

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN

# Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

## Orientations d'aménagement et de programmation modifiées

### Document n°2

« 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<sup>ème</sup> Vice-Président  
**L. RICARD**



*[Signature]*



**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



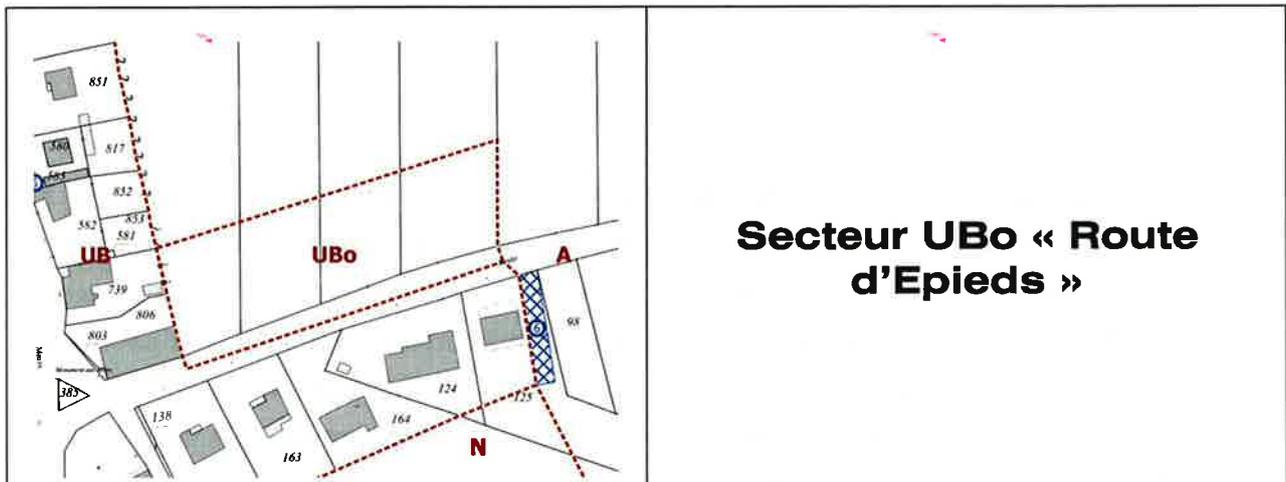
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter le PADD et comprendre des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

- **En terme d'aménagement**, les OAP peuvent prévoir des actions pour la mise en valeur de l'environnement, des paysages en entrée de ville et du patrimoine, pour la lutte contre l'insalubrité, et pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement. Elles peuvent comporter un échancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP peuvent prendre la forme d'un schéma et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **En terme d'habitat**, elles tiennent lieu de programme local de l'habitat (PLH) et doivent prendre en compte les éléments suivants : réponse aux besoins en logements et hébergements, renouvellement urbain et mixité sociale, accessibilité, répartition équilibrée aux échelles infra et supra-communales.
- **En terme de transport**, elles tiennent lieu de plan des déplacements urbains (PDU) : définition de l'organisation du transport de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Si le PLU est élaboré par une commune non adhérente à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLH et PDU, il ne comprend pas les règles, programmations et orientations pour l'habitat et les déplacements.

***Ces Orientations d'Aménagement ne porteront que sur l'aménagement des zones d'extension définies. Aucun échancier d'ouverture à l'urbanisation et de réalisation des équipements correspondants n'a été défini. Ce document présente les principes d'aménagement qui ont été retenus dans certains secteurs de la commune de Saint-Augustin.***

**Bien que la représentation graphique de ces orientations ne soit qu'indicative, les schémas d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.**



## Secteur UBo « Route d'Epieds »

### ❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR:

Ce secteur est situé en prolongement de la partie urbanisée du bourg, au nord de la route d'Epieds. Il est bordé à l'ouest et au sud par des constructions à vocation d'habitation classées en zone urbaine UB. Ce secteur est actuellement occupé par des terres agricoles.

L'aménagement de ce secteur se justifie par la volonté de créer une entrée d'agglomération marquée par une urbanisation de part et d'autre de la voie. Cette urbanisation s'accompagne de plusieurs aménagements destinés à améliorer la qualité paysagère du bourg et sécuriser les circulations.

### ❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UB. Si la vocation principale de cette zone est résidentielle, elle permet également l'accueil des constructions à vocation d'activité à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone (aucune nuisance).
- **L'urbanisation de ce secteur est soumise à l'acquisition préalable, par la commune, des terrains nécessaires à la réalisation des places de stationnements et des aménagements paysagers inscrits dans l'OAP (aménagement réalisés par la commune).**

- Les constructions sont autorisées en UBo à conditions qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- La densité de constructions sur cette zone s'élève à 20 logements à l'hectare en densité nette. Cette densité est favorable à la réalisation de logements collectifs sur ce secteur.

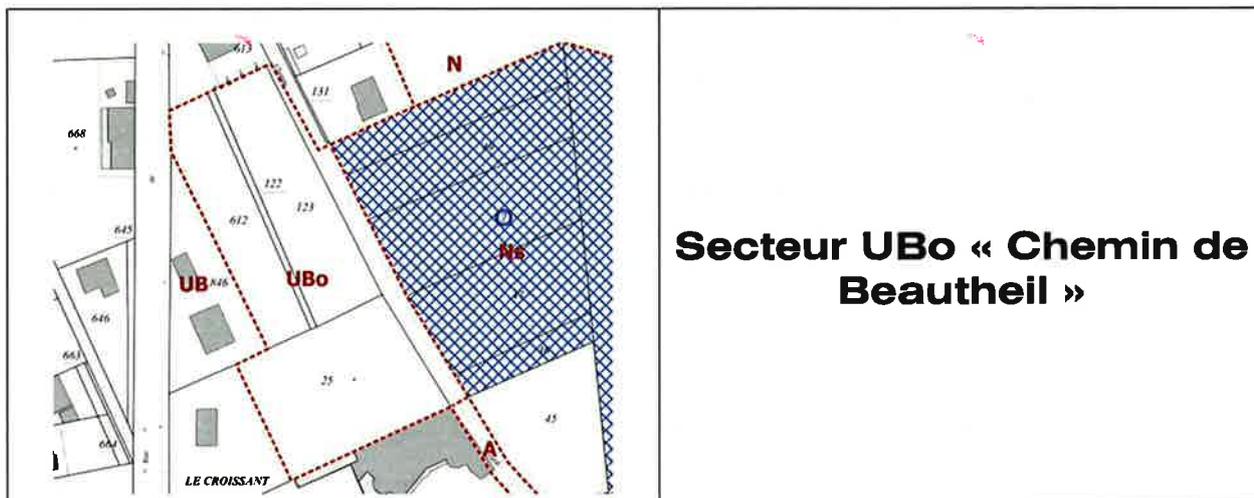
❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **STATIONNEMENT ET TROTTOIRS:**

- L'aménagement du secteur est soumis à la réalisation de places de stationnement le long de la route d'Epieds. Ces stationnements « visiteurs » devront comporter entre 25 et 30 places.
- Ces stationnements sont complétés par la réalisation d'un trottoir répondant aux normes en vigueur et d'aménagements paysagers permettant de séparer l'espace dédié aux véhicules de celui des piétons.
- L'emprise nécessaire à la réalisation de ces aménagements s'étend sur une profondeur de 10 mètres.

➤ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :**

- L'aménagement du secteur nécessite la réalisation de plantations (arbres, arbustes,...) en limite Est, afin de créer une entrée d'agglomération de qualité et de séparer les futures constructions des parcelles cultivées. Cet espace devra présenter une largeur minimum de 5 mètres.
- Les constructions seront implantées avec façades sur rue.



## Secteur UBo « Chemin de Beautheil »

### ❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DU SECTEUR:

Ce secteur est situé entre la rue de Meaux et la Chemin de Beautheil. Il bénéficie d'un accès direct sur la rue de Meaux et de la proximité immédiate des équipements scolaires implantés en limite sud du secteur.

Ce secteur s'étend sur des arrières de parcelles, des espaces enherbés et un verger.

