

PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN



CAHIER COMMUNAL DE SAINT-JEAN- DE-BRAYE (ANNEXES INFORMATIVES)

PIÈCE N°5.1.17.b

- PLUM prescrit par délibération du conseil métropolitain du 11 juillet 2017
- PLUM approuvé par délibération du conseil métropolitain du 07 avril 2022 et modifié par délibération du conseil métropolitain du 10 juillet 2025
- PLUM mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023, du 11 mars 2024 et du 18 novembre 2024
- PLUM modifié par délibérations des conseils métropolitains des 22 juin et 16 novembre 2023, du 20 juin 2024 et du 10 juillet 2025

SOMMAIRE

En complément du volet réglementaire du cahier communal de Saint-Jean-de-Braye, la présente annexe vise à préciser le projet d'aménagement communal, à travers un guide pratique, les conditions d'application de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme, selon lequel : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

SOMMAIRE	2
MORPHOLOGIE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE	3
L'HISTOIRE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE	3
■ <i>DU MODESTE VILLAGE AGRICOLE ET VITICOLE A LA VILLE MOYENNE</i>	3
■ <i>UN DEVELOPPEMENT QUI SE LIT DANS LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET BATI</i>	3
FORMES URBAINES : DIVERSITE DE COMPOSITIONS	4
3 SEQUENCES URBAINES	5
■ <i>LE CŒUR DE VILLE ACTIF</i>	5
■ <i>LES ESPACES DE TRANSITIONS</i>	5
■ <i>LA VILLE INTIME</i>	5
LES INTENTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE	7
PRÉAMBULE	7
UNE DÉCLINAISON EN PRINCIPE ARCHITECTURALE	8
■ <i>LE CŒUR DE VILLE ET LES ESPACES DE TRANSITION</i>	8
■ <i>CONSTRUCTION SUR JARDIN</i>	8
RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES	10
■ <i>L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</i>	10
■ <i>CONSTRUCTION SUR JARDIN</i>	10
■ <i>LINÉAIRE DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES</i>	11
■ <i>HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	11

MORPHOLOGIE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE

L'HISTOIRE DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE

■ DU MODESTE VILLAGE AGRICOLE ET VITICOLE A LA VILLE MOYENNE

Le territoire de Saint-Jean-de-Braye est habité depuis l'Antiquité, comme en témoignent des vestiges découverts sur place. Pendant le Moyen Âge, le village prend forme autour de la paroisse dédiée à Saint Jean-Baptiste, d'où il tire son nom. Cette époque est marquée par une activité agricole importante, notamment dans les domaines de la vigne et des cultures céréalières. Les échanges commerciaux avec Orléans, facilités par le passage de la Loire, contribuent à son essor progressif.

Jusqu'au XIXe siècle, Saint-Jean-de-Braye conserve un caractère essentiellement rural, structuré autour de quelques hameaux dispersés et de vastes terres cultivées. La ville est alors marquée par une vie communautaire ancrée dans les traditions, avec des foires et des activités artisanales qui rythment le quotidien.

Le développement des infrastructures de transport, en particulier l'aménagement de la route nationale (aujourd'hui D2152), a favorisé l'essor des activités économiques et renforcé le positionnement de la ville en tant que périphérie dynamique.

Au cours du XXe siècle, l'urbanisation s'accélère sous l'effet de la croissance démographique. La ville s'étend, intégrant progressivement les anciens hameaux ruraux dans son tissu urbain. Des lotissements pavillonnaires voient le jour pour répondre à la demande croissante de logements, tandis que des équipements publics, tels que des écoles, des complexes sportifs et des espaces verts, viennent structurer le quotidien des habitants.

Plus récemment la mise en service de la ligne B du tramway et le développement d'un pôle d'échange multimodal a facilité les déplacements vers les pôles d'activité et les équipements d'Orléans Métropole. Cette nouvelle desserte et le développement de l'éco-quartier du Hameau ont contribué à renforcer l'urbanité de Saint-Jean-de-Braye et son attractivité auprès des jeunes ménages.

