

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN

Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

Document n°1

"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

SOMMAIRE

<u>PREAMBULE</u>	7
Les objectifs d'élaboration d'un PLU	7
Le Plan Local d'Urbanisme : définition	7
Le Plan Local d'Urbanisme : contenu	8
Le Plan Local d'Urbanisme : Modalités de la concertation	15
<u>1^{ERE} PARTIE DIAGNOSTIC COMMUNAL</u>	17
I. APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE	19
1.1 SITUATION ADMINISTRATIVE ET GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE	19
1.2. INTERCOMMUNALITE ET STRUCTURES INTERCOMMUNALES	21
1.3 HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION LOCALE	24
1.4 HISTOIRE LOCALE	24
II – LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE	26
2.1 LA DEMOGRAPHIE	26
2.2 L'HABITAT	29
2.3 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	30
2.4 LES DEPLACEMENTS	36
2.5 LES RESEAUX	39
III – COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES	44
3.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	44
3.2 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX-SDAGE	52
3.3 LE SAGE DES DEUX MORIN	53
3.4 PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)	54
3.5 LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE – SRCAE	55
3.6 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	56
IV – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET CONTRAINTES TERRITORIALES	58
4.1 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	58
4.2 LES CONTRAINTES DIVERSES	59
<u>2^{EME} PARTIE ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u>	65
I. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE	67
1.1 RELIEF ET HYDROGRAPHIE	67
1.2 GEOLOGIE	70
1.3. QUALITE DE L'AIR	73
1.4. CLIMATOLOGIE	75

II. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER	78
2.1 LA REPARTITION DES MODES D'OCCUPATION DU SOL	78
2.2 ANALYSE PAYSAGERE DU TERRITOIRE	80
2.3 LE PATRIMOINE NATUREL	90
III – L'ENVIRONNEMENT BATI	105
3.1 ORGANISATION DES ZONES BATIES	105
3.2 CARACTERISTIQUES DU BATI	106
 <u>3^{EME} PARTIE SYNTHESE DU DIAGNOSTIC ET JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD ET</u>	
<u>OBJECTIFS DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES</u>	109
 I. SYNTHESE DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET EXPLICATION DES ENJEUX	
DEFINIS DANS LE PADD	109
1.1 – DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL	111
1.2 – DIAGNOSTIC PAYSAGER ET PATRIMONIAL	113
1.3 – DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE	114
1.4 – DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	115
II – ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET	
FORESTIERS	119
2.1 – EVOLUTION DE L'OCCUPATION DU SOL SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL	119
2.2 – IDENTIFICATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION	120
2.3 – OBJECTIF DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET	
NATURELS FIXES DANS LE CADRE DU PLU	122
III – TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LES	
DOCUMENTS GRAPHIQUES	123
3.1 – FONDEMENTS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	123
3.2 – ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT	124
3.3 – ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET	
COMMERCIALES	131
3.4 – ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS, LES DEPLACEMENTS ET LES	
EQUIPEMENTS	133
3.5 – ORIENTATIONS CONCERNANT LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET LES LOISIRS.	134
3.6 – ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS	
NUMERIQUES	135
3.7. LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA	
PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	135
3.8 – SUPERFICIE ET CAPACITE D'ACCUEIL DES ZONES DU PLU	138
IV – TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LES OAP	142

V – TRADUCTION DE CES ORIENTATIONS DANS LE DOCUMENT ECRIT (REGLEMENT DU PLU) ET MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL	143
5.1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	143
5.2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	146
5.3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	147
VI – EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU DANS LE CADRE DE CETTE PROCEDURE DE REVISION GENERALE	150
6.1. EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES ET EXPLICATIONS DES CHANGEMENTS APPORTES	150
6.2. MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT	155
VII– COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX	161
7.1 – COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU BASSIN DE VIE DE COULOMMIERS	161
7.2 – COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)	174
7.3 COMPATIBILITE AVEC LE SAGE DES DEUX MORIN	175
7.4 COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)	177
<u>4^{EME} PARTIE ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	<u>179</u>
I – IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES	181
1.1 DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET ACTIVITES	181
1.2 – IMPACT SUR L'AGRICULTURE	181
II – IMPACT SUR LE PAYSAGE	185
2.1. LE PAYSAGE NATUREL	185
2.2. LE PAYSAGE URBAIN	186
III – IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL	187
3.1 PRISE EN COMPTE DES ZONES HUMIDES	187
3.2 IMPACT SUR LES SITES NATURA 2000	187
3.3 IMPACTS SUR LES AUTRES MILIEUX NATURELS	188
IV – IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE, L'EAU ET LES DECHETS	189
4.1. LE BRUIT	189
4.2. L'AIR	189
4.3. LA GESTION DES DECHETS	189
4.4 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	190
4.5. L'ASSAINISSEMENT	190
V – AUTRES IMPACTS	191
5.1. LES ZONES A RISQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL	191

5.2. LE TRAFIC ET LA SECURITE ROUTIERE	191
5.3. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE	191
<u>5^{EME} PARTIE INDICATEURS PROPOSES POUR L'EVALUATION DU PLU</u>	<u>195</u>

PREAMBULE

Les objectifs d'élaboration d'un PLU

La commune de SAINT-AUGUSTIN est dotée d'un Plan d'occupation des sols (POS) depuis septembre 1989. La commune a décidé, par délibération en date du 29 juin 2010, de procéder à une révision générale de son document d'urbanisme, aujourd'hui dénommé Plan Local d'Urbanisme, afin de poursuivre les objectifs suivants :

- « un développement modéré de la commune, développement particulièrement réservé au centre du Bourg ;
- maîtriser l'extension de l'urbanisation des hameaux ;
- l'élaboration d'un règlement permettant de conserver les caractères dominants de chaque secteur du village ;
- l'aménagement du centre Bourg en vue de favoriser ses animations et la vie sociale et sportive ;
- la protection de la Vallée de l'Aubetin : l'environnement (faune et flore) ;
- l'identification et la protection des zones humides, sources, rus, berges et prairies ;
- l'identification et la protection des espaces paysagers remarquables et du patrimoine de la commune. »

Le Plan Local d'Urbanisme : définition

Le Plan Local d'Urbanisme constitue le document fondamental de la planification urbaine locale. Il permet d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Il comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le Plan Local d'Urbanisme : contenu

Le dossier du P.L.U. comprend :

1 / Le rapport de présentation qui :

- ❖ ***expose le diagnostic : Etat initial de l'environnement, prévisions économiques et démographiques et identification des besoins en matière de***
 - Développement économique
 - De surfaces agricoles
 - De développement forestier
 - D'aménagement de l'espace
 - D'environnement
 - D'équilibre social de l'habitat
 - De transports
 - De commerce
 - D'équipements et de services
- ❖ ***Explique les choix retenus dans le PADD, les OAP et le règlement***
- ❖ ***Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et les objectifs de modération de l'espace.***
- ❖ ***Justifie les objectifs du PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés et au regard des dynamiques économiques et démographiques.***
- ❖ ***Expose les motifs des changements apportés par rapport au POS***
- ❖ ***Evalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose***

la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et sa mise en valeur.

❖ *Propose des indicateurs de suivi de l'application du plan.*

2 / Le projet d'aménagement et de développement durable qui a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il a donc une place capitale. **Conformément à la loi Grenelle II, le PADD**

❖ ***définit les orientations générales des politiques***

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

❖ ***fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain***

❖ ***arrête les orientations générales concernant***

- l'habitat,
- les transports
- les déplacements,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs,

3 / Les orientations d'aménagement et de programmation

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

4 / Le règlement qui comporte :

- **Les pièces écrites** qui fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones définies aux documents graphique. Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :
 - ✓ *Les occupations et utilisations du sol interdites ;*
 - ✓ *Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;*
 - ✓ *Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

- ✓ *Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;*
- ✓ *La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;*
- ✓ *L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;*
- ✓ *L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;*
- ✓ *L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;*
- ✓ *L'emprise au sol des constructions ;*
- ✓ *La hauteur maximale des constructions ;*
- ✓ *L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;*
- ✓ *Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;*
- ✓ *Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;*
- ✓ *Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales*
- ✓ *Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

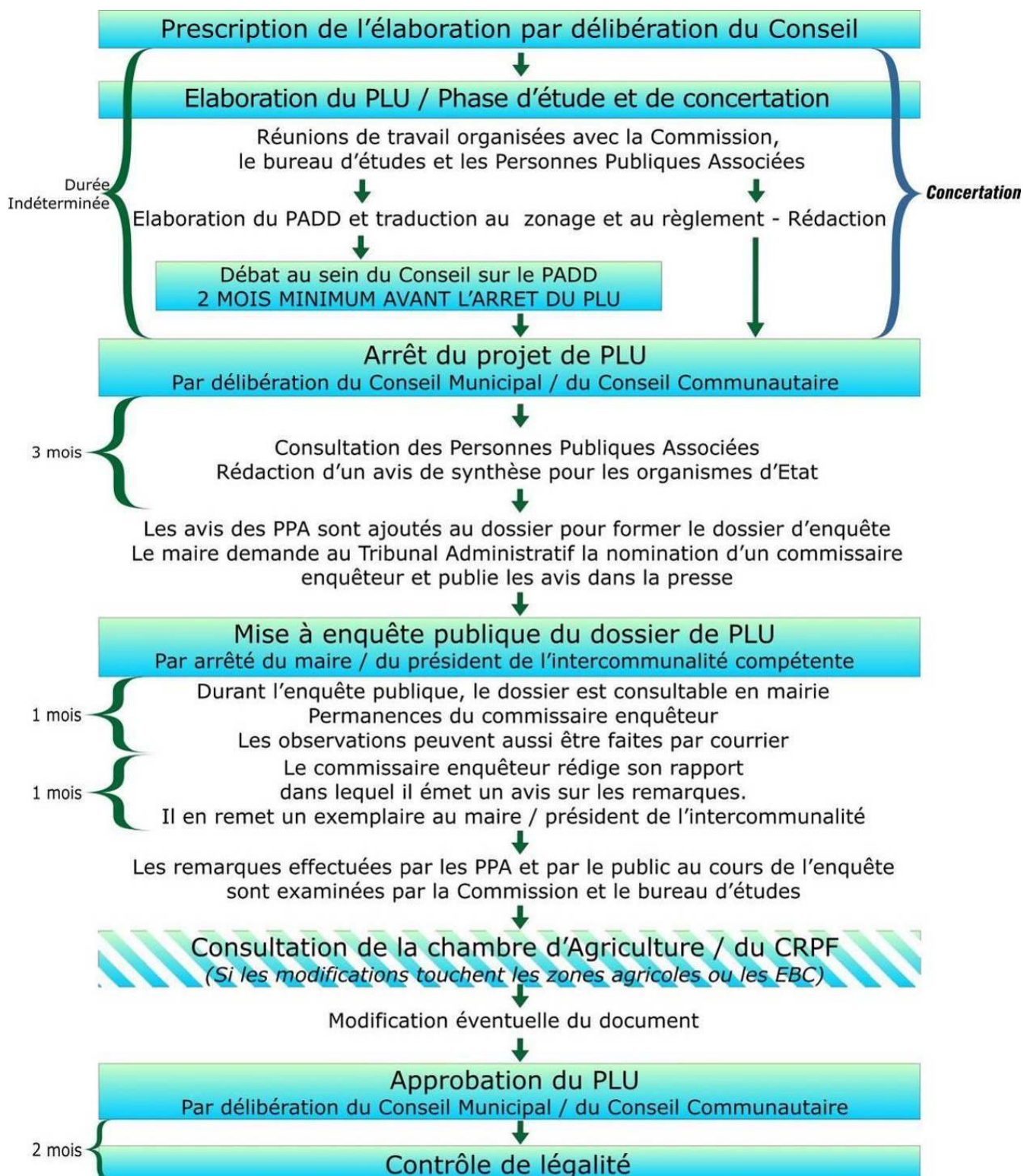
• **Les documents graphiques** qui font apparaître :

- **Le plan de zonage** de l'ensemble du territoire communal. Il existe plusieurs types de zones :
 - **Les zones urbaines dites « zones U »** : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
 - **Les zones à urbaniser dites "zones AU"** : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation

- **Les zones agricoles dites "zones A"** : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.
- **Les zones naturelles et forestières dites "zones N"** : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
- **Les espaces boisés classés, les emplacements réservés, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, etc.**

5 / Les annexes et servitudes d'utilité publique qui comprennent :

- **Les pièces écrites** avec la liste et le texte des différentes servitudes applicables sur le territoire communal ainsi que des données concernant le mode de collecte des ordures ménagères, le réseau d'eau potable et d'assainissement.
- **Les documents graphiques** : Plan des servitudes d'utilité publique, plans du réseau d'eau potable, plans de l'assainissement...



PROCÉDURE d'ELABORATION du PLU

Le Conseil Municipal et le Maire :

Conduisent la procédure, arrêtent et approuvent le PLU.

Bureau d'Etudes :

Réalise les études et les documents du

Qui peut Participer au Plan Local d'Urbanisme ?

La population de la commune est consultée :

- Lors de la concertation,
- Lors de l'enquête publique.

Les personnes publiques associées à la procédure sont :

- l'Etat,
- le président du Conseil Régional,
- le président du Conseil Général,
- le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation de transports urbains,
- le représentant de l'autorité compétente en matière de Plan Local de l'Habitat,
- les représentants des chambres consulaires,
- les représentants des organismes de gestion des parcs naturels régionaux, s'il y a lieu,
- le président de l'EPCI chargé du suivi du SCOT si la commune en est membre ou limitrophe.

Ces personnes :

- reçoivent la notification de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU,
- peuvent demander à être consultées pendant toute la durée de la procédure,
- le projet arrêté leur est transmis pour avis,
- leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier de PLU soumis à enquête publique.

Les personnes publiques consultées si elles le demandent :

- les présidents des EPCI voisins ou leurs représentants
- les maires des communes voisines ou leurs représentants

Ces personnes peuvent également être consultées à l'initiative du maire au cours de la procédure.

Elles peuvent demander à recevoir le projet de PLU arrêté pour émettre un avis. Leur avis sur le projet de PLU est annexé au dossier de PLU soumis à enquête publique.

Sont consultées également obligatoirement, si elle le demandent, les associations locales d'usagers agréés et les associations agréées de protection de l'environnement : les textes ne prévoient pas qu'elles puissent émettre un avis sur le projet arrêté.

Les consultations facultatives :

Le maire peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.

Les consultations particulières obligatoires :

Selon les effets que peuvent induire le projet de PLU, le maire est tenu de consulter :

- la Chambre d'Agriculture, dès lors que le projet de PLU porte sur la réduction des espaces agricoles,
- le Centre Régional de Propriété Forestière, en cas de réduction des espaces forestiers,
- l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée, en cas de réduction d'espace situé en zone AOC.

Toute réduction des espaces agricoles et forestiers effectuée après l'enquête publique, même pour tenir compte des avis émis au cours de cette enquête, nécessitera un avis de ces organismes avant l'approbation du PLU.

COMPOSITION du DOSSIER de P.L.U.

1 - Le Rapport de Présentation :

- expose le diagnostic
- explique les choix retenus dans le PADD, les OAP et le règlement
- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- justifie les objectifs du PADD
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

*Engendrer les
orientations
du PADD*



2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme qui peuvent porter sur :

- habitat
- transport et déplacement
- développement des communications numériques
- équipement commercial
- développement économique et loisirs



3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La partie programmation reste facultative.

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

*Traduction
réglementaire des
orientations
du PADD*



4 - Le Règlement :

Traduction du PADD

Des pièces écrites :

Fixent les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones du PLU

Des documents graphiques :

- les plans de zonage du territoire qui délimitent les zones **U A U N A**

5 - Les Annexes Sanitaires et Servitudes :

Qui se composent :

Des pièces écrites :

- liste et texte des servitudes d'utilité publique applicables au territoire communal
- données concernant l'eau potable, l'assainissement, les ordures ménagères

Des documents graphiques :

- plans des servitudes d'utilité publique, du réseau d'eau, du réseau d'assainissement ...

Le Plan Local d'Urbanisme : Modalités de la concertation

Avant la réforme SRU, l'obligation de concertation, dans le cadre des POS, ne s'imposait que pour les révisions ou modifications destinées à ouvrir à l'urbanisation des zones urbanisables à terme. La loi SRU oblige désormais à recourir à la concertation, non plus seulement en cas de révision, mais encore dès le début de la procédure d'élaboration du PLU.

La concertation permet d'informer et d'associer les habitants en amont des décisions qui concernent leur cadre de vie, de mieux définir les objectifs d'aménagement au travers d'une démarche globale appuyée sur un large débat public. Il s'agit d'informer le public et de lui permettre de réagir dès le stade des études préalables avant que l'essentiel des décisions soit pris de façon irréversible.

⇒ Qui définit les modalités de la concertation ?

Le conseil municipal, quand il prescrit l'élaboration du PLU. Il est d'ailleurs prévu pour la révision du POS de Saint-Augustin :

- Une publication, à chaque début et fin de phase, de livrets de présentation et d'explication de la procédure, des objectifs, des projets, des zones, des règles.***
- Une permanence mensuelle des représentants et de la commission chargée de suivre l'élaboration du PLU.***
- Des réunions publiques trimestrielles avec participation de l'architecte chargé d'assister la commune.***
- De mettre à disposition un registre en mairie destiné à recueillir les avis de la population.***

⇒ Y a-t-il des modalités obligatoires ?

NON, la commune est totalement libre de choisir les modalités de concertation qui lui paraissent les mieux appropriées compte tenu notamment de la taille de la commune, de la situation et des traditions locales, de l'importance des modifications apportées au PLU, en cas de révision.

Ces modalités peuvent être très variées : informations par les journaux locaux, bulletins municipaux, brochures, lettres, expositions (en mairie), permanences d'élus et de techniciens, consultation du public, réunions publiques, réunion d'une commission d'urbanisme élargie...

⇒ **Quand la concertation a-t-elle lieu ?**

Pendant toute la durée de l'élaboration ou de la révision du PLU. La commune définit les modalités de la concertation en même temps qu'elle décide de prescrire l'élaboration ou la révision du PLU.

Dans sa délibération, la commune peut prévoir des modalités différentes pour les différentes phases de l'étude, par exemple mettre à la mairie une boîte à idée quand les études ne sont pas encore avancées, organiser une information ensuite et prévoir une plus grande association du public au fur et à mesure de l'avancement de l'étude.

⇒ **Qui participe ?**

Toutes les personnes intéressées. Le conseil municipal ne peut pas établir une liste limitative des personnes ou des associations susceptibles de participer à la concertation.

⇒ **Qui tire le bilan de la concertation ?**

Le conseil municipal, au cours de l'arrêt de projet au plus tard.

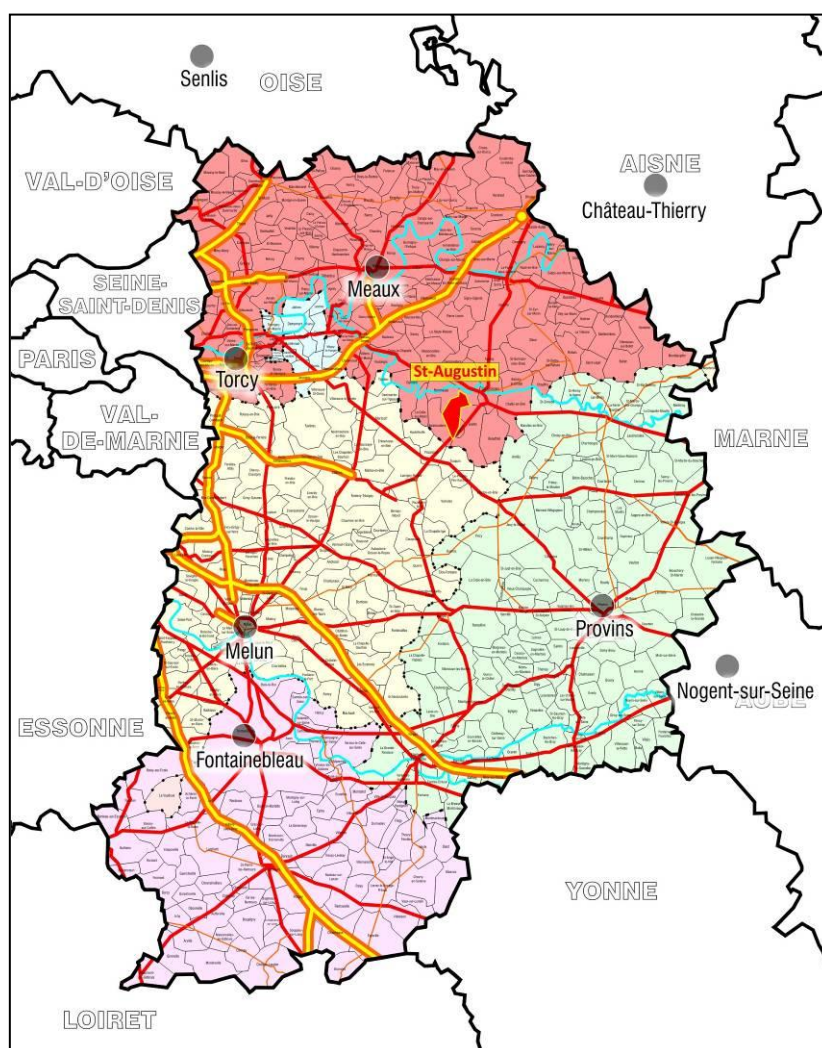
DIAGNOSTIC COMMUNAL



I. APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE

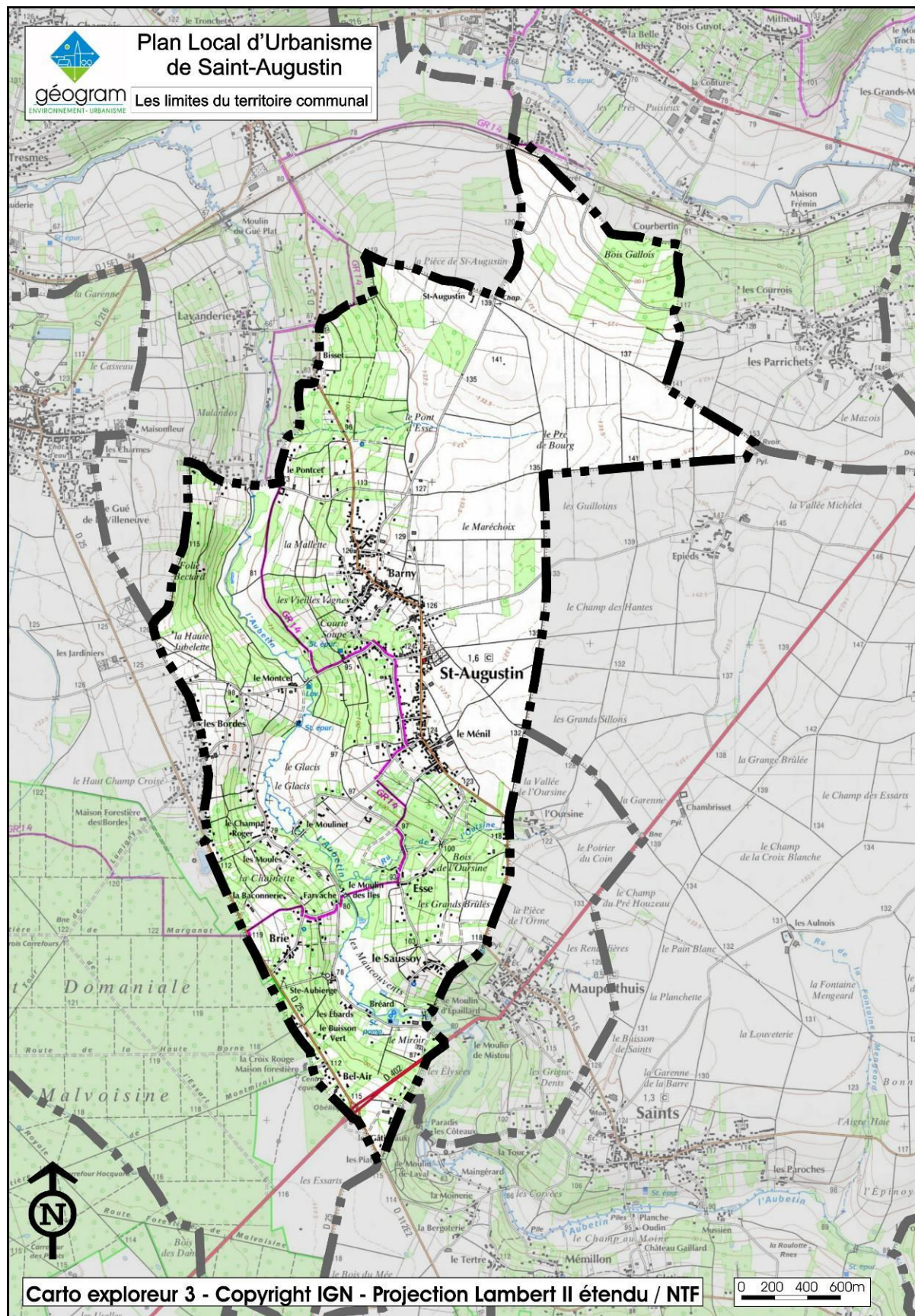
1.1 Situation administrative et géographique de la commune

Canton	COULOMMIERS
Arrondissement	MEAUX
Département	SEINE ET MARNE
Population	1 743 HABITANTS (RECENSEMENT 2012)
Superficie	1 037 HECTARES



La commune de Saint-Augustin se situe dans la moitié nord du département de Seine-et-Marne, en limite sud de l'arrondissement de Meaux. Sa proximité immédiate avec la ville de Coulommiers (6km) et plus généralement la proximité avec le val d'Europe et l'agglomération parisienne lui assure un dynamisme urbain et démographique assez important pour une commune caractérisée par des paysages ruraux de qualité.

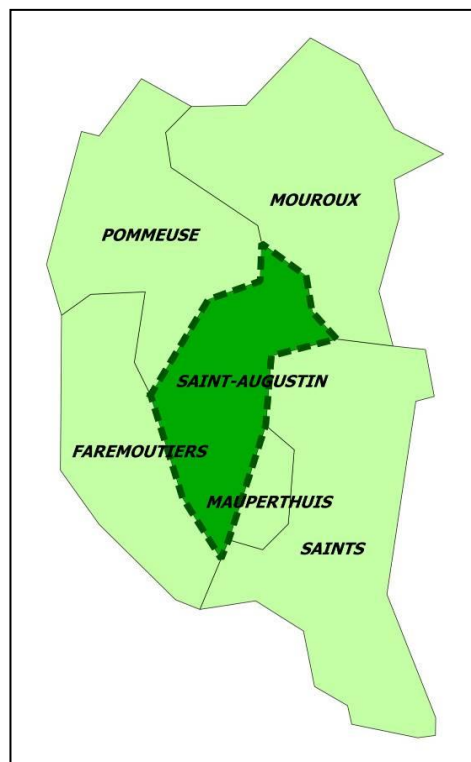
La commune est traversée par la route départementale 15 qui relie Maisoncelles-en-Brie à Villiers Saint-Georges. La RD 25 longe le sud-ouest du territoire communal en limite avec la commune de Faremoutiers.



Le territoire communal s'étend sur 1037 hectares. L'altitude au point le plus bas est de 70 mètres au niveau du ru de l'Aubetin en limite communale avec Pommeuse. Au point le plus élevé, l'altitude atteint 153 mètres à l'extrémité est du territoire, au nord du hameau d'Epieds (commune de Saints). Les versants de la vallée de l'Aubetin présentent une pente maximum de 15,2 % (8,6°).

Les communes limitrophes de Saint-Augustin sont les suivantes :

- Pommeuse
- Faremoutiers
- Saints
- Mauperthuis
- Mouroux



1.2. Intercommunalité et structures intercommunales

1.2.1 La communauté de communes du Pays de Coulommiers

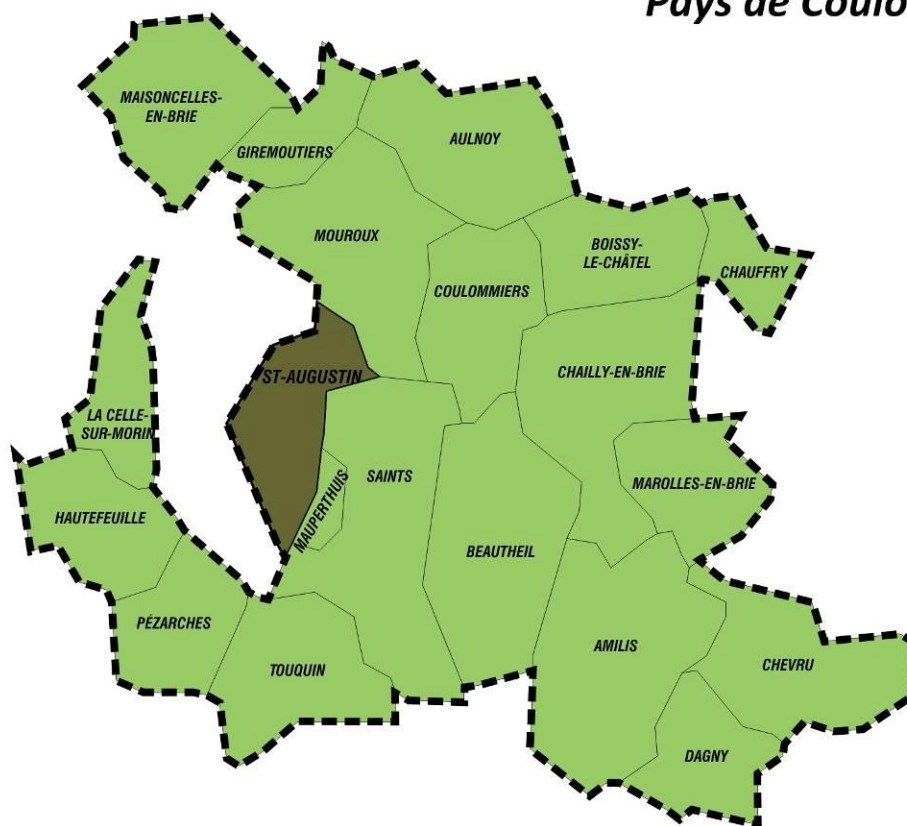
La commune de Saint-Augustin fait partie de la Communauté de communes du Pays de Coulommiers, créée le 1^{er} janvier 2013 et issue de la fusion des communautés de communes de la Brie des Templiers (dont faisait partie Saint-Augustin) et Avenir et développement des Trois rivières.

Suite à ce regroupement, inscrit dans le schéma départemental de coopération intercommunal, la Communauté de communes du Pays de Coulommiers regroupe 20 communes et près de 37 800 habitants.

Les communes adhérentes sont les suivantes :

Amillis, Aulnoy, Beauthail, Boissy-le-Châtel, Chailly-en-Brie, Chauffry, Chevru, Coulommiers, Dagny, Giremoutiers, Hautefeuille, La Celle-sur-Morin, Maisoncelles-en-Brie, Marolles-en-Brie, Mauperthuis, Mouroux, Pézarches, Saints, Saint-Augustin et Touquin.

Communauté de communes Pays de Coulommiers



L'intercommunalité est compétente dans les domaines suivants :

COMPETENCES EXERCEES PAR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE COULOMMIERS	
Environnement et cadre de vie	- Assainissement collectif - Collecte des déchets ménagers et déchets assimilés - Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés - Autres actions environnementales
Sanitaire et social	- Aide sociale facultative - Action sociale
Dispositifs locaux de prévention de la délinquance	- Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance
Développement et aménagement économique	- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique - Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités

	portuaire ou aéroportuaire - Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières...)
Développement et aménagement social et culturel	- Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs - Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements sportifs - Activités péri-scolaire - Activités culturelles ou socioculturelles
Aménagement de l'espace	- Schéma de cohérence territoriale (SCoT) - Schéma de secteur - Création et réalisation de zone d'aménagement concertée - Organisation des transports urbains - Transport scolaire - Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme - Plans de déplacements urbains - Etudes et programmation
Voirie	- Création aménagement, entretien de la voirie
Développement touristique	- Tourisme
Infrastructures	- Pistes cyclables
Autres	- NTIC (internet, câble...) - Réalisation d'aire d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage

La Communauté de communes gère également la **Maison des Petits**, équipement intercommunal qui regroupe les services de la petite enfance du Pays de Coulommiers à savoir :

- La crèche familiale « Les Cigales »
- Le Relais Assistants Maternels (RAM)
- Le Multi-Accueil « Les Lucioles »

La Communauté de communes adhère également aux syndicats suivants :

- Le Syndicat mixte Intercommunal pour la collecte et le traitement des Ordures ménagères (SMICTOM) de la région de Coulommiers.
- Le syndicat mixte du centre aquatique et du cinéma
- Seine-et-Marne numérique

1.2.2 Autres groupements

La commune de Saint-Augustin adhère depuis le 1er janvier 2010, au Syndicat Mixte d'Assainissement de pommeuse et de ses environs (SMAPE). La compétence assainissement, de la commune et du hameau des Bordes, relève désormais de ce syndicat.

Les missions du SMAPE sont les suivantes:

- Réalisation et gestion des stations d'épuration,
- Réalisation et gestion des réseaux d'eaux usées et des réseaux unitaires,
- Contrôle des installations d'assainissement individuel.

1.3 Historique de la planification locale

La commune de Saint-Augustin s'est dotée d'un Plan d'occupation des sols en septembre 1989. Ce document a fait l'objet d'une révision générale, prescrite par un arrêté municipal en date du 29 mars 2002, avec l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2006. Ce dernier ayant été annulé suite à un recours au Tribunal administratif, c'est le POS de 1989 qui reste applicable sur la commune.

1.4 Histoire locale

Saint-Augustin, tire son nom du latin *Augustinacum*. Le bourg se trouvait à l'origine au Vieux Saint Augustin, à la jonction des deux voies romaines reliant Meaux à Troyes ou Melun. Au nord du plateau, il surplombait le confluent de l'Aubetin et du Grand-Morin. A la faveur de la culture de la vigne qui se développait sur la rive droite de l'Aubetin très ensoleillée, la population migra progressivement vers les hameaux de Barny et du Mesnil.

Vers 1861 grâce à l'insistance du curé Frédéric Honoré SALLOT, les habitants transférèrent eux-mêmes les restes de la vieille église pour reconstruire bénévolement la nouvelle au centre des deux hameaux, auprès de la récente maison commune et des écoles.

Durant la période révolutionnaire, la commune fut débaptisée et pris le nom de "Mont l'unité".

D'une superficie de 1037 hectares, la commune, en dehors de Barny et du Mesnil qui forment dorénavant l'entité urbaine principale de la commune, abrite une quinzaine de petits hameaux.

Après la disparition de la vigne suite au phylloxéra, le vallon de l'Aubetin resta boisé ou planté de pommiers. Le plateau quand à lui reçut les cultures céréalières.

Après un exode à la fin du XIX^e siècle, où la population a atteint son niveau le plus bas (500 habitants), la croissance démographique a repris en revenant récemment à son niveau d'origine de l'ordre de 1600 habitants.

La fontaine de Sainte Aubierge datant du XVIII^e est située dans la vallée de l'Aubetin. La légende raconte que, sur cet ancien lieu de culte druidique, Sainte Aubierge, 3^{ème} abbesse de l'Abbaye de Faremoutiers, aurait d'un coup de crosse fait rejaillir une source tarie lors d'une année de sécheresse.

Le site fait l'objet d'un pèlerinage chaque lundi de Pâques, la source ayant, paraît-il, des vertus miraculeuses contre les maux de reins.

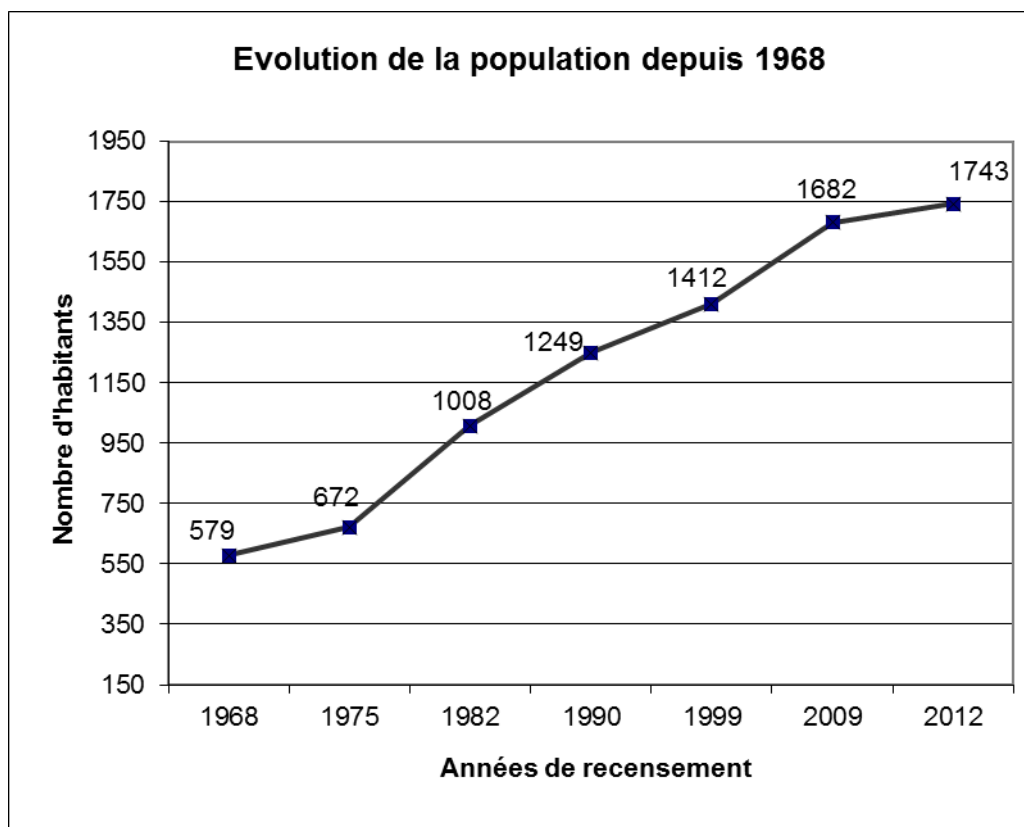
Non loin de la fontaine et du lavoir, la petite chapelle consacrée à Sainte Aubierge abrite la châsse de la sainte.

Saint-Augustin est jumelé avec les trois autres villages français homonymes.

II – LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE

2.1 La démographie

Les chiffres présentés ci-dessous sont issus du recensement de la population établi par l'INSEE (RP 2012).



Les populations légales 2012 sont entrées en vigueur le 1er janvier 2015.

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
1 743	35	1 778

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
1999	1 412	23,44%	+1,63%
2012	1 743		

Une population en constante augmentation

Depuis la fin des années 60, la population de Saint-Augustin augmente de manière constante avec une croissance annuelle moyenne de 2,5% sur toute la période et de 1,68% depuis 1999 (soit 0,73% de plus que la moyenne départementale qui s'élève à 0,95%).

Cette croissance s'est traduite sur la commune par l'accueil de 70 ménages supplémentaires.

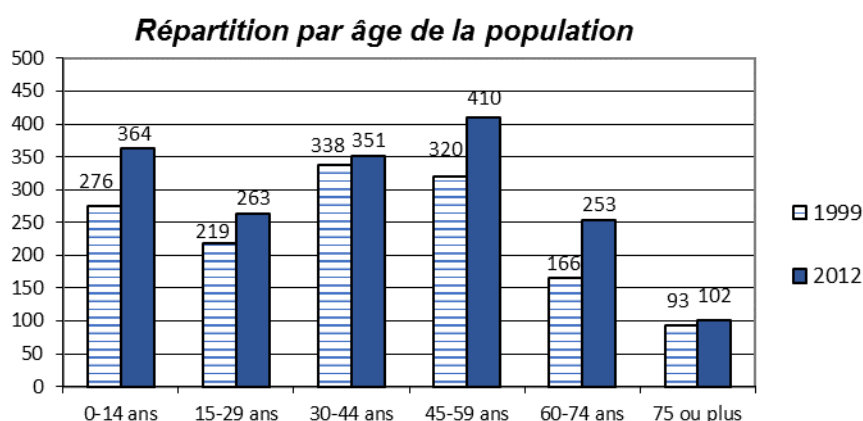
	Evolution 1982-1990	Evolution 1990-1999	Evolution 1999-2006	Evolution 2007-2012
Taux de variation annuel	+2,7	+1,4	+2	+1,2
Taux de variation dû au mouvement naturel	+0.1	+0.3	+0.6	+0.6
Taux de variation dû au solde migratoire	+2.7	+1.1	+1.4	+0.7

Les variations enregistrées :

- **Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période donnée.
- **Solde migratoire** : différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes partant de la commune sur une période déterminée.

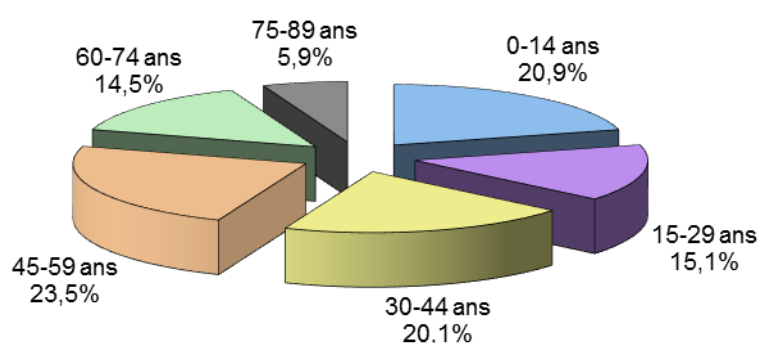
Sur les dix dernières années la croissance démographique communale cherche à s'équilibrer entre le solde migratoire et le solde naturel avec une nette augmentation de la part du solde naturel, alors qu'entre 1982 et 1999, la croissance était principalement due au solde migratoire qui représentait plus de 78% de l'évolution démographique, si ce n'est 100% à certaines périodes. Cette situation démontre que la commune bénéficie d'une forte attractivité résidentielle locale.

Répartition de la population par tranches d'âge :



En 2012, la classe d'âge la plus représentée sur la commune est celle des 45-59 ans qui regroupe 23,5% de la population, devant les moins de 15 ans et les 30-44 ans qui représentent respectivement 20,9% et 20,1% de la population.

Répartition de la population par tranches d'âge (en 2012)



La commune connaît toutefois un vieillissement de sa population avec une augmentation des plus de 60 ans qui affichent une croissance de 2,85% sur la dernière période en passant de 259 à 355 individus entre 1999 et 2012.

Evolution de la taille des ménages

Malgré une légère diminution depuis les années 70 (2,9 personnes par foyer), la taille des ménages reste assez élevée sur la commune avec en moyenne 2,7 personnes par foyer ce qui est supérieure à la moyenne départementale qui s'élève à 2,6.

	1982	1990	1999	2012
Population	1008	1249	1413	1743
Nombre de ménages	351	457	534	648
87Taille des ménages	2,87	2,73	2,65	2,69
Taux annuel d'évolution de la taille des ménages				-0,22%

2.2 L'habitat

2.2.1 Le parc de logement

Le parc de logements, regroupant les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants de la commune de Saint-Augustin a évolué de la manière suivante :

	1999	2012	Evolution %
Ensemble des logements	728	807	+10,8
Résidences principales	534	648	+21,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	151	98	-35,1
Logements vacants	43	61	+41,8
Maisons	689	764	+10,9
Appartements	21	28	+33,3

Entre 1999 et 2012, le parc de logement de la commune a augmenté de plus de 10% avec 75 maisons et 7 appartements supplémentaires.

