

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

Notice explicative et justificative de la Modification



Document n°1

« Vu pour être annexé à la
délibération en date du

24 mai 2018

approuvant la modification
simplifiée du PLU de la
commune
de Saint-Augustin »

Signature et cachet du Président
de la Communauté
d'Agglomération



Par délégation
le 2^{ème} Vice-Président
L. PICARD

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "L. Picard".



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

184

8



Sommaire

INTRODUCTION	4
1 - RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	5
<i>A. Rappel des procédures antérieures</i>	<i>5</i>
<i>B. Présentation de la procédure de modification</i>	<i>5</i>
<i>C. Les étapes de la procédure de modification.....</i>	<i>8</i>
2 - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET.....	9
<i>A. Modification de l'ER n°7</i>	<i>9</i>
<i>B. Modification de l'ER n°10</i>	<i>10</i>
<i>C. Ajout d'une annexe dans le règlement écrit.....</i>	<i>12</i>
3 - INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SUR LE PLU DE SAINT-AUGUSTIN	14
<i>A. Modification du zonage</i>	<i>15</i>
<i>B. Modification concernant le règlement.....</i>	<i>16</i>
<i>C. Modification concernant les orientations d'aménagement et de programmation.....</i>	<i>16</i>
<i>D. Modification du rapport de présentation</i>	<i>20</i>
4 - INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	25

Introduction

La commune de SAINT-AUGUSTIN a décidé d'initier la modification de son Plan Local d'Urbanisme pour modifier la délimitation de deux emplacements réservés et intégrer au règlement une annexe manquante sur un nuancier pour les teintes des tuiles.

1 - Rappel réglementaire

A. Rappel des procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Augustin a été approuvé le 20 juin 2017 par délibération du conseil municipal. La commune disposait auparavant d'un Plan d'Occupation des Sols.

Le PLU en vigueur n'a fait l'objet d'aucune procédure de modification depuis son approbation.

B. Présentation de la procédure de modification

La procédure de modification d'un PLU est régie par les articles L.153-36 à L.153-38 du Code de l'Urbanisme.

Article L.153-36 : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'Article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

Article L.153-37 : « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification* ».

Article L.153-38 : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Le projet communal :

- ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;

- ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable exprime le projet communal défendu au travers du Plan Local d'Urbanisme. Les orientations du PADD ne sont pas remises en question.

Lors de l'élaboration du PLU, le PADD portait entre autre sur :

<p>Synthèse des principales orientations du PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> → <u>Habitat</u> : Un développement maîtrisé de l'urbanisation pour atteindre environ 2000 habitants à l'horizon 2030. <ul style="list-style-type: none"> - Concentrer les possibilités d'urbanisation nouvelle dans le centre-bourg. - Accompagner l'accroissement naturel du nombre d'habitants par la création de nouveaux services tels des logements pour personnes âgées ou à mobilité réduite. → <u>Activités économiques</u> : permettre l'implantation d'établissements à caractère artisanal ou commercial dans les zones urbanisées, favoriser la réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles pour des activités économiques, préservation de la ressource foncière agricole et permettre la diversification des activités agricoles. → <u>Équipements publics</u> : école, cantine, salle polyvalente, réseau d'assainissement et station d'épuration ; → <u>Loisirs</u> : Conforter le site de Sainte-Aubierge, développer les itinéraires de randonnées, Développer l'offre en équipements sportifs par la réalisation de terrains de sports à proximité des équipements scolaires ; → <u>Déplacements</u> : sécuriser les circulations sur la commune, prendre en compte les déplacements des engins agricoles, développer le développement des liaisons douces (création de chemins, pistes cyclables...). → <u>Espaces naturels</u> : Préserver la vallée de l'Aubetin, les espaces boisés, les zones humides, les éléments de paysages et architecturaux, les corridors écologiques...
---	---

Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Augustin visent à modifier les contours de deux emplacements réservés et à corriger une erreur matérielle en annexant au règlement un nuancier pour les couleurs de tuiles autorisées en zones UA, UB et N.

Il n'y a donc pas lieu d'utiliser la procédure de révision ; la procédure de modification peut être employée.

Article L.153-41 : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

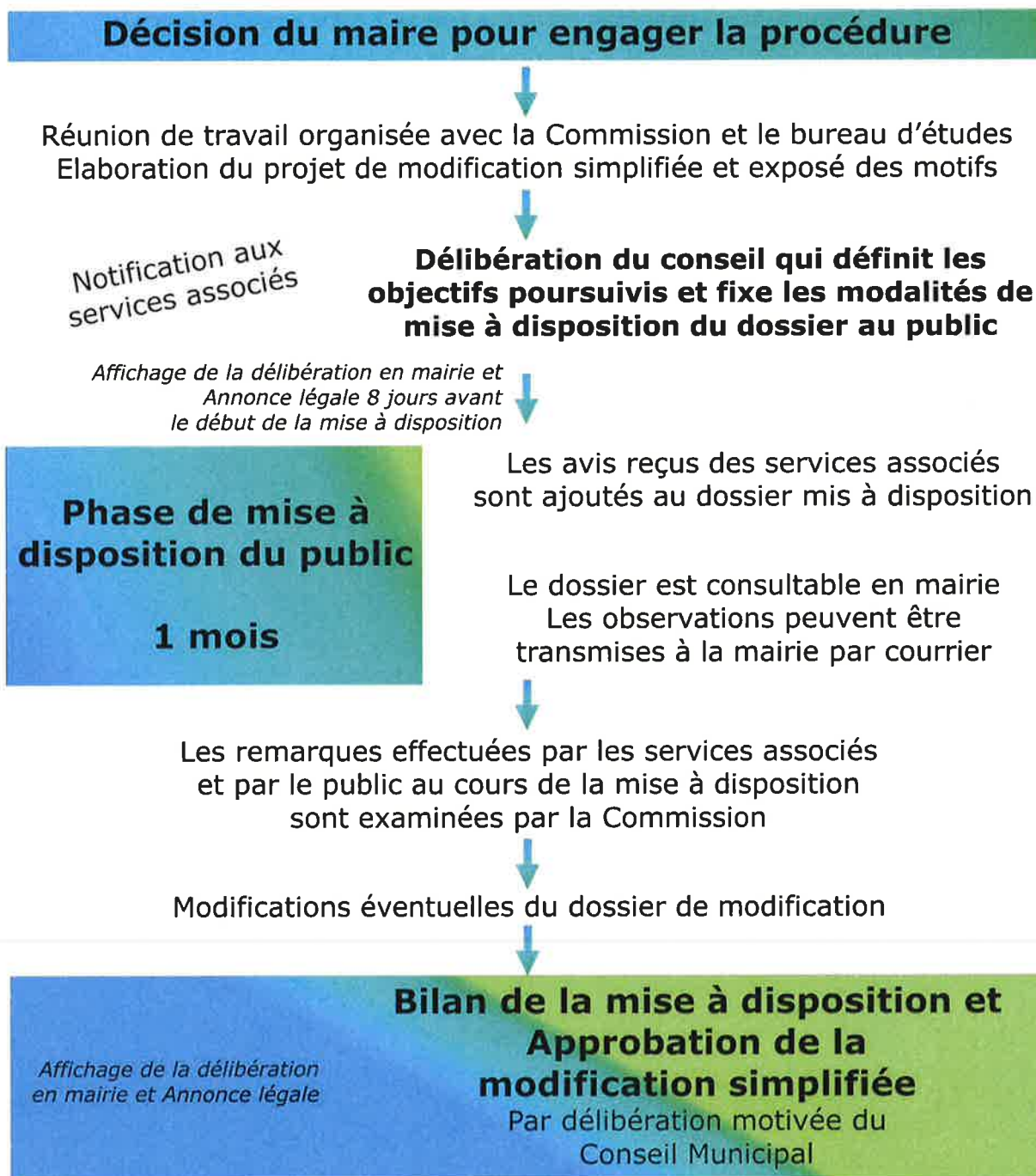
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser » ;

4° Soit d'appliquer l'Article L.131-9 du présent code.

Au regard de l'Article L153-41 du CU, le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique.

C. Les étapes de la procédure de modification



2 - Présentation et justification du projet

Suite à l'approbation du PLU en juin 2017, la commune a poursuivi sa réflexion sur les projets inscrits dans le PLU et en particulier sur les emplacements réservés dédiés à la diversification du logement en centre-bourg pour les personnes âgées ou à mobilité réduite (ER n°10) et pour le développement des équipements sportifs à proximité des équipements scolaires (ER n°7).

