

Modification n° 2 du PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT JEAN LE BLANC



NOTICE EXPLICATIVE

I- PRÉAMBULE

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Saint Jean le Blanc a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain en date du 23 mars 2017. Deux mises à jour ont été effectuées : le 09 juin 2017 afin d'annexer le classement du bruit des infrastructures de transport terrestre, le 11 août 2017 afin d'intégrer les périmètres de droit de préemption urbain. Il a également fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée pour correction d'erreur matérielle et celle-ci a été approuvée par délibération du conseil métropolitain le 12 avril 2018.

A- UNE MODIFICATION PENDANT LA PERIODE TRANSITOIRE ENTRE LES PLU A L'ECHELLE COMMUNALE ET LE PLU METROPOLITAIN

L'évolution des statuts de la communauté d'agglomération en Communauté Urbaine puis en Métropole a entraîné de plein droit le transfert de compétence relatif au plan local d'urbanisme, en application successive des articles L. 5215-20 et L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales.

Le 11 juillet 2017, le conseil métropolitain a prescrit l'élaboration du 1^{er} Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm). Dans l'attente de son approbation, les PLU communaux restent en vigueur et peuvent faire l'objet d'évolutions limitées.

B- LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été guidé par les principes suivants :

- gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain,
- retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels,
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

Dans la continuité du projet de territoire, la commune de Saint Jean le Blanc a sollicité la métropole afin d'engager une procédure de modification. Celle-ci doit permettre de clarifier l'écriture du règlement et d'adapter le règlement applicable dans le secteur de l'île Charlemagne, en apportant au PLU les retouches que sa mise en œuvre requiert, sans porter atteinte ni à son économie générale ni aux objectifs énoncés par le PADD.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (articles L. 153-36 et L. 153-41), le PLU peut faire l'objet d'une modification pour :

- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la révision, c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
 - changer des orientations définies par le PADD,
 - réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle,
 - 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,
 - mettre en compatibilité le PLU avec un document supérieur.

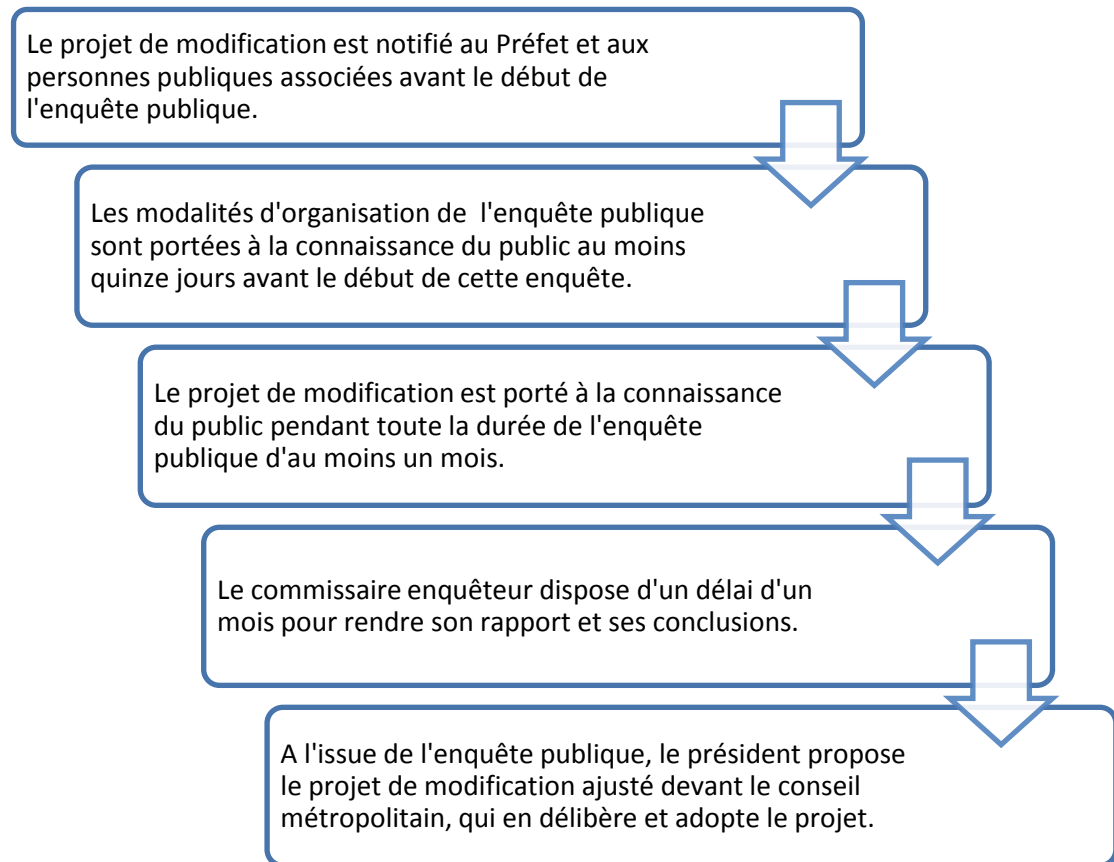
C'est pourquoi, au vu des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification a été retenue.

