

DÉPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

COMMUNE DE SAINT-AUGUSTIN

Plan Local d'Urbanisme *Modification simplifiée n°2*

NOTICE EXPLICATIVE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE Document n°1



Sommaire

INTRODUCTION	3
1. RAPPEL REGLEMENTAIRE	3
A. Rappel des procédures antérieures.....	3
B. Présentation de la procédure de modification simplifiée.....	4
C. Étapes de la procédure de modification.....	7
2. JUSTIFICATIONS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU DE SAINT-AUGUSTIN.....	8
A – Renforcer la densification	8
B – Adaptations règlementaires	8
C – Faciliter le développement des activités agricoles et équestres existantes	9
3. INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE SUR LE PLU DE SAINT-AUGUSTIN	10
A. Modification du règlement.....	10
B. Modification du rapport de présentation.....	14

Introduction

La commune de SAINT-AUGUSTIN a décidé d'initier la modification de son Plan Local d'Urbanisme pour :

- Renforcer la densification au sein des zones bâties ;
- Modifier le règlement pour assurer l'intégration des projets, dans le cadre bâti ;
- Faciliter le développement des activités agricoles et équestres existantes, tout en encadrant les projets de constructions sur les hameaux.

1. Rappel réglementaire

A. Rappel des procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-AUGUSTIN a été approuvé par délibération du conseil municipal, le 14/03/2017.

Une modification simplifiée a été approuvée le 24/05/2018, par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Coulommiers Pays de Brie¹, désormais compétente.

Cette procédure de modification simplifiée visait :

- La modification du contour de deux emplacements réservés (ER 7 et ER 10) ;
- L'insertion d'un nuancier concernant les teintes de tuiles, en annexe du règlement.

Le PLU n'a pas fait l'objet d'autre procédure d'évolution.

Par délibération en date du 08/03/2021 du conseil municipal, puis par délibération du 08/07/2021 du conseil communautaire, les élus ont prescrit une nouvelle modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-AUGUSTIN, afin de renforcer la densification au sein des zones urbaines et de faciliter le développement des activités agricoles et équestres existantes, **dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.**

¹ La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie est désormais compétente en matière de document d'urbanisme auprès de ses communes membres, suite à la modification de ses statuts.

B. Présentation de la procédure de modification simplifiée

Article L. 153-36 et L 153-45 du code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (...).

Le projet peut être adopté selon une **procédure simplifiée** dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :
 - Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme ;
- Lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En l'espèce, le projet entre bien dans le cadre de la procédure de modification puisqu'il :

- Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- Ne conduit à aucune réduction des zones délimitées en tant qu'Espaces Boisés Classés, zone agricole ou zone naturelle et forestière ;
- Ne conduit à aucune réduction de protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Compte tenu des changements à apporter au PLU, cette procédure de modification peut se dérouler selon une procédure simplifiée en vertu de l'Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme dans laquelle il n'y a pas d'enquête publique, mais une mise à disposition du dossier auprès du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenues en 2017 ne sont pas remises en question :

