

COMMUNE DE ST AUGUSTIN SUR MER

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement
Durable

• Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du **9 AOUT 2006**

• Le Maire,



FRANCIS HERBERT

• Bureau d'études : CREHAM
67 rue Chevalier
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25 - Fax : 05 56 52 65 88

Sommaire

	Pages
1 - Préambule	1
2 - Eléments de cadrage	2
3 - Objectifs de la Commune de Saint Augustin	2
3.1. Habiter	4
3.2. Le tourisme	8
3.3. La protection de l'environnement et des espaces agricoles, mise en valeur des paysages	9
3.4. Se déplacer	11

1 – Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le PADD, nouvelle pièce du document de planification urbaine instituée par la loi du 13 décembre 2000 dite loi "Solidarité et Renouvellement Urbains", peut préciser conformément à l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme :

- les mesures de nature à préserver les centres villes et les quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables, et des espaces et ouvrages publics à conserver, modifier ou créer,
- les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111.1.4. du Code de l'Urbanisme,
- les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

2. Eléments de cadrage

La commune de Saint Augustin est située sur la presqu'île d'Arvert à l'ouest de l'agglomération royannaise dont elle est distante d'environ 10 kilomètres.

Elle fait partie du canton de La Tremblade.

D'une superficie de 1.833 ha pour 1.040 habitants, elle se positionne en arrière plan de la façade atlantique et de la côte sauvage.

La commune de Saint Augustin sur Mer est incluse dans l'aire du futur Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération Royannaise qui est en cours d'élaboration. Aujourd'hui, le document de référence est le schéma directeur pour la presqu'île d'Arvert approuvé le 15 Octobre 1991.

3. Objectifs de la Commune de Saint Augustin

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la Municipalité a fixé comme cadre général à son action le renforcement de l'attractivité résidentielle mais également la préservation des espaces naturels et agricoles.

Le projet communal a ainsi pour ambition de conforter le potentiel de son territoire en tant que commune attractive. Une population d'environ 1.400 habitants à l'horizon 2013 a été fixée comme seuil à atteindre par la Municipalité.

3 enjeux majeurs fondent cet objectif global et les choix qui en découlent en matière d'aménagement et de développement :

- **le renforcement de l'attractivité de la commune par la poursuite de la croissance démographique,**
- **le renforcement de l'image et de l'identité du bourg en tant que lieu de centralité,**
- **la protection des espaces naturels et agricoles qui participent fortement à l'image de la commune.**

Ces choix stratégiques se développent en 4 grands thèmes :

- **habiter,**
- **le tourisme,**
- **la protection de l'environnement et la mise en valeur des paysages,**
- **se déplacer.**

3.1. Habiter

• *Rappels des principaux constats*

1975	1982	1990	1999	2003
537 hab.	637 hab.	742 hab.	851 hab.	1.040 hab

- Ces chiffres démontrent sans équivoque l'attractivité du territoire de Saint Augustin. La population n'a cessé de croître au fil des décennies. En moins de 30 ans, on a assisté à un doublement de la population communale passant de 537 habitants en 1975 à 1.040 au recensement complémentaire de 2003.
Cette croissance est exclusivement due à l'arrivée de population sur la commune jusqu'en 1990. Cette date marque une rupture, puisque dorénavant la croissance est également due au gain des naissances sur les décès.
- Par ailleurs, on note une diminution de la taille des ménages de près de 0.5 points en près de 20 ans (3 personnes par ménages en 1982, 2.56 en 1999).
- Le parc de logement est quasi-exclusivement composé de grandes maisons individuelles occupées dans plus de 3/4 des cas par leur propriétaire.
L'offre locative est à dominante privée et est constituée majoritairement de maisons individuelles.
- Le rythme de constructions qui était de 11 logements par an de 1993 à 1997 s'est accéléré depuis 1998 pour atteindre 24 logements par an.

• Objectifs et projet communal

La municipalité s'étant fixée comme objectif 1.400 habitants à l'horizon 2013, le besoin en logements est estimé à 335 (pour atteindre cet objectif) soit un rythme de construction de 22 résidences principales et 11 résidences secondaires par an (entre 2003 et 2013).

Ce besoin en logements induit nécessairement un besoin foncier qui a été évalué à environ 35 ha. Compte tenu des phénomènes de rétention foncière, les zones constructibles du PLU (zones U et zones AU) devront être prévues sur une capacité au moins deux fois plus importante, soit environ 70 ha. Compte tenu des fortes contraintes naturelles qui pèsent sur la commune, l'urbanisation doit être prévue en continuité des espaces urbains existants afin de préserver les espaces agricoles et naturels.

