

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé
à la délibération

du 25 Septembre 2015

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :

Le Maire,
Mme Dominique BOURBONNEUX



Diffusion du dossier de PLU suite délai du contrôle de légalité

Prescription du P.L.U : 15 Novembre 2012

Dossier du PLU réalisé par :

PERSPECTIVES
2 rue de la Gare
10 150 CHARMONT s/B.
Tél : 03.25.40.05.90.
Fax : 03.25.40.05.89.
Mail : perspectives@perspectives-urba.com



SOMMAIRE

A/ Préambule	1
B/ Le P.A.D.D. - Contexte d'élaboration	4
C/ Les objectifs du P.A.D.D	5
LE PROJET COMMUNAL	6
1. Préserver la qualité environnementale et paysagère	7
1.1 Protéger les espaces naturels sensibles	7
1.2 Conserver et valoriser le paysage naturel et urbain.....	8
1.3 Prendre en compte la ressource en eau.....	9
2. Conserver le caractère rural de la commune.....	10
2.1 Permettre une croissance raisonnée du village	10
2.2 Valoriser la qualité architecturale et l'organisation villageoise	10
2.3 Encourager le développement des énergies renouvelables	11
3. Conserver l'attractivité du territoire	12
3.1 Pérenniser l'activité agricole.....	12
3.2 Permettre le développement des activités économiques et des services	12
3.3 Valoriser les équipements publics.....	13
3.4 Faciliter les déplacements sur l'ensemble de la commune	13

A/ PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Saint-Aubin a décidé d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme. La procédure de PLU donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à Saint-Aubin et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) et son contenu est explicité aux articles R.123-3 et L.123-1-3.

1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D. :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire **exprimer un projet global pour le territoire.**

Le P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

2 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

(Article R.123-3)

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables **définit**, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par l'ensemble de commune ».

De plus, les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, **en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1. Elles peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, les P.L.U. doivent assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui sous-tendent et structurent le projet de la commune.

(Article L.123-1-3)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

3 / Le P.A.D.D., un Projet :

Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. *Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.*

Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

4 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :

Phase 1 : traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace urbain.

Phase 2 : finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire « mûrir » le projet et de le rendre fécond.

La présentation finale du P.A.D.D. permet de justifier et d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en œuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

5 / Conclusion :

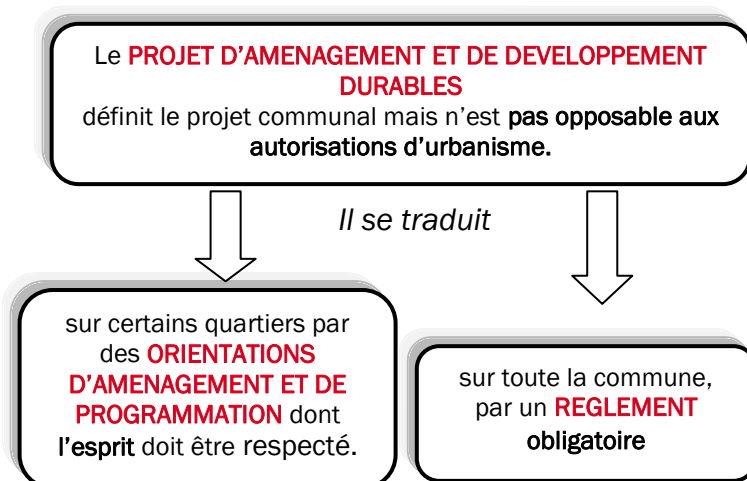
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et négociée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D. n'est plus opposable au permis de construire (en revanche les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables, fruit de la réflexion menée au titre du Projet Urbain, a désormais pour fonction exclusive de présenter concrètement le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair en Conseil Municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



B/ LE P.A.D.D. DE SAINT-AUBIN : CONTEXTE D'ELABORATION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Aubin, se base sur les éléments d'analyse suivants :

1 / Ses atouts :

- Un paysage marqué par l'agriculture et les boisements.
- Une biodiversité importante : deux ZNIEFF.
- Une trame verte et bleue très présente au cœur du village et dans le paysage.
- Un patrimoine historique important.
- Un cadre de vie agréable.
- Une proximité avec de grandes infrastructures routières.
- Une proximité avec Nogent- sur-Seine.
- Un cours d'eau omniprésent dans le bourg et le paysage.

2 / Ses contraintes :

- Des risques liés à l'eau : inondations, ruissellements.
- Des servitudes et contraintes à prendre en compte.
- Un développement urbain récent qui s'oriente sur la route départementale 442.