Le nombre de logements vacants a fortement augmenté (près de 42% en plus) tandis que les résidences secondaires voient leur nombre baisser de 35%.

Il est à noter que la part des appartements et des maisons dans le parc de logements est restée identique sur la période avec 94,6% des logements constitués par des maisons.

2.2.2 Le statut d'occupation des résidences principales en 2012

Ensemble des résidences principales	648
...part des propriétaires	89,1%
...part des locataires	8,3%
Dont logement HLM	0%
....logé gratuitement	2,7%

Le parc de logements est en majorité composé de résidences principales (80%) sous la forme de maisons individuelles. Ces résidences sont occupées à près de 90% par des propriétaires et à 8,3% par des locataires (soit 52 logements). Plus de 80% des résidences principales disposent d'un minimum de 4 pièces.

La commune ne comptabilise qu'un logement locatif aidé.

2.2.3 L'évolution de la construction sur la base des autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2002

Années	Nombre de Permis de construire accordés pour des nouvelles habitations
2002	3
2003	6
2004	6
2005	3
2006	4
2007	3
2008	2 + 9 logements au 7bis rue de Meaux
2009	0
2010	1
2011	5
2012	1

Depuis 2002, la commune a comptabilisé la construction de 43 habitations nouvelles, dont la grande majorité sont des constructions individuelles.

2.3 Analyse socio-économique

2.3.1 La population active

	1999	2012
Population de 15 à 64 ans	941	1150
Population active	678	844
Taux d'activités dont	72,1%	73,4%
...actifs ayant un emploi	64,1%	68,5%
... chômeurs	8%	4,9%
Taux d'inactifs	27,9%	26,6%
...Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés	9,8%	8,9%
...Retraités, préretraités	9,4%	9,7%
...Autres inactifs	8,8%	8%

La population active a augmenté de 23% entre 1999 et 2012 contre 20,8% pour la tranche des 15-64 ans, ce qui démontre un certain dynamisme économique d'autant que le nombre de chômeurs est passé d'un effectif de 75 à 57 sur la même période.

En 2012, la population active représente 48% de la population totale. La population active ayant un emploi, soit 788 personnes, est constituée à 83% par des salariés.

Le nombre d'emploi dans la zone est passé de 124 à 161 entre 1999 et 2012. L'indicateur de concentration d'emploi en 2012 s'élève à 20,4 ce qui traduit un manque important d'emploi sur la zone par rapport au nombre d'actifs (161 emplois dans la zone pour 844 actifs résidants dans cette même zone).

Lieu de résidence / travail
de la population active ayant un emploi en 2012

	Nombre	Part de la population active occupée	Évolution de 1999 à 2012
Ensemble	793	100 %	+26,9%
Travaillent et résident dans la même commune	104	13,1%	+47%
Travaillent dans une autre commune :	689	86,9%	+24,1%
<i>- du même département</i>	461	58,2%	+37,4%
<i>- dans un autre département de la Région de résidence</i>	220	27,8%	+4,9%
<i>- dans une autre région</i>	7	0,9%	-12,5%
<i>- Hors de France métropolitaine</i>	0	0%	0%

La part des habitants ayant un emploi et qui travaillent sur la commune de Saint-Augustin a augmentée en passant de 11,3% en 1999 à 13,1% en 2012, portant à 104 le nombre d'habitants travaillant sur la commune.

L'attractivité de l'agglomération parisienne et plus particulièrement du Val d'Europe se traduit par une forte augmentation de la part des habitants travaillant dans le département de résidence (+37,4%).

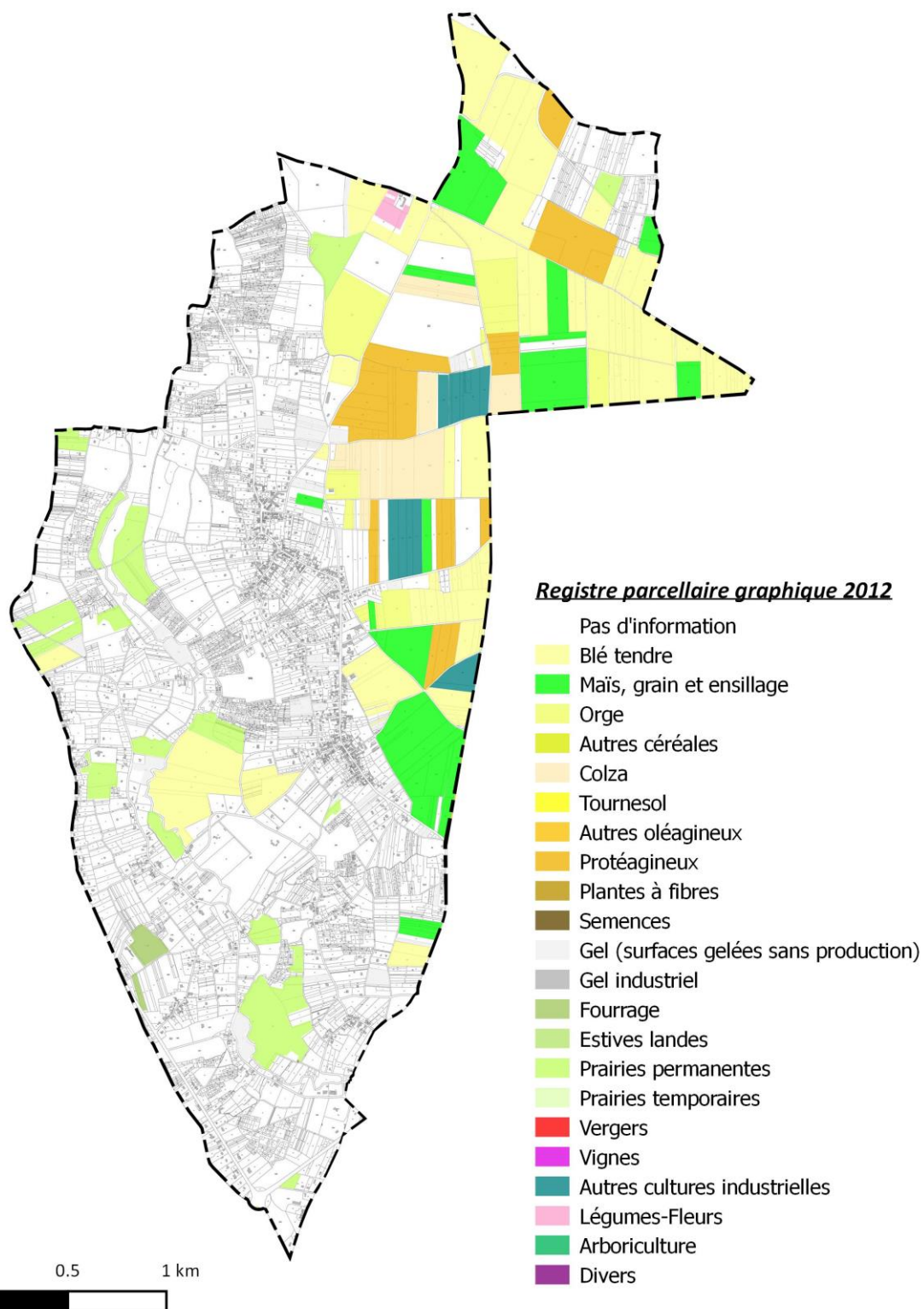
2.3.2 Les activités agricoles

Sur la commune, les terrains agricoles représentent un peu plus de 53% du territoire en s'étendant sur 552 hectares.

Les résultats du recensement agricole effectué en 2010 indiquent la présence de 2 exploitations sur le territoire communal avec une surface agricole moyenne (SAU) de 178 hectares. Ces chiffres montrent clairement une perte de l'activité agricole sur le territoire puisqu'en 2000, 9 exploitations agricoles étaient recensées sur le territoire avec une SAU de 326 ha.

Ce déclin se traduit également par l'augmentation de bâtiments vacants pouvant faire l'objet, en fonction de la typologie du bâti et de localisation, de changement d'affectation en faveur du logement de l'activité économique.

Occupation agricole de la commune de Saint-Augustin



L'orientation technico économique de la commune est restée inchangée avec des terres vouées aux céréales et aux oléoprotéagineux.

Sur les deux exploitations, on dénombre un maraicher sur la ferme implantée au Vieux Saint-Augustin.

Ces activités n'engendrent pas de périmètres de protection ou de risques reconnus au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

La commune abrite également plusieurs élevages et pensions de chevaux souvent doublés avec une activité de centre équestre. On en dénombre six sur le territoire, tous localisés le long de la vallée de l'Aubetin.

❖ **Appellations d'origine**

La commune de Saint-Augustin est incluse dans deux aires géographiques d'appellations contrôlées :

- Le Brie de Melun
- Le Brie de Meaux

Concernant l'AOC Brie de Meaux, la commune est également répertoriée dans la zone d'affinage, la zone production et la zone de transformation (Cf. carte de localisation des AOC en annexe).

2.3.3 Les activités industrielles, artisanales, tertiaires...

La commune dispose de nombreux commerces et entreprises répartis sur le territoire communal :

- Les entreprises artisanales

La commune abrite de nombreuses entreprises et artisans dans des domaines variés (transports, construction, aménagements extérieurs, plomberie, menuiserie, ...) ce qui participe pleinement au dynamisme et au développement économique communal.

- Les activités commerciales et de services

- Boulangerie
- Boucherie
- Pharmacie
- Garagiste

- Les services médicaux

- Un cabinet médical de médecine générale et un dentiste
- Un cabinet d'infirmières
- Un ostéopathe

- *Un projet en cours pour la création d'une maison médicale à l'intérieur de locaux communaux*

- Les hébergements touristiques

Deux activités de Chambres d'hôtes, dont une au sein d'un centre équestre.

Malgré la présence de ces nombreux commerces, artisans et entreprises diverses, la commune ressent le manque d'une épicerie et d'un café/tabac.

2.3.4 Les équipements et services à la population

- Les équipements sportifs

- Une aire de jeux
- Un parcours découverte au niveau du lavoir situé Rue de Montcet
- Chemins de randonnées

- Les équipements scolaires

Saint-Augustin est en regroupement scolaire avec la commune de Mauperthuis. La commune abrite un groupe scolaire composé de 4 classes de maternelles et de 4 classes élémentaires qui accueillent, pour la rentrée 2013/2014, 236 enfants. Cette structure accueille également la cantine ainsi que les services d'accueil périscolaire.



Groupe scolaire de Saint-Augustin

Les élèves de la commune poursuivent leurs études aux collèges de Coulommiers.

La commune bénéficie également d'un relais d'assistantes maternelles mis en place par la communauté de communes ainsi que d'une structure multi-accueil et d'une crèche familiale.

- Les équipements culturels et ludiques

- Une salle polyvalente
- Une vingtaine d'associations

2.4 Les Déplacements

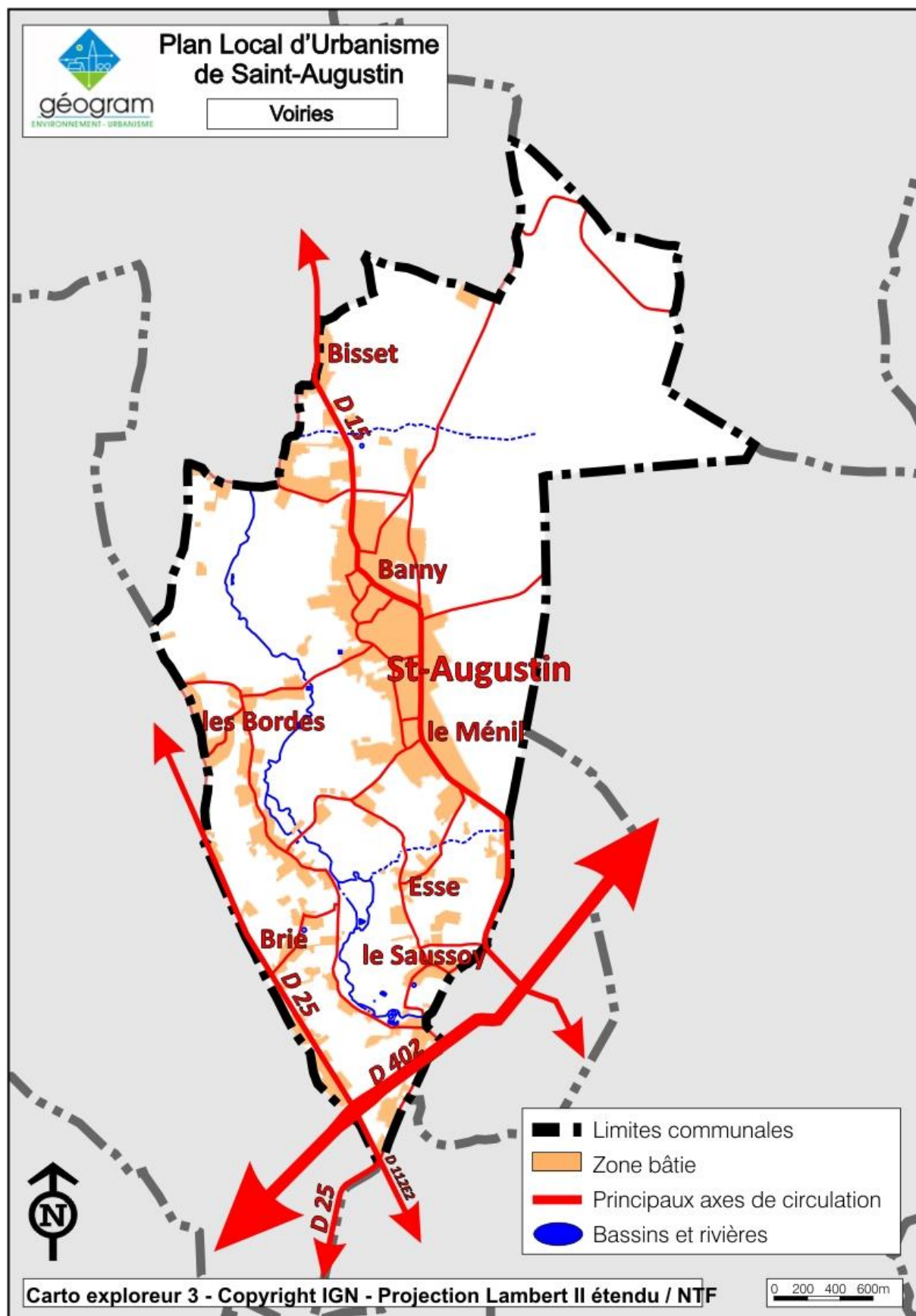
2.4.1 Le réseau routier

Le territoire de Saint-Augustin est traversé par les infrastructures routières suivantes :

- **La RD 15**, traverse la commune du Nord au Sud en desservant le bourg (Barny et le Mesnil).
- **La RD 25**, longe le sud-ouest du territoire, an limite avec la commune de Faremoutiers.
- **La RD 402**, relie la Ferté-sous-Jouarre à Melun (en passant par la RN 36) et traverse la pointe sud du territoire communale, au niveau du carrefour de l'obélisque. La RD 402 constitue un axe structurant à l'échelle départementale.

Les points noirs en termes de circulation et de sécurité routière :

- Problème d'encombrement de la voirie aux heures d'entrée et sortie des élèves sur la RD 15, dans la rue du Montcet
- Problèmes récurrents liés à une vitesse excessive rue du Montcet et sur la RD 25.
- Problèmes d'accidents dans le virage du Bisset et à l'intersection de la RD 25 avec la RD402, à l'obélisque.
- La circulation des engins agricoles peut également engendrer quelques difficultés.



2.4.2 Les transports collectifs

→ Les bus

La commune est desservie par les lignes du Transdev et du Tramy élargi :

- La ligne 02 : Villeneuve-le-Comte / Coulommiers
- La ligne 31 : Etoile de Faremoutiers
- La ligne 39 : Etoile de Rozay-en-Brie nord

La commune bénéficie de 7 arrêts de bus dont 4 le long de la D15 dans la traversée de Barny et du Mesnil.

→ Le transport ferroviaire

La commune n'est pas directement desservie par les transports ferroviaires. Les gares les plus proches sont celles de FAREMOUTIERS-POMMEUSE, de MOURoux et de COULOMMIERS qui sont desservies par le TRANSILIEN en direction de PARIS Gare de l'Est.

2.4.3 Les capacités de stationnement

La commune bénéficiant d'équipements publics et de commerces de proximité, de nombreuses places de stationnement ont été mises en place, sous la forme de parking ou par un marquage au sol le long de la voirie.

Ces places sont réparties comme suit :

- 23 places Rue de Meaux ;
- 38 places sur la Place de la Mairie/Ecole ;
- 30 places Rue de Melun.

Ce sont donc 91 places de stationnement qui sont identifiées sur le bourg de Saint-Augustin pour satisfaire aux besoins des habitants et usagers.

Toutefois, ces capacités de stationnement apparaissent insuffisantes à proximité des équipements scolaires notamment aux heures d'entrée et de sortie des élèves.

2.4.4 Les circulations douces

La commune est traversée par le chemin de Grande Randonnée GR14, appelé également le sentier de l'Ardenne, qui relie Paris à Malmedy en Belgique.

Il traverse la commune de Saint-Augustin depuis le hameau de la Brie, en passant par Farvache, le Moulin des Iles, Esse, le bourg puis longe la vallée de l'Aubetin jusqu'au Pontcet. Le GRP « Vallées et forêts briardes » rejoint le GR au niveau du hameau d'Esse.

2.5 Les Réseaux

2.5.1 Alimentation en eau potable

L'alimentation en eau potable est gérée par le SIAEP de la région Nord-Est Seine-et-Marne.

L'eau distribuée provient de quatre forages implantés à Amillis et Beautheil, qui captent les nappes des calcaires de Champigny et de Saint-Ouen. Un captage existait sur la commune au niveau de Sainte-Aubierge mais a été mis hors service en mai 2005, les eaux ne répondaient plus aux normes notamment en matière de fluor.

Depuis septembre 2015, un traitement d'élimination des pesticides et du sélénium est réalisé via l'usine de Saints (Epieds).

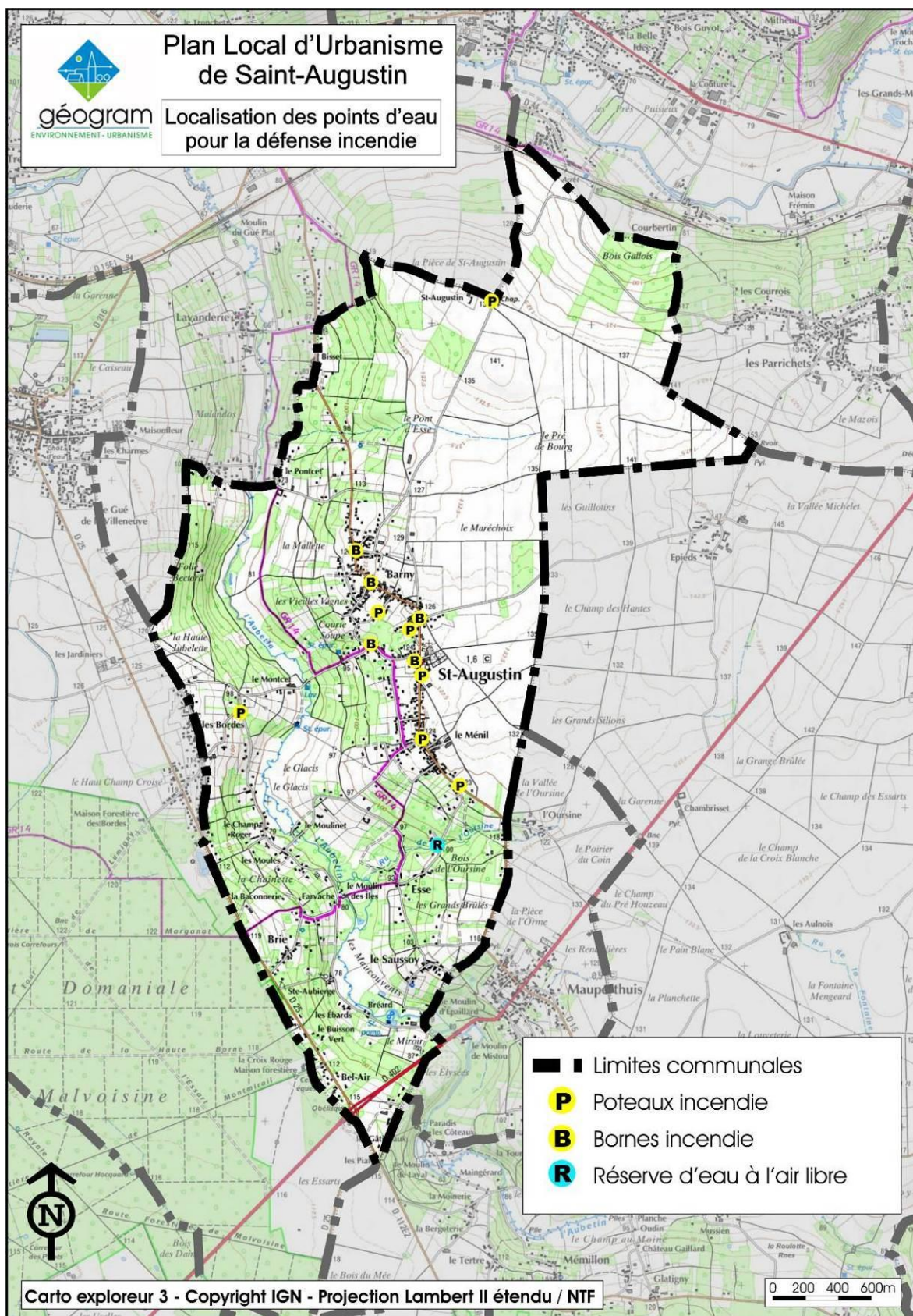
L'ensemble des constructions bénéficient d'une bonne desserte en eau avec parfois une pression trop élevée à certains endroits ce qui nécessite la mise en place de réducteur de pression au niveau des habitations.

2.5.2 La réserve incendie

La réserve incendie sur la commune de Saint-Augustin est composée de 14 points d'eau répartis comme suit :

- 8 poteaux incendie
- 5 bornes incendie
- 1 réserve d'eau à l'air libre

Le rapport de contrôle et visite des prises et points d'eau de septembre 2012 fait état de 6 points présentant une anomalie mais aucun ne concernant un débit ou une pression insuffisante (problème de couvercles, fuites, ...)



La répartition des points d'eau est insuffisante pour assurer la défense incendie de l'ensemble des zones bâties de la commune.

Les hameaux de Sainte-Aubierge, les Gatineaux, Paradis, Brie, Champ Roger, une partie du Montcet et la rue des Sapins sont insuffisamment couvert par la défense incendie.

2.5.3 Assainissement

La commune de Saint-Augustin adhère au syndicat Mixte d'assainissement pour Pommeuse et ses environs (SMAPE) qui gère l'assainissement collectif et autonome sur l'ensemble du territoire communal.

- ➔ Le bourg est rattaché à la station d'épuration de Pommeuse qui présente une capacité nominale de 8 500 EqH. L'ancienne station d'épuration du bourg, aujourd'hui obsolète, va être supprimée et les terrains dépollués.
- ➔ Une station d'épuration de 500 EqH, assainit le hameau des Bordes (sur la commune de Saint-Augustin et de Faremoutiers).

Des travaux de mise en séparatif des réseaux ont été entrepris depuis 2010. La grande majorité du réseau a fait l'objet de travaux pour supprimer toutes les portions en unitaire.

La première tranche de travaux a porté sur les rues de Meaux, de Courtesoupe et du Montcet. La seconde tranche, finalisée en 2013 a permis la mise en séparatif des rues de Melun, d'Esse, de la Baudette, du Lavoir, des Préaux, du Rocher, du Pré fleuri, du Ruisseau ; du Champ Guérin, de la rue Verte, de la route d'Epieds, du chemin des Grés et du chemin des Glacis.

Le réseau des Bordes étant déjà en séparatif, il n'a pas fait l'objet de travaux.

Le reste de la commune est en assainissement individuel. La forte dispersion des constructions au sein de la vallée de l'Aubetin ne permet pas d'envisager la réalisation d'un assainissement collectif. A noter toutefois que la présence de terrains argileux rend parfois difficile la mise en place d'un assainissement autonome.

2.5.4 Gestion des déchets

Le ramassage des ordures ménagères, les collectes sélectives, la collecte du verre en point d'apport volontaire et le ramassage des déchets verts sont assurées par le Syndicat mixte pour la collecte et le traitement des ordures ménagères de la région de Coulommiers (SMICTOM).

Le SMICTOM est composé de 7 communautés de communes qui regroupent 54 communes de Seine-et-Marne.

Les tonnages collectés ont évolués de la manière suivante entre 2011 et 2013 :

	2011	2012	2013
Ordures ménagères	21158	21255	20 882
Collecte sélective (emballages)	4032	4110	4 150
Encombrants	1386	1552	1 482
Verre	1976	1968	1 875
Déchets végétaux	7367	7500	7 613

Le traitement des déchets est réalisé par le SMITOM du Nord Seine-et-Marne (Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères) qui a en charge le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés des 185 communes adhérentes du Nord du département.

Deux déchetteries, gérées par le SMITOM, sont à disposition des habitants à Coulommiers et Jouy-sur-Morin. Elles acceptent les Déchets Ménagers Spéciaux (DMS).

2.5.5 Réseau de communications numériques

Le tableau ci-dessous indique la disponibilité des technologies ADSL sur la commune. Ces données fournies par France Télécom ne sont pas à interpréter en termes d'éligibilité des lignes téléphoniques à ces technologies. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès au haut débit.

Technologies ADSL	Disponible
ADSL	✓
ReADSL	✓
ADSL2+	✓

Les NRA, Noeud de Raccordement d'Abonnés, sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quelque soit leur fournisseur d'accès ADSL. Les informations données par NRA sont beaucoup plus précises. L'éligibilité ADSL dépend de l'équipement présent sur le NRA (ou central téléphonique) auquel elle est raccordée, en plus des caractéristiques de la ligne NRA le plus proche.

Saint-Augustin est desservie par l'ADSL. Elle est reliée au nœud de raccordement d'abonnés (NRA) situé la commune.

NRA situés sur la commune de SAINT-AUGUSTIN			
Code	Nom et Localisation	Lignes	Dégroupage
AUG77	Saint-Augustin	700	Pas de dégroupage

Les communes de Pommeuse, Saint-Augustin et Saints sont raccordées au Nœud de Saint-Augustin.

III – COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES

3.1 Le Schéma de cohérence territoriale

Comme indiqué précédemment, la commune de Saint-Augustin fait partie du Syndicat intercommunal pour l'étude, la création et le suivi du Schéma de cohérence territorial du Bassin de vie de Coulommiers. Le SCoT a été approuvé le 3 mars 2014.

Le Document d'orientation et d'objectifs du SCoT (DOO), affiche de nombreuses orientations d'aménagement et d'urbanisme afin de mettre en œuvre la stratégie de développement du territoire affichée dans le PADD. Le territoire de Saint-Augustin est concerné par les orientations suivantes :

❖ ARMATURE TERRITORIALE

Saint-Augustin est identifié en **pôle de proximité**.

Extraits du SCoT :

« Les pôles de proximité ont vocation à maintenir, au minimum, leur offre économique, commerciale, résidentielle et d'équipement voire à la développer de façon moindre par rapport aux pôles. A leur niveau, ils favorisent la diversité fonctionnelle et la mixité sociale, urbaine et générationnelle à travers leur parc de logements.

Leur niveau de développement doit tenir compte de :

- leur niveau d'équipements et de services,
- la proximité et de l'accessibilité aux pôles d'emploi,
- la capacité du tissu urbain à être optimisé,
- leurs potentialités territoriales tenant compte des contraintes environnementales et des enjeux agricoles. »

❖ TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS :

➔ TRANSPORTS ROUTIERS

Saint-Augustin est concerné par le projet de contournement routier de l'agglomération de Coulommiers.

Extraits du SCOT :

« Le SCOT soutient fortement le renforcement du réseau primaire par la réalisation d'un contournement de l'agglomération de Coulommiers dans sa partie Sud entre les RD 402 et 934 et en prévoit les moyens de mise œuvre sur le plan de l'urbanisme et de l'aménagement.

A travers la réalisation de ce nouvel équipement, il s'agit particulièrement :

- de conforter la capacité du territoire à soutenir son développement économique et résidentiel par une meilleure accessibilité depuis l'extérieur du territoire et une meilleure articulation avec les pôles voisins;
- d'améliorer l'accessibilité du pôle de Coulommiers – de ses équipements, services et emplois – pour les habitants et les entreprises de l'ensemble du Bassin de Vie ;
- d'optimiser les mobilités internes au territoire – notamment transversales.

Aussi, la réalisation de cette infrastructure s'intègre à la stratégie globale d'amélioration des mobilités non carbonées sur le territoire (covoiturage, transports collectifs massifiés ou diffus, modes doux,...) notamment au regard de l'opportunité qu'elle présente pour l'aménagement d'équipements facilitant l'intermodalité et pour le développement des mobilités douces (piétons et cyclistes).

Le SCOT anticipe les besoins liés à ce projet et demande aux documents et opérations d'urbanisme de prendre en compte le tracé d'intention figurant au DOO afin de maintenir les conditions de cette possibilité sans la rendre plus onéreuse.

Afin de maîtriser au mieux les incidences prévisibles sur l'environnement la réalisation du contournement est conditionnée par :

1. la prise en compte de mesures visant :

- a. la réalisation d'un ouvrage de franchissement du Grand Morin (viaduc) présentant une qualité architecturale qui contribuera à la mise en valeur des paysages du territoire et qui constituera en tant que tel un objet de qualification du territoire à travers un parti architectural spécifique voire innovant ;
- b. la réutilisation des matériaux liés aux déblais générés par la réalisation d'un viaduc sur le Grand Morin ;
- c. la moindre altération du fonctionnement hydraulique naturel du Grand Morin lors de la réalisation d'ouvrages de franchissement en répondant aux enjeux de transparence hydraulique et de perméabilité écologique de ces ouvrages ;
- d. la reconstitution des continuités des chemins et itinéraires agricoles et des itinéraires de promenade et de randonnée pédestre ;
- e. la préservation des espaces naturels remarquables identifiés par le SCOT (cœurs de biodiversité majeurs et cœurs de biodiversité annexe) ;
- f. la prise en compte des enjeux de continuité écologique par des techniques de génie écologique assurant la perméabilité de l'ouvrage lors de son intersection avec des continuités écologiques de la trame verte et bleue du SCOT ;

2. la réalisation d'une étude d'impact permettant de traduire de façon opérationnelle les conditions vues ci-avant et de réduire ou compenser les impacts non prévisibles à ce stade.

En outre, cet équipement implique que son aménagement et celui des parcs d'activités Ouest de l'agglomération prévoient les conditions assurant la gestion des enjeux de sécurité générés par la diversité des trafics induits et l'insertion au sein du maillage viaire hiérarchisé. »

→ **DEPLACEMENTS DOUX**

Extraits du SCoT :

«Le SCOT souhaite privilégier des modes de transport respectueux de l'environnement, en encourageant le recours aux modes les moins polluants (vélos, rollers, piétons, trottinettes), notamment sur les distances courtes.

Les dispositions prises dans les PLU veilleront à :

- faciliter l'accès aux commerces, aux pôles d'activités, aux pôles d'échanges et aux équipements à pied et à vélo ;
- aménager des circuits piétons et cycles continus sur l'ensemble du territoire, si possible en lien avec les trames verte et bleue ;
- accorder une place prioritaire aux déplacements doux dans les projets d'urbanisation nouvelle ou de renouvellement urbain ;
- sécuriser les modes doux notamment en centre-ville et centre-bourg : élargissement des trottoirs, création de zones piétonnes, de pistes / bandes cyclables ;
- créer des parcs à vélos à proximité des gares et des grands équipements générateurs de flux ;
- sensibiliser le grand public au vélo et à la marche.

→ **AMELIORER LES CONDITIONS DE STATIONNEMENT DES VEHICULES EN VILLE**

Extrait du SCoT :

Afin d'améliorer la circulation et l'usage de l'automobile en ville, de réduire la pollution et d'accroître la qualité de vie des habitants, des dispositifs sur le stationnement sont mis en œuvre par les communes.

A leur échelle, il s'agit de :

- penser et organiser le stationnement pour tous les types de véhicules : voitures, vélos, véhicules de livraison, taxis, 2 roues motorisés... afin de limiter les conflits d'usage sur l'espace public ;
- mieux réglementer le stationnement sur voirie, en fonction de la morphologie urbaine et de la taille de la commune ;
- encadrer dans les PLU le développement du stationnement privé ;

❖ **ARMATURE ECOLOGIQUE**

Une grande partie de la vallée de l'Aubetin est identifiée en cœur de biodiversité majeur et en cœur de biodiversité annexe.

Extraits du SCoT :

LES CŒURS DE BIODIVERSITE

« 1°) A leur échelle, les PLU précisent la délimitation de ces espaces et définissent les modalités de gestion assurant l'intégrité spatiale et physique des cœurs de biodiversité majeurs, ainsi que leurs caractéristiques écologiques et paysagères sur le long terme. Cette préservation doit être adaptée à leur fonctionnement écologique et aux pratiques et usages qui en assurent la pérennité.

2°) Les cœurs de biodiversité majeurs n'ont pas vocation à être urbanisés.

Toutefois et à condition que de façon directe, indirecte ou cumulative, cela n'entraîne pas d'incidence significative affectant l'intérêt des habitats et des milieux, et en compatibilité avec les DOCOB, sont tolérés selon un principe de construction limitée :

- l'extension maîtrisée des constructions existantes,
- les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière ou de leur patrimoine historique, ou à leur ouverture au public,
- les ouvrages et installations d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs (gestion des risques, infrastructures...) et sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets et les mesures d'évitement ou compensatoires au regard de l'intérêt écologique des espaces naturels. »

LES CŒURS DE BIODIVERSITE ANNEXES

1°) A leur échelle, les PLU précisent la délimitation de ces espaces (selon le même principe que pour les cœurs de biodiversité majeurs).

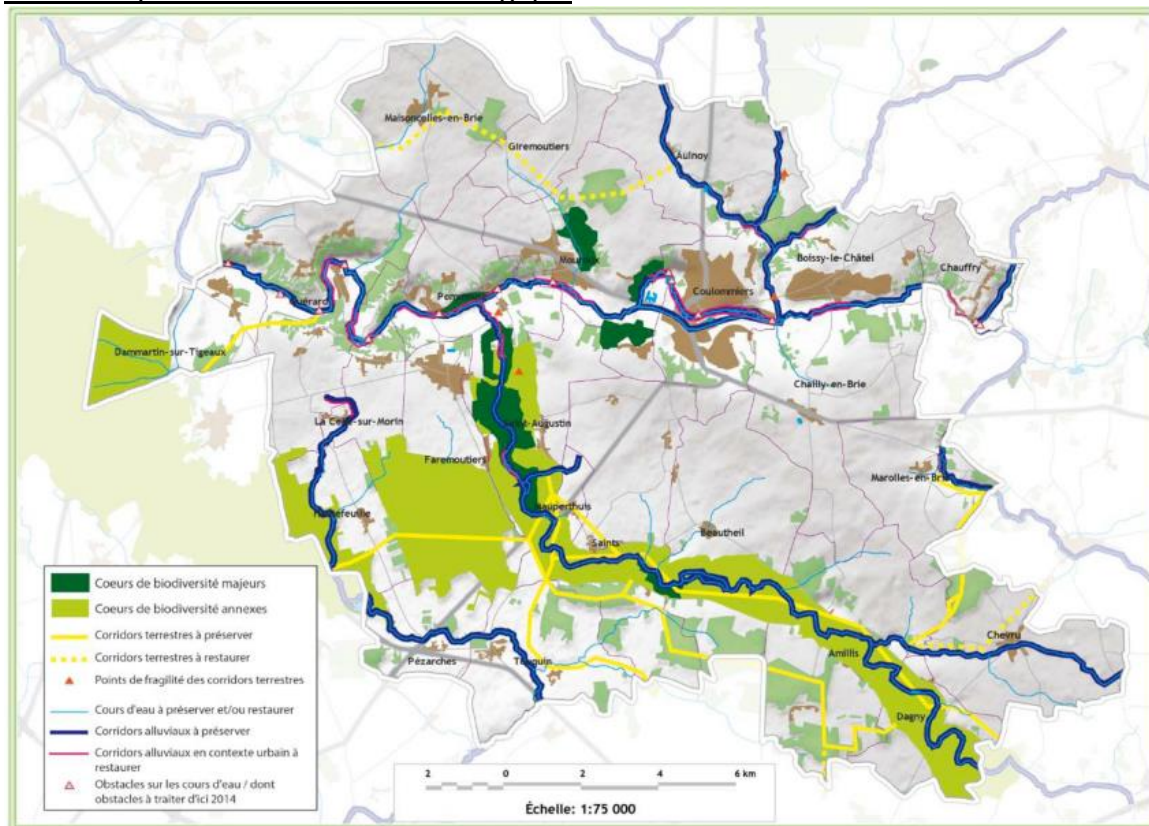
2°) Ces espaces doivent conserver leur dominante naturelle et agricole et n'ont pas vocation à recevoir une urbanisation notable à l'échelle du SCOT.

3°) Toutefois, et selon un principe d'urbanisation limitée, les espaces urbanisés existants au sein de cœurs de biodiversité annexes peuvent être concernés par des évolutions. Ces éventuelles évolutions doivent pouvoir garantir le maintien des caractéristiques fonctionnelles des espaces naturels en respectant les principes suivants :

- maintien au maximum de la limite de l'enveloppe bâtie existante en priorisant l'optimisation des espaces interstitiels existants ;
- maîtrise des risques de rupture et d'enclavement des espaces naturels par une évolution linéaire de l'urbanisation concourant à la constitution de poches d'espaces naturels déconnectées ;
- préservation de la perméabilité écologique du tissu bâti par une présence soutenue du végétal et une maîtrise de la densité bâtie (en cohérence avec le projet et les ambitions de développement communal et sans pour autant conduire à un étalement de la tache bâtie)
- gestion urbaine différenciée des franges bâties en contact avec les espaces naturels qui doivent privilégier un aspect naturel et végétalisé ;
- maintien du caractère isolé des écarts et hameaux ne pouvant être le support au développement d'une urbanisation nouvelle (évolution maîtrisée et

- Un principe de continuité écologique sera à afficher au PLU, dans la partie nord du territoire, entre le hameau du Bisset et le Bois Gallois (cf. Carte ci-dessous)

Carte de synthèse de l'armature écologique



❖ **ARMATURE PAYSAGERE**

Saint-Augustin comporte deux principes de coupures d'urbanisation à reporter et préciser dans le PLU.

Extraits du SCoT arrêté :

« Les documents d'urbanisme :

- précisent les coupures d'urbanisation et en donnent la description en étant compatibles avec la localisation et la proportion des espaces identifiés par le SCOT
- prévoient les règles qui permettent :
 - le maintien de la dominante naturelle et/ou agricole de ces espaces qui ne peuvent accueillir un développement notable et conséquent du bâti : limiter le risque de mitage par un développement urbain diffus non maîtrisé ;
 - les installations et les aménagements nécessaires à la protection contre les risques et la gestion des milieux naturels sous conditions d'une bonne intégration à l'environnement, d'une préservation de la qualité des sites et des paysages, d'une maîtrise de l'imperméabilisation des sols ;
 - d'empêcher les développements linéaires et sans profondeur du bâti ;
 - de prévenir le développement de l'urbanisation aux abords d'équipements et d'infrastructures routières qui y seraient nouvellement créés. »

❖ GERER L'ARMATURE ARBOREE

Extrait du SCoT :

Le SCOT rappelle que les PLU traduisent, de manière systématique, les dispositions du SDRIF relatives aux espaces boisés et à leurs lisières.

❖ LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Objectifs de production de logements à 20 ans

		Logements total	Logements aidés	
		Unités	Unités	Taux
Pays de Coulommiers	Pôles de proximité	835	42	5%
	Pôles secondaires	1 180	295	25%
	Coulommiers	2 580	645	25%
	Total secteur	4 595	982	
Brie des Moulins	Pôles de proximité	90	5	5%
	Pôles secondaires	805	201	25%
	Total secteur	895	206	
TOTAL SCOT	Pôles de proximité	925	46	5%
	Pôles secondaires	1 985	496	25%
	Coulommiers	2 580	645	25%
	Total	5 490	1 188	

Sur le pays de Coulommiers, les pôles de proximité (17 pôles) ont un objectif de création de 835 logements à l'horizon 2030 dont 5% de logements aidés. La mise en œuvre des objectifs résidentiels à l'échelle de chaque commune doit être appréciée au regard de ses capacités de développement (dessertes, réseaux, emploi et activités, capacités urbaines...) et qu'il ne peut être opéré à une déclinaison communale des objectifs de production de logements par simple division.

Par ailleurs, ces objectifs de production de logements sont des indicateurs qui ne revêtent pas de caractère opposable contrairement à l'enveloppe foncière qui revêt un caractère prescriptif.

❖ LA CONSOMMATION FONCIERE

Indicateurs d'optimisation foncière

Indicateurs d'optimisation foncière						
Réalisation dans le tissu urbain		Logements en extension				VRD
		Logements collectifs		Logements individuels		
		Part de la production	Densité nette	Part de la production	Densité nette	
Coulommiers	60%	45%	45 logt/ha	55%	25 logt/ha	30%
Pôles secondaires	60%	30%	30 logt/ha	70%	20 logt/ha	30%
Pôles de proximité	40%	30%	20 logt/ha	70%	16 logt/ha	30%
SCOT	57%	37%	33 logt/ha	63%	20 logt/ha	30%

Répartition de la programmation des nouveaux logements pour les pôles de proximité :

- 40% en densification du tissu urbain
- 60% en extension du tissu urbain

Objectifs de production de logements et besoins fonciers résidentiels

		Logements total	Extension	
		Unités	Logements (unités)	Foncier (Ha)
Pays de Coulommiers	Pôles de proximité	835	501	38
	Pôles secondaires	1 180	472	28
	Coulommiers	2 580	1 032	43
	Total secteur	4 595	2 005	109
Brie des Moulins	Pôles de proximité	90	54	4
	Pôles secondaires	805	322	19
	Total secteur	895	376	23
TOTAL SCOT	Pôles de proximité	925	555	42
	Pôles secondaires	1 985	794	47
	Coulommiers	2 580	1 032	43
	Total	5 490	2 381	132

Extrait du SCoT :

Pour rappel : les différents indicateurs que sont : la part de logements à réaliser dans les tissus existants, la répartition de la programmation résidentielle entre logements collectifs et logements individuels, les densités résidentielles et les coefficients VRD, revêtent un caractère opposable selon un principe de compatibilité.

❖ LE MAINTIEN DES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES

Extraits du SCoT :

Dans le cadre des documents d'urbanisme :

- la priorité est donnée à l'utilisation des espaces bâtis existants (par la mise en œuvre d'opérations et de dispositions favorisant le renouvellement, la requalification, le comblement et l'intensification des tissus urbains existants) pour au moins 57 % des objectifs de logements ;
- les extensions urbaines à vocation résidentielle ou économique ne sont réalisées qu'en continuité des enveloppes urbaines existantes ;
- les hameaux ne peuvent étendre leurs enveloppes bâties (hormis dans les cas spécifiés à la partie 2.B du DOO) ;
- les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes sont réalisées dans l'objectif d'optimiser l'espace utilisé et s'appuient pour le développement résidentiel sur des objectifs de densité pour les extensions comprises entre 16 logements / ha et 45 logements / ha en fonction des typologies de logement et du rôle de la commune dans l'armature territoriale.

