

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN

# Plan Local d'Urbanisme

## PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

### Document n°2

"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



Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme comme le prévoit la **loi S.R.U.**

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au PLU, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Conformément à la loi Grenelle II, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** :

❖ ***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,

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ⇒ la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- ⇒ le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie,

- ⇒ il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

❖ Inscription du PADD au sein du PLU

**Le PADD qui définit le projet communal  
se traduit par :**



*Sur toute la commune,  
le règlement comprenant les  
documents graphiques  
et un document écrit  
qui doit être respecté à la lettre*



*Sur certains secteurs  
les orientations  
d'aménagement et de  
programmation  
(dont l'esprit doit être respecté)*

# I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Dotée d'un POS depuis septembre 1989, la commune de SAINT-AUGUSTIN a souhaité engager la révision de son document d'urbanisme et d'élaborer un PLU afin d'adapter l'urbanisation de la commune aux nouveaux enjeux sociaux, économiques et environnementaux en particulier pour atteindre les objectifs suivants :

- Favoriser la densification urbaine ;
- Préserver la qualité architecturale du village et le cadre de vie des habitants ;
- Tenir compte du contexte environnemental notamment des zones humides, des corridors écologiques (SRCE), des Espaces Naturels Sensibles, du réservoir de biodiversité constitué par la vallée de l'Aubetin et de la grande qualité paysagère globale du territoire (site inscrit de Ste Aubierge)
- Tenir compte des risques liés au ruissellement et aux coulées de boue
- Encourager le développement de commerces de proximité et de services à la population.



## II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

---

### LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'HABITAT

☞ **Objectif: permettre l'accueil de nouveaux habitants pour maintenir voire développer les équipements publics et les commerces en limitant la consommation d'espaces aussi bien agricoles que naturels et en préservant le cadre de vie des habitants.**

Depuis les années 60, la population de Saint Augustin augmente de manière constante avec une croissance annuelle moyenne de près de 2,5% sur toute la période (1962- 2011) soit 0,6% de plus que la moyenne départementale qui s'élève à 1,9%.

En 12 ans, la commune de Saint-Augustin comptabilise 107 résidences principales supplémentaires avec une augmentation de plus de 300 habitants. Cette évolution s'est effectuée sans urbanisation de zone NA mais seulement au coup par coup dans les hameaux et en périphérie du bourg.

L'objectif communal est de maîtriser cette croissance démographique en affichant une population à moyen terme d'environ **2 000 habitants** (à l'horizon 2030), correspondant à une croissance de 0,75% par an.

Cet objectif pourra être atteint par le remplissage des dents creuses du bourg-centre, par la mutation des résidences secondaires en résidences principales et par la remise sur le marché de logements actuellement vacants. A noter que le taux d'occupation à Saint-Augustin est actuellement élevé puisque à 2,7 habitants par logement ; à terme ce niveau d'occupation devrait baisser favorisant la maîtrise de l'augmentation de la population.

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

- **Conforter les possibilités d'urbanisation et de densification des terrains de centre bourg desservis par les réseaux :** Permettre l'implantation de constructions "au coup par coup" sur des terrains déjà desservis par les réseaux (eau, électricité, voirie, assainissement collectif).
- **Définir des orientations d'aménagement sur des zones urbaines,** desservies par les réseaux mais libres de toute construction, afin d'assurer des aménagements de qualité sur des secteurs d'entrée de ville et aux abords immédiats des principaux équipements publics (garantir des stationnements suffisants, mettre en œuvre des aménagements paysagers, instaurer des cheminements doux,...).

- **Concentrer les possibilités d'urbanisation nouvelle dans le centre-bourg.** Dans un souci de protection des milieux naturels et des paysages, de confortation des corridors écologiques et de la prise en compte des risques (ruissellements, coulées de boue...) et des zones humides, **toute construction nouvelle dans les hameaux sera interdite, seule une évolution maîtrisée de l'existant sera autorisée.**
  
- Accompagner l'accroissement naturel du nombre d'habitants **par la création de nouveaux services tels des logements pour personnes âgées ou à mobilité réduite.**

## LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

- **Sécuriser les circulations sur la commune**
  - Le règlement fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
  
  - Afin de sécuriser et de bien afficher les entrées de ville à Saint-Augustin, mais aussi le long des RD 15 et 25, des aménagements sont envisagés. L'objectif est de bien marquer l'entrée d'agglomération et de ralentir la vitesse de circulation des véhicules.
  