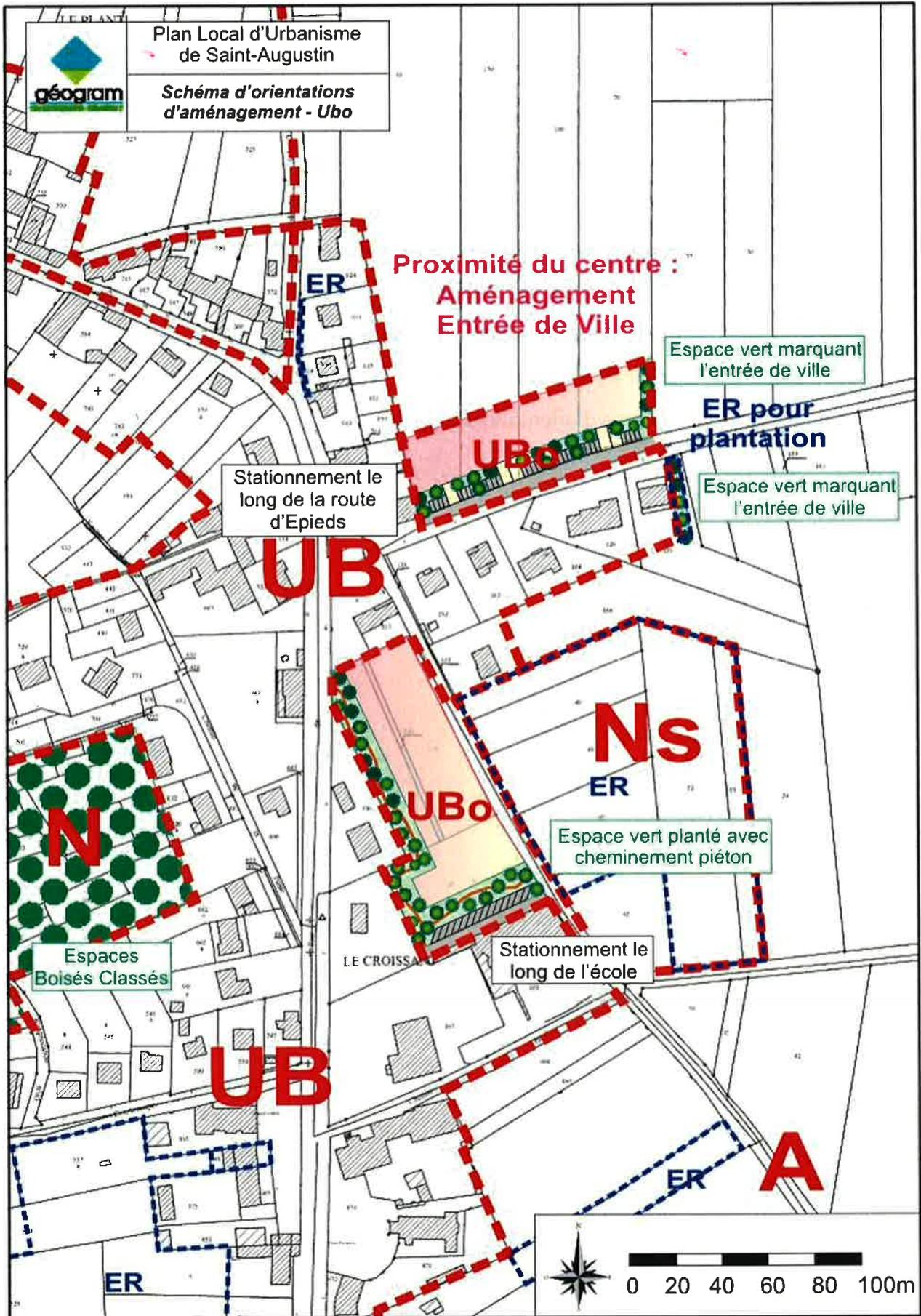
L'aménagement de ce secteur se justifie par la volonté de densifier le centre-bourg à proximité des équipements publics (existants et à venir), des services et des commerces de proximité, tout en renforçant les capacités de stationnement et les cheminements doux.

