 283, constructible au P.O.S., accueille une maison art « déco ».
Les propriétaires souhaiteraient construire pour financer l'entretien de leur maison et soulignent leur proximité de Faremoutiers, secteur urbanisé, et d'une grange susceptible de transformations pour accueil touristique.

-M. LEGRAND, Mme JONCOUR ZL 5,9,11, rue de La Cascade
Dans le cadre d'un projet touristique, M. Legrand demande à pouvoir construire un « écotte » en prolongement sud du secteur bâti, et des gîtes « insolites » démontables, plus en profondeur sur cette propriété. Il indique que ce projet était compatible avec le PLU non validé de 2002.

°LE SAUSSOY

-M. J.L. ROBERT YE 65
Cette parcelle est en continuité avec le hameau.

o

“L'inconstructibilité des franges des hameaux me paraît également justifiée, pour les raisons évoquées précédemment (mais aussi pour les préserver d'un habitat discontinu, s'intégrant mal au bâti traditionnel).

Les terrains de Mmes et M. Versault , en zone naturelle, à l'extérieur de la zone bâtie groupée, n'ont ainsi pas, à mon sens, vocation à être urbanisés.

*** SECTEURS D' HABITAT DISPERSÉ (parcelles inconstructibles au P.O.S.)**

Les habitants estiment, d'une manière générale, que leurs parcelles devraient être constructibles lorsqu'elles sont desservies par les réseaux, une voie, et entourées de maisons.

-Mme DUPOUY parcelles 52 à 55, 262, 263 (rue Paul Niclausse; nord du bourg) souhaite être classée, sur une partie de sa propriété, en zone constructible (pour disposer d'un apport financier).

-Indivision MIRAUCOURT YD 279 (A et B) Les Fontaines Sillons/secteur ESSE (parcelle de 7 700m²) dans un secteur où les maisons sont viabilisées. Sollicités par des forains et une agence immobilière de Crécy.

-M. DUROC ZY 125 secteur ESSE parcelle de 2 200m².

- M. et Mme JACQUINOT YD 266 Les Fontaines Sillons/secteur ESSE
- M. et Mme W. ROSSI ZR 577 (ouest du bourg/Mesnil)
Leur avocat estime que l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle (ni en Espace Naturel Sensible, ni boisée, ni déclarée comme agricole et par ailleurs jouxtant le bourg) serait cohérente avec les orientations du SDRIF (densification de l'urbain et préservation des espaces naturels) et du SCOT concerné, ainsi qu'avec les orientations communales.
- M. TRANCHET YK 23 (route de l'Obélisque/secteur BEL AIR)
Le terrain n'est pas boisé, les constructions se succèdent autour.
(remarque du c.e. :la parcelle reste classée en « espace boisé »).
- Mme PELE, succession P. ROUERS ZV 131-152 (secteur Champs Roger/Cascade)
- Mme BOYER, M. SOULBIEU YB 195, 40, 41 (secteur Mesnil, est)
Mme Boyer souhaite qu'une partie de sa propriété (accès chemin d'Esse et clôture commune avec M. Guillot), devienne constructible, « pour permettre au voisin d'avoir un environnement dégagé »
Cette parcelle est classée en EBC.
- M. R. SONIGOT YC 115 (secteur Bois de l'Oursine)
Propriétaire d'un terrain (*en EBC*) comportant un mobile home, M. Sonigot voudrait l'habiter et en demande la constructibilité (et au moins un raccordement EDF).
- MM. CAP et HALMAIS (secteur ESSE)
souhaitent régulariser les chalets qu'ils ont installés il ya 3 ans.
- Mmes BEGOUIN et Mme BECTARD, Mme J. CREPLET M. J. COQUILLARD
ZH 22,50,51 (rue de Meaux, nord Mesnil, pré des Maillères)
souhaitent que ces terrains (1,5 ha) redeviennent constructibles, comme avant 1989.
- M. GOLDASZ ZV 10 et 11 (sud des Bordes)
observe la proximité construite du Bel-Air et des Bordes.
Cette zone est partiellement en EBC.
- Mme M. PASDELOU, M. R. DEGOUET YD 259 (au dessus du Saussoy)

o

“J' approuve la position communale : les secteurs d'habitat dispersé donc hors hameaux et ensembles bâtis de la Vallée de l'Aubetin et de ses abords, n'ont pas vocation à recevoir une urbanisation nouvelle, pour les raisons évoquées.

Ainsi, la mise en constructibilité de la parcelle de M. et Mme Rossi, hors de l'enveloppe urbaine du bourg, en espace rural, ne serait ni cohérente avec les orientations du SDRIF, ni avec le cadrage du SCOT. et en contradiction avec les orientations du PADD.

Dans le même esprit, les parcelles de Mme Dupouy, éloignées du bourg et concernées par

un espace boisé classé n'ont pas vocation à être construites.

*BOURG (demandes d'informations)

-Mme FOULQUIE 2 rue de Melun
demande des informations sur les effets de l'Emplacement Réservé 10 et le projet lié.

-Mme LELONG 30 rue du Lavoir (Ouest de la mairie)
est également impactée par le projet lié à l' E.R. 10 et demande des précisions sur le programme (elle envisage de construire ou de vendre).

