

Commune de SAINTE-AULDE

Plan Local d'Urbanisme

PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Document n°2

“Vu pour être annexé à la
délibération du

approuvant le
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

Sommaire

Préambule	2
 1^{ERE} PARTIE : LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET	
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	4
 2^{EME} PARTIE : LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PROJET	
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	6
<hr/>	
A – Orientations générales concernant l'habitat.....	7
B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements.....	9
C - Orientations générales concernant le développement des communications numériques	10
D - Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique.....	11
E - Orientations générales concernant les loisirs.....	13
F – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.....	13
 3^{EME} PARTIE : LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA	
CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT	
URBAIN.....	16
<hr/>	
A – Occupation du sol en 2012.....	17
B – Évolution récente	17
C – Objectif dans le cadre du PLU	17

Préambule

Les PLU doivent comporter un document de principe : **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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 complétée par la loi ALUR, 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,
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ✓ **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.
- ✓ **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

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)

1^{ère} Partie :

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Dotée d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 2002, la commune de SAINTE-AULDE a décidé par délibération en date du 23 février 2012, de réviser son document d'urbanisme et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme pour répondre aux nouveaux enjeux communaux. Par cette procédure, les élus souhaitent favoriser le développement des zones d'habitat, dynamiser l'activité économique et ce, dans un souci de protection de son environnement naturel et de son cadre de vie, dans le respect des contraintes environnementales et des servitudes qui s'appliquent sur son territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de SAINTE-AULDE s'inscrit dans cette démarche en retenant comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- 1. Maîtriser le développement de l'urbanisation en tenant compte des contraintes environnementales et réglementaires ;**
- 2. Maintenir et encourager le développement des activités économiques ;**
- 3. Permettre le maintien et le développement des activités agricoles et d'élevage ainsi que leur diversification ;**
- 4. Préserver les paysages et le cadre de vie en tenant compte des risques et en respectant le patrimoine naturel et architectural du village et des hameaux.**

2^{ème} Partie :

**Les orientations
détaillées du Projet
d'Aménagement et de
Développement
Durables**



A – Orientations générales concernant l'habitat

SAINTE-AULDE est une commune rurale qui connaît une attractivité liée à la fois à sa situation géographique (proximité de la Ferté-sous-Jouarre et de Marne-la-Vallée) ainsi qu'à son cadre de vie. La commune connaît une demande de résidence à laquelle elle souhaite pouvoir répondre, sans pour autant nuire à la qualité des sites, des paysages, de la qualité de vie, en tenant compte de la capacité des réseaux et des contraintes environnementales (risques de glissement de terrain, remontée de nappe, inondations), le tout dans le cadre des orientations du SCOT en cours d'élaboration.

Le projet communal vise à poursuivre la dynamique actuelle en permettant l'accueil de constructions nouvelles pour maintenir et augmenter tendanciellement sa population. La commune comptait en 2011, 660 habitants. D'après la mairie, ils seraient 700 saint-aldais aujourd'hui. **Les élus souhaiteraient atteindre les 850 habitants d'ici une quinzaine d'années, soit une soixantaine de logements supplémentaires, compte tenu du phénomène de desserrement des ménages¹ et des logements vacants.**

Pour atteindre cet objectif, il est envisagé de :

- **Densifier les espaces encore disponibles au sein des zones bâties, tout en ménageant le cadre de vie et en tenant compte du niveau des infrastructures (eau, assainissement, électricité, voirie, télécommunications)**

La municipalité souhaite atteindre cet objectif de développement en conciliant extension urbaine, risques naturels (inondations, écoulements d'eau pluviale et glissements de terrain), préservation du cachet paysager de la commune, protection du patrimoine naturel et bâti, prise en compte des demande d'urbanisme en cours de validité et maîtrise des coûts liés à l'extension des réseaux.

Un grand nombre de terrains desservis sont encore disponibles au sein des zones bâties. Ces terrains sont susceptibles de recevoir près d'une quarantaine de constructions au coup par coup, sans nécessiter d'extension de réseau. La délimitation des zones urbaines

¹ Entre 1990 et 2011, la taille moyenne des ménages est passée de 2,81 à 2,65. Si le phénomène de desserrement des ménages se poursuit, on peut estimer à 2,5, la taille moyenne des ménages dans 15 ans.

limitera toutefois les possibilités de construction en double rideau, pouvant nuire au bon voisinage.