3 / Ses enjeux :

- Un patrimoine naturel sensible et une trame verte et bleue qui marquent le territoire.
- Une ressource en eau qui marque le territoire : paysage et formes urbaines, capacités d'alimentation, risques.
- Une qualité architecturale remarquable.
- Une commune attractive sur le plan démographique, qui doit modérer sa croissance pour conserver un cadre vie rural et de qualité.
- Une bonne offre en équipements sur la commune.
- De nombreuses contraintes (risques et servitudes).
- Un trafic en constante augmentation sur la RD 442 qui crée des problèmes de sécurité.

C/ LES OBJECTIFS DU P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable du village s'articule autour des orientations suivantes :

- 1- **Préserver la qualité environnementale et paysagère**
- 2- **Conserver le caractère rural de la commune**
- 3- **Conserver l'attractivité du territoire**

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en oeuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Aubin sert de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement, qui constituent les autres pièces du P.L.U.

LE PROJET COMMUNAL

« Conserver la qualité de vie de Saint-Aubin »

1. PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

La commune de Saint-Aubin s'inscrit dans le paysage varié de la Champagne crayeuse. Le territoire se compose de 4 entités paysagères : les terres agricoles, les boisements, le tissu urbain et les éléments économiques.

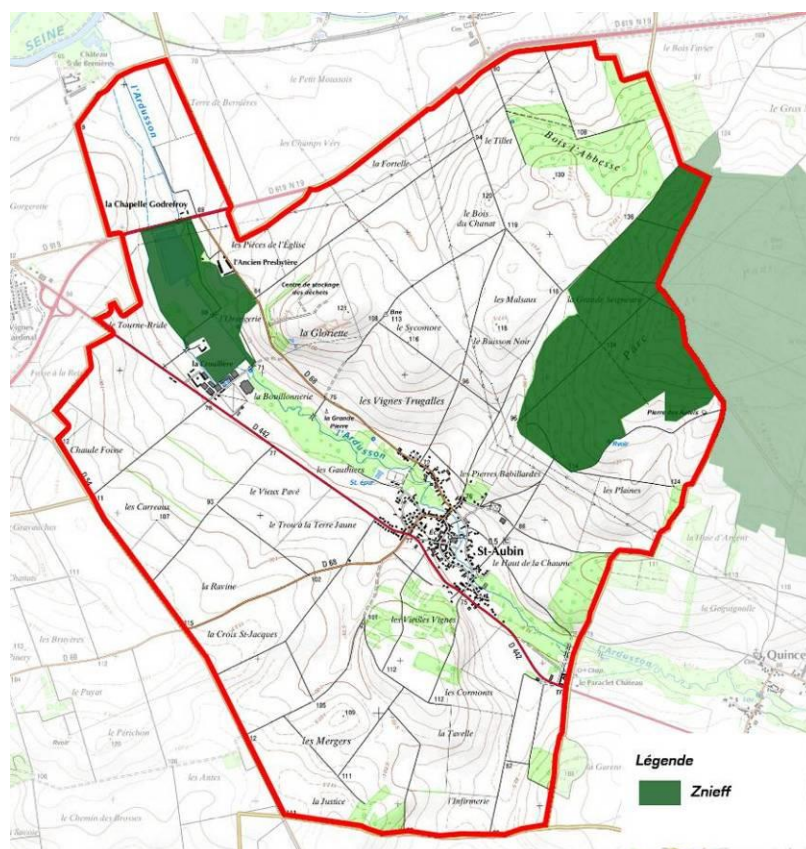
Ce paysage particulier offre à Saint-Aubin un cadre de vie agréable, qu'il parait important de conserver.

1.1. Protéger les espaces naturels sensibles

La commune dispose d'un patrimoine naturel riche qui fait l'objet de prescriptions environnementales : deux ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), de type I, sont recensées sur le territoire. Au-delà des ZNIEFF, la commune dispose d'une richesse écologique qu'il convient de protéger et de développer.

Pour cela, il s'agit de :

- protéger les espaces répertoriés comme écologiquement riches : 2 ZNIEFF
- conserver l'espèce protégée recensée (Peucedan d'Alsace)
- limiter les impacts sur les milieux naturels quels qu'ils soient
- maintenir les espaces agricoles perméables en limitant l'étalement urbain



Localisation des deux ZNIEFF sur le territoire

1.2. Conserver et valoriser le paysage naturel et urbain

A Saint-Aubin, le paysage constitue un élément important du cadre de vie des habitants. En effet, la nature fait partie intégrante du village puisqu'elle est très présente à l'extérieur comme à l'intérieur du bourg.