*FRANGES DU BOURG

-Terrains constructibles au P.O.S. actuel

-Consorts NOWACZYK (Padelou, Mailler, Simon, Geoffroy, ParynPinski, Fournier Nowaczyk) YB 258 (MESNIL Est)

Ce terrain pouvant être raccordé à tous les réseaux, les consorts demandent une rectification du zonage pour obtenir une constructibilité au moins partielle.

“Une constructibilité, même partielle de ce terrain (en l' occurrence sur sa partie ouest) impliquerait une urbanisation en arrière des parcelles desservies par la rue de Melun, préjudiciable, à mon sens, à un urbanisme de qualité (cf loi ALUR).

-Mme SATABIN Y 56 (MESNIL Sud)
souhaiterait maintenir l'intégralité de la constructibilité sur sa parcelle afin de pouvoir réaliser une 2° maison.

“J'observe que le zonage proposé comporte une erreur de tracé: elle devra être rectifiée

Les élus indiquent que celle-ci sera corrigée.

-Mme S. MAILLER Y 144 (MESNIL Sud) (*parcelle partiellement constructible au POS*)

conteste le projet de PLU qui « réduit quasi-totalement la constructibilité de son terrain », celui-ci bénéficiant d'un accès voiture par l'ouest.

La Ville prend en compte cette demande et indique que la limite sud-ouest de la zone UB sera déplacée pour accroître la constructibilité de cette parcelle, « sans toutefois garantir revenir au zonage du P.O.S., qui augmentait fortement la profondeur des terrains constructibles ».

-M. R. J. HERRIDGE ZP 270 (nord du bourg)

conteste la modification du zonage rendant inconstructible une grande partie de sa parcelle viabilisée en centre-bourg, pour laquelle il avait fait procéder à une partie des travaux d'assainissement et de raccordement aux réseaux. Il estime que l'urbanisation de ce terrain serait conforme aux objectifs de densification du P.A.D.D.

B – AUTRES DEMANDES OU REMARQUES

- Mme A. IGUI ZS 63/66 (frange Ouest du bourg)
souhaite réaliser un étage supplémentaire pour sa maison (actuellement 92 m2 habitables).
(remarque du c.e :pour donner satisfaction à cette demande,un détournage de l'ensemble formé par cette maison et les deux les plus proches, devrait l' inclure dans la zone urbaine).
- Mme CASSON (épouse d'un agriculteur) ZH 206 (franges du bourg -La Petite Croix-)
s'interroge sur les conditions d'exploitation de son terrain et du hangar agricole passant en zone N et estime que ce zonage « naturel » peut remettre en cause son activité agricole . En conséquence, elle demande le maintien en zone A de ce terrain.
La Chambre d'Agriculture (cf. infra) apporte son appui à Mme Casson et demande le reclassement en zone A (indiqué le cas échéant en Ap) des terrains cultivés ou en jachère(mis au projet en zone N) et de leurs bâtiments d'exploitation.
La Ville envisage de répondre favorablement à la demande de Mme Casson -et ainsi de prendre en compte l'avis de la Chambre d'Agriculture- en classant le secteur concerné en zone Ap.
- M. RENARD YD 281, 282 284 (Ouest de la rue d' ESSE)
souhaiterait développer un hébergement touristique atypique et un élevage de chats sur ces parcelles classées en zone naturelle.
Le zonage actuel du POS (agricole), comme le zonage proposé PLU, sont incompatibles avec un habitat léger de loisirs.
- Mme MININ (famille AUDAS) ZH 301
souhaiterait lotir son terrain.
(remarque du c.e. : le projet de PLU rend partiellement constructible cette parcelle).
- M. et Mme CEDOLIN ZV 1 (Champ de l' Aulnoy)
demandent que cette parcelle reste « agricole » avec le droit de défricher tout en maintenant des arbres existants, et ne comprennent pas que cette parcelle ne soit pas constructible compte-tenu du voisinage urbanisé.
(remarque du c.e. : cette parcelle boisée serait classée en EBC dans le projet de PLU).
Pour la parcelle ZN 144 (Champs aux Vaches) la demande porte sur le droit à défricher et à planter ce terrain de week-end.
- Mme GREDEVILLE (181, 182, 183 - nord de la rue des Vieilles Vignes)
souhaite créer un poney-club, susceptible de contribuer à l'animation locale, sur ces parcelles.
Remarque du c.e. : (sauf si elle était reconnue d'intérêt général), cette installation n'apparaît pas compatible avec le zonage proposé.
- M. et Mme LIERVAL Est des BORDES
constatent avec satisfaction que ce secteur reste protégé au PLU.

IV-2 Observations des ASSOCIATIONS

Quatre associations se sont exprimées (entretiens lors des permanences, courriers, notes), dont 2 implantées localement :

- Aubetin Environnement (M. G. DALFIUME président),
 - Saint-Augustin Avant Tout (SAAT - M. G. de PUYFONTANE président),
- et 2 à vocation territoriale plus large :
- Association de Défense de l'Environnement de la Vallée de l' Aubetin et de ses environs (ADEVA – Mme N. CHADELAT Secrétaire),
 - R.E.N.A.R.D. (M. P. ROY président)

AVIS GENERAL

Aubetin Environnement regrette que le projet de PLU favorise le mitage des espaces ruraux, l'ADEVA estime que le document présenté s'inscrit dans une évolution plus générale amenant à la perte de l'identité locale.