Parallèlement, la diversification de l'offre de l'habitat sur Saint Augustin apparaît comme un des enjeux importants pour :

- **répondre aux besoins des jeunes ménages en quête d'habitat locatif,**
- **trouver des petits logements,**
- **assurer les objectifs de mixité sociale prescrits par la loi SRU mais également les principaux objectifs du PLH du pays Royannais.**
- **répondre aux besoins en logements sociaux des jeunes ménages à revenus modestes en imposant aux opérateurs privés d'intégrer des logements sociaux dans les zones 1 AU et 2 AU soumises aux schémas d'orientations particulières d'aménagement.**

• La densification des zones urbaines

La municipalité souhaite que les "dents creuses" existantes puissent être comblées afin d'accueillir le plus grand nombre d'habitants potentiels. Cependant, ces "dents creuses" ne représentent pas un potentiel suffisant en terme de développement urbain. Il sera donc nécessaire de trouver d'autres secteurs afin de pouvoir renforcer l'urbanisation.

• *L'épaississement du centre bourg en continuité des principaux équipements*

Le centre bourg de Saint Augustin souffre d'un manque d'identité, de lisibilité lié à la structure polycentrique de la commune et à sa faible densité, ce qui ne lui donne pas une forte présence "physique" au sein du plateau urbanisé.

La municipalité propose donc d'épaissir le bourg sous la forme d'une greffe, afin de lui donner une réelle vocation de "pôle-centre" de la vie locale.

Cet épaississement est rendu possible par la disponibilité de grandes superficies non urbanisées à proximité des équipements (Mairie, Poste, Ecole, ...)

Ce pôle devra également accueillir à terme des équipements municipaux, de nouveaux commerces ou services et permettre une offre d'habitat diversifiée.

Il est en effet souhaité que l'installation de commerces se fasse prioritairement sur ce pôle afin de renforcer l'attractivité du centre bourg et conforter les commerces existants aujourd'hui.

• *Les nouveaux secteurs d'habitat en continuité de l'urbanisation existante*

Le développement de l'urbanisation sur la commune de Saint Augustin a été canalisé entre la forêt et les coteaux agricoles. Sa structure d'origine est polycentrique avec des hameaux qui s'égrènent sur l'ensemble du plateau punctuant celui-ci de noyaux urbains.

Au fil du temps, l'évolution urbaine s'est effectué sous deux formes :

- un développement linéaire le long des chemins ruraux formant des poches urbaines autour des hameaux existants
- une urbanisation linéaire le long de la RD 145 et de la RD 141, banalisant la périphérie des voies structurantes de la commune.

Il a donc été décidé que les espaces non encore urbanisés situés en périphérie de la RD 14 et entre ces noyaux étoffés participent au développement urbain de la commune.

Ces secteurs d'extension urbaine ont pour principaux enjeux :

- . **d'offrir un développement cohérent de l'urbanisation en continuité du centre bourg,**
- . **de répondre à la pression foncière que subit la commune,**
- . **d'organiser et limiter le développement urbain,**
- . **d'insérer le développement urbain dans le cadre paysager local en tenant compte des éléments du patrimoine paysager (coteaux notamment, haies bocagères ...)**
- . **d'offrir un aménagement de qualité au travers de l'organisation et de la réalisation des espaces publics.**

• *Assainissement*

L'application du schéma directeur d'assainissement est un des critères déterminants pour le classement des zones constructibles d'une part mais aussi pour la limitation ou la réduction des espaces constructibles dans les secteurs non prévus en assainissement collectif d'autre part.

Par ailleurs, la commune de Saint Augustin participe à la gestion de l'assainissement et à la protection de l'environnement dans la mesure des objectifs et compétences de la Communauté d'Agglomération du Pays Royannais.

• *L'extension du cimetière*

La croissance de la population entraîne nécessairement de nouveaux besoins et de nouveaux équipements pour la commune. Le cimetière bien que non encore saturé nécessitera à plus ou moins long terme d'être agrandi. Il est donc nécessaire de prévoir dès aujourd'hui dans le PLU un emplacement réservé en continuité du cimetière afin que la commune puisse acheter ces terrains dès leur mise en vente.