  - Afin de sécuriser les déplacements sur l'ensemble du territoire communal, le développement des hameaux disséminés dans la vallée de l'Aubetin ne sera pas autorisé pour éviter tout renforcement du trafic routier sur les routes sous-dimensionnées qui les desservent.
  
- **Prendre en compte les besoins de la profession agricole** afin de préserver la circulation des engins sur la commune.
  
- **Favoriser les modes de déplacements doux**
  - mise en place d'emplacements réservés sur des parcelles en centre-bourg qui permettra la création d'un cheminement piéton entre les équipements publics, en particulier l'école, et le secteur bâti du bourg.

- création d'un chemin piéton dans les bois du Crayon permettant de renforcer le réseau de liaisons douces dans le bourg et de mettre en valeur cet espace naturel actuellement enclavé.
- par le biais de la mise en œuvre de projets de développement et de balisage des sentiers de randonnées pédestres et cyclables.

→ **Participer au maintien et à la promotion des transports en communs sur la commune**

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

La commune de Saint-Augustin abrite quelques activités artisanales, de commerce et de services, répartis sur différents secteurs bâtis du territoire. Pour maintenir l'accueil d'entreprises et favoriser la venue de commerces sur le territoire, le PLU prend en compte les besoins et les éventuelles contraintes que peuvent engendrer ces activités et prévoit, au sein du règlement et du zonage, des mesures et orientations qui favorisent l'implantation d'activités sur la commune.

- Inciter à la réutilisation des anciens bâtiments agricoles existants pour l'accueil de nouvelles activités afin d'éviter la construction de nouveaux bâtiments d'activités.



***Ferme du Vieux Saint Augustin***

- Autoriser les activités économiques (artisanales et commerciales) au sein des zones bâties dans la mesure où elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.

- Favoriser l'accueil de population pour renforcer la clientèle potentielle d'activités commerciales (Bar/tabac, boulangerie, charcuterie traiteur, petite épicerie ...) et de services (pôle médical, infirmières, kinésithérapeute).

L'activité agricole est présente sur le territoire, elle caractérise pour une part son économie mais aussi ses paysages. La commune participe à la pérennisation de cette activité en offrant des possibilités d'évolution et de diversification aux exploitations :

- Mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifique adaptés aux besoins de l'activité.
- Préservation de la ressource foncière en ne prévoyant pas de « zones à urbaniser ». Les prélèvements agricoles se limitent aux stricts besoins en termes de développement de l'habitat et des équipements publics et se concentrent à l'intérieur et en continuité immédiate de la zone bâtie du centre-bourg.



**Exploitation agricole en continuité de la zone bâtie du centre-bourg**

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

La commune est très bien desservie par le réseau numérique et profite d'un accès minimum à 2 Méga. Les bâtiments publics bénéficient du projet de THD porté par le Conseil Général. Lors de chaque chantier à venir et selon des contraintes techniques précises, la commune de Saint-Augustin prévoira des fourreaux en attente de l'arrivée de la fibre montrant ainsi son intérêt pour le développement du numérique.

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LES LOISIRS**

La commune de Saint-Augustin dispose d'équipements et d'associations qui participent pleinement au développement culturel de la commune.

La commune souhaite développer ses actions en faveur des loisirs qu'ils soient culturels, sportifs, touristiques, éducatifs...

- Conforter le pôle de Sainte-Aubierge, lieu des manifestations importantes en raison de son cadre remarquable.
- Développer les itinéraires de randonnées sur la commune en lien avec les itinéraires existants.
- Développer l'offre en matière d'équipements sportifs par la réalisation de terrains de sports et de constructions annexes nécessaires, à proximité immédiate des équipements scolaires.
- Permettre le changement de destination des trois moulins implantés dans la vallée et classés en zone naturelle, afin de laisser la possibilité de développer des activités de tourisme et de loisirs dans ces bâtiments d'intérêt patrimonial et d'assurer ainsi leur pérennisation.



**Quelques lavoirs de la commune de Saint Augustin**

## **LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS ET LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

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. La topographie marquée et la variété des modes d'occupations des sols contribuent au maintien et au renforcement de la trame verte et bleue.

