



Communauté de Communes
Cœur de Maurienne Arvan



Albiez-le-Jeune

Albiez-Montrond

Fontcouverte-La Toussuire

Jarrier

La Tour-en-Maurienne

Montricher-Albanne

Montvernier

Saint-Jean-d'Arves

Saint-Jean-de-Maurienne

Saint-Julien-Montdenis

Saint-Pancrace

Saint-Sorlin-d'Arves

Villarembert-Le Corbier

Villargondran

PLU DE SAINT-JEAN-DE- MAURIENNE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Notice explicative

Novembre 2024

TABLE DES MATIERES

I.	Notice de présentation	3
1.	Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure	3
2.	Objet de la présente modification	3
3.	Procédure réglementaire et textes régissant la procédure	3
4.	Exposé des motifs de la modification	4
5.	Compatibilité avec le PADD.....	5
6.	Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale.....	5
II.	Eléments du PLU modifiés.....	5

I. Notice de présentation

1. Coordonnées du maitre d'ouvrage de la procédure

Monsieur le Président

Communauté de communes Cœur de Maurienne Arvan

Maison de l'Intercommunalité

125, avenue d'Italie

73300 Saint-Jean-de-Maurienne

2. Objet de la présente modification

Saint-Jean-de-Maurienne est une commune urbaine, comptant 9 190 habitants (INSEE, 2020). Elle est une sous-préfecture du département de la Savoie et la capitale historique, administrative et économique de la vallée de la Maurienne.

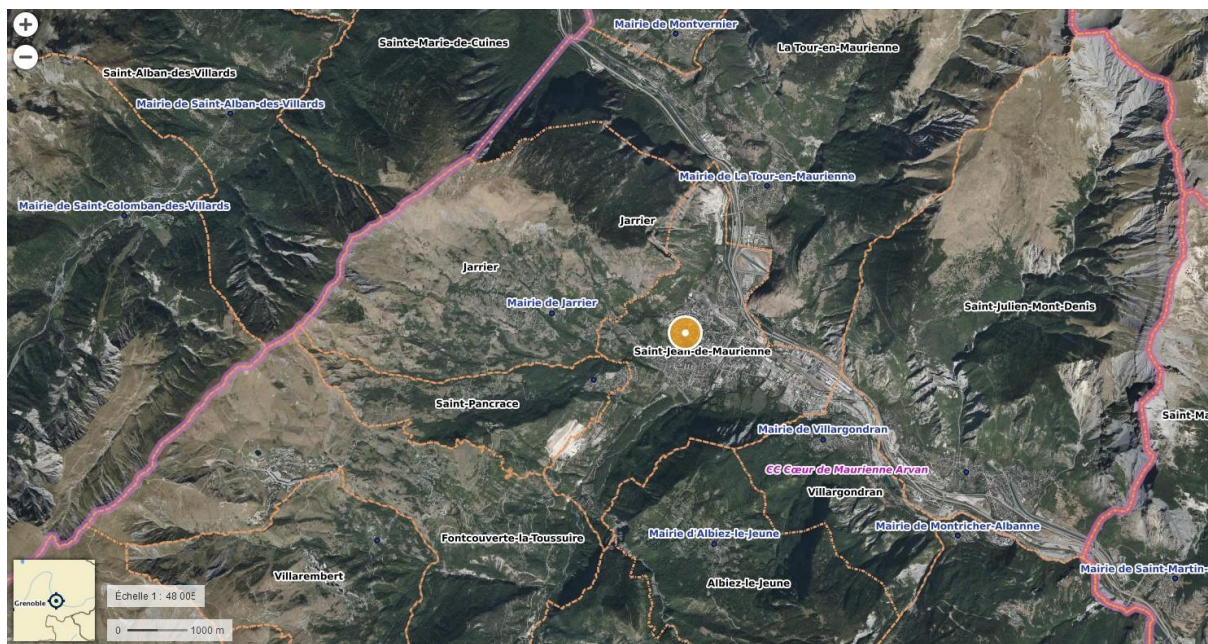


Figure 1 : Localisation de la commune (Géoportail)

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune (PLU) de Saint-Jean-de-Maurienne a été approuvé par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2005. Il a fait l'objet d'une mise à jour le 22 décembre 2008 et de mises en compatibilité les 18 décembre 2007 et 26 octobre 2011, ainsi que d'une modification n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire le 26 septembre 2024.

