

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SAINT-JEAN-BONNEFONDS

NOTICE EXPLICATIVE
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3

SOMMAIRE

1 - CADRE REGLEMENTAIRE

2 - CONTEXTE

3 - OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

1- CADRE REGLEMENTAIRE

Saint-Etienne Métropole est compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme en tenant lieu. L'exercice de cette compétence par Saint-Etienne Métropole ne permet plus aux communes de prescrire de nouvelles procédures d'évolution de leur document d'urbanisme. Dans l'attente du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), Saint-Etienne Métropole peut mener des procédures de modification, de modification simplifiée, de mise en compatibilité et de mise à jour des PLU communaux.

La procédure de modification simplifiée du PLU est retenue dans la mesure où la modification décrite ci-dessous :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas 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 ;
- ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas les possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant les articles L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme et la nature de la modification envisagée, il convient en effet d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU.

Monsieur le Président de Saint-Etienne Métropole a pris l'initiative de mettre en œuvre une procédure de modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Jean-Bonnefonds afin

- de modifier le règlement écrit
 - o de la zone UA, pour y autoriser les surfaces commerciales de proximité jusqu'à 400 m² de surface de vente
 - o de la zone UC, pour clarifier l'écriture de l'article UC 2 en y autorisant spécifiquement les équipements d'intérêt collectif et les services publics, et pour rectifier une mauvaise écriture relative à la zone UCa pouvant porter à interprétation
- de modifier le règlement graphique sur le secteur du Fay
 - o pour réduire la zone AUL au profit de la zone UCa

2- CONTEXTE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Jean-Bonnefonds a été approuvé le 27 janvier 2020 par le Conseil Métropolitain, et modifié le 03 décembre 2020, le 30 septembre 2021 et le 08 février 2024.

La modification simplifiée n°3 porte sur trois points :

2.1 – Le règlement en vigueur de la zone UA qui couvre le centre-ville de Saint-Jean-Bonnefonds limite la surface des commerces de détail autorisés à 200m² de surface de vente. Cette surface se révèle trop exiguë pour permettre l'implantation de commerces de détail du type supérette alimentaire qui offrent une diversité de produits. Or ce type d'équipement commercial est nécessaire au maintien de la vie et de l'animation d'un centre-ville. Il répond au vieillissement de la population, mais aussi aux besoins de proximité. Il est donc proposé de modifier l'article UA 2 pour autoriser les commerces de détail en zone UA dès lors que leur surface de vente est inférieure à 400m².

2.2 – L'écriture de l'article UC2 du règlement est un peu confuse, il est proposé de la clarifier en créant spécifiquement un alinéa autorisant les équipements collectifs et les services publics. Il est également proposé de modifier l'écriture de l'alinéa relatif à la zone UCa, en intervertissant le verbe et l'adverbe pour ne pas laisser croire qu'en zone UCa seule l'activité « constructions et installations nécessaires à la transformation et la vente des productions agricoles » est autorisée.

2.3 – Consécutivement à la construction d'un nouvel établissement scolaire plus adapté aux besoins des familles et de leurs enfants et de la politique bâtiminaire et environnementale de la collectivité, l'ancienne école du hameau du Fay a été désaffectée. Il est donc proposé de réduire la zone AUL d'environ 2 600 m² pour reclasser cette surface en zone UCa, soit une surface d'environ 2300m² correspondant à l'emprise de l'ex-école municipale, et environ 300m² correspondant à la voirie existante, qui passe devant l'ancienne école, dans un souci de cohérence graphique. Ce classement en zone UCa, permettra d'autoriser la création de quelques logements dans un projet de réhabilitation et de valorisation de l'ancienne école, le règlement de la zone AUL n'autorisant pas les logements.

3- OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

Les pièces du Plan Local d'Urbanisme modifiées sont les suivantes :