Le RENARD et SAAT émettent un avis plutôt favorable pour l'un et favorable pour l'autre, notamment pour la préservation des espaces naturels et agricoles, le développement modéré du bourg, l'arrêt de l'urbanisation sur les hameaux et la prise en compte du patrimoine bâti, (tout en considérant certaines dispositions du projet préoccupantes ou insuffisantes).

INFORMATION PREALABLE A L'ENQUETE

L'association RENARD regrette ,qu'au dossier mis en ligne par la Mairie, manquaient le rapport de présentation du PLU et les avis des personnes publiques associées, les avis de M. ROY n'ayant été ajoutés sur sa demande que vers la fin de l'enquête.

SAAT indique que la version électronique de la concertation préalable manquait sur le site internet de la mairie et que la version du PADD en ligne n'avait pas été mise à jour.

DEMANDE DE COMPLEMENTS

RENARD et Aubetin Environnement demandent que le plan de zonage de l'assainissement soit complété et actualisé. Le PLU devra intégrer un zonage eaux pluviales et ajouter le plan de zonage des eaux usées (M. Roy).

RENARD et Aubetin Environnement souhaitent des compléments sur:

- l'identification des cours d'eau, rus, mares et zones humides, ainsi que sur la qualité actuelle de ces cours d'eau,

- le repérage des espaces boisés restant à classer.

RENARD demande aussi des compléments sur:

- les ZNIEFF (indication des habitats et des espèces ayant déterminés le classement),

- le recensement de la faune (notamment hirondelles, chiroptères...),

- les éléments paysagers et historiques (voie romaine, petit patrimoine, arbres remarquables...),
 - les indicateurs de suivi de l'environnement.
- SAAT souhaite un inventaire exhaustif des chemins et sentes sur la commune.

En réponse, la Ville indique:

- concernant l'assainissement, qu'elle est en attente des documents de zonage dont le syndicat mixte pour Pommeuse et ses environs (SMAPE) est en charge,
- concernant l'inventaire des rus, mares... et les indicateurs de suivi de l'environnement, qu'elle est prête à compléter ces éléments avec l'aide des associations et notamment celle du RENARD.

URBANISATION DU BOURG, ETALEMENT URBAIN

L' ADEVA et SAAT estiment trop élevée la consommation des terres agricoles et espaces naturels induite par le PLU et notamment par le projet de **résidence pour les personnes âgées** et à mobilité réduite - E.R. 10, 1,25ha- : pourquoi ne pas simplement créer des logements pour répondre aux besoins locaux, interroge l'ADEVA; SAAT, se référant à l'avis de la Direction départementale des territoires (D.D.T.), considère que ce projet devrait être zoné en AU. M. Roy observe que ce projet manque de précision.

La Ville justifie ce projet et son zonage urbain (diversification de l'offre de logements, prise en compte du vieillissement, positionnement en cœur de bourg) et transmet un croquis/perspective pour l'illustrer (c. f. pièce jointe) montrant l'insertion d'une dizaine de constructions résidentielles et d'un bâtiment central dans un environnement largement boisé, ainsi qu'un parcours de « fitness ».

Comme l'ADEVA, Aubetin Environnement estime également excessif la taille du **plateau sportif** projeté (ER 7-1,22ha), sur-dimensionné pour la commune, notamment eu égard à ses capacités financières, à la fréquentation attendue et à la nécessité induite de reconstruire un tennis (SAAT).

La Ville justifie la taille de cet équipement, appelé à bénéficier d'un traitement paysager de qualité par:

- la nécessité d'accueillir un terrain de foot aux normes,
- l'accueil d'éléments complémentaires (skate-parc, stationnement, tennis...),
- la fréquentation potentielle élevée et son intérêt intercommunal.

Aubetin Environnement et SAAT s'interrogent sur l'opportunité de l' **E.R. 1a** (voire également du 1b) en entrée de ville, qui s'accompagnerait de la disparition d'un EBC (et se réfèrent à l'avis réservé de la D.D.T.) . SAAT estime que ce projet d'aménagement d'entrée de ville devrait être mieux explicité et articulé avec la liaison douce de l'E.R.15, prolongée. *La Ville indique que la mise en valeur de l'entrée de ville ne supprimera pas d'EBC mais favorisera l'entretien des boisements existants. La construction actuelle sera intégrée à la zone urbaine, par souci d'équité vis à vis de la maison d'en face intégrée au bourg.*

Concernant les ouvertures à l'urbanisation prévues par le PLU, Aubetin Environnement estime que ne sont pas opportunes les suivantes :

- UBo route d'Epieds** amputant l' espace agricole,

-**rue de la Baudette** , ce prolongement vers la vallée contribuerait au mitage de la commune (celle-ci disposant déjà de 3,6 ha constructibles dans les « dents creuses » du bourg),
-parcelle sur le hameau des Bordes jouxtant côté sud la rue de la Vallée afin de préserver la qualité visuelle de cette entrée de ville.