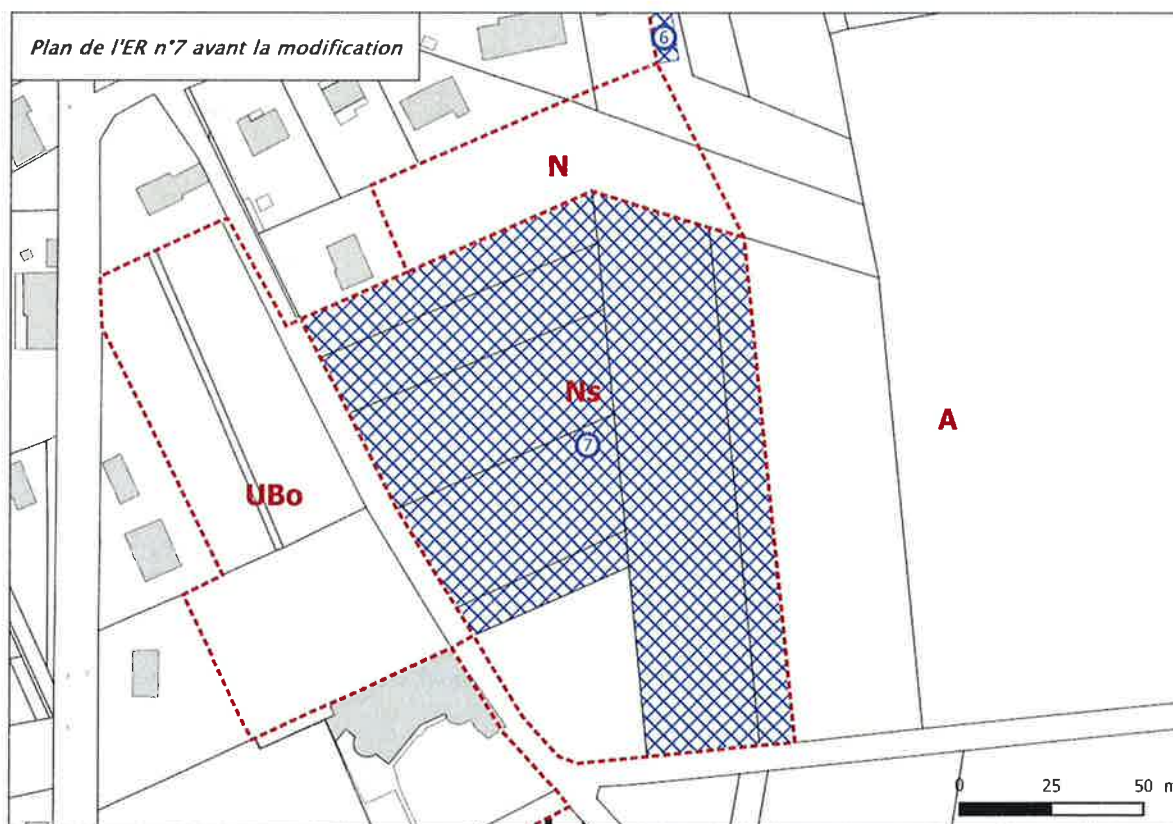
Il s'avère que la surface de ces deux emplacements peut être réduite pour mettre en adéquation les projets avec la surface initialement projetée.

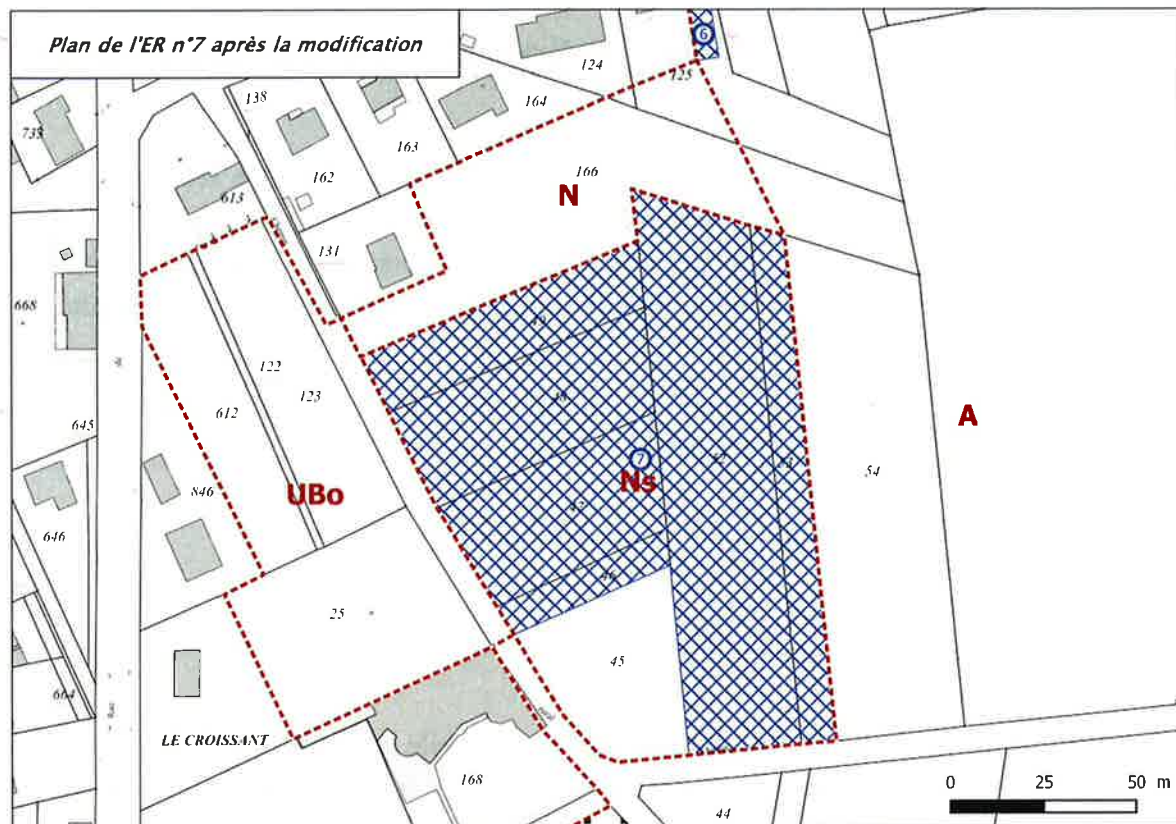
A. Modification de l'ER n°7

L'Emplacement réservé n°7 a pour objectif la réalisation d'équipements publics liés aux sports et aux loisirs.

La délimitation de cet ER englobe une partie d'une parcelle sur laquelle est implantée une habitation. La réalisation des équipements prévus sur cet ER, qui correspond au secteur Ns, ne nécessite pas l'acquisition de ce terrain.

De ce fait l'emplacement réservé est modifié pour retirer la partie de la parcelle n°166.





L'ER n°7 après modification s'étend sur **11 200 m²** répartis sur les parcelles 46, 47, 48, 49, 52 et 53 (la surface de l'ER avant modification était de 12 250m²).