La présente modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Jean-de-Maurienne a pour objet des ajustements réglementaires, notamment concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et l'aspect des clôtures. Elle concerne uniquement la zone U de la commune.

3. Procédure réglementaire et textes régissant la procédure

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme envisagée dans cette modification simplifiée est encadrée par les articles L.153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme concernant la procédure de modification du plan local d'urbanisme. Dans ce cadre, la modification du plan local d'urbanisme peut être réalisée par une procédure simplifiée (art. 153-45 à 48) car les évolutions du document n'ont pas pour effet :

« 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

(art.153-41 du code de l'urbanisme)

Conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, ce projet de modification accompagné des avis émis par les personnes publiques associées sur le projet sera mis à disposition du public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler son avis.

Conformément aux articles R.104-12, R.104-33 à R 104-35, la personne responsable du document le réalise un examen au cas par cas « ad hoc ».

4. Exposé des motifs de la modification

Cette modification simplifiée du PLU de Saint-Jean-de-Maurienne engage des ajustements réglementaires de la zone U, afin de faciliter les projets de construction sur la commune. Elle concerne les articles :

1. Ub6 et Uc6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La zone Ub délimite des secteurs d'extension urbaine, destinés à recevoir de l'habitat dense. La zone Uc délimite les secteurs d'extension urbaine, en ordre discontinu, destinés à recevoir de l'habitat individuel, mais aussi de petits collectifs.

Les articles Ub6 et Uc6 indiquent que les constructions doivent respecter soit les reculs et alignements portés au plan de zonage, soit les reculs des bâtiments existants, sinon un recul de 5 mètres minimum de la limite du domaine public.

Les voies privées desservant plus d'une parcelle sont dans ce cadre considérées comme des voies publiques.

L'objet de la modification est de distinguer, en zones Ub et Uc, les règles concernant les voies privées desservant plus d'une parcelle, en réduisant le recul nécessaire des constructions par rapport à la limite de la voie. Ainsi les constructions devront respecter soit les reculs et alignements portés au plan de zonage, soit selon les reculs des bâtiments existants sinon avec un recul de 3 mètres minimum de la limite du domaine public.

2. Ub11 et Uc11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article 11 des zones UB et UC indique que les clôtures, quand elles sont prévues, doivent être soit faites de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie (Uc) ou en panneaux à mailles soudées (Ub), soit de haies vives, soit une combinaison des deux dispositifs.

L'objet de la modification est d'autoriser, uniquement sur les limites séparatives du terrain, et en dehors du périmètre de protection des monuments historiques, l'ajout de brises-vues rigides aux grilles et grillages et aux panneaux à mailles soudées.

La règle selon laquelle les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux carrefours, n'est pas modifiée.

5. Compatibilité avec le PADD

Les ajustements réglementaires proposés ne sont pas incompatibles avec le PADD car ils n'affectent pas ses objectifs en matière d'aménagement de l'espace, ne contredisent pas le caractère urbain du centre-ville et sa périphérie, et ne nuisent pas à sa qualité architecturale.

6. Exposé justifiant la non réalisation d'une évaluation environnementale

La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ? Sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ?

La présente modification simplifiée du PLU ne concerne que des ajustements réglementaires de la zone urbaine de la commune. Ces modifications n'auront pas d'impact sur les zones agricoles ou naturelles de la commune, ni sur les possibilités de construire sur la commune.

La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable ? sur la gestion des eaux pluviales ? sur l'assainissement ?

La procédure n'a pas d'incidence sur les possibilités de construire sur la commune ou l'augmentation de la population et donc n'a pas d'incidence sur la demande en eau potable, sur la gestion de l'assainissement ou celle des eaux pluviales.

La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

La présente modification simplifiée du PLU ne concerne que des règles de recul des constructions par rapport aux voies privées en Ub et Uc et l'aspect des clôtures sur les limites séparatives des terrains en zone Ub et UC. Elle ne contredit pas le caractère urbain du centre-ville et la transition avec sa périphérie, et ne nuit pas à sa qualité architecturale

La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?