Les documents d'urbanisme :

- prévoient les possibilités d'aménagements et de construction d'installations nécessaires à la diversification et à l'évolution des activités agricoles (hébergement et accueil touristique, transformation sur place, vente directe, ...) soit en zone agricole pour les activités accessoires ne créant pas d'impacts négatifs pour la gestion de l'espace productif, soit dans des espaces à vocation urbaine ;
- préservent en priorité les espaces agricoles faisant l'objet d'une labellisation ou d'une certification, ou susceptibles de l'être ;
- préservent des espaces agricoles proches des espaces bâtis à forte valeur agronomique pour le maraîchage.

Dans le cadre de l'accompagnement des besoins liés à l'évolution des exploitations, la reconversion de bâtiments d'exploitation peut être prévue sous réserve :

- d'un intérêt patrimonial ou architectural des bâtiments,
- d'insertion paysagère et urbaine,
- d'absence de gêne à l'activité agricole.

❖ **LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE**

Extraits du SCoT :

Conforter en priorité le commerce de centre-ville et de centre-bourg

Dans les pôles de proximité le SCOT vise :

- au maintien des activités existantes en mettant en œuvre les leviers d'actions permettant d'assurer la pérennité des commerces existants ;
- au développement de la fonction commerciale de proximité au sein des centres bourgs en permettant l'accueil des commerces satisfaisant les besoins quotidiens des habitants au sein des enveloppes urbaines existantes ou futures des bourgs centre.

En conséquence :

- Les commerces de proximité (ayant une surface de plancher inférieure à 300 m²) sont accueillis dans toutes les communes du territoire.

L'ensemble de ces orientations sont prises en compte dans le PLU. La justification de la compatibilité du PLU avec le SCoT est présentée dans la troisième partie de ce rapport au point 7.1.

3.2 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux-SDAGE

La commune de Saint-Augustin est couverte par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands.

Institué par la loi sur l'eau de 1992 et renforcé par la directive cadre sur l'eau, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et les objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). Il détermine aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques ainsi que les sous-bassins hydrographiques pour lesquels un SAGE devra être réalisé.

Le SDAGE 2010-2015 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a fait l'objet d'une révision et vient d'être remplacé par le SDAGE 2016-2021, approuvé par arrêté le 20 décembre 2015, afin de poursuivre la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau pour atteindre les objectifs environnementaux définis à travers 8 défis et 2 leviers transversaux :

- Défi 1 - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques

- Défi 2 - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 - Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 - Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 - Gérer la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 - Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 - Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 - Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Les objectifs de bon état écologique et chimique à atteindre pour les masses d'eau

NOM UNITES	NOM DE LA MASSE D'EAU	LINEAIRE EN KM	OBJECTIFS D'ETAT	
			ECOLOGIQUE	CHIMIQUE
Morins	L'Aubetin de sa source au confluent du Grand Morin (exclu)	61,14	2027	2015

superficielles présentes sur la commune de Saint-Augustin sont les suivants (source : SDAGE 2016-2021):

Seul l'Aubetin est mentionnée dans le SDAGE. Toutefois, l'objectif de bon état ne peut être atteint si les affluents sont dégradés. De ce fait, le ru de de l'Oursine qui traverse le territoire communal devra également atteindre un bon état écologique d'ici 2027.

3.3 Le SAGE des deux Morin

La commune de Saint-Augustin est couverte par le SAGE des deux Morin. Ce dernier a pour objectif le recensement et l'analyse de toutes les données existantes en matière d'eau (réseau hydrographique, alimentation en eau potable, assainissement, milieux aquatiques...). Il regroupe 175 communes réparties sur 3 Départements (Marne, Aisne et Seine-et-Marne) et 3 Régions. Le projet de SAGE a été validé par la commission locale de l'eau (CLE) le 13 janvier 2015. Après l'enquête publique qui s'est déroulée en juin 2015, le document devrait être approuvé fin 2015/début 2016.

Le SAGE des deux Morin est élaboré autour de cinq enjeux majeurs:

- Améliorer la qualité de l'eau

- Restaurer les fonctionnalités des cours d'eau et milieux associés
- Connaître et préserver les zones humides dont les marais de St Gond
- Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau
- Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau
- Concilier les activités de loisirs liées à l'eau entre elles et avec la préservation du milieu naturel

Le PLU devra prendre en considération ces enjeux afin d'être compatible avec le document.

3.4 Plan de Déplacements Urbains (PDU)

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). Il s'agit d'un document de planification des politiques d'aménagement et de transport. Les plans de déplacements urbains déterminent les principes régissant l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement, dans le périmètre de transports urbains et visent notamment à assurer un équilibre durable en matière de mobilité et de facilités d'accès d'une part et la protection de l'environnement et de la santé d'autre part.

Le PDUIF a été révisé et approuvé le 19 juin 2014. Il fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement d'ici à 2020 :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Pour atteindre ces objectifs, le PDUIF décline neuf défis :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo.
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs.
- Défi 3 : Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement.
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau.
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

3.5 Le Schéma Régional Climat Air Energie – SRCAE

Le SRCAE définit des orientations permettant l'adaptation au changement climatique, et une atténuation de ses effets ainsi que les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie de même que la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens (le Schéma régional éolien, annexé au SRCAE a été annulé le 13 novembre 2014 par un jugement du Tribunal Administratif).

Le SRCAE d'Ile-de-France a été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, et fait l'objet d'un arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012. Parmi ses orientations, plusieurs relèvent du domaine de l'urbanisme. Il est ainsi recommandé aux collectivités :

- ↳ de conditionner, dans les documents d'urbanisme de type SCOT et PLU ainsi que dans les Contrats de Développement Territoriaux (CDT), la constructibilité de zones au respect de critères de performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération ;
- ↳ de prévoir pour les quartiers en rénovation urbaine, des prescriptions imposant le raccordement à un réseau de chaleur et ainsi faciliter le recours aux énergies renouvelables et de récupération disponibles sur le territoire ;
- ↳ de recommander aux aménageurs la réalisation d'études de faisabilité géothermie sur les zones à aménager (analyse en coût global actualisé sur 20 ans) ;
- ↳ Évaluer les possibilités d'équipement en solaire thermique et/ou photovoltaïque ;
- ↳ Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement ;
- ↳ Mobiliser tous les outils d'aménagement et d'urbanisme disponibles pour freiner l'étalement urbain ;
- ↳ Préserver les espaces agricoles pour assurer la pérennité des filières de proximité ;
- ↳ Intégrer la thématique Air dans les documents d'urbanisme ;
- ↳ Décliner localement les objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) pour préserver les continuités écologiques situées sur leur territoire et assurer la résilience de leurs écosystèmes sensibles.

En complément du SRCAE, un **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)**, défini aux articles L. 222-4 à 222-7 du Code de l'Environnement, a été approuvée par arrêté inter-préfectoral le 25 mars 2013¹. Il couvre les 1 281 communes de la région Île-de-France. Afin d'améliorer la

¹ Il s'agit du deuxième PPA en Île-de-France. Le premier datait de 2006.

qualité de l'air à l'échelle régionale, 24 mesures y sont développées, dont 11 sont réglementaires, parmi lesquelles :

- Mesure 8 : définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme

3.6 Le patrimoine archéologique

La protection des vestiges du passé constitue un enjeu patrimonial et culturel. Sont applicables les dispositions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, qui prévoit notamment la déclaration de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

La loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1^{er} août 2003 rappelle que l'archéologie préventive a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social.

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, prévoit que toutes les opérations d'aménagement, de construction ou de travaux susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, doivent être soumises à des travaux de détection.

Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont les suivants :

- ceux situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques
- les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares
- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares
- les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 10000m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre.

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme disposant que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire, y compris par conséquent dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

IV – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET CONTRAINTES TERRITORIALES

4.1 Les servitudes d'utilité publique

Les Servitudes d'Utilité Publique doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme pour être opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols et reportées au plan de servitudes annexé et ce conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'Urbanisme. La liste de ces servitudes a été fixée par l'arrêté ministériel du 11 mai 1984.

4.1.1. Servitude relative à la protection des bois et forêt soumis au régime forestier (A1)

Cette servitude s'applique sur l'emprise de la forêt domaniale de Malvoisine.

4.1.2. Protection des Monument historiques (AC1)

Cette servitude s'applique sur les monuments inscrits à l'inventaire ou classés au titre des Monuments historiques.

Monuments classés MH :

- Obélisque au carrefour de la RN 368 et du CD 25 ;
- Périmètre de protection de la pyramide située sur la commune de Mauperthuis.

Monuments inscrits à l'inventaire des Monuments historiques :

- Chapelle avec sa sacristie et fontaine de Saint-Aubin ;
- Périmètre de protection du colombier implanté sur la commune de Mauperthuis ;
- Périmètre de protection de la Tour des Gardes implantée sur la commune de Mauperthuis.

4.1.3. Alignement des voies nationales, départementales et communales (EL7)

La servitude d'alignement s'applique le long de la route départementale 15 (cf. plan des servitudes).

4.1.4. Electricité – établissement des canalisations électriques (I4)

Cette servitude concerne l'établissement des canalisations électriques de la Ligne à 225 KV FOSSES – ORSONVILLE.

4.1.5. Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques (PT1)

Cette servitude est relative à la présence d'une station hertzienne à MOURoux.

4.1.6. Réseaux de télécommunications téléphoniques télégraphiques (PT3)

Cette servitude est applicable par conventions amiables pour le câble n° 295.

4.1.7. Servitude relative aux chemins de fer (T1)

Cette servitude s'applique sur les lignes de chemin de fer gérées par la SNCF - Région de Paris Est. Elle ne concerne que l'extrémité Nord du territoire.

4.2 Les contraintes diverses

4.2.1. Zones à risques

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme impose notamment aux communes de prendre en compte dans leur document d'urbanisme les risques naturels et les risques technologiques.

- **Arrêtés de catastrophes naturelles**

La commune a fait l'objet de neuf arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles pour inondations et coulées de boue (en 1983, 1986, 1987, 1988, 1989, 1996, 1999 et 2001) et quatre pour mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (en 1992, 1998, 2010 et 2012).

- **Cavités souterraines**

Les communes ou groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003).

Les ministères de l'environnement et de l'industrie ont sollicité le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) - service national pour collecter les informations disponibles sur les cavités souterraines abandonnées et sur les conséquences de leur dégradation. Des questionnaires ont été adressés à l'ensemble des communes, et ont permis l'établissement d'une liste qui recense les cavités souterraines connues.

Cette liste n'indique la présence d'aucune cavité sur le territoire de la commune de Saint-Augustin, il est toutefois possible que des cavités existantes ne soient pas recensées. En

outre, toute personne qui a connaissance de l'existence de cavités souterraines ou d'une marnière susceptible de provoquer des effondrements doit en informer le maire qui communiquera sans délai au représentant de l'État dans le département et au Président du Conseil Général.

- **Retrait-gonflement des argiles**

La commune des concernée par le risque retrait-gonflement des argiles. La carte des aléas, réalisée par le BRGM, indique la présence d'un aléa fort sur les coteaux de la vallée de l'Aubetin sur l'ensemble de son tracé communal.

Ces aléas affectent particulièrement les constructions situées

- à l'extrémité ouest du Poncet,
- entre Barny et Le Bisset,
- sur le coteau le long de la rue du Montcet (côté bourg et côté des Bordes),
- au hameau de Esse et du Saussoy,
- en milieu de coteau entre la rue de l'Obélisque et la rue de la Vallée/rue de Sainte-Aubierge.

L'extrême ouest du territoire est classé en aléa moyen. Il englobe les constructions situées le long de la D25.

Dans le cas d'un renforcement des capacités d'urbanisation de ce secteur, une information préalable devra être réalisée afin que les constructions prennent en considération la présence de cet aléa.

Aléa fort
Aléa moyen
Aléa faible

0 500 1000 m

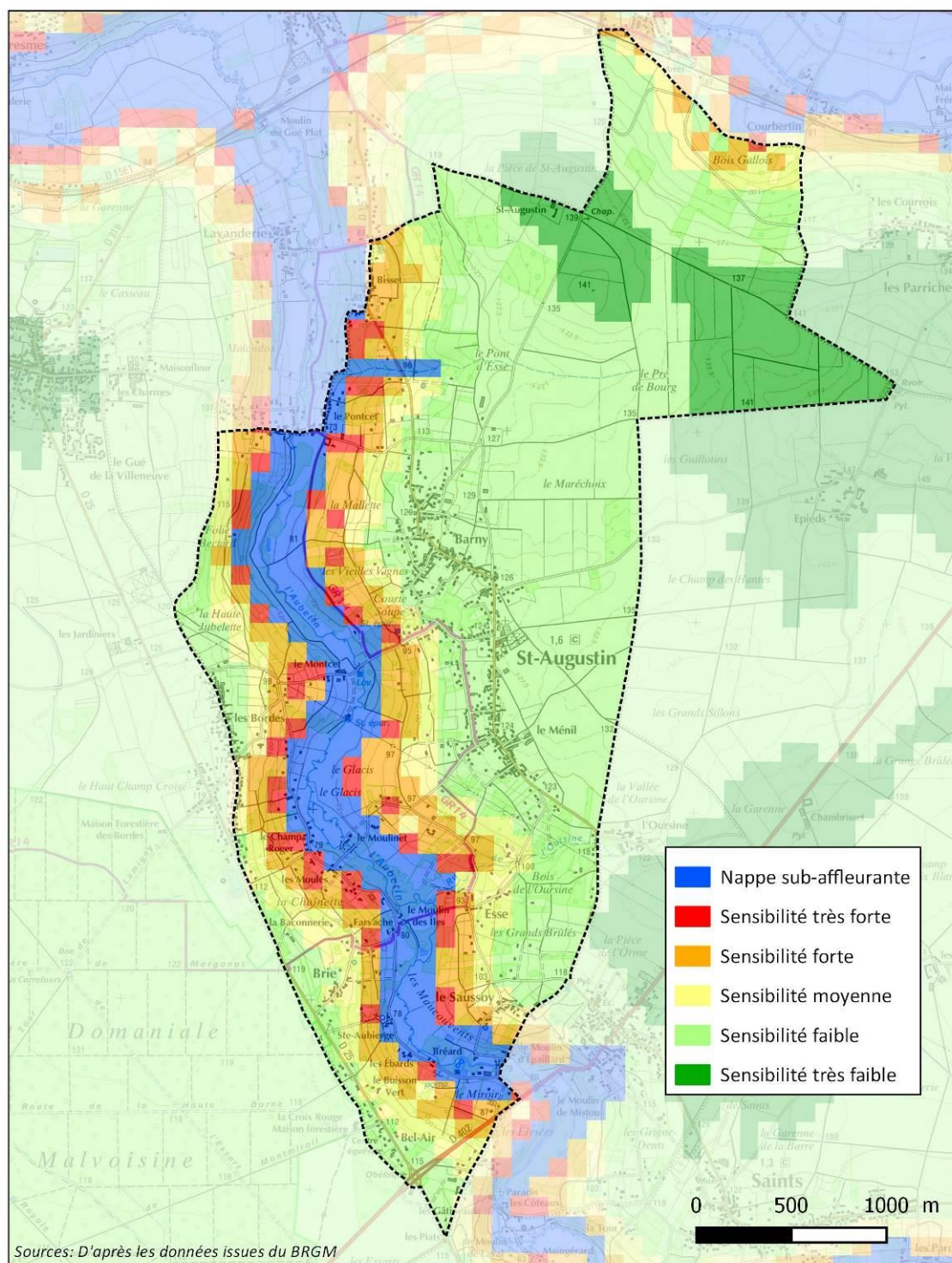
Sources: Carte des aléas - BRGM - www.argiles.fr

La cartographie des mouvements de terrain ne signale aucun risque de ce type sur le territoire communal.

- **Remontées de nappe phréatiques**

La commune de Saint-Augustin présente une sensibilité face au risque de remontée de nappe phréatique assez marquée. L'ensemble des terrains situés le long de l'Aubetin présentent une sensibilité prononcée, de forte à très forte, ce qui englobe une partie des habitations implantées le long de la rue de la Vallée et de Sainte-Aubierge, ainsi que les hameaux du Pontcet, du Montcet, le Moulinet, le Moulin des Iles, et Bréart.

Risques liés aux remontées de nappe sur le territoire communal de Saint-Augustin



4.2.2. Le risque sismique

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a classé le département de Seine-et-Marne en zone de sismicité très faible (1) sans contrainte.

4.2.3. Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre

La commune de Saint-Augustin est concernée par l'arrêté préfectoral, en date 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. Dans l'emprise de la zone de bruit des voies délimitées sur la carte du « classement sonore des voies », les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

Sur la commune, l'infrastructure de transport concernée est la RD 402, classée en catégorie 3. Les secteurs affectés par le bruit sont ceux situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée. L'arrêté et la cartographie de ces secteurs sont annexés au présent document.

Etat initial de l'environnement



I. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

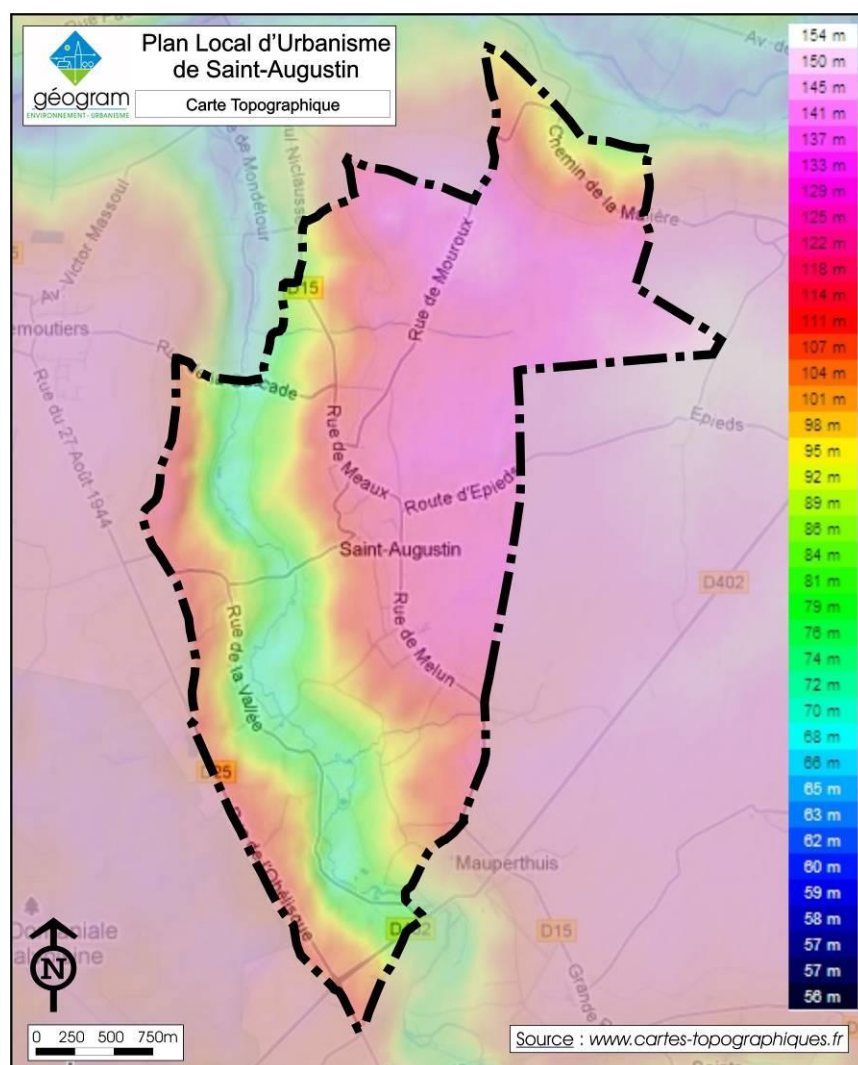
1.1 Relief et hydrographie

1.1.1 La topographie

Le territoire communal de Saint-Augustin présente un dénivelé maximum de 83 mètres entre le fond de la vallée de l'Aubetin (70m d'altitude en limite avec la commune de Pommeuse) et le plateau agricole (153m d'altitude à l'extrémité Est du territoire, en limite avec les communes de Mouroux et Saints).

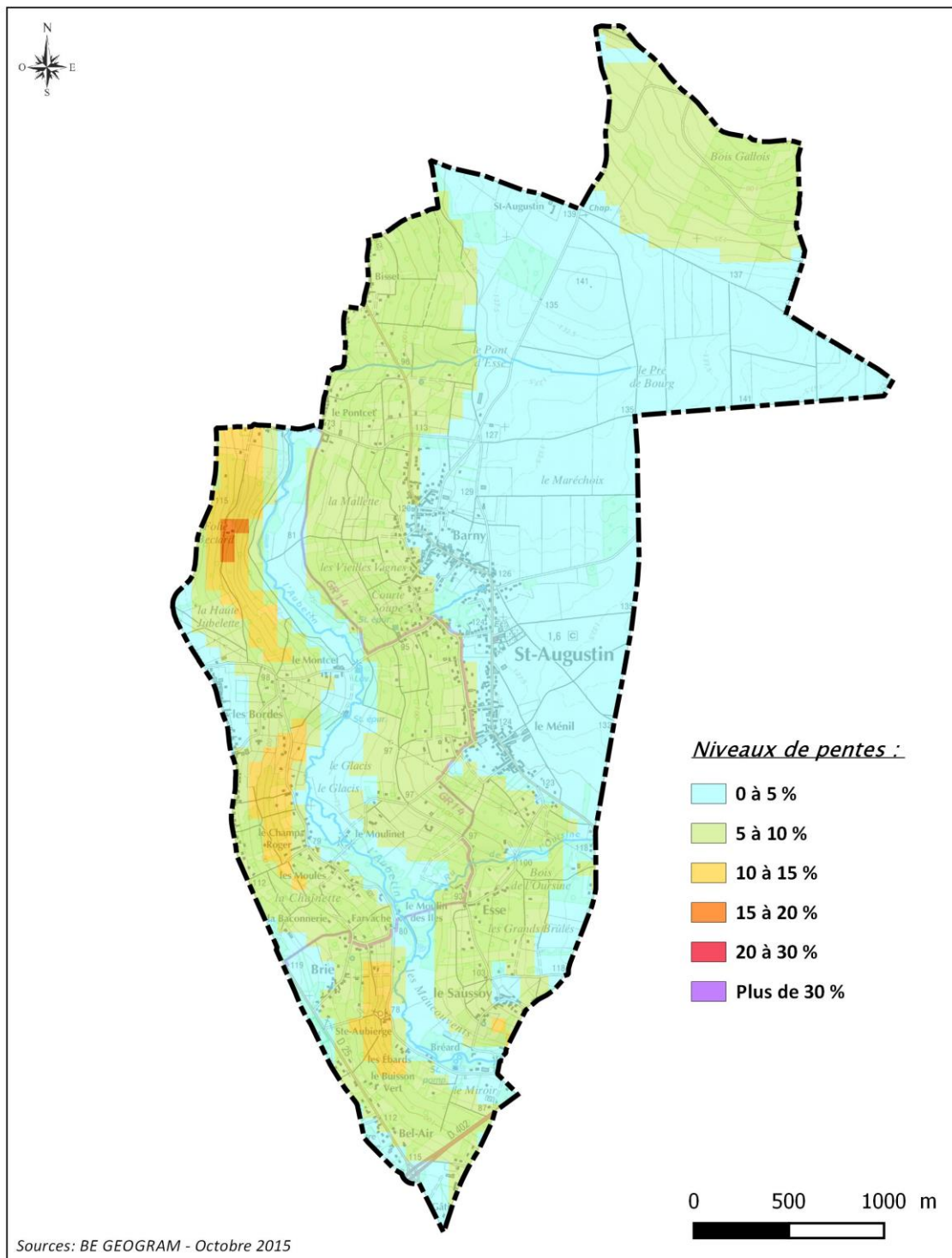
Le bourg (Barney et le Mesnil) s'est implanté au-dessus de la vallée de l'Aubetin à une altitude moyenne de 120/125m.

La vallée de l'Aubetin accueille toutefois de nombreuses constructions, réparties tout au long de son cours ce qui augmente l'exposition de la population aux risques d'inondations.



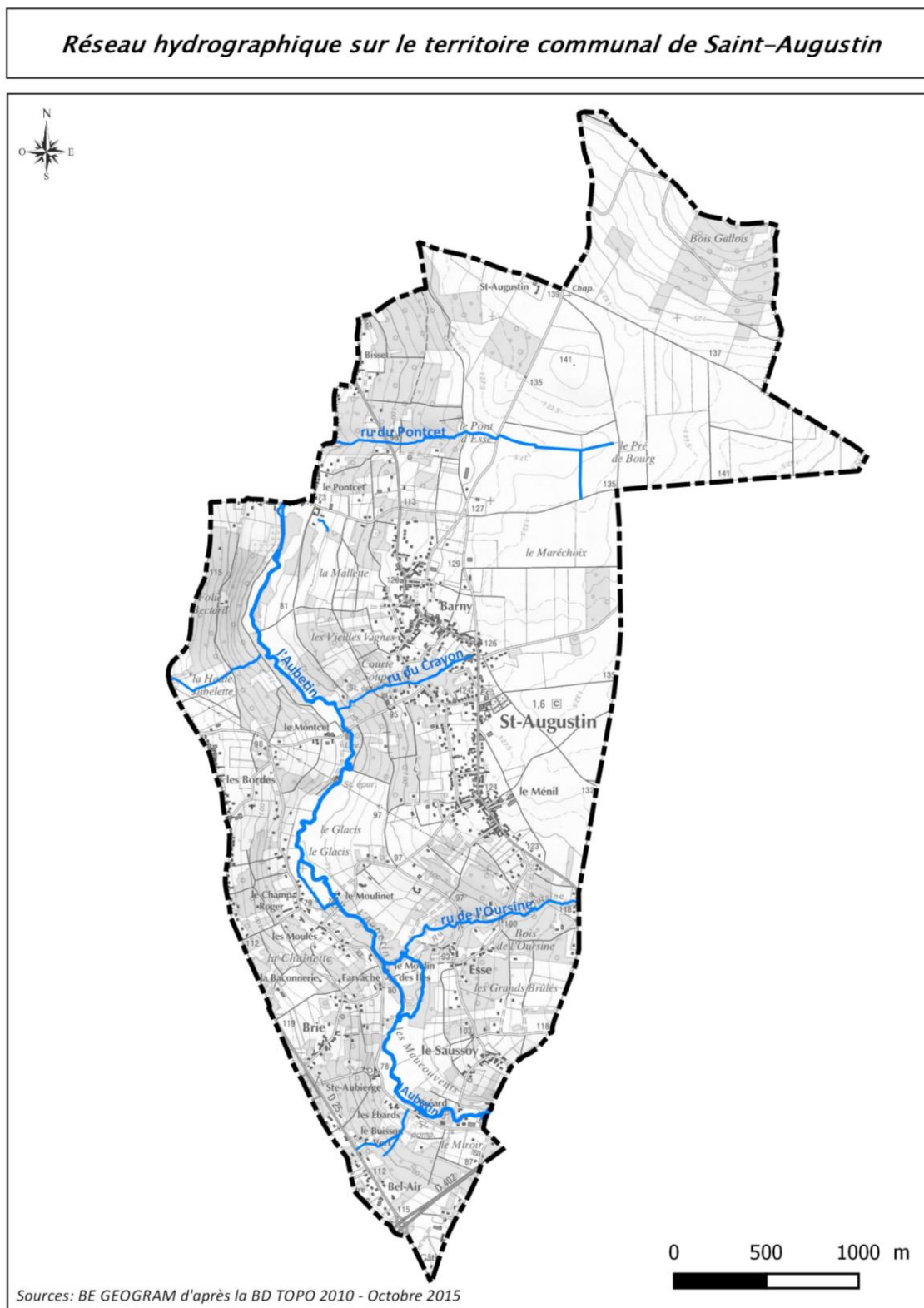
Par ailleurs, le versant en rive gauche présente une topographie nettement plus marquée qu'en rive droite avec des pentes allant jusqu'à 16% (9°) au niveau de la Folie Bectard.

Cartographie des pentes sur le territoire communal de Saint-Augustin



1.1.2. Le réseau hydrographique

La commune de Saint-Augustin s'inscrit dans le bassin d'alimentation du Grand Morin, situé à environ 2,5 km au nord de la commune.



Sur la commune, le réseau hydrographique se compose principalement de la rivière de l'Aubetin et du ru de l'Oursine.

L'Aubetin prend sa source dans le département de la Marne à Les Essarts-le-Vicomte. Elle suit en parallèle le tracé du Grand Morin, implanté à environ 10 km au nord. Au bout d'un parcours de 62 km, l'Aubetin vient se jeter dans le Grand Morin dont il est le principal affluent.

Le ru de l'Oursine, parcourt moins d'1,7 kilomètres avant de rejoindre l'Aubetin au niveau du Moulin des Iles. Il doit son nom à sa source, située au nord du hameau de l'Oursine sur la commune limitrophe de Mauperthuis.

Le ru du Crayon, absent des cartes topographiques, traverse le bourg en aérien, avant de rejoindre l'Aubetin en aval du Montcet.

Un écoulement est également indiqué au nord du territoire. Il est ici nommé ru du Pontcet puisqu'il rejoint l'Aubetin au nord du hameau du Pontcet.

N'étant pas navigables, ces cours d'eau sont non-domaniaux et donc régis par le droit privé. Le fond et les berges appartiennent aux propriétaires mais l'eau fait partie du domaine public. L'accès au cours d'eau est autorisé aux endroits où les berges appartiennent au domaine public.

1.2 Géologie

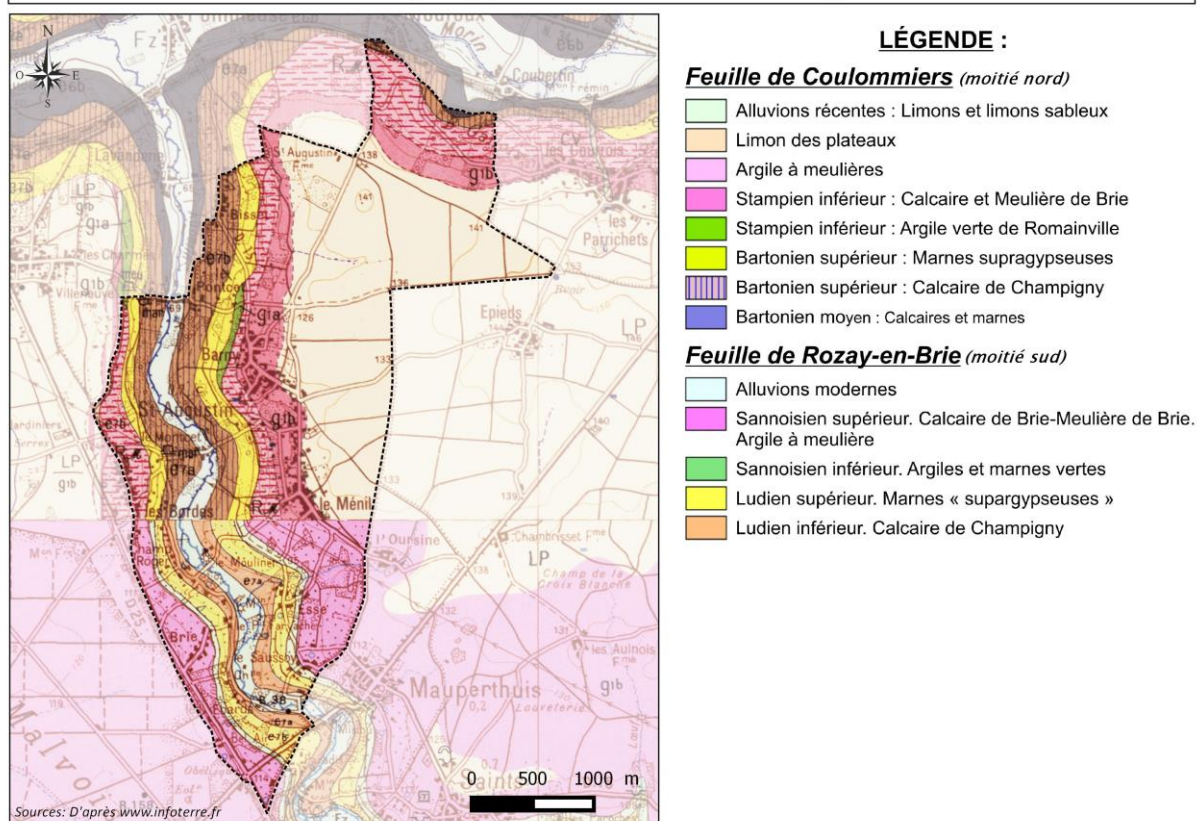
1.2.1 Contexte géologique

La commune de Saint-Augustin figure sur les feuilles géologiques de Coulommiers et de Rozay-en-Brie, dressées par le BRGM.

La commune appartient à l'ensemble sédimentaire du Bassin de Paris que l'on peut schématiser comme un empilement de couches de nature variable. Parmi les différentes unités géologiques définies, Saint-Augustin appartient à celle de la Brie Française, et est située plus particulièrement sur le plateau de la Brie entaillé par la vallée de la Marne au nord et celle du Grand Morin au Sud.

La richesse agricole de la région est due à la couverture limoneuse importante qui s'étend sur la quasi-totalité du plateau en une couche assez épaisse. Lorsque celle-ci est trop mince ou absente, les cultures laissent place aux bois ou aux taillis humides.

Contexte géologique de la commune de Saint-Augustin



1.2.2 Les étages géologiques

→ Les terrains sédimentaires du tertiaire

Les terrains tertiaires observés s'étagent du Bartonien moyen au Stampien inférieur.

L'étage le plus ancien affleurant dans le secteur, et par conséquent situé à la base de la série stratigraphique, est le **Bartonien supérieur** (Ludien) – e7a. Cette couche géologique est caractérisée par la transition qu'elle forme entre le gypse et le calcaire lacustre (calcaires de Champigny). La limite d'exploitabilité du gypse peut être représentée par une ligne WSW-ENE allant de Crécy-en-Brie à Orly-sur-Morin. Au niveau de Saint-Augustin, le Bartonien supérieur est principalement composé de bancs calcaires massifs pouvant contenir des lits de petits silex bleutés. Il peut aussi être plus ou moins silicifié comme dans la zone de la cascade du Pontcet.

La vallée de l'Aubetin présente également un affleurement de Marnes supragypseuses (e7b), épaisses de 10 mètres environ, formées par l'alternance de niveaux blancs, jaunes, gris-bleu et parfois de petits bancs de calcaires blanc. Leurs affleurements sont jalonnés d'anciennes marnières exploitées autrefois à fins d'amendement.

Les argiles vertes de Romainville du **Stampien inférieur** (g1a) viennent recouvrir ces terrains. Cet horizon caractéristique et constant, épais de 6 à 7 m. Cette formation participe au glissement des argiles à meulière auxquelles elle mêle sa couleur verte caractéristique.

Au-dessus de ces argiles se trouvent les calcaires et meulière de Brie (g1b). Cette formation, épaisse d'une vingtaine de mètres, est essentiellement représentée par des bancs ou des blocs de meulière disjoints dans une matrice argileuse brun-vert, grise ou rousse.

Par endroits, ces formations géologiques datant du Paléogène (Ere Tertiaire) sont recouvertes par des formations, d'épaisseurs variables, plus récentes dites formations superficielles.

→ Les formations superficielles

R..M: Argiles résiduelles à meulière

La formation de Brie, où les argiles sont abondantes, donne naissance sur le flanc des coteaux qu'elle domine ou qu'elle a dominé, à des glissements importants. Des blocs de meulière de taille variable, peuvent parfois être entraînés très bas. Plus généralement, dans le bas des pentes, l'argile a disparu, laissant sur place des débris meuliers de petite taille se mêlant ainsi débris notés en terrains glissés (C).

LP : Limons des plateaux

Les limons recouvrant la surface structurale de Brie peuvent atteindre 10 m d'épaisseur. Constitués de matériaux très fins (sables et argiles), ils contiennent parfois de petites concrétions noires ferromanganiques et remanient à leur base des débris du substratum. Cette formation, généralement peu ou pas carbonatée, est largement influencée par la nature du substratum.

Les caractéristiques géologiques du territoire de Saint-Augustin déterminent en grande partie les paysages et l'aménagement du territoire communal.

L'accumulation d'argiles à meulière en limite ouest du bourg est par exemple marquée par la présence de boisements humides sur les replats ou de bois de type chênaie sur les secteurs les mieux drainés.

1.3. Qualité de l'air

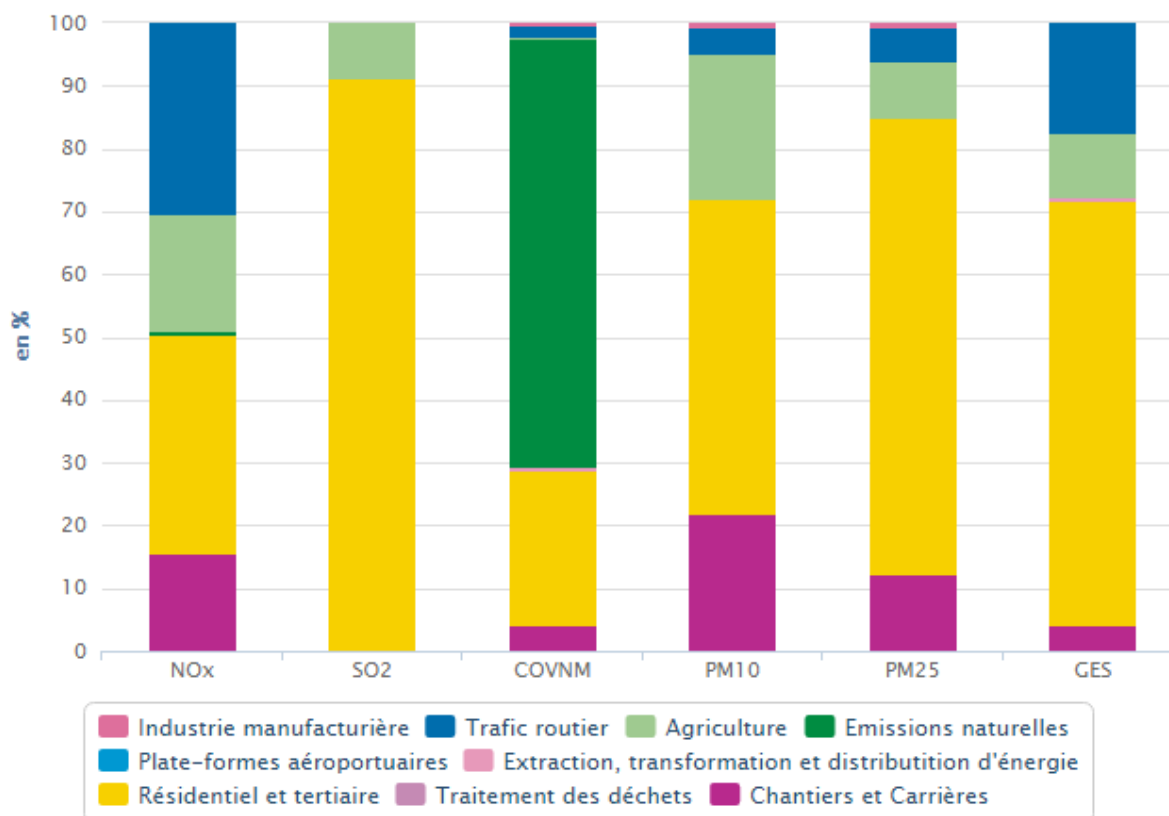
Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air extérieur est une nécessité, compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine. Aussi, la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) du 30 décembre 1996 a confié la surveillance de l'air du territoire français à des associations agréées par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable. En Île-de-France, c'est l'association Airparif qui assure cette délégation de service public.

La commune de Saint-Augustin ne dispose pas de station de mesure de la qualité de l'air. Toutefois, l'association Airparif réalise des cartes de modélisation des concentrations annuelles des polluants atmosphériques à l'échelle communale, à partir des mesures effectuées en temps réel sur ses stations de mesures réparties dans la région Ile-de-France. Sur la commune, la modélisation des émissions de polluants dresse le bilan suivant :

Définition des termes :

- NOx : Oxyde d'azote
- SO2 : Dioxyde de soufre
- COVNM : Composés organiques volatils non méthaniques
- PM10 : Particules en suspension dans l'air, d'un diamètre aérodynamique inférieur à 10 micromètres.
- PM2.5 : Particules en suspension dont le diamètre est inférieur à 2,5 micromètres, appelées « particules fines ».
- GES : Gaz à effet de Serre

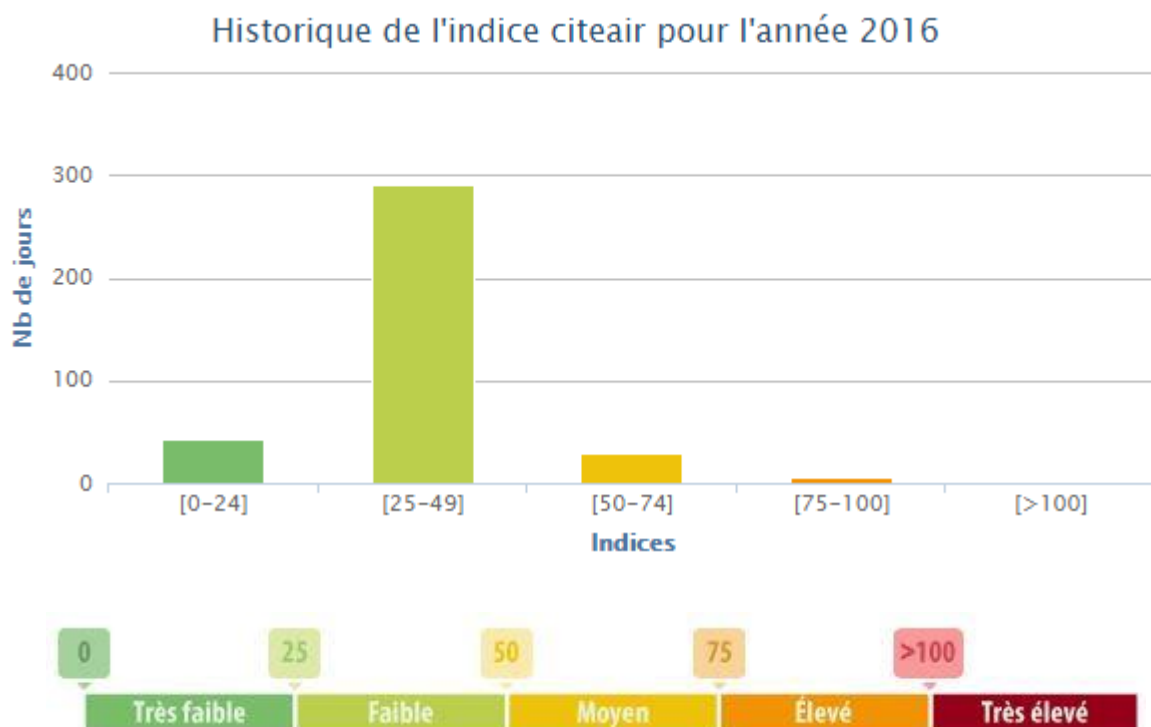
Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Saint-Augustin (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	6 t	1 t	29 t	4 t	3 t	3 kt

Les trois principales sources de pollution sur le territoire communal sont le secteur résidentiel et tertiaire, le secteur agricole et les transports (trafic routier), ce qui est caractéristiques des communes rurales.