La présente notice explicative forme l'exposé des motifs de cette procédure de modification, et complètera le rapport de présentation conformément à l'article R. 151-5 du code de l'urbanisme.

C- LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Cette procédure est conduite en application des dispositions des articles L. 153-41 à L. 153-44 du code de l'urbanisme.

A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :



II- EXPOSÉ DES MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

Le règlement doit faire l'objet de plusieurs ajustements :

- Le lexique doit être complété pour faciliter l'application des règles définies.
- Les articles traitant des règles suivantes doivent être complétés ou corrigés :
 - occupations et utilisations du sol,
 - implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et par rapport aux limites séparatives,
 - hauteur maximale des constructions,
 - aspect extérieur des constructions,
 - obligations imposées aux constructeurs en matière : de réalisation d'aires de stationnement, et de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.
- Des erreurs matérielles nécessitent d'être corrigées.

Les zones concernées par ces modifications réglementaires sont l'ensemble des zones urbanisées ou à urbaniser, la zone naturelle de manière marginale.

A- LE LEXIQUE

Les notions suivantes sont ajoutées et définies dans le lexique :

- Accès
- Desserte
- Alignement des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Alignement des constructions par rapport aux limites séparatives
- Hauteur maximale des constructions
- Extension

B- LES MODIFICATIONS PORTEES AUX ARTICLES DU REGLEMENT

➤ Occupations et utilisations du sol interdites

En zone N, retirer la phrase « Dans le secteur Nc, toutes constructions, occupations ou utilisations du sol sont interdites. »

➤ Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone UI, retirer les alinéas 2.4 autorisant les aires de stockage divers et 2.5 autorisant les dépôts de matériaux divers.

En zone UB, retirer l'alinéa 2.3 qui traite des constructions agricoles.

En zone N, supprimer l'alinéa 2.1 et traiter du sous-secteur Nc dans l'alinéa 2.3.

➤ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour l'ensemble des zones U, A et N, l'exception aux règles d'implantation sera la suivante :

« Toutefois, une implantation différente peut être autorisée pour les extensions dans la continuité du bâti existant. »

Zone AU

Rédaction actuelle	Proposition
6.2.1 Les constructions doivent être implantées soit : - à l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue - avec un recul qui ne pourra pas excéder 6 mètres de l'alignement	6.2.1 Les constructions doivent être implantées soit : - à l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue ou conformément aux fiches de prescriptions des parcelles - avec un recul de minimum 5 mètres

➤ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour l'ensemble des zones U (sauf UI) et AU, les règles d'implantation seront celles-ci :

« 7.1 Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative à l'une des conditions suivantes :
 - soit que la construction n'excède pas, dans une bande de 3m de large à compter de la limite séparative, une hauteur de 3,50m de hauteur maximum,
 - soit qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine. La construction est alors possible contre l'immeuble préexistant et jusqu'à la même hauteur.
- soit en retrait : Dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq H/2$) avec un minimum de 3m.