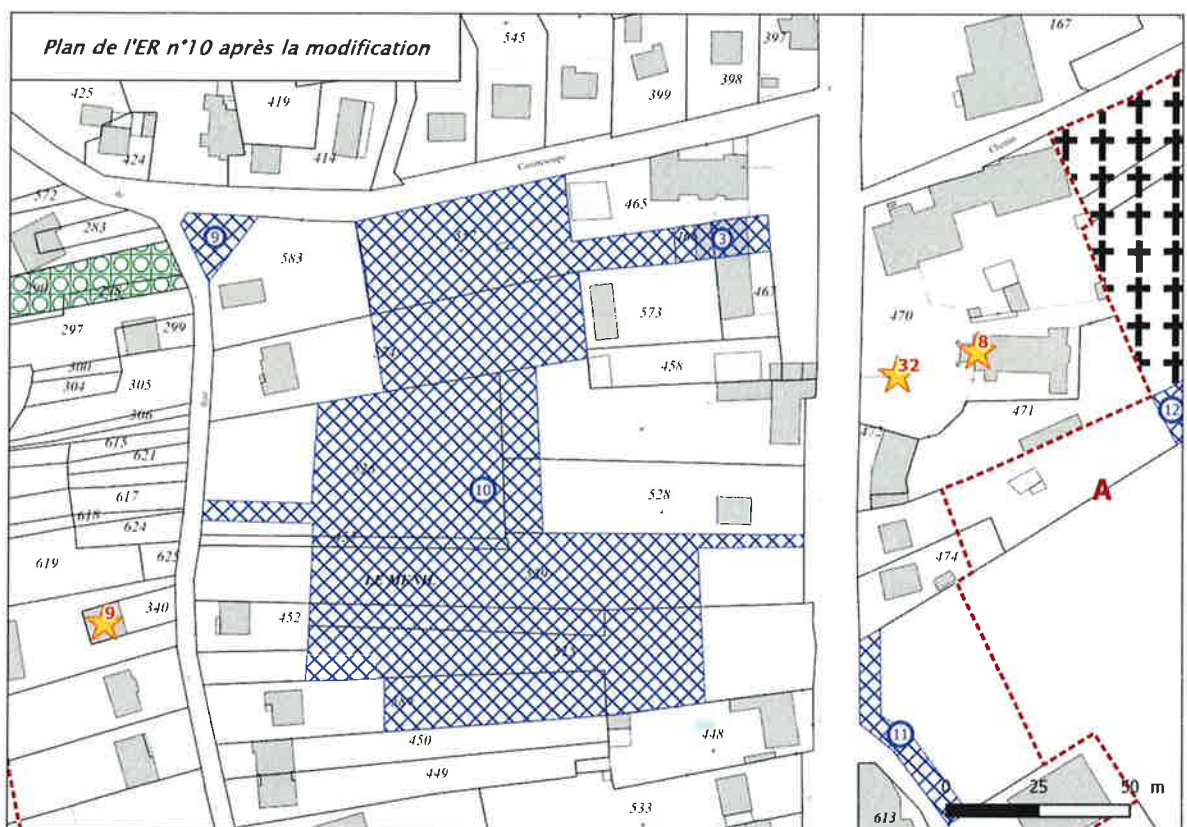
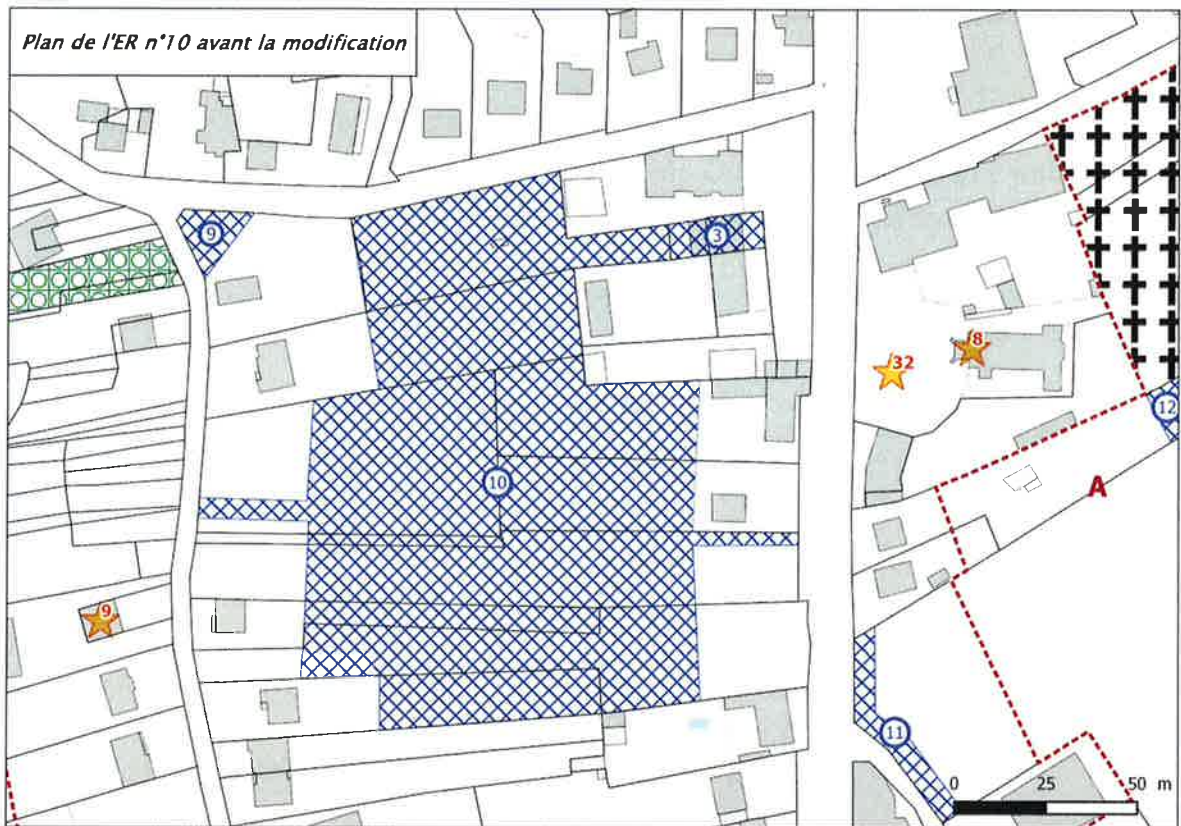
Le secteur Ns est également réduit pour retirer la partie de la parcelle 166 qui était inscrite en ER, cette dernière étant reclassée en zone naturelle N.

B. Modification de l'ER n°10

L'emplacement réservé n°10 a pour destination la création de logements pour personnes âgées ou à mobilité réduite.

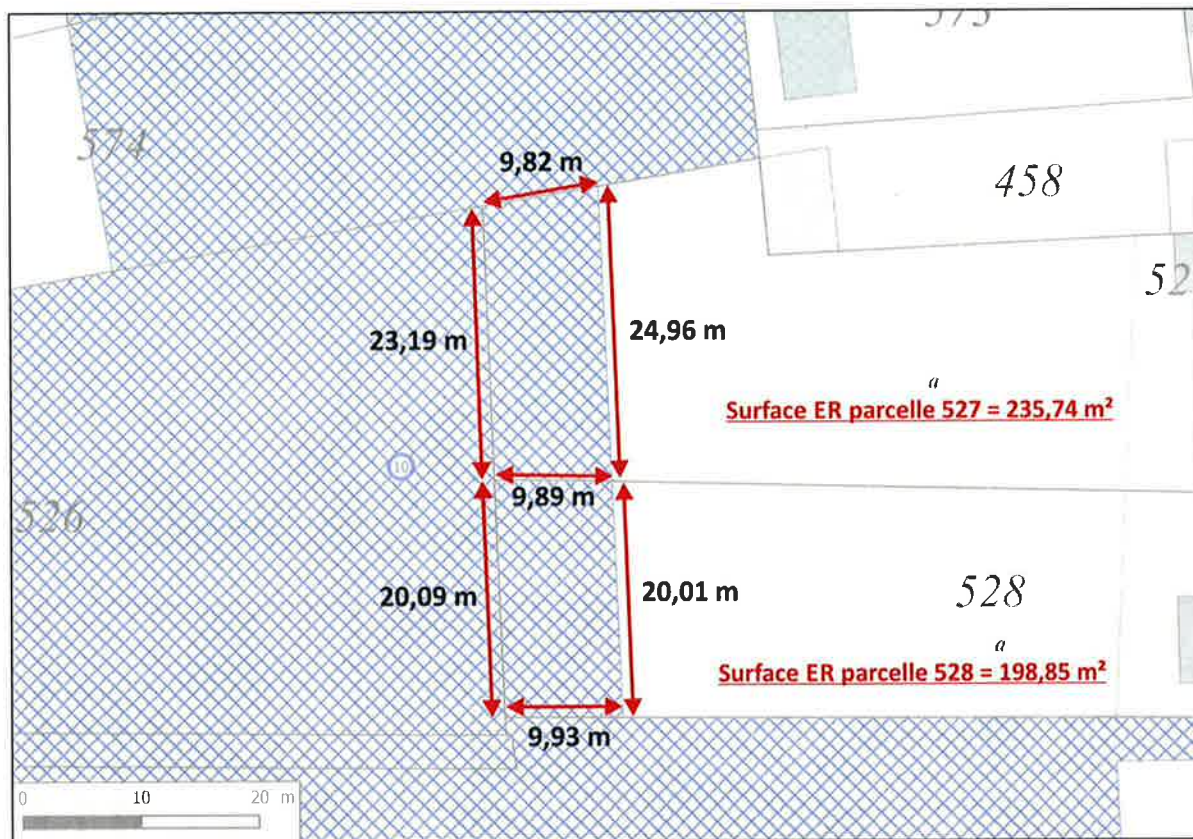
Suite à l'enquête publique, il a été notifié à la commune que cet ER s'étendait en limite de constructions d'habitation et pouvait empêcher la réalisation d'extensions ou la construction d'annexes au sein de parcelles bâties. Après avoir analysé le projet communal et les besoins fonciers nécessaire à sa réalisation, il en ressort que la surface de l'ER peut être réduite en retirant une partie des arrières de parcelles. Cette modification ne remet pas en cause le projet ni les Orientations d'aménagement et de programmation définies sur cet ER.

L'ER est donc modifié au niveau des parcelles suivantes n°527 et 528.



Après modification l'ER n°10 s'étend sur **10 760 m²** (surface avant la modification : 12 585 m²).

