

**REPUBLIQUE FRANCAISE
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE SAINT-JEAN DE BRAYE**

- 20230407CM024 -

L'an deux mille vingt trois, le sept avril, à 18h00, le conseil municipal, convoqué le 31 mars 2023, s'est légalement réuni, en mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Vanessa SLIMANI, Maire.

Tous les membres en exercice étaient présents sauf :

Excusés :

Madame BURY-DAGOT a donné pouvoir à Madame MARTIN-CHABBERT
Monsieur FRADIN a donné pouvoir à Madame JALLET
Monsieur KAMENDJE-TCHOKOBOU a donné pouvoir à Monsieur BAZOUNGOULA
Madame ROUSSILLAT a donné pouvoir à Monsieur RUFFIOT-MONNIER
Monsieur BOUAYADINE a donné pouvoir à Madame HUROT
Madame MOREAU a donné pouvoir à Madame GIRARD
Monsieur de LA ROCHEFOUCAULD a donné pouvoir à Monsieur LALANDE
Madame HADROT a donné pouvoir à Monsieur DE LA FOURNIERE
Monsieur OUARAB a donné pouvoir à Monsieur RENELIER

Absents :

Madame AUBOURG-DEVERGNE

En vertu de l'article L 2121-15 du code général des collectivités territoriales est désigné en tant que secrétaire de séance : Monsieur Timothé LUCIUS

Nombre de conseillers en exercice : 35 Transmis en Préfecture le 17/04/2023
Nombre de conseillers votants : 34 Publié le 20/04/2023

20230407CM024 - PLUM - Modification n°1 - Avis de la commune gestionnaire de ZAC

Par arrêté en date du 3 novembre 2022, le président d'Orléans Métropole a engagé la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

Cette modification porte sur des éléments de portée générale qui concernent l'ensemble des communes (rapport de présentation, règlement écrit, règlement graphique) mais aussi sur des éléments de portée communale (plans du règlement graphique, cahiers communaux, orientations d'aménagement et de programmation sectorielles). Elle a pour but d'ajuster le dispositif réglementaire dans le respect de l'économie générale du plan local d'urbanisme.

Pour ce qui concerne Saint-Jean de Braye, plusieurs modifications ont été sollicitées afin de corriger quelques erreurs matérielles ou d'adapter les règles à certains projets.

Au titre des dispositions communes

Le règlement sera modifié pour corriger les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives dans la ZAC du Grand Hameau. En effet, la règle fixant l'implantation des bâtiments à 3 mètres de la limite séparative, présente au PLU approuvé en 2016 ainsi que dans le précédent document d'urbanisme et dans les fiches de lot établies par l'architecte-conseil n'avait pas été reprise.

Au titre de l'adaptation des règles au projet

Les emplacements réservés Q020 et Q043 pour l'extension du cimetière et pour l'extension du stand de tir sont supprimés, les parcelles ayant été acquises respectivement en 2022 et 2011.

Les emplacements réservés Q004 et Q044 sont modifiés. Le premier concerne une liaison douce longeant la voie ferrée pour accéder à la rue de la mairie : l'incertitude sur le positionnement et la largeur du pied du talus de la voie ferrée nous a conduit à l'élargir pour s'assurer de sa faisabilité. Le second concerne une liaison douce permettant de relier la rue Jean Zay à l'écoquartier du Hameau : il a été modifié pour tenir compte des dernières évolutions du projet.

Un emplacement réservé Q050 est ajouté sur une parcelle non bâtie située rue de Frédeville, à proximité de l'école Paul Langevin, afin de pouvoir réaliser un parking.

L'orientation d'aménagement et de programmation du Clos du Vivien a été mise à jour pour supprimer la référence au projet de réouverture de la ligne Orléans / Châteauneuf-sur-Loire qui impliquait une déviation de l'avenue du Capitaine Jean sur les terrains appartenant à la commune, située au n°81 de cette avenue.

Le plan des hauteurs sera adapté sur les terrains des anciennes Raffineries du Midi, situés 28 rue de Frédeville. La partie nord du site, côté rue de Frédeville, sera rattachée à la zone limitrophe où les hauteurs maximales sont de 15 mètres à l'égout et 18 mètres au faîtage afin de rétablir des espaces verts généreux au sein du projet.