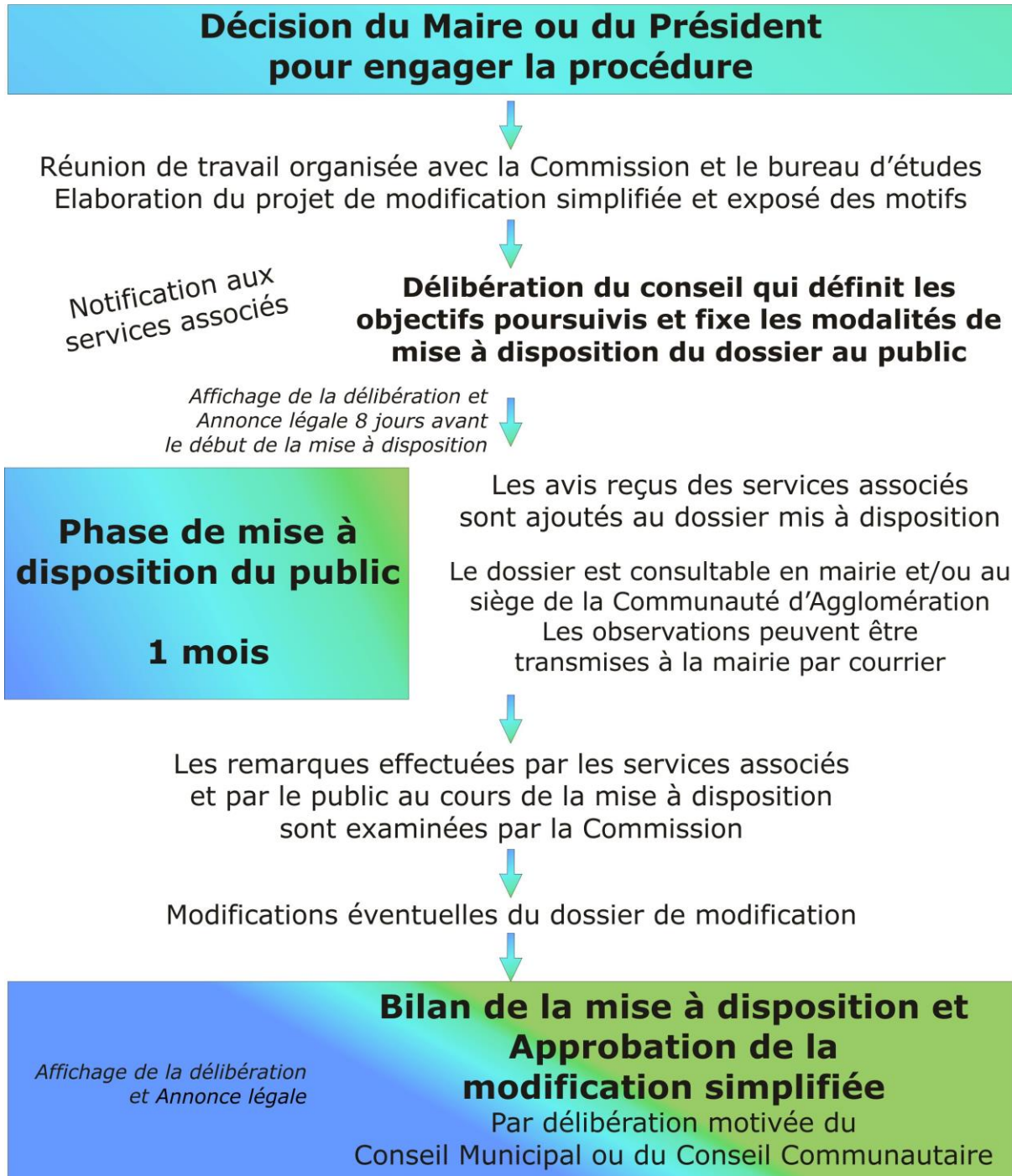
<u>Habitat</u>	<p>L'objectif communal est de maîtriser la croissance démographique en affichant une population à moyen terme d'environ 2 000 habitants (à l'horizon 2030).</p> <ul style="list-style-type: none"> → Conforter les possibilités d'urbanisation et de densification des terrains de centre bourg desservis par les réseaux ; → Définir des orientations d'aménagement sur des zones urbaines ; → Concentrer les possibilités d'urbanisation nouvelle dans le centre-bourg ; → Création de nouveaux services tels des logements pour personnes âgées ou à mobilité réduite.
<u>Transports et déplacements</u>	<ul style="list-style-type: none"> → Sécuriser les circulations sur la commune ; → Prendre en compte les besoins de la profession agricole ; → Favoriser les modes de déplacements doux ; → Participer au maintien et à la promotion des transports en communs sur la commune.
<u>Développement économique</u>	<ul style="list-style-type: none"> → 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 ; → Autoriser les activités économiques (artisanales et commerciales) au sein des zones bâties ; → Favoriser l'accueil de population pour renforcer la clientèle potentielle d'activité commerciales et de services ;

	<ul style="list-style-type: none"> → Mise en place d'un zonage et d'un règlement spécifique adaptés aux besoins de l'activité agricole ; → Préservation de la ressource foncière en ne prévoyant pas de « zones à urbaniser ».
<u>Loisirs</u>	<ul style="list-style-type: none"> → Conforter le pôle de Sainte-Aubierge ; → Développer les itinéraires de randonnées sur la commune ; → Développer l'offre en matière d'équipements sportifs par la réalisation de terrains de sports et de constructions annexes nécessaires ; → Permettre le changement de destination des trois moulins implantés dans la vallée et classés en zone naturelle.
<u>Protection des espaces naturels</u>	<ul style="list-style-type: none"> → Préserver les espaces naturels identifiés ; → Conserver les boisements ou les haies isolés ; → Préserver les zones humides de l'urbanisation et protéger la ressource en eau ; → Préserver les éléments paysagers et architecturaux au sein de la zone bâtie ; → Maintenir / recréer une trame verte et bleue ; → Dans ce souci de préservation des continuités écologiques et d'apporter la moindre gêne à la faune.

