



Département de l'Oise (60)

COMMUNE DE ST-AUBIN-SOUS-ERQUERY

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



2 | NOTICE EXPLICATIVE

Aménagement Environnement Topographie

SARL de Géomètres Experts



E-mail : aet.geometres@orange.fr

2, rue de Catillon – B.P 225

60132 St Just-en-Chaussée

Tel : 03 44.77.62.30

Fax : 03 44.77.62.39

12-14, rue St Germain

60200 Compiègne

Tel : 03 44.20.28.67

Fax : 03 44.77.62.39

SOMMAIRE :

PREAMBULE	2
CONTEXTE JURIDIQUE	2
1. CHOIX DE LA PROCÉDURE	2
2. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE	3
OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	5
1. AUGMENTATION DE L'EMPRISE AU SOL MAXIMALE DE DEUX SECTEURS	5
2. MODIFICATION D'UNE RÈGLE D'IMPLANTATION EN SECTEUR UB	5
3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	6

PREAMBULE

Le Conseil Municipal de la commune de ST-AUBIN-SOUS-ERQUERY a approuvé les dispositions de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 4 Juin 2015.

Aujourd'hui, la commune souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour la raison suivante :

- Favoriser la densification en augmentant l'emprise au sol maximale en zone Ua et Ub et en modifiant une règle d'implantation en zone Ub.

Ce présent rapport s'attache à présenter et à justifier la modification envisagée et les dispositions retenues par la commune de St-Aubin-sous-Erquery en concertation avec la Communauté de Communes du Clermontois. Il constitue un élément du dossier de modification simplifiée en lui-même qui comprend également les pièces du PLU avant et après modification pour une meilleure compréhension globale de la modification engagée.

CONTEXTE JURIDIQUE

1. CHOIX DE LA PROCÉDURE :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementaire, d'initiative intercommunale en ce qui concerne St-Aubin-sous-Erquery. Il régit les règles générales et les servitudes d'occupation du sol. C'est le document de base de la planification urbaine. Ce document peut évoluer suivant plusieurs types de procédures en fonction de l'importance des modifications envisagées :

- La procédure de révision, définie aux articles L153-31 à L153-35 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure est appropriée dans les cas suivants : 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 nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouvrir à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

L'article L153-36 du Code de l'Urbanisme indique que « *sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

- La procédure de modification avec enquête publique, définie à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, est quant à elle appropriée dans les cas suivants : pour majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; diminuer ces possibilités de construire ; réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; appliquer l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme.

- La modification selon une procédure simplifiée avec mise à disposition du public, définie aux articles L153-45 et L153-46 du Code de l'Urbanisme est appropriée dans les autres cas et lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

L'évolution souhaitée du PLU de St-Aubin-sous-Erquery s'inscrit dans le cadre de la modification simplifiée. En effet, le projet de modification ne prévoit pas de réduire une zone urbaine ou à urbaniser et **ne prévoit pas non plus la majoration de plus de 20% les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan**. La modification

prévoit d'augmenter l'emprise au sol :

- En zone Ua : modifier l'emprise au sol de l'ensemble des constructions en passant de 30% à 36% (augmentation de 20%) pour les constructions à l'alignement et de 25% à 30% (augmentation de 20%) pour les constructions en retrait de l'alignement.
- En zone Ub : modifier l'emprise au sol de l'ensemble des constructions en passant de 25% à 30 % (augmentation de 20%)

Enfin, toujours dans une optique de favoriser la densification du territoire, le règlement de la zone UB sera modifié en autorisant les constructions sur une limite séparative en conservant un retrait de minimum 3 ou 6 mètres (suivant la présence d'ouvertures) par rapport à la limite séparative opposée.

L'évolution souhaitée peut donc prendre la forme d'une modification simplifiée conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme.

2. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE :

La procédure de modification simplifiée se déroule en plusieurs étapes référencées dans le Code de l'Urbanisme :

- Le président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou le maire engage la procédure de modification (L153-37 du Code de l'Urbanisme).

- Le président de l'EPCI ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme. (L153-40 du Code de l'Urbanisme).
- Au moins 8 jours avant la mise à disposition du public, les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal (L153-47 du Code de l'Urbanisme).
- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées (L153-47 du Code de l'Urbanisme).
- Le président de l'EPCI ou le maire présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée (L153-47 du Code de l'Urbanisme).
- Un affichage de la délibération de modification simplifiée doit être effectué pendant un mois au siège de l'EPCI compétent ou en mairie. Une mention de cet affichage doit être insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (R153-20 et R153-21 du Code de

l'Urbanisme).