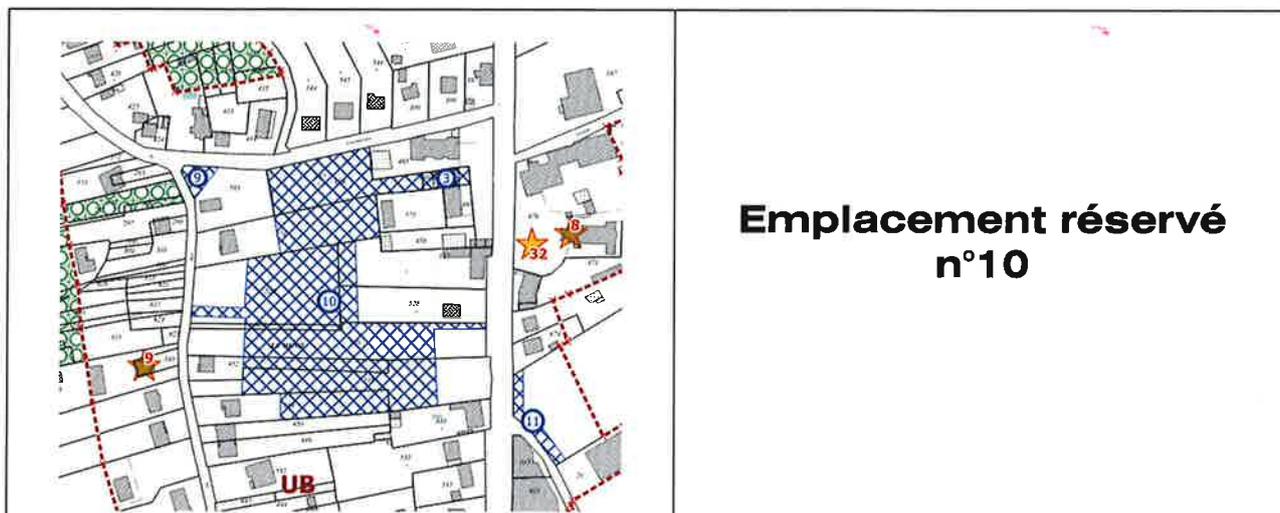
### ❖ VOCATION DU SECTEUR ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UB. Si la vocation principale de cette zone est résidentielle, elle permet également l'accueil des constructions à vocation d'activité à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone (aucune nuisance).
- Les constructions sont autorisées en UBo à conditions qu'elles respectent les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- La densité minimale de constructions sur cette zone est de 16 logements à l'hectare en densité nette. Le développement d'une mixité dans l'offre de logement doit être recherché sur cette zone.

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

- L'accès au secteur s'effectuera depuis le chemin de Beauheil par une voie à double sens.
- Un parking devra être aménagé en partie sud du secteur pour faciliter l'accès aux équipements scolaires. Il devra présenter une capacité minimale de 14 places.
- Un cheminement piéton accompagné d'un espace vert planté devra être réalisé depuis le chemin de Beauheil et la rue de Meaux en longeant les arrières de parcelles (cf. schéma d'orientations page 8).





## Emplacement réservé n°10

### ❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE L'EMPLACEMENT RESERVE :

Cet emplacement réservé recouvre un ensemble de terrains libres situés en centre-bourg entre la rue de Courtesoupe au nord, la rue de Melun à l'est et la rue du Lavoir à l'ouest. Les élus souhaitent développer un projet de logements destinés plus particulièrement aux personnes âgées et à mobilité réduite.

Ces terrains sont occupés en partie par des terres agricoles, des fonds de jardins et des espaces boisés.