Airparif publie également un bilan de la qualité de l'air annuel à l'échelle communale. L'indice utilisé est l'indice européen Citeair qui présente cinq niveaux de la quantité de pollution dans l'air, avec une échelle allant de 0 (pollution très faible) à >100 (pollution très élevée). Il est fondé sur les trois polluants atmosphériques majeurs en Europe : les particules (PM10), le dioxyde d'azote (NO2), ozone (O3), et prend en compte d'autres polluants quand les données sont disponibles.



En 2015, l'indice Citeair n'a relevé que 5 jours avec une pollution atmosphérique élevée (>75<100), la commune bénéficiant de 332 jours avec un indice faible à très faible.

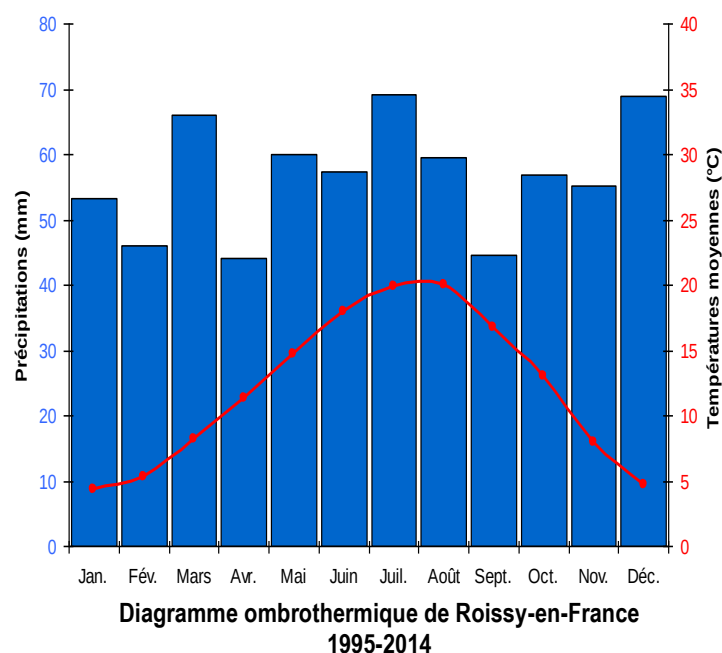
1.4. Climatologie

Les données climatiques de ce chapitre proviennent de la station météorologique de Roissy-en-France (altitude 108 m), à une cinquantaine de kilomètres au Nord-Ouest de Saint-Augustin. Elle couvre la période 1995-2014.

1.4.1 – Bilan climatique

Le diagramme ombrothermique consiste à placer, en abscisse les mois de l'année, et en ordonnées, les températures et les précipitations moyennes mensuelles. Les périodes d'aridité sont marquées par les zones du graphique où la courbe pluviométrique est au-dessous de la courbe thermique. Dans le cas présent, le diagramme obtenu montre un bilan hydrique largement positif, le secteur étant soumis à un climat océanique dégradé soumis à influence semi-continentale (Est de la France). L'indice d'aridité est d'ailleurs de 312, ce qui correspond à un climat humide.

² L'indice d'aridité de DE MARTONNE est donné par la formule suivante : $I = P/(T+10)$, avec P pour les précipitations annuelles moyennes, et T pour la température annuelle moyenne.



1.4.2 – Températures

La région se caractérise par des températures plutôt « douces » en hiver et fraîches en été.

- La moyenne des températures minimales sous abri varie de 1,7°C à 14,6°C.
- La moyenne des températures maximales sous abri varie de 6,6°C à 24,7°C.
- Les températures extrêmes absolues sont de 39°C (12 août 2003) et -17,8°C (17 janvier 1985).
- Entre 1995 et 2014, le nombre moyen de jours avec des températures supérieures à 30°C est de 9,8 jours/an, alors que le nombre moyen de jours où la température est inférieure à 0°C est de 34,8 jours/an.

1.4.3 – Précipitations

Les précipitations se répartissent assez régulièrement tout au long de l'année (sur 119 jours) avec une pluviométrie annuelle moyenne de 680,7mm. Les mois les plus arrosés sont ceux de juillet (69,2 mm), décembre (68,9 mm) et mars (66 mm), tandis que les moins pluvieux se situent en début d'année avec avril (44 mm) et février (45,9 mm).

Nombre de jours avec précipitations d'au moins 5 mm : 46 jours par an.

1.4.4 – Ensoleillement et données diverses

Les données relatives à l'**ensoleillement** ne couvrent que la période 2011-2014. Au cours de cette période, l'ensoleillement annuel moyen observé à la station de Roissy-en-France était de 1 665,4 heures par an – la période la plus propice étant l'été, avec une moyenne de 836 heures entre juin et septembre.

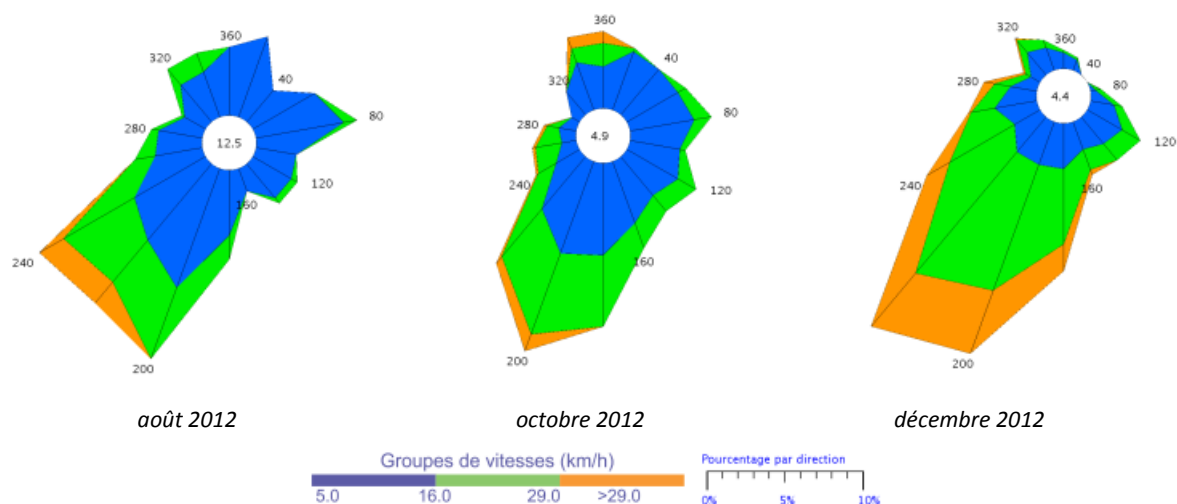
Entre 1995 et 2014, le nombre de jours de **brouillard** a varié entre 76 et 134 par an. En moyenne, on observe 97 jours de brouillard par an, répartis principalement en automne-hiver (une dizaine de jours par mois pendant 6 mois).

Selon les années, le nombre de jours d'**orage** peut aller de 10 à 44. En moyenne, sur la période 1995-2014, on constate 22 jours d'orage par an. Ceux-ci surviennent essentiellement entre mai et août.

Enfin, entre 1995 et 2014, il a été constaté une moyenne annuelle de 16 jours de **neige** au niveau de la station de Roissy-en-France. Ces précipitations neigeuses avoisinent le plus souvent les 5 mm au sol.

1.4.5 – Les vents

L'orientation et la puissance du vent varie au cours des saisons, **les vents les plus forts et les plus fréquents sont toutefois préférentiellement orientés Sud/Sud-Ouest** tout au long de l'année et, dans une moindre mesure, Nord/Nord-Est les mois d'hiver principalement.



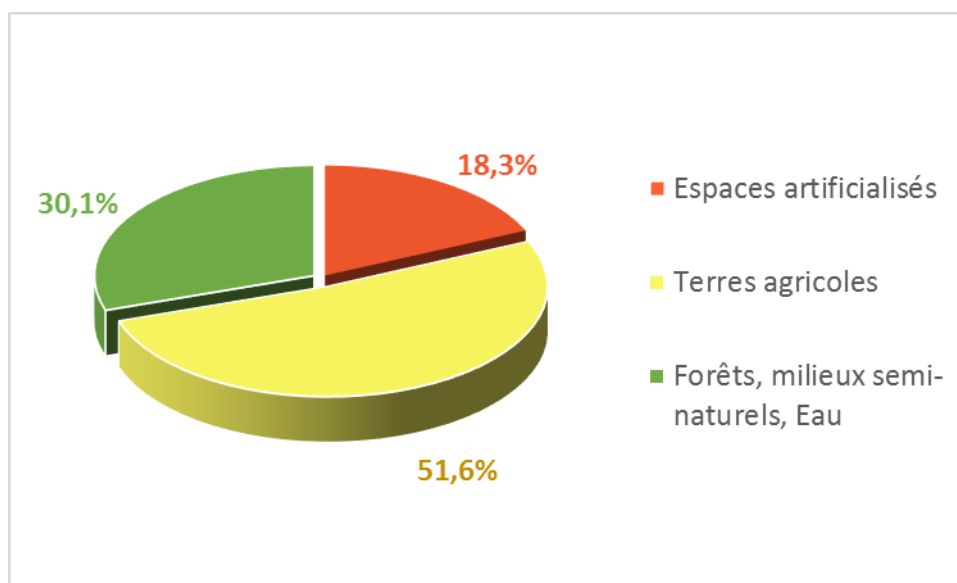
Roses des vents relevées à Melun-Villaroche (77)

À noter que, par rapport aux plateaux, les vallées constituent des unités de sites plus sèches et plus chaudes, à l'abri des vents qui balayent les campagnes briardes.

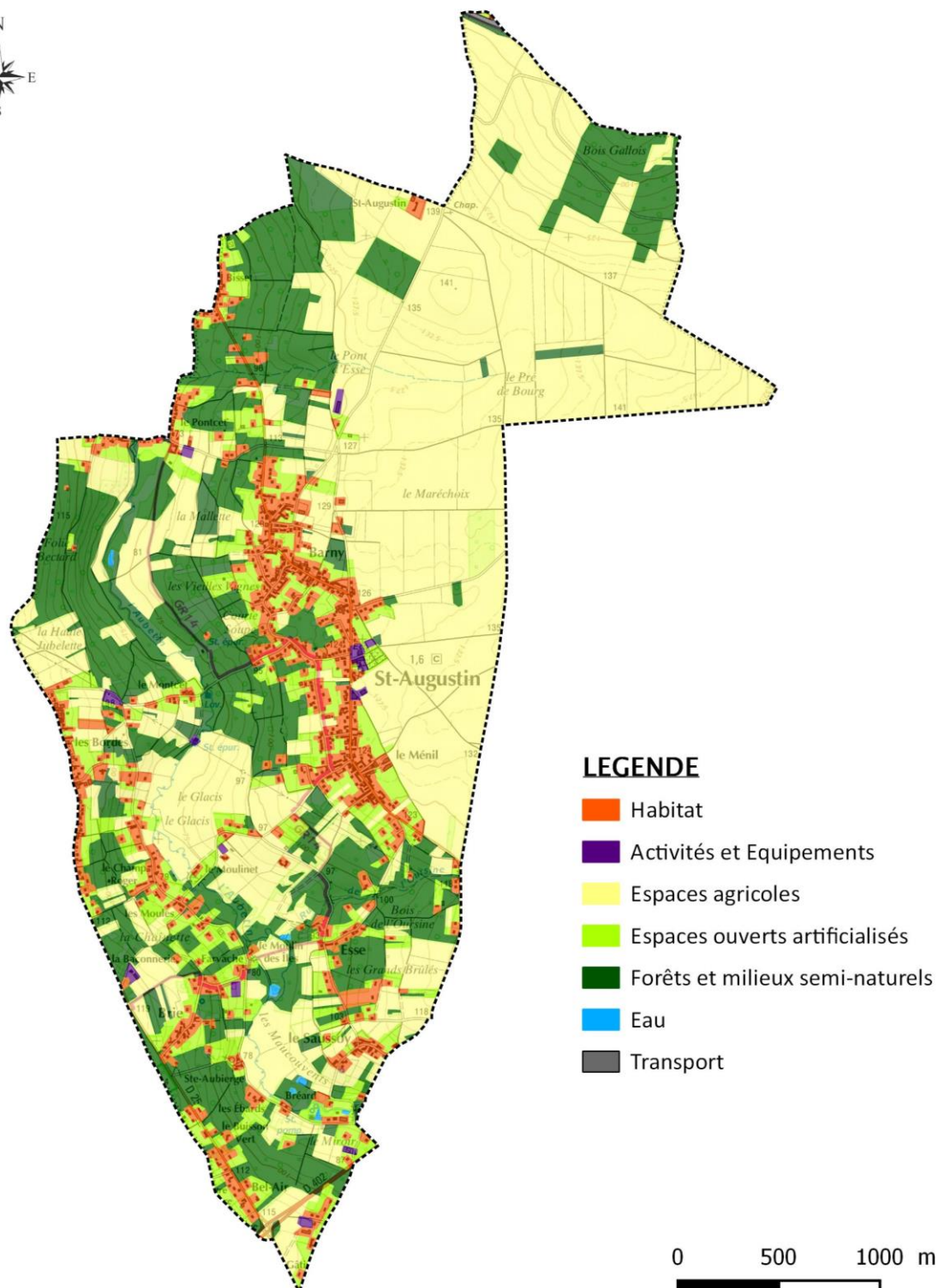
II. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

2.1 La répartition des modes d'occupation du sol

Le territoire de Saint-Augustin, d'une superficie de 1035 hectares (d'après le MOS 2008 de l'IAURIF), est majoritairement occupé par les terres agricoles qui s'étendent sur 552 hectares (soit 53% du territoire). Les boisements et autres milieux naturels représentent 28 % du territoire soit 294 hectares, le reste du territoire étant comptabilisé dans les surfaces artificialisées (ouvert construit et urbain ouvert) soit 189 hectares.



***Répartition des modes d'occupation des sols
(d'après le MOS 2012 de l'IAURIF)***



Sources: D'après le MOS 2012 - IAU-IDF

2.2 Analyse paysagère du territoire

2.2.1 Le contexte paysager

Le département de Seine-et-Marne abrite de multiples entités paysagères. L'atlas des paysages réalisé en 2007 par le conseil général d'Ile de France, le conseil général de Seine-et-Marne et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de Seine-et-Marne, permet d'appréhender ses différentes composantes et liste les unités suivantes :

- Les plateaux cultivés, au relief plat, enrichis en limons et favorables à l'exploitation ;
- Les plateaux boisés, aux sols plus argileux, dans la continuité des plateaux cultivés, avec lesquels ils partagent « la Brie » ;
- Les buttes formées de l'érosion d'un plateau gypseux, ponctuelles et marquantes au sein des plateaux ;
- Les rebords de plateau, qui s'entaillent de vallons et se trient de crête et thalweg ;
- Les vallées, marquées historiquement par l'implantation humaine près des cours d'eau facilitant les communications, et à la base d'un développement urbain linéaire ;
- La forêt de Fontainebleau.

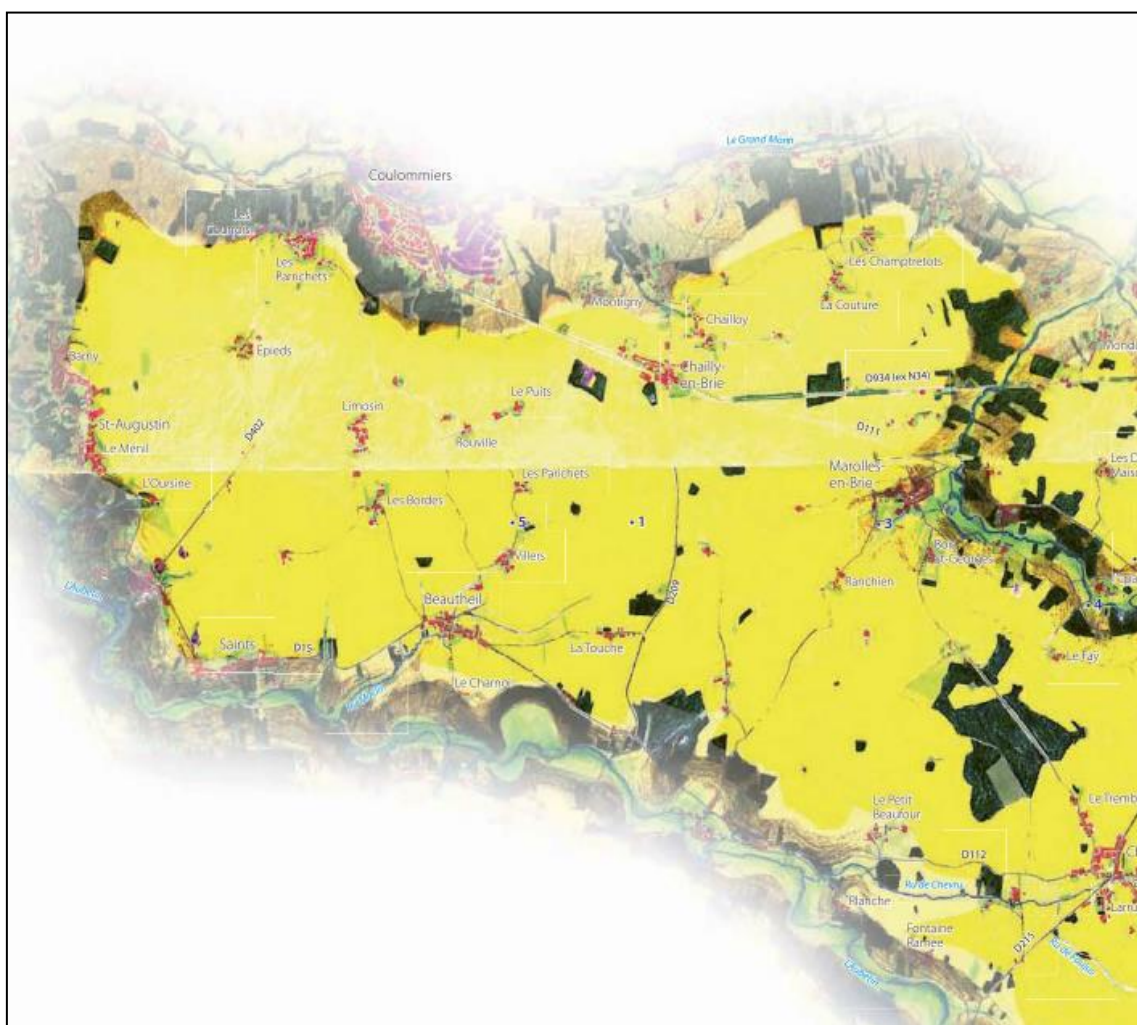


La commune de Saint-Augustin est au croisement de deux unités paysagères :

- Le plateau de la Brie des étangs (Brie de Choisy)
- La Brie Boisée (Brie boisée de l'Aubetin)

LE PLATEAU DE LA BRIE DES ETANGS est délimité au nord par la Marne, au sud par la vallée du Grand Morin et de l'Aubertin (Brie Boisée) et à l'est par la Côte d'Ile-de-France. Traditionnellement caractérisés par des grands espaces ouverts dominés par les cultures céréalières, les paysages de Brie sont ici largement ponctués de boisements occupant les versants des nombreux vallons formés par les affluents de la Marne et du Grand Morin. Ces boisements, relativement présents en massifs ou en bosquets, abritent encore les vestiges de mares et étangs qui ont longtemps caractérisés cet espace. Les espaces boisés ont ici un rôle important dans la structuration des paysages en délimitant les espaces ouverts.

Des pâtures rappellent l'existence passée des pratiques pastorales dont certaines persistent encore. Les villages se sont implantés sur le plateau de façon concentrée et de nombreuses fermes isolées soulignent les vastes étendues de cultures.



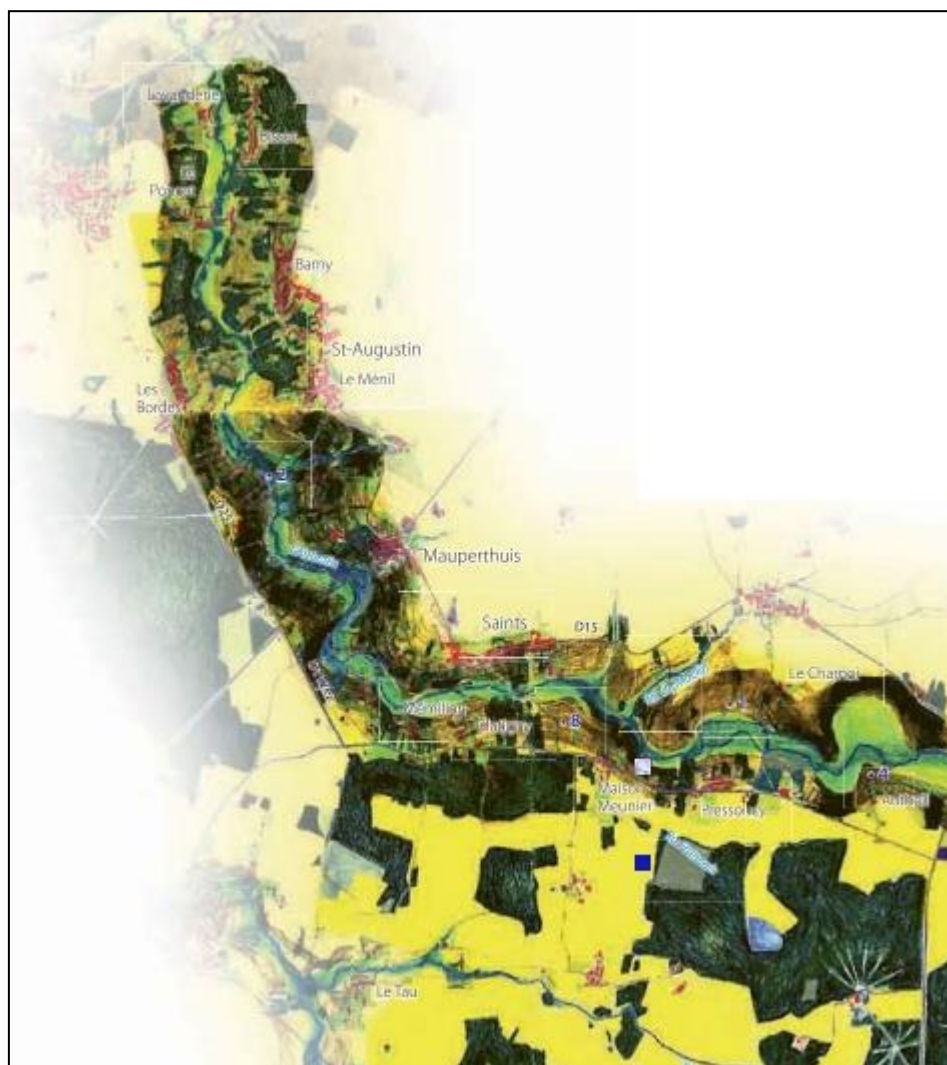
Brie de Choisy

(Extrait de l'atlas des paysages de Seine-et-Marne – CG77)

La moitié Est du territoire communal s'inscrit dans la frange ouest de cette unité paysagère. La proximité de la vallée l'Aubetin se traduit par une topographie vallonnée créant ainsi une diversité paysagère plus marquée que la partie orientale du plateau de la Brie.

La commune de Saint-Augustin se situe à l'extrémité nord de l'unité paysagère de la **BRIE BOISEE DE L'AUBETIN**, en limite avec la Brie des étangs à l'Est et la Vallée du Grand Morin, au Nord.

Les paysages sont ici fortement influencés par la topographie plus marquée de la vallée de l'Aubetin et de ce fait par un couvert végétal beaucoup présent qu'en amont de la rivière où les paysages sont caractéristiques des plateaux cultivés de la Brie.



Brie boisée de l'Aubetin

(Extrait de l'atlas des paysages de Seine-et-Marne – CG77)

2.2.2 Les éléments marquants du paysage

- Le réseau hydrographique

L'Aubetin

La rivière l'Aubetin prend sa source dans la Marne à les-Essarts-le-Vicomte à une altitude de 175 mètres. Il traverse la commune de Saint-Augustin du sud au nord avant de rejoindre le Grand Morin à Pommeuse, après un parcours de 62 km.



L'Aubetin sur le territoire communal de Saint-Augustin

Le ru de l'Oursine

Ce ruisseau prend sa source dans la commune voisine de Mauperthuis, au nord du hameau de l'Oursine. Il rejoint directement l'Aubetin au niveau du Moulin-des-Iles après avoir traversé le Bois de l'Oursine qui sépare les constructions du Mesnil au hameau d'Esse.

Le ru du Crayon, est un cours d'eau provenant du plateau agricole. Il devient aérien dans sa traversée du bourg, au niveau du bois de « Courte soupe ». Il rejoint la rue du Rocher puis regagne l'Aubetin via un fossé parallèle à la rue du Montcet.



Le ru du Crayon

Un écoulement intermittent est inscrit sur les cartes topographiques. Il prend sa source sur le plateau au lieu-dit « Le pré de bourg » pour rejoindre l'Aubetin au nord du Pontcet.

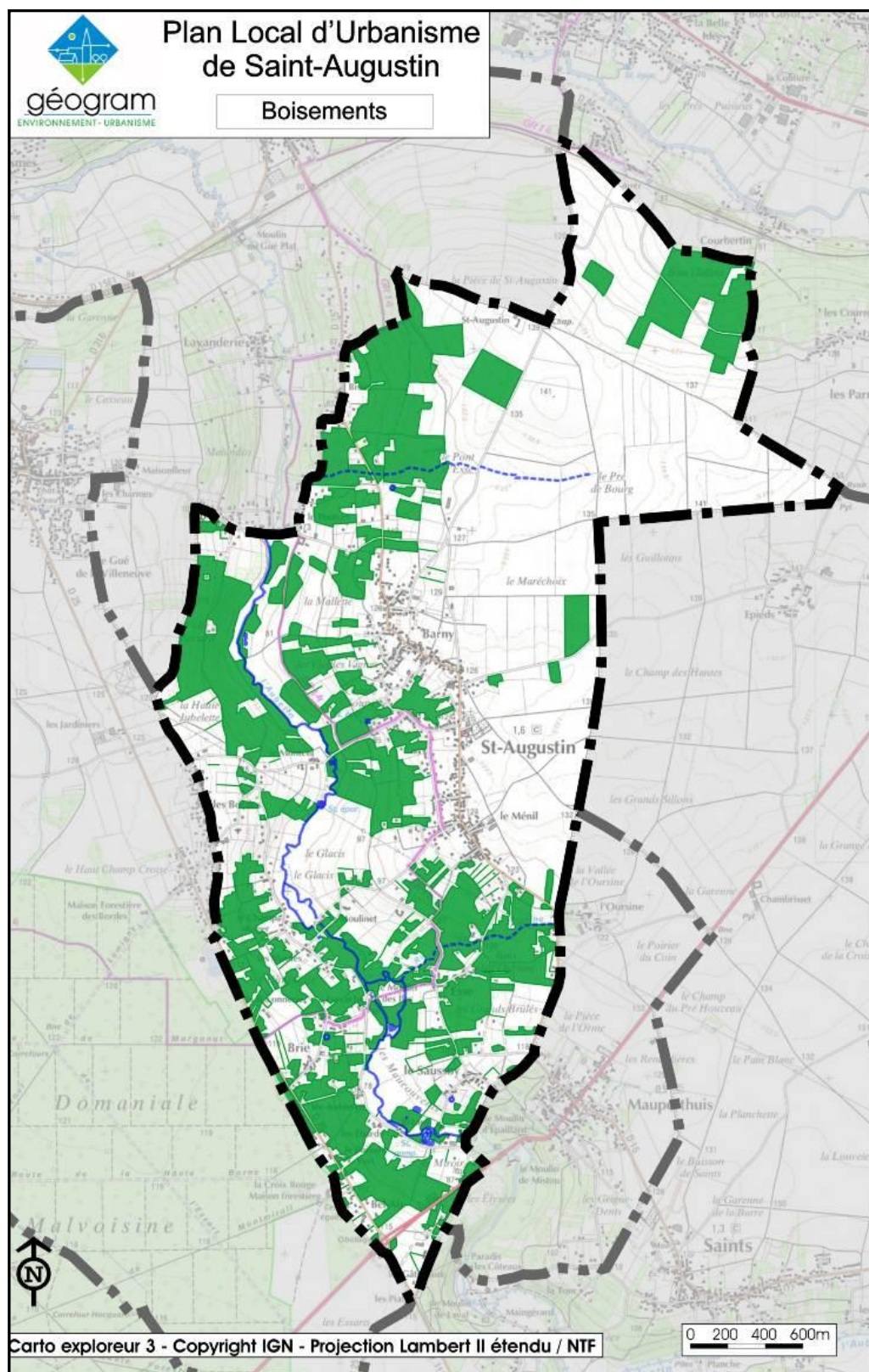
- Les espaces boisés

Répartis sur 280 hectares, les boisements marquent fortement le territoire communal.

- Boisements rivulaires : Implantés le long de l'Aubetin et de l'Oursine, ces boisements, constitués d'arbres, d'arbustes et de buissons, sont essentiellement composés de Saules, d'aulnes glutineux et de frênes. Les ripisylves jouent un rôle important notamment dans le maintien des berges, la gestion des inondations, l'épuration des eaux, le fonctionnement écologique et les paysages
- Boisements sur les coteaux des vallées: sur les sols les moins riches, trop humides ou trop pentus, la culture laisse place aux bois, permettant ainsi de ponctuer le paysage. Ces boisements sont très présents sur la commune ce qui lui confère cet aspect très verdoyant (près de 30% du territoire est occupé par des espaces boisés et semi-naturels). Ces

boisements occupent principalement les versants de la vallée de l'Aubetin, de l'Oursine et au nord du territoire ceux de la vallée du Grand Morin.

- Seuls quelques rares bosquets occupent le plateau agricole.

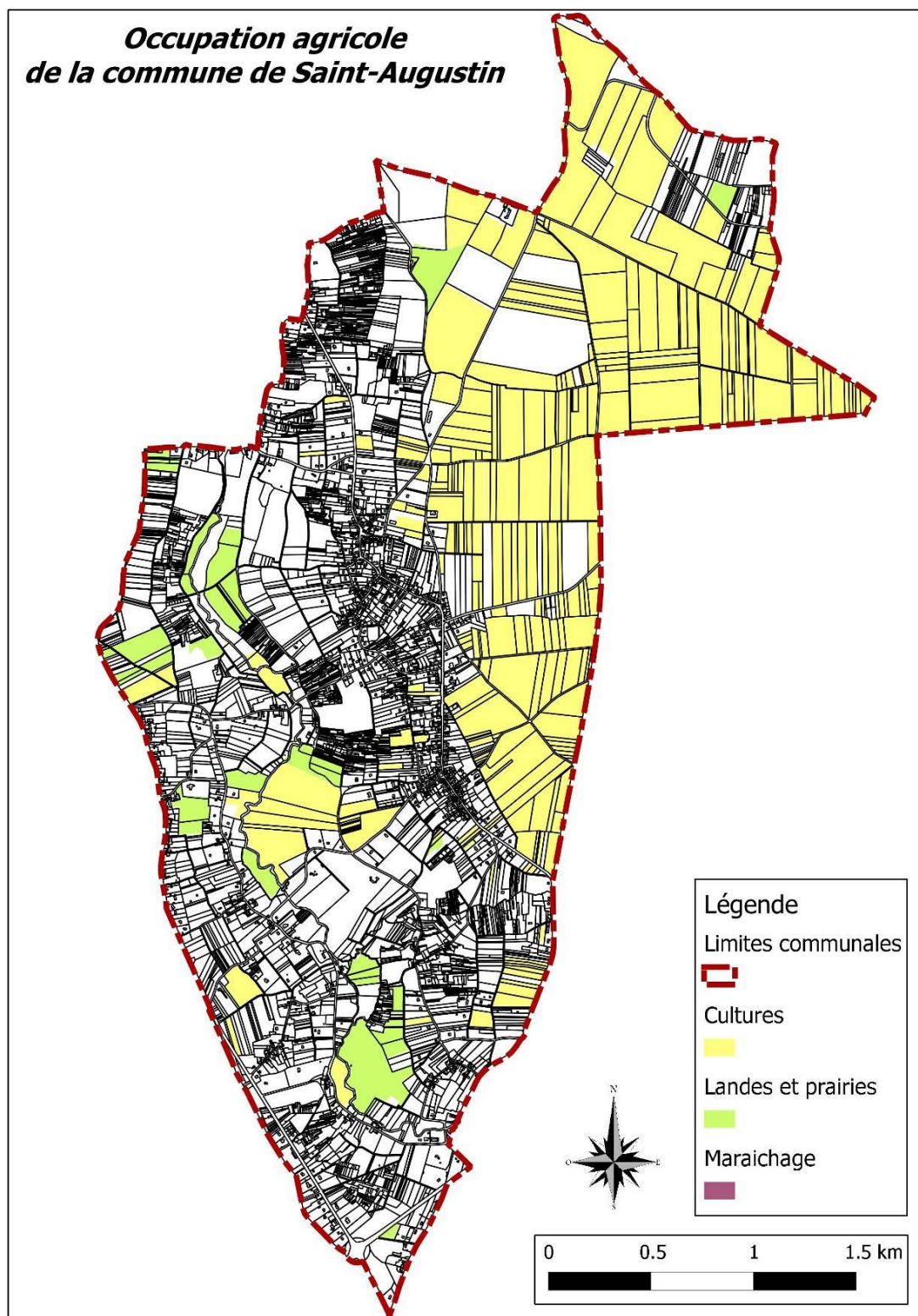


Cartographie des espaces boisés sur le territoire communal

- les

espaces cultivés

Un peu plus de 50 % du territoire communal de Saint-Augustin est recouvert par les terres agricoles. Ces espaces caractérisent la partie Est du territoire. Des landes et pâtures participent à la diversification de l'activité au sein de la vallée de l'Aubetin.



L'unique siège d'exploitation agricole implanté sur la commune se situe dans le bourg, rue des Champs (le Mesnil).



Diaporama des paysages agricoles

- Les secteurs urbanisés

Le paysage urbain se compose de plusieurs entités, le bourg, lui-même constitué de deux hameaux aujourd'hui rassemblés : Barny et Le Mesnil, et de nombreux hameaux répartis le long de l'Aubetin et sur ses versants. Du nord au sud : le Bisset, le Pontcet, le Montcet, les Bordes, Champs Roger, Esse, Brie, Sainte-Aubierge, le Saussoy et les Gatineaux Paradis.

Si le bourg présente une densité de construction assez importante, les hameaux sont caractérisés par une dispersion des constructions au sein de la vallée qui engendre un phénomène de mitage des espaces naturels et agricoles très marqué.

2.2.3 Les sensibilités paysagères

La constitution d'un paysage dépend de différents processus :

- Dynamiques environnementales, modelant le relief, la nature du sous-sol, du sol, du climat, influant sur la couverture végétale.
- Dynamiques humaines, des structures agraires aux villes et industries, l'homme fait évoluer les paysages selon ses besoins et les progrès technologiques.

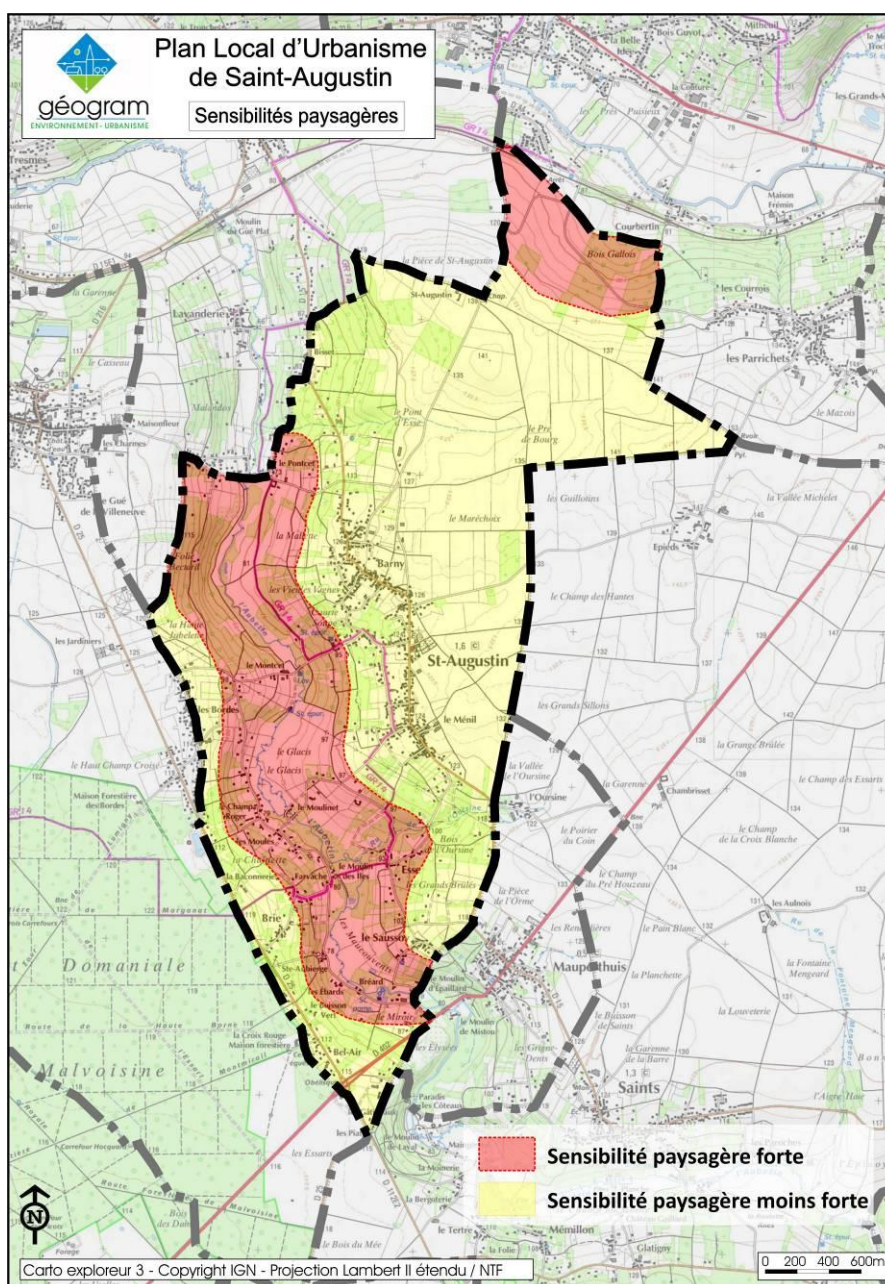
Les types de paysage, d'aujourd'hui, sont hérités des siècles passés. Cependant, le paysage est en constante évolution principalement sous l'influence des dynamiques humaines. Elles portent essentiellement sur l'occupation des sols, le bâti et les voies de circulation. Ces évolutions contribuent-elles à améliorer ou dégrader le paysage ? S'inscrivent-elles dans un souci de conserver le paysage en place ou de le faire évoluer vers un autre type de paysage ?

D'autres facteurs peuvent être utilisés pour qualifier un paysage :

- **Les perspectives**, par exemple, dans un paysage très ouvert et plat, le clocher d'un village devient un point d'accroche définissant une perspective pour l'observateur.
- **Les volumes** auront un impact différent selon le lieu d'implantation : sur une hauteur, un bâtiment paraîtra plus imposant que dans un vallon. Les volumes participent au rythme du paysage.
- **Le rythme**, une allée d'arbres ponctuant le paysage casse la monotonie d'un paysage de plaine.

Chaque unité paysagère a une sensibilité propre, résultant de ses caractéristiques. La sensibilité des paysages de Saint-Augustin est à la fois liée à la topographie et à ses modes d'occupation, qui définissent une plus ou moins grande forte visibilité des sites. Grâce à la combinaison des différents facteurs, il est possible de définir deux zones de sensibilité paysagère sur le territoire communal :

- **Les zones sensibles** : ce sont les secteurs où la qualité paysagère est bonne et dont les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- **Les zones peu sensibles** : ce sont les secteurs où la qualité paysagère est bonne, et qui ne sont et ne devraient généralement pas être le lieu de perturbations importantes.



2.3 Le patrimoine naturel

2.3.1 Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Le territoire abrite partiellement deux Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I et II. Ces zones, une fois identifiées et localisées permettent de connaître, comme leur nom l'indique, les parties du territoire présentant un intérêt faunistique et floristique particulier dont la conservation est très largement conseillée. Cet inventaire est permanent et aussi exhaustif que possible. Une actualisation régulière du fichier national permet d'intégrer de nouvelles zones, d'affiner certaines délimitations ou d'exclure des zones qui ne présenteraient plus d'intérêt.

Les ZNIEFF de type I sont des zones homogènes localisées, dont l'intérêt écologique est particulièrement marqué par des espèces rares et généralement fragiles, menacées ou caractéristiques du patrimoine régional. Ces zones sont à prendre fortement en considération lors de tout projet d'aménagement pouvant bouleverser leur biotope.

Les ZNIEFF de type II correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés dont les potentialités biologiques sont remarquables. Comme pour les ZNIEFF de type I, leur fonctionnement et leur dynamique doivent être pris en compte dans l'élaboration de projets d'aménagement et de développement.

❖ La ZNIEFF de type 1 « Bocage de Saint-Augustin »

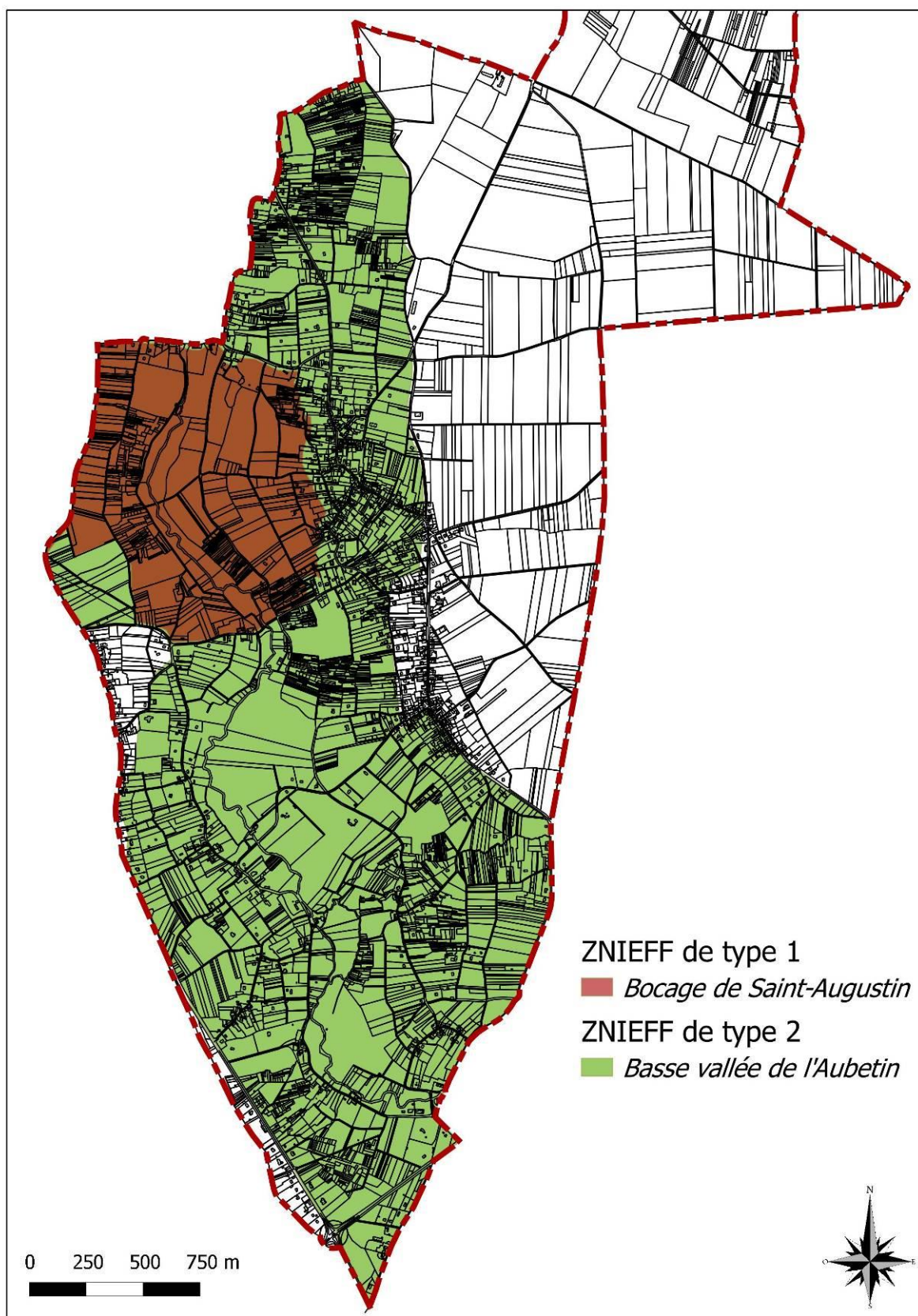
Cette ZNIEFF qui abrite des prairies humides et mésophiles, s'étend sur 132,18 hectares sur le fond de la vallée de l'Aubetin ainsi que ses versants entre le Montcet et le Pontcet. Au niveau de ce hameau, les constructions implantées au sud de la rue de la Cascade sont classées en ZNIEFF.