Afin de prendre en compte les demandes de M. TAUREL et M. FOULQUIER, émises lors de la mise à disposition du public du dossier de modification, les dimensions de l'ER qui affecte leurs parcelles sont précisées ci dessous :

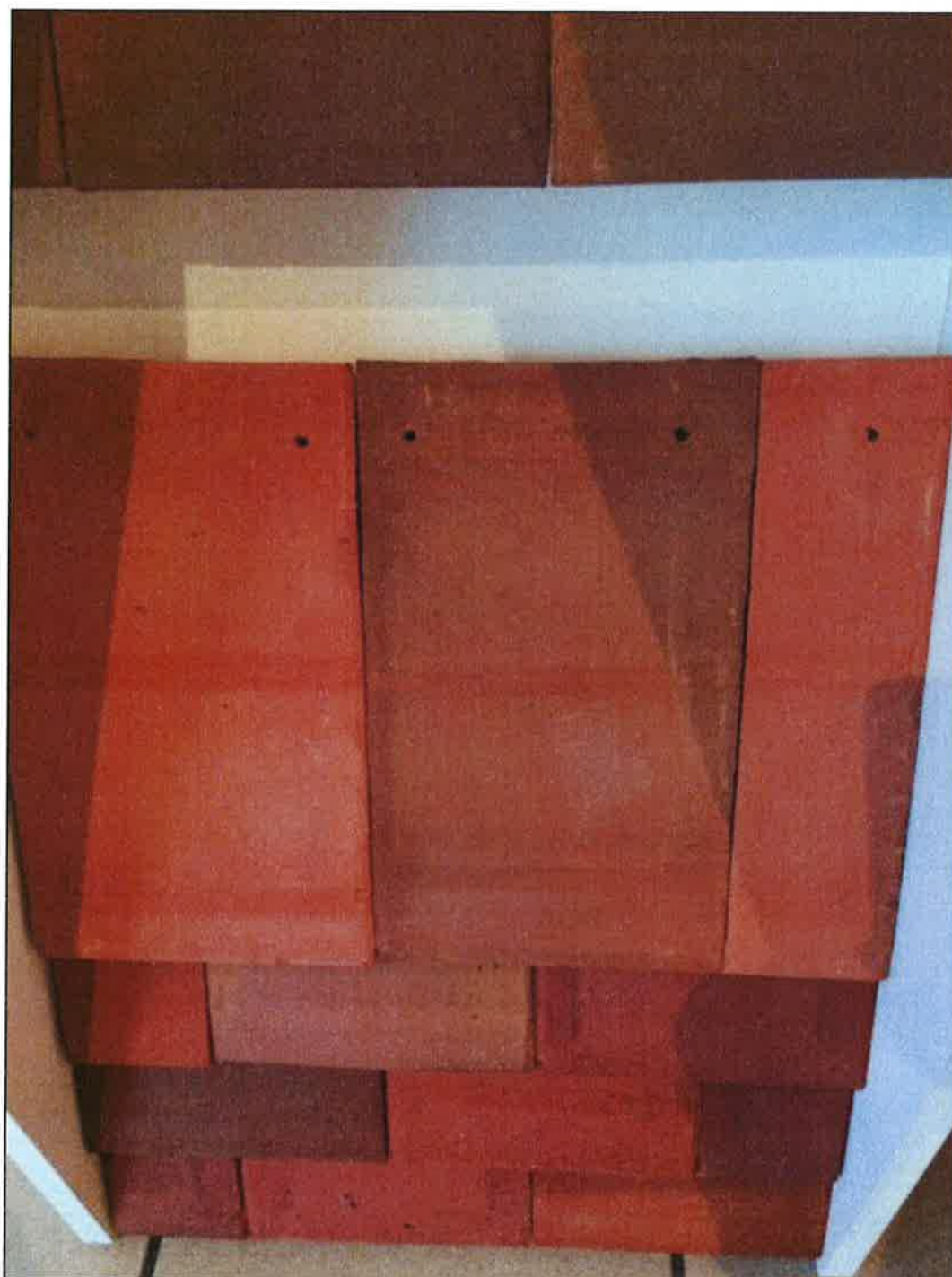


C. Ajout d'une annexe dans le règlement écrit.

Une erreur matérielle apparaît dans le règlement du PLU. Les articles 11 des zones UA, UB et N font référence à un nuancier pour les matériaux de toitures qui n'apparaît pas en annexe du document. Afin de corriger ce point, un nuancier est ajouté en annexe du document 4.1 Règlement.

ANNEXE N°5 – NUANCIER RECOMMANDE POUR LES TUILES

Au sein des zones UA, UB et N, les tuiles doivent être de teinte « **brun nuancé** ». Les deux images ci-après illustrent cette teinte :





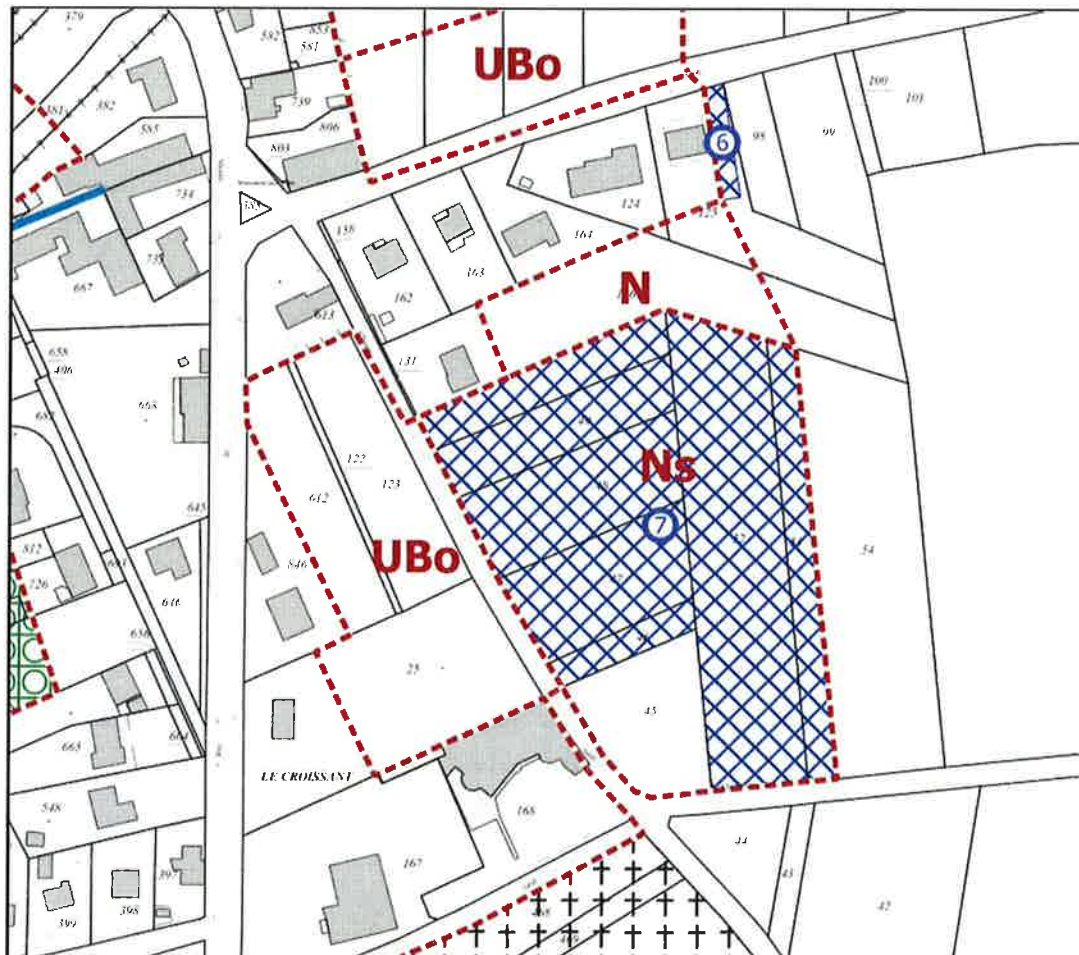
3 - Incidences de la procédure de modification sur le PLU de SAINT-AUGUSTIN