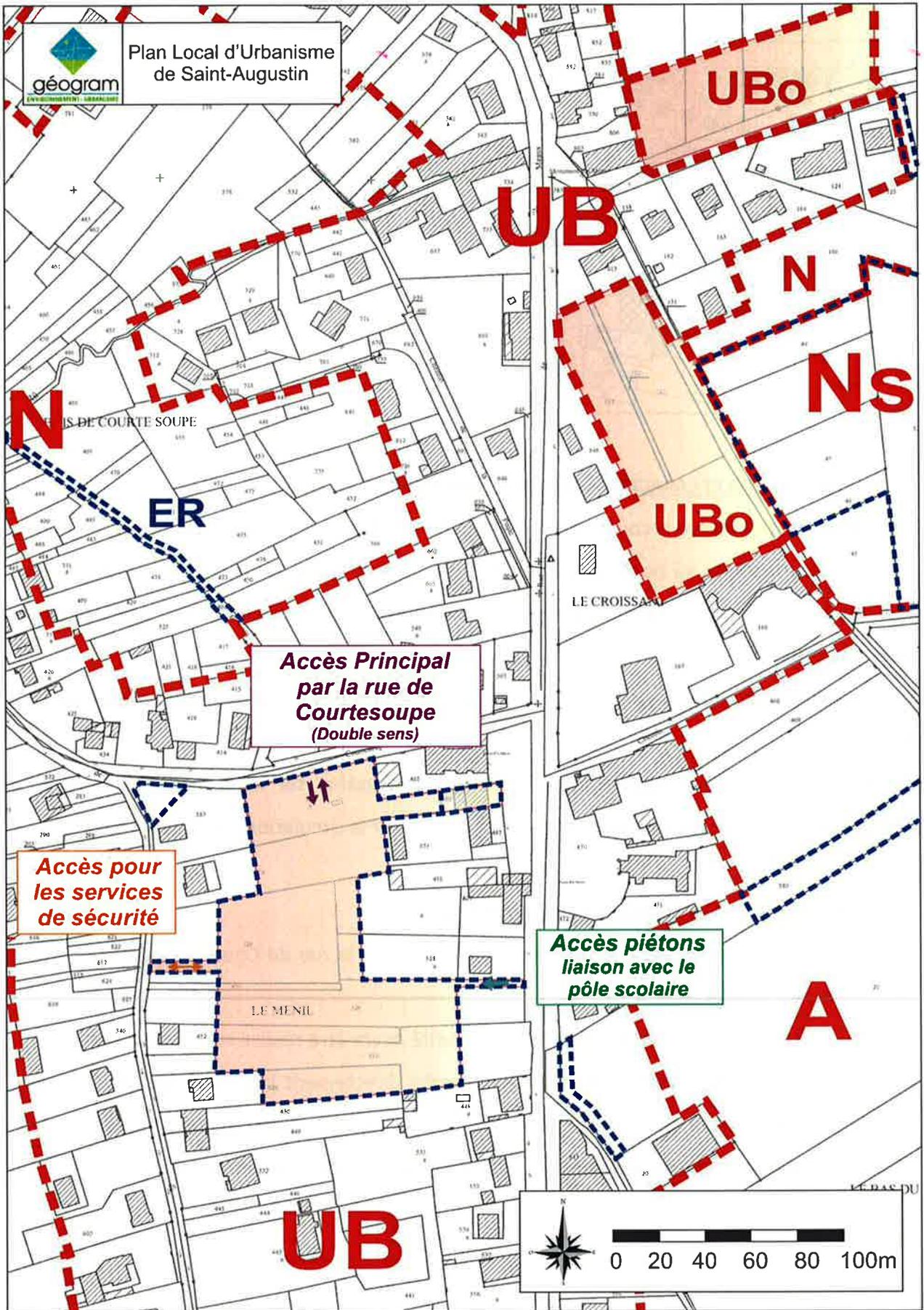
Afin de garantir un aménagement cohérent, une orientation sur les principes d'accès à ce secteur a été élaborée pour limiter tout impact négatif sur la circulation du centre-bourg.

### ❖ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT LIES AUX ACCES

- L'accès principal à la zone s'effectuera depuis la rue de Courtesoupe par une voie en double sens.
- Un accès réservé aux services de sécurité devra être réalisé sur la rue du Lavoir.
- Un accès piéton permettra de rejoindre directement la rue de Melun. Cet accès sera le seul autorisé sur cette rue, les élus ne souhaitant pas renforcer les accès directs sur la départementale qui accueille un trafic assez important.



