



I - Rapport de présentation

Modification n°2

Approbation

Vu pour être annexé à
la délibération du conseil
métropolitain n°
du





Table des matières

1.	Le PLU de Saint-Jean de Braye.....	4
1.1.	Les procédures d'évolution du PLU	4
1.2.	Le choix de la procédure de modification.....	4
1.3.	Le déroulement de la procédure	4
2.	L'exposé des motifs et le contenu de la modification du PLU.....	5
2.1.	Modifications du plan de zonage.....	5
2.1.1.	Zonage d'une partie du cimetière	5
2.1.2.	Ajout d'un jardin lié au patrimoine.....	5
2.2.	Modifications du règlement	6
2.2.1.	Bande de constructibilité en zone UC.....	6
2.2.2.	Modification de la liste des emplacements réservés.....	6
2.2.3.	Incidence de la modification sur l'environnement	7

1. Le PLU de Saint-Jean de Braye

1.1. Les procédures d'évolution du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Jean de Braye a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 décembre 2016.

Des mises à jour ont été effectuées les 15 septembre et 19 décembre 2017 afin d'intégrer les nouveaux périmètres délimités des abords des monuments historiques et le Plan de Prévention des Risques Technologiques lié aux installations de la société DEPOT DE PETROLE D'ORLEANS.

Une modification simplifiée a été approuvée le 10 juillet 2018.

1.2. Le choix de la procédure de modification

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification pour les points qui n'entrent pas dans le champ d'application de la révision, c'est-à-dire les modifications qui n'ont pas pour effet de :

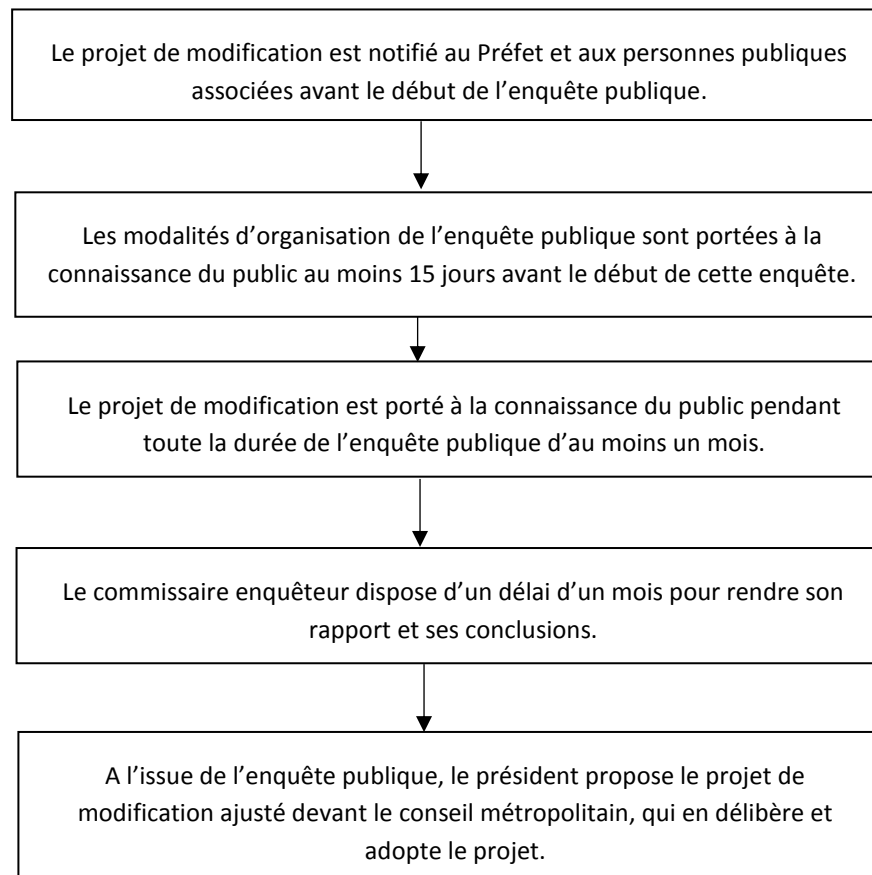
- Changer les orientations définies par le PADD,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Mettre en compatibilité le PLU avec un document supérieur.

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification a été retenue.

1.3. Le déroulement de la procédure

Cette procédure est conduite en application des dispositions des articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme.

A compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :



2. L'exposé des motifs et le contenu de la modification du PLU

2.1. Modifications du plan de zonage

2.1.1. Zonage d'une partie du cimetière

La partie située au nord-ouest du cimetière du Vieux Bourg est aujourd'hui inutilisée et aucune affectation n'est prévue à l'avenir sur ce secteur.



Il est envisagé de céder cette partie de la parcelle cadastrée section CE n°403, d'une contenance d'environ 390 m². Elle est aujourd'hui classée en zone UH du PLU, réservée aux équipements publics.

Afin de permettre ce projet, il a été décidé de rattacher ce terrain à la zone UB, au même titre que les terrains adjacents.

2.1.2. Ajout d'un jardin lié au patrimoine

La propriété sise au 75 rue de la Borde fait partie de la liste de éléments de bâti à protéger au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

Dans le PLU approuvé en 2004, le jardin de cette propriété était classé en espace boisé classé afin de le protéger. Lors de la révision du PLU en 2016, un travail a été réalisé sur les espaces boisés classés afin de transformer les jardins des maisons repérées, qui n'avaient pas une qualité de boisement, en "parc jardin lié au bâti à préserver". Cette disposition permet une protection plus adaptée, qui limite fortement toute construction (seules les annexes de moins de 20 m² et les piscines y sont autorisées). Tout arbre abattu doit être compensé par la plantation d'un arbre de même qualité et 80% d'espaces verts doivent être préservés.

