



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Inspection générale de  
l'Environnement et du  
Développement durable**



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à  
évaluation environnementale la modification simplifiée n° 2  
du plan local d'urbanisme de Saint-Augustin (77)  
après examen au cas par cas**

**N° MRAe AKIF-2023-144  
du 08/11/2023**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe)**, qui en a délibéré collégalement le 8 novembre 2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

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 R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 novembre 2022 et 19 juillet 2023 portant nomination de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 9 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Augustin approuvé le 14 mars 2017 et modifié les 20 juin 2017 et 24 mai 2018 (modification simplifiée n°1) ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 11 septembre 2023, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 2 du PLU de Saint-Augustin, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport d' Isabelle BACHELIER-VELLA, coordonnatrice,

Considérant les objectifs de la modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme de Saint-Augustin, qui consistent à ;

- renforcer la densification des zones bâties en :

- faisant passer la limite d'emprise au sol de 30 % à 50 % de l'unité foncière sur l'ensemble de la zone urbaine UB ;
- augmentant la limite d'emprise au sol de 20 % à 25 % de l'unité foncière sur l'ensemble de la zone naturelle et forestière ;

- ajuster le règlement afin d'assurer l'intégration des projets dans le cadre bâti en supprimant l'exigence de fenêtres plus hautes que larges en zones urbaines UA, UB et en zone naturelle et forestière, qui contraint les projets de construction ;

- faciliter le développement des activités agricoles et équestres existantes en zone naturelle et forestière, en ajoutant, parmi les constructions autorisées dans cette zone, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et l'activité équestre, avec une limite de hauteur de 11 mètres ;

- augmenter la limite de surface des garages de 25 m<sup>2</sup> à 35 m<sup>2</sup> en zone agricole, en cohérence avec les dispositions applicables en zone naturelle ;

Considérant que le PLU de Saint-Augustin n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale depuis son élaboration ;

Considérant que les secteurs concernés par le projet de modification simplifiée du PLU sont compris dans le périmètre de protection de monuments classés au titre des monuments historiques (l'obélisque au carrefour de la RN 368 et du CD 25, et la pyramide de la commune de Mauperthuis) et dans le périmètre de monuments inscrits à l'inventaire des monuments historiques (les chapelle et fontaine de Sainte-Aubièrge ; et le colombier et la Tour des Gardes de la commune de Mauperthuis) ;

Considérant que l'ajout parmi les constructions susceptibles d'être autorisées des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à l'activité équestre dans l'ensemble de la zone naturelle et forestière de la commune de Saint-Augustin, tel que prévu dans cette modification simplifiée, est :

- susceptible de causer des atteintes à ces espaces, qui représentent une grande partie du territoire de la commune (56,28%<sup>1</sup>), qui se caractérise par la présence de deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff de type 1 « Bocage de Saint-Augustin » et Znieff de type 2 « Basse vallée de l'Aubetin »), d'un espace naturel sensible (vallée de l'Aubetin), de continuités écologiques identifiées par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), de zones humides, l'ensemble impliquant la présence d'une faune et flore particulièrement vulnérable aux aménagements et dont la préservation représente en conséquence un enjeu majeur ;
- de nature à favoriser le mitage dans cette zone, déjà particulièrement impactée par ce phénomène, par son ampleur possible et l'insuffisance des règles encadrant ces constructions (hauteur limitée à 11 mètres, règles d'aspect extérieur comme la teinte des murs et bardage d'une couleur s'intégrant dans l'environnement naturel ou la simplicité de volume des constructions).

Considérant que l'augmentation de la limite d'emprise au sol de 20 % à 25 % dans la zone naturelle et forestière risque :

- d'augmenter le mitage dans cette zone, qui est déjà marquée par une forte dispersion du bâti ;
- d'avoir des effets cumulés avec l'autorisation de constructions nécessaires à l'activité agricole et à l'activité équestre dans cette zone présentant un intérêt environnemental majeur et dont le principe est l'inconstructibilité ;

### Rend l'avis qui suit :

La modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme de Saint-Augustin, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale, **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie.

<sup>1</sup> Source : page 3 du formulaire « Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un PLU ».

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 2 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des effets du projet de PLU modifié et la définition de mesures permettant de les éviter, de les réduire ou, à défaut, de les compenser, en ce qui concerne :

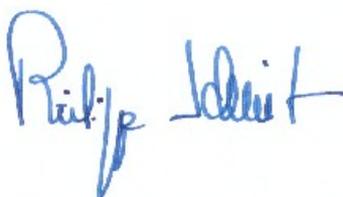
- les milieux naturels, y compris les zones humides;
- les paysages et le patrimoine bâti, le territoire étant concerné par des protections spécifiques dans les secteurs destinés à voir leur usage des sols changer ;
- l'artificialisation des sols.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la communauté d'agglomération Coulommiers Pays de Brie rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

**Fait et délibéré en séance le 08/11/2023 où étaient présents :**  
**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,**  
**Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,  
le président

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Philippe Schmit', written in a cursive style.

**Philippe SCHMIT**