L'objectif de la commune de Saint-Augustin est de préserver la richesse paysagère et naturelle présente sur son territoire et si possible la développer en prenant les mesures suivantes :

- **Préserver les espaces naturels identifiés** à savoir l'espace naturel sensible de la vallée de l'Aubetin en y interdisant tout mode d'occupation qui pourrait modifier cet environnement de qualité.
- **Préserver les espaces boisés du territoire** (ripisylve, boisements sur versants,...)



**Vue sur les boisements de la commune : vallée de l'Aubetin**

- **Conserver les boisements ou les haies isolés** qui participent au maintien de la trame verte et bleue. Protéger les arbres remarquables qui participent à l'identité du village.
- **Préserver les zones humides de l'urbanisation et protéger la ressource en eau** en identifiant au PLU ces secteurs en zone naturelle inconstructible.



**Ru du Crayon**

- **Préserver les éléments paysagers et architecturaux au sein de la zone bâtie** par l'identification des bâtiments remarquables et la préservation de certains angles de vues remarquables



**Chapelle du Vieux Saint-Augustin**

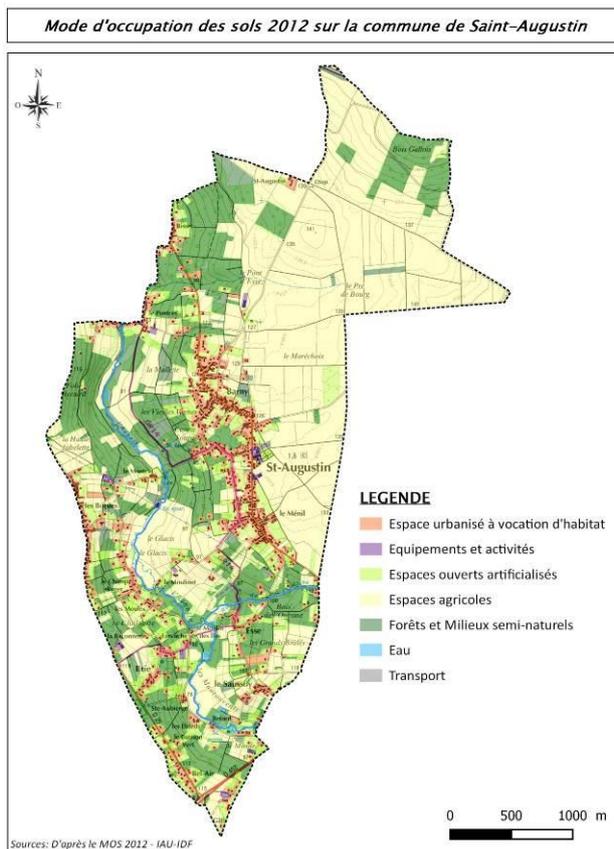
- **Maintenir / recréer une trame verte et bleue** : maitriser le parcours de l'eau en prévoyant la mise en place de haies, à l'est du bourg, pour limiter les ruissellements au cœur du bourg et éviter la réalisation de travaux impactant tels que le busage des fossés.  
La trame verte et bleue sera également confortée par l'arrêt de l'urbanisation dans la vallée et par la mise en valeur (et la création) des sentes et chemins qui parcourent l'ensemble du territoire communal.
  
- **Dans ce souci de préservation des continuités écologiques et d'apporter la moindre gêne à la faune**, il est souhaité de maitriser la circulation automobile dans les petites routes traversant la vallée de l'Aubetin c'est pourquoi la création et le développement de nouveaux centres équestres seront très limités.

