



**DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE
SAINT JEAN LE BLANC**

CORRECTION POUR ERREURS MATERIELLES

Notice explicative

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
I. Arrêté de lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Jean le Blanc :	4
II. La modification simplifiée :	6
A. Cadre législatif :	6
B. Procédure :	6
III. Exposé des motifs :	7
A. Rectification d'une erreur matérielle portant sur le classement de 3 parcelles du lotissement industriel « Le Clos Pasquies » :	7
B. Rectification d'une erreur matérielle sur le règlement écrit sur les impératifs de logements sociaux en zones UA, UM et AU :	9
IV. Pièces modifiées :	10

INTRODUCTION

Depuis le 1er janvier 2017, la communauté urbaine puis la métropole Orléans Métropole a pris la compétence planification urbaine ainsi que les procédures de gestion des PLU communaux.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint Jean le Blanc a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté Urbaine Orléans Métropole en date du 23 mars 2017.

Après plusieurs mois d'utilisation, il apparaît nécessaire de corriger des erreurs matérielles commises dans sa conception.

Des modifications sont en effet nécessaires pour rectifier diverses erreurs matérielles inhérentes à la conception de document de planification afin de permettre la bonne instruction des autorisations d'urbanisme, et la compréhension du Plan Local d'Urbanisme par les usagers. Ces erreurs matérielles entraînent des conséquences sur l'application du document d'urbanisme qui ne peuvent continuer à subsister.

Orléans Métropole et la Commune de Saint Jean le Blanc ont fait le choix de lancer une procédure de modification simplifiée afin de corriger des erreurs matérielles apparues dans les pièces suivantes :

- le rapport de présentation ;
- le règlement ;
- le plan de zonage.

I. Arrêté de lancement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Jean le Blanc :



Naturellement Val de Loire

LE PRÉSIDENT

Accusé de réception en préfecture
045-244500468-20170811-A11871-AR
Date de télétransmission : 11/08/2017
Date de réception préfecture : 11/08/2017

ARRETE ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE-SAINT-JEAN-LE-BLANC

Iⁿ 011871

Le Président de la métropole Orléans Métropole,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 153-45 à L. 153-48, R. 153-20 et 21 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-le-Blanc approuvé par délibération du conseil communautaire de la Communauté Urbaine Orléans Métropole en date du 23 mars 2017 ;

Vu les arrêtés préfectoraux en date du 21 décembre 2016 portant extension des compétences et actualisation des statuts de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire, du 22 décembre 2016 portant transformation de la communauté d'agglomération Orléans Val de Loire en communauté urbaine renommée communauté urbaine « Orléans Métropole » et approbation des statuts, ainsi que le décret en date du 28 avril 2017 portant création de la métropole dénommée « Orléans Métropole » ;

Considérant que la commune de Saint-Jean-le-Blanc souhaite rectifier des erreurs matérielles suivantes du plan local d'urbanisme : une erreur sur le plan de zonage devant reprendre le périmètre du permis d'aménager de la zone d'activités « le clos Pasquiès » ; une erreur sur le règlement devant reprendre pour les zones UA, UM et AU, les mêmes impératifs de logement social que ceux présents dans les autres zones destinées à l'habitat ;

Considérant qu'en application de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, la modification du PLU peut être adoptée selon une procédure simplifiée lorsque le projet a uniquement pour objet la rectification d'erreurs matérielles ;

ARRETE

Article 1^{er}

La procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Jean-le-Blanc est engagée pour la rectification d'erreurs matérielles.

Elle a pour but de corriger :

- une erreur sur le plan de zonage devant reprendre le périmètre du permis d'aménager de la zone d'activités « le clos Pasquiès » ;
- une erreur sur le règlement devant reprendre pour les zones UA, UM et AU, les mêmes impératifs de logement social que ceux présents dans les autres zones destinées à l'habitat.