Concernant l'extension rue de la Baudette, la Ville rappelle que ce secteur est desservi par l'ensemble des réseaux.

Concernant le règlement UA et la desserte des habitations, l'association Aubetin Environnement estime que :

- les articles UA3 et UA6 se contredisent (voie d'accès de 3, 50 m dans l'un, constructions à l'alignement des voies publiques dans l'autre),
- l'application de l'article UA3 risque d'entraîner la construction de parcelles « *en drapeau* »,
- les zonages UA et UB devraient être resserrés vers la voie principale (rue de Melun, rue de Meaux).

La Ville estime -à juste titre- qu'une modification de la rédaction de l'article UA3 est à prévoir.

ENVIRONNEMENT ET CADRE de VIE

Continuités écologiques

L'association RENARD estime que ces continuités, comme les coupures d'urbanisation, devraient être précisées : délimitation, adoption le cas échéant d'un zonage spécifique, modalités de gestion.

Quelles dispositions particulières (plantations, trame EBC...) seront prises pour la continuité concernant la zone agricole, support de la trame verte, entre le Bisset et le Bois Gallois ?

La Ville rappelle que ces continuités sont préservées par un zonage « naturel »(très restrictif) et un zonage agricole.

Espaces boisés

Le RENARD considère qu'ils doivent être tous protégés par une trame EBC qui pourrait également concerner les espaces susceptibles d'être boisés, ainsi que de nombreux arbres isolés et des haies. L'ADEVA déplore le récent abattage d'un arbre historique.

La lisière boisée inconstructible (frange de la forêt de Malvoisinne) devrait pour M. Roy, être prolongée sur les boisements à proximité (susceptibles d'être intégrés à la délimitation des massifs de plus de 100 ha).

Aubetin Environnement estime qu'il existe des massifs de plus de 100 ha sur la commune elle-même et que la carte des EBC devrait être actualisée, certains EBC méritant d'y être ajoutés (notamment au nord-ouest de la commune, comme le signale également le RENARD).

La Ville indique qu'aucun boisement consécutif de plus de 100 ha n'étant présent sur la commune, en dehors de la forêt de Malvoisinne, elle n'est pas tenue d'ajouter des protections de lisières sur son territoire. L'espace boisé, au nord-est de la commune, sera classé comme tel.

Zones humides

Aubetin Environnement demande la protection de l'ensemble des mares et rus sur la

commune.

SAAT, se référant aux observations de la D.D.T., estime possible d'améliorer le règlement relatif à la protection des zones humides.

La Ville ajoutera au dossier PLU un plan de localisation des mares, après un travail avec les associations.

Zones A et N

Le RENARD estime que la possibilité offerte aux habitants de réaliser en zone N des extensions de 30% de leur surface habitable est beaucoup trop importante.

Il demande, pour ces zones, :

- l'interdiction ou la limitation de la hauteur des remblais,
- la prescription, dans certains secteurs, de clôtures perméables à la petite faune,
- l'obligation d'utiliser les végétaux, simplement recommandés, de la liste figurant en annexe 3 du règlement du PLU,
- l'application de la marge d' inconstructibilité prévue autour des rus et cours d'eau, à ceux qui n'ont pas été indiqués sur le plan de zonage.

La Ville indique que ces demandes seront discutées dans le cadre d'une commission municipale et le règlement modifié en conséquence.

OAP Trame Verte

Elle devra être complétée avec le chemin de la Mallière (M. Roy).

Architecture, petit patrimoine, paysage

Les associations demandent :

- la préservation des éléments de l'architecture briarde (ADEVA),
- l'identification et la protection des arbres remarquables,
- que soient précisées les caractéristiques des 2 zones à forte sensibilité paysagère identifiées dans le rapport, ainsi que les perspectives à maintenir (RENARD).

Ces différents points seront également débattus en commission municipale et des modifications seront apportées au dossier.

Concernant le petit patrimoine, RENARD propose :

- que cet inventaire soit complété (ainsi manque le lavoir de Sainte Aubierge) et détaillé,
- d'être associé à ce travail.

Des prescriptions doivent être indiquées pour l'entretien et la protection de ce patrimoine.

Les élus souhaitent répondre favorablement à cette demande.

Les alignements d'arbres, les arbres remarquables doivent être identifiés et préservés. (SAAT, RENARD).

Liaisons douces

Pour améliorer la sécurité des déplacements en vélo et l'agrément des déplacements,

- SAAT estime, comme le département, que l'itinéraire prévu le long de la route de Melun (E.R. 15) devrait se prolonger en direction de Pommeuse,
- l' ADEVA demande que toute nouvelle voirie, ou toute voirie réhabilitée, prévoit une circulation vélo ou piétonne.

Les élus débattront de ces points et le dossier du PLU sera modifié en conséquence.

Déviations de Coulommiers

SAAT, RENARD, et pour partie l' ADEVA, approuvent la volonté communale de différer la mise en compatibilité du PLU avec le SCOT du Bassin de Coulommiers (lequel prévoit la réalisation d'un contournement sud de cette agglomération, reliant les RD 402 et 934). Cette mise en compatibilité ne pourrait être opportune, selon ces associations, que lorsque le projet sera concrètement décidé (M. Roy) et que sera réellement pris en compte et précisé l'impact environnemental de ce franchissement (SAAT et ADEVA).