Il est important de :

- **maintenir les continuités écologiques de la trame verte et bleue** (cours d'eau, boisements, ripisylve) en préservant notamment les espaces verts et de jardins le long de l'Ardusson,
- **préférer des essences locales** qui s'adaptent plus facilement au critère des sols et au climat,
- **encourager les dispositifs permettant un accroissement de la biodiversité** : plantation de haies d'essences locales variées, préservation des vergers, maintien des ripisylves...,
- **mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager** identifié au titre des monuments historiques et/ ou de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme,
- **préserver les espaces de respiration présents**, tels que les espaces verts et de rencontre, pour conserver un cadre de vie rural,
- **valoriser les cheminements doux à l'intérieur du village**, afin de créer une circulation secondaire sécurisée dans le village.



Espace public rue de la Fourche



Lavoir rue du Colombier

1.3. Prendre en compte la ressource en eau

L'eau est un autre élément marquant du territoire. Le bourg est notamment structuré par rapport au ru de l'Ardusson. La ressource en eau et les contraintes qui l'accompagnent sont à prendre en compte.

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie.

Le PLU de la commune respecte les orientations du SDAGE et est particulièrement attentif à :

- **la protection des milieux aquatiques** : préservation des zones humides et des abords des cours d'eau,
- **la gestion de la ressource en eau et de l'eau potable** : limiter la pollution par les nitrates, prendre en compte la qualité et la capacité du réseau,
- **la gestion des eaux pluviales et l'assainissement des eaux usées** : conserver des espaces verts et agricoles permettant l'infiltration des eaux pluviales et réduisant le ruissellement, encourager la récupération des eaux pluviales à la parcelle, assurer la pérennité de l'assainissement collectif du village,
- **la prise en compte des risques liés à l'eau** : le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) opposable, l'étude Seine Antéa non opposable, mais à valeur d'indications, et les débordements du ru de l'Ardusson.



Passage du ru de l'Ardusson dans le bourg

2. CONSERVER LE CARACTERE RURAL DE LA COMMUNE

La population de Saint-Aubin est en constante hausse. Au fil des années la commune se développe pour dépasser en 2012 les 600 habitants (608). La commune est donc attractive, notamment pour les couples avec enfants et les retraités, ce qui reflète le cadre de vie agréable de Saint-Aubin.

Toutefois, afin de conserver un cadre et une qualité de vie agréable, la commune souhaite maîtriser son développement.

2.1. Permettre une croissance raisonnée du village

La commune souhaite permettre **l'accueil de nouvelles populations**, tout en encadrant sa croissance. De ce fait, elle désire atteindre les **700 à 750 habitants maximum d'ici 10 à 15 ans**, soit 100 à 140 habitants supplémentaires.

Pour se faire elle veut **maintenir, le rythme des constructions actuel, avec 2,5 à 3 permis de construire en moyenne par an** (qui correspond à la moyenne observée sur les dix dernières années).

Saint-Aubin souhaite accueillir de nouveaux habitants, mais également **conserver la population présente** en proposant une **offre de logements adaptée, afin de créer un véritable parcours résidentiel** sur la commune.

2.2. Valoriser la qualité architecturale et l'organisation villageoise

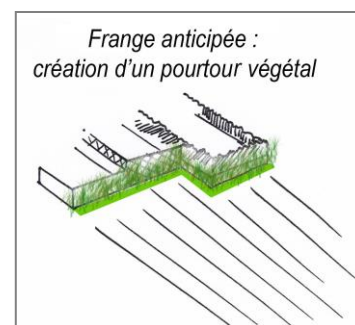
Le territoire est composé d'un bourg et de quelques écarts, la volonté de la commune est de développer raisonnablement le bourg et de ne pas urbaniser davantage les écarts pour conserver leurs spécificités (architecturales, paysagères, ...) et l'organisation du territoire.

La commune souhaite accueillir les nouvelles populations dans le bourg, pour cela elle devra veiller à :

- **préserver le bâti ancien,**
- **encourager l'urbanisation des dents-creuses**, en dehors des zones humides,
- **encourager la réhabilitation des logements vacants,**
- **offrir de nouveaux terrains constructibles**, tout en veillant à limiter le plus possible les extensions urbaines,
- **encourager l'accession à la propriété et maintenir le taux de logements locatifs,**
- **limiter les constructions de part et d'autre de la route départementale 442**, aux secteurs permettant des continuités bâties (dents creuses) et au croisement majeur de la commune (croisement RD68 et RD442).