- L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (L153-48 du Code de l'Urbanisme).

OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La présente modification porte sur l'augmentation de l'emprise au sol maximale au sein des deux secteurs urbains dédiés à l'habitat ainsi que sur l'adaptation d'une règle d'implantation au sein d'un des deux secteurs urbains dédiés à l'habitat.

1. AUGMENTATION DE L'EMPRISE AU SOL MAXIMALE DE DEUX SECTEURS

Les deux secteurs concernés par la modification simplifiée sont :

- Le secteur Ua : secteur bâti composé de constructions anciennes ;
- Le secteur Ub : secteur bâti composé de constructions pavillonnaires.

L'emprise au sol actuelle est la suivante :

- En secteur Ua : 30% pour les constructions implantées à l'alignement et 25% pour les constructions en retrait de l'alignement ;
- En secteur Ub : 25% pour l'ensemble des constructions.

Dans les deux secteurs, l'emprise au sol peut être portée à 80% dans le cas d'implantation d'activités autorisées.

Actuellement, l'emprise au sol ne permet pas de répondre aux directives de l'État qui prônent la densification. En effet, dans le cadre, notamment, de divisions de parcelles il convient de proposer une emprise au sol suffisamment haute afin de permettre la construction de logements sur des parcelles de petite taille. La municipalité de St-Aubin-sous-Erquery a donc décidé de revoir à la hausse les emprises au sol maximales autorisées tout en respectant les impératifs de la modification simplifiée (*ne pas augmenter de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan*).

Ainsi, en secteur Ua et Ub, chaque emprise au sol est augmentée de 20% (sauf pour l'implantation d'activités autorisées) ce qui donne :

- En secteur Ua : 36% pour les constructions implantées à l'alignement et 30% pour les constructions en retrait de l'alignement ;
- En secteur Ub : 30% pour l'ensemble des constructions.

Dans les deux secteurs, l'emprise au sol dans le cas d'implantation d'activités autorisées reste de 80%.

2. MODIFICATION D'UNE RÈGLE D'IMPLANTATION EN SECTEUR UB

L'article Ub7 (Implantation par rapport aux limites séparatives) impose actuellement pour les constructions nouvelles une implantation en retrait des limites séparatives dont les marges de recul ne doivent pas être inférieures à :

- 6 mètres pour les pignons/façades comportant des ouvertures ;
- 3 mètres pour les pignons/façades sans ouvertures.

Cette règle n'est pas adaptée au secteur. En effet, si l'on regarde par exemple le lotissement des marronniers (en secteur Ub), plusieurs habitations viennent s'implanter sur une limite séparative.

Toujours dans une optique de densification, l'implantation autorisée sur une limite séparative permettra de construire sur des parcelles dont la largeur en façade sur rue n'est pas très importante. Ce sera par exemple le cas lorsque le secteur soumis à l'OAP n°3 sera aménagé.

Ainsi en secteur Ub, l'article Ub7 – Implantation par rapport aux limites séparatives sera le suivant :

Les constructions pourront s'implanter soit :

- en retrait des limites séparatives :
 - à une distance minimale de 6 mètres pour les pignons/façades comportant des ouvertures ;
 - à une distance minimale de 3 mètres pour les pignons/façades sans ouvertures.

- sur une limite séparative, les marges suivantes doivent alors être respectées par rapport à la limite opposée :

- 6 mètres minimum pour les pignons/façades comportant des ouvertures ;
- 3 mètres minimum pour les pignons/façades sans ouvertures

3. LES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

- **MODIFICATION DE LA PIÈCE 5.B « RÈGLEMENT »**
- **p°23 – Article Ua9 – EMPRISE AU SOL**
- **p°38 – Article Ub7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**
- **p°39 – Article Ub9 – EMPRISE AU SOL**

La pièce n°3 présente l'ensemble des pièces concernées par la présente modification simplifiée AVANT MODIFICATION.

La pièce n°4 présente l'ensemble des pièces concernées par la présente modification simplifiée APRES MODIFICATION. Afin de faciliter le repérage des éléments supprimés/ajoutés, ces derniers sont repris en **jaune** dans ladite pièce.