La Ville entend modifier le règlement de la zone Ap, pour y permettre, en cohérence avec le SCOT et le SDRIF, les travaux et aménagements nécessaires à la réalisation des infrastructures routières.

IV-3 CHAMBRE D'AGRICULTURE de SEINE-ET-MARNE

La Chambre consulaire demande le reclassement en zone A (et non en N comme le propose le PLU sur une partie de la commune) des espaces cultivés ou en jachère. Ceci afin de marquer l'affectation dominante des sols; les zones d'intérêt paysager pouvant être indicées en Ap pour y interdire toute construction.

Dans cet esprit, les bâtiments agricoles zonés en N devraient également être reclassés en A, afin d'assurer leur pérennité (cf. exploitation CASSON).

En réponse, la Ville indique que la zone agricole au nord-est du bourg, incluant l'exploitation Casson, pourrait être reclassée en zone Ap.

IV-4 AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Etat -Préfecture de Seine-et-Marne
(Direction Départementale des Territoires 8 06 2016)

L' Etat émet un avis favorable au projet de P.L.U., sous réserve de compléments et ajustements. Il souhaite que le potentiel d'offre d'habitat lié au potentiel des logements vacants (en croissance) soit pris en compte. Il observe, par ailleurs, que l'objectif de création de logements avancé par le P.L.U. reste en deçà du nombre nécessaire pour obtenir la population souhaitée en 2030 (2000 habitants).

L'Etat estime que :

*le secteur UB, faisant l'objet d'un emplacement réservé pour accueillir des logements pour personnes âgées et à mobilité réduite, aurait mérité un classement en zone à urbaniser (AU) dans le cadre d'un projet d'ensemble, l' OAP prévue semblant prématurée,

*le nombre des logements collectifs dans les extensions urbaines devrait être précisé,

*les zones humides appellent une meilleure prise en compte (notamment dans le cadre des zonages-Azh et Nzh-, et des prescriptions liées.

Etat – Préfecture de Seine-et-Marne
Direction régionale et interdépartementale de l' environnement et de l'énergie- 9 06 2016

La D.R.I.E.E. fait état de la décision préfectorale du 9 juin 2016 dispensant la commune de

Saint Augustin (dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.), d'une évaluation environnementale.

Le Service considère en effet, notamment au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune et des différents éléments portés à sa connaissance, que la révision générale du plan d'occupation des sols (P.O.S.) en vue de l'approbation du P.L.U. n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine.

Commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF- 24 05 2016)

La commission émet un avis favorable au projet de P.L.U. et notamment au titre du règlement des zones agricoles et forestières et des règles s'appliquant à l'urbanisation des hameaux.

Syndicat pour l'élaboration du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Bassin de Vie de Coulommiers (16 06 2016)

Le syndicat émet un avis favorable au projet de P.L.U. sous réserve que soit modifié le règlement applicable au secteur nord de la commune ((Ap), afin que soit rendue possible la réalisation du contournement sud de Coulommiers (infrastructures routières , constructions et installations nécessaires).

Département de Seine-et-Marne (16 06 2016)

Le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de P.L.U., sous réserve de la prise en compte de différentes prescriptions réglementaires concernant le projet de contournement de Coulommiers (et notamment l'autorisation en zone Ap des « affouillements et exhaussements pour les infrastructures routières »).

Le Département :

-indique par ailleurs que différents emplacements réservés (1 a et b, 4,5,7,10, 11 et 15) devront être précisés avec l' Agence Routière Territoriale de Coulommiers, afin de sécuriser les accès à la RD15,

-demande la prise en compte des 2 corridors écologiques identifiés par le Schéma régional de cohérence écologique (S.R.C.E.), ainsi que des compléments concernant les cours d'eau, les données « eau potable » et l'analyse des besoins en stationnement sur la commune.

Concernant les OAP, le Département estime :

- qu'elles devraient être complétées (accès, desserte, végétalisation stationnement...)
- que l'emplacement réservé n°10 (résidence personnes âgées) pourrait être inscrit en zone d'urbanisation différée afin que soit établi un programme et complété le plan d'aménagement.

Seine-et-Marne Environnement (Département de Seine-et-Marne 18 04 2016)

Cet organisme approuve le parti d'aménagement de la commune concernant la préservation de ses zones humides et émet, en conséquence, un avis très favorable au projet de P.L.U.

Chambre de commerce et d'industrie (26 05 2016)

L'organisme consulaire souscrit au projet économique présenté, tout en proposant quelques améliorations et notamment:

- cartographier les activités locales pour, le cas échéant rendre plus cohérent zonages et règlements les concernant,
- renforcer la centralité existante sur le bourg,
- compléter le règlement de la zone N, pour favoriser les aménagements liés au tourisme et au loisirs.