L'arrivée de nouvelles constructions dans le bourg et ses abords devra se faire dans le respect du cadre de vie :

- **intégrer les nouvelles constructions dans le paysage,**
- **conserver les franges urbaines aux entrées du village et en créer de nouvelles**, pour conserver le caractère du village.



2.3. Encourager le développement des énergies renouvelables

- **Encourager la construction de bâtiments aux bonnes performances énergétiques** (bâtiment « passif », ...). Toutefois ces installations devront respecter le cadre dans lequel elles s'inscrivent, en s'intégrant dans le paysage et en respectant autant que possible les formes architecturales traditionnelles.
- **Favoriser l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables** dans les constructions : éoliennes, panneaux photovoltaïques, géothermie, ...
- **Prendre en compte la réglementation thermique en vigueur.**



Habitation avec panneaux solaires, rue du Pont

3. CONSERVER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

Saint-Aubin est une commune rurale. Toutefois, grâce à sa situation géographique à proximité de Nogent-sur-Seine et de ses activités, la commune a vu, au fil du temps, son attractivité s'amplifier.

Aujourd'hui, Saint-Aubin cherche à conserver, voire à développer, son niveau d'attractivité, tout en conservant son cadre de vie.

3.1. Pérenniser l'activité agricole

Le territoire est composé, pour la majeure partie, de terres agricoles. De plus, la commune est comprise dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées : Appellations d'Origine Protégées Brie de Meaux et Brie de Melun. En 2012, 4 exploitants agricoles ayant leur siège à Saint-Aubin sont recensés.

L'objectif de la commune est de soutenir l'activité agricole présente sur le territoire en :

- **préservant dans la mesure du possible les terres agricoles de l'urbanisation.**

En modérant la consommation par rapport aux dix dernières années afin de réduire de près de 10% la consommation, par rapport aux dix dernières années, soit une consommation de 0,18 ha/an,

- **permettant le développement des exploitations agricoles existantes** (tout en respectant la règle de réciprocité des périmètres de protection sanitaire,

- **assurant la continuité dans les déplacements des engins agricoles** afin de limiter les conflits d'usages ou d'engendrer des déplacements supplémentaires.



Bâtiment, ferme de la Crouillère

3.2. Permettre le développement des activités économiques et des services

Le territoire apparaît comme peu attractif au regard des activités économiques. Une zone d'activités sur le territoire communal ne semble pas adaptée. Néanmoins la proximité de Nogent-sur-Seine n'est pas à négliger et il est essentiel d'encadrer l'éventuelle implantation d'activités.

La commune compte quelques entreprises, elle souhaite **encourager leur maintien, leur développement et permettre l'installation de nouvelles.**

Elle souhaite notamment permettre le développement :

- de l'activité agro-alimentaire sur le site de la Crouillère,
- du site SITA DECTRA, situé au Nord du territoire.



Site SITA DECTRA

Aucun service ou commerce de proximité n'est recensé à l'heure actuelle sur la commune. Toutefois, il paraît important de **permettre leur installation**, si un projet venait à se présenter.

3.3. Valoriser les équipements publics

La commune de Saint-Aubin dispose d'une bonne offre en équipements publics (équipements techniques, sportifs, scolaires ...) ; il est important de maintenir le niveau d'équipements de la commune en :

- **prévoyant le développement des équipements scolaires** (ouverture d'une classe supplémentaire, ...),
- **anticipant le développement des équipements techniques** (capacité de la STEP, ressource en eau potable...) selon l'évolution démographique de la commune,
- **entretenant et valorisant les équipements publics existants.**

Afin de maintenir, voire de développer l'attractivité et la compétitivité du territoire, il convient également d'anticiper les besoins des entreprises et de répondre aux nouvelles attentes des usagers en matière de Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC) :

- **assurer une couverture à minima pour tous**, un service de connexion permanente et un débit suffisant pour les usages de base. Cela permettra de limiter les déplacements et de permettre le développement d'activités à distance en favorisant l'accès à l'information et aux services depuis les foyers de Saint-Aubin,
- **mettre en place la fibre optique d'ici 2020-2025.**

3.4. Faciliter les déplacements sur l'ensemble de la commune

Des problèmes récurrents de circulation sont constatés sur la commune. En effet, avec l'augmentation du taux d'équipement automobile des ménages, des problèmes de stationnement sont apparus. De plus, le bourg est traversé dans sa partie Ouest par la route départementale n°442. Cette voie étant un axe majeur, la circulation y est importante, ce qui provoque des problèmes de sécurité.