Plan Local d'Urbanisme  
de Saint-Augustin



## **Les Orientations d'aménagement et de programmation sur la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue sur le territoire communal de Saint-Augustin**

Dans un souci de préservation des espaces naturels, du terroir agricole, des paysages et du cadre de vie, la municipalité de Saint-Augustin a élaboré son projet de développement urbain en affichant plusieurs orientations favorables à la biodiversité et au développement de la trame verte et bleue.

### **Protection des milieux naturels**

- Le zonage du PLU prend en compte les espaces naturels identifiés sur le territoire (ZNIEFF, ENS) classés en cœurs de biodiversité au SCoT et les cœurs de biodiversité annexes, en les inscrivant en zone naturelle. Cette zone, dont la vocation principale est le maintien du caractère naturel, accueille de nombreuses constructions à vocation d'habitat mais aussi d'activité. C'est pourquoi le règlement limite la constructibilité aux seuls aménagements et extensions des constructions existantes.
- L'imperméabilisation des espaces bâtis dans la vallée est limitée par la mise en place d'un pourcentage à préserver en espace non imperméabilisé.
- Toute construction est interdite sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau.
- Les zones humides font l'objet d'un zonage et d'un règlement spécifiques garantissant leur préservation.
- Les zones agricoles sont constructibles uniquement pour des bâtiments liés à l'activité.
- Le développement urbain est concentré sur le bourg de Saint-Augustin pour limiter les impacts en matière de consommation d'espaces.
- Le déplacement de la petite faune est favorisé via un règlement de clôtures qui recommande des grillages à large mailles en partie basse.

- La commune, dans la limite de ses compétences en la matière, veille au maintien des continuités des écoulements sur les cours d'eau identifiés au PLU et participe à la mise en place d'une gestion conforme des cours d'eau et de leurs abords pour préserver et améliorer les continuités écologiques sur le territoire.
- Les mares présentes sur le territoire communal doivent être préservées. Leur comblement est interdit.