Dans le cadre du travail sur le schéma départemental des gens du voyage, Orléans Métropole souhaite proposer la création de terrains familiaux permettant d'accueillir au maximum 2 familles. Saint-Jean de Braye a identifié un terrain et une maison situés au 49 rue de Charbonnière, construite par Logem Loiret au début des années 1990, afin de sédentariser des gens du voyage. Cette maison est actuellement inoccupée, son terrain d'assiette appartient à la commune ainsi que le terrain qui l'entoure. Ce positionnement au sein d'un secteur urbanisé, à proximité des commerces et transport, répond aux dispositions du décret du 26 décembre 2019 qui précise les modalités de fonctionnement des terrains familiaux.

Une prescription graphique sera ajoutée sur les parcelles cadastrées section BD 697, 698 et 699 en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle, permettant le stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Dans le cahier communal de Saint-Jean de Braye, une disposition sera ajoutée afin de préciser qu'en cas de constructions nouvelles situées à l'angle de 2 rues, toutes les façades donnant sur des voies doivent être animées ou comporter des baies.

Sur le plan de zonage, il est proposé de transformer le zonage du terrain de jeux du Clos de l'Arche, bordant la ligne de tramway, en zone UE, réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Cela permettra de garantir le maintien de ce terrain en espace vert et de pérenniser son usage au sein de la vie du quartier.

Le secteur du PTOC, pour la partie située sur la commune de Saint-Jean de Braye, a été classé en zone UAE1 à vocation économique. Le règlement afférent à cette zone ne correspond pas aux constructions à usage d'industrie présentes sur le site car il limite les surfaces de plancher de cette destination de bâtiment. Le zonage appliqué au PTOC doit permettre des projets industriels et de recherche et développement. Cette incohérence sera corrigée en intégrant ce secteur en zone UAE3-U.

Suite à l'acquisition des terrains nécessaires à l'extension du cimetière de Frédeville, il est nécessaire d'adapter le zonage pour autoriser la réalisation de constructions légères, telles que des sanitaires, tout en préservant la qualité paysagère du site. Le zonage N-E permet la création d'ouvrages paysagers compatibles avec les espaces naturels.

Au titre des erreurs matérielles

La prescription graphique permettant la protection des jardins familiaux de la rue de Frédeville a été inscrite par erreur sur une parcelle faisant partie de l'emprise du collège Coubertin. Il convient donc de supprimer la prescription sur la parcelle cadastrée BM 423.

Les hauteurs maximales autorisées dans la ZAC du Hameau sont de 15 mètres à l'égout et de 21 mètres au faîtage. Cet écart entre les deux valeurs est une erreur matérielle au moment de l'élaboration du document. Sur toute la commune, les écarts entre la hauteur à l'égout et la hauteur au faîtage sont de 3 mètres. Il convient donc de rehausser la hauteur à l'égout à 18 mètres et de confirmer la hauteur au faîtage de 21 mètres.

De même, dans le Vieux Bourg, la hauteur à l'égout et la hauteur au faîtage étaient identiques et fixées à 9 mètres. Il convient d'autoriser une hauteur maximale au faîtage à 12 mètres, cohérente avec le bâti existant.

Enfin, la maison ancienne située au 115 rue de la Bédinière a été repérée comme « bâti remarquable ». Néanmoins, le point de repère figurant sur le plan de zonage était placé sur une dépendance, au lieu d'être sur la maison principale. Il convient de rectifier cette position.

Orléans Métropole sollicite l'avis de la commune sur la modification n°1 du PLUM en tant que créatrice de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Grand Hameau, les règles de celles-ci étant impactées par cette procédure.

Ceci étant exposé,

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article L. 153-39 du code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté n°A2022-93 du président d'Orléans Métropole en date du 3 novembre 2022 engageant la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain,

Considérant que l'avis de la commune est requis en tant que créatrice de la Zone d'Aménagement Concerté du Grand Hameau,

Après avis favorable de la commission compétente,

Par 31 voix pour,

3 abstention(s) : Monsieur RENELIER, Monsieur JAVOY, Monsieur OUARAB

Le conseil municipal décide :

- de donner un avis favorable au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain, impactant les règles de la ZAC du Grand Hameau.

La notice explicative de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain est intégralement accessible en utilisant le lien ci-dessous

<https://cloud.orleans-metropole.fr/owncloud/s/jy3KTnANieMmT3S>

Pour extrait conforme
Fait à Saint-Jean de Braye, le 11 avril 2023
Pour le Maire - Conseillère départementale du
Loiret et par délégation,
L'adjointe déléguée à la communication et aux
affaires générales



Colette

Colette MARTIN-CHABBERT