La délimitation des zones constructibles à vocation principale d'habitat tiendra compte à la fois du nombre d'habitants supplémentaires susceptibles d'être accueillis, du besoin en logements lié au desserrement de la population et d'une estimation du taux de non réalisation de ces potentialités foncières.

- **Créer une zone d'extension de l'habitat en dehors de la partie villageoise actuelle**

Compte tenu des capacités d'accueil au sein des zones bâties, une zone à urbaniser « 2AU » sera définie au PLU. Compte tenu de la nature des sols et des pentes sur le bourg, les possibilités d'extension seront proposées sur le hameau de Chamoust. Cette localisation proche des grands axes routiers (RD603 et A4) engendrera peu de flux de circulation sur le village (école) et offrira une meilleure répartition foncière.

Cette réserve foncière (2AU) sera ouverte à l'urbanisation, en tenant compte du niveau des réseaux, de la création et du développement de la zone des Effanaux dont elles sont le complément « habitat ».

Les élus souhaitent non pas augmenter la population par principe, mais pouvoir répondre rapidement à un besoin en logements et gérer progressivement l'accroissement de la population en anticipant les éventuels besoins en matière d'équipements et de services publics.

Etant donné les risques liés aux glissements de terrain et la qualité environnementale globale du village – bourg, le développement du hameau de Chamoust paraît tout à fait justifié.

Cette réserve foncière permettra aussi une mixité générationnelle et sociale fondamentale pour maintenir une vie communale et associative.

- **Préserver le patrimoine bâti.**

L'intégration paysagère et architecturale des futures constructions et des rénovations sera recherchée par l'adoption d'une réglementation spécifique à chacune des zones du PLU et visant à régir :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives,

- la hauteur et le volume,
- l'aspect extérieur (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).



Moitiebard



Ancien hôtel de l'Ermitage

B – Orientations générales concernant les transports et les déplacements

La commune est traversée par l'autoroute A4 et les routes départementales 80 et 603 qui reçoivent quotidiennement un trafic important de véhicules. L'A4 et la RD 603 sont classées comme axes bruyants. Les zones de bruit concernent les habitations situées aux Davids.

Afin de garantir la sécurité dans la traversée du village et d'améliorer la circulation au sein des zones bâties, la commune s'est fixée les objectifs suivants :

▪ Sécuriser les circulations sur la commune

La commune connaît un flux routier relativement important et assez compliqué du fait de l'étroitesse des voies et de la multiplicité des hameaux. Cette circulation automobile est une contrainte du point de vue des enjeux de sécurité routière induite.

Bien que l'urbanisme ne soit pas le seul levier d'action pour la maîtrise de cette circulation, plusieurs dispositions du PLU peuvent y concourir. Ainsi, la constructibilité des terrains peut être limitée dans les secteurs où les accès et la présence de voies supportant un fort trafic sont susceptibles de générer un niveau de risque trop important.

Le règlement fixe 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.).

- **Mener une réflexion sur l'accès et la desserte des zones à urbaniser**

Des principes d'aménagements sont proposés dans le document n°3 / Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'assurer une desserte cohérente du futur quartier.

- **Favoriser les modes de déplacements alternatifs**

La commune est aussi desservie par une ligne de bus qui la relie à La Ferté-sous-Jouarre et notamment à la gare ; les horaires sont essentiellement calés sur ceux des trains du matin et du soir pour le retour, ainsi que sur ceux du collège et du lycée.

La commune est déjà desservie par un bon réseau de chemins, certains classés pour la randonnée, mais aussi par de sentes de proximité. Cette trame existante serait judicieusement développée par la création de nouvelles liaisons douces sécurisées pour éviter le « tout voiture » notamment entre Sainte Aulde, Moitiébard et Caumont.

C - Orientations générales concernant le développement des communications numériques

La commune est mal desservie en termes de communications numériques même si la fibre optique passe le long de la RD603, proche. Des travaux pour améliorer la situation sont prévus mais très coûteux pour la seule commune de SAINTE-AULDE.

Cette compétence relève de la Communauté de Communes du Pays Fertois et du Conseil Général de Seine-et-Marne. Des projets d'extension de la fibre optique sont actuellement à l'étude.

D - Orientations générales concernant l'équipement commercial et le développement économique

Au-delà de son attractivité résidentielle, SAINTE-AULDE est aussi lieu de développement économique, conjuguant des domaines d'activités artisanales variés, sources d'emplois. Dans ce domaine, il est prévu au PLU :

- **De permettre le développement du commerce de proximité**

Dans un souci de mixité fonctionnelle, de préservation de la qualité de vie des habitants et de limitation des besoins de déplacement automobile, le PLU permet à travers son règlement, l'installation d'activités de commerce de proximité et l'implantation d'établissements nouveaux.

