SAINT-JEAN
DE BRAYE

Monsieur le Président de la commission d'enquête
Plan Local d'Urbanisme Métropolitain
Orléans Métropole
Espace Saint Marc
5 place du 6 juin 1944
45000 ORLEANS

Saint-Jean de Braye, le 29 OCT. 2021

POLE DU DEVELOPPEMENT
DU TERRITOIRE ET PATRIMOINE
Service Urbanisme et Foncier
Dossier suivi par Sylvaine CRAMPETTE
☎ : 02.38.52.40.70
@ : accueil.ddtp@ville-saintjeandebraye.fr

N/Réf : BJ/MR/CDV/SC/2021D/3991

Objet : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM) – Contribution de la commune

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Suite aux diverses relectures du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain et à l'évolution de certains projets communaux, la commune souhaite apporter quelques modifications mineures à ce document.

Aussi, vous trouverez ci-joint une note récapitulant les propositions de modifications.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la commission d'enquête, à l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Maire - Conseillère départementale du Loiret et par délégation,
L'adjointe déléguée à l'aménagement du cadre de vie

MAIRIE de S^t JEAN de BRAYE * LOIRET *

Brigitte JALLET

Adressez votre courrier à :

Madame le Maire
l'Hôtel de Ville - CS 90009
45801 Saint-Jean de Braye Cedex
02 38 52 40 40

1. Règlement

A. Règlement du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

Articles UR3-1.3 et UR4-1.3 – Affectations des sols limitées dans la profondeur des parcelles

Saint-Jean de Braye a choisi de maintenir des bandes de constructibilité très limitées dans les secteurs périphériques de la commune afin de limiter les divisions parcellaires. Dans les secteurs UR3-TL et UR4-TL, la bande de constructibilité est de 25 m de profondeur depuis la voie. Au-delà, seules peuvent être construites des annexes inférieures à 15 m² et 3,50 m de haut, des extensions et des équipements collectifs.
Dans ces zones, le cas des piscines n'est pas mentionné mais celles-ci étant autorisées dans les secteurs tels que les cœurs d'îlot et les franges paysagères, la commune souhaite permettre leur implantation au-delà de la bande de constructibilité des secteurs indicés TL.

Article UAE1-1.2 – Affectations des sols autorisées sous condition

Sur Saint-Jean de Braye, la zone UAE1 concerne le Parc Technologique Orléans Charbonnière. Cette zone d'activité a été créée autour de maisons existantes. L'article susvisé prévoit donc la possibilité de réaliser des extensions des logements existants dans la limite de 25 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLUM.
Il a néanmoins été omis la possibilité de réaliser des annexes inférieures à 15 m² et 3,50m de haut (abri de jardin par exemple) ou des piscines. La commune souhaite que cette possibilité soit ajoutée dans la zone UAE1.

B. Cahier communal de Saint-Jean de Braye

Les plantations d'arbres et traitement des espaces libres – Les plantations d'arbres

Afin de limiter l'imperméabilisation des espaces de stationnement des secteurs commerciaux et de leur donner une fonctionnalité, il est proposé d'ajouter le paragraphe suivant à la page 14 du cahier communal :
« Pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail engendrant la création d'aires de stationnement de 50 places et plus, un tiers des places au minimum devra être couvert par des ombrières photovoltaïques et un tiers des places au minimum ne devra pas être imperméabilisé.
Les aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale devront respecter les dispositions spécifiques du code de l'urbanisme. »

2. Plan de zonage

A. Erreurs matérielles

Les parcelles cadastrées section BW 10, 249 et 250 sont situées dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Grand Hameau. Elles ont été classées par erreur en UR2 et doivent être intégrées à la zone 1AU-M.
Cette modification entraîne la modification du plan des emprises avec une emprise de pleine terre de 60 % et un coefficient de biotope.

Le siège du Crédit Agricole, cadastré section BL 5, 101, 111 à 116 et 167 et situé avenue de Verdun, a été classé en zone UAE1-P alors qu'il s'agit uniquement de bureaux qui ont vocation à intégrer la zone UAE4.
Ce changement de zonage doit être accompagné d'un renforcement de l'emprise de pleine terre minimale à hauteur de 40 % et de la possibilité d'utiliser le coefficient de biotope par surface. La hauteur devra également être limitée à 15 m à l'égout et 18 m au faîtage.