ORLÉANS MÉTROPÔLE
ESPACE SAINT MARC -5, PLACE DU 6 JUIN 1944 - CS 95801 - 45058 ORLÉANS CEDEX 1 - TÉL. 02 38 78 75 75

www.orleans-metropole.fr #OrleansMetropole  

Article 2

Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifié à Monsieur le Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Article 3

Le dossier de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, seront mis à la disposition du public pendant un mois dans les conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées dans un registre. Les modalités de mise à disposition du public seront précisées par délibération du conseil métropolitain et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 4

Le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage en mairie de Saint-Jean-le-Blanc et au siège d'Orléans Métropole durant 1 mois,
- d'une mise en ligne sur le site internet de la commune,
- d'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- d'une notification au Préfet de la région Centre Val de Loire et du Loiret.

Fait à Orléans, le 11 AOUT 2017

Pour le Président
le vice-Président délégué

Jacques MARTINET



Affiché au siège d'Orléans Métropole le : 14 AOUT 2017

Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voie de recours formé contre la présente décision pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département pour contrôle de légalité
- date de sa publication et/ou de sa notification

II. La modification simplifiée :

A. Cadre législatif :

Conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme (ci-dessous), la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque le projet de modification a pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L 153-45 du code de l'urbanisme : « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article [L. 153-41](#), et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article [L. 151-28](#), la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Article L 153-45 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 [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

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 et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en 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. »

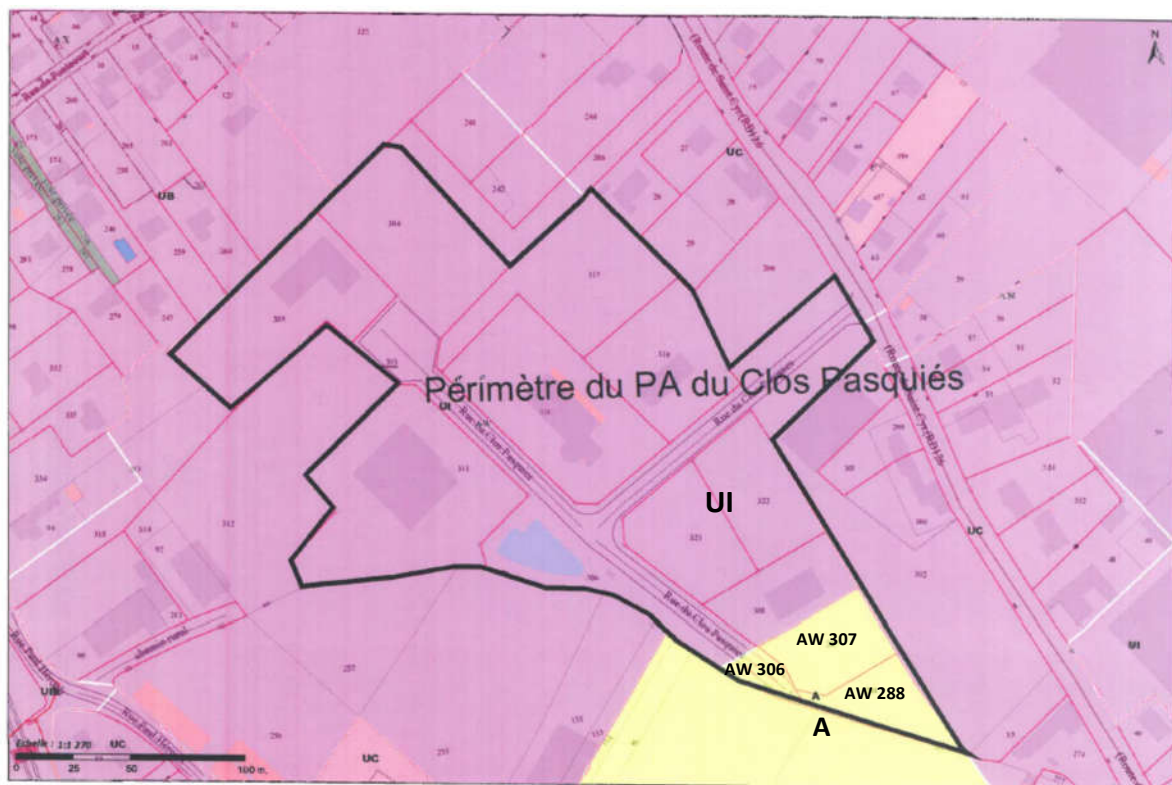
B. Procédure :

