

OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLU D'ORLEANS-METROPOLE

ENQUETE PUBLIQUE DU 28 SEPTEMBRE AU 12 NOVEMBRE 2021

TERRAIN SITUE AU 6, 8, 10, PLACE SAINT CHARLES ET 2, 4, 6, 8 ET 8B IMPASSE SAINT CHARLES, A SAINT JEAN-LE-BLANC

Par le présent mémorandum, ██████████ ██████████, représentant la SCI PLACE SAINT CHARLES, ayant son siège social au 47 allée des Oliviers Domaine de Castellar à CONTES (06390), identifiée sous le numéro SIREN 402665897 RCS NICE, et ██████████, demeurant à NEW YORK, 147 Cliveland – Avenue Rockville Centre, **vient ici présenter ses observations sur le projet d'intégration d'une partie des constructions existantes du terrain cadastré B207, dans l'ensemble patrimonial de centre bourg de Saint Jean Le Blanc.**

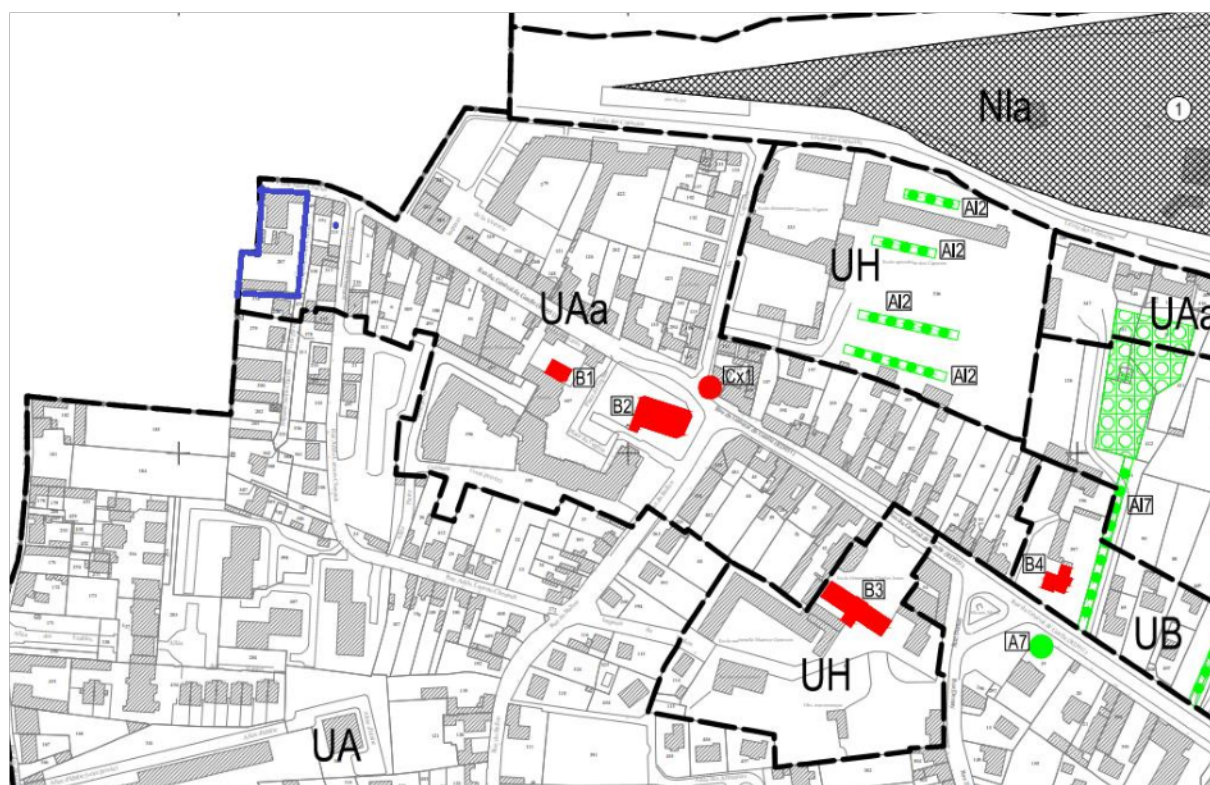
Cette parcelle se situe au 6, 8, 10, place Saint Charles, et 2, 4, 6, 8 et 8B impasse Saint Charles à Saint Jean Le Blanc, pour une superficie de 1549 M2.

I.- ZONAGE ACTUEL DU TERRAIN :

La parcelle cadastrée BE 207 (localisée en bleu ci-dessous) se situe dans le secteur UAa du PLU actuel. Cette zone correspond au centre urbain de Saint Jean le Blanc.

Le PLU actuel recense également (en rouge ci-dessous) plusieurs bâtiments remarquables du centre Bourg.

Aucun se situe sur ou à proximité immédiate de la parcelle BE 207.