Ces zones n'impliquent pas de contraintes réglementaires directes mais il est toutefois fortement conseillé de préserver ces milieux en limitant leur constructibilité.

❖ La ZNIEFF de type 2 « Basse vallée de l'Aubetin »

Cette ZNIEFF s'étend sur 2 370 hectares et concerne les communes suivantes : Pommeuse, Saint-Augustin, Mauperthuis, Saints, Touquin, Beauthail, Amillis, Chevru, Dagny et Frétoy.

Sur le territoire communal, elle englobe toute l'Aubetin et l'ensemble de ses milieux rivulaires (boisements et prairies humides, roselières...).



2.3.2 Les Espaces naturels sensibles

Les Espaces Naturels Sensibles sont issus de la mise en œuvre de la politique départementale de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels qui a pour objet :

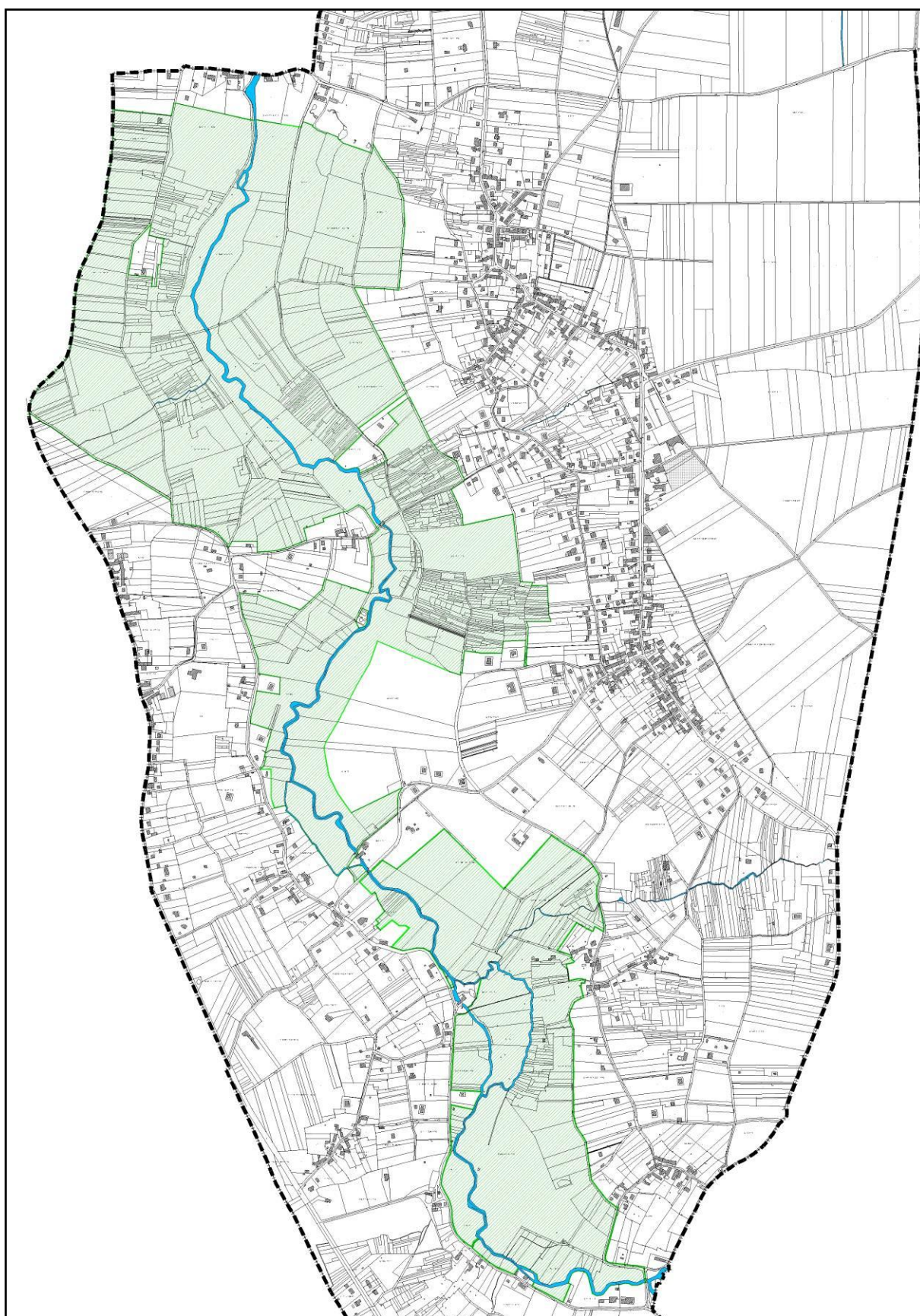
- la préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues ;
- la sauvegarde des habitats naturels ;
- la création d'itinéraires de promenade et de randonnée, ainsi que des sites et itinéraires relatifs aux sports de nature.

La mise en place de cet outil s'accompagne de l'institution par le Conseil Général d'une taxe, la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles (TDENS), qui tient lieu de participation forfaitaire à ses dépenses dans ce domaine. Cette taxe est perçue sur la totalité du territoire du département et porte sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement des bâtiments et sur certains aménagements soumis au permis d'aménager ou à la déclaration préalable.

Elle permet au département d'acquérir, d'aménager et d'entretenir tout espace naturel, boisé ou non, les sentiers inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), ainsi que les espaces, sites et itinéraires figurant au Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI) relatifs aux sports de nature.

Les terrains ainsi acquis doivent être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel.

La commune de Saint-Augustin abrite un espace naturel sensible : La vallée de l'Aubetin. D'une superficie de 176,3 hectares, il regroupe le cours d'eau, les boisements rivulaires, des prairies et quelques parcelles cultivées situées au cœur de la vallée de l'Aubetin.



Délimitation de l'ENS Vallée de l'Aubetin sur le territoire de Saint-Augustin

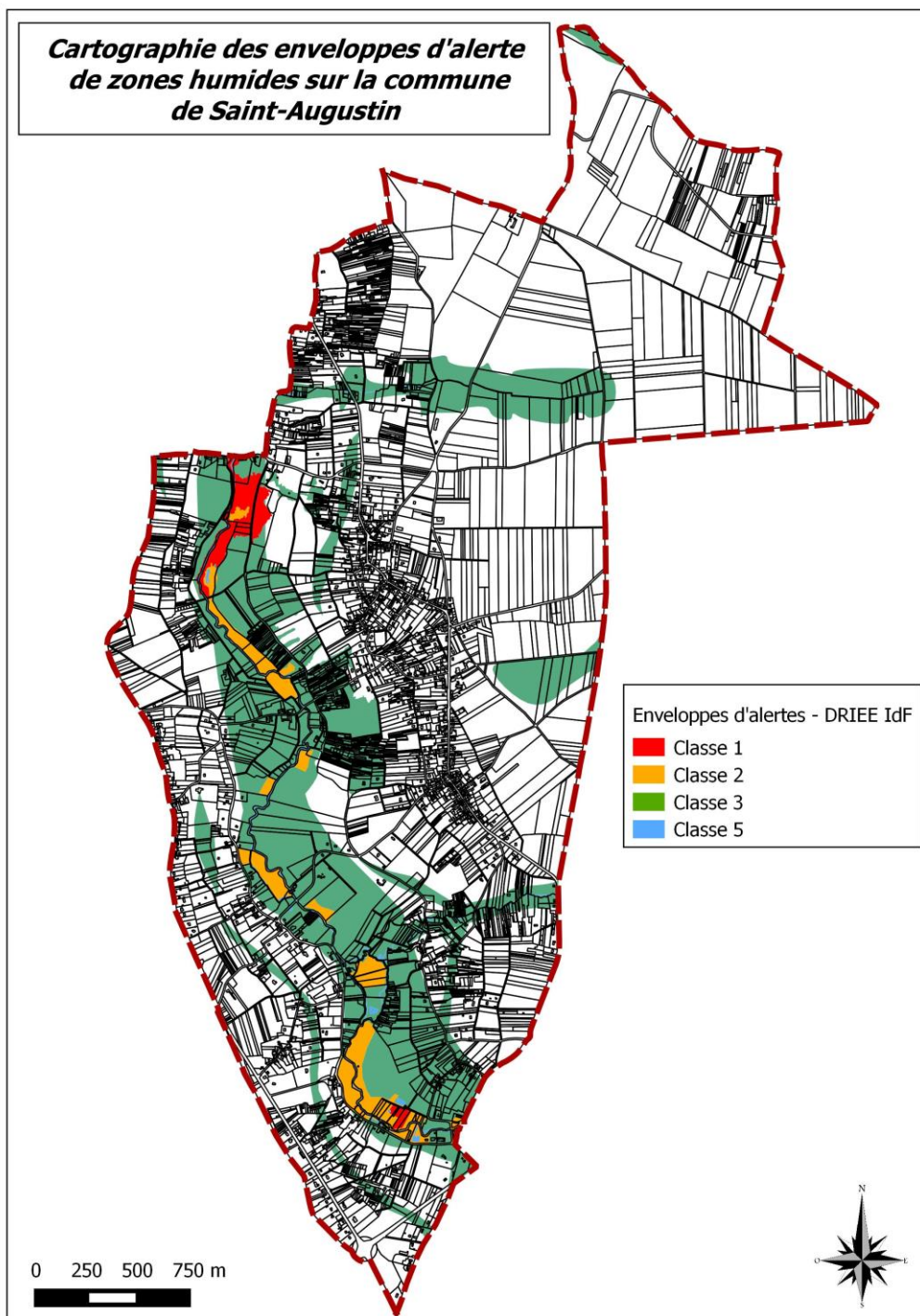
2.3.2 Les zones humides

Les zones humides sont dans l'ensemble méconnues des habitants, alors que leur préservation est d'intérêt général. Ces secteurs, plus ou moins humides et gorgés d'eau au moins une partie de l'année, sont souvent laissés à l'abandon du fait de leur manque de rentabilité pour l'agriculture. Elles sont donc souvent mal entretenues et considérées comme des secteurs hostiles à réhabiliter.

Les zones humides peuvent être alimentées par des eaux pluviales, des sources, des cours d'eau et jouent un rôle fondamental en régulant le régime des eaux. Elles jouent en effet un rôle de tampon en restituant en période sèche et en stockant en période de crue. Leur destruction peut être ainsi très dommageable et provoquer des bouleversements hydrauliques. Elles accueillent d'ailleurs assez fréquemment une flore et une faune rare, dont la protection est d'intérêt général. Ainsi, il conviendra de ne pas aménager, ni d'urbaniser, mais au contraire de prévoir leur protection (autorisation préalable pour installations et travaux divers).

Après avoir recouper les informations disponibles sur la commune de Saint-Augustin en matière de zones humides, la DRIEE Ile-de-France a identifié plusieurs zones humides, répertoriées selon le classement suivant :

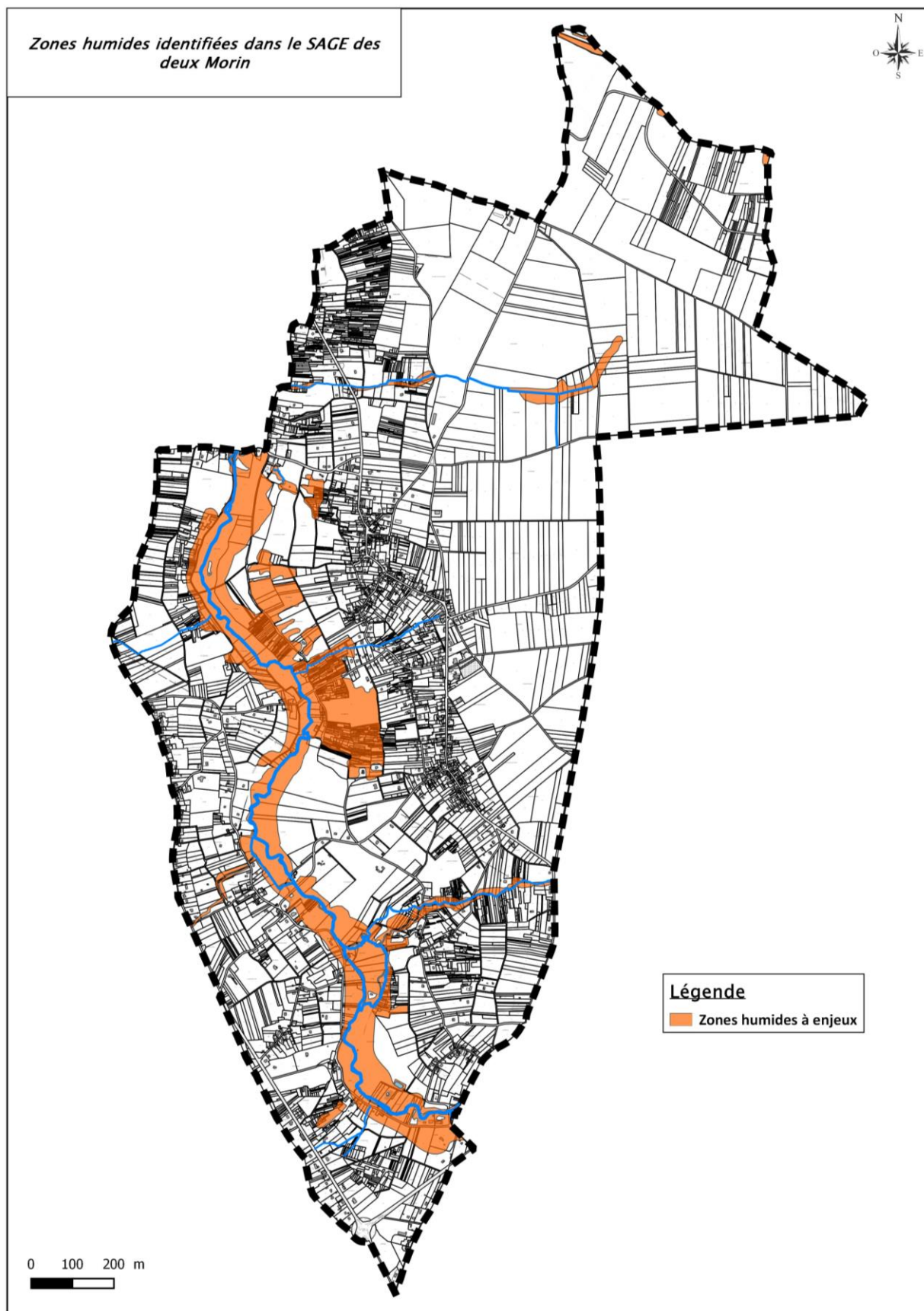
- **Classe 1** : Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
- **Classe 2** : Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :
 - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ;
 - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté.
- **Classe 3** : Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
- **Classe 5** : Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides



Les zones identifiées s'étendent principalement sur la vallée de l'Aubetin qui abrite deux zones de classe 1, ainsi que la vallée de l'Oursine et du ru de Pontcet.

Le **SAGE des deux Morin** a également réalisé une cartographie des zones humides prioritaires et des zones humides à enjeux sur l'ensemble du territoire du SAGE.

La carte ci-dessous, représente les zones humides identifiées sur le territoire communal de Saint-Augustin. Aucune zone humide prioritaire n'est identifiée sur le territoire, les zones humides à enjeux présentes sur le territoire n'affecte pas le bourg, où sont concentrées les possibilités d'urbanisation nouvelle.



L'objectif de cette démarche est de préserver ces zones au PLU par un classement en zone naturelle et un règlement adapté à la préservation de ces milieux fragiles.

2.3.3 Le Projet de Parc naturel régional de la Brie et des deux Morin

Lancé en juin 2007, le projet de création du Parc a été entériné le 16 février 2012 par une délibération du Conseil régional d'Ile-de-France qui a adhéré au Syndicat mixte d'étude et de préfiguration.

Ce projet, portant sur 135 000 hectares répartis sur 122 communes de Seine-et-Marne et regroupant 152 000 habitants, répond à la vocation des Parcs naturels régionaux de « protéger et valoriser le patrimoine naturel, culturel et humain de son territoire en mettant en œuvre une politique innovante d'aménagement et de développement économique, social et culturel respectueuse de l'environnement » (FPNR).

Les objectifs du projet de PNR de la Brie et des deux Morin sont les suivants :

- protéger la campagne et promouvoir le patrimoine ;
- réfléchir à un développement économique soucieux de l'environnement ;
- valoriser les atouts patrimoniaux et environnementaux du territoire ;
- résister à la pression urbaine très forte (partie ouest).

→ Dans le cas où le projet de Parc se concrétise, le PLU devra être compatible avec la charte du Parc naturel.

2.3.4 Les Forêts soumises au régime forestier

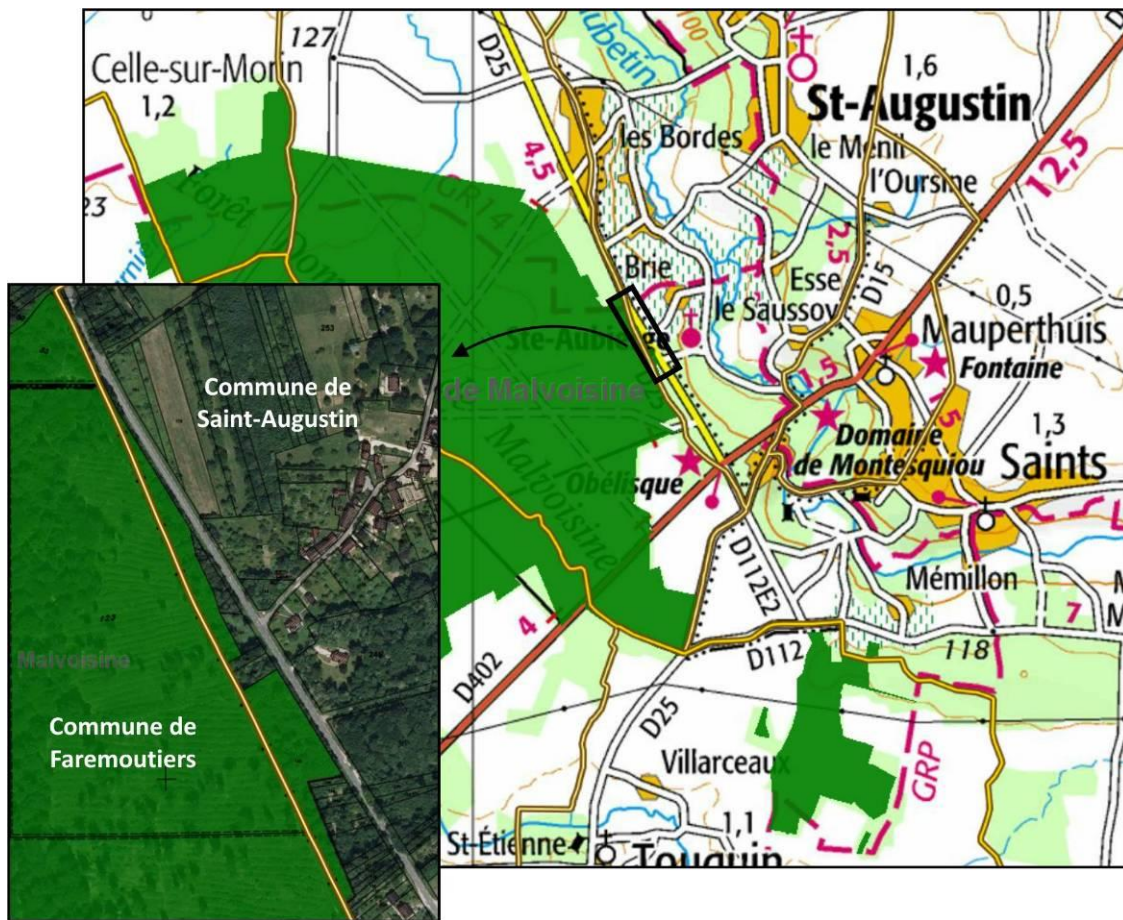
Le Régime forestier s'applique aux forêts appartenant aux collectivités territoriales ou à l'État. La mise en place de ce régime, combinant des principes de droit privé et de droit public, est confiée à l'Office National des Forêts.

L'application du régime forestier garantit la préservation de la forêt via une gestion durable qui intègre les dimensions écologiques, économiques et sociales permettant ainsi la conservation, l'exploitation et la mise en valeur du patrimoine forestier.

Cette gestion passe par la réalisation d'un aménagement forestier, outil de planification des actions à mettre en œuvre sur les parcelles forestières et qui porte sur les caractéristiques écologiques, les capacités de production, la programmation des coupes, les travaux d'entretien, les attentes et besoins des utilisateurs, le bilan financier des opérations...

La commune de Saint-Augustin abrite une petite portion de la forêt domaniale de

Malvoisine, en limite avec la commune de Faremoutiers.



2.3.5 La trame écologique

La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire français. Cette trame regroupe les réservoirs de biodiversité (zones vitales pour les espèces) et les espaces de transition qui permettent de relier ces réservoirs entre eux (les corridors).

Sur le territoire communal, la trame verte et bleue est principalement constituée des éléments suivants :

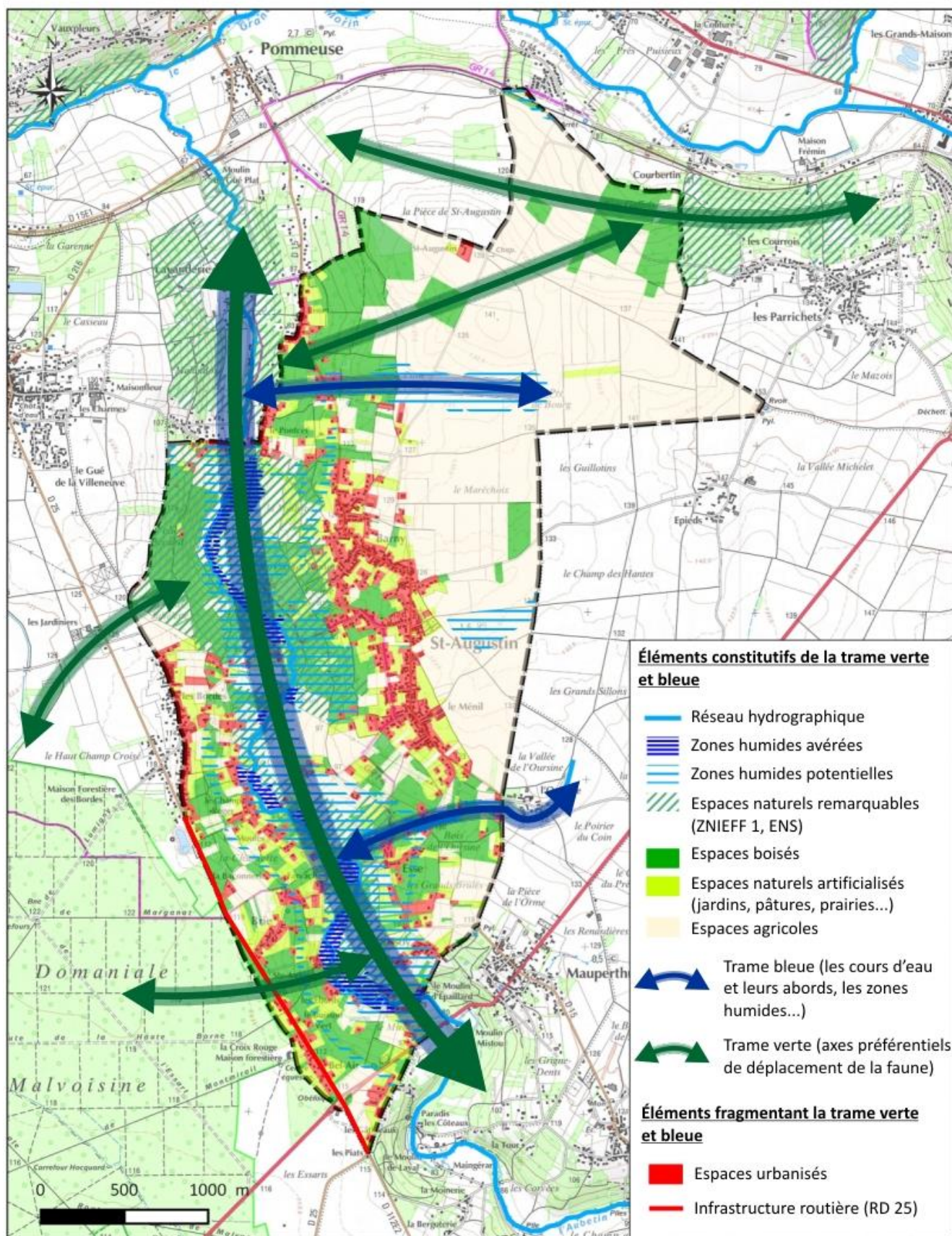
- La vallée de l'Aubetin et de l'Oursine (cours d'eau et ripisylves) ;
- Les espaces boisés implantés dans la vallée ;
- Les bosquets isolés sur le plateau agricole ;
- Les espaces plantés situés autour et au sein de la zone bâtie ;
- les zones humides identifiées par la DRIEE (classe 1 et 2).

Les chemins, haies, bois isolés, cours d'eau temporaires, fossés... sont des éléments primordiaux pour le déplacement de nombreuses espèces, et en particulier les petits mammifères. Leur préservation, voire leur développement, est essentiel pour le fonctionnement des écosystèmes. Il en est de même pour les terres agricoles qui en tant qu'espaces ouverts et non artificialisés sont des milieux privilégiés pour de nombreuses espèces.

Le cloisonnement des propriétés limite fortement les déplacements des espèces, notamment des grands mammifères, c'est pourquoi, la mise en place de clôtures sur les propriétés forestières est à éviter afin de permettre les échanges génétiques entre les réservoirs de biodiversité.

Les fronts bâtis, bien que perméables pour la petite faune, sont des obstacles au déplacement des espèces, c'est pourquoi il est important de préserver des coupures d'urbanisations.

La trame verte et bleue sur le territoire communal de Saint-Augustin



→ Le Schéma régional de cohérence écologique - SRCE

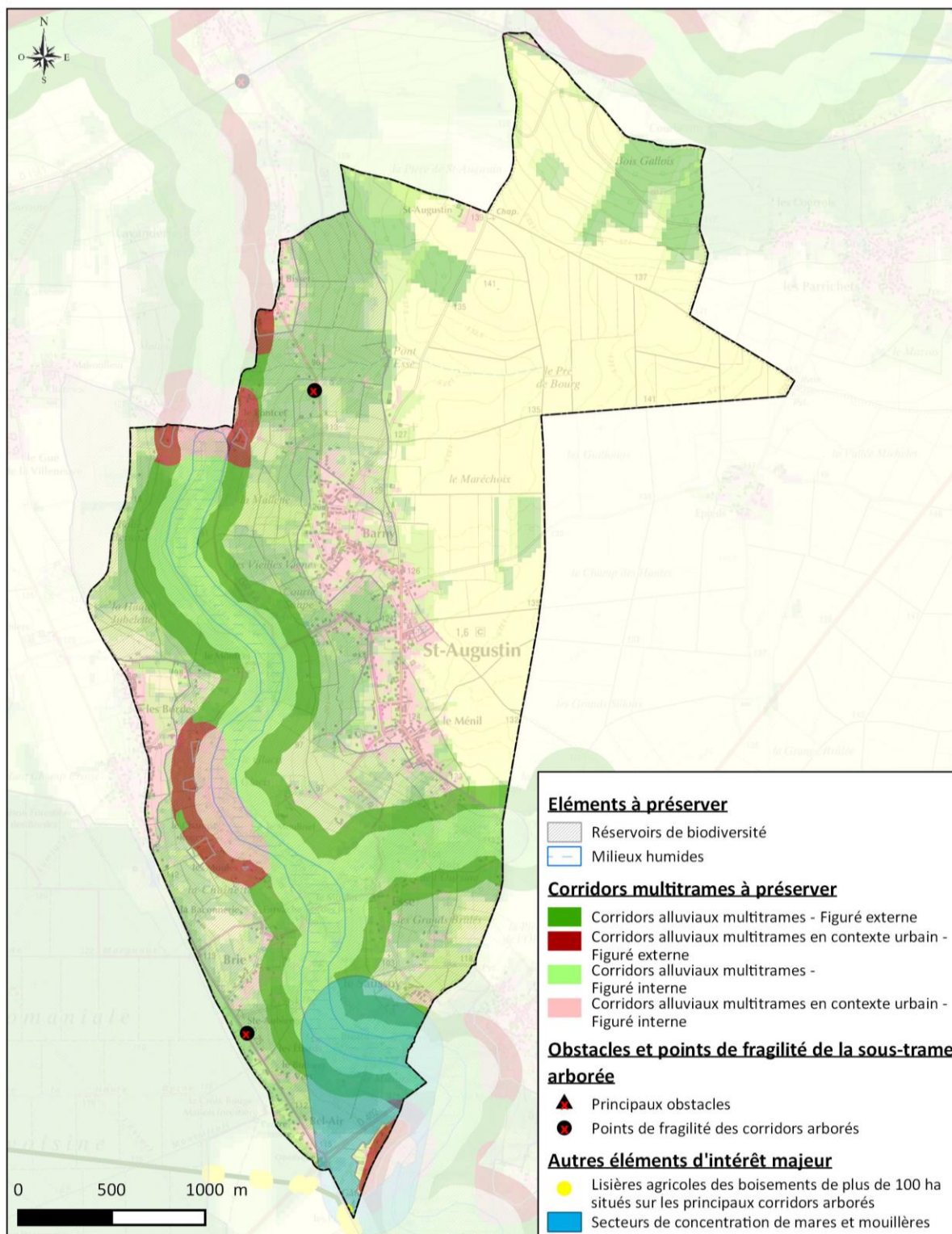
Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Il identifie les composantes de la trame verte et bleue, les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France a été approuvé le 22 octobre 2013. La carte suivante présente les objectifs affichés en matière de restauration et de préservation de la trame verte et bleue du territoire communal.

Le schéma présente les objectifs présents :

- Préserver les réservoirs de biodiversité (Hachures grises)
- Préserver les corridors alluviaux (bordures vertes)
- Restaurer ou conforter les corridors alluviaux (bordures rouges)
- Points de fragilité des corridors arborés à traiter en priorité (croix rouge)
- Des secteurs de concentration de mares et mouillères (aplat bleu).



2.3.6 Situation par rapport à l'évaluation environnementale

La loi SRU du 13 décembre 2000 prévoit une prise en compte des impératifs d'environnement dans tous les documents d'urbanisme. Elle a été renforcée pour certains PLU par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004 qui transpose la directive européenne n°2001 /42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (Évaluation Stratégique Environnementale).

Le décret du 23 août 2012 modifie la liste des documents **soumis à évaluation environnementale de façon systématique**.

En Ile-de-France, sont concernées les élaborations, révisions et certaines déclarations de projet relatives :

- Aux Directives territoriales d'aménagement et de développement durable (DTADD) ;
- Au schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) ;
- Aux schémas de cohérence territoriale (SCoT), les schémas de secteurs et les plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) comprenant des dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ;
- Aux cartes communales (CC) dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000 ;
- Aux plans locaux d'urbanisme (PLU) dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000.

En dehors des cas ci-dessus, peuvent être soumis à évaluation environnementale, après un **examen au cas par cas** :

- Les élaborations des PLU qui ne comportent pas de sites Natura 2000 sur leur territoire (***cas de la commune de Saint-Augustin***);
- Les révisions et déclarations de projet des PLU qui ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences sur les sites Natura 2000 ;
- Les élaborations des Cartes communales limitrophes d'une commune qui comporte un site Natura 2000.

Au titre de la procédure d'élaboration du PLU sur la commune de Saint-Augustin, une demande d'étude d'examen au cas par cas a été formulée suite au débat sur le PADD qui a eu lieu le 16 janvier 2014.

- *Par décision en date du 26 mai 2014, l'Autorité environnementale a dispensé la procédure révision du POS et l'élaboration d'un PLU de la réalisation d'une évaluation environnementale.*

3.1 Organisation des zones bâties

Les constructions sont principalement implantées le long de la RD 15 sur les hameaux de Barny et le Mesnil.

L'implantation historique du village, se trouve sur le plateau au lieu-dit "Le Vieux Saint-Augustin". Le manque d'ensoleillement (exposition Nord) et la difficulté inhérente d'y cultiver les terres incitent les villageois à se déplacer vers les coteaux de l'Aubetin où ils développent la culture de la vigne. Aujourd'hui il ne reste qu'une petite chapelle, bâtie en lieu et place de l'ancienne église, démantelée au début du XIX^e siècle pour être reconstruite à proximité des paroissiens, entre Barny et le Mesnil.

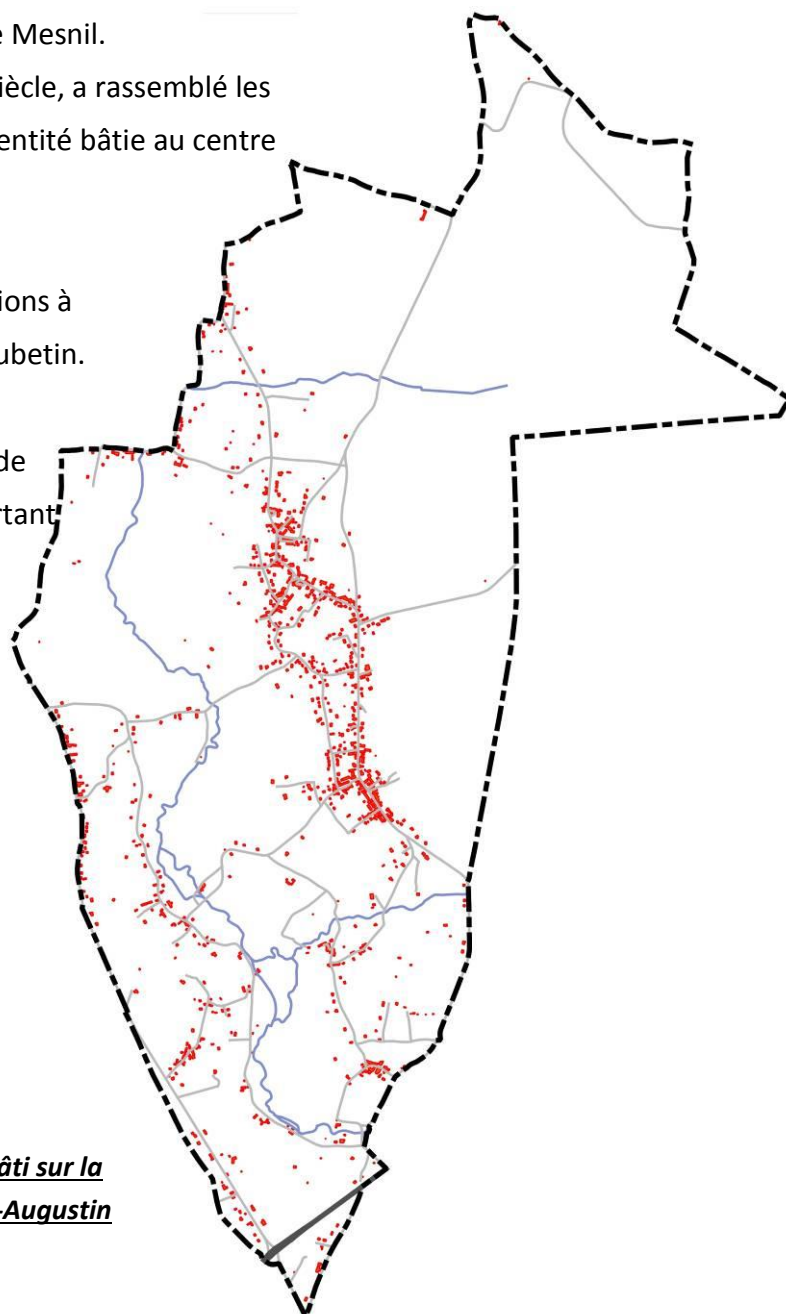
Le développement de l'urbanisation au XX^e siècle, a rassemblé les deux hameaux pour ne former qu'une seule entité bâtie au centre du territoire.

De nombreux hameaux, de quelques habitations à l'origine, se sont formés dans la vallée de l'Aubetin.

S'appuyant sur le réseau viaire existant

l'urbanisation de ce secteur s'est accentuée de manière diffuse créant ainsi un mitage important de la partie Ouest du territoire.

La limite ouest du territoire s'est également développée le long de la RD 25, en partie en vis-à-vis de l'urbanisation présente sur la commune de Faremoutiers.



Implantation du bâti sur la commune de Saint-Augustin

3.2 Caractéristiques du bâti

3.2.1 Le bâti ancien

❖ **Emprise et implantation**

Les constructions sont majoritairement implantées en alignement de la voie publique avec pignon ou façade sur rue qui s'étend de part et d'autre des limites séparatives latérales.

Le bâti est situé en front de rue avec une cour fermée en arrière de parcelle ou en latéral. Les accès, lorsqu'ils existent s'effectuent généralement sur le côté de la construction. Des configurations similaires en « L » sont également présentes.

Des implantation autour de cours communes sont également présentes au niveau du bourg.

❖ **Volumétrie**

Les constructions d'habitations présentent, pour la plupart, un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles aménagés ou juste un rez-de-chaussée et combles aménagés. Ce qui porte la hauteur moyenne des constructions en centre ville à 8/10 mètres.

❖ **Toiture**

La toiture est à deux pans avec une inclinaison minimum de 45°. Les matériaux de couverture sont principalement des tuiles plates de teintes rouge à brun. Quelques toitures ont été refaites en tuiles mécaniques.

❖ **Murs et parements**

Les constructions anciennes présentent pour la plupart des murs en pierres locales (calcaire de brie, meulière) jointes ou recouvertes d'un enduit de plâtre ou de chaux.

3.2.2 Le bâti récent

L'architecture de ces constructions est sans caractéristique particulière. Le bâti récent présente très souvent une forme rectangulaire simple avec une implantation en retrait des voies variant de 5 à 10 mètres mais également en retrait des limites séparatives de propriété. Généralement, la continuité sur rue est assurée par une clôture végétalisée ou non ou par un muret.

La hauteur des constructions est généralement limitée à un rez-de-chaussée et combles aménagés. Les constructions sont clôturées le plus souvent par un petit muret (surmonté

éventuellement d'une grille ou d'une clôture) parfois doublées par une haie végétale. Les autres limites de propriété sont le plus souvent matérialisées par une clôture grillagée souvent doublée d'une haie végétale.

Les toitures des constructions récentes sont généralement à deux pans d'une inclinaison minimum de 45° sans débordement latéral. L'habitat dispose de pignons droits, avec des couvertures en tuiles plates ou mécaniques généralement marron ou de teinte ardoise. Les lucarnes sont de forme traditionnelle et gardent des dimensions modestes. Les constructions ont des façades enduites de couleur claire à dominante beige.



DIAPORAMA DES ZONES BÂTIES

Synthèse du diagnostic et justification des choix du PADD et Objectifs de modération de consommation des espaces



I. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS DU DIAGNOSTIC ET EXPLICATION DES ENJEUX DÉFINIS DANS LE PADD

Au regard des différentes composantes communales développées dans les deux premières parties de ce document (données socio-économiques, environnement naturel, environnement physique...), les principaux éléments du diagnostic pour la commune de Saint-Augustin sont les suivants :

1.1 - Diagnostic environnemental

Détermination des enjeux	Prise en compte dans le PLU
<u>Les zones à risques</u>	
→ <u>Les risques naturels</u> Le territoire communal de Saint-Augustin est principalement affecté par les risques d'inondation et de coulées de boues. Toutefois, aucun Plan de Prévention des Risques n'est prescrit sur la commune. Ces risques se concentrent majoritairement dans la vallée de l'Aubetin et sur certains secteurs bâtis du bourg, proches des terres cultivées (coulées de boues liées aux ruissellements) Les coteaux de l'Aubetin sont également soumis à l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles (aléa fort).	✓ Maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs soumis au risque et en particulier le long de l'Aubetin. ✓ Gestion des ruissellements par la plantation d'arbres et d'arbustes sur un secteur sensible aux ruissellements.
→ <u>Installations Classées</u> Aucune activité générant des périmètres d'isolement n'est implantée sur la commune.	
<u>Le bruit</u>	
La commune est concernée par la zone de bruit autour de la RD 402 (100 mètres de part et d'autre des bords de la chaussée), qui affecte quelques constructions implantées le long de la voie.	✓ Prise en compte dans le règlement de la zone Naturelle traversée par cette route. ✓ Interdire les Installations Classées

	pour la Protection de l'Environnement susceptibles de générer des nuisances (telles que le bruit) dans les zones d'habitat ou proches des zones urbaines.
--	---

L'air

Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air extérieur est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine. → Aucune activité n'est considérée comme polluante sur le territoire.	✓ Interdire les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement susceptibles de générer des nuisances (pollution atmosphérique) dans les zones d'habitat.
---	---

L'eau, l'assainissement et les déchets

→ <u>La ressource en eau</u> La commune est alimentée par le captage de Dagny. Ce captage est un ouvrage Grenelle qui ne fait pas encore l'objet d'une DUP. Deux anciens captages sont présents sur le territoire mais ne sont plus utilisés. → <u>Assainissement</u> L'assainissement sur la commune est mixte. Le bourg et le hameau des Bordes bénéficient d'un réseau collectif (le bourg est relié à la station de Pommeuse et le hameau des Bordes dispose d'une unité de traitement spécifique). Les autres secteurs bâtis et de la commune sont an assainissement non collectif.	✓ Définition des objectifs d'accueil de nouveaux habitants en cohérence avec les capacités des réseaux (AEP et Assainissement). ✓ Prise en compte des problématiques d'assainissement dans les zones non desservies par le réseau collectif, en évitant toute densification.
---	--

1.2 - Diagnostic paysager et patrimonial

Le PLU doit tenir compte des caractéristiques paysagères et environnementales du territoire et les mettre en valeur, grâce aux différents outils qu'il offre.