1. Arrêté du Conseil Métropolitain lançant la procédure. Elaboration du projet de modification simplifiée et exposé des motifs.
2. Délibération du Conseil Métropolitain définissant les modalités de la mise à disposition au public du dossier de modification simplifiée.
3. Notification du projet aux Personnes Publiques Associées. Publication et affichage des modalités de mise à disposition (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition).
4. Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée pendant un mois dans les conditions lui permettant de formuler ses observations.
5. Modifications éventuelles du projet en fonction des avis des PPA et des observations du public.
6. Délibération du Conseil Métropolitain tirant le bilan de la mise à disposition du public et approuvant le projet de modification simplifiée
7. Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité = opposabilité

III. Exposé des motifs :

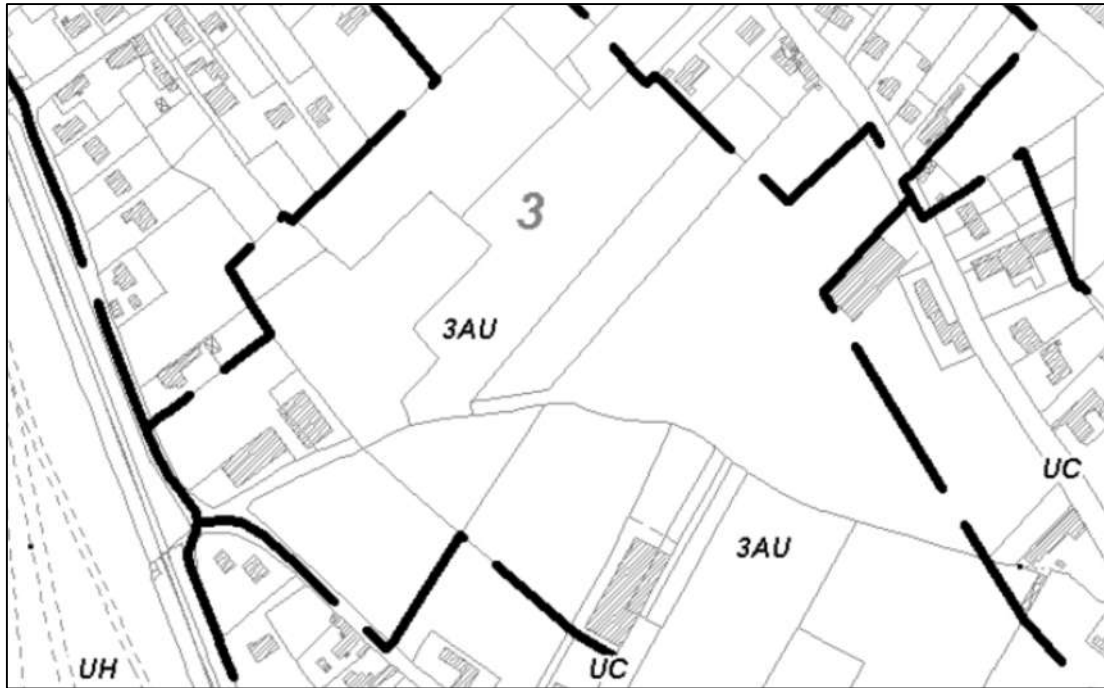
A. Rectification d'une erreur matérielle portant sur le classement de 3 parcelles du lotissement industriel « Le Clos Pasquies » :

Les parcelles cadastrées AW 288, AW 306 et AW 307 font partie du lotissement industriel « Le Clos Pasquies » issu du permis d'aménager n° PA 045 286 08 Z0001 autorisé le 6 avril 2009, modifié le 17 mai 2010, le 27 octobre 2011 et le 21 novembre 2016. Elles se trouvent classées par erreur en zone A du PLU et non en zone UI. Il conviendra par ailleurs d'actualiser les surfaces dans le rapport de présentation.



Localisation des parcelles du Lotissement du Clos Pasquies et le zonage du PLU correspondant

Le PLU de la commune, avant la révision approuvée le 23 mars 2017, classait ces parcelles, comme le reste des parcelles du lotissement, en zone 3AU. Cette zone était destinée principalement à l'artisanat, au commerce, et aux bureaux.