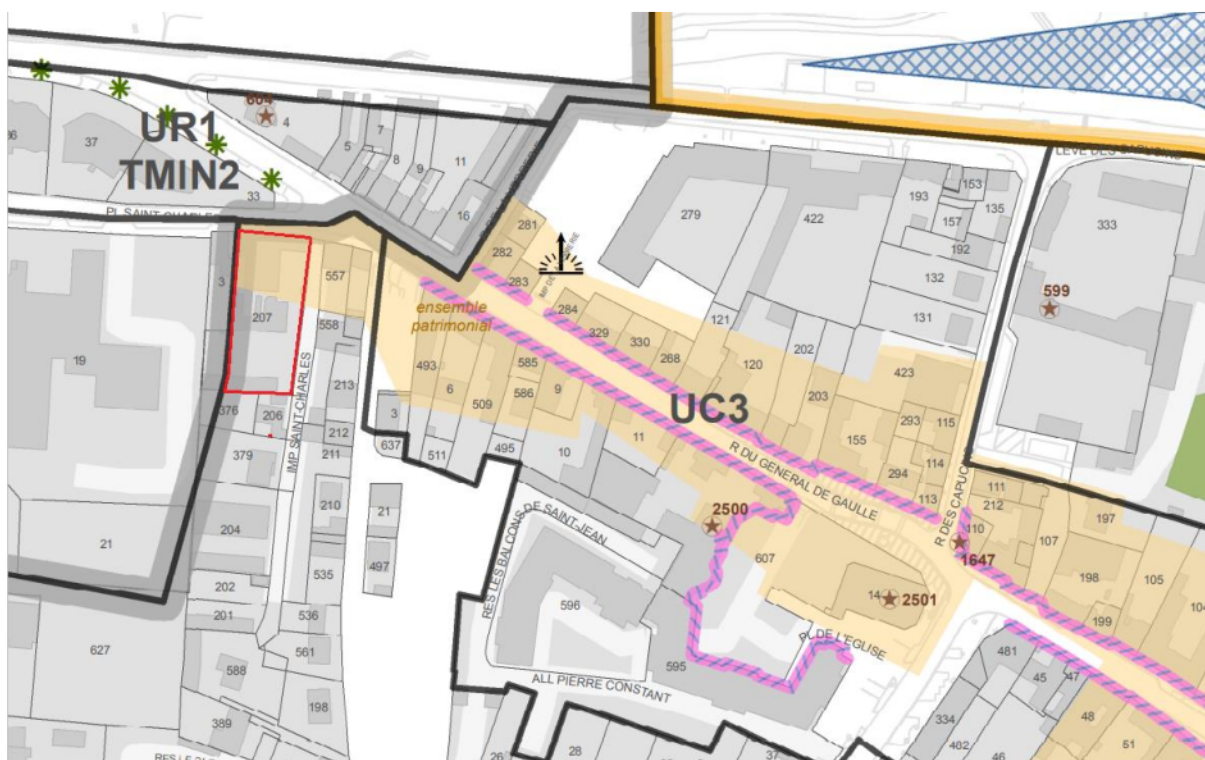


II.- PROJET DE CLASSEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES AU SEIN DE L'ENSEMBLE PATRIMONIAL DE CENTRE BOURG DANS LE CADRE DU FUTUR PLUM :

Aux termes du projet de PLUM soumis à enquête publique, le terrain **situé au 6, 8, 10, place Saint Charles, et 2, 4, 6, 8 et 8B impasse Saint Charles à Saint Jean Le Blanc** serait exclus du secteur de centre-bourg de Saint Jean Le Blanc.

En effet, le projet de PLUM prévoit de classer :

- La rue du Général de Gaulle en zone UC3 *qui correspond spécifiquement aux secteurs de centre bourg*
- La parcelle BE 207 en zone UR1 *qui correspond aux secteurs d'habitats diversifiés, constitués de manière diffuse et suivant différentes formes urbaines (individuelle, collectif, pavillonnaire)*



Cette évolution par rapport au PLU actuel permet de tenir compte de la distinction existante entre le centre bourg historique autour la rue du Général de Gaulle (zone UC3) et le secteur diversifié de la place Saint Charles (zone UR1)

Pour autant aux termes du projet de PLUM également, les constructions existantes **situées au 6, 8, 10, place Saint Charles seraient considérées** comme des **bâtiments remarquables** au sein de l'ensemble patrimoniale de centre bourg.

L'OAP Patrimoine du projet de PLUM permet de caractériser les ensembles patrimoniaux de centre-bourg comme :

« Le cœur du bourg ancien. On les trouve en règle générale autour de l'église, ou de la place principale, s'il en existe une, ou encore le long d'une rue principale. »

Il est à noter cependant que les maisons concernées par ce projet de classement et situées sur la parcelle BE 207 :

- Ne s'inscrivent pas historiquement dans le cœur du bourg ancien de Saint Jean Le Blanc
- Se situent en retrait de l'artère principale, à savoir la « rue du général de Gaulle »
- S'inscrivent en continuité de bâti avec la maison du 4 place Saint Charles, pour autant exclu de cet ensemble patrimonial
- Ne présentent pas strictement d'unité de façade (modénature en brique, formes, porches) ni même de continuité avec les maisons de la rue du Général de Gaulle

Illustration Extraite de l'OAP Patrimoine, caractérisant l'ensemble patrimonial du centre bourg de Saint Jean Le Blanc :



Vue sur la place Saint Charles, depuis Saint Jean Le Blanc – entourées en bleu les Maisons des 6, 8 et 10 Place Saint Charles :



En conséquence, il apparait davantage justifié de limiter le secteur « ensemble patrimonial » à la zone UC3, et en tout état de cause, d'exclure de ce périmètre la totalité des constructions existantes situées au 6, 8, 10, place Saint Charles, et 2, 4, 6, 8 et 8B impasse Saint Charles à Saint Jean Le Blanc.

★ ★ ★