Le centre du Petit Cormier, cadastré section BL 10, 210 à 219 et 230, a été classé en UR4-TL, ce qui limite les possibilités d'évolution de cet établissement d'accueil pour les personnes handicapées. Un classement en zone UE sera plus adapté, en ajoutant une emprise de pleine terre à hauteur de 40 % avec la possibilité d'utiliser le coefficient de biotope et une hauteur limitée à 15 m à l'égout et 18 m au faîtage.

Les parcelles CD463 et 464 situées rue de Malvoisine ont été vendues au riverain et ne font plus partie de l'emprise du projet d'extension du Parc des Longues Allées. Il convient donc de supprimer la prescription « parcs et jardins », de les rattacher à la zone UR1, et d'imposer une emprise de pleine terre de 40 %.

Les fonds de jardin des parcelles BT 372 et 373, correspondant à des jardins de maisons individuelles situées dans l'allée des Catalpas ont été intégrés par erreur à la zone UE. Il convient de les rattacher à la zone UR3-TL avec une emprise de pleine terre de 40 %.

Les jardins situés à l'arrière de l'allée Frédéric Mistral, cadastrés section AM 343, 344, 346, à 352, 395 et 396 ont été classés en zone A. Ce sont en fait les jardins des maisons situées de l'autre côté de la venelle, en zone UR2. Ils sont donc à rattacher à la zone UR2 dans laquelle sont les maisons car ils n'ont pas de vocation agricole.
De plus, la frange paysagère instaurée sur cette limite traverse la propriété cadastrée section AM 386, 387 et 388 qu'il faut également rattacher à la zone UR2.
La frange paysagère sera reportée sur cette nouvelle limite. Une emprise jardin de 40 % et une hauteur de 6 m à l'égout et de 9 m au faîtage seront ajoutées.

B. Prescription « zone non aedificandi »

La zone non aedificandi des bords de Loire est existante au Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Sa délimitation n'étant pas linéaire, dans un souci d'équité, la commune a souhaité la redessiner sous forme d'une bande de 50 mètres de profondeur dont le point de départ est le mur digue situé entre le canal et la Loire. Suite à une erreur matérielle, la bande a été retranscrite à partir du chemin de halage bas.
Il convient donc de reprendre le point de repère initialement prévu, à savoir le mur digue.

C. Emplacements réservés

Suite à une erreur matérielle, les emplacements réservés existants actuellement au Plan Local d'Urbanisme de Saint-Jean de Braye sous les n°21 et 23, dont l'objet est l'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales (bénéficiaire Orléans Métropole) sont à maintenir au Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

L'emplacement réservé Q004 destiné à la réalisation d'un cheminement piéton sur les parcelles BK 334 et 1038 doit être élargi dans le prolongement de celui existant sur la parcelle BK 1153. Ce cheminement est situé en pied de talus de la voie ferrée dont nous n'avons pas l'implantation exacte. L'établissement d'un plan topographique permettra le moment venu d'affiner la largeur nécessaire.

3. Plan des emprises

A. Cas des supermarchés

Les supermarchés Carrefour Market (cadastré section BI n°956), ALDI (cadastré section BH 130, 131, 706, 708, 709) et LIDL (cadastré section AB n°75, 76, 87p) sont situés dans des zones où le pourcentage de pleine terre imposé est compris entre 50 et 60 %. Afin de pérenniser ces activités commerciales essentielles à la vie de la commune, il convient de diminuer ce pourcentage à 5 %, à l'identique du supermarché Auchan. Une disposition est néanmoins ajoutée dans le cahier communal (cf. ci-dessus) afin d'améliorer le service rendu en terme d'environnement par les stationnements en limitant l'imperméabilisation et leur donnant une fonctionnalité écologique (ombrières photovoltaïques).

B. Emprise de pleine terre en zone UF1

Le plan des emprises indique un coefficient de biotope en zone UF1, sans obligation de réaliser de la pleine terre. Dans le règlement, ce coefficient de biotope n'est applicable que si un minimum de pleine terre est réalisé. Aussi, il convient de supprimer ce coefficient de biotope en zone UF1.

C. Coefficient de biotope par surface en zone 1AU

Le coefficient de biotope a été omis sur les zones à urbaniser (1AU) de la commune, il convient de l'ajouter.

D. Coefficient de biotope en zone UR1

Le coefficient de biotope a été omis sur certaines parties de la zone UR1 de la commune. Il convient de l'appliquer sur la totalité de la zone.

4. Plan de velum

Une erreur matérielle a été constatée pour les parcelles cadastrées section BM n°314, 317, 318 et 425 pour lesquelles la hauteur à l'égout est de 15m et la hauteur au faîtage est de 9m. Il convient de ramener la hauteur à l'égout à 6 m.