3.2. Le tourisme

La commune de Saint Augustin se trouve à proximité de la façade atlantique et souhaite donc profiter de l'attractivité du territoire de la presqu'île d'Arvert pour mettre en place une politique de développement touristique.

La tendance constatée depuis quelques années va dans le sens d'une demande de plus en plus importante par les estivants de tourisme vert, de culture, ...

Afin de satisfaire la demande mais également de dynamiser le territoire communal, la municipalité réfléchit à un projet de découverte des marais de Saint Augustin au travers sa valorisation notamment en :

- proposant des activités telles que des randonnées pédestres, cyclistes, VTT, équestres, canoë
- organisant des sorties ayant pour but d'observer la faune et la flore
- ouvrant la Tour du Pignou aux personnes voulant découvrir le marais en prenant de la hauteur
- organisant des expositions permanentes et temporaires.

Une maison du marais devrait être créée, elle serait donc le lieu emblématique du projet et devrait se situer de préférence dans une habitation traditionnelle charentaise (par exemple : ferme)

Ce pôle touristique, devra être connecté aux autres sites de la côte sauvage (signalétique, piste cyclable, ...).

La valorisation des marais s'inscrit dans une dynamique de développement durable, répondant à différents enjeux communaux :

- **un enjeu paysager** : entretien des espaces et maintien d'activités humaines respectueuses de ces sites,
- **un enjeu d'identité et de cadre de vie local** : respect et mise en valeur du patrimoine identitaire,
- **un enjeu commercial** : stimuler l'activité commerciale existant pendant la saison touristique et favoriser l'implantation de nouveaux commerces.

3.3. Protection de l'environnement et des espaces agricoles, mise en valeur des paysages

La Commune s'est fortement prononcée sur la préservation des espaces qui font la qualité des paysages.

Les différentes valeurs et sensibilités environnementales ou paysagères ont été largement prises en compte lors de l'élaboration du projet d'aménagement et de développement de la commune.

Il est ainsi apparu que les unités paysagères qui structurent ce territoire (marais doux, coteaux, forêt) présentent des caractéristiques fortes qu'il convient de préserver dès que cela paraît légitime.

La prise en considération de ces différents éléments se traduit par plusieurs dispositions de classement en zones agricoles ou naturelles, qui affirment les objectifs de protection recherchés.

• *Le marais doux de Saint Augustin*

La municipalité a mis en place un droit de préemption sur l'ensemble du marais doux au profit du Conservatoire du Littoral : 500 ha sont concernés. L'objectif est de retrouver l'occupation originelle du marais, c'est-à-dire une utilisation en adéquation avec les caractéristiques de ce lieu : élevage, ...

Cette première étape démontre bien à quel point la municipalité est consciente de la qualité paysagère et environnementale de ces espaces naturels.

Dans le cadre de la valorisation du marais, la municipalité souhaite également que plusieurs actions confortent ces premières démarches :

- la mise en valeur des activités propres au marais (élevage, maraîchage, horticulture,...)
- la réintroduction de certaines espèces (grenouilles)
- la préservation d'autres espèces (oiseaux migrateurs, poissons, ...)

De plus, il est souhaité que des haies spécifiques au marais ou des arbres soient replantés afin d'essayer de retrouver les marais tels qu'ils existaient autrefois.

• *La préservation du potentiel et des espaces à vocation agricoles*

Les espaces agricoles structurent le territoire et présentent des caractéristiques fortes qu'il convient de préserver.

2 types d'espaces agricoles sont à différencier :

- les espaces du marais doux
- les coteaux

Leur maintien en zone à constructibilité limitée est une des conditions de leur préservation et leur sauvegarde, ces deux espaces constituant un patrimoine économique et paysager à l'échelle de la commune et bien au-delà dans un territoire où les covisibilités sont importantes

• *La préservation du potentiel forestier*

Représentant plus de 36 % du territoire, la présence forestière est prégnante sur la commune ;.

Ce massif forestier fait d'ailleurs l'objet de deux classements en ZNIEFF : la ZNIEFF de type 1 de la forêt de Saint Augustin, la ZNIEFF de type 2 de la presqu'île d'Arvert.

La prise en compte de ces éléments se traduit par un classement en zone naturelle au titre des espaces remarquables, affirmant ainsi les objectifs de protection recherchés.

• *Les espaces boisés classés*

La commune de Saint Augustin dispose de nombreux espaces boisés classés. Certains ont été décimés par la tempête de décembre 1999.