A. Modification du zonage

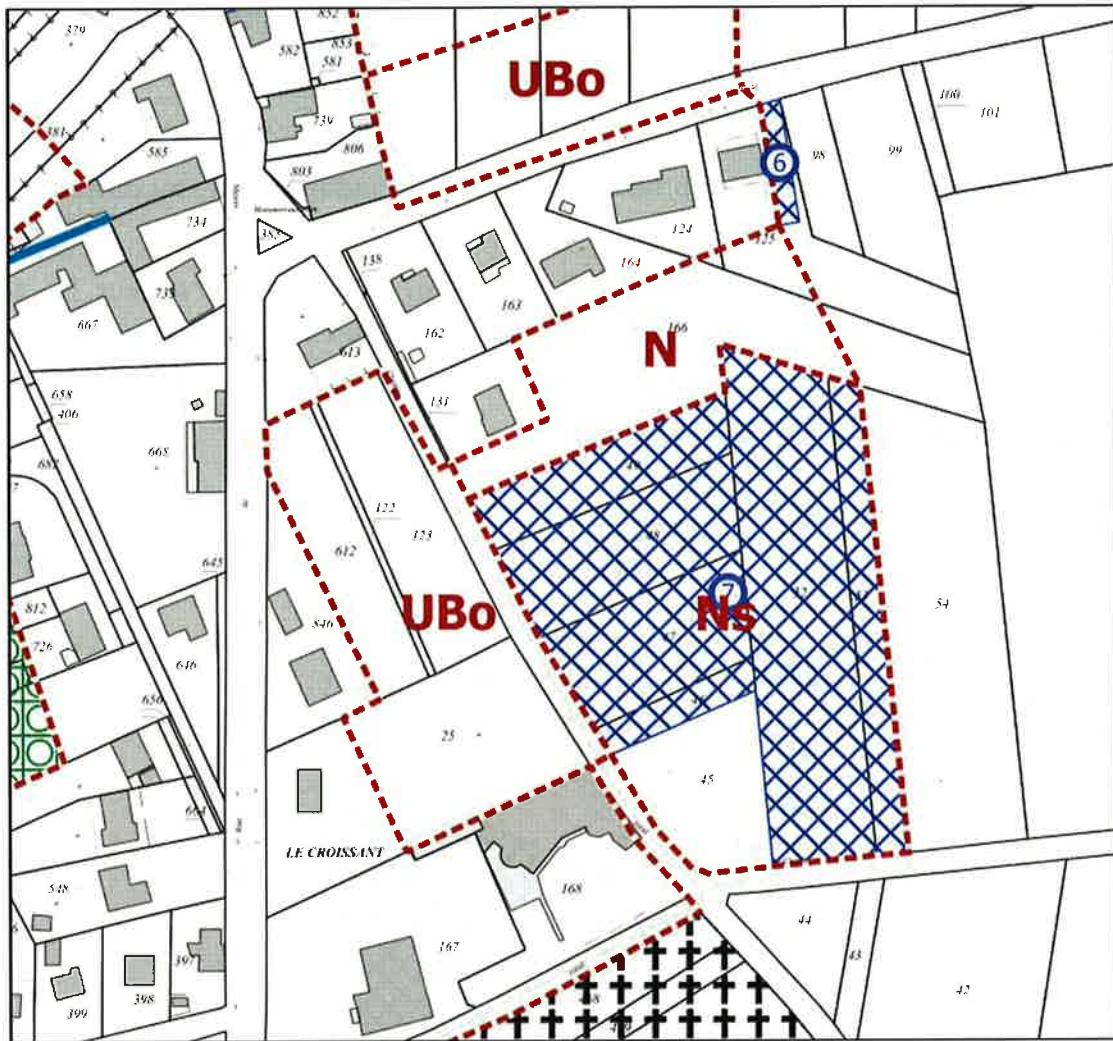
Les modifications des emplacements réservés n°7 et n°10 induisent une modification des plans de zonage 4.2-a et 4.2-B.

La réduction de l'emplacement réservé n°7 induit une réduction du secteur Ns pour suivre les nouveaux contours de l'ER. Les terrains retirés de l'ER sont reclassés en zone Naturelle.

❖ Plan de zonage avant la modification



❖ **Plan de zonage après la modification**



B. Modification concernant le règlement

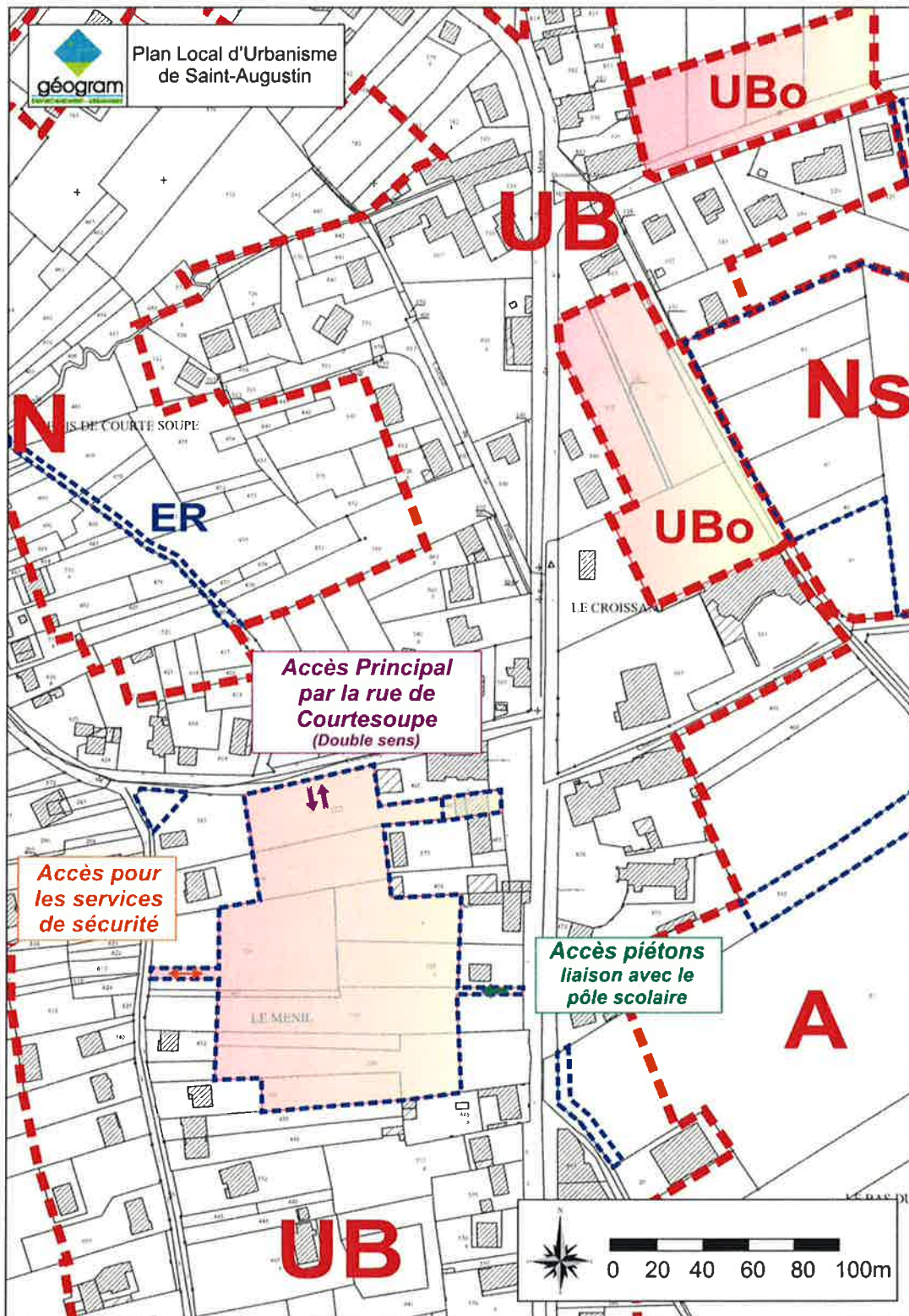
L'intégration d'une nouvelle annexe modifie le document 4.1-Règlement. Le nuancier pour les tuiles est intégré en annexe 5 du règlement.

La modification de la surface des ER 7 et 10 induit une modification du tableau récapitulatif présentant les surfaces de chaque ER.