Détermination des enjeux	Prise en compte dans le PLU
→ Protéger les espaces naturels inventoriés (ZNIEFF, ENS, ...) et les espaces boisés du territoire.	✓ Classement en zone naturelle et en espaces boisés classés des sites identifiés sur le territoire.
→ Protéger les zones humides identifiées sur le territoire.	✓ Mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifiques aux zones humides à enjeux identifiées par le SAGE des deux Morin.
→ Identifier les corridors écologiques et préserver le fonctionnement écologique du territoire.	✓ Afficher des orientations d'aménagement destinées à la mise en œuvre de la trame verte et bleue sur le territoire.
→ Préserver les caractéristiques paysagères de la vallée de l'Aubetin.	✓ Conserver des espaces ouverts végétalisés en cœur de bourg pour préserver la biodiversité dans les zones urbaines (le bois du Crayon).
→ Réduire l'étalement urbain et limiter la consommation des terres agricoles.	✓ Classement en zone naturelle de l'ensemble de la vallée de l'Aubetin pour éviter le renforcement de l'urbanisation dans ce secteur sensible.
→ Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage (hauteur, matériaux de constructions, mode d'implantation, etc...).	✓ Encourager l'urbanisation des dents creuses et ouvrir à l'urbanisation des zones en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.
	✓ Mettre en œuvre un règlement et des orientations d'aménagement permettant une urbanisation de qualité et un respect de la morphologie urbaine du bourg.
	✓ Dimensionner les zones d'urbanisation, en cohérence avec les objectifs fixés par la municipalité.
	✓ Réglementer les articles permettant de satisfaire à ces objectifs (article 11 sur les aspects extérieurs).

1.3 - Diagnostic démographique

L'habitat

L'analyse démographique met en évidence :

- Une progression constante de la population depuis 1968, majoritairement due au solde migratoire même si la solde naturel tend à augmenter depuis 1999.

Année	Nombre d'habitants	Croissance totale	Croissance annuelle
1999	1412	23,44 %	1,563 %
2012	1743		

- Une taille des ménages assez élevée avec 2,69 personnes par foyer en 2012.
- Une population qui tend vers un vieillissement avec une augmentation des plus de 60 ans de 35% entre 1999 et 2012. Toutefois, les moins de 15 ans ont également augmenté sur la même période avec une croissance de 30%.
- Une augmentation du nombre de résidences principales pour répondre à l'augmentation de la population.

Année	Nombre de résidences principales	Croissance totale	Croissance annuelle
1999	534	21,35 %	1,50%
2012	648		

- Une situation géographique favorable, avec la proximité de Coulommiers et plus généralement, de la région parisienne.

Détermination des enjeux

- ➔ Maîtriser la croissance démographique pour assurer au bon niveau d'équipements et de services à la population ;
- ➔ Favoriser la densification des zones urbaines du bourg (Barney et le Mesnil) ;
- ➔ Préserver la vallée de l'Aubetin de toute densification et mettre un terme à l'étalement urbain.
- ➔ Soumettre à orientations d'aménagement des zones d'extension et de densification urbaine pour garantir des aménagements de qualité ;
- ➔ Prendre en compte les nouveaux besoins de la population et proposer des logements spécifiques aux personnes âgées ou à mobilité réduite.

1.4 - Diagnostic socio-économique

Détermination des enjeux

Prise en compte dans le PLU

Les activités économiques

→ Les activités agricoles

Les terres agricoles occupent plus de 53% du territoire. Toutefois, seulement 2 exploitations sont encore en activité sur la commune, soit une disparition de 7 exploitations entre 2000 et 2010.

Les terres sont majoritairement vouées à la culture de céréales et d'oléo-protéagineux.

A noter la présence de six centres équestres sur le territoire, tous implantés dans la vallée de l'Aubetin.

- ✓ Protéger les espaces agricoles par un zonage et une réglementation spécifique.
- ✓ Limiter au strict minimum les prélèvements de terres agricoles au profit de l'urbanisation et de la diversification des équipements publics.
- ✓ Inciter à la réutilisation des anciens bâtiments agricoles pour l'accueil de nouvelles activités.

→ Les activités artisanales et commerciales

La commune compte de nombreuses entreprises et artisans dont elle souhaite faciliter le développement mais aussi laisser la possibilité d'en accueillir de nouveaux.

- ✓ Permettre l'implantation d'activités dans les zones urbaines et proposer un règlement dans ce sens, tant qu'aucune gêne n'est apportée au voisinage résidentiel.

Les déplacements

→ Le territoire est desservi par plusieurs routes départementales dont la RD 402 qui supporte un trafic routier très important.

→ La commune subit des problèmes récurrents d'excès de vitesse dans les zones bâties.

→ Les capacités de stationnement sont insuffisantes à proximité des équipements scolaires et des services de proximité.

→ La commune est desservie par

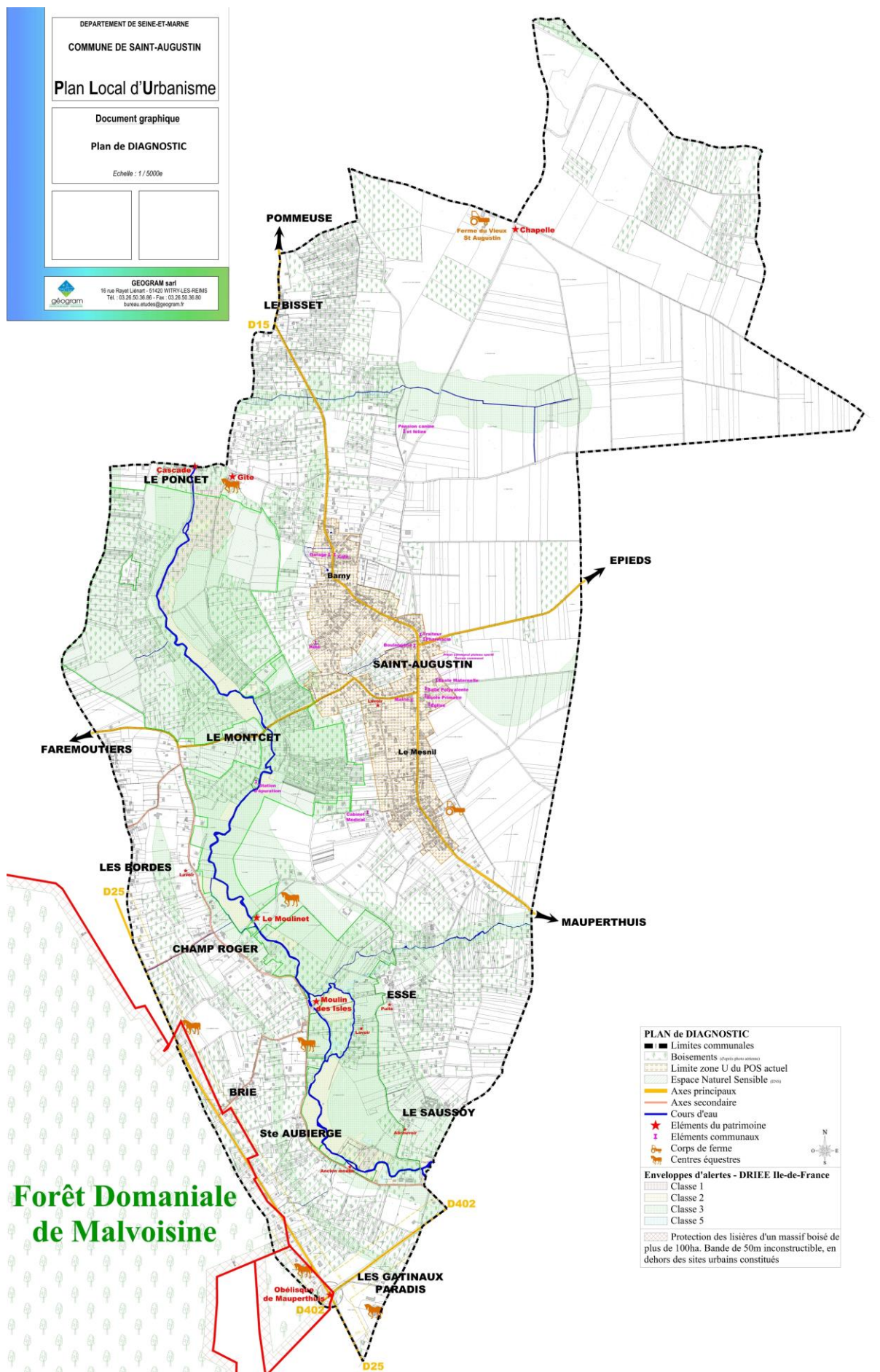
- ✓ Maintien d'emplacements réservés destinés à améliorer la circulation et augmenter les capacités de stationnement dans certaines rues du bourg.
- ✓ Réglementation des accès et des voiries pour garantir une desserte et une organisation du bâti qui minimise les risques liés aux circulations routières.
- ✓ Limitation des capacités de densification dans la vallée de l'Aubetin pour éviter tout renforcement du trafic sur les routes

plusieurs lignes de bus du Transdev et du Tramy.

→ Plusieurs sentiers de randonnées traversent la commune dont le GR 14.

sous-dimensionnées qui parcourent la vallée.

- ✓ Fixation d'un nombre de places de stationnement minimum à prévoir pour les constructions nouvelles.
- ✓ Mise en valeur des cheminements doux en zones urbaines par la mise en place d'OAP et d'emplacements réservés.
- ✓ Prise en compte des chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées et mise en valeur du réseau de sentes piétonnes qui parcourent le territoire (mise en place d'OAP).



II – Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

2.1 - Evolution de l'occupation du sol sur le territoire communal

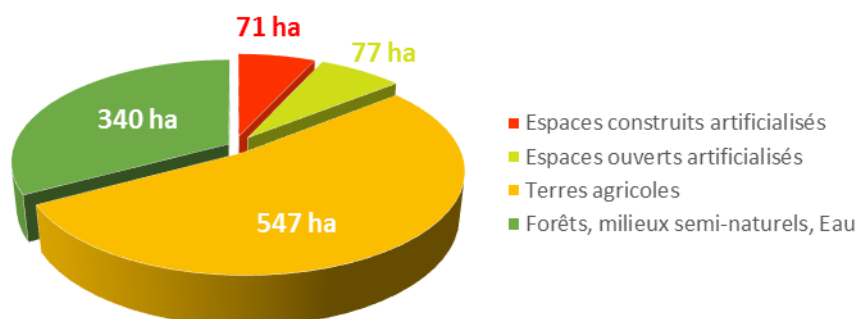
❖ **Analyse de la consommation d'espaces depuis 1989 sur le territoire communal**

Depuis la date d'approbation du POS en septembre 1989, la commune de Saint-Augustin a connu un développement de son urbanisation qui s'est opérée principalement dans les zones urbaines du bourg ainsi que dans les zones NB du POS localisées dans la Vallée de l'Aubetin.

Entre 1990 et 2012, le parc de logement est passé de 675 à 807 soit 132 logements supplémentaires.

L'analyse de photos aériennes de 1990 étant peu concluantes, l'évolution de l'artificialisation des sols sera analysée d'après la base de données du MOS de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France (IAU-IdF) entre 1990 et 2012.

Mode d'occupation des sols en 1990



Mode d'occupation des sols en 2012



Entre 1990 et 2012, la commune a enregistré une baisse de 12 ha d'espaces agricoles et de 29 ha d'espaces semi naturels. Ces 41 hectares se retrouvent dans les espaces artificialisés avec une augmentation de 18 ha des espaces construits et de 23 ha des espaces ouverts qui correspondent majoritairement aux espaces occupés par les jardins individuels.

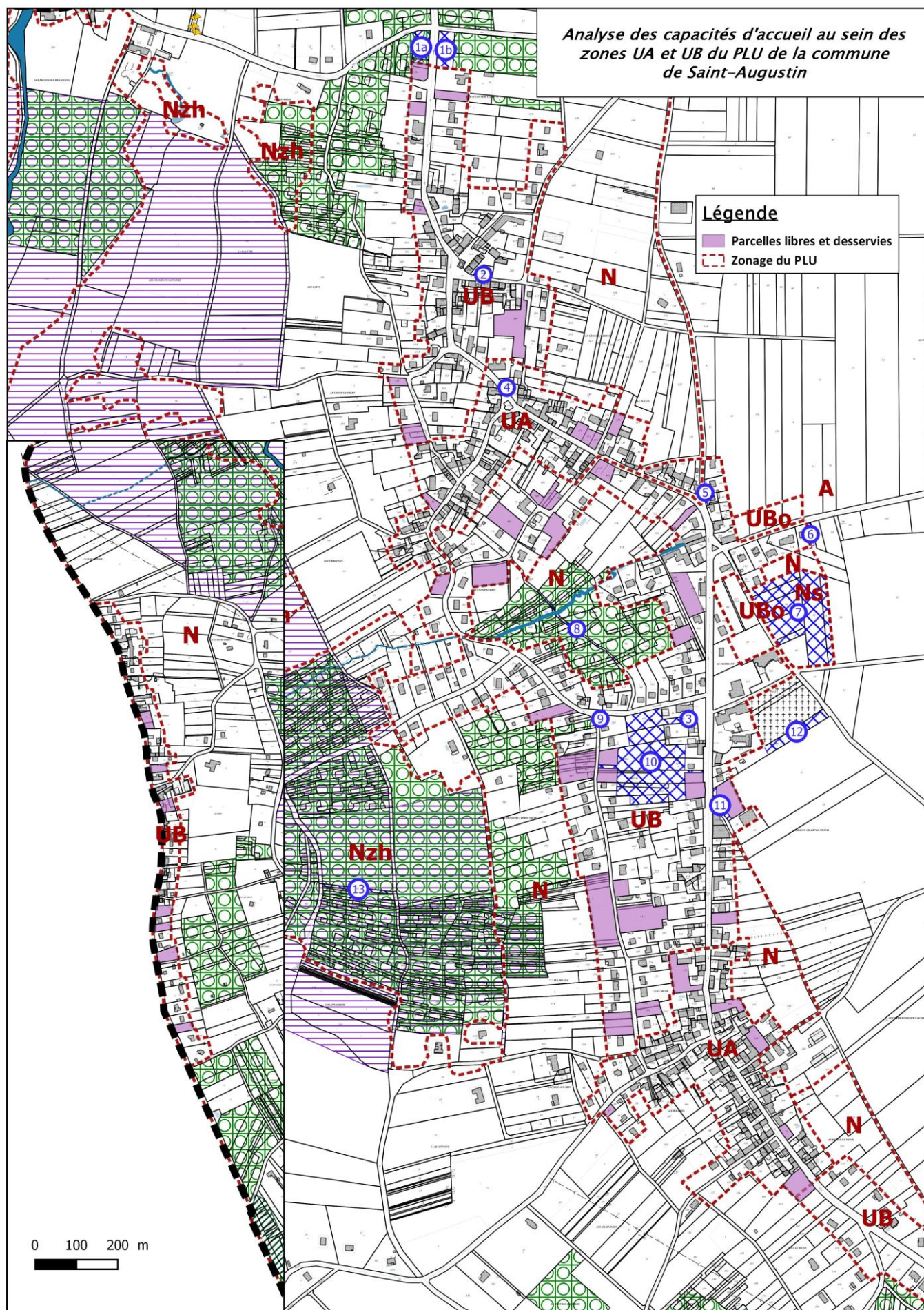
Cette évolution prend en compte le développement des constructions à vocation d'habitat, mais aussi celles à vocation d'activité (bâtiments agricoles, centres équestres...) et d'équipements publics (pôle scolaire, équipements sportifs,...).

Sur la période 1999/2012, 8 hectares ont été artificialisés par de nouvelles constructions.

Cette analyse prend en compte la totalité des espaces construits ou artificialisés sur le territoire sans discerner les constructions en extensions ou en densification.

2.2 – Identification des capacités de densification

Les zones urbaines affichées au PLU de Saint-Augustin (UA et UB) abritent plusieurs terrains libres desservis par les réseaux (eau, assainissement, voirie) ; ils représentent une surface d'environ **4,93 ha**. En prenant en compte la forme des parcelles et les contraintes réglementaires, nous estimons les capacités d'accueil dans les dents creuses à environ **70 logements** de type pavillon individuel. Ces capacités d'accueil ont été prises en compte dans la définition du projet de développement de la commune.



2.3 - Objectif de modération de consommation des espaces agricoles et naturels fixés dans le cadre du PLU

L'objectif premier de ce PLU est de maîtriser le développement de l'urbanisation en identifiant les secteurs destinés à accueillir les nouvelles constructions. Cet objectif se traduit par la densification du bourg de Saint-Augustin et par la préservation de la vallée de l'Aubetin et de ses coteaux afin de mettre un terme à l'étalement urbain dans la vallée.

De ce fait l'objectif de modération est élevé sur la commune puisque le PLU ne prévoit que des extensions très restreintes. La ponction sur les espaces agricoles ou naturels est extrêmement limitée et localisée en limite immédiate des zones bâties.

L'objectif est de réduire d'au moins de moitié la consommation d'espace réalisée sur les quinze dernières années. En prenant comme référence la consommation entre 1999 et 2012, cela porte à une consommation maximum de 4 hectares.

III – Traduction et justifications des orientations du PADD dans les documents graphiques

3.1 - Fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sur les bases d'un diagnostic, le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document traduit un projet global pour la commune établi en prenant en compte les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestières dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt et d'aménagement durable. Cette réflexion sur l'aménagement durable conduit à s'inscrire dans une démarche fondée sur la nécessité de :

- satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir,
- répondre aux besoins des populations sans discrimination,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrer des espaces,
- préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, à améliorer notre cadre de vie et à préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

Ce PADD est le fondement des choix et prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal, mais en tenant compte des données et besoins de l'ensemble du bassin de vie. Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ses orientations. Bien qu'étant la clé de voûte du PLU, il n'est pas opposable aux autorisations et déclarations.

Les orientations générales dégagées par le document s'appuient d'une part, sur les éléments du diagnostic mais aussi et surtout sur une volonté communale de prendre en compte des besoins à satisfaire.

Le projet de territoire de Saint-Augustin, transcrit au PADD, identifie les orientations suivantes :

- Mettre en œuvre un développement modéré de la commune, réservé aux espaces bâtis du centre du bourg (Barney et le Mesnil).
- Maîtriser l'urbanisation des hameaux.
- Elaborer un règlement permettant de conserver les caractères dominants de chaque

secteur du village.

- Aménager le centre-bourg en vue de favoriser les animations, la vie sociale et sportive.
- Protéger l'environnement faunistique et floristique de la vallée de l'Aubetin.
- Identifier et protéger les zones humides, sources, rus, berges et prairies.
- Identifier et protéger les espaces paysagers remarquables et le patrimoine de la commune.

3.2 - Orientations concernant l'habitat

La commune de Saint-Augustin s'étend sur 1037 hectares et compte 1743 habitants au recensement INSEE de 2012.

La commune a connu une croissance démographique importante depuis les années soixante avec une population qui a vu ses effectifs tripler au cours des quarante dernières années.

Depuis 1999, la population affiche une croissance annuelle de 1,63% qui s'est traduite par l'accueil de 331 habitants et de 114 résidences principales (dont 79 nouvelles constructions).

La répartition de la population par tranche d'âge a peu évolué entre 1999 et 2012. On peut noter toutefois un léger vieillissement de la population avec les plus de 60 ans qui dépassent les 20% de la population.

Le parc de logements est en grande majorité composé de maisons individuelles occupées à près de 90% par des propriétaires. Le parc locatif est assez faible sur la commune (moins de 9% du parc total de logement) et ne comprend aucun logement social.

La construction neuve sur la commune pour la période 2002-2012 est de 43 logements, soit en moyenne 4 logements par an.

La commune de Saint-Augustin présente l'avantage d'accueillir les équipements scolaires du niveau primaire et les structures d'accompagnement que sont la cantine et le service d'accueil périscolaire. Ces équipements, complétés par des commerces de proximité et des services médicaux, assurent une attractivité résidentielle à la commune.

➡ Le projet communal vise donc à conforter cette attractivité en permettant l'accueil de nouveaux habitants, voire d'activités et ce en restant compatible avec les documents supra-communaux et notamment le SCoT qui privilégie le développement de l'urbanisation au sein

des territoires disposant des capacités et des ressources urbaines adéquates notamment en termes de services et équipements permettant de réduire les besoins en déplacements.

Par souci de modération de consommation des espaces agricoles et naturels, de protection de l'environnement et de préservation du cadre paysager et du cadre de vie, le PLU de Saint-Augustin n'affiche pas de nouvelle zone à urbaniser, l'accueil de nouveaux habitants s'effectuera intégralement dans les zones UA et UB du centre-bourg.

Les objectifs d'accueil de population nouvelle seront donc modérés pour répondre à ce parti d'aménagement. Le développement urbain sera défini à une échéance d'une quinzaine d'années sur la base d'une croissance annuelle d'environ 0,7 à 0,8% ce qui constitue une croissance acceptable au regard de l'intégration sociale des nouveaux habitants et évite toute création de zone à urbaniser.

Pour satisfaire cet objectif et sur la base d'un taux d'occupation des logements de 2,6 personnes par foyer à l'horizon 2030, le besoin en logements nouveaux est estimé à environ 120 constructions nouvelles pour un seuil de population de 2000 habitants.

Population	Années de référence	Croissance annuelle envisagée	Projection en	Population estimée	Soit une variation de
1743	2012	0,75%	2030	1994	+ 251 personnes
Taille moyenne des ménages en 2030			2,6	767 ménages	+ 119 ménages

Ce scénario permet de répondre aux besoins de logements liés au « desserrement » (la taille moyenne des ménages diminuant, un simple maintien du niveau de population demande une augmentation du nombre de logements) ainsi qu'à celui d'une croissance raisonnée permettant à Saint-Augustin de conserver son poids démographique dans le bassin de Coulommiers et de constituer une zone de chalandise suffisante pour les commerces et équipements nécessaires à la population.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

1. Conforter les possibilités d'urbanisation et de densification des terrains du centre-bourg desservis par les réseaux pour :

- Limiter la consommation foncière au profit d'une densification de l'enveloppe bâtie,
- Harmoniser le bourg en favorisant les constructions dans les espaces

libres à l'intérieur de la zone bâtie du bourg au lieu de s'étendre sur les espaces naturels ou agricoles limitrophes,

- Rapprocher la population des services, équipements publics et commerces de proximité, existants et à venir, afin de réduire le recours systématique aux déplacements motorisés individuels.
- Mettre un terme au développement du mitage de la vallée de l'Aubetin en autorisant les constructions nouvelles uniquement sur le bourg de Saint-Augustin (en particulier les constructions de logements nouveaux).

Cette densification permet d'augmenter le nombre de résidences (et donc la population) sans pour autant étendre l'enveloppe urbaine. Il en découle un meilleur respect des terres agricoles et naturelles ainsi qu'un maintien des grandes lignes du paysage urbain actuel.

Cette orientation se traduit au document graphique du PLU par le classement en zone urbaine des secteurs à dominante d'habitat.

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire de Saint-Augustin, les zones urbaines regroupent :

- l'ensemble de la zone bâtie et équipée du bourg (Barney et le Mesnil) qui regroupent les constructions à vocation de logement, d'activité et d'équipements, les jardins individuels et les espaces publics ;
- les terrains libres desservis par les réseaux et situés dans l'enveloppe urbaine la zone urbanisée,
- les habitations implantées le long de la rue Sainte-Fare en limite avec la commune de Faremoutiers.

► Le PLU distingue deux types de zones urbaines : les zones UA et UB.

- La zone UA est une zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les constructions du centre-bourg de Saint-Augustin caractérisées par une architecture, une implantation et une densité spécifiques aux centres anciens.
- La zone UB regroupe l'habitat plus récent de Saint-Augustin, caractérisé par une densité plus faible qu'en UA et par un habitat de type pavillonnaire.

→ La zone UA

La zone UA regroupe deux secteurs du bourg de Saint-Augustin ; le centre ancien de Barny et celui du Mesnil.

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat avec des logements à de un à deux niveaux, souvent édifiés en mitoyenneté et/ou implantés à l'alignement (nombreux pignons implantés à l'alignement). Cette zone présente un tissu urbain assez dense.

Ces secteurs classés en zone UA présentent un bâti ancien caractéristique nécessitant des règles spécifiques par rapport aux constructions plus récentes classées en zone UB.

Le règlement vise à maintenir les caractéristiques morphologiques du bâti (densité, modes d'implantation des bâtiments) et à permettre la diversification des occupations du sol, de manière à maintenir leur attractivité vis à vis des habitants (habitat, équipements, commerces de proximité...).

→ La zone UB

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat, de type pavillonnaire mais qui compte aussi quelques constructions plus anciennes. Elle comprend majoritairement de l'habitat individuel réalisé au coup par coup, au gré des opportunités foncières.

La morphologie du domaine bâti n'est pas susceptible d'évoluer fondamentalement et le règlement de la zone tend essentiellement à éviter que ne se développent des incompatibilités entre les utilisations du sol, tout en conservant la possibilité de diversifier ses fonctions.

Cette zone englobe le tissu urbain implanté dans le bourg de Saint-Augustin qui s'est développé entre et autour des deux zones UA de Barny et du Mesnil.

Les limites de la zone UB ont été définies sur l'enveloppe des parties déjà urbanisées de la commune, au droit des dernières constructions, afin de limiter le développement linéaire de l'urbanisation, contraire aux objectifs définis dans le Grenelle de l'Environnement. En profondeur, les limites ont été définies sur le parcellaire ou selon l'implantation des constructions existantes. La zone UB, comme la zone UA est suffisamment desservie par les réseaux.

Les règles édictées dans la zone UB visent essentiellement :

- à maintenir son caractère en limitant notamment la densité (emprise au sol de 30 %) et en excluant les modes d'occupation des sols non compatibles avec ce type de zone à caractère plus résidentiel ;
- à donner une homogénéité au tissu, notamment par des prescriptions concernant la hauteur et l'implantation des bâtiments.

D'ordonnancement distinct, la distinction entre la zone UA et la zone UB repose sur :

- Les caractéristiques architecturales du bâti :
- L'habitat ancien construit en matériaux traditionnels pour la zone UA ;
- L'habitat pavillonnaire pour la zone UB
- L'implantation des éléments bâtis qui les composent :
- L'habitat dense implanté en front de rue et en limite pour la zone UA ;
- L'habitat plus disparate implanté en majorité en retrait de la voie et des limites séparatives pour la zone UB.
- L'emprise au sol : la densité est plus forte en zone UA qu'en zone UB.

Les élus souhaitent conserver ces caractéristiques en imposant des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, d'implantation par rapport aux limites séparatives et d'emprises au sol distinctes pour ces deux zones

Au sein de l'ensemble des zones UA et UB, la réglementation autorise :

- le renforcement de l'habitat ;
- le développement des services et des activités compatibles en milieu urbain et ce, dans un souci de mixité.

En revanche, y sont interdits dans un souci de protection des habitations et du cadre de vie des habitants :

- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de camping et de caravanage soumis à autorisation préalable et les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- les affouillements et exhaussements du sol non autorisés à l'article UB2 ci-dessus
- Les dépôts de toute nature hormis ceux autorisés en UB2
- les établissements et les installations soumis à autorisation préalable. En outre, sont également interdits les établissements et installations qui par leurs nuisances sont susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation, ou portent atteinte au site bâti et naturel.
- Les antennes de téléphonie mobile ainsi que celles des radioamateurs
- Les citernes sont interdites sur rue
- Les sous-sols

La réglementation applicable dans chacune de ces zones urbaines (UA et UB) autorise la construction d'habitations et l'implantation de services et d'activités compatibles avec le

milieu environnant, et ce afin d'être en adéquation avec le principe de mixité urbaine et fonctionnelle. En revanche, les activités économiques qui engendrent des nuisances importantes, et de ce fait incompatibles avec le caractère résidentiel de ces zones, sont interdites.

La densification de l'enveloppe urbaine s'avérant insuffisante pour atteindre les objectifs fixés en matière de croissance de population, une extension raisonnée de l'urbanisation est donc nécessaire pour atteindre les objectifs du PADD.

2. Délimiter des secteurs de développement soumis à orientations d'aménagement sur des terrains desservis par les réseaux.

Afin d'accroître les possibilités d'accueil sur la commune, deux secteurs ont été définis à proximité immédiate des équipements publics. Il s'agit des zones UBo.

Deux secteurs, desservis par les réseaux ont été identifiés au PLU pour accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat. Afin de garantir un aménagement cohérent et de qualité, ces secteurs sont soumis à orientation d'aménagement :

- ➔ **La zone UBo le long de la route d'Epieds** a été délimitée pour conforter l'entrée de ville. Elle comporte des orientations sur l'aménagement paysager de l'entrée du bourg et sur la création de places de stationnement pour faciliter l'accès aux commerces de proximité implantés au carrefour avec la route de Meaux.

- ➔ **La zone UBo du chemin de Beauthail** englobe des terrains accessibles depuis la rue de Meaux et longés par le chemin de Beauthail à l'Est. Cette zone à vocation d'habitat prévoit également la réalisation d'orientations visant le renforcement des capacités de stationnement à côté des équipements scolaires et la création d'un cheminement piéton depuis la rue de Meaux en passant par l'arrière des parcelles déjà urbanisées.
Cette zone est également située en face des futurs équipements sportifs prévus sur la zone Ns.

La réglementation applicable dans ces zones est identique à celle de la zone UB, la seule différence étant l'application d'orientations d'aménagement (OAP) présentées dans le document n°3 du PLU : Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3. Autres dispositions du PLU visant à atteindre les objectifs du PADD en matière d'habitat.

Afin de prendre en compte l'évolution des besoins de la population et diversifier l'offre en logements sur la commune, des terrains libres en centre-bourg sont inscrits en emplacement réservé afin de réaliser des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite. La localisation centrale de ces terrains est un atout majeur pour la réalisation de ce type de logements, puisqu'elle garantit la proximité des services de proximité, des équipements publics et des transports en communs.

Description du projet prévu sur l'ER n°10 :

« Sur l'ER n°10, la commune envisage d'installer un parc de type Résidence Séniors qui serait composé d'une vingtaine de cottages dont l'équipement serait adapté aux personnes à mobilité réduite. Ces logements seront harmonieusement répartis sur l'espace de façon à garantir l'intimité des résidents sans toutefois être isolés.

La circulation des véhicules sur le site sera réservée aux locataires et au service. Des circulations douces seront aménagées pour la traversée du parc arboré, des espaces de rencontre permettront de faciliter les échanges intergénérationnels.

Un étang borduré pourra accueillir des canards d'ornement et quelques animaux familiers et discrets agrémenteront la promenade. L'emplacement sera entièrement clôturé et doté de passages antifuite pour les animaux. Au centre de l'ensemble, une construction abritera une salle d'animation et/ou de repas, des salles d'accueil pour les services de coiffeur, pédicure et esthéticienne, ainsi qu'un espace fitness. Quelques chambres réservées aux invités des résidents seront disponibles. L'aménagement tentera d'exploiter au maximum les énergies renouvelables : panneaux photovoltaïques, solaires, récupération d'eau de pluie, géothermie si possible. Un parking sera disponible rue de Courtesoupe.

En plus d'être d'utilité publique, ce projet sera générateur de ressources et d'emplois durables pour la commune. »

Le schéma ci-après illustre le type d'aménagement envisagé sur le site :



3.3 - Orientations concernant le développement des activités économiques et commerciales

1- Préserver les activités économiques implantées sur le territoire et favoriser leur diversification et leur développement.

Aucune zone n'étant réservée à l'accueil d'activité, le PLU permet, à travers son règlement, le maintien et le développement d'activités au sein des zones UA et UB sous réserves de la compatibilité de ces activités avec la vocation résidentielle de ces zones. Cette mesure participe au maintien d'une mixité fonctionnelle des zones urbaines.

2- Pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole est présente sur le territoire communal et générateur d'emplois. Cette activité est pérennisée au PLU par :

- la prise en compte des sièges d'exploitation existants ;
- un règlement adapté permettant leur développement.

Afin de préserver la ressource agricole, la grande majorité des terres agricoles bénéficient d'un classement en zone agricole (A).

La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations liées aux activités agricoles.

Au sein de cette zone, sont notamment autorisées :

- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être édifiées postérieurement, à la construction de bâtiments agricoles.
- Les constructions de bâtiments d'activités nécessaires à une exploitation agricole,
- Les constructions liées à la diversification agricole dont la valorisation non alimentaire des agro ressources et si elles restent accessoires à la production principale.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif en cas de nécessité technique dûment justifiée.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les éoliennes d'autoconsommation sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- les aménagements et les extensions des constructions 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.

En zone agricole le règlement prévoit donc les dispositions nécessaires à la pérennisation de l'activité agricole en permettant la réalisation des constructions liées et nécessaires à cette dernière tout en envisageant la diversification dans le prolongement de l'acte de production.

Une partie des terres cultivées implantées au nord du territoire, sont classées en zone Ap, zone agricole protégée et inconstructible même pour l'activité. Ce classement se justifie également par la préservation des vues sur la Vallée du Grand Morin. Si ce classement limite les possibilités de constructions, il est cependant sans effet sur les pratiques culturelles et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

La classification en zone naturelle des terres agricoles implantées dans la vallée de l'Aubetin a été retenue pour des impératifs liés à la préservation environnementale de ce secteur.

De même, les zones humides à enjeux, identifiées par le SAGE des deux Morin, sont identifiées en zone Azh lorsqu'elles concernent des terres agricoles. Un règlement spécifique et assez strict s'y applique pour préserver le fonctionnement des zones humides.

3.4 - Orientations concernant les transports, les déplacements et les équipements

1- Sécuriser les circulations

- ❖ Pour minimiser les risques en matière de sécurité routière et afin d'optimiser le confort d'usage, le règlement de l'ensemble des zones du PLU prévoit :
 - Inscription de nombreux emplacements réservés dans le bourg destinés à élargir des voies, augmenter les capacités de stationnement et améliorer la lisibilité des entrées d'agglomération pour réduire la vitesse de circulation.
 - L'obligation de desserte par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile qui réponde aux exigences en matière de sécurité.
 - Que les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
 - Que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
 - Des règles de stationnement adaptées aux différents types de constructions autorisées.
 - des retraits des constructions en zone UB pour faciliter le stationnement des véhicules devant la construction.
- ❖ L'absence de développement urbain dans la vallée permet d'éviter le renforcement du trafic routier sur des routes sous-dimensionnées et de réduire les risques en matière de circulation routière sur ces secteurs.

2 – Développer les déplacements en modes doux

- ❖ Mise en place d'emplacements réservés destinés à renforcer le réseau de cheminements doux sur la commune (ER n°8, 13 et 15). Les sentes piétonnes qui parcourent le bourg sont matérialisées pour favoriser les modes de circulations doux et identifier les liens entre ces sentes et les itinéraires de randonnées.
- ❖ L'OAP de la zone UBo du chemin de Beauthail prévoit la réalisation de sentes piétonnes pour accéder aux équipements scolaires.
- ❖ Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées sont identifiés. Ces chemins seront maintenus.

3- Participer à la promotion des transports en communs

Le développement de l'urbanisation étant axé sur le centre-bourg, le rôle des transports en communs est renforcé en évitant la dispersion de l'urbanisation et en privilégiant le développement sur des zones actuellement desservies.

3.5 - Orientations concernant les équipements publics et les loisirs.

La municipalité souhaite développer et diversifier les équipements publics pour répondre aux besoins grandissants de la population actuelle et à venir. Pour cela, le PLU affiche une zone Ns, réservée à l'implantation d'équipements publics liés aux activités de sports et de loisirs. Cette zone est localisée à proximité immédiate des équipements scolaires pour limiter les déplacements.

Par ailleurs le PLU autorise le changement de destination des trois moulins implantés le long de l'Aubetin et d'une ancienne grange afin de permettre le développement d'activités liées au tourisme et aux loisirs. Cette mesure a également pour objectif la pérennisation de bâtiments d'intérêt patrimonial.

La municipalité souhaite préserver et mettre en avant les itinéraires de randonnées sur la commune et en créer de nouveaux afin de valoriser les paysages et le patrimoine disséminés

dans la vallée, en particulier le patrimoine lié à l'eau (lavoir, sources...). Cette orientation se traduit notamment par la mise en place d'emplacements réservés (ER n°8, 13 et 14).

3.6 - Orientations concernant le développement des communications numériques

La commune dispose d'une bonne desserte par le réseau numérique.

Le règlement du PLU impose pour l'ensemble des zones que les fourreaux nécessaires au raccordement soient prévus dans les travaux d'aménagement de voirie et d'enfouissement des réseaux.

3.7. Les orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

La commune de Saint-Augustin bénéficie d'un environnement naturel riche et diversifié qui participe pleinement à l'identité paysagère et à la qualité du cadre de vie.

Les prescriptions affichées au PLU participent à la préservation de la fonctionnalité écologique du territoire communal en préservant les espaces de vie et de déplacement des espèces. L'objectif du PLU est de préserver cette richesse environnementale en affichant notamment les orientations suivantes :

✓ Le classement en zone Naturelle

L'ensemble de la vallée de l'Aubetin qui abrite les ZNIEFF (1 et 2) et l'ENS est préservée de tout développement de l'urbanisation par un classement en zone Naturelle (Zone N). Afin de prendre en compte les constructions existantes, seuls des extensions et aménagements limités sont autorisés sur l'unité foncière bâtie.

La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Toute construction nouvelle y est interdite.

✓ **Le classement en Espaces Boisés Classés des boisements**

Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols et de l'eau, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.

Le Plan Local d'Urbanisme peut en effet classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, clos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du Livre III du Code Forestier.

La protection en Espaces Boisés Classés est une protection forte qui oblige à réviser le PLU si la commune souhaite la suppression de ce classement. Pour mémoire, les espaces boisés ne faisant pas l'objet d'un classement au PLU sont déjà protégés par la législation forestière (autorisation préalable de défrichement) s'ils appartiennent à un ensemble boisé de plus de 4 ha (Articles L 311-1 et suivants du code forestier).

La protection de ces bois est d'intérêt général ; elle participe à la stabilité des sols et la protection des habitations et des habitants, notamment sur un territoire où les secteurs à risques de coulées de boue et de ruissellement existent. Sont concernés :

- La grande majorité des boisements implantés sur les coteaux surplombant la vallée de l'Aubetin et celle du Grand Morin (sur la pointe nord du territoire) ;
- Les boisements relictuels laissés en place au sein des terres cultivées pour assurer le drainage des sols (à l'est du bourg) ;
- Le bois du Crayon présent au centre bourg (entre les anciens hameaux de Barny et du Mesnil)

✓ **La protection des lisères de bois**

À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares (Massif forestier de Malvoisine), toute urbanisation nouvelle est interdite sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

✓ **La prise en compte des zones humides**

Les zones humides à enjeux, identifiées par le SAGE des deux Morin ont été protégées de

l'urbanisation par un classement dans un secteur spécifique Nzh ou Azh en fonction de l'occupation des sols ;

Dans les secteurs Nzh et Azh sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

Ces mesures permettent d'avoir un effet positif en protégeant le caractère humide des terrains en question.

✓ **La préservation de la ressource en eau**

Les abords des rus et des cours d'eau sont préservés de toute urbanisation afin de limiter les risques de pollution, de préserver les berges et la ripisylve et de maintenir les axes de déplacement de la faune.

Le PLU affiche également des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter les impacts de l'urbanisation nouvelle sur la circulation de l'eau dans le sol. L'ensemble des nouvelles constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

✓ **La préservation de la trame verte et bleue**

Une orientation d'aménagement spécifique à la trame verte et bleue est mise en place au PLU. Elle a pour objectif d'identifier et de préserver les composants de la trame écologique du territoire, de limiter les ruissellements vers les zones bâties du bourg et de mettre en valeur le réseau des sentes et chemins.

✓ **La préservation des éléments paysagers et architecturaux**

Cette orientation passe par l'identification des bâtiments remarquables et des éléments du patrimoine vernaculaire et naturel réparti sur l'ensemble du territoire communal.

3.8 - Superficie et capacité d'accueil des zones du PLU

3.8.1 Tableau récapitulatif des surfaces de chacune des zones

Les 1038 hectares du territoire communal (**1036,79 ha**) se répartissent comme suit :

Dénomination	Surfaces
---------------------	-----------------

Zones urbaines	
Zone UA	12,33 hectares
Zone UB	41,77 hectares
Secteur UBo	1,11 ha

Zone agricole	
Zone A	301,20 hectares
secteur Ap	93,14 ha
secteur Azh	3,77 ha

Zone naturelle	
Zone N	471,54 hectares
Secteur Ns	1,38 ha
secteur Nzh	110,55 ha

Surface totale	1036,79 hectares
Dont Espaces Boisés Classés	208,16 ha

3.8.2 Capacité d'accueil théorique

Les capacités évaluées dans ce chapitre sont des estimations. La réalisation effective des opérations pourra donner des résultats sensiblement différents, plusieurs paramètres n'étant pas maîtrisés dans le cadre du PLU et en particulier :

- Le **taux de non réalisation** (pour des raisons de spéculation, de statut foncier ou de convenances personnelles, les détenteurs des droits à construire sur les terrains ne les utiliseront pas forcément au cours des 15 prochaines années) ;
- La **densité effective de construction** (Les logements construits n'auront pas nécessairement la capacité maximale possible suivant les règles édictées dans ce document ; de même, la superficie des parcelles éventuellement créées peut varier selon les desiderata de l'aménageur) ;
- La **forme et la taille des parcelles** éventuellement découpées par le propriétaire ;
- Les éventuelles **démolitions suivies de reconstructions** de logements n'ayant pas les mêmes capacités qu'à l'origine ;
- La **destination des bâtiments**, le règlement laissant la possibilité d'implanter des activités non nuisantes au sein des zones d'habitat dans un souci de mixité urbaine prôné par la loi SRU.

Suivant les facteurs présentés ci-dessus, on obtient donc pour la commune de Saint-Augustin, les potentialités et la projection en termes d'habitant suivants :

- **Point mort**

Sur la base d'un phénomène de desserrement à 2,6 habitants par logement, environ **22 logements** sont nécessaires d'ici 2030 pour stabiliser la population à son niveau actuel.

- **Analyse des dents creuses :**

Au sein des zones U, les dents creuses ont été estimées à **4,93hectares** (seules les parcelles libres et desservies ont été prises en compte).

En prenant en compte la forme des parcelles et les contraintes réglementaires, nous estimons les capacités d'accueil dans les dents creuses à environ **70 logements** (constructions individuelles) soit environ 182 habitants.

Nombre de logements	Taux d'occupation/ménage	Nombre d'habitants supplémentaires
70	2,6 pers/foyer	182 habitants

- **Analyse des secteurs potentiels d'extension à vocation d'habitat**

<i>Nom de la zone</i>	UBo « route d'Epieds »	UBo « Ecole »	ER Centre-bourg	UB Rue de la Baudette
<i>Surface totale</i>	3585 m ²	6880 m ²	12 585 m ²	1338 m ²
<i>Déduction équipements communs (voirie, espaces verts, etc.)</i>	(30%) Reste 2 509 m ²	(35%) 4 472 m ²	(30%) 8 810 m ²	/
<i>Objectif de densité (nette)</i>	20 logements/ha	16 logements/ha	<i>Pas de projet défini sur la capacité d'accueil</i>	20 logements/ha
<i>Taille moyenne des parcelles</i>	500 m ²	625 m ²		450 m ²
<i>Taille moyenne des ménages</i>	2,6 personnes / foyer	2,6 personnes / foyer		2,6 personnes / foyer
<i>Projection en nombre de logements</i>	5	7		3
<i>Projection en nombre d'habitants</i>	13	18		8

Total général dents creuses et zones d'extension : environ 85 logements sur une quinzaine d'années (durée de vie estimée du document d'urbanisme)

➔ **22 logements pour une stabilisation à 1 743 habitants**

➔ **63 logements pour une population estimée à environ 1875 habitants**

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2012	1743	9,41%	0,50%
2030	1907		

Ces capacités d'accueil sont inférieures au projet de développement affiché au PADD qui prévoit l'accueil d'environ 250 habitants à l'horizon 2030.