■ UN DEVELOPPEMENT QUI SE LIT DANS LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET BATI

Le patrimoine architectural de Saint-Jean-de-Braye illustre avec finesse les différentes phases de son développement, témoignant de son évolution au fil des siècles. Chaque typologie de bâtiment incarne un moment clé de l'histoire de la commune et contribue à la richesse de son identité urbaine.

- **Les maisons de maître** situées le long des faubourgs historiques traduisent l'essor économique et social de certaines périodes. Ces demeures élégantes, souvent bordées de jardins et ornées de détails architecturaux soignés ;
- **Les anciens corps de ferme**, aujourd'hui intégrés dans le tissu urbain, rappellent le passé rural et agricole de la commune. Ces fermes, autrefois isolées, ont été progressivement rattrapées par l'urbanisation, participant à une transition entre tradition et modernité.
- **Les anciennes manufactures et ateliers** sont les témoins de l'époque industrielle qui a marqué le XIXe et le début du XXe siècle. Ces bâtiments, souvent de briques ou de pierre, attestent du développement d'activités artisanales et industrielles qui ont accompagné l'essor de la ville.
- **Les cités-jardins**, conçues dans une logique de conciliation entre habitat et nature, reflètent l'évolution de l'urbanisme au XXe siècle. Ces ensembles résidentiels, composés de maisons modestes avec jardin individuel, témoignent d'une volonté d'offrir un cadre de vie sain et agréable à une population en pleine croissance.
- **Les grands ensembles** et le secteur Rostand - Le Corbusier édifié dans les années 80 et ont contribué à redessiner le paysage urbain.

FORMES URBAINES : DIVERSITE DE COMPOSITIONS

L'analyse de la morphologie urbaine de Saint-Jean-de-Braye met en lumière la diversité de ses formes urbaines, leurs évolutions et leurs spécificités. Cette étude permet d'adapter les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLUM) aux structures existantes ou futures, afin de guider leur transformation de manière cohérente et sans rupture. Comprendre les différentes étapes du développement de la ville et les formes urbaines qui en ont découlé est essentiel pour poursuivre son évolution dans une logique durable et soutenable.

L'analyse de la morphologie urbaine de Saint-Jean-de-Braye a mis à jour sept grands types de tissus urbains :

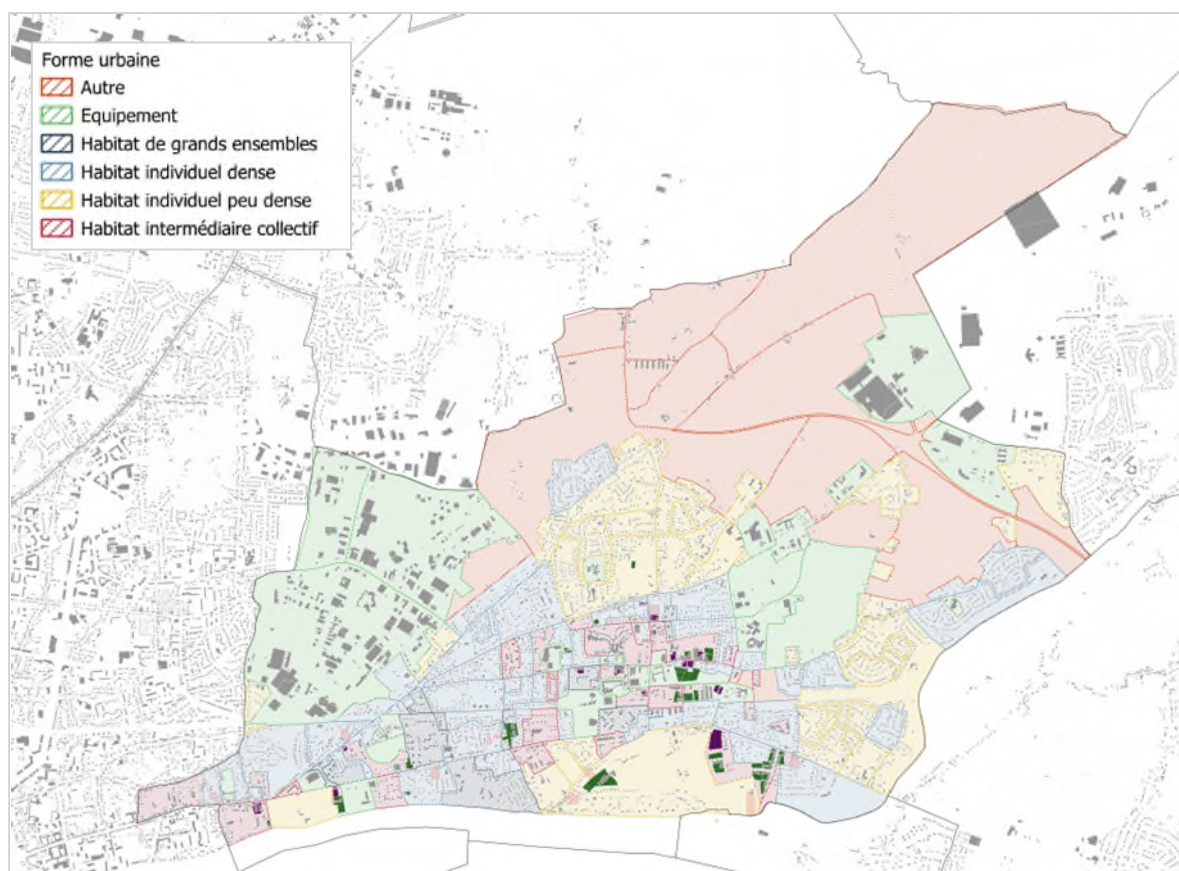
- **Des hameaux agricoles** développés autour d'ancien corps de ferme,
- **Des faubourgs** où l'on peut distinguer des variantes traditionnelles ou organisées,
- **Un tissu diffus et spontané** d'habitat individuel ;