Sur la propriété sise au 75 rue de la Borde, l'espace boisé classé a bien été supprimé mais il n'a pas été remplacé par un "parc jardin lié au bâti à préserver". Il n'y a donc plus aucune protection.

Avec l'accord des propriétaires de cette propriété, il a été décidé d'ajouter sur le plan de zonage un « jardin lié au bâti à préserver » sur leur jardin.

2.1.3. Modification liée au projet de l'usine de décarbonatation

Le projet de l'usine de décarbonatation située au niveau du château d'eau de la Fosse Belaude a été modifié. Son emprise va rester dans le périmètre actuel du captage d'eau potable et ne nécessite pas son extension au sud-est. Cette partie sud-est est actuellement classée en zone UH, mais appartient à un agriculteur. Il y a donc lieu de saisir l'opportunité de préserver les terres agricoles en reclassant cette zone en A.

De plus, l'emplacement réservé pour l'aménagement de la rue Edouard Branly doit être modifié car le projet d'usine de décarbonatation va empiéter sur cet espace.



2.2. Modifications du règlement

2.2.1. Bande de constructibilité en zone UC

L'article 3.1.1 du règlement de la zone UC du PLU autorise une emprise au sol de 30 % de la superficie du terrain mais précise qu'au-delà d'une bande de 20m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, seules sont autorisées les extensions ou les annexes, dans une limite de 30m².

La définition de l'alignement figurant dans les dispositions générales du règlement du PLU (lexique) est la suivante :

« Le terme alignement désigne :

- la limite du domaine public routier au droit de la propriété riveraine.

« Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :

- la limite interne d'un emplacement réservé créé en vue d'un aménagement de voirie,
- la limite entre la voie privée ouverte à la circulation routière publique et le terrain concerné par le projet soumis à autorisation. »

En cas de création d'une voie privée ouverte à la circulation routière publique (voie permettant la circulation et le retournement des engins de secours, collecte des ordures ménagères), la bande de constructibilité de 20 m est mesurée à compter de l'alignement de cette nouvelle voie.

Plusieurs demandes de permis d'aménager ont été déposées en zone UC, comprenant une voie avec une placette de retournement, afin de pouvoir dégager des terrains à bâtir. Lors de la mise en place de cette disposition, dans le PLU approuvé en 2016, il n'avait pas été envisagé cette possibilité. Elle ne permet pas le plus souvent une bonne insertion des projets dans les formes architecturales et urbaines existantes contrairement aux objectifs du PADD.

Il convient donc de compléter cette règle pour mieux mettre en œuvre l'objectif du PADD, « Organiser une densification raisonnée », afin que « cette densification des quartiers pavillonnaires soit encadrée et rendue acceptable par la préservation d'une partie des cœurs d'îlots verts » (PADD, p. 12).

Une disposition est ajoutée dans le règlement pour que les nouvelles voies créées ne génèrent pas de nouvelles bandes de constructibilité.

Rédaction actuelle	Proposition
<u>3.1 Emprise au sol des constructions</u> 3.1.1 Dispositions générales - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. - Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, seules sont autorisées les extensions ou les annexes, dans une limite de 30 m ² .	<u>3.1 Emprise au sol des constructions</u> 3.1.1 Dispositions générales - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain. - Au-delà d'une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement existant ou de la limite existante qui s'y substitue, seules sont autorisées les extensions ou les annexes, dans une limite de 30 m ² .

2.2.2. Modification de la liste des emplacements réservés

Une erreur matérielle a été constatée dans le tableau des emplacements réservés : l'emplacement réservé n°51 figurant au plan de zonage n'est pas mentionné dans la liste annexée au règlement.

Il est donc ajouté ainsi que son objectif : création d'un accès au secteur de la Bédinière depuis la rue de Guignegault.

Ensuite, le projet de l'usine de décarbonatation prévu au niveau du château d'eau de la Fosse Belaude a évolué ainsi que l'emprise initialement prévue. Ainsi, l'emplacement réservé n°49 n'a pas besoin d'être maintenu.

Enfin, la liste des bénéficiaire des emplacements réservés est mise à jour suite au changement de dénomination de l'Agglo pour la compétence "assainissement". La modification concernant les voiries sera réalisée ultérieurement, les critères n'ayant pas encore été définis.



3. Incidence de la modification sur l'environnement

Le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de sa révision générale approuvée le 16 décembre 2016. Les changements proposés ne remettent pas en cause les éléments de cette évaluation.

L'ensemble des modifications ne remet pas en cause l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables de la commune. Touchant les zones déjà urbanisées de la commune, les modifications n'auront donc que des incidences mineures sur l'environnement.

Les droits à construire sont restreints par l'application stricte de la bande de constructibilité de 20 m en zone UC et ne sont pas modifiés par le changement de zonage d'une partie du cimetière. Le classement en jardin lié au patrimoine de la propriété sise 75 rue de la Borde empêchera également d'éventuelles constructions.

Ainsi, la présente modification du PLU n'aggrave pas les risques existants pour l'environnement.