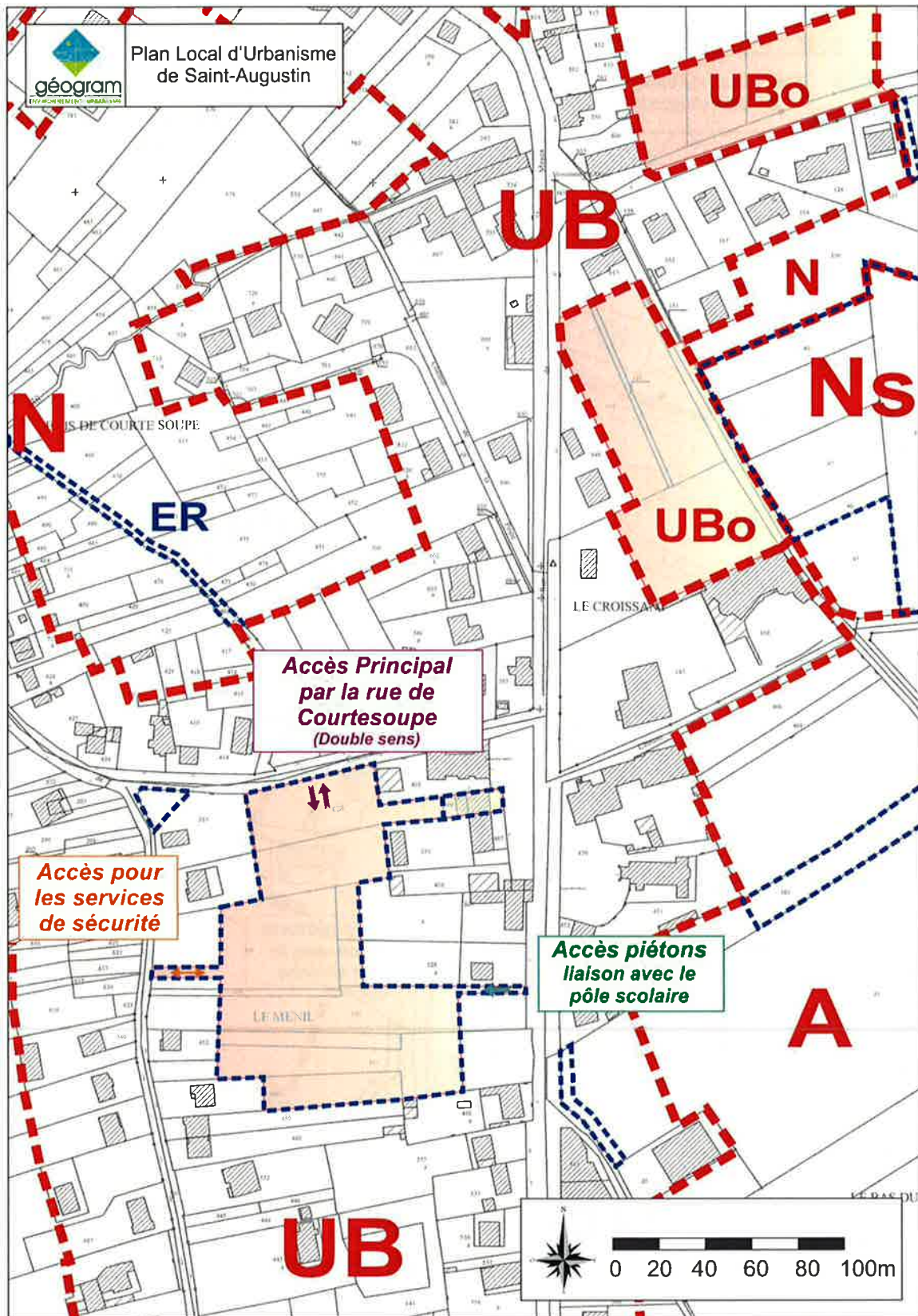
C. Modification concernant les orientations d'aménagement et de programmation

L'OAP concernant l'aménagement du centre-bourg est modifiée au niveau des illustrations afin de reprendre le nouveau contour de l'ER n°10. Les orientations définies sur ce secteur ne sont pas modifiées.

❖ **Schéma de l'OAP avant la modification**

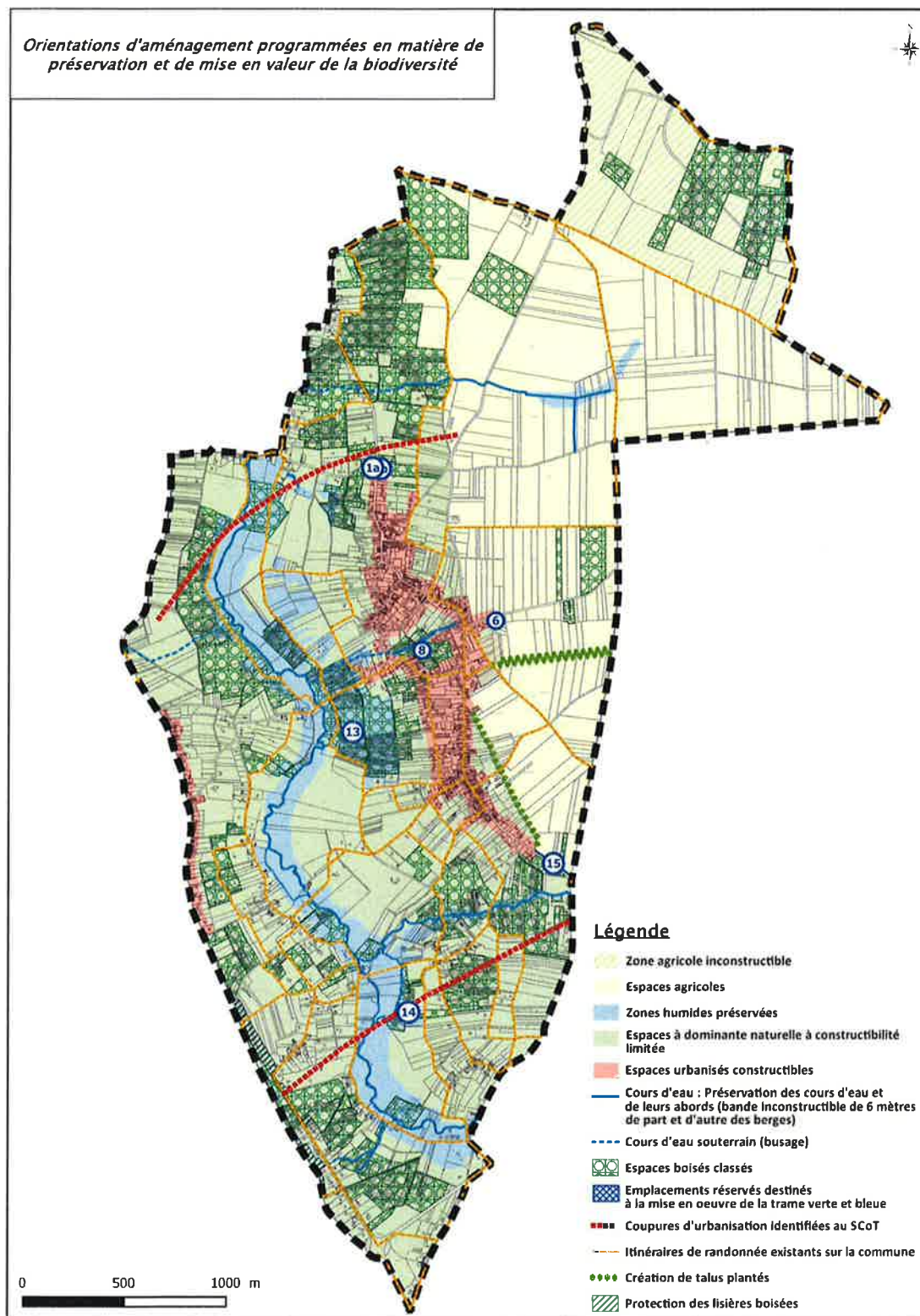


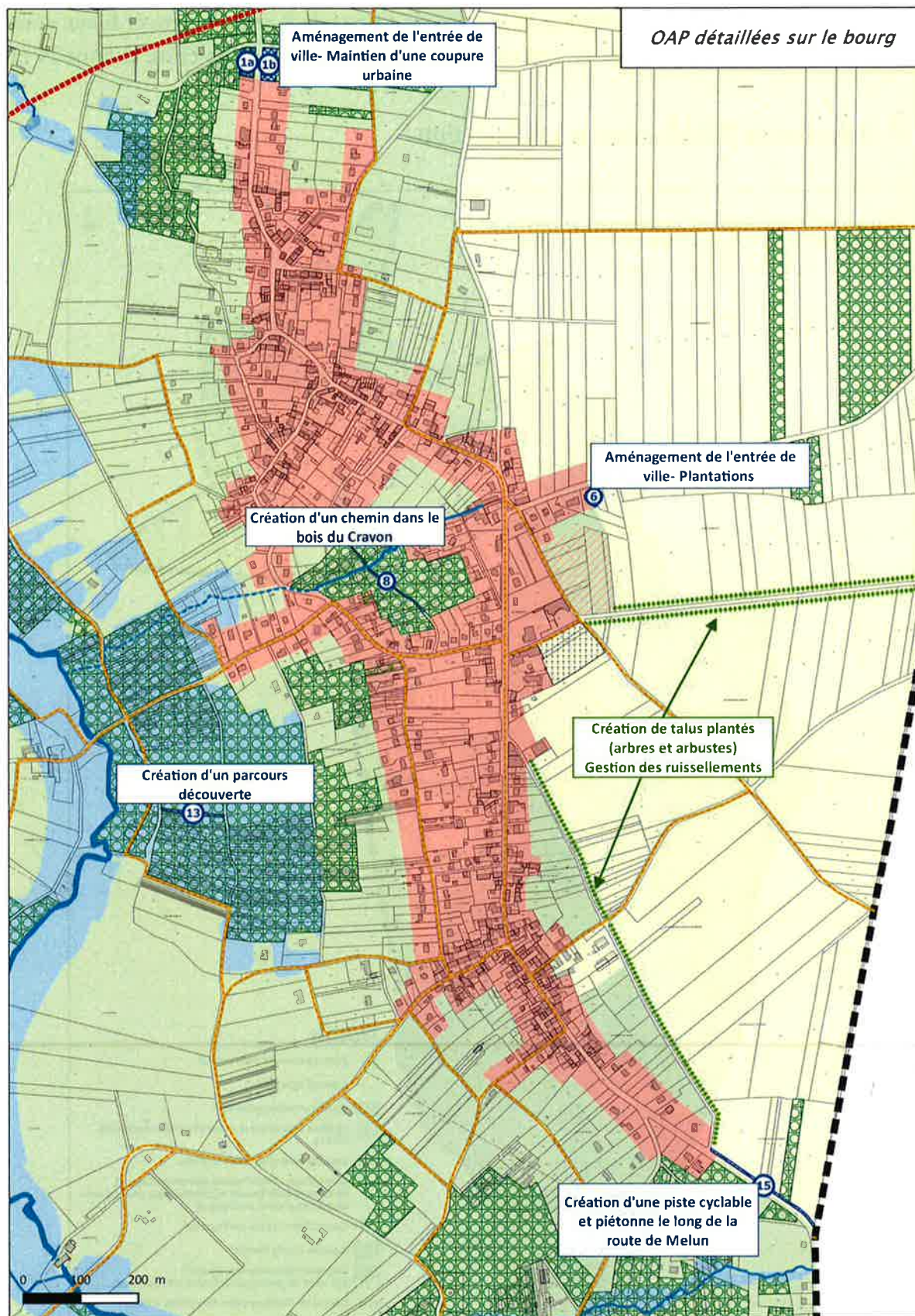
❖ **Schéma de l'OAP après la modification**