L'augmentation de la population permise par ce PLU permettra une augmentation de la clientèle potentielle et pourrait de ce fait être favorable à ces commerces.

- **D'assurer le développement des activités artisanales, commerciales, industrielles et de services**

L'objectif de la commune est de pouvoir maintenir les activités existantes, et de faciliter leur propre développement (agrandissement), tout en encourageant la venue de nouvelles entreprises.

Il est notamment prévu de :

- ***Permettre la mutation d'un ancien corps de ferme en bâtiment relais*** pour accueillir des entreprises locales artisanales et de services actuellement enclavées dans le tissu urbain par un classement et un règlement adaptés au sein des zones urbaines.
- ***Accompagner la zone des Effaneaux*** ayant vocation à accueillir des activités industrielles pour des PME / PMI, dans le cadre de la politique intercommunale

de développement économique. Cette zone à caractère économique se situe à proximité de l'échangeur de l'A4 et de la RD603.

Le PLU proposera un zonage et un règlement spécifiques afin de faciliter le développement des entreprises existantes et de favoriser l'installation de nouvelles, dans les différentes zones.

▪ **De permettre le maintien et le développement des activités agricoles, maraîchères et d'élevage ainsi que leur diversification**

L'activité agricole marque l'histoire villageoise. La commune de SAINTE-AULDE compte 2 exploitations agricoles, 2 maraichers et 1 forestier de tailles et de localisations variées. Elles sont attenantes au bâti villageois ou isolées sur le plateau. L'une d'entre elles (Ferme de Chamoust) génère des périmètres d'isolement (élevage).

Il convient également de tenir compte des anciennes fermes qui présentent un potentiel pour une reprise éventuelle de l'activité agricole.

L'objectif de la commune est de pouvoir maintenir et développer ces activités agricoles, de faciliter leur développement, tout en encourageant la diversification agricole.

Dans ce domaine, le PLU devra :

- ***Assurer le maintien des activités agricoles*** en définissant un certain équilibre avec le développement urbain ;
- ***Tenir compte du périmètre de protection ;***
- ***Favoriser la diversification.***



Plateau agricole autour de Chamoust



Cote de Moitiebard

Ces objectifs seront atteints dans le cadre du PLU, par la création d'un zonage et d'un règlement adaptés.

E - Orientations générales concernant les loisirs

Les vues sur les grands étangs situés sur une commune limitrophe, la présence de la Marne ainsi que de nombreuses sentes de promenades (passage du GR14, de plusieurs chemins inscrits au PDIPR, et autres chemins de randonnée) offrent un atout important pour le développement touristique. Sur ce point, la commune est déjà dotée d'un centre équestre et de loisirs. Il existe aussi quelques chambres d'hôtes ainsi que des salles louées pour des cérémonies et des séminaires.



Par ailleurs, la commune a adhéré au Syndicat de préfiguration du projet de Parc Naturel Régional Brie et deux Morins. La commune de SAINTE-AULDE y a toute sa place par son patrimoine tant naturel que bâti. Le PNR, s'il est créé, constitue une opportunité de développement touristique très intéressant.

Le développement touristique constitue un enjeu local ; il peut être support d'un projet de développement économique non négligeable.

F – Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

La commune dispose d'un patrimoine naturel identifié. Quatre ZNIEFF (dont deux en cours de classement) sont recensées sur le territoire. La commune abrite de nombreux espaces boisés, sous forme de massif forestier ou de bosquets, des zones humides, des plans d'eau et des ruisseaux... Situé en bord de Marne, le territoire communal est concerné par un site Natura 2000. Les élus souhaitent préserver les espaces naturels et agricoles qui participent à la fonctionnalité écologique et à la qualité du cadre de vie du territoire.

Pour atteindre cet objectif, les élus ont inscrits les orientations suivantes :

▪ **Maintenir les éléments naturels forts liés à l'image de la commune**

La présence d'importantes zones de végétation naturelle ou semi-naturelle en liaison avec leur situation topographique (bois de versants) ou hydrographique (vallée de la Marne, ruisseau et marais) participe à l'identité communale. Ces éléments forts méritent d'être maintenus.

Le développement de la commune permis par le PLU ne doit pas se faire au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Les continuités écologiques de la vallée de la Marne et celle des bois du plateau ne seront pas interrompues par l'urbanisation.