- **Les grands ensembles** développés à partir des années 1950 ;
- **L'habitat pavillonnaire** développé à partir des années 1970 ;
- **Un tissu** de reconquête, de couture et **d'intensification urbaine**, développé à partir des années 1990 ;
- **Des secteurs d'activités** regroupant des sous catégories plus spécifiques (équipements, zones commerciales et zones d'activités économiques).

Enfin trois grands types d'espaces pas ou très peu bâtis ont été identifiés pour parfaire ce tableau urbain :

- Des lieux de grands espaces publics tenant une place importante dans la ville (boulevards, quais, cimetières, emprises ferroviaires) ;
- Les espaces verts et naturels ;
- Les espaces agricoles.

Carte des formes urbaines de Saint-Jean-de-Braye :



3 SEQUENCES URBAINES

Pour affirmer son identité et renforcer la cohérence de son développement, la ville de Saint-Jean-de-Braye a structuré son territoire en trois grandes séquences urbaines : le cœur de ville, les espaces de transition et la ville intime. Ces séquences ont été pensées de manière complémentaire pour refléter

■ LE CŒUR DE VILLE ACTIF

Le cœur de ville constitue la zone centrale, véritable pôle d'attractivité regroupant commerces, services, équipements publics et espaces de rencontre. Cette séquence incarne une urbanité dense et dynamique, favorisant la convivialité et les échanges entre habitants. Il s'agit d'un espace animé, où l'aménagement urbain encourage les mobilités douces (piétons, vélos, tramway), la mixité sociale et la vie de quartier. Ce secteur joue un rôle essentiel dans l'identité de Saint-Jean-de-Braye en tant que ville attractive et connectée à la métropole orléanaise.

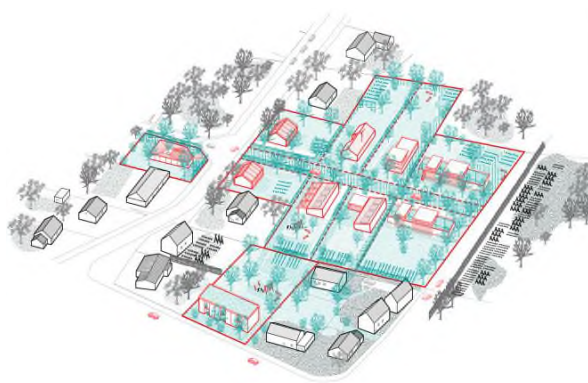
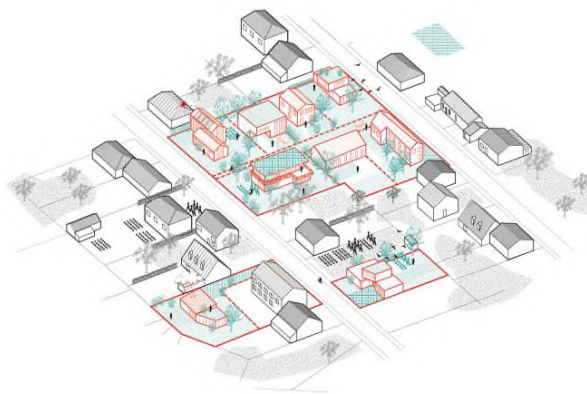
■ LES ESPACES DE TRANSITIONS