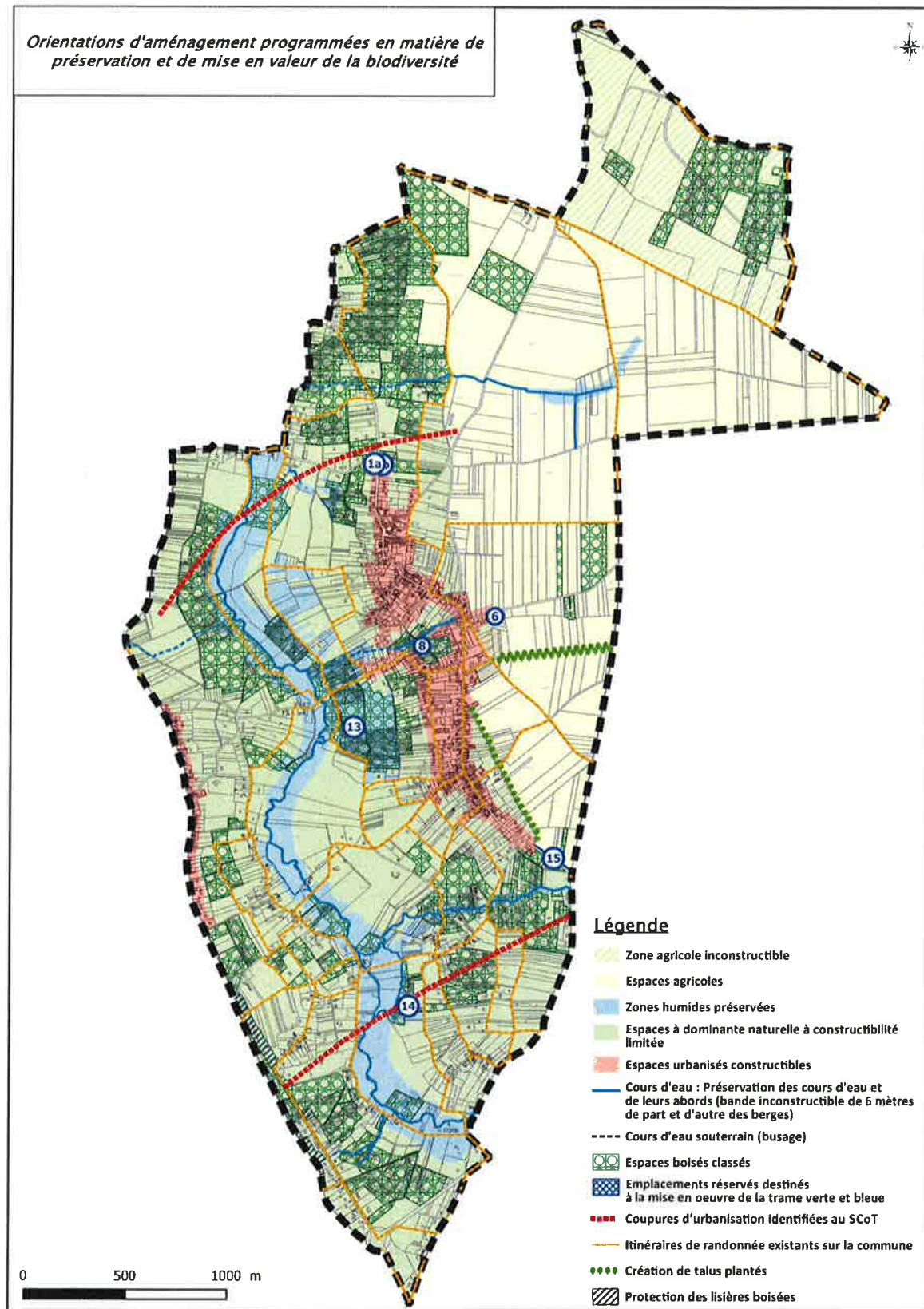
Les plans de l'OAP sur la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue sont également modifiés pour prendre en compte la modification du zonage entre la zone N et Ns.

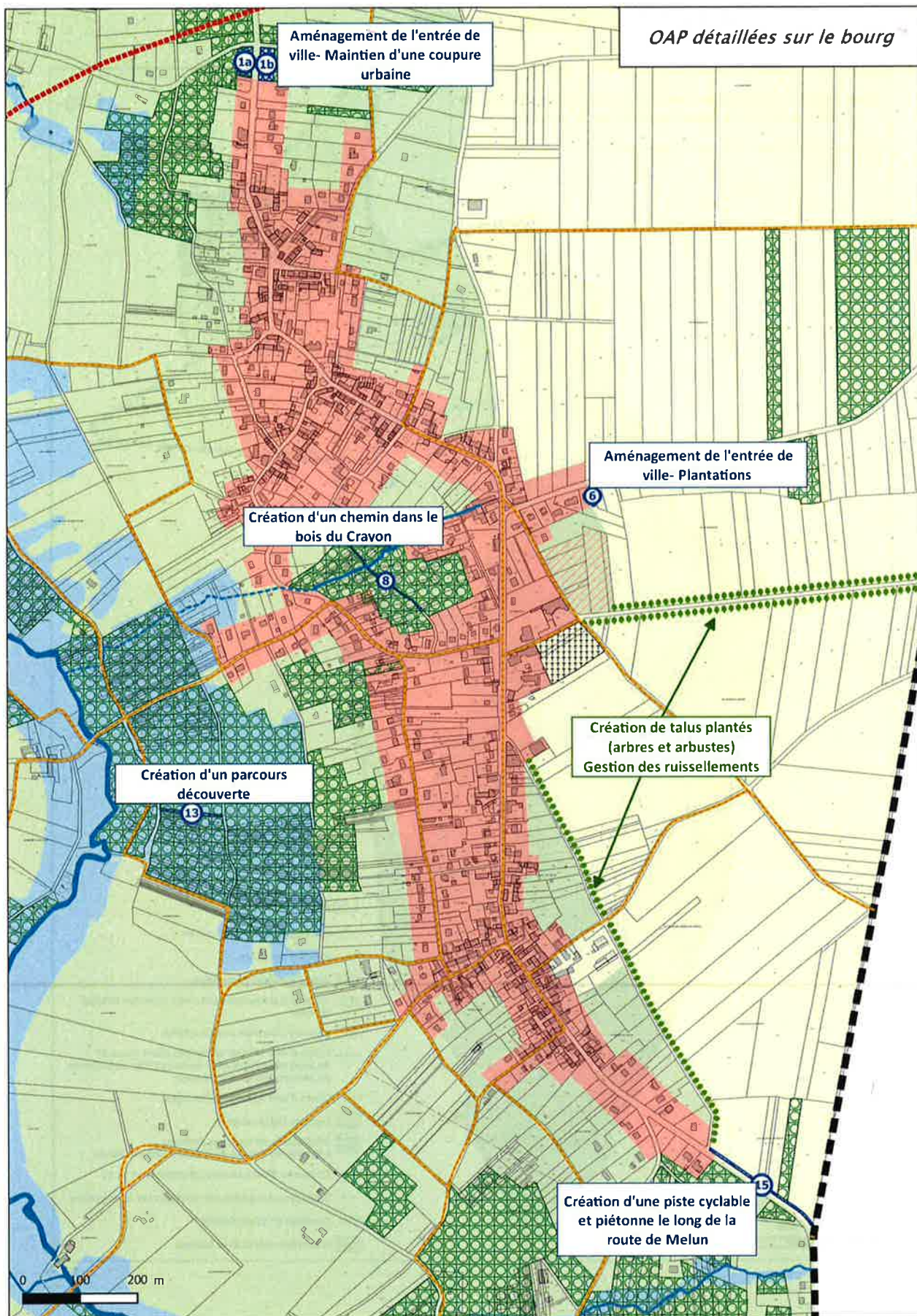
❖ **Schémas de l'OAP avant la modification**