Au contraire, la procédure de modification s'inscrit dans le projet initial. Celui-ci vise notamment à :

- Renforcer la centralité et la densité du centre-bourg ;
- Favoriser l'accueil de population ;
- Faciliter le développement des activités agricoles et équestres existantes, avec un règlement adapté ;
- Protéger les espaces naturels.

C. Étapes de la procédure de modification



2. Justifications de la procédure de modification simplifiée du PLU de SAINT-AUGUSTIN

La procédure de modification simplifiée porte sur les trois objets suivants :

- Renforcer la densification au sein des zones bâties ;
- Modifier le règlement pour assurer l'intégration des projets, dans le cadre bâti ;
- Faciliter le développement des activités agricoles et équestres existantes, tout en encadrant strictement les projets de constructions sur les hameaux.

A – Renforcer la densification

Bien que le PLU initial visait déjà l'amélioration de la densité au sein des zones urbaines, les élus souhaitent renforcer cet objectif du PADD, compte tenu de la configuration des terrains, du découpage parcellaire et de la morphologie urbaine.

La densité est gérée notamment par l'application de l'article 9 – Emprise au Sol. Il est proposé de passer ce taux de 30 à 50% sur l'ensemble de la zone urbaine UB. De même, pour la zone naturelle N englobant un grand nombre d'habitations, il est souhaité augmenter le taux de 20% déjà applicable, à 25%.

L'article 9 n'étant pas règlementé dans les zones UA et A du PLU, les articles UA 9 et A9 demeurent inchangés.

B – Adaptations règlementaires

La présente procédure de modification constitue l'occasion d'ajuster le règlement. La règle concernant l'obligation de prévoir de nouvelles ouvertures plus hautes que larges contraint les projets de construction. Si cette forme de menuiseries est majoritaire sur le bâti de SAINT-AUGUSTIN, elle n'en est pas pour autant exclusive ; on trouve également d'autres formes d'ouvertures.

De plus, alors que l'ensoleillement naturel doit être favorisé pour permettre les économies

d'énergie, il convient d'autoriser des ouvertures adaptées (type baies vitrées...).



Habitations, Rue de Meaux, à SAINT-AUGUSTIN

Les articles UA 11, UB 11 et N 11 seront donc modifiés afin de supprimer cette obligation.

C – Faciliter le développement des activités agricoles et équestres existantes

Compte tenu de la morphologie urbaine et des caractéristiques environnementales, de nombreuses constructions ont été classées en zone Naturelle sur le territoire de SAINT-AUGUSTIN, quelque soit leur fonction.

Il apparait que des sièges d'exploitations agricoles ainsi que des centres équestres sont classés en zone N, sans règlement adapté. En cohérence avec le PADD, il est souhaité permettre le développement des activités existantes.

Le règlement est complété en conséquence (Articles N 2, N 10 et N 11). Y seront désormais autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à l'activité équestre ; leur hauteur sera limitée à 11 mètres.

La surface des garages en zone A sera portée à 35m², en cohérence avec les dispositions applicables en zone naturelle.

3. Incidences de la procédure de modification simplifiée sur le PLU de SAINT-AUGUSTIN

La procédure de modification implique la reprise des dispositions écrites du règlement du PLU de SAINT-AUGUSTIN. Seul, le document 4.1 est corrigé.

A. Modification du règlement

Sont concernés les articles UA11, UB9, UB11, A2, N2, N9, N10 et N11 :

Articles	Règlement avant modification	Règlement après modification
UA 11 Aspect extérieur	<p>11.2 - Volumes et percements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le volume, la modénature, et le rythme de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant. - Les fenêtres seront plus hautes que larges. 	<p>11.2 - Volumes et percements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le volume, la modénature, et le rythme de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant. - Les fenêtres seront plus hautes que larges.
UB 9 Emprise au sol	<p>9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.</p> <p>9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>	<p>9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p>
UB 11 Aspect extérieur	<p>11.2 - Volumes et percements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le volume, la modénature, et le rythme de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant. - Les fenêtres seront plus hautes que larges. 	<p>11.2 - Volumes et percements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le volume, la modénature, et le rythme de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant. - Les fenêtres seront plus hautes que larges.
A 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être édifiées postérieurement, à la construction de bâtiments agricoles ; - Les constructions de bâtiments d'activités nécessaires à une 	<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'être édifiées postérieurement, à la construction de bâtiments agricoles ; - Les constructions de bâtiments d'activités nécessaires à une