Les espaces de transition assurent une couture fine entre le cœur de ville et les zones plus rurales ou résidentielles. Ces espaces intermédiaires accueillent des fonctions mixtes, combinant logements, équipements publics, et espaces verts. Ils offrent une gradualité dans les ambiances urbaines, permettant une intégration harmonieuse entre les quartiers denses et les espaces plus ouverts ou naturels. Ces zones sont également des leviers pour le développement de coulées vertes, favorisant la biodiversité et la continuité écologique, tout en améliorant la qualité de vie en ville.

■ LA VILLE INTIME

La ville intime correspond aux quartiers résidentiels à faible densité, souvent constitués de lotissements pavillonnaires et de petits ensembles d'habitations. Ces espaces privilégient la tranquillité, le confort de vie, et le rapport étroit avec la nature environnante. Ils incarnent une ambiance plus privée et apaisée, où les habitants bénéficient d'un cadre de vie agréable, avec des jardins et des espaces extérieurs propices à la détente. Cette séquence permet de préserver l'identité locale tout en répondant aux aspirations des habitants pour un environnement résidentiel de qualité.

la pluralité des ambiances urbaines tout en assurant une transition fluide entre les différentes formes de tissu urbain. Elles permettent d'organiser les évolutions futures de la ville de manière équilibrée et durable, en tenant compte des particularités de chaque zone :



LES INTENTIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES DE SAINT-JEAN-DE-BRAYE

PRÉAMBULE

L'affirmation de l'urbanité de Saint-Jean-de-Braye nécessite une attention particulière aux interfaces entre les zones urbanisées et les paysages qui marquent l'identité du territoire. La ville, en constante évolution, doit trouver un équilibre entre son développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles qui en façonnent le caractère.

Le **Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm)** met en avant, à travers son atlas des paysages, plusieurs recommandations en ce sens, notamment la préservation de **coupures vertes** et d'espaces agricoles. Ces éléments jouent un rôle essentiel dans la structure paysagère de la commune, en maintenant des zones de respiration entre les quartiers et en évitant une urbanisation continue.

Il préconise également la création d'un **réseau de coulées vertes urbaines**. Ces corridors écologiques ont pour vocation d'assurer une double fonction :

- Atténuer les îlots de chaleur urbains, en apportant des espaces végétalisés capables de réguler les températures et de créer des microclimats agréables.
- Assurer une transition harmonieuse entre le centre-ville et les zones rurales environnantes, en créant des parcours verts continus et accessibles à tous.

Ces coulées vertes contribuent au renforcement de **liaisons douces** pour les déplacements à pied ou à vélo, renforçant ainsi la mobilité durable tout en valorisant le patrimoine paysager. Leur mise en place doit intégrer une diversité d'aménagements, tels que

des haies, des jardins partagés, et des prairies fleuries, afin de favoriser la biodiversité locale.

En complément de ce réseau de coulées vertes, le PLUm s'attache à mettre en valeur des éléments paysagers ou bâtis remarquables. Cela peut concerner :

- **Les bosquets ou alignements d'arbres**, qui méritent d'être protégés pour conserver l'identité végétale de certains secteurs.
- **Les points de vue sur le paysage** (notamment en direction de la Loire ou des zones rurales), qui peuvent être mis en valeur par des aménagements permettant leur préservation.
- **Les bâtiments patrimoniaux** (anciens corps de ferme, maisons bourgeoises, ou éléments industriels), à intégrer comme repères visuels dans le cadre urbain, renforçant ainsi le lien entre histoire locale et aménagement contemporain.