7.2 Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée en cas d'extension dans la continuité du bâti existant. »

➤ **Hauteur maximale des constructions**

Zone UA

Rédaction actuelle	Proposition
10.3 Constructions en toiture terrasse Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.	10.3 Constructions en toiture terrasse La hauteur maximale des toitures terrasses ne doit pas excéder 7 mètres pour les constructions de moins de 10 logements et de 12 mètres pour les constructions de 10 logements et plus.

Zones UB, UC, UM et AU

Rédaction actuelle	Proposition
10.3 Constructions en toiture terrasse Lorsque les constructions possèdent une toiture terrasse, la hauteur maximale ne doit pas excéder 6 mètres.	10.3 Constructions en toiture terrasse La hauteur maximale des toitures terrasses ne doit pas excéder 7 mètres.

Zone UH

Rédaction actuelle	Proposition
10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.	10.1 La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Zone AU

Rédaction actuelle	Proposition
10.2 Lorsque les constructions possèdent d'une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> - 12 mètres en secteur AUza - 9.50 mètres en AU et AUzb - 11 mètres en secteur AUzh 	10.2 Lorsque les constructions possèdent d'une toiture avec au moins deux pans, la hauteur maximale ne doit pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> - 12 mètres en secteur AUza - 9.50 mètres en AU et AUzb - 15 mètres en secteur AUzh

Zones UA et AU

Rédaction actuelle	Proposition
10.4 [...] Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur et qui présentent des qualités architecturales compatibles avec leur environnement.	10.4 [...] Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la vocation nécessite une grande hauteur.

➤ **Aspect extérieur des constructions**

○ Façades

Pour l'ensemble des zones U (sauf UI) et AU, les règles en matière de façades des constructions principales et leurs extensions seront les suivantes :

« **Enduits**

Les enduits des ravalements doivent être majoritairement de teinte claire, des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux.

Bardages

Lorsque les façades sont réalisées en bardage, elles devront être majoritairement de teinte claire. Le résultat devra être mat. Des aplats de couleur sont autorisés pour permettre une mise en valeur des éléments architecturaux.

Bardages en bois naturel

Lorsque les façades sont réalisées en bois, il sera privilégié de les laisser à l'état naturel.

En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat et de couleur claire. »

○ Toitures

Zone UA

Rédaction actuelle	Proposition
<p><u>Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions</u> Seuls l'ardoise, la tuile plate de tonalité brun-rouge ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. En secteur UAa, seule l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 30° et 45°. L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée. [...]</p>	<p><u>Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions</u> Seuls l'ardoise, la tuile plate de tonalité brun-rouge, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Le zinc de teinte ardoise est autorisé pour les constructions de 10 logements ou plus. En secteur UAa, seule l'ardoise ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectent une inclinaison comprise entre 30° et 45° Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.[...]</p>

Zones UB, UC, UM et AU

Rédaction actuelle	Proposition
<p><u>Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions</u> Seuls l'ardoise, la tuile plate de tonalité brun-rouge ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. L'utilisation d'un autre type de tuile non-conforme à la règle édictée ci-dessus peut être autorisée en cas de réfection partielle ou d'extension d'une toiture existante déjà uniquement constituée de ce type de tuile. Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 30° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées. Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions</p>	<p><u>Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions</u> Seuls l'ardoise, la tuile plate de tonalité brun-rouge, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. Le zinc de teinte ardoise est autorisé pour les constructions de 10 logements ou plus. Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans et respectant une inclinaison comprise entre 30° et 45°. Les toitures terrasses sont autorisées. Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières et les extensions vitrées. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée. [...]</p>

<p>vitrées et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée. [...]</p>	
--	--

○ Clôtures

Pour l'ensemble des zones U (sauf UI) et AU, les règles en matière de clôtures seront les suivantes :

« **Prescriptions générales**

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent être enduits ou être doublés par un parement.