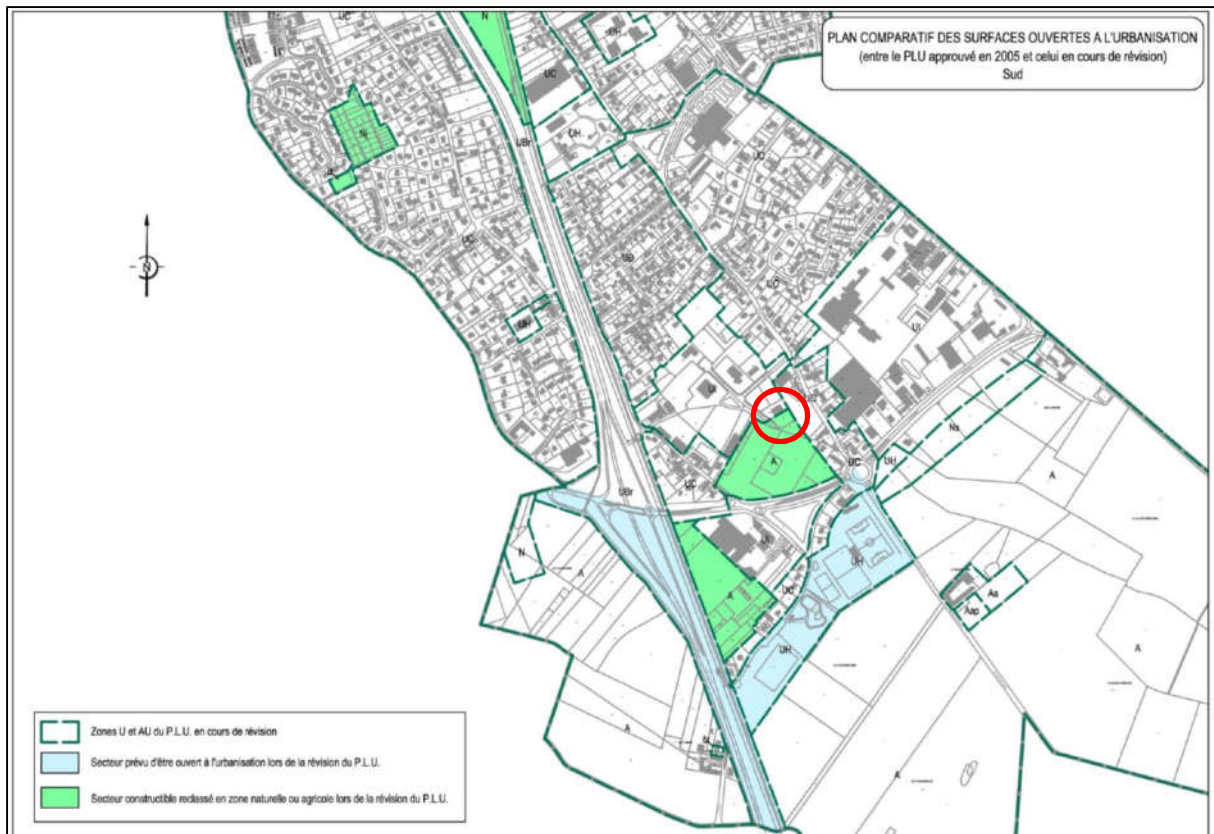


Extrait du plan de zonage du PLU avant la révision du 23 mars 2017

Suite à la révision du PLU, approuvée le 23 mars 2017, ces parcelles apparaissent (en partie pour la parcelle AW 306) en zone A sur le plan de zonage et le rapport de présentation. Or ces parcelles devraient être classées en zone UI à l'instar des autres parcelles du lotissement.



Extrait du plan de zonage du PLU après la révision du 23 mars 2017



Extrait du Rapport de présentation du PLU révisé (p.161)

B. Rectification d'une erreur matérielle sur le règlement écrit sur les impératifs de logements sociaux en zones UA, UM et AU :

Il a été constaté que la décision de la municipalité de faire réaliser au moins 20 % de logements sociaux dès la construction de 6 logements n'avait pas été prise en compte pour les zones UA, UM et AU.