SNCF (6 06 2016)

La Société observe que les emprises ferroviaires sont concernées par l' OAP Trame Verte et Bleue et rappelle que la gestion de la végétation sur les talus des voies reste, pour des raisons de sécurité, à son initiative (et ne peut être qu'au plus, arbustive). Par ailleurs, la SNCF rappelle qu'elle doit être systématiquement consultée pour les permis de construire ou les projets de lotissements jouxtant la plateforme ferroviaire.

Commune de Faremoutiers (9 05 2016)

La commune approuve le projet de P.L.U.

Chambre des métiers et de l'artisanat (4 05 2016)

La Chambre consulaire émet un avis favorable à ce projet de P.L.U.

Institut National de l'Origine et de la Qualité 13 04 2016)

L'INAO n'a pas de remarques à formuler sur le projet de P.L.U. dans la mesure où aucune activité sur la commune ne concerne les productions « Brie de Meaux » et « Brie de Melun ».

Jacques DAUPHIN

Commissaire-enquêteur

jacques.dauphin@yahoo.fr



Commune
de SAINT-AUGUSTIN
département de Seine-et-Marne

**ENQUETE PUBLIQUE
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Enquête publique du 6 octobre au 7 novembre 2016

Conclusions et avis

Arrêté du 12 09 2016 du Maire de Saint-Augustin
décision du 1^{er} juillet 2016 n° E16000077/77
de la Présidente du Tribunal administratif de Melun

joinville le 23 12 2016

[*jacques.dauphin@yahoo.fr*](mailto:jacques.dauphin@yahoo.fr)

I – CONCLUSION

Introduction

Au nord-est de la Seine-et-Marne et à une quarantaine de km de Paris, cette commune de 1750 habitants a connu un développement urbain significatif, dans un environnement rural de qualité, marqué par la vallée de l' Aubetin.

L'élaboration du PLU visait notamment à :

- maîtriser l'urbanisation en la concentrant sur le bourg,
- préserver les versants de la vallée, l'environnement et le patrimoine,
- pérenniser les commerces et services à la population.

Le rapport de présentation du PLU présente un diagnostic de la situation communale en terme d'économie, d'habitat, de déplacements et d'équipements, ainsi qu'un état de l' environnement. Il définit et analyse des secteurs de projets et d'extensions urbaines, qu'il précise notamment avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)-telles que définies par la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) de juillet 2010-.

Ce PLU apparaît cohérent avec les orientations communales visant à :

- accroître la population pour arriver à 2000 habitants en 2030, afin de conforter les commerces et services souhaités,
- modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- préserver un cadre de vie de qualité.

Une cinquantaine d'observations ont été consignées sur les registres, émanant des habitants, portant très largement sur leurs droits à construire, et de 4 associations , concernant l'environnement et le cadre de vie.

Au procès-verbal des observations, établi en fin d'enquête, les élus ont donné suite par un « mémoire en réponse » en date du 30 11 2016 (cf. pièces jointes).

Parti d'aménagement et urbanisation nouvelle

Une large partie des habitants qui se sont exprimés, conteste le parti d'aménagement de la municipalité: constructibilité limitée au bourg, refusée aux **hameaux** et à l'**espace rural** viabilisé. Certains habitants s'estiment « spoliés », leur terrain devenant inconstructible au PLU. Ils comprennent mal cette position lorsque leur parcelle est desservie par les réseaux et entourée par des maisons, tout comme le « laxisme » apparent des autorités face à certaines implantations des gens du voyage.

Le PLU marque en effet une certaine rupture par rapport au P.O.S en optant pour l'accueil de l'urbanisation nouvelle sur le bourg, en contre-partie d'une protection stricte de la vallée et de l'espace rural.

J'approuve ce choix :

-compatible avec le SCOT du Bassin de Vie de Coulommiers et cohérent avec les récentes lois visant à protéger l'espace rural et l'agriculture,

*-favorable à la préservation de la biodiversité, des paysages et du patrimoine,
-soucieux de restreindre les déplacements sur la commune liés à l'accès aux commerces et aux services.*

Par ailleurs, enrayer le « mitage » de la vallée limitera les risques d'inondations liées au ruissellement sur les zones imperméabilisées.

Ce parti d'aménagement me paraît ainsi justifié.

Si l'on peut s'interroger sur le cas des parcelles enclavées entre 2 maisons dans un hameau, les rendre constructibles (avec un zonage urbain très resserré), pourrait contribuer à accentuer, faute de recréer un tissu bâti dense, un aspect d'éparpillement.

Le parti communal m'apparaît cohérent avec la volonté de préserver la vallée qui a souffert d'un « mitage » conséquent, au cours des dernières décades.

L'argumentation développée par la commune, dans son « mémoire en réponse » devrait pouvoir compléter le dossier du PLU et l'information des habitants, poursuivie.

La règle d'inconstructibilité adoptée pour la vallée, devra, à l'évidence, s'appliquer aux franges des hameaux.

Je demande toutefois que les ajustements de zonages que je propose pour Mme Satabin et pour M. et Mme Boulay soient pris en compte.

Par souci d'équité vis à vis des habitants de la vallée, et pour préserver l'espace rural et agricole, j'estime que les ajustements aux zonage concernant les franges du bourg devront rester exceptionnels.