En adoptant cette approche, Saint-Jean-de-Braye peut renforcer son identité urbaine tout en respectant les paysages qui la structurent. Il ne s'agit pas simplement de juxtaposer ville et campagne, mais d'assurer une **cohérence entre ces deux réalités**, en offrant aux habitants un cadre de vie agréable, fonctionnel et respectueux de l'environnement. Ainsi, le développement de la commune pourra se poursuivre de manière durable, en préservant les équilibres naturels et en valorisant les spécificités paysagères qui font l'identité de ce territoire.

UNE DÉCLINAISON EN PRINCIPE ARCHITECTURALE

Les projets d'aménagement urbains et architecturaux à Saint-Jean-de-Braye devront s'inscrire en parfaite cohérence avec les trois séquences urbaines définies : le cœur de ville, les espaces de transition et la ville intime. Chaque projet, qu'il concerne une rénovation, une extension ou une nouvelle construction, devra prendre en compte les spécificités de la séquence à laquelle il appartient, tout en garantissant une harmonie entre les différents espaces.

L'enjeu est de favoriser des transitions fluides et cohérentes entre les séquences urbaines de Saint-Jean-de-Braye afin d'éviter les ruptures brutales dans le tissu urbain. Les interfaces entre le cœur de ville et les espaces de transition, par exemple, devront être conçues de manière à intégrer progressivement la densité et les usages urbains, tout en respectant les

ambiances plus végétalisées et moins denses des quartiers en périphérie. De la même manière, les passages vers la ville intime devront préserver la tranquillité et le caractère résidentiel, tout en restant connectés aux espaces plus dynamiques du centre et aux équipements publics.

Chaque projet devra ainsi contribuer à renforcer l'identité propre à chaque séquence tout en assurant leur complémentarité. L'intégration de coulées vertes, de cheminements doux, et de connexions écologiques jouera un rôle clé dans cette transition entre les différentes formes urbaines, en tissant des liens entre les zones denses et les quartiers plus calmes. Cette approche garantira un développement équilibré, où qualité de vie, cohérence paysagère et fonctionnalité se conjuguent harmonieusement au service des habitants.

Plus précisément pour chacune des séquences urbaines, l'intention urbaine et architecturale de Saint-Jean-de-Braye est de :

■ LE CŒUR DE VILLE ET LES ESPACES DE TRANSITION

Intention urbaine et architecturale	Intention en faveur de la qualité environnementale et paysagère
<ul style="list-style-type: none"> • Participer à l'amélioration de la qualité d'ambiance et de paysage de la rue par une diversité des formes bâties associée à la présence du végétal ; • Une diversité des façades sur rue comprenant des ruptures, des retraits ou des saillies, des variations de hauteurs ; • Une adaptation de la hauteur des constructions en fonction de la largeur des voies pour favoriser l'ensoleillement de la rue et des logements les bordant. 	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter les mobilités actives en développant le maillage piéton et cyclable ; • Favoriser la biodiversité, l'infiltration des eaux en privilégiant les espaces plantés d'arbres ; • Concevoir le bâti comme support de nature en ville ; • Éviter l'artificialisation des sols en cœur d'îlot.

■ CONSTRUCTION SUR JARDIN

Intention urbaine et architecturale	Intention en faveur de la qualité environnementale et paysagère
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la forme pavillonnaire en termes de hauteurs et de formes bâties 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et développer fortement l'ambiance paysagère pour un cadre de vie agréable, pour enrichir la qualité de l'espace public mais aussi favoriser la biodiversité et la gestion du cycle de l'eau.

RECOMMANDATIONS URBAINES ET ARCHITECTURALES

Afin d'assurer un développement harmonieux et de préserver la cohérence paysagère, la ville de Saint-Jean-de-Braye émet, en complément des règles du PLUm, les recommandations suivantes :

■ L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Afin que l'implantation et la volumétrie des constructions tiennent compte du contexte urbain et des particularités du site, **une implantation différente de celle exigée au règlement de zone, peut être admise ou imposée afin de prendre en compte la morphologie urbaine environnante** (article DC.1.1.2 du règlement écrit).