❖ **Schémas de l'OAP après la modification**





D. Modification du rapport de présentation

Compte tenu de la modification des surfaces des emplacements réservés, le tableau présenté en page 153 est modifié comme suit :

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	11 200 m²	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	10 760 m²	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

La réduction du secteur Ns implique également la modification du tableau des surfaces des zones, présent en page 138 :

<i>Dénomination</i>	<i>Surfaces</i>
---------------------	-----------------

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

Zone agricole	
Zone A	301,20 hectares
<i>secteur Ap</i>	<i>93,14 ha</i>
<i>secteur Azh</i>	<i>3,77 ha</i>

Zone naturelle	
Zone N	471,64 hectares
<i>Secteur Ns</i>	<i>1,28 ha</i>
<i>secteur Nzh</i>	<i>110,55 ha</i>

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

4 - Incidences sur l'environnement

Le PLU approuvé en juin 2017 n'a pas été soumis à évaluation environnementale (Décision préfectorale du 26 mai 2014). Aucun site Natura 2000 n'étant identifié sur le territoire, la procédure de modification n'entre pas non plus dans le cadre de l'Article R.104-8 précisant que :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

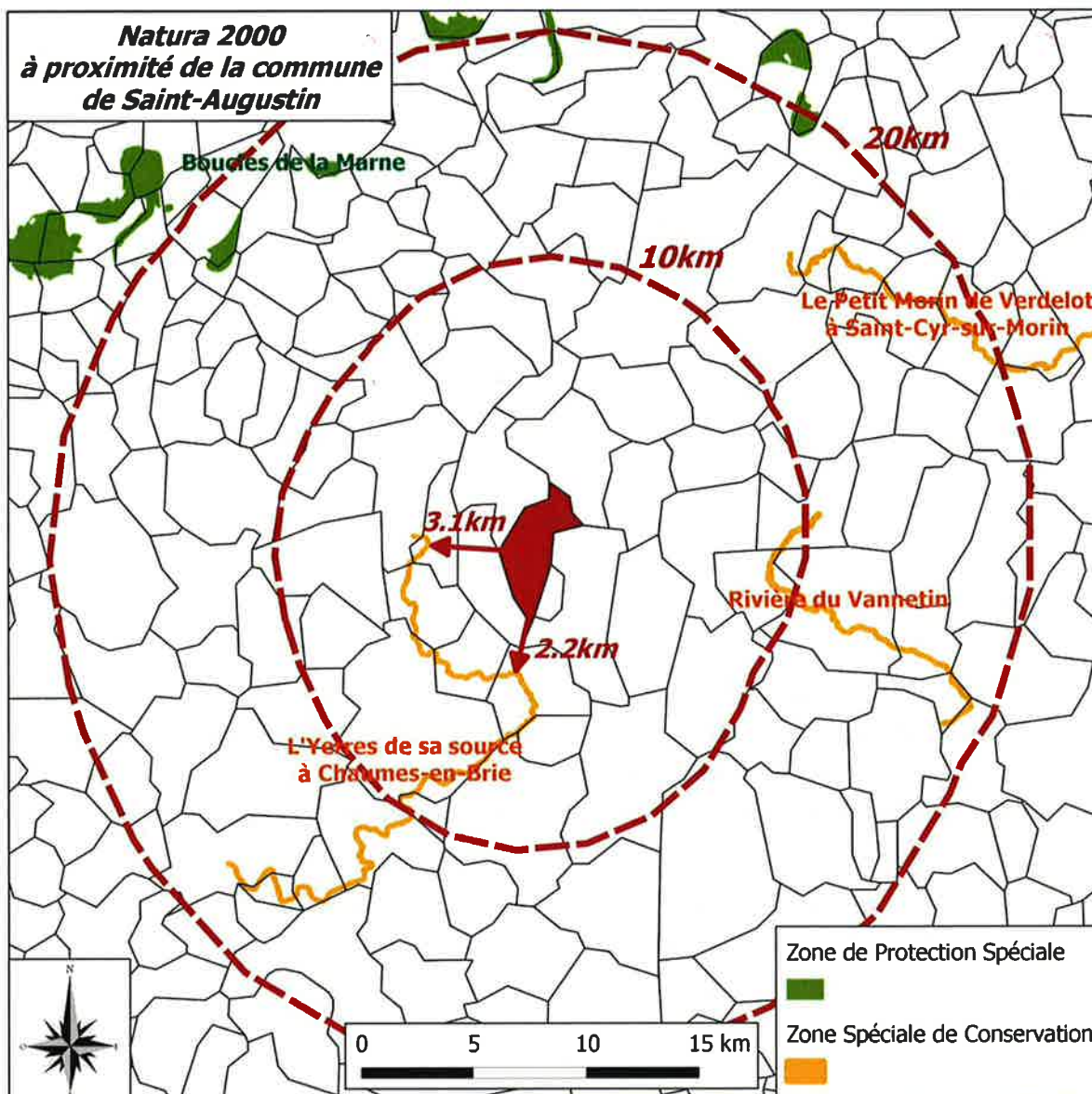
2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'Article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

La modification du PLU n'impacte aucun site Natura 2000. Les sites les plus proches sont les suivants :

- 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.

La ZSC du Petit Morin, de Verdelot à Saint-Cyr sur Morin est localisée à plus de 10 km des limites communales (14 km au nord-est) et la ZPS des Boucles de la Marne à plus de 17 km au nord de la commune.



Les modifications réalisées sur le PLU de Saint-Augustin ne peuvent affecter d'aucune manière les sites Natura 2000 les plus proches que ce soit par le biais d'impacts directs ou indirects.

Les espèces et les habitats présents sur ces sites ne subiront aucune destruction, ni détérioration susceptibles d'être engendrées par la modification du document d'urbanisme.

La réduction des ER n'impacte pas les projets envisagés sur ces secteurs. La constructibilité n'est pas réduite ni augmentée. Les zones ne sont pas modifiées. Seul le secteur Ns est réduit au profit de la zone N.

Domaine	Impacts de la procédure de modification
Impact sur le paysage naturel et urbain	<p>L'ER 10 étant inclut en zone urbaine, les terrains retirés de l'ER conservent leur classement en zone UB et sont donc soumis au règlement applicable sur la zone, ce qui limite fortement tout impact paysager négatif en cas de réalisation de constructions sur ces parcelles.</p> <p>La réduction de l'ER 7 n'engendre pas de modifications sur les paysages puisque les terrains exclus de l'ER sont classés en zone naturelle inconstructible (à l'exception des extensions limitées).</p> <p>L'ajout du nuancier sur les tuiles permet de conserver des teintes qui s'intègrent avec les toitures présentes sur le bourg de Saint-Augustin et dans la vallée de l'Aubetin.</p>
Impact sur le milieu naturel	<p>La modification du PLU n'engendre aucun impact sur les milieux naturels, ces derniers n'étant pas affectés par cette procédure.</p>
Ressource en eau	<p>La modification des contours des ER ne modifie pas les ressources en eau sur le territoire ni les besoins en prélèvements pour l'Alimentation en Eau Potable.</p>
Eaux usées	<p>Les impacts en matière d'assainissement sont également inexistant, le règlement n'étant pas modifié et le raccordement au réseau collectif étant obligatoire sur les zones concernées (en particulier sur la zone UB).</p>
Risques et nuisances	<p>La modification du PLU n'a aucun impact sur les risques naturels recensés sur la commune et ne soumet pas à la population à des nuisances particulières.</p>
Impact sur l'agriculture	<p>La modification du PLU n'impacte aucune terre agricole et n'engendre aucune consommation d'espace supplémentaire.</p>
Servitudes d'utilité publique	<p>La modification des contours de deux ER ne va pas à l'encontre des servitudes présentes sur le territoire communal.</p>