Certaines demandes d'habitants concernent le développement d'activités d'hébergements touristiques légers : elles sont incompatibles avec le règlement des zones concernées. Par ailleurs, et concernant les centres équestres, la Ville considère, à juste titre, qu'elle accueille déjà en nombre suffisant de telles activités et souhaite éviter de nouvelles constructions liées.

Compatibilité avec le SCOT

La commune de Saint-Augustin étant couverte par le SCOT du Bassin de Coulommiers, depuis 2014, son PLU doit lui être compatible.

Dans ce cadre, la commune est identifiée :

- comme un « pôle de proximité », appelé à maintenir voire à étoffer son offre d'équipements, commerces et services,
- comme figurant dans les bourgs et villages susceptibles d'accueillir, d'ici 2030, une extension de l'ordre de 5% de son espace urbanisé.

En s'inscrivant dans ce cadre, la municipalité a choisi de favoriser l'urbanisation sur le bourg:

- espaces interstitiels au bâti (« dents creuses »),
- extensions limitées à ses franges (notamment route d'Epieds, Chemin de Beautheil, rue de La Baudette).

En contrepartie seront proscrites les nouvelles habitations sur les hameaux et l'espace rural.

Le projet de PLU apparaît, sur le plan de la consommation d'espace attendue, compatible

avec le cadrage du SCOT.

Par ailleurs le SCOT prévoit la réalisation d'un contournement routier sud de l'agglomération de Coulommiers, appelé à traverser le nord de la commune de Saint-Augustin.

Dans l'attente d'études plus approfondies sur l'impact de ce projet, la Ville ne l'a pas pris en compte sur les plans de zonage du PLU, ni traduit dans son règlement. Les associations approuvent, d'une manière générale, la réserve de la commune, faute de garanties environnementales.

La mise en compatibilité du PLU avec le SCOT, pour ce projet de contournement, me paraît nécessaire et devrait se traduire par l'indication du tracé de principe de cette infrastructure sur les plans du PLU et par une modification du règlement de la zone agricole concernée afin de permettre les travaux nécessaires à la réalisation de cette infrastructure.

Les élus ont validé cette nécessité de compatibilité dans le mémoire en réponse aux observations.

Logements et population attendus

La construction de logements découlant des possibilités ouvertes par le PLU (extensions et constructions dans les « dents creuses ») paraît insuffisante pour permettre à la commune d'atteindre en 2030 les 2000 habitants prévus et nécessaires pour assurer le maintien (voire le développement) des services et commerces locaux.

Il conviendrait donc que la Ville précise par quels moyens les logements manquants pourront être réalisés (résorption de logements vacants, nouveaux logements créés dans le cadre de la résidence personnes âgées...).

Concernant le report de l'urbanisation sur **le bourg**, la Ville a opté pour:

- 4 secteurs d'extensions et de projets,
- une urbanisation resserrée autour du bourg et la résorption des « dents creuses »,

Extensions urbaines et projets

Extensions

*Route d' Epieds (5 logements)

*Chemin de Beauthel (7 logements)

Ces projets, zonés en UA, sont encadrés par des OAP pour les aménagements d'accompagnement nécessaires (plantations, accès, cheminements, stationnements...).

Ces extensions, marquant l'entrée de ville est, me paraissent justifiées, sous condition de préciser dans le règlement – comme s'y est engagée la commune en fin d'enquête- que les travaux liés aux aménagements publics d'accompagnement, seront à sa charge, en contrepartie de la cession des terrains correspondants par leurs propriétaires.

Projets

*Résidence pour personnes âgées et à mobilité réduite

Ce projet, zoné en UB, fait l'objet d'un emplacement réservé (E.R. N° 10) sur 1,25 ha. *Malgré le croquis/perspective transmis par la mairie, en accompagnement de son « mémoire en réponse », le programme et le schéma d'intention du projet reste, à mon sens, à préciser, comme l'observent des associations et la Préfecture (D.D.T.) et notamment pour en justifier la surface et pour pouvoir apporter des informations aux propriétaires concernés.*

Classé parmi les OAP, ce projet devra, à mon sens, faire l'objet d'un complément justificatif (fiche, schéma).

*Plateau sportif

La justification de la taille de cet équipement (1,38 ha) est apportée par la commune en fin d'enquête: réalisation d'un terrain de foot-ball aux normes et de différents équipements annexes. Cet argumentaire devra être repris dans le dossier du PLU.

Urbanisation resserrée autour du bourg et résorption des « dents creuses »

Concentrer l'urbanisation nouvelle sur le bourg me paraît justifié pour protéger la vallée, et compte-tenu des possibilités offertes par celui-ci.

Concernant les **franges du bourg**, le choix, exprimé par le PLU, d'une urbanisation resserrée autour de l'existant, me paraît également justifié pour les mêmes raisons, et pour une meilleure insertion paysagère du front bâti.

Toutefois, les assouplissements envisagés par la commune, en fin d'enquête, à cette règle, me paraissent devoir rester très limités, par souci :

- de cohérence avec les orientations prises (privilégier un habitat groupé, évitant de consommer l'espace naturel et agricole et maintenir un front urbain lisible dans le paysage),*
- d'équité vis à vis des habitants des hameaux.*

Par ailleurs, en commentaire des observations (cf. rapport d'enquête), *2 modifications de zonage m'ont paru recevables : l'une pour permettre à un habitant (M. Boulay) de construire une véranda, l'autre pour rectifier une erreur de tracé (Mme Satabin).* La commune a validé cette position dans sa réponse aux observations des habitants.