▪ **Préserver la richesse écologique en assurant le maintien des trames vertes et bleue du territoire**

Le développement de l'urbanisation ne devra pas nuire à la qualité des milieux identifiés, ni constituer d'obstacle aux corridors écologiques. L'urbanisation, les infrastructures de transport et de communication, l'exploitation des ressources naturelles fractionnent les milieux naturels et agricoles et rompent les dynamiques écologiques de nombreuses espèces. Afin de limiter les impacts du développement sur les milieux, le PLU assurera la protection de ces milieux.

Les zones sensibles d'un point de vue environnemental seront classées en zone Naturelle, pour assurer leur protection. Les espaces boisés seront protégés et bénéficieront d'un classement en Espaces Boisés Classés afin de garantir la pérennité des boisements et de préserver la trame écologique du territoire.

Les lisères seront également préservés inconstructibles, en cohérence avec le Schéma Directeur de Région.

En cohérence avec le SCOT Marne – Ourcq, les coupures de l'urbanisation seront préservées pour maintenir les corridors écologiques, composantes essentielles de la trame écologique.

Une étude d'évaluation environnementale sera jointe au dossier de Plan Local d'Urbanisme pour mesurer les impacts du document d'urbanisme sur l'environnement.

3^{ème} Partie :

**Les objectifs de
modération de la
consommation de
l'espace et de lutte
contre l'étalement
urbain**

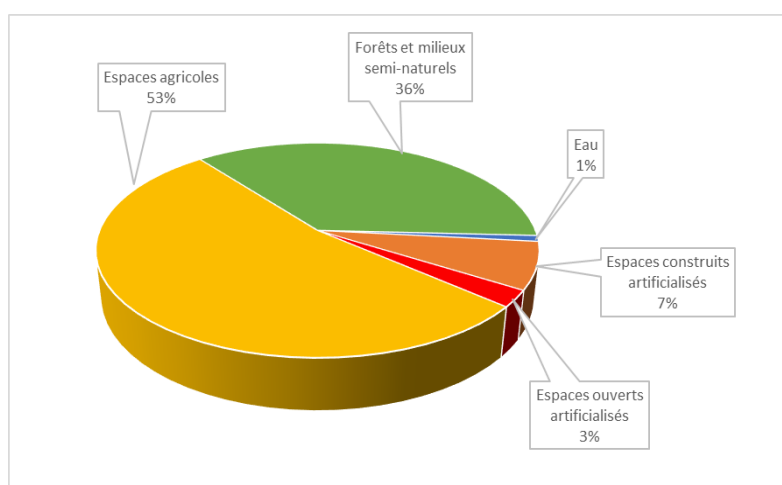


A – Occupation du sol en 2012

Le département de la Seine-et-Marne se caractérise par la prépondérance de l'activité agricole. Les caractéristiques des sols et sous-sol sont favorables au développement de cette activité. Actuellement, on estime que plus de la moitié de la surface du territoire seine-et-marnais (56%) est dédiée à l'exploitation agricole.

Mode d'occupation des sols de Sainte-Aulde en 2012

(d'après le MOS de l'IAU-IdF)



A SAINTE-AULDE, l'activité agricole est également prédominante ; l'agriculture s'étend sur près de 460ha, soit 53% de la surface communale. Les forêts et milieux naturels concernent 314ha, soit 36% du territoire.

B – Évolution récente

La commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 2002. Les constructions autorisées depuis ont été réalisées au coup par coup, au sein des zones villageoises définies (zones urbaines UA, UB, UC, NB), déjà desservies par les réseaux. Aucune zone d'extension à vocation d'habitat n'avait été prévue au document.

La commune délivre en moyenne 3 à 4 permis chaque année depuis 2007².

C – Objectif dans le cadre du PLU

Les objectifs de développement de SAINTE-AULDE au travers du Plan Local d'Urbanisme visent la densification afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels, tout en tenant compte de la nature des sols, de la topographie et des risques.

² Moyenne établie entre 2007 et 2010.

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France limite les surfaces destinées aux extensions des communes incluses dans son périmètre. Elles sont limitées à 5% des surfaces des espaces déjà urbanisées. A SAINTE-AULDE, elles doivent donc être limitées à environ 2,6ha.

Les possibilités de constructions nouvelles sont délimitées dans l'enveloppe bâtie actuelle ou dans la continuité immédiate du hameau de Chamoust, dans le but de limiter le risque de morcellement de l'urbanisation souvent fort préjudiciable aux activités agricoles ainsi qu'au cadre paysager.