En effet, pour les zones UB et UC, l'article 2.2 du règlement du PLU stipule bien qu' « en cas de réalisation d'un programme d'aménagement visant la réalisation de 6 logements ou plus, au minimum 20% des logements de l'opération devront être affectés à des logements locatifs conventionnés ». Or pour les zones UA et UM, cette mention est manquante, et pour la zone AU, ce taux est imposé à tort à partir de 10 logements et non de 6.

Il convient donc d'harmoniser les impératifs de logements sociaux dans l'ensemble des zones U et AU destinées à recevoir de l'habitat, à savoir : « en cas de réalisation d'un programme d'aménagement visant la réalisation de 6 logements ou plus, au minimum 20% des logements de l'opération devront être affectés à des logements locatifs conventionnés ».

IV. Pièces modifiées :

➤ RAPPORT DE PRESENTATION

- **Modification de la page 157 :**

3.2. Compatibilité du projet communal avec les objectifs démographique, économique et social

3.2.1. Des tailles de terrain plus réduites dans un objectif de limitation de la consommation des espaces

La commune, dans son projet de développement, dégage un potentiel constructible d'environ ~~31,4~~ 31,7 ha (toutes destinations confondues), soit environ 35% de moins que la consommation observée entre 2005 et 2015.

Le projet communal va donc dans le sens du souci de réduction de consommation des espaces.

- **Modification de la page p.158 :**

↘ **Des surfaces à destination d'activités : 3,7 4 ha disponibles**

La ville de Saint-Jean-le-Blanc ne disposera que de ~~3,7~~ 4 ha de secteurs constructibles inclus dans le périmètre actuellement de la zone d'activités du Clos Pasquies et ses alentours.

↘ **Des surfaces à destination d'équipements publics : 0,2 ha disponibles**

La commune préserve un secteur UH non bâti au Sud de son territoire pour une surface résiduelle de 2000 m², secteur de la Cornaillère.

3.3. Bilan et qualification de la consommation projetée

La commune, au final, consommera au total d'ici 15 années, ~~31,4~~ 31,7 ha d'espaces naturels (habitat + activités + équipements) soit ~~1,8~~ 2,1 ha par an en moyenne sur 15 ans.

Cette consommation, plus réduite au regard du PLU actuel, concerne essentiellement des terrains naturels de jardins et quelques terres agricoles :

- ~~26,3~~ 26,6 ha correspondent à des espaces naturels (friches, espaces libres en cœur d'urbanisation)
- 3,7 ha correspondent à des zones actuellement cultivées. Dont 0,8 ha bénéficiant de la PAC.
- 1,4 ha correspondant à des espaces boisés.