La présente modification simplifiée du PLU ne concerne que des ajustements réglementaires de la zone urbaine de la commune de Saint-Pancrace, sans incidence sur les risques et nuisances.

II. Eléments du PLU modifiés

1. Evolution du règlement écrit

En rouge : les ajouts proposés

~~En rouge barré : les suppressions proposées~~

ARTICLE Ub 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Pour la lecture du présent paragraphe, sont également considérés comme voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées desservant plus d'une parcelle.~~ Les règles ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment, au nu de la façade.

Pour les voies publiques et les chemins ruraux :

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs et les alignements portés au plan de zonage le cas échéant.

2. En l'absence d'indication de recul ou d'alignement sur le plan de zonage, les constructions doivent respecter les reculs des bâtiments voisins les plus proches.
3. Sinon, l'implantation est libre avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement.
4. Les piscines enterrées ou non seront implantées à au moins 3 m de la limite du domaine public.
5. Voies ferrées : les constructions ne pourront être implantées à une distance inférieure à 5 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées.

Pour les voies privées desservant plus d'une parcelle :

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs et les alignements portés au plan de zonage le cas échéant.
2. En l'absence d'indication de recul ou d'alignement sur le plan de zonage, les constructions doivent respecter les reculs des bâtiments voisins les plus proches.
3. Sinon, l'implantation est libre avec un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.
4. Les piscines enterrées ou non seront implantées à au moins 3 m de la limite du domaine public.
5. Voies ferrées : les constructions ne pourront être implantées à une distance inférieure à 5 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB supérieure à 50 000 volts faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnées dans la liste des servitudes (I4).

ARTICLE Uc 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

~~Pour la lecture du présent paragraphe, sont également considérés comme voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées desservant plus d'une parcelle.~~ Les règles ci-dessous s'appliquent au corps principal du bâtiment, au nu de la façade.

Pour les voies publiques et les chemins ruraux :

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs et les alignements portés au plan le cas échéant.
2. En l'absence d'indication de recul ou d'alignement sur le plan de zonage, les constructions ne pourront être implantées à une distance inférieure à 5 mètres de la limite du domaine public.
3. Adaptations admises :
 - Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra aggraver le recul existant.
 - Les constructions nouvelles en secteur bâti peuvent être implantées dans l'alignement des bâtiments voisins existants.
4. En cas de déclivité trop importante du terrain, il peut être dérogé au présent article.
5. Les piscines enterrées ou non seront implantées à au moins 3 m de la limite du domaine public.
6. Voies ferrées : les constructions ne pourront être implantées à une distance inférieure à 5 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées.

Pour les voies privées desservant plus d'une parcelle :

1. Les constructions doivent être édifiées en respectant les reculs et les alignements portés au plan le cas échéant.
2. En l'absence d'indication de recul ou d'alignement sur le plan de zonage, les constructions ne pourront être implantées à une distance inférieure à 3 mètres de la limite du domaine public.
3. Adaptations admises :
 - Dans le cas d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie, le projet de construction ne pourra aggraver le recul existant.
 - Les constructions nouvelles en secteur bâti peuvent être implantées dans l'alignement des bâtiments voisins existants.

4. En cas de déclivité trop importante du terrain, il peut être dérogé au présent article.
5. Les piscines enterrées ou non seront implantées à au moins 3 m de la limite du domaine public.
6. Voies ferrées : les constructions ne pourront être implantées à une distance inférieure à 5 mètres de la limite d'emprise des voies ferrées.

Ces règles ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB supérieure à 50 000 volts faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnées dans la liste des servitudes (I4).

ARTICLE Ub 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Selon l'importance de l'opération, l'aménagement d'un espace extérieur destiné à recevoir les conteneurs à ordures ménagères directement accessible de la voirie publique pourra être exigé.

Les climatiseurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique.

La meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terres. Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les toitures des constructions nouvelles ou des immeubles reconstruits auront les caractéristiques des toitures voisines : pente, matériaux de couverture, bandeaux, zinguerie, etc. Excepté dans le cas d'une toiture terrasse, les pentes seront comprises entre 60 % et 100 %. Les toitures isolées seront à 2 pans minimum. Les toits à 1 pan ne sont autorisés que s'ils sont accolés à une construction plus haute.