Environnement, patrimoine, espace rural

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), comme le rapport de présentation du PLU, gagneraient en compréhension avec l'adjonction d'un plan synthétisant le diagnostic environnemental et les orientations communales (les documents, établis pour la concertation préalable, peuvent y contribuer).

Si les associations sont plutôt favorables au projet de PLU, elles demandent *différents compléments*, dont certains *me paraissent particulièrement justifiés et peuvent impliquer leur collaboration*; elles concernent:

-l'assainissement (les informations nécessaires devant être transmises par le syndicat SMAPE)

-le réseau hydrographique,

-le repérage de boisements restant à préserver,

-des liaisons douces,

-des éléments du patrimoine (ancienne voie romaine, arbres et alignements ...).

Comme l'indiquent les élus dans leur réponse aux associations, la Ville prendra en compte, à juste titre, l'essentiel de ces préoccupations.

Les continuités et corridors écologiques, coupures d'urbanisation

gagneraient à être précisées (délimitation, modalités de gestion, opportunité d'un zonage spécifique), ainsi que les éléments de préservation du paysage et les protections contre les coulées de boues.

La possibilité ouverte par le règlement pour les zones A et N, d'une extension de la surface habitable de 30%, me paraît importante. Certes, ce peut être une forme de compensation de la non constructibilité de ces secteurs. *Ce pourcentage devrait, à mon sens, être significativement réduit en zone humide (Nzh).*

Concernant le secteur agricole situé au nord de la route d'Epieds et à l'ouest de celle de Mouroux, les élus envisagent, à juste titre, l'examen de l'opportunité d'un zonage agricole (Ap), comme préconisé par les intéressés (Chambre d'agriculture et Mme Casson).

Patrimoine

Le PLU identifie différents éléments du patrimoine bâti remarquable.

Il me paraît souhaitable :

- de compléter cet inventaire, établi au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, (avec, le cas échéant, le concours de l'association RENARD), pour y intégrer d'autres éléments (?maison « art déco », arbres et alignements ...),*
- de définir les prescriptions concernant la réhabilitation, l'entretien ou la gestion des éléments répertoriés, lesquelles peuvent être écrites dans le cadre des articles 11 et 13 du règlement avec des alinéas spécifiques.*

Les élus indiquent qu'ils souhaitent répondre favorablement, avec le concours des associations, à cette demande.

Remarques sur la forme

Les documents du dossier du PLU apparaissent généralement complets et clairs.

-la liste des éléments du patrimoine remarquable (repérés sur le plan de zonage par une étoile) devrait y faire l'objet d'un cartouche spécifique (avec leur libellé).

-Une trame légère pourrait sans doute mieux différencier les périmètres des zones UA et UB sur les plans,

-la référence à la loi de 1930 (cf. Servitudes d'Utilité Publiques p. 4 et P.A.D.D. p.5) devrait être supprimée, l'ensemble Sainte Aubierge n'étant pas labellisé « site inscrit ».

Avis des Personnes Publiques Associées

Ces avis doivent être pris en compte par la commune, et notamment ceux concernant:

-pour l'Etat

.le projet de résidence pour personnes âgées et à mobilité réduite

.les zones humides,

-pour le Département

.le projet de contournement routier de l'agglomération de Coulommiers et sa traduction réglementaire, (La commune indique ,en fin d'enquête, qu'elle prend position dans ce sens),

.les corridors écologiques identifiés au Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

II-AVIS

A l'issue de l'enquête, au vu des éléments exposés et notamment des engagements de modification du règlement et du zonage indiqués par les élus en fin de procédure,

j'émet

un

AVIS FAVORABLE

au projet d'élaboration du P.L.U. de Saint-Augustin

avec les **RECOMMANDATIONS** suivantes:

° **Compléments au rapport de présentation**

Plan synthétisant le diagnostic environnemental et les orientations communales,

Eléments précisant le calcul des logements à créer.

° **Contournement sud de Coulommiers :**

Accompagner la mise en compatibilité du PLU avec ce projet par l'indication d'un tracé de principe de cette infrastructure sur le plan de zonage.

° **Zones d'extensions urbaines/O.A.P.**

Préciser le statut et le financement des aménagements proposés.

° **Résidence pour personnes âgées et à mobilité réduite**

Compléter la fiche descriptive de cette O.A.P.

En préciser le programme et le schéma d'intention.

° **Patrimoine remarquable**

Compléter l'inventaire du patrimoine (bâti et non bâti) et établir des prescriptions pour sa gestion ou sa réhabilitation.

° **Zones humides (Nzh)**

Limiter les aménagements et extensions des habitations existantes à 20% de la surface de plancher initiale.

° **Entrée de Ville nord**

Préciser l'articulation de l'emplacement réservé (1a) et de l'espace boisé classé.

° Parti d'aménagement : prise en compte des remarques et ajustements proposés concernant les franges du bourg.

Jacques DAUPHIN

Commissaire-enquêteur