Toutefois, les projections présentées ci-dessous ne prennent pas en compte le projet de création de résidences pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite en centre-bourg, ni la réhabilitation des logements vacants qui représentent 42 logements en 2016 (recensement communal en février 2016) ou les possibles changements de statut de résidences secondaires en résidences principales (98 logements secondaires ou occasionnels sur la commune en 2012). Par ailleurs, la commune affiche également de nombreuses possibilités de divisions de bâtiments existants en plusieurs logements. C'est pourquoi les élus ne souhaitent pas ouvrir d'avantage de zones à l'urbanisation.

Le règlement des zones urbaines répond aux objectifs fixés par la loi SRU en matière de mixité urbaine en laissant la possibilité d'accueillir aussi bien du logement qu'il soit individuel ou collectif que des constructions à usage d'activités tertiaires, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel des zones concernées.

IV – Traduction des orientations dans les OAP

Des orientations d'aménagement ont été définies sur deux zones urbaines (UBo) pour garantir l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager.

Ces orientations concernent :

- La mise en place de stationnements publics adaptés au nombre de logements créés, afin d'éviter tout renforcement du stationnement sur voirie, d'augmenter l'offre en stationnements à proximité des équipements publics et des commerces et services de proximité et réduire les difficultés de circulation sur le bourg.

- La création de voies dédiées au cheminement doux afin de lier ces zones aux zones urbaines existantes et de compléter le réseau de liaisons douces du bourg.
La mise en place de ces liaisons permet de limiter l'usage des véhicules particuliers ce qui permet à la fois de réduire les risques routiers, de limiter la pollution de l'air, de lutter contre le réchauffement climatique et de renforcer la trame verte sur le territoire conformément aux lois dites « Grenelle de l'environnement ». Par ailleurs, ces liaisons sont situées à proximité immédiate du pôle scolaire ce qui renforce la sécurité des enfants lors de leurs déplacements quotidiens à l'école.

- La création d'espaces enherbés et arborés pour conserver la qualité du cadre de vie, marquer l'entrée de ville sur la route d'Epieds et préserver des espaces de biodiversité dans les zones urbaines.

Des Orientations d'aménagement et de programmation sont également instaurées sur la mise en place de la Trame verte et bleue et les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir ainsi que sur les principes d'accès sur l'Emplacement réservé n°10 du centre-bourg.

V – Traduction de ces orientations dans le document écrit (règlement du PLU) et motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document 4-1 « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones. Elles sont définies à travers les 15 articles prévus par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Conformément aux orientations d'aménagement définies dans le PADD, la réglementation du PLU de Saint-Augustin s'attache à prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain existant ainsi que les adaptations indispensables à l'évolution du bâti existant et à permettre l'insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans le paysage urbain et naturel.

5.1 - Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat

Zones UA et UB	
Articles	Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol
Articles 1 et 2 : Interdits ou autorisés sous condition	La réglementation définie vise à : - Respecter la vocation résidentielle de ces zones. - Favoriser la mixité activité /habitat tout en protégeant l'habitat de toutes nuisances. - Prendre en compte l'activité agricole présente dans les zones urbaines. Soumettre les secteurs UBo à la réalisation des Orientations d'aménagement et de programmation
Article 3 : Accès et voirie	La réglementation définie vise à : - Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible et adapté au nombre de logements desservis; - Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.
Article 4 : Réseaux	La réglementation définie vise à : - Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau avec un branchement par logement ; - Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement.

	- Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ; - Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle. L'objectif de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.
Article 5 : Caractéristiques des terrains.	Article non réglementé afin de permettre la densification du bâti.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	La réglementation définie vise à : - Prendre en compte la typologie des constructions implantées en zone urbaine. En UA, l'implantation à l'alignement est privilégiée. En UB, un retrait compris entre 5 et 10 m est imposé afin de faciliter le stationnement sur la parcelle et ainsi éviter une occupation anarchique du domaine public.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En UA, les constructions sont autorisées sur les deux limites séparatives afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions. En UB, l'implantation est autorisée sur une des limites séparatives latérales ou en retrait, pour conserver une cohérence dans l'urbanisation des zones UB et maintenir des espaces ouverts en façade. En cas de retrait, la distance est fixée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres pour préserver l'ensoleillement des constructions.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En zones UA, la distance entre deux constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 5 et 10 mètres pour permettre l'accès aux véhicules de secours. En zones UB, la distance entre deux constructions à usage d'habitation est portée à 10 mètres afin d'éviter d'éventuels conflits de voisinage en cas de divisions parcellaires. Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs et des services publics.
Article 9 : emprise des constructions	En zone UA, cet article n'est pas réglementé pour préserver le caractère dense de cette zone. En zone UB, l'emprise au sol est limitée à 30% pour conserver le caractère ouvert et aéré de ces zones urbaines qui présentent de nombreux espaces enherbés et arborés qui participent pleinement à la biodiversité sur le territoire.
Article 10 : Hauteur des constructions	Afin de conserver la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions autorisées est limitée à R+1+combles avec un maximum de 11 mètres au faîtage.

	Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour - l'aménagement et l'extension d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum dans ce cas étant celle de l'existant, - les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
Article 11 aspect extérieur des constructions	La réglementation définie vise à : - Assurer l'homogénéité du bâti et de leur environnement urbain immédiat. - Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale. - Faciliter la réalisation de projets respectueux de l'environnement.
Article 12 : stationnement	La réglementation définie vise notamment à encadrer strictement le stationnement lié au logement afin d'éviter une occupation anarchique des automobiles sur le domaine public notamment dans les zones à dominante pavillonnaire. Par souci d'équité des places de stationnement sont également imposées pour les constructions d'activités autorisées.
Article 13 Espaces libres et plantations	Afin de préserver les caractéristiques paysagères et environnementales de la commune, une surface minimum doit être réservée aux espaces verts ou non imperméabilisés (15% minimum en UA et 20% minimum sur les autres zones). Cette règle renforcera l'aspect verdoyant ainsi que la biodiversité ordinaire du bourg.
Article 14 : performance énergétique et environnemental	La réglementation définie vise à prendre en compte les objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.
Article 15 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques	La réglementation définie vise à favoriser le développement des communications numériques

5.2 - Dispositions applicables aux zones agricoles

Zones A, Ap et Azh	
Articles	Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol
Articles 1 et 2 : Interdits ou autorisés sous condition	La réglementation définie vise à affirmer la vocation agricole de la zone en autorisant uniquement sous conditions les constructions à usage agricole. - Afin de limiter le phénomène de mitage de l'urbanisation, seule une construction à usage d'habitation est autorisée par siège d'exploitation. - La diversification des activités liées à l'agriculture sont également autorisées. - Le secteur Ap interdit toute construction nouvelle puisqu'il englobe les terres cultivées implantées au haut de coteaux de la vallée du Grand Morin. - Le secteur Azh présente une réglementation très stricte qui permet la préservation des zones humides à enjeux identifiées dans des milieux agricoles.
Article 3 : Accès et voiries	La réglementation définie vise à : - Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; - Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; - Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.
Article 4 : Réseaux	La réglementation définie vise à : - Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau ; - Imposer le raccordement à un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur; - Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle. L'objectif de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En zone A, toute construction devra respecter un recul minimum de 10 mètres. Le but de cette règle est double : - Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment agricole (aux mensurations parfois imposantes) à proximité directe d'une voie ou espace public ; - Dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité pour les véhicules entrant et sortant des exploitations
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En cas d'implantation en retrait, la distance est fixée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres afin de conserver l'aspect « aéré » des zones agricoles et naturelles et faciliter la circulation autour des édifices bâtis.
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur maximale autorisée en zone agricole (12 mètres au faîtage) permet comme pour les zones d'équipements de prendre en compte les besoins spécifiques que peut engendrer l'activité agricole.
Article 11 aspect extérieur des constructions	La réglementation définie vise à permettre l'insertion des bâtiments agricoles dans l'environnement bâti et paysager. Pour les constructions à usage d'habitation, le règlement reprend en majorité les règles des zones urbaines pour obtenir une unité sur le territoire.
Article 12 : stationnement	Règles minimales de stationnement adaptées à la vocation de la zone.
Article 13 Espaces libres et plantations	Il est rappelé la réglementation applicable aux espaces boisés classés situés en zone agricole.
Article 14 : performance énergétique et environnemental	La réglementation définie vise à prendre en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.
Article 15 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques	La réglementation définie vise à favoriser le développement des communications numériques

5.3 - Dispositions applicables aux zones naturelles

Zones N et Nzh	
Articles	Justifications des limitations administratives à l'utilisation du sol
Articles 1 et 2 : Interdits ou autorisés sous condition	Réglementation stricte afin de maintenir le caractère naturel de la zone en limitant les occupations du sol. Toutefois afin de prendre en compte les nombreuses constructions à vocation d'habitat implantées dans la vallée de l'Aubetin le règlement autorise les aménagements, extensions et annexes des constructions existantes en fixant des limites d'implantation et de taille.

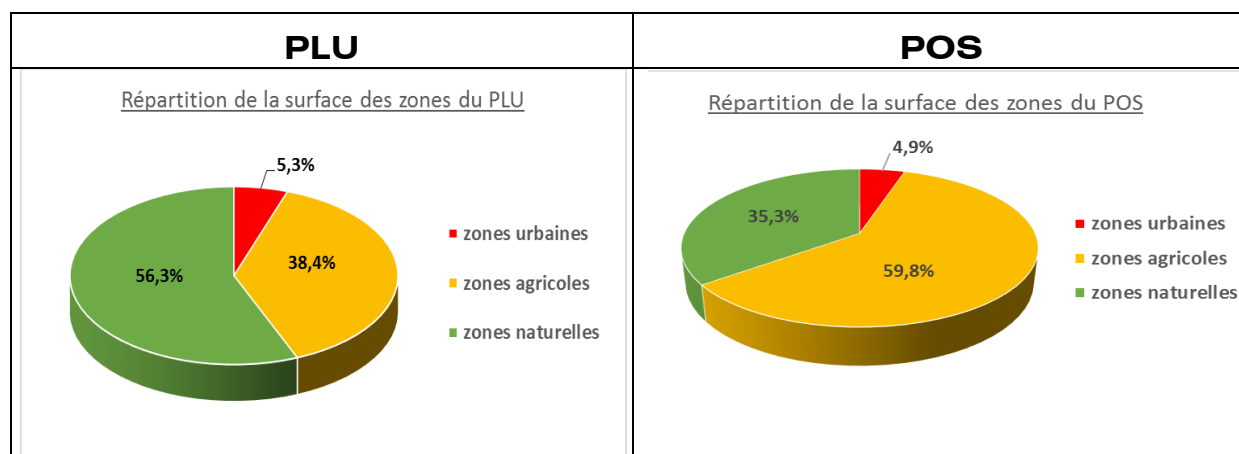
	Quatre constructions bénéficient d'un possible changement de destination à vocation de tourisme ou de loisirs. Le secteur Nzh présente une réglementation très stricte qui permet la préservation des zones humides à enjeux identifiées en grande majorité le long de la vallée de l'Aubetin. Le secteur Ns autorise les constructions et aménagements d'équipements publics liés aux activités de sports et de loisirs
Article 3 : Accès et voirie	La réglementation définie vise à : - Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ; - Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ; - Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.
Article 4 : Réseaux	La réglementation définie vise à : - Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau ; - Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ; - Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle. L'objectif de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Un recul de 10 mètres est à maintenir par rapport aux voies et emprises publiques sauf en cas d'aménagement et extension de constructions existantes.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En cas d'implantation en retrait, la distance est fixée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.
Article 9 : Emprise au sol	Afin de préserver les espaces ouverts et limiter l'imperméabilisation des sols, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.
Article 10 : Emprise et hauteur des constructions	Règle de hauteur plus restrictive pour tenir compte du caractère naturel de la zone.
Article 11 aspect extérieur des constructions	La réglementation définie vise à permettre l'insertion des extensions et annexes dans l'environnement bâti et paysager.
Article 12 : stationnement	Règles minimales de stationnement adaptées à la vocation de la zone.

Article 13 Espaces libres et plantations	Il est rappelé la réglementation applicable aux espaces boisés classés situés en zone agricole. Il est également fixé un pourcentage minimum de non imperméabilisation de 60% en N et 70% en Nzh afin de préserver les capacités d'infiltration et de perturber au minimum les capacités de filtration des sols.
Article 14 : performance énergétique et environnemental	La réglementation définie vise à prendre en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.
Article 15 : Infrastructures et réseaux de communication électroniques	La réglementation définie vise à favoriser le développement des communications numériques

VI – Exposé des motifs des changements apportés au PLU dans le cadre de cette procédure de révision générale

6.1. Evolution des surfaces des zones et explications des changements apportés

Comparaison des surfaces des zones POS / PLU (en hectares)				
PLU		POS		Variation
Zones urbaines				
UA	12,10	UAa	22,84	
		UAb	26,23	
UB	41,67			
UBo	1,11			
		UY	1,20	
Total zones U	54,88	Total zones U	50,61	+4,27
Zones naturelles urbanisées				
		NBa	33,45	
		NBb	19,61	
		NBc	1,36	
		Total zones NB	54,42	
Zones agricoles				
A	301,21	NC	621,80	
Ap	93,14			
Azh	3,77			
Total zones A	398,12	Total zones NC	621,80	-223,68
Zones naturelles				
N	471,85	NDa	76,10	
Nzh	110,56	NDb	62,40	
Ns	1,38	NDc	172,14	
		NDd	1,63	
Total zones N	583,79	Total zones ND	312,27	+271,52
Total général	1036,79	Total général	1039,10	
EBC	203,97	EBC	184,45	+19,52



6.1.1 Pour les zones urbaines

- La distinction des secteurs UAa et UAb est remplacée par un classement en zones zones UA et UB. Ces zones ont été reportées sur le bourg de Saint-Augustin en respectant les implantations historiques des constructions autour des hameaux du Barny et du Mesnil ; les centres anciens étant classés en UA et les secteurs d'habitat individuel moins dense en UB.
- La différence de surface s'explique par l'intégration dans les zones UA et UB du PLU, des zones NBa et NBb qui ont fait l'objet d'une urbanisation depuis l'approbation du POS.
- Par ailleurs, les profondeurs des zones constructibles ont été revues à la baisse pour éviter une urbanisation en incohérence avec la morphologie urbaine actuelle.
- En dehors du bourg, seules les constructions implantées au lieu-dit les Bordes, en limite avec la commune de Faremoutiers, bénéficient d'un zonage en UB, justifié par la présence des réseaux d'assainissement collectifs et par des capacités de densification sur un secteur bien desservi.
- La zone UY, identifiée sur les emprises ferroviaires, a été supprimée, le règlement de la Ap prend en compte l'activité et autorise les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ferroviaires.

6.1.2. Pour les zones agricoles

- La différence de surfaces entre le POS et le PLU s'explique par l'intégralité du classement de la vallée de l'Aubetin en zone naturelle y compris les terres cultivées. Ce choix résulte de la volonté des élus d'afficher une préservation forte de la vallée et de limiter la constructibilité y compris pour l'activité agricole.
- Un secteur Ap, inconstructible, a été mis en place sur la pointe nord du territoire, afin

de préserver les vues sur la vallée du Grand Morin.

- Un secteur Azh a été créé pour les zones humides identifiées en milieu agricole. Il s'applique autour du ru « du Poncet ».

6.1.3. Pour les zones naturelles

- La forte augmentation de la part des zones naturelles entre le POS et le PLU s'explique par le classement en zone N de l'intégralité de la vallée de l'Aubetin, y compris des secteurs urbanisés répartis dans la vallée. Ce classement a été choisi pour stopper l'urbanisation croissante des hameaux répartis au sein de la vallée qui ne disposent pas des capacités de réseaux suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions.
- Un secteur Nzh a été ajouté pour protéger plus particulièrement les zones humides répertoriées le long de l'Aubetin et certains cours d'eau.
- A côté des équipements scolaires, un secteur NS a été créé pour permettre la création d'équipements publics liés au sport et aux loisirs.

6.1.4. Les emplacements réservés

- Sur les 5 emplacements réservés affichés au POS, le PLU en maintient en partie 2. Le tableau ci-dessous liste les ER du POS et leur reprise ou non dans le PLU :

Emplacements réservés inscrits au POS	Devenir au projet de PLU
ER 1 : Equipements socio-culturels	Supprimé : les terrains ont été acquis par la commune.
ER 2 : Equipements scolaires	Maintenu en parti et intégré à l'ER 10 pour la création de logements pour personnes âgées et à mobilité réduite
ER 3 : Espaces verts et équipements de loisirs	Supprimé. La localisation de cet ER n'étant plus pertinent au regard du projet urbain actuel.
ER 4 : Elargissement de la rue du Champ Guérin	Supprimé
ER 5 : Ouverture au public du Bois de Courtesoupe	Supprimé : Le PLU n'affiche plus l'acquisition du bois. Un ER a été maintenu en vue de la création d'un sentier pour renforcer le maillage des cheminements doux sur la commune.

De nouveaux emplacements réservés ont été créés au PLU :

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1a	Aménagement de l'entrée de ville de part et d'autre de la rue de Meaux	1300 m ²	Commune de Saint-Augustin
1b	Aménagement de l'entrée de ville de part et d'autre de la rue de Meaux	1 420 m ²	Commune de Saint-Augustin
2	Création de stationnements	175 m ²	Commune de Saint-Augustin
3	Agrandissement Mairie et salle des associations	255 m ²	Commune de Saint-Augustin
4	Création de stationnements	40 m ²	Commune de Saint-Augustin
5	Elargissement de la voirie	105 m ²	Commune de Saint-Augustin
6	Aménagement de l'entrée de ville de part et d'autre de la route d'Epieds	217 m ²	Commune de Saint-Augustin
7	Réalisation d'équipements publics liés aux sports et aux loisirs	12 250 m ²	Commune de Saint-Augustin
8	Création d'un chemin dans le bois de Courtesoupe (5 mètres de large)	500 m ²	Commune de Saint-Augustin
9	Sécurisation et aménagement du carrefour	200 m ²	Commune de Saint-Augustin
10	Création de logements pour personnes âgées et à mobilité réduite	12 585 m ²	Commune de Saint-Augustin
11	Création de stationnements	345 m ²	Commune de Saint-Augustin
12	Extension du cimetière	1 530 m ²	Commune de Saint-Augustin
13	Création d'un accès au parcours de découverte	465 m ²	Commune de Saint-Augustin
14	Mise en valeur de la source Sainte Apolline (itinéraire de randonnée)	230 m ²	Commune de Saint-Augustin
15	Création d'une piste cyclable et piétonne le long de la route de Melun	835 m ²	Commune de Saint-Augustin

6.1.5. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés du POS ont été généralement reportés au plan de PLU avec une actualisation selon l'occupation des sols actuelle de ces EBC et le parcellaire. La grande partie de ces EBC sont localisés au nord du territoire et dans la vallée de l'Aubetin. Quelques espaces boisés isolés en milieu agricole ont également été identifiés à l'est du bourg. Le Bois du Crayon a conservé sa protection par un classement en EBC.

6.2. Motifs des changements apportés au règlement

A noter que :

- le contenu réglementaire des articles 1 et 2 a été modifié entre le POS et le PLU.

Plan d’Occupation des Sols	Plan Local d’Urbanisme
Article 1 : Occupation et utilisations du sol admises	Article 1 : Occupation et utilisations du sol interdites
Article 2 : Occupation et utilisations du sol interdites	Article 2 : Occupation et utilisations du sol autorisées sous condition

- l’article 14 permettant de réglementer le COS a été supprimé par la loi ALUR.
- Deux nouveaux articles sont réglementés pour l’ensemble des zones du PLU :
 - Pour maîtriser la consommation énergétique des constructions nouvelles, des obligations sont imposées dans l’article 14 du règlement de chacune des zones du PLU :

« Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l’environnement suivants tout en s’inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

 - ✓ Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
 - ✓ Intégrer des dispositifs de récupération de l’eau de pluie ;
 - ✓ Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l’hiver et les apports de chaleur l’été pour réduire la consommation d’énergie ;
 - ✓ Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l’énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées
 - ✓ Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.»
 - Afin de favoriser le développement des communications numériques des obligations sont imposées dans l’article 15 : « les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d’aménagement de voirie ou d’enfouissement des réseaux ».
- Pour l’ensemble des zones urbaines à vocation d’habitat et d’activités, pour pouvoir appliquer les règles à chaque terrain issu d’une division ou non, la phrase suivante est ajoutée :

« Par dérogation à l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent article à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet. »

- Les termes SHOB et SHON sont remplacés par « surface de plancher ».

6.2.1 Changements réglementaires des zones urbaines

Les références réglementaires sont modifiées pour tenir compte des modifications apportées au code de l'urbanisme.

Articles concernés	Modifications apportées par la révision dans les zones UA et UB (UAa et UAb au POS)
1	Les établissements et les installations soumis à autorisation préalable et ceux qui par leurs nuisances sont susceptibles de provoquer une gêne pour le voisinage ou la circulation, ou portent atteinte au site bâti et naturel, sont ajoutées dans les occupations du sol interdites pour préserver le caractère résidentiel et la qualité paysagère des zones urbaines. La référence aux lotissements et constructions groupées est supprimée dans le PLU. Les antennes de téléphonie mobile et de radioamateurs sont interdites pour préserver les habitants. La construction de sous-sols est également interdite sur l'ensemble des zones pour prendre en compte la présence d'eau dans les sols.
2	La limitation des surfaces de plancher pour les constructions à vocation d'activité (artisanat, bureaux, commerces) ont été supprimées pour permettre une mixité fonctionnelle dans les zones urbaines. La surélévation des constructions d'une hauteur de 0,20 mètre (environ 1 marche) au-dessus du niveau de la chaussée est autorisée pour prendre en compte les éventuelles contraintes topographiques des terrains.
3	Pour garantir des accès sécurisés et adaptés aux constructions qu'ils desservent, la largeur des accès est réglementée au minimum à 3,50m pour la création d'un logement, à 5m en cas d'accès à deux logements et à 6,50 m pour plus de deux logements.

4	La gestion des eaux pluviales devra s'effectuer principalement par infiltration sur la parcelle. Pour être conforme au SAGE, il est précisé que les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1litre/seconde/hectare.
5	Compte tenu des évolutions règlementaires, les tailles minimales de parcelles et les largeurs de façades ne sont plus réglementées.
6	<u>Zone UA</u> Suppression de la bande constructible de 30 mètres de profondeur. Le retrait maximum des constructions est porté à 5 mètres avec dans ce cas l'obligation de maintenir l'alignement sur rue par un mur plein ou un muret surmonté d'une grille. <u>Zone UB</u> Les façades des constructions devront s'implanter dans une bande de 5 à 10 mètres en retrait par rapport aux voies et emprise publiques (en cohérence avec l'urbanisation actuelle de cette zone et pour permettre un stationnement en façade).
7	Simplification des règles d'implantation pour permettre une densification des zones urbaines (suppression des bandes de 20 mètres). Zone UA : l'implantation sur les deux limites est possible. Zones UA et UB : La distance d'éloignement en cas de retrait est modifiée pour prendre en compte la hauteur de la construction et préserver un espace suffisant d'ensoleillement et de passage (minimum de 3 mètres).
8	Pour permettre un espace suffisant entre les constructions à usage d'habitation le règlement impose une distance comprise entre 5 et 10 mètres en zone UA. En <u>zone UB</u>, cette distance doit être supérieure à 10 mètres.
9	Afin de permettre une densification dans les zones UA, l'emprise au sol a été supprimée. En zone UB, l'emprise au sol est limitée à 30% pour préserver le cadre paysager du bourg de Saint-Augustin et participer au maintien de la biodiversité en zone urbaine.
11	Des rappels sur l'aspect général des constructions sont ajoutés. Le règlement est complété pour garantir le respect des caractéristiques architecturales du bourg de Saint-Augustin. La mise en place de clôtures perméables à la petite faune est également ajoutée.
12	Le stationnement des vélos est réglementé.
13	Le maintien d'espaces non imperméabilisés, à hauteur de 15% de la surface de la parcelle en UA et 20% en UB), est imposé pour renforcer les capacités d'infiltration des eaux pluviales, maintenir des espaces ouverts en zone urbaine, préserver la biodiversité au sein des zones bâties et favoriser l'intégration des constructions nouvelles.

- La zone UY n'ayant pas été reportée, le règlement du secteur Ap autorise les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public ferroviaire.

6.2.2 Changements réglementaires des zones agricoles

- Les articles 1 et 2 de la zone A ont été complétés pour prendre en compte la présence de zones humides sur le territoire et appliquer des règles d'occupation du sol spécifiques et adaptées à leur préservation via la création d'un secteur Azh.
- Le secteur Ap a été créé pour identifier des zones agricoles implantées sur les hauts de coteaux de la vallée du Grand Morin où toute construction est interdite.

Articles concernés	Modifications apportées par la révision
A 2	Le changement de destination des bâtiments existants en zone agricole n'a pas été repris au PLU pour appuyer sur le rôle économique de l'agriculture et pour éviter la suppression des outils de production. Les aménagements et extensions des habitations existantes et la construction d'annexes est autorisé sous certaines conditions. Les éoliennes d'autoconsommation et les antennes de téléphonie mobile sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans le site.
A 3	Le règlement renforce les critères pour veiller à la sécurisation des accès sur la voie publique et sur la desserte par une voie permettant la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
A 4	L'infiltration à la parcelle est rendue obligatoire
A 6	Les marges de recul sont portées à 10 mètres par rapport à l'ensemble des voies de desserte.
A 7	Un retrait minimum de la moitié de la hauteur du bâtiment (sans être inférieur à 5 mètres) a été ajouté par souci de sécurité et d'accès.
A 10	La hauteur des bâtiments d'activité est limitée à 12 mètres à l'égout (contre 18 mètres au total dans le POS).
A 11	Des prescriptions spécifiques aux bâtiments d'activité ont été ajoutées pour favoriser leur intégration paysagère. Pour les constructions à vocation d'habitation le règlement reprend en majorité les mêmes dispositions qu'en zone urbaine.

6.2.4 Changements réglementaires des zones naturelles

- Comme en zone A, les articles 1 et 2 de la zone N ont été complétés pour prendre en compte la présence de zones humides sur le territoire et appliquer des règles d'occupation du sol spécifiques et adaptées à leur préservation via la création d'un secteur Nzh.
- L'article 2 comporte un paragraphe spécifique sur le secteur Ns destiné aux équipements publics de sports et de loisirs.

Articles concernés	Modifications apportées par la révision
N 1	Les constructions ou installations à moins de 25 mètres des berges des rus et des cours d'eau sont interdites (sauf exceptions listées dans le règlement).
N 2	Le règlement détaille le type d'annexes et d'extensions autorisées en termes de surface, distances... Le changement de destination est autorisé pour 4 bâtiments (trois moulins et une bergerie) pour développer des activités liées au tourisme et aux loisirs.
N 3	Le règlement renforce les critères pour veiller à la sécurisation des accès sur la voie publique et sur la desserte par une voie permettant la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
N 4	L'infiltration à la parcelle est rendue obligatoire.
N 6	Les constructions doivent afficher un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (sauf extensions de l'existant).
N 7	Un retrait minimum de la moitié de la hauteur du bâtiment (sans être inférieur à 5 mètres) a été ajouté par souci de sécurité et d'accès.
N 9	Pour préserver le caractère naturel de la zone, l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, est limitée à 20 % de la superficie de la propriété.
N 10	Hormis l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées est limitée à 7 mètres au faîtage.
N 11	Des compléments sont apportés pour garantir l'intégration des constructions dans le paysage.
N 12	Le stationnement des véhicules et des vélos est réglementé pour les logements.

N 13	Pour prendre en compte la biodiversité locale et préserver la vallée, le PLU fixe des % d'espaces non imperméabilisés à maintenir sur chaque propriété (au moins 60% de la surface de la propriété en N et au moins 70% en Nzh).
------	--

VII– Compatibilité avec les documents supra communaux

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec différents documents de normes supérieures :

- Le Schéma de COhérence Territoriale (S.C.O.T.) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E.) ;
- Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) ;
- Le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.).

La commune de Saint-Augustin est concernée par :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin de vie de Coulommiers ;**
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux** Seine-Normandie ;
- **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des deux Morins** (en cours d'approbation).
- **Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France**

7.1 - Compatibilité avec le SCoT du Bassin de vie de Coulommiers

La commune de Saint-Augustin est couverte par le SCoT du Bassin de vie de Coulommiers, approuvé le 3 mars 2014. Ce dernier ayant été approuvé après le SDRIF Ile-de-France Horizon 2030, il est considéré comme SCoT intégrateur, le PLU doit donc justifier sa compatibilité avec le SCoT et non plus directement avec le SDRIF.

La compatibilité du projet de PLU avec le SCoT est présenté par grande thématique.

❖ ARMATURE TERRITORIALE

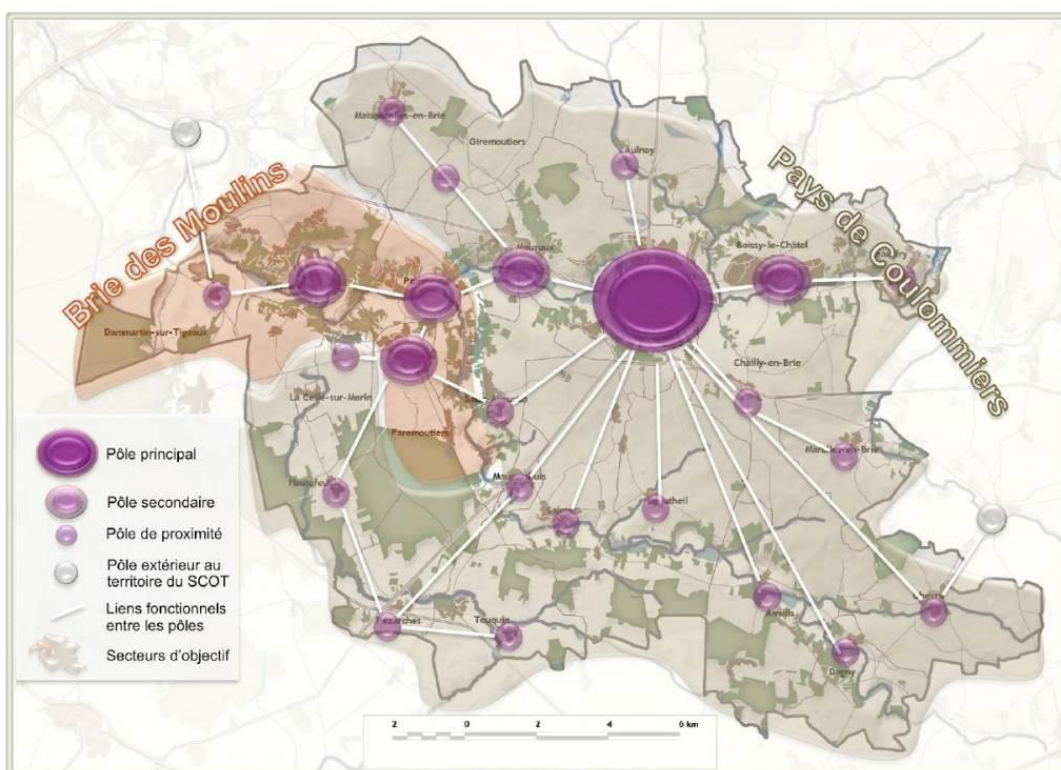
Saint-Augustin est identifié en **pôle de proximité**.

Extraits du SCoT :

« Les pôles de proximité ont vocation à maintenir, au minimum, leur offre économique, commerciale, résidentielle et d'équipement voire à la développer de façon moindre par rapport aux pôles. A leur niveau, ils favorisent la diversité fonctionnelle et la mixité sociale, urbaine et générationnelle à travers leur parc de logements.

Leur niveau de développement doit tenir compte de :

- leur niveau d'équipements et de services,
- la proximité et de l'accessibilité aux pôles d'emploi,
- la capacité du tissu urbain à être optimisé,
- leurs potentialités territoriales tenant compte des contraintes environnementales et des enjeux agricoles. »

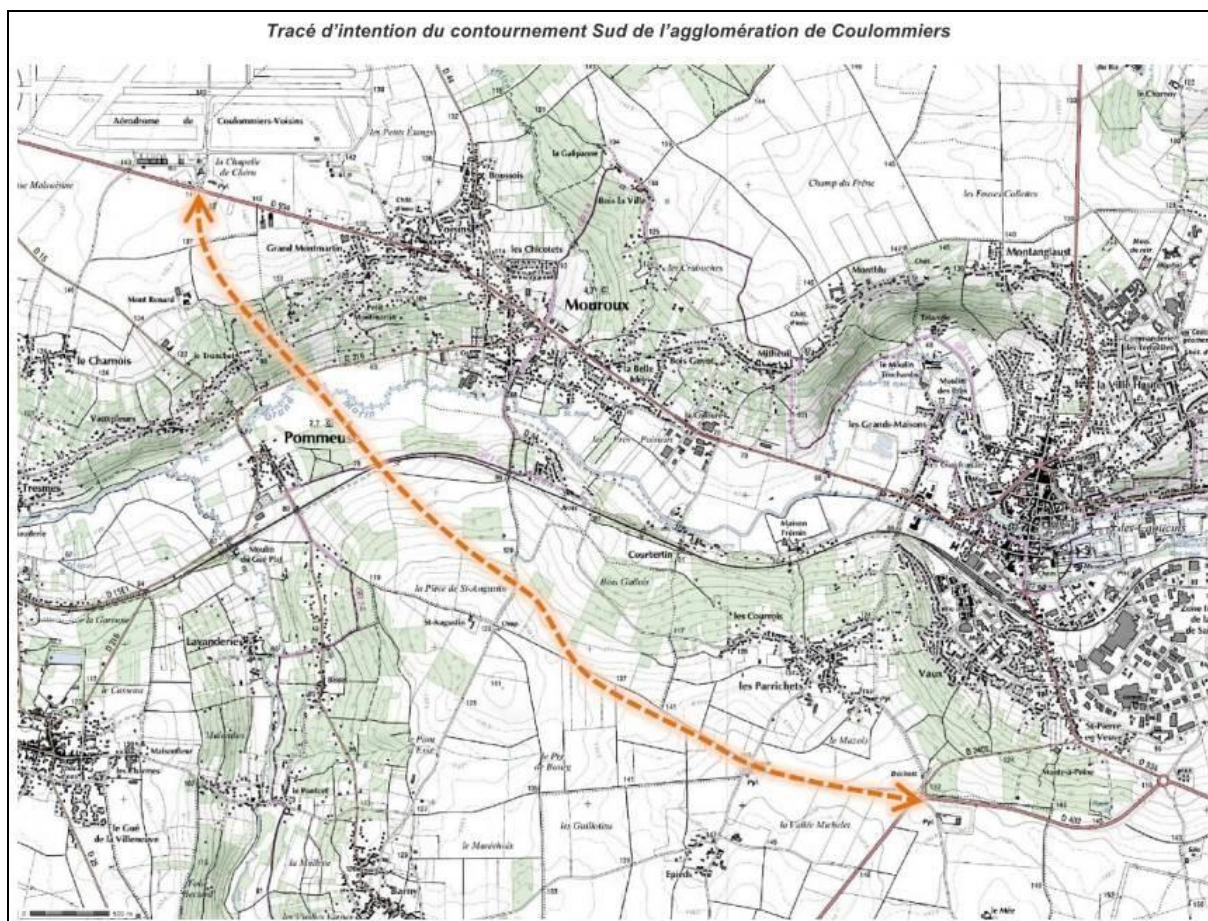


- ➔ Le Projet de PLU répond à l'ensemble de ces éléments. Les objectifs de développement affichés dans le PADD sont inférieurs à la croissance démographique observée ces dix dernières années, afin de limiter la pression urbaine sur ce territoire.
- ➔ Les objectifs de développement sont en corrélation avec les équipements publics existants et à venir et permettent d'optimiser le maintien des commerces et services de proximité sur le bourg.
- ➔ La vallée de l'Aubetin qui traverse le territoire du nord au sud, joue un rôle essentiel dans la trame écologique du territoire communal et du SCoT et a été pris en compte dans le projet de développement urbain.

❖ TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS :

Contournement sud de Coulommiers

Saint-Augustin est concerné par le projet de contournement sud de l'agglomération de Coulommiers



Extraits du SCoT :

« Le SCOT prévoit le renforcement du réseau primaire par la réalisation d'un contournement de l'agglomération de Coulommiers dans sa partie Sud entre les RD 402 et 934.

Aussi, la réalisation de cette infrastructure s'intègre à la stratégie globale d'amélioration des mobilités non carbonées sur le territoire (covoiturage, transports collectifs massifiés ou diffus, modes doux,...) notamment au regard de l'opportunité qu'elle présente pour l'aménagement d'équipements facilitant l'intermodalité et pour le développement des mobilités douces (piétons et cyclistes).

Le SCOT anticipe les besoins liés à ce projet et demande aux documents et opérations d'urbanisme de prendre en compte le tracé d'intention figurant au DOO afin de maintenir les conditions de cette possibilité sans la rendre plus onéreuse.

→ En l'absence d'études plus approfondies sur les incidences du projet de contournement et sur le tracé, le PLU ne reporte pas ce projet sur son plan de zonage. Par ailleurs dans un souci de préservation des coteaux et de la vue sur la vallée du Grand Morin, le PLU a mis en place une zone Agricole inconstructible (Ap).

Mener une politique volontariste en matière de modes doux

Extrait du SCoT :

Les dispositions prises dans les PLU veilleront à :

- faciliter l'accès aux commerces, aux pôles d'activités, aux pôles d'échanges et aux équipements à pied et à vélo ;
- aménager des circuits piétons et cycles continus sur l'ensemble du territoire, si possible en lien avec les trames verte et bleue ;
- accorder une place prioritaire aux déplacements doux dans les projets d'urbanisation nouvelle ou de renouvellement urbain ;
- sécuriser les modes doux notamment en centre-ville et centre-bourg : élargissement des trottoirs, création de zones piétonnes, de pistes / bandes cyclables ;
- créer des parcs à vélos à proximité des gares et des grands équipements générateurs de flux ;
- sensibiliser le grand public au vélo et à la marche.

→ Le PLU prend en compte le développement des cheminements piétons et cyclables dans les OAP des zones UBo et par la mise en place d'emplacements réservés destinés à l'aménagement de cheminements piétons et de pistes cyclables (ER n°8, 13 et 15).

Améliorer les conditions de stationnement des véhicules en ville

Extrait du SCoT :

Afin d'améliorer la circulation et l'usage de l'automobile en ville, de réduire la pollution et d'accroître la qualité de vie des habitants, des dispositifs sur le stationnement sont mis en œuvre par les communes.

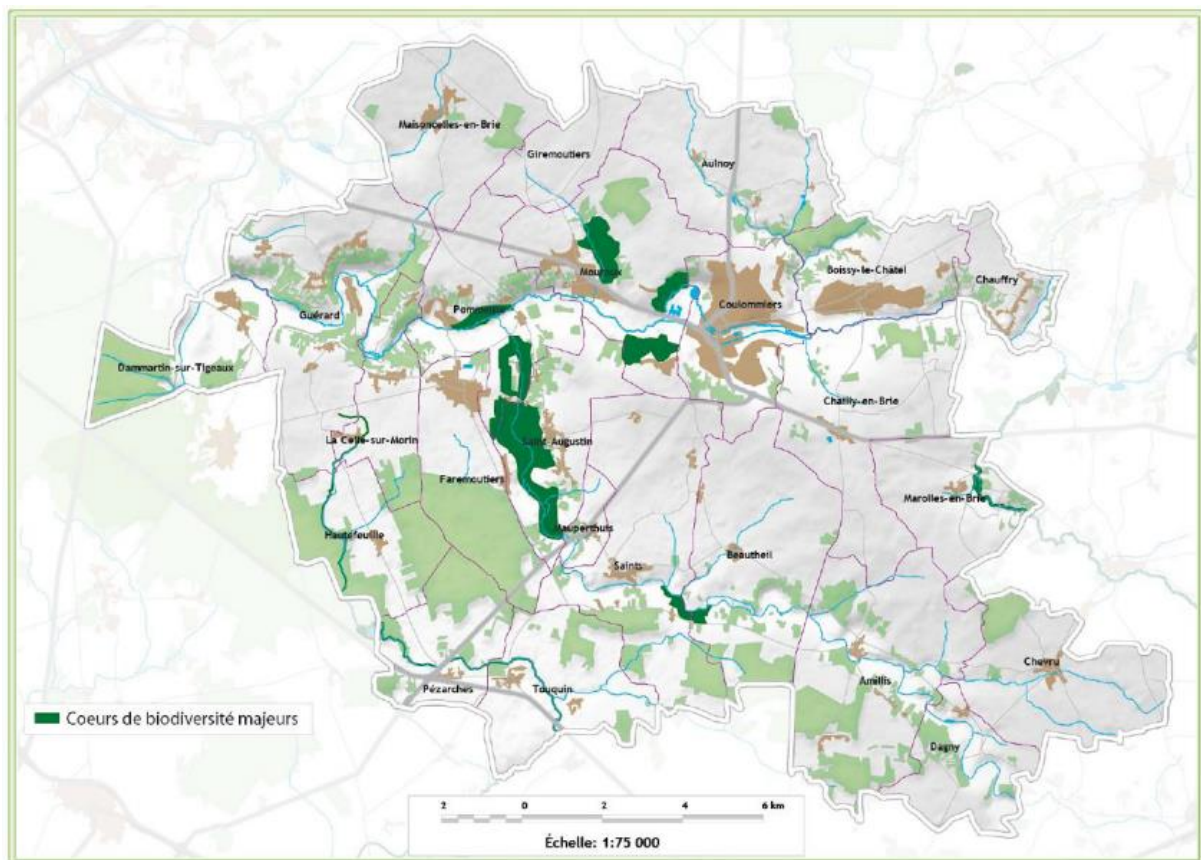
A leur échelle, il s'agit de :

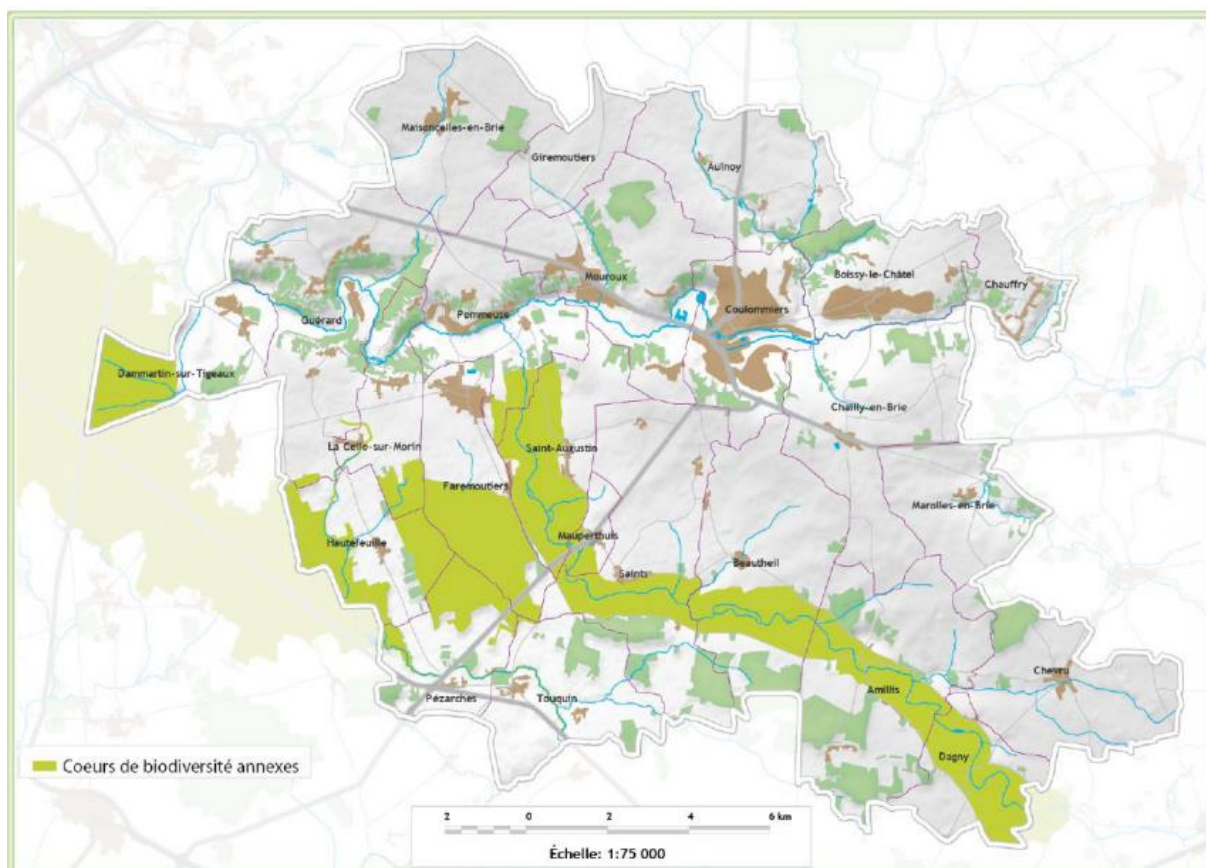
- penser et organiser le stationnement pour tous les types de véhicules : voitures, vélos, véhicules de livraison, taxis, 2 roues motorisés... afin de limiter les conflits d'usage sur l'espace public ;
- mieux réglementer le stationnement sur voirie, en fonction de la morphologie urbaine et de la taille de la commune ;
- encadrer dans les PLU le développement du stationnement privé ;

- ➔ Les stationnements sont renforcés dans le PLU par la création de plusieurs ER dans le bourg et par l'obligation de réaliser des places de stationnements publics dans les OAP des secteurs UBo.
- ➔ Le règlement du PLU affiche également des obligations en matière de stationnement privé.