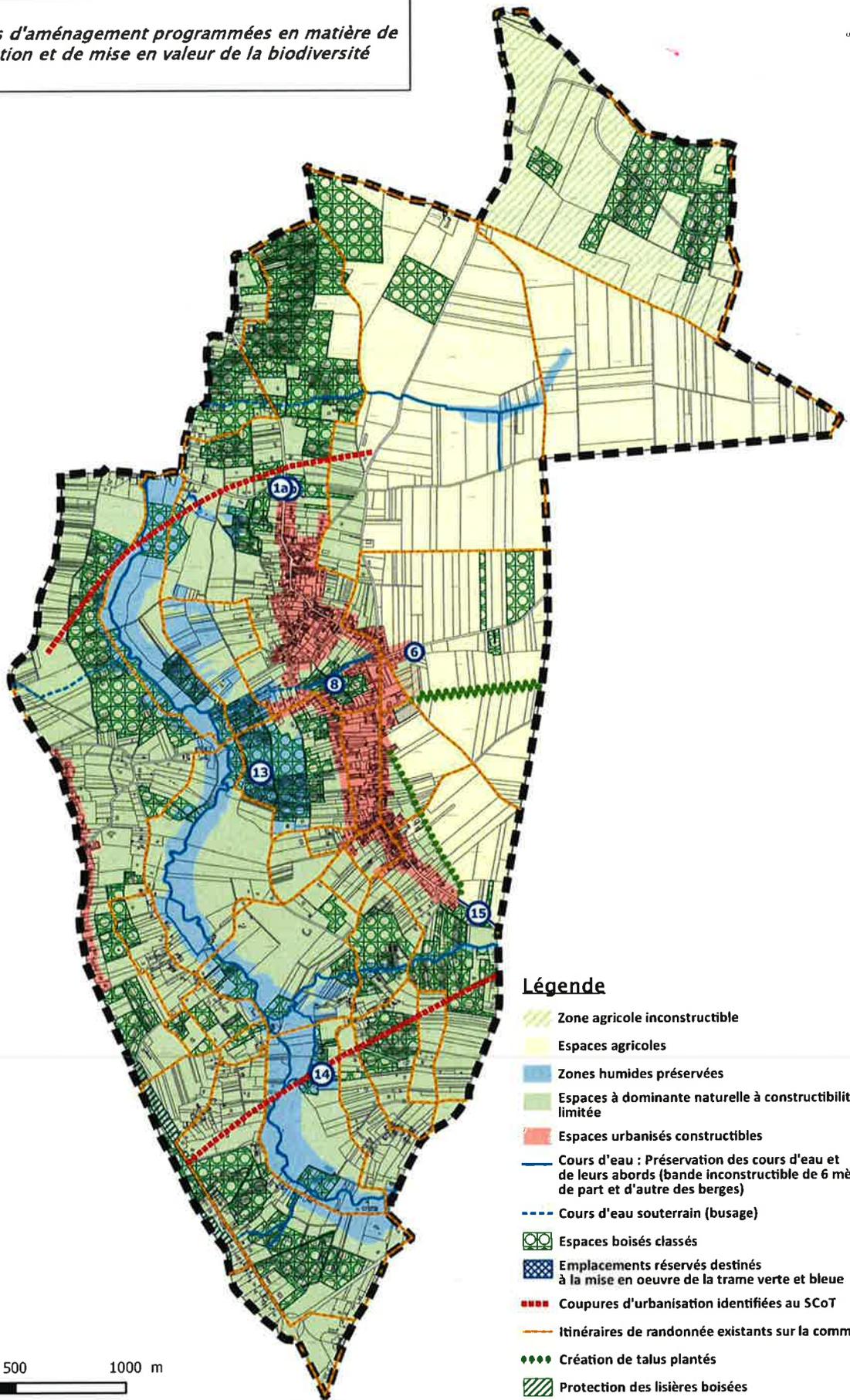
### **Projets d'aménagements**

→ Le PLU affiche plusieurs emplacements réservés destinés à renforcer la trame verte et bleue sur le territoire :

- ER n°1a et 1b : par la création d'espaces verts plantés en entrée de commune, la municipalité acte une coupure d'urbanisation avec les constructions plus diffuses implantées au nord du territoire et participe au maintien d'espaces enherbés et arborés entre les parties agricoles à l'est du territoire et les espaces boisés de la vallée.
- ER n°6 : Création d'un espace vert en entrée de ville
- ER n°8 : création d'un sentier dans le bois du Crayon. Cette orientation a pour objectif le développement des cheminements piétons pour réduire les déplacements motorisés sur des trajets quotidiens intra urbains et renforcer le réseau de chemins sur la commune (chemins favorables au passage de la petite faune).
- ER n°13 : Création d'un sentier de découverte dans la vallée (ER pour créer un bouclage des itinéraires existants).
- ER n°14 : Cet emplacement a pour objectif l'accès au public d'un site naturel qui abrite la source sainte-Appolline.
- ER n°15 : Création d'une piste cyclable et piétonne le long de la route de Melun pour relier le hameau de « L'Oursine sur la commune voisine de Mauperthuis ».

- Les coupures d'urbanisation identifiées au SCoT sont reprises au PLU et mises en œuvre par l'arrêt de toute urbanisation nouvelle dans la vallée et par l'absence d'extension du Bourg de Saint-Augustin vers Pommeuse ou Mauperthuis.
- A l'Est du bourg, le long du Chemin de Beautheil et du Chemin de Saint-Augustin à Epieds, des talus plantés devront être créés pour limiter les ruissellements vers le bourg et renforcer la trame verte au sein des espaces agricoles ouverts.
- Les ripisylves des cours d'eau, si elles ne sont pas identifiées en EBC, doivent être préservées (maintien ou remplacement des plantations).

*Orientations d'aménagement programmées en matière de préservation et de mise en valeur de la biodiversité*



**Légende**

- Zone agricole inconstructible
- Espaces agricoles
- Zones humides préservées
- Espaces à dominante naturelle à constructibilité limitée
- Espaces urbanisés constructibles
- Cours d'eau : Préservation des cours d'eau et de leurs abords (bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des berges)
- Cours d'eau souterrain (busage)
- Espaces boisés classés
- Emplacements réservés destinés à la mise en oeuvre de la trame verte et bleue
- Coupures d'urbanisation identifiées au SCoT
- Itinéraires de randonnée existants sur la commune
- Création de talus plantés
- Protection des lisières boisées

0 500 1000 m