La municipalité souhaite conserver ce patrimoine.

Il est cependant proposer quelques déclassements d'EBC représentant une superficie d'environ 0,3 ha.

- lieu dit « le Cailleau » pour une mise en conformité avec les pratiques d'accès existantes : accès au lotissement et accès à la future maison de retraite.
- lieu dit « la filée » : pour autoriser une liaison véhicule entre les différents secteurs de la zone 1AU, évitant ainsi les effets d'impasse préjudiciables à la sécurité en cas d'incendie.
- lieu dit « le logis » : pour autoriser le réaménagement éventuel des accès au camping avec maintien des arbres existants.

3.4. Se déplacer

Les réflexions menées sur ce thème ont eu pour objectif de déterminer et préciser les solutions envisageables pour améliorer le fonctionnement et la sécurité des circulations sur la commune, tant automobiles que piétonnes et deux-roues.

• *La reconquête en matière d'image et de sécurité de la RD 145*

L'amélioration de cet axe entre les entrées de ville est et nord, constitue un élément majeur du projet communal.

En effet, cet axe, épine dorsale de la commune est aujourd'hui banalisé par la discontinuité de l'urbanisation et l'absence d'éléments repères sur l'itinéraire.

Les objectifs retenus par la Commune visent à :

- **permettre une lecture séquencée de cet axe afin d'améliorer la lisibilité de l'itinéraire**
- **renforcer les liaisons entre le centre et les quartiers qui s'étirent d'est en ouest,**
- **profiter du réaménagement de cette voie pour agir sur les espaces publics connexes et la mise en valeur architecturale du bâti périphérique au droit des hameaux et du centre bourg,**
- **sécuriser et valoriser les carrefours principaux entre la RD 145 et la RD 141, la RD 242 et la place de l'Essart, qui deviendront des points d'articulation repères**
- **Identifier et sécuriser les arrêts de bus des lignes scolaires et des lignes régulières.**

Les principes d'aménagement visés se présentent comme suit :

- Marquer les séquences urbaines au droit des hameaux (Lafon, le Bourg) et du centre bourg par l'aménagement de trottoirs, la réduction de l'emprise de la chaussée et son traitement avec un revêtement de sol spécifique, l'installation d'un éclairage urbain spécifique afin de sécuriser les déplacements nocturnes, la mise en place d'une signalétique spécifique ainsi que l'enterrement des réseaux.
- Identifier les séquences « intermédiaires » plus rurales par une homogénéité paysagère : fossés enherbés, plantations, éclairage public ...

• Développement et sécurisation des liaisons piétons-cycles

Le contexte géographique de la commune : proximité de la côte et de la plage, présence de la forêt domaniale et son contexte urbain: aménagement de nouvelles zones d'habitat, rendent possible la valorisation et le développement des circulations douces notamment deux roues au sein du territoire communal.

Au sein de la commune, ces liaisons douces, non polluantes et faiblement consommatrices d'espaces, répondent à plusieurs usages : quotidien, touristique, inter quartiers, de loisirs, randonnées ...

Ces liaisons piétons-cycles seront l'occasion :

- . d'améliorer les relations, par ces modes de déplacement, entre les quartiers résidentiels, les commerces, les équipements, et la côte,
- . de valoriser le milieu urbain existants ou à créer par un accompagnement paysager de ces cheminements.

Les objectifs de la Commune sont :

- **favoriser les liaisons douces piétons et deux-roues pour les déplacements quotidiens de proximité** en assurant la continuité des parcours et un bon maillage par rapport aux lieux d'attractivité sur l'ensemble de la commune,
- **d'assurer des connexions cyclables** avec les sites touristiques et les communes périphériques.
- **limiter les déplacements automobiles notamment pendant la saison estivale**
- **favoriser l'attractivité de la commune au niveau touristique**

Les orientations d'aménagement sont :

- La création d'une piste cyclable entre la commune de Saint Augustin et la côte.
L'emprise de la RD 141 étant suffisamment large, l'aménagement d'une piste cyclable en site propre est envisageable le long de cet axe.
Une alternative consisterait à jalonner un itinéraire empruntant les pistes DFCI. Cette solution est inenvisageable aujourd'hui car ces pistes sont interdites à toute circulation sauf services incendies.
- La prise en compte, dans les nouvelles opérations d'habitat, de ce besoin de circulations douces afin de prévoir des emplacements réservés pour ce mode de transport non polluant et faiblement consommateur d'espace.