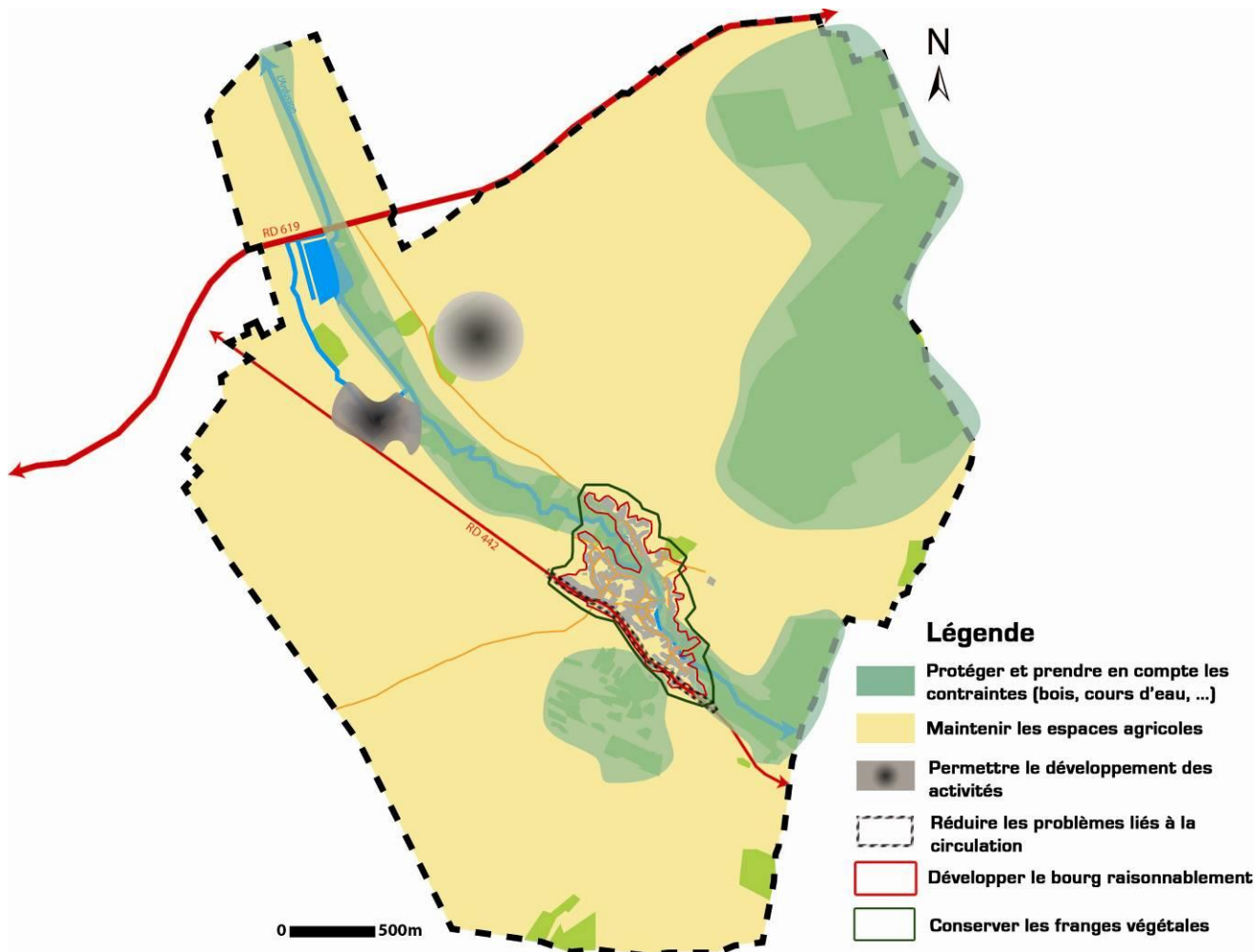
La volonté de la commune est donc de :

- **prendre en compte les différents modes de circulation sur la commune** : automobiles, engins agricoles, modes doux, ...
- **réduire la vitesse sur la RD 442 par des aménagements appropriés**, dans le cas où l'urbanisation dans cette zone se développerait. Prendre en compte la RD 619 classée à grande circulation,
- **prendre en compte le stationnement dans les nouvelles constructions** pour réduire l'emprise de l'automobile sur les voies publiques,
- **éviter les impasses lors de nouveaux aménagements**,
- **développer les cheminements doux en lien avec le ru de l'Ardusson.**



Passage, rue de la Fourche, menant à l'Ardusson

Carte de synthèse des objectifs du PADD



Source : réalisation Perspectives