# III – LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ÉTALEMENT URBAIN

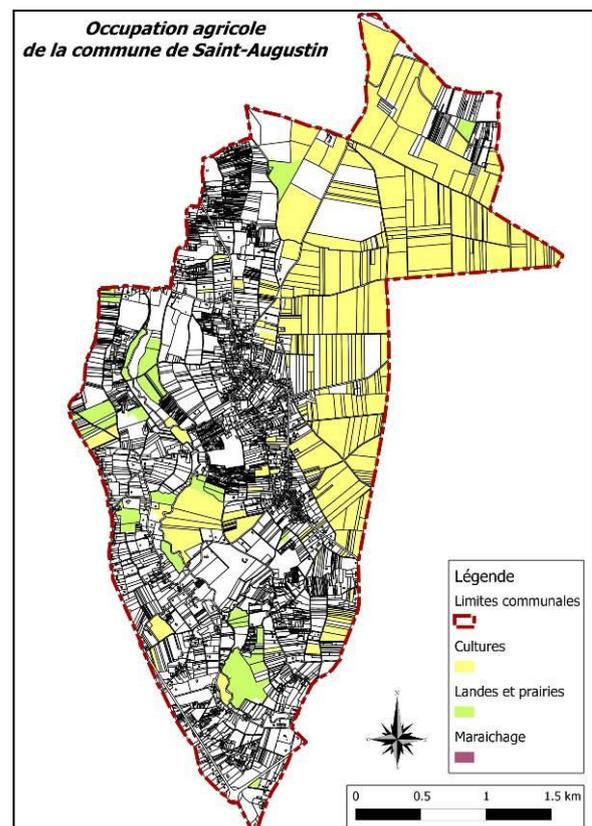
## OCCUPATION DU SOL EN 2012

Le département de la Seine-et-Marne se caractérise par la prépondérance de l’activité agricole, les caractéristiques des sols et sous-sol étant favorables au développement de cette activité. En 2010, la surface agricole utilisée occupe 56% du territoire départemental. Toutefois, le département subit d’importantes pressions foncières dues à sa proximité immédiate avec l’agglomération parisienne. L’objectif est donc de poursuivre le développement économique et urbain du département en préservant le terroir agricole et naturel en limitant l’artificialisation des sols.

### Occupation des sols de Saint-Augustin



### Occupation agricole de Saint-Augustin



### **Répartition des modes d'occupation des sols sur la commune :**

Selon la cartographie de l'occupation du sol réalisée par l'IAU-IdF en 2012, la commune de Saint-Augustin est occupée à près de 52% par les terres agricoles, soit 535 hectares. Les forêts et milieux naturels concernent 311 ha, soit 30 % du territoire.

A noter la part très importante des jardins ou « urbain ouvert » qui représentent à eux seul 9,7 % du territoire soit 100 ha. Quant aux espaces artificialisés, ils représentent la part la plus faible des modes d'occupation des sols avec 89 hectares soit 8,6 % du territoire communal.

Depuis 1999, 8 hectares ont été artificialisés par la construction de logements et d'équipements.

### **ÉVOLUTION RECENTE**

La commune s'est développée sur les différents secteurs bâtis du territoire, à l'intérieur de la zone urbaine définie au POS. Aucune extension en dehors des zones actuellement urbanisées n'a eu lieu.

Depuis 2002, 41 permis de construire pour la construction ou la réhabilitation de logements ont été délivrés soit une moyenne de 3 à 4 permis par an.

A ces constructions neuves s'est ajoutée récemment la diminution du nombre de résidences secondaires qui deviennent progressivement les résidences principales de familles avec enfants puisque le taux d'occupation est supérieur à 2,5 personnes par logement.

Les mutations de grandes demeures de type longère briarde en logements plus réduits en surface apparaît aussi de façon régulière.

Malgré ces mutations, le parc de logements vacants à Saint Augustin reste important avec une soixantaine de logements libres de toute occupation (source mairie 2013).

### **OBJECTIF DANS LE CADRE DU PLU**

Les objectifs de développement de Saint-Augustin visent la densification afin de limiter les impacts sur la consommation des terres agricoles ou d'espaces naturels.

Dans un but de préservation environnementale et de réhabilitation de corridors écologiques dégradés, mais aussi dans un souci de prise en compte des risques (coulées de boue, ruissellement,...), il a été décidé de mettre en place une politique de densification du bourg et de cesser toute urbanisation nouvelle dans les hameaux.

N'y seront autorisés que les extensions limitées des constructions existantes ainsi que les annexes et abris de jardins, eux aussi d'une surface limitée et uniquement au sein de l'unité foncière support de la construction principale.

Les nouvelles constructions se concentreront au niveau du bourg. Des zones UB, soumises à orientations d'aménagements, s'étendent sur des terres agricoles et des jardins. Ces zones répondent à plusieurs objectifs :

- requalifier une entrée de ville et sécuriser la circulation routière,
- densifier un ilot attenant aux équipements publics scolaires et créer un aménagement de qualité,
- créer des hébergements destinés aux personnes âgées ou à mobilité réduite en centre-bourg.

L'objectif global affiché dans ce projet constitue à diminuer de près de la moitié la consommation des terres agricoles et des espaces naturels par rapport à la période 1999/2012 en ne dépassant pas 4,5 hectares de consommation foncière à l'horizon 2030.