❖ **ARMATURE ECOLOGIQUE**

Une grande partie de la vallée de l'Aubetin est identifiée en cœur de biodiversité majeur et en cœur de biodiversité annexe.





Extraits du SCoT :

LES CŒURS DE BIODIVERSITE

« 1°) A leur échelle, les PLU précisent la délimitation de ces espaces et définissent les modalités de gestion assurant l'intégrité spatiale et physique des cœurs de biodiversité majeurs, ainsi que leurs caractéristiques écologiques et paysagères sur le long terme. Cette préservation doit être adaptée à leur fonctionnement écologique et aux pratiques et usages qui en assurent la pérennité.

2°) Les cœurs de biodiversité majeurs n'ont pas vocation à être urbanisés.

Toutefois et à condition que de façon directe, indirecte ou cumulative, cela n'entraîne pas d'incidence significative affectant l'intérêt des habitats et des milieux, et en compatibilité avec les DOCOB, sont tolérés selon un principe de construction limitée :

- l'extension maîtrisée des constructions existantes,
- les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole, forestière ou de leur patrimoine historique, ou à leur ouverture au public,
- les ouvrages et installations d'intérêt public qui ne peuvent s'implanter ailleurs (gestion des risques, infrastructures...) et sous réserve d'une étude d'impact qui détermine l'acceptabilité des projets et les mesures d'évitement ou compensatoires au regard de l'intérêt écologique des espaces naturels. »

LES CŒURS DE BIODIVERSITE ANNEXES

1°) A leur échelle, les PLU précisent la délimitation de ces espaces (selon le même principe que pour les cœurs de biodiversité majeurs).

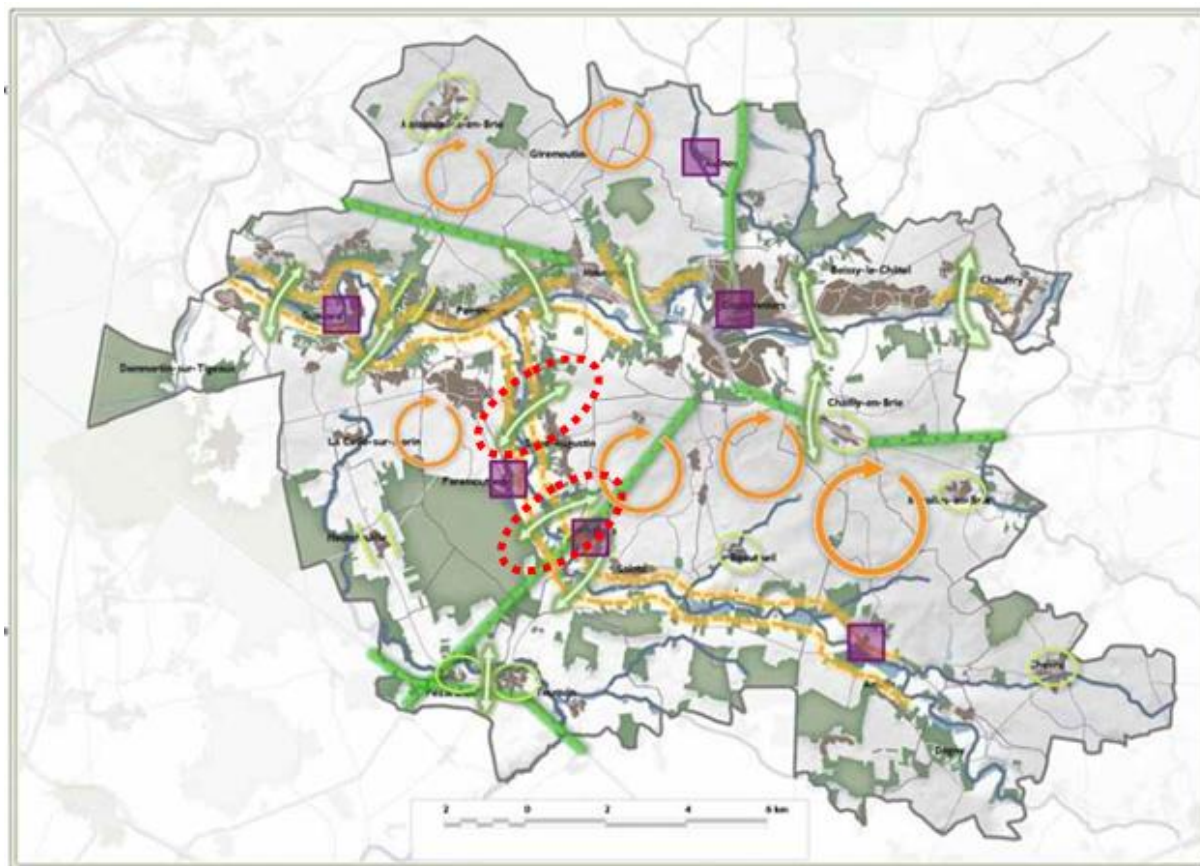
2°) Ces espaces doivent conserver leur dominante naturelle et agricole et n'ont pas vocation à recevoir une urbanisation notable à l'échelle du SCOT.

3°) Toutefois, et selon un principe d'urbanisation limitée, les espaces urbanisés existants au sein de cœurs de biodiversité annexes peuvent être concernés par des évolutions. Ces éventuelles évolutions doivent pouvoir garantir le maintien des caractéristiques fonctionnelles des espaces naturels en respectant les principes suivants :

- maintien au maximum de la limite de l'enveloppe bâtie existante en priorisant l'optimisation des espaces interstitiels existants ;
- maîtrise des risques de rupture et d'enclavement des espaces naturels par une évolution linéaire de l'urbanisation concourant à la constitution de poches d'espaces naturels déconnectées ;
- préservation de la perméabilité écologique du tissu bâti par une présence soutenue du végétal et une maîtrise de la densité bâtie (en cohérence avec le projet et les ambitions de développement communal et sans pour autant conduire à un étalement de la tache bâtie)
- gestion urbaine différenciée des franges bâties en contact avec les espaces naturels qui doivent privilégier un aspect naturel et végétalisé ;
- maintien du caractère isolé des écarts et hameaux ne pouvant être le support au développement d'une urbanisation nouvelle (évolution maîtrisée et

❖ ARMATURE PAYSAGERE

Saint-Augustin comporte deux principes de coupures d'urbanisation à reporter et préciser dans le PLU.



Extraits du SCoT arrêté :

« Les documents d'urbanisme :

- précisent les coupures d'urbanisation et en donnent la description en étant compatibles avec la localisation et la proportion des espaces identifiés par le SCOT
- prévoient les règles qui permettent :
 - le maintien de la dominante naturelle et/ou agricole de ces espaces qui ne peuvent accueillir un développement notable et conséquent du bâti : limiter le risque de mitage par un développement urbain diffus non maîtrisé ;
 - les installations et les aménagements nécessaires à la protection contre les risques et la gestion des milieux naturels sous conditions d'une bonne intégration à l'environnement, d'une préservation de la qualité des sites et des paysages, d'une maîtrise de l'imperméabilisation des sols ;
 - d'empêcher les développements linéaires et sans profondeur du bâti ;
 - de prévenir le développement de l'urbanisation aux abords d'équipements et d'infrastructures routières qui y seraient nouvellement créés »

- ➔ Les deux coupures d'urbanisation sont prises en compte dans le PLU en évitant toute extension linéaire du bourg le long de la RD 15 et en classant les secteurs de vallée en zone Naturelle et les parties cultivées à l'est du bourg en zone Agricole.

❖ GERER L'ARMATURE ARBOREE

Extrait du SCoT :

Le SCOT rappelle que les PLU traduisent, de manière systématique, les dispositions du SDRIF relatives aux espaces boisés et à leurs lisières.

- ➔ La lisière boisée est identifiée en bordure du massif forestier de la Malvoisine (en dehors des sites urbains constitués).

❖ LA CONSOMMATION FONCIERE

Indicateurs d'optimisation foncière

Indicateurs d'optimisation foncière						
Réalisation dans le tissu urbain		Logements en extension				VRD
		Logements collectifs		Logements individuels		
		Part de la production	Densité nette	Part de la production	Densité nette	
Coulommiers	60%	45%	45 logt/ha	55%	25 logt/ha	30%
Pôles secondaires	60%	30%	30 logt/ha	70%	20 logt/ha	30%
Pôles de proximité	40%	30%	20 logt/ha	70%	16 logt/ha	30%
SCOT	57%	37%	33 logt/ha	63%	20 logt/ha	30%

Objectifs de production de logements et besoins fonciers résidentiels

		Logements total	Extension	
		Unités	Logements (unités)	Foncier (Ha)
Pays de Coulommiers	Pôles de proximité	835	501	38
	Pôles secondaires	1 180	472	28
	Coulommiers	2 580	1 032	43
	Total secteur	4 595	2 005	109
Brie des Moulins	Pôles de proximité	90	54	4
	Pôles secondaires	805	322	19
	Total secteur	895	376	23
TOTAL SCOT	Pôles de proximité	925	555	42
	Pôles secondaires	1 985	794	47
	Coulommiers	2 580	1 032	43
	Total	5 490	2 381	132

Extrait du SCoT :

Pour rappel : les différents indicateurs que sont : la part de logements à réaliser dans les tissus existants, la répartition de la programmation résidentielle entre logements collectifs et logements individuels, les densités résidentielles et les coefficients VRD, revêtent un caractère opposable selon un principe de compatibilité.

Compatibilité sur l'enveloppe foncière destinée aux extensions de l'urbanisation à vocation de logement :

D'après les objectifs inscrits au DOO du SCoT du Bassin de vie de Coulommiers, les pôles de proximité du pays de Coulommiers ont un objectif de création de 835 logements (sur 20 ans) et une capacité d'extension foncière de 38 ha.

Ces objectifs étant à répartir sur les 17 pôles de proximité selon les capacités d'accueil, les dessertes par les réseaux, les transports en communs... nous avons identifié les objectifs sur la commune de Saint-augustin en fonction de son poids démographique au sein des 17 pôles de proximité.

La commune regroupe 12,5% de la population des 17 pôles de proximité.

Les objectifs en termes de création de logement sont donc de l'ordre de **100/105 logements sur 20 ans** avec une possibilité d'extension foncière de **4,75 ha (pour le logement)**.

Le projet de PLU affiche une consommation de 24 388m² à vocation d'habitat (2,44 ha). Ce qui est compatible avec le SCoT.

En prenant en compte les extensions dédiées au cimetière et aux équipements sportifs cela porte à 3,85 ha les secteurs d'extensions du PLU toutes activités confondues (ce qui est inférieur à 5% de l'espace urbanisé de la commune – 89 ha).

Respect des principes de densité :

Sur les 120 logements envisagés pour atteindre un seuil de population de 2000 habitants, la commune de Saint-Augustin affiche un minimum de 15 logements en extension (répartis sur les deux secteurs UBo et rue de la Baudette) sur une surface de 1,18 ha (aménagements VRD inclus). Toutefois, le secteur UBo du Chemin de Beauthiel peut être considéré comme partiellement intégré à l'enveloppe bâtie du bourg.

La grande majorité des logements envisagés sur le territoire sont prévus à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du bourg (dents creuses et emplacement réservé pour logements destinés aux personnes âgées ou à mobilité réduite).

Au niveau des densités, le PLU affiche une densité minimale de 20 logements à l'hectare sur la zone UBo de la route d'Epieds et sur la rue de la Baudette, et 16 logements à l'hectare sur le Chemin de Beautheil ce qui correspond aux objectifs affichés au SCoT.

Sur les 15 logements prévus en extension de l'urbanisation, le PLU doit justifier la faisabilité d'au moins 4 à 5 logements collectifs : Sur ces zones, les règles d'implantation, de volumétrie et de stationnement, permettent la réalisation de logements collectifs. Les objectifs de densité nette minimale favorisent également le développement d'une mixité dans l'offre de logements sur la commune et donc le recours à des logements collectifs.

La part des logements locatifs aidés sera effectuée dans le cadre de la réalisation de l'aménagement urbain du centre-bourg (ER n°10).

❖ LE MAINTIEN DES CONDITIONS DU DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES

Extraits du SCoT :

Dans le cadre des documents d'urbanisme :

- la priorité est donnée à l'utilisation des espaces bâtis existants ;
- les extensions urbaines à vocation résidentielle ou économique ne sont réalisées qu'en continuité des enveloppes urbaines existantes ;
- les hameaux ne peuvent étendre leurs enveloppes bâties (hormis dans les cas spécifiés à la partie 2.B du DOO) ;
- les urbanisations nouvelles dédiées aux espaces résidentiels et mixtes sont réalisées dans l'objectif d'optimiser l'espace utilisé et s'appuient pour le développement résidentiel sur des objectifs de densité pour les extensions comprises entre 16 logements / ha et 45 logements / ha en fonction des typologies de logement et du rôle de la commune dans l'armature territoriale.

Les documents d'urbanisme :

- prévoient les possibilités d'aménagements et de construction d'installations nécessaires à la diversification et à l'évolution des activités agricoles (hébergement et accueil touristique, transformation sur place, vente directe, ...) soit en zone agricole pour les activités accessoires ne créant pas d'impacts négatifs pour la gestion de l'espace productif, soit dans des espaces à vocation urbaine ;
- préservent en priorité les espaces agricoles faisant l'objet d'une labellisation ou d'une certification, ou susceptibles de l'être ;
- préservent des espaces agricoles proches des espaces bâtis à forte valeur agronomique pour le maraîchage.

Dans le cadre de l'accompagnement des besoins liés à l'évolution des exploitations, la reconversion de bâtiments d'exploitation peut être prévue sous réserve :

- d'un intérêt patrimonial ou architectural des bâtiments,
- d'insertion paysagère et urbaine,
- d'absence de gêne à l'activité agricole.

- ➔ Le PLU est compatible avec les éléments inscrits au SCoT en matière de préservation de l'activité agricole. Les secteurs d'extension sont implantés en continuité des zones urbaines du bourg, les hameaux sont préservés de toute extension, les objectifs de densité sont respectés (entre 16 et 20 logements à l'hectare).
- ➔ La possibilité de diversifier l'activité est inscrite dans le règlement de la zone agricole.

❖ **LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DU COMMERCE**

Extraits du SCoT :

Conforter en priorité le commerce de centre-ville et de centre-bourg

Dans les pôles de proximité le SCOT vise :

- au maintien des activités existantes en mettant en œuvre les leviers d'actions permettant d'assurer la pérennité des commerces existants ;
- au développement de la fonction commerciale de proximité au sein des centres bourgs en permettant l'accueil des commerces satisfaisant les besoins quotidiens des habitants au sein des enveloppes urbaines existantes ou futures des bourgs centre.

En conséquence :

- Les commerces de proximité (ayant une surface de plancher inférieure à 300 m²) sont accueillis dans toutes les communes du territoire.

→ Le règlement du PLU autorise l'implantation d'activités commerciales dans la mesure où cela reste compatible avec le caractère résidentiel de la zone, afin de maintenir les commerces et services de proximité existants sur la commune.

7.2 - Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

La commune est couverte par le SDAGE 2010-2015 « du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands », approuvé le 20 novembre 2009 par arrêté du préfet de la région Ile de France.

Ce schéma arrivant à échéance, le projet de SDAGE 2016-2021 est en cours d'approbation afin de poursuivre la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau pour atteindre les objectifs environnementaux définis à travers 8 défis et 2 leviers transversaux :

- Défi 1 - Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 - Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3 - Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4 - Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5 - Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6 - Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7 - Gérer la rareté de la ressource en eau
- Défi 8 - Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1 - Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2 - Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Le PLU de Saint-Augustin prend en compte ces enjeux de protection de la manière suivante :

- Prise en compte du risque d'inondation par la limitation de la constructibilité dans la vallée de l'Aubetin.
- Identification des zones humides à enjeux en se basant sur la cartographie réalisée dans le SAGE des deux Morin, avec l'application d'un zonage et d'un règlement spécifique permettant leur préservation (Azh et Nzh).
- Protection des bords des cours d'eau par une inconstructibilité
- Protection des espaces boisés et des coteaux (de l'Aubetin et du Grand Morin) par un classement en Espaces Boisés Classés pour réduire les risques de ruissellement et préserver la biodiversité locale ;
- Protection des continuités écologiques, par un classement en zone naturelle, de l'ensemble de la vallée et par la limitation du développement urbain ;
- En rappelant les règles en matière de traitement des eaux usées (article 4 du règlement) ;
- En encourageant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle pour les constructions nouvelles ;
- En encourageant l'utilisation de dispositifs de récupération des eaux de pluie (article 14).

7.3 Compatibilité avec le SAGE des deux Morin

Le règlement et le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) ont été approuvés par la commission locale de l'eau en janvier 2014. L'approbation du SAGE étant prévue fin 2015, le PLU se base sur les éléments inscrits dans le projet de SAGE pour s'assurer de sa compatibilité une fois le SAGE approuvé.

Dans le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE, plusieurs orientations concernent les documents d'urbanisme :

Dispositions du PAGD	Prise en compte dans le PLU
<u>Disposition 37 :</u> Restaurer les échanges latéraux et les espaces de liberté des cours d'eau	La vallée de l'Aubetin est classée en Nzh ou N ce qui limite fortement la constructibilité de ces secteurs et permet le maintien des espaces de liberté du cours d'eau. Les zones bâties implantées dans la vallée de l'Aubetin ont été classées en zone Naturelle pour limiter leur constructibilité.
<u>Disposition 38 :</u> Protéger les berges de tout	Dans les zones concernées (UB, A et N) le règlement affiche l'interdiction de construire à moins de 25

aménagement	mètres des berges des cours d'eau (sauf extensions limitées des constructions existantes et sous conditions).
<u>Disposition 40 :</u> Protéger la ripisylve	Quand elle n'est pas classée en EBC, la protection de la ripisylve est inscrite dans les opérations d'aménagement et de programmation dédiées à la trame verte et bleue du territoire.
<u>Disposition 47 :</u> Inscrire la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme	Cette mesure a été pleinement intégrée dans le PLU par la mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifiques, appliqués sur les zones humides à enjeux identifiées dans le SAGE (aucune zone humide prioritaire n'étant recensée sur le territoire).
<u>Disposition 52 :</u> Inscrire les secteurs à enjeu ruissellement dans les documents d'urbanisme	Le PLU n'identifie pas précisément les zones à enjeu pour le ruissellement. La prise en compte de ce risque est affichée par un classement en zone naturelle des coteaux et le classement en EBC d'une grande majorité des boisements afin de s'assurer de l'état boisé des coteaux et du maintien de leur rôle dans la gestion des ruissellements et de l'érosion. Des plantations sont également prévues en zone agricole pour limiter les ruissellements provenant des terres cultivées à l'est du bourg.
<u>Disposition 53 :</u> Réduire le ruissellement dans les zones urbanisées.	Le règlement du PLU impose de mettre en œuvre une récupération et une gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique. Le débit de fuite en cas de rejet dans le réseau collecteur s'il existe est limité à 1l/s/ha.

7.4 Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU)

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF). Le PLU de Saint-Augustin respecte les objectifs du PDUIF en affichant les orientations et actions suivantes :

- Mise en place de plusieurs emplacements réservés destinés à renforcer les capacités de stationnement dans le bourg et à élargir des voies ;
- Développement de l'urbanisation dans le bourg, à proximité des arrêts de transports en commun ;
- Identification et préservation des itinéraires de randonnées inscrits au PDIPR et développement des cheminements piétons sur le territoire ;
- Aménagement et sécurisation des entrées de ville.

Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement



I – Impacts socio-économiques

1.1 Développement économique et activités

L'impact du Plan Local d'Urbanisme sur le développement économique de la commune de Saint-Augustin est principalement lié :

- A la pérennisation des activités économiques existantes et à la possibilité d'accueillir de nouvelles activités au sein des zones urbaines à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance vis-à-vis de l'habitat. L'ensemble des entreprises de Saint-Augustin génère 161 emplois salariés (données 2012), il est donc essentiel de veiller à leur maintien et si possible leur développement.
- A l'augmentation de population rendue possible dans les zones urbaines définies au PLU. Cette augmentation de population peut se traduire par une clientèle supplémentaire pour les commerces et services de proximité de Saint-Augustin et sera également source de rentrées fiscales pour la commune, permettant ainsi le maintien du dynamisme et de l'attractivité de la commune.

1.2 - Impact sur l'agriculture

L'impact sur l'agriculture d'un document d'urbanisme, en l'occurrence le PLU, doit être examiné en terme de consommation de l'espace agricole et de prise en compte des activités agricoles existantes :

1.2.1. Consommation d'Espaces Agricoles

En termes de consommation de l'espace agricole, les impacts sont liés principalement à la modification de l'occupation des sols par la mutation de terres agricoles en zone d'urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat et d'activités.

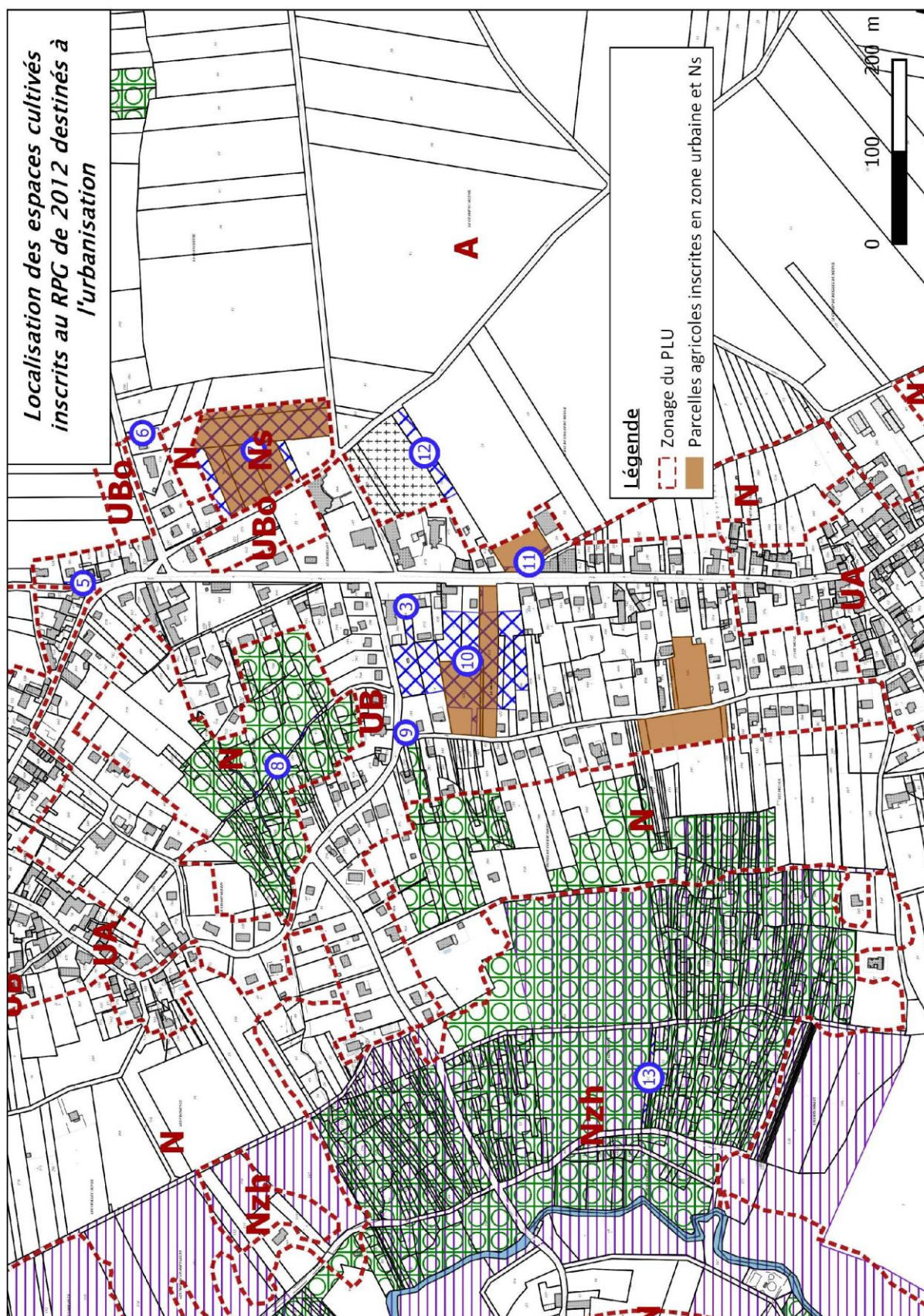
Les zones urbaines du PLU incluent quelques espaces agricoles , pour la plupart déjà inscrites en zones urbaines au POS et desservies par les réseaux.

Sur les 384,1 ha d'espaces agricoles inscrits au Registre parcellaire graphique de 2012 sur le territoire communal, on dénombre 2,5 ha de terres agricoles incluses en zone urbaine et dans le secteur Ns (si la zone n'est pas destinée à être imperméabilisée elle perdra toutefois sa vocation agricole).

Le maintien de ces terres agricoles en zone urbaine se justifie par la présence des réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie) et par leur localisation entre deux constructions ou en face de constructions existantes.

La consommation d'espace induite par le secteur Ns s'explique par le besoin de développer

des équipements sportifs et de loisirs sur la commune. Le choix de la zone se justifiant par la proximité immédiate des équipements scolaires.



1.2.2. Prise en compte des activités agricoles existantes.

Les exploitations agricoles en activité ont été identifiées sur le territoire communal. Leur pérennité et leurs besoins d'extension sont assurés au sein et hors des zones urbaines par l'adoption d'une réglementation spécifique.

En zone agricole le règlement autorise :

- les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être édifiées postérieurement, à la construction de bâtiments agricoles.
- Les constructions de bâtiments d'activités nécessaires à une exploitation agricole,
- Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, en cas de nécessité technique dûment justifiée, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable,
- Les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- Les éoliennes d'autoconsommation sous réserve d'une bonne insertion dans le site,
- la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- 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.

En zone urbaine, le règlement autorise es constructions nouvelles à usage agricole à condition qu'elles complètent les installations d'un siège d'exploitation préexistant et qu'elles ne donnent pas lieu à des nuisances incompatibles avec la destination principale de la zone.

1.2.3. Circulations agricoles

Le projet de PLU n'engendre pas d'impacts négatifs sur la circulation des engins agricoles. Les zones urbaines pouvant être considérées en extension ne créent pas de gênes pour l'accès des exploitants aux terres agricoles du territoire.

1.2.4 Impact du classement en zone A

Le classement en zone A des terres cultivées et plus particulièrement à proximité des sièges d'exploitation agricole permettra d'y limiter la concurrence foncière avec d'autres types d'usage du sol. La continuité entre les sièges d'exploitation et les zones A permettra de garantir la poursuite d'un bon accès des exploitants à l'ensemble du terroir.

1.2.5. Impact du classement en zone N

Les zones N qui recouvrent également des surfaces cultivées dans la vallée de l'Aubetin participent également à la limitation de la concurrence foncière mais l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles n'y est pas possible, ce qui constitue un certain niveau de contraintes pour les exploitations. En tout état de cause, ce classement est sans effet sur les pratiques culturales et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

II – Impact sur le paysage

L'impact d'un document d'urbanisme sur le paysage naturel et urbain d'un territoire doit être examiné en termes de consommation de l'espace, de prise en compte, des espaces naturels et d'intégration des constructions nouvelles dans le paysage naturel.

2.1. Le paysage naturel

Le PLU comporte des mesures destinées à protéger les composantes du paysage les plus intéressantes :

- La protection des espaces naturels, qualifiés de sensibles sur le plan paysager, par un classement en zone naturelle et en zone agricole protégée (Ap) sur les coteaux du Grand Morin,
- Une réglementation visant à intégrer au mieux les constructions nouvelles dans le cadre paysager. A ce titre, l'ensemble des articles du PLU permettant de satisfaire cet objectif a été réglementé à savoir : règles de hauteur, réglementation des aspects extérieurs des constructions nouvelles, aménagements paysagers à réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble de construction, etc.... ;
- Des espaces de « respiration » ont été mis en place autour du centre-bourg et classés en zone naturelle pour préserver la cadre paysager des zones urbaines et la fonctionnalité écologique du territoire, en préservant différents types d'habitats potentiels pour la faune et la flore caractéristiques des milieux semi-ruraux.
- L'obligation de maintenir une partie des parcelles en espaces non imperméabilisés pour préserver des espaces ouverts dans les zones urbaines et dans la vallée.
- L'obligation de réaliser des plantations et des aménagements paysagers dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

Outre ces mesures d'accompagnement de l'urbanisation, le PLU comporte aussi des mesures destinées à protéger les composantes du paysage les plus intéressantes :

- Protection des bois par un classement en zone N et par un classement au titre des Espaces Boisés Classés ;
- Protection de la vallée de l'Aubetin par un classement en zone Naturelle inconstructible en dehors des aménagements des constructions existantes.

2.2. Le paysage urbain

Les éléments les plus caractéristiques du paysage bâti de Saint-Augustin ont été protégés au PLU par la protection des spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine.

Les éléments les plus traditionnels ou caractéristiques de l'architecture locale sont identifiés au PLU et protégés au titre du L123-1-5-III -2° du code de l'urbanisme.

L'impact du PLU sur le paysage urbain s'entend également en terme d'intégration des constructions nouvelles au sein des zones bâties. Pour chacune des zones définies dans le PLU, un règlement a été établi pour assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles notamment par l'application :

- de règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives,
- de règles de hauteur,
- de règles régissant les aspects extérieurs (volume, type de matériaux de constructions, etc.).

III – Impact sur le milieu naturel

3.1 Prise en compte des zones humides

Les zones humides à enjeux définis par la commission locale de l'eau dans le cadre de l'élaboration du SAGE sont protégées de toute urbanisation :

- soit par un classement dans un secteur spécifique Nzh, pour les zones humides situées au sein des espaces naturels.
- soit par un classement dans un secteur spécifique Azh, pour les zones humides situées au sein des espaces agricoles.

Dans les secteurs AZh et Nzh sont en particulier interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2 dans le secteur Nzh),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2 dans le secteur Nzh).

La mise en œuvre de cette réglementation dans le PLU renforce la protection de ces zones à l'échelle communale.

3.2 Impact sur les sites Natura 2000

3.2.1 Le réseau Natura 2000

La commune de Saint-Augustin n'abrite aucun site Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches du territoire communal sont :

- La ZSC de « l'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie », située à 3,1 km à l'ouest de la limite communale et 2,2 km au sud.
- La ZSC de la « Rivière du Vannetin située à 8,5 km à l'est de la limite communale.

3.2.2 Les incidences du PLU sur Natura 2000

❖ Les incidences directes

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire communal de Saint-Augustin; il ne se superpose pas aux zones Natura 2000 les plus proches, le PLU n'aura donc aucun impact direct sur les habitats et les espèces qui ont justifié sa désignation : ils ne subiront aucune destruction.

❖ Les incidences indirectes

Les barrières physiques et naturelles qui séparent les zones urbaines du territoire de Saint-Augustin aux sites Natura 2000 les plus proches sont nombreuses (zones agglomérées des communes voisines, voies de transports...).

Au niveau hydraulique, la commune de Saint-Augustin ne faisant pas partie du bassin versant de l'Yerres, l'urbanisation du territoire ne peut pas impacter ce site.

Il en est de même pour la rivière du Vannetin qui est située en amont de la commune de Saint-Augustin.

Dans le cadre de l'identification des impacts indirects, il apparaît donc que les perturbations que le PLU pourrait induire n'ont pas de vecteur suffisant pour venir affecter les habitats et espèces présents sur le site Natura 2000.

3.3 Impacts sur les autres milieux naturels

Le projet communal prend en compte les milieux naturels et les structures paysagères du territoire (trame verte et bleue) par :

- L'identification et la protection des espaces naturels présents sur le territoire : classement en zone naturelle de la vallée de l'Aubetin qui abrite des ZNIEFF et un Espace naturel sensible ;
- La protection des boisements par leur classement en EBC ;
- La mise en place d'Orientations d'aménagement et de programmation spécifique à la préservation de la trame verte et bleue sur le territoire ;
- La préservation des abords des cours d'eau ;
- ...

Le fonctionnement hydraulique du territoire n'est pas remis en cause. Les zones humides à enjeux définies au SAGE ont été identifiées et protégées par un règlement adapté.

Le développement urbain n'est permis que dans des zones desservies par un réseau d'assainissement collectif pour limiter toute pollution des milieux récepteurs par des rejets non-conformes à la réglementation.

IV – Impact sur la santé publique, l'eau et les déchets

4.1. Le bruit

Le bruit est un élément fondamental, notamment dans le cadre de la mixité des fonctions urbaines (transport, artisanat, commerces, loisirs, habitat, enseignement,...). Les points de conflits peuvent être multipliés entre les sources de bruit et les secteurs calmes.

Au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Augustin, cette préoccupation est prise en compte par le report de la zone de bruit définie de part et d'autre de la RD 402 en imposant, conformément au règlement en vigueur, des normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles d'habitation, les établissements de santé et les établissements scolaires.

Cette préoccupation est également prise en compte par l'interdiction au sein des zones urbaines des activités susceptibles d'engendrer des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air

4.2. L'air

Le développement de l'urbanisation entraîne une augmentation de la circulation automobile, laquelle participe à la pollution de l'air (dioxyde de carbone et oxydes d'azotes). La pérennisation des boisements et le maintien des zones naturelles, contribuent à diminuer cet impact.

Cette préoccupation est également prise en compte par l'interdiction au sein des zones urbaines des activités susceptibles d'engendrer des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air

4.3. La gestion des déchets

L'augmentation de population que permettra le PLU entraînera une augmentation de la quantité de déchets produits. Cet apport sera absorbé par les filières actuelles de collecte et de traitement des déchets ménagers. Par ailleurs, les politiques environnementales actuelles visent la réduction de la quantité de déchets produits ainsi que l'amélioration des filières de recyclage, ce qui permettra une meilleure gestion des déchets sur le territoire.

4.4 L'Alimentation en Eau Potable

L'appartenance de la commune à un syndicat d'alimentation en eau potable garantit une bonne stabilité dans la qualité de l'eau distribuée.

Les objectifs de développement communaux sont en adéquation avec les capacités de pompage existant.

4.5. L'assainissement

L'augmentation de population et l'accueil possible d'activités économiques au sein des zones urbaines entraîneront une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter.

Le bourg de Saint-Augustin est raccordé à la station d'épuration de Pommeuse qui affiche une capacité de traitement de 8500 EqH. En 2014, 7120 EqH étaient raccordés à la station qui accueille en partie les eaux usées de plusieurs communes (Gérard, Faremoutiers, Saint-Augustin et Pommeuse). Cette station affiche de bons rendements et respecte la réglementation en matière de la qualité des rejets dans le milieu naturel, à savoir le Grand Morin.

La station affiche une capacité suffisante pour accueillir l'augmentation de population envisagée dans le PLU en comptant également sur un apport de population sur les autres communes rattachées à la station.

Pour les eaux pluviales, les possibilités de constructions offertes par le PLU entraîneront une augmentation des surfaces imperméabilisées. Cependant, l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (les éventuelles dérogations pour raisons techniques sont réglementairement limitées en volume) limitera fortement les apports en eau de surface.

5.1. Les zones à risques du territoire communal

La commune de Saint-Augustin n'est pas concernée par un Plan de Prévention des Risques. Toutefois le PLU prend en compte les risques d'inondations et de ruissellement existants sur la commune par une forte limitation de l'urbanisation dans la vallée de l'Aubetin et par la mise en œuvre de mesures permettant la gestion des ruissellements agricoles vers la zone bâtie du bourg.

5.2. Le trafic et la sécurité routière

L'accueil de nouvelles constructions va générer un trafic routier tendanciuellement plus important au sein de la commune. C'est la raison pour laquelle plusieurs dispositions ont été prises dans le cadre du PLU afin de limiter l'impact sur le trafic et la sécurité routière :

- Les possibilités de développement de l'habitat sont situées dans le centre-bourg, à proximité des voies de desserte ;
- Le développement de l'urbanisation dans la vallée est interdit pour éviter tout renforcement de la circulation sur les routes qui desservent les hameaux et qui sont sous-dimensionnées.
- Des nombres de places de stationnement minimum à réaliser sont imposés pour les constructions nouvelles afin d'éviter le stationnement sur le domaine public (article 12 du règlement).
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées pour assurer une desserte cohérente et augmenter les capacités de stationnements publics dans les secteurs UBo.
- Des emplacements réservés ont été fixés pour améliorer la circulation dans les rues du centre-bourg
- Les chemins inscrits au PDIPR seront conservés ; ces chemins facilitent les déplacements piétons ;

5.3. Patrimoine archéologique

Si les aménagements sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région pourra prescrire des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément à la loi du 3 juin 2004 (n° 2004-490).

La carte de recensement des contraintes archéologiques définit les zones et seuils selon

lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisations de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations d'aménagement de type Zac, opérations de lotissement, travaux soumis à étude d'impact et travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques, font l'objet d'une saisie systématique selon les termes du décret 2002-89 (article 1).

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme disposant que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire, y compris par conséquent dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

Conclusion générale

L'élaboration du PLU de la commune de Saint-Augustin n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. L'autorité environnementale consultée dans le cadre de la demande au cas par cas a confirmé cette absence d'incidence notable.



PRÉFÈTE 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°77-011-2014 du

dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale, en application de l'article R.121-14-1 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).

La Préfète 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, notamment ses articles L.121-10 à L.121-15 et R.121-14 à R.121-18 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique 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 délibération du conseil municipal de Saint-Augustin en date du 16 janvier 2014 actant le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), en application de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme ;

Vu la saisine de l'autorité environnementale reçue et considérée complète le 2 avril 2014 pour examen au cas par cas de la révision du POS de Saint-Augustin, en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme ;

Vu la saisine de l'agence régionale de santé datée du 7 avril 2014 ;

Considérant 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 projet d'aménagement communal joint au dossier de demande d'examen au cas par cas, prévoit de « maintenir une trame verte et bleue, dans le respect du SRCE, [en stoppant notamment] toute urbanisation nouvelle dans les hameaux » où les continuités écologiques doivent être confortées ;

Considérant que ledit projet prévoit également une croissance démographique communale maîtrisée permettant de « maintenir voire développer les équipements publics et les commerces, sans consommation d'espaces aussi bien agricoles que naturels » ;

Considérant que le projet d'aménagement communal comporte par ailleurs 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.

DECIDE

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, n'est pas soumise à une évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R.121-14-1 (IV) du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquels le projet de PLU peut être soumis par ailleurs, notamment celles de l'article R.123-2 dudit code relatives au contenu du rapport de présentation du PLU.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU 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.121-14-1 (V) du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique de la révision générale du POS de Saint-Augustin.

Fait à Melun, le 26 MAI 2014

La préfète
La Préfète,
Pour la Préfète et par délégation,
Le Secrétaire Général de la Préfecture

Serge GOUTEYRON

Voies et délais de recours

Recours administratif gracieux :

Madame la Préfète de Seine et Marne
Préfecture de Seine et Marne
12 rue des Saints Pères 77010 Melun cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

Recours administratif hiérarchique :

Madame le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie,
Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
92055 Paris La Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, ce recours préalable a pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux)

Recours contentieux :

Tribunal administratif compétent

(Délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours administratif (gracieux ou hiérarchique), dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours)

Indicateurs proposés pour l'évaluation du PLU



L'article L.123-12-1 prévoit qu'au plus tard 9 ans après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (ou après la dernière délibération portant révision de ce plan), un débat doit être organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit présenter des indicateurs pour évaluer les résultats du plan, en vue de ce débat.

Cette partie présente une grille d'indicateurs permettant de faciliter la mise en place du suivi.

<u>Thèmes</u>	<u>Indicateurs de suivi proposés :</u>
<u>POPULATION</u>	- Evolution de la population - Evolution de la taille des ménages
<u>PERMIS DE CONSTRUIRE</u>	- Nombre de demandes de permis de construire déposés/Nombre de logements correspondants - Nombre de demandes de permis de construire accordés/Nombre de logements correspondants - Nombre de demandes de déclarations d'ouverture de chantier déposées - Nombre de demandes de déclarations de fin de chantier déposées
<u>FONCIER</u>	- Nombre de logements / surface (m²) - Nombre d'activités / surface (m²) - Bilan de la consommation des espaces (naturels, agricoles) - Mutation des bâtiments agricoles en logements - Evolution annuelle des surfaces urbanisées à vocation d'habitat et d'activités
<u>HABITAT</u>	- Nombre de logements vacants - Réhabilitation / Changement d'occupation des bâtiments. - Type de logements réalisés : Accession / Locatif – Public / Privé... - Formes des logements réalisés : Individuel / individuel groupé / collectif... - Part des logements individuels dans la construction
<u>EQUIPEMENTS</u>	- Liste des équipements réalisés : voirie, réseau, défense incendie. - Liste des équipements à réaliser : voirie, réseau, défense incendie. - Délai de réalisation des équipements prévus. - Acquisition / Réalisation de l'emplacement réservé prévu.

Périodicité : comptage annuel