	<p>exploitation agricole ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés ; - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, en cas de nécessité technique dûment justifiée, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable ; - Les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'une bonne insertion dans le site ; - Les éoliennes d'autoconsommation sous réserve d'une bonne insertion dans le site ; - La reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage ; - Les aménagements et les extensions des habitations existantes si elles ne portent pas atteinte à l'agriculture et aux paysages. Les extensions seront limitées à 30 % de la surface initiale sans dépasser 100m² ; - La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. <u>La surface des garages sera limitée à 25 m²</u> - Les abris de jardin liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. La surface maximale sera de 15m². - Les piscines liées à une habitation existante et distante de moins de 	<p>exploitation agricole ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et affouillements du sol indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol autorisés ; - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, en cas de nécessité technique dûment justifiée, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable, - Les antennes de téléphonie mobile sous réserve d'une bonne insertion dans le site ; - Les éoliennes d'autoconsommation sous réserve d'une bonne insertion dans le site ; - La reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage. - Les aménagements et les extensions des habitations existantes si elles ne portent pas atteinte à l'agriculture et aux paysages. Les extensions seront limitées à 30 % de la surface initiale sans dépasser 100m² ; - La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. <u>La surface des garages sera limitée à 35 m²</u> - Les abris de jardin liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. La surface maximale sera de 15m². - Les piscines liées à une habitation existante et distante de moins de
--	---	---

	10m de celle-ci.	10m de celle-ci.
N 2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ; - Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ; - Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable ; - Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au plan de zonage, à vocation d'activités liées au tourisme et aux loisirs (notamment les hébergements touristiques) ; - Les aménagements et les extensions des habitations existantes si elles ne portent pas atteinte à l'agriculture et aux paysages. Les extensions seront limitées à 30 % de la surface de plancher initiale sans dépasser 100m² ; - La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante et distante de moins de 10 m de celle-ci. La surface des garages sera limitée à 35 m² ; - Les abris de jardin liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. La surface maximale sera de 15m² ; - Les piscines liées à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci ; - Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises. 	<p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général ; - Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ; - <u>Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et à l'activité équestre ;</u> - Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable ; - Le changement de destination des bâtiments existants, identifiés au plan de zonage, à vocation d'activités liées au tourisme et aux loisirs (notamment les hébergements touristiques) ; - Les aménagements et les extensions des habitations existantes si elles ne portent pas atteinte à l'agriculture et aux paysages. Les extensions seront limitées à 30 % de la surface de plancher initiale sans dépasser 100m² ; - La construction de garages et bâtiments annexes liés à une habitation existante et distante de moins de 10 m de celle-ci. La surface des garages sera limitée à 35 m² ; - Les abris de jardin liés à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci. La surface maximale sera de 15m² ; - Les piscines liées à une habitation existante et distante de moins de 10m de celle-ci ; - Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou admises.
N 9 Emprise au sol	<p>9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, <u>ne peut excéder 20 % de la superficie de la propriété.</u></p> <p>9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au</p>	<p>9.1. L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les annexes, <u>ne peut excéder 25 % de la superficie de l'unité foncière.</u></p> <p>9.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructures et</p>

	fonctionnement des services publics.	aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
N 10 Hauteur des constructions	<p>10.1. Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 8 mètres au faîtage. La hauteur totale des annexes ne pourra excéder 5 mètres.</p> <p>10.2. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>10.1. Sauf aménagement de bâtiments existants, la hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 8 mètres au faîtage. La hauteur totale des annexes ne pourra excéder 5 mètres.</p> <p>10.2. La hauteur maximale des bâtiments agricoles et équestres est portée à 11 mètres.</p> <p>10.3. Pourront dépasser cette hauteur dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
N 11 Aspect extérieur	<p>11.2 - Volumes et percements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le volume, la modénature, et le rythme de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant. - Les fenêtres seront plus hautes que larges. 	<p>11.2 - Volumes et percements</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le volume, la modénature, et le rythme de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant. - Les fenêtres seront plus hautes que larges. <p>11.6 Pour les bâtiments d'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux s'intégrant dans le paysage urbain. - Les teintes des murs et bardages devront être d'une couleur leur permettant de s'intégrer dans l'environnement naturel. - Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun foncé ou d'un autre ton neutre si la toiture est cachée par un bandeau dépassant la hauteur du faîtage. - Les terrains, même s'ils sont utilisés comme parking, aires de dépôts ou de stockage..., doivent être aménagés de telle manière que la salubrité et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. - Les dépôts de matériaux doivent être faits à l'arrière des bâtiments ou cachés par des plantations.

B. Modification du rapport de présentation

Les références aux articles précédemment évoquées doivent être mises à jour dans le document n°1 : Rapport de présentation².

Les autres documents composant le PLU demeurent inchangés.

² Pages 132, 144, 148, 157, 159.