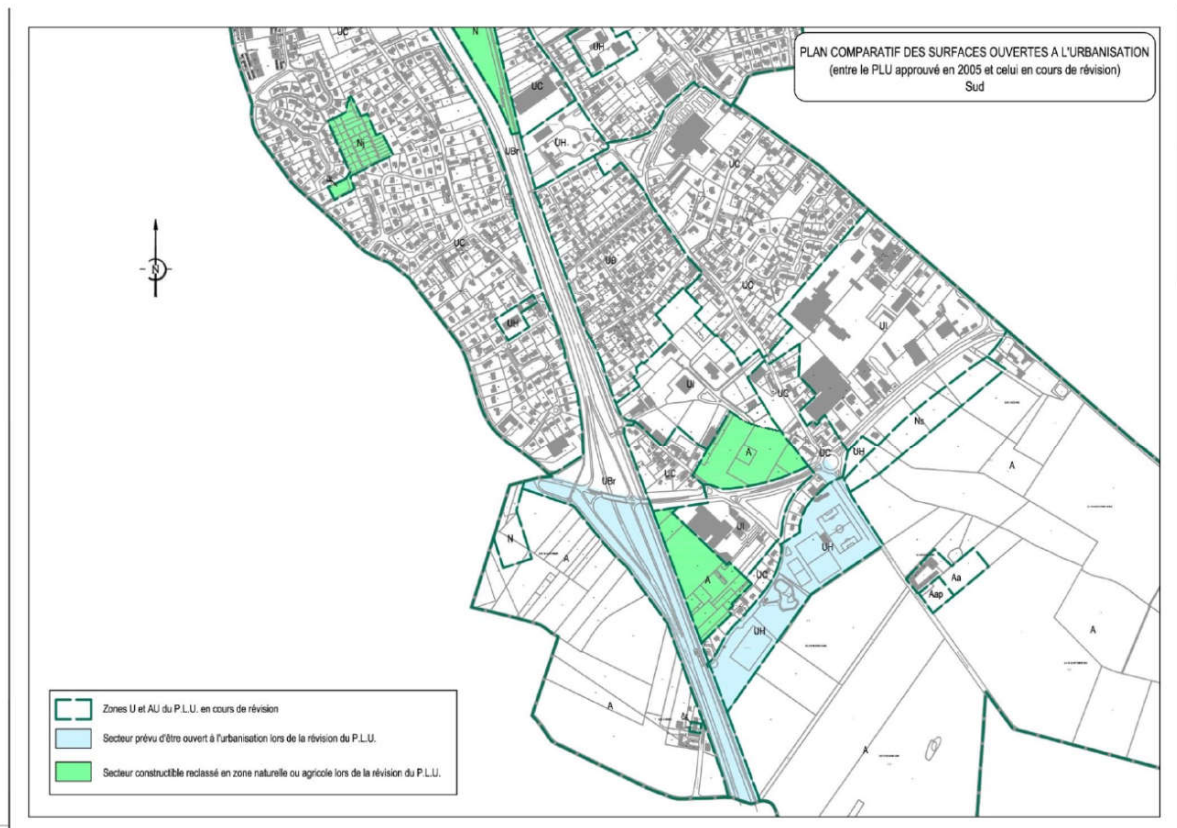
Au total, sur les 766 ha que représente le territoire de Saint-Jean-le-Blanc, le projet envisage la consommation de ~~31,4~~ 31,7 ha de terrain situés en globalité dans le tissu urbain constitué, soit 4% du territoire.

- **Modification de la page p.159 :**

Le PLU a par ailleurs reclassé en zones Naturelle et Agricole ~~16,9~~ 16,6 ha d'espaces (■). Ce reclassement s'explique par :

- L'application des nouvelles modalités du PPRI de la Loire au Sud du territoire.
- Le classement en Nj des deux sites réservés aux jardins familiaux.
- Par le classement des espaces verts aux abords de l'avenue Gaston Galloux.

- **Modification de la page p.161 :**



- Modification de la page p.174 :

6. Synthèse des surfaces du zonage

La surface de la commune est d'environ 765,3 ha et le zonage se répartit comme suit :

Zones	ha	Secteurs en ha
UA	32,2	Dont : - UAa : 7 ha
UB	175,2	Dont : - UBa : 3,6 - UBe : 3,6 - UBo : 2,7 - UBr : 33,3
UC	129,8	Dont : - UCa : 1,4 - UCb : 1,9 - UCe : 7,9
UH	27,7	Dont : - UHe : 0,8
UI	32,2 32,5	/
UM	19,4	Dont : - UMa : 2,7
AU	17,2	Dont : - AUza : 11,2 - AUzb : 1,8 - AUzh : 0,6
N	176,4	Dont : - Nc : 121,2 - Nj : 3,4 - Ni : 13,8 - Nla : 4,6 - Ns : 2,9
A	155,3 155	Dont : - Aa : 1,3 - Aap : 0,4 - Az : 0,1 - Ap : 1,4

➤ **PLAN DE ZONAGE Sud (Echelle 1/2500)**



➤ **REGLEMENT**

• **Modification de l'article UA2 du règlement de la zone UA par l'ajout suivant :**

2.6 - En cas de réalisation d'un programme d'aménagement visant la réalisation de 6 logements ou plus, au minimum 20 % des logements de l'opération devront être affectés à des logements locatifs conventionnés.

• **Modification de l'article UM2 du règlement de la zone UM par l'ajout suivant :**

2.5 - En cas de réalisation d'un programme d'aménagement visant la réalisation de 6 logements ou plus, au minimum 20 % des logements de l'opération devront être affectés à des logements locatifs conventionnés.

• **Modification de l'article AU2.2 du règlement de la zone AU :**

2.2 - En cas de réalisation d'un programme d'aménagement visant la réalisation de ~~10~~ 6 logements ou plus, au minimum 20 % des logements de l'opération devront être affectés à des logements locatifs conventionnés.