Pièce - Règlement graphique

Réduction de la zone AUL au profit de la zone UCa

Pièce - Règlement

Zone UA, article UA 2

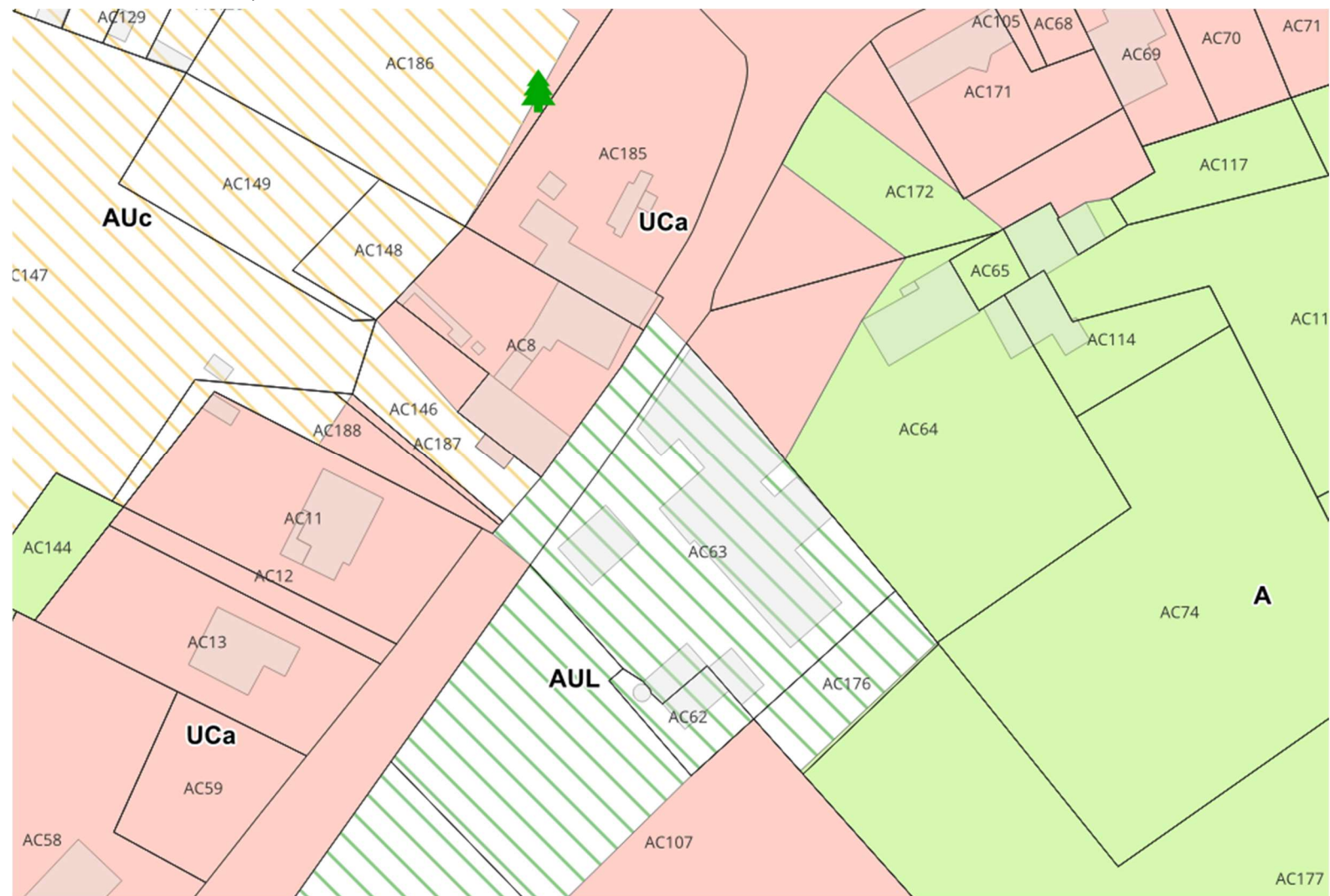
Zone UC, article UC 2

Règlement graphique

Reclassement des parcelles cadastrées 42237 AC 62, 63 et 176 en zone UCa

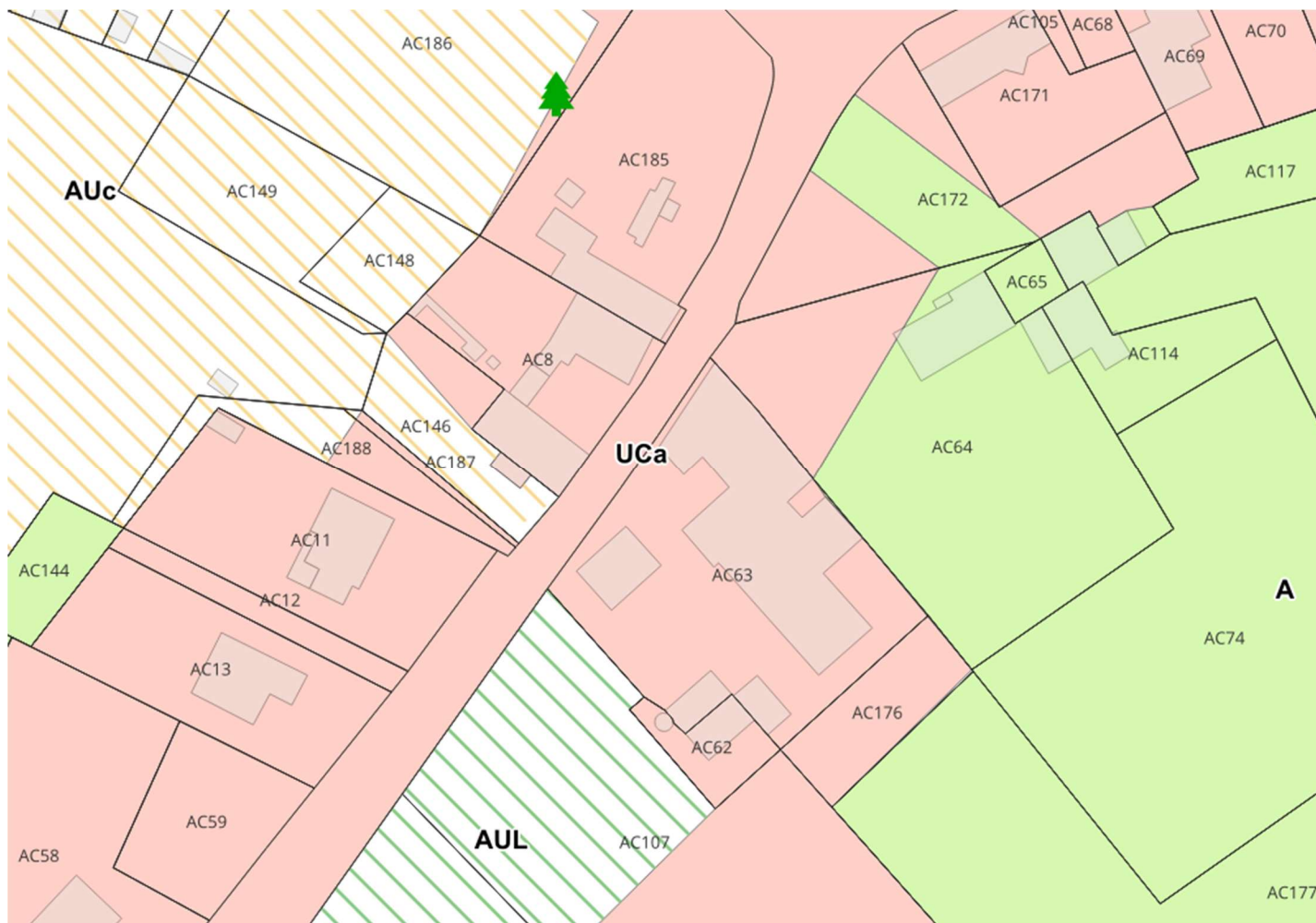
Avant modification

Parcelles cadastrées 42237 AC 62, 63 & 176 en zone AUL



Après modification

Parcelles cadastrées 42237 AC 62, 63 et 176 en zone UCa



Règlement

Zone UA, article UA 2

Zone UC, article UC 2

Avant modification

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA

[...]

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous condition :

- 2.1. les constructions à usage d'activités de service, d'équipement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et usagers de la zone et que soient mises en œuvre les dispositions permettant d'éviter des nuisances ou des dangers pour le voisinage
- 2.2. Le commerce de détail à condition que sa surface de vente soit inférieure à 200 m².
- 2.3. les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage
- 2.4. les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés dans la zone
- 2.5. les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage
- 2.6. l'extension ou la transformation d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au § 2.5
- 2.7. les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sol, ouvertures d'installations classées devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagements et de programmation définies dans le PLU.

Après modification

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA

[...]

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous condition :

- 2.1. les constructions à usage d'activités de service, d'équipement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et usagers de la zone et que soient mises en œuvre les dispositions permettant d'éviter des nuisances ou des dangers pour le voisinage
- 2.2. Le commerce de détail à condition que sa surface de vente soit inférieure à 400 m².
- 2.3. les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage
- 2.4. les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés dans la zone
- 2.5. les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage
- 2.6. l'extension ou la transformation d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au § 2.5
- 2.7. les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sol, ouvertures d'installations classées devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagements et de programmation définies dans le PLU.

Avant modification

CHAPITRE IV– Dispositions applicables à la zone UC

[...]

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les zones UCa, UCb et UCb1, sont admis :

- 2.1. les constructions à usage d'activités de service et d'équipement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage
- 2.2. Les constructions à usage artisanal sont admises, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre les dispositions permettant d'éviter des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement.
- 2.3. les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage
- 2.4. les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés dans la zone
- 2.5. les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics autorisés dans la zone
- 2.6. les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage
- 2.7. les extensions mesurées ou les transformations d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au § 2.6

Dans la zone UCa sont admis uniquement :

- les constructions et installations nécessaires à la transformation et la vente des productions agricoles.

Dans la zone UCb2 sont admis uniquement :

- les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés dans la zone

Dans le secteur UCgv sont admis uniquement :

- toutes constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage
- les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

Après modification

CHAPITRE IV– Dispositions applicables à la zone UC

[...]

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les zones UCa, UCb et UCb1, sont admis :

2.1. les constructions à usage d'activités de service ~~et d'équipement~~ à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage

~~2.2 les équipements publics ou d'intérêt collectif et les services publics~~

2.3 ~~2.~~ Les constructions à usage artisanal sont admises, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition que soient mises en œuvre les dispositions permettant d'éviter des nuisances ou des dangers pour le voisinage ou pour l'environnement.

2.4 ~~3.~~ les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne pour le voisinage

~~2.5~~ 4. les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés dans la zone

2.6 ~~5.~~ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics autorisés dans la zone

2.7 ~~6.~~ les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage

2.8 ~~7.~~ les extensions mesurées ou les transformations d'établissements classés existants dans les mêmes conditions que celles visées au § 2.7~~6~~

Dans la zone UCa ~~uniquement, sont admis :~~

- les constructions et installations nécessaires à la transformation et la vente des productions agricoles.

Dans la zone UCb2 sont admis uniquement :

- les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés dans la zone

Dans le secteur UCgv sont admis uniquement :

– toutes constructions et aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil des gens du voyage

– les affouillements et exhaussements nécessaires aux types d'occupation autorisés

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.