La couleur des matériaux de couverture se rapprochera de celle de l'ardoise naturelle. Les couleurs devront s'harmoniser avec le paysage urbain. Les vitrines devront respecter la structure des immeubles et conserver leur trame. Elles doivent s'inscrire dans les ouvertures structurelles.

Il n'est pas exclu de proposer une architecture contemporaine de haute qualité environnementale. Celle-ci pourra proposer des volumétries et des matériaux différents (toiture en particulier).

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles devront respecter l'environnement existant. Elles sont constituées :

- soit en panneaux à mailles soudées posées sur un mur bahut de 0,40 m de hauteur minimum. Les murs et clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur et seront enduits et colorés dans les mêmes conditions que les bâtiments. Les clôtures en grillages torsadés sont interdites ;
- Pourra être autorisé, uniquement sur les limites séparatives du terrain, et en dehors du périmètre de protection des monuments historiques, l'ajout de brises-vues rigides à ces panneaux à mailles soudées ;
- soit de haies vives sans limitation de hauteur autre que celles prévues dans le Code Civil, composées d'essences locales ;
- soit de la combinaison des deux dispositifs précédents.

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux carrefours. Les annexes sont soumises aux règles édictées au présent paragraphe.

Pour les bâtiments indiqués au plan de zonage au titre de l'article L123-1,7° du code de l'urbanisme :

Toute démolition sera soumise à permis de démolir.

Toute réhabilitation devra se faire dans le plus grand respect des caractéristiques d'origine de la construction : les matériaux de façades, les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieurs doivent être déterminés en tenant compte de la construction d'origine. Les ouvertures traditionnelles existantes doivent être conservées, et, s'il y a besoin de

perçements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment d'origine.

ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Selon l'importance de l'opération, l'aménagement d'un espace extérieur destiné à recevoir les conteneurs à ordures ménagères directement accessible de la voirie publique pourra être exigé.

Les climatiseurs devront être intégrés au corps du bâtiment, non visibles depuis la voie publique.

La meilleure adaptation au terrain naturel devra être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terres.

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

Les toitures des constructions nouvelles ou des immeubles reconstruits auront les caractéristiques des toitures voisines : pente, matériaux de couverture, bandeaux, zinguerie, etc...

Excepté dans le cas d'une toiture terrasse, les pentes seront comprises entre 60 % et 100 %. Les toitures isolées seront à 2 pans minimum. Les toits à 1 pan ne sont autorisés que s'ils sont accolés à une construction plus haute.

La couleur des matériaux de couverture se rapprochera de celle de l'ardoise naturelle. Les couleurs devront s'harmoniser avec le paysage urbain. Les vitrines devront respecter la structure des immeubles et conserver leur trame. Elles doivent s'inscrire dans les ouvertures structurelles.

Il n'est pas exclu de proposer une architecture contemporaine de haute qualité environnementale. Celle-ci pourra proposer des volumétries et des matériaux différents (toiture en particulier).

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Quand elles sont prévues, elles devront respecter l'environnement existant. Elles sont constituées :

- Soit de grilles, de grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant un mur bahut ou non. Dans tous les cas, la hauteur totale ne peut dépasser 2,00 mètres, celle du mur bahut 0,40 mètre de hauteur.
- **Pourra être autorisé, uniquement sur les limites séparatives du terrain, et en dehors du périmètre de protection des monuments historiques, l'ajout de brises-vues rigides à ces grilles et grillages ;**
- soit de haies vives sans limitation de hauteur autre que celles prévues dans le Code Civil.
- soit de la combinaison des deux dispositifs précédents

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux carrefours. Les annexes sont soumises aux règles édictées au présent paragraphe.

Pour les bâtiments indiqués au plan de zonage au titre de l'article L123-1,7° du code de l'urbanisme :

Toute démolition sera soumise à permis de démolir

Toute réhabilitation devra se faire dans le plus grand respect des caractéristiques d'origine de la construction : les matériaux de façades, les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieurs doivent être déterminés en tenant compte de la construction d'origine. Les ouvertures traditionnelles existantes doivent être conservées, et, s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront s'inspirer des modèles existants en cohérence avec le bâtiment d'origine.