Des implantations différentes sont ainsi autorisées sur la ville de Saint-Jean-de-Braye si :

- Elles sont justifiées par des raisons architecturales ou techniques et sous réserve d'une bonne articulation avec le bâti existant et d'un traitement de qualité de l'espace de recul.
- Elles sont justifiées par les séquences urbaines existantes et contribue au maintien d'une identité paysagère et architecturale.

Lorsque les constructions ne forment pas un front bâti à l'alignement de la voie. Les parties privatives de cours et de jardins constituent alors le premier plan sur lequel se porte le regard de l'utilisateur et doivent à ce titre participer à la qualité

des paysages urbains. Dans les marges de recul, la règle intègre une obligation :

- De pleine terre, ajustée aux objectifs de développement ou de préservation de chaque secteur.
- De plantations pérennes et adaptées aux lieux, jouant un rôle en matière de bioclimatisme ;
- De conservation ou à défaut de remplacement des arbres existants.

Ces règles alternatives ont pour objectif de garantir un équilibre entre le développement urbain et la qualité de vie en préservant l'identité des différentes séquences urbaines. Elles encouragent l'intégration de pauses visuelles et fonctionnelles dans le tissu urbain, notamment à travers la création d'îlots végétalisés, favorisant la biodiversité et le rafraîchissement des espaces. Elles prévoient également des ruptures dans le linéaire bâti, évitant une densification excessive et apportant de la variété architecturale. Ces aménagements permettent d'aérer l'espace public, de créer des lieux de convivialité, et de renforcer l'harmonie entre le bâti et le paysage naturel.

■ CONSTRUCTION SUR JARDIN

Dans les secteurs de développement de Saint-Jean-de-Braye, l'approche ne consiste plus à définir la constructibilité des parcelles en fonction d'une simple bande en profondeur, mais à l'échelle de l'ensemble de la parcelle. Cette nouvelle démarche vise à offrir une plus grande flexibilité dans l'implantation des constructions, à encourager la diversité des projets, et à permettre une constructibilité équilibrée. Elle cherche également à éviter une densification concentrée uniquement le long des rues, qui pourrait appauvrir la qualité paysagère du cadre urbain.

L'objectif est de guider les droits à construire et les implantations en tenant compte de la relation des bâtiments avec la voie ou l'espace public (favorisant des constructions en façade de rue), tout en préservant l'intimité des espaces privés,

notamment des jardins situés en cœur de parcelle.

Afin de favoriser un aménagement qualitatif du tissu pavillonnaire, la ville de Saint-Jean-de-Braye recommande d'appliquer les règles suivantes :

- Lorsque deux constructions résultant d'une division parcellaire ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égal à la hauteur de la construction à édifier.
- Pour les parcelles dont la profondeur est supérieure ou égale à 20 mètres, l'implantation des constructions doit respecter un retrait minimum de 8 mètres par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.
- Pour les parcelles dont la profondeur est inférieure à 20 mètres, l'implantation des

constructions doit respecter un retrait de fond de parcelle au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

- De plus, pour les constructions relevant de la sous-destination Logement, l'implantation et la conception des constructions doivent

■ LINÉAIRE DES FAÇADES À L'ALIGNEMENT DES VOIES

Afin de garantir leur insertion architecturale dans l'environnement bâti, les constructions nouvelles doivent intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. À défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne doit pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique.

Afin de favoriser la diversité des formes bâties et d'éviter la monotonie du paysage des rues, la ville de Saint-Jean-de-Braye recommande :

- Les constructions dont le linéaire est supérieur ou égal à 14 mètres, des

■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur différente de celle prévue à la définition générale

assurer un ensoleillement des façades des constructions à édifier au moins égal à 2 heures au solstice d'hiver pour au moins 80 % des logements.

fragmentations dans le volume bâti pourront être imposées, afin d'assurer l'insertion harmonieuse de la construction dans son environnement urbain,

- En cas de constructions groupées, les façades devront exprimer le découpage parcellaire réel ou d'usage (constructions mitoyennes).

Définition de la fragmentation :

Création de vides dans le plan de façade de la construction. Les vides peuvent être horizontaux (de type retrait de façade) ou verticaux (de type créneau).

de la zone concernée peut être imposée en vue d'harmoniser les hauteurs à l'égout ou au faîtage avec celles des constructions voisines.