Les clôtures constituées de plaques et poteaux béton ne sont autorisées qu'en limites séparatives et doivent être constituées d'une seule plaque en soubassement de 20 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.

La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 m maximum par rapport au niveau naturel du sol. Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration ou de reconstruction d'une clôture existante non conforme à la présente règle.

Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue en grillage doivent être doublées d'une haie. »

○ Construction annexes

Pour l'ensemble des zones U (sauf UI) et AU, les règles en matière d'aspect extérieur des constructions annexes seront les suivantes et seront traitées dans un sous-article particulier :

« **Dispositions générales**

Les matériaux utilisés pour les annexes devront être identiques au bâtiment principal (aspect et teinte du matériau utilisé).

Les matériaux translucides ou transparents sont admis pour les abris de piscine et les serres.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 15 m² d'emprise au sol. »

➤ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour l'ensemble des zones U (sauf UI) et AU, les règles en matière de réalisation d'aires de stationnement seront les suivantes :

« **Prescriptions générales**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques ou privées.

Le dimensionnement minimum pour le stationnement d'un véhicule est de 2,5 x 5 m.

L'obligation de réaliser des places de stationnements n'est pas applicable aux travaux d'aménagements ou aux extensions limitées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée ou s'il n'y a pas de création de logements supplémentaires.

Règles applicables à chaque type de construction

Il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, deux places par logement.

En UAa, il est exigé au minimum, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- *Pour les constructions à usage d'habitation de moins de 3 logements, une place par logement,*
- *Pour les constructions à usage d'habitation d'au moins 3 logements, deux places par logement.*

[...non modifié]

Dispositions relatives aux cycles

Il est convenu qu'une place de stationnement équivaut à une surface minimum de 1,5 m² et que tout local affecté à cet usage doit avoir une surface d'au moins 10 m² (6 m² dans le sous-secteur UAa). Ces dispositions concernent les parcs de stationnements d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

Construction à usage d'habitation d'au moins deux logements

La surface affectée à ces locaux sera égale à 1,5 m² par logement.

Bureaux

La surface affectée à ces locaux doit correspondre aux normes minimales suivantes : 2 places par tranche de 100 m² de surface de plancher

Autres constructions

Elles doivent disposer d'un nombre d'aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

L'alinéa 12.3 relatif aux places de stationnement pour véhicules propres est supprimé.

➤ **Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Pour l'ensemble des zones U (sauf UI) et AU, les règles en matière d'espaces libres de constructions et coefficient de biotope seront complétées par l'alinéa suivant :

« Ces dispositions ne s'appliquent pas aux terrains supportant des constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif ni aux extensions, ni aux abris de jardins ou annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m². »

C- ERREURS MATERIELLES

➤ **Règlement de la zone UC**

Caractère de la zone :

Rédaction actuelle	Proposition
Elle comprend deux secteurs	Elle comprend trois secteurs

➤ **Règlement des zones UC, UH et A**

Caractère de la zone :

Retirer dans le N.B. « R.T.E. (Réseau transport Electricité) doit disposer d'une autorisation expresse pour effectuer ses travaux d'entretien. »

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Retirer les alinéas « Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes. »

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Retirer les alinéas « Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50000 Volts) mentionnées dans la liste des servitudes. »

III- IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LES PIÈCES DU PLU

Documents à modifier :

- Règlement (pièces 5)

IV- INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Le plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de sa révision générale approuvée le 23 mars 2017. Les changements proposés dans la présente modification ne remettent pas en cause les éléments de cette évaluation.

L'ensemble des modifications ne remet pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables de la commune. Touchant des zones qui étaient déjà vouées à être urbanisées, ces modifications n'auront donc que des incidences mineures sur l'environnement.

Les modifications des règlements des zones A et N sont des corrections d'écriture ou des précisions, les droits à construire ne sont pas modifiés, les incidences sur l'environnement sont donc mineures.

Ainsi, la présente modification du PLU n'aggrave pas les risques existants pour l'environnement.