

**DEPARTEMENT
DU LOIRET**

**VILLE DE
SAINT JEAN DE LA RUELLE**

Nombre de Conseillers en exercice : 33

**OBJET : 2026-56 ZAC Alleville Nord –
Modification du Cahier des Prescriptions
Urbaines, Architecturales, Paysagères et
Environnementales (CPAUPE)**

Le Maire, soussigné, certifie que la convocation du Conseil Municipal et la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal ont été affichées en Mairie, conformément aux articles L 2121-10, L 2121-25, et R 2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.



Fabien RIVIERE DA SILVA
Maire de Saint Jean de la Ruelle
Vice-Président d'Orléans Métropole

Anne LE BIHAN
Secrétaire de séance

**REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 29 JUIN 2026

L'An Deux Mille Vingt-Six, le 29 juin 2026 à 19 heures, le Conseil Municipal de SAINT JEAN DE LA RUELLE légalement convoqué, s'est réuni à la salle Anna Marly sous la Présidence de Monsieur Fabien RIVIERE DA SILVA, Maire.

PRESENTS :

M. RIVIERE DA SILVA	Mme GAUTHIER
Mme DESNOUES	M. FREDI
M. THIBAUDAT	Mme BAROINI
Mme LE BIHAN	M. PERNIN
M. HUBERT	Mme LOQUET
Mme BELLIZIO	Mme PAROU
M. GBEDAHOU	M. LAFRAYHI
Mme HAMEAU	M. MONGAS
M. PAOLI	M. REGNIER
Mme BUREAU	Mme BALLA
Mme PARAYRE	M. MABOUSSOU
Mme BERANGER	M. ASSAM
Mme BOIS	M. HUYGHUES DES ETAGES
M. LENORMAND	M. POULET

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS ET REPRESENTES : M. PIVAIN a donné pouvoir à M. THIBAUDAT, Mme GAMBONI a donné pouvoir à Mme LE BIHAN, Mme VIEIRA a donné pouvoir à M. POULET et Mme DAHOU a donné pouvoir à M. HUYGHUES DES ETAGES.

ABSENT : M. CHAILLOU.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme LE BIHAN

2026-56 ZAC Alleville Nord – Modification du Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères et Environnementales (CPAUPE).

En juillet 2011, la ville de Saint Jean de la Ruelle décidait la création de la ZAC Alleville Nord et en confiait l'aménagement à la société Bâtir-Centre [devenue Valloire Habitat]. Par délibération du 29 mars 2022, la ville de Saint Jean de la Ruelle approuvait les termes du Cahier de Cession de Terrain (CCCT) et du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la ZAC Alleville Nord pour les rendre compatibles avec le nouveau zonage du PLUm approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 7 avril 2022.

Au cours des aménagements réalisés par Valloire Habitat, plusieurs modifications du plan de composition initial sont intervenues. Il s'agit notamment du découpage des îlots de la zone d'activité prenant en compte le débouché de la passerelle piétons-cycles et la configuration de l'extrémité ouest de la rue Gisèle Halimi et prenant en compte la canalisation de gaz DN 100-1959 de Fleury les Aubrais à la Chapelle Saint Mesmin référencée en servitude d'utilité publique (SUP) au Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUm) et imposant une zone non-aedificandi de 2 m de part et d'autre de la canalisation.

Dans ces conditions, il convient d'actualiser le plan de constructibilité qui figure au CPAUPE.

Le CPAUPE étant annexé au CCCT et ces deux documents étant annexés à chaque acte de vente, les règles et prescriptions qu'ils fixent s'imposent ainsi à l'ensemble des acquéreurs, constructeurs et opérateurs au sein de la ZAC. Ils peuvent être rendus opposables aux acquéreurs des lots ainsi qu'à l'administration lors de l'instruction et de la délivrance du permis de construire, s'il est approuvé par le Conseil Municipal et s'il fait l'objet des mesures de publicité prévues au Code précité.

Par conséquent, afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions contenues au CPAUPE actualisé de la ZAC « Alleville Nord » à l'ensemble des services et des administrés, ce document est soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

Il est proposé aux membres du Conseil Municipal :

- d'approuver la modification du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur le plan de constructibilité de la ZAC Alleville Nord, ci-annexés,
- d'autoriser la publicité du CPAUPE en mettant en œuvre les mesures prévues à l'article D.311-11-1 du code de l'urbanisme,
- de définir en conséquence les modalités de publicités suivantes :
 - la mention de l'approbation de la modification du CPAUPE de la ZAC Alleville Nord sera affichée pendant un mois en mairie (Hôtel de Ville et Direction de l'Aménagement et du Renouvellement urbain) et diffusée sur le site internet de la ville,
 - Le CPAUPE sera mis à disposition du public, à la Direction de l'Aménagement et du Renouvellement urbain – 77 rue Croix Baudu à Saint Jean de la Ruelle, sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.

Il est précisé que l'opposabilité du CCCT et du CPAUPE portant sur la ZAC Alleville Nord sera effective à l'expiration du délai d'affichage d'un mois mentionné ci-avant.

Vu l'article L2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.111-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2007 décidant la création de la ZAC « Alleville Nord »,



Vu le plan local d'urbanisme métropolitain (PLUm) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 7 avril 2022,

Vu la délibération du Conseil municipal approuvant la modification du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur le plan de constructibilité de la ZAC Alleville Nord, en date du 29 mars 2022,

Conformément aux dispositions des articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme introduites par la Loi ELAN du 23 novembre 2018, il est précisé que lorsque le Cahier des Charges de Cession de Terrains a fait l'objet d'une approbation en Conseil Municipal ainsi que des mesures de publicité prévues au même Code, ses dispositions, y compris les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'il contient, sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Vu l'avis favorable de la commission municipale d'aménagement durable et transition écologique réunie le 3 juin 2026,

Vu l'avis favorable du bureau municipal du 22 juin 2026,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

APPROUVE les modifications du Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur le plan de constructibilité de la ZAC Alleville Nord, ci-annexés.

 Fabien RIVIERE DA SILVA Maire de Saint Jean de la Ruelle Vice-président d'Orléans Métropole	 Anne LE BIHAN Secrétaire de séance
---	---

« Le Maire certifie, sous sa responsabilité :

- le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr>, et ce, dans le délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat,
- informe que dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, que cette démarche interrompt le délai de recours contentieux qui recommencera à courir, soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai. »