

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Saint Jean de la Ruelle



### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Approuvé le 01/06/2006

## Cadre réglementaire

Dans le cadre de la loi *Solidarité et Renouvellement Urbains* modifiant le code de l'urbanisme, les Plans d'Occupation des Sols (POS) deviennent des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Tout POS qui n'a pas été arrêté avant le 1er avril 2001 est soumis à cette loi et doit donc être révisé selon la nouvelle procédure. C'est le cas du POS de Saint-Jean-de-la-Ruelle dont la dernière révision remonte à mai 1995.

La principale différence entre le PLU et l'ancien POS se trouve dans l'obligation pour les communes d'élaborer un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui présente le projet communal.

### Le projet d'aménagement et de développement durable :

La loi *Urbanisme et Habitat* a clarifié le contenu du PLU et la fonction du PADD en particulier. Au terme de la loi, le PLU se compose de 3 ou 4 parties : le rapport de présentation comprenant le diagnostic, le PADD de la commune, les orientations d'aménagement si la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs et le règlement. Son élaboration s'accompagne de diverses procédures de concertation et d'enquête publique.

La loi SRU rendait opposable aux tiers le PADD. Avec la nouvelle loi *Urbanisme et Habitat*, le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

Allégé d'un contenu juridique, **le PADD** garde sa place capitale : il est la «clef de voûte» du PLU, les parties du PLU qui ont une valeur juridique doivent être cohérentes avec lui. **Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune pour les 10 à 20 ans à venir.**

*Art. R.123-3 :*

*Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.*

---

## **Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint Jean de la Ruelle :**

- 1- affirmer et consolider le centre-ville,
  - 2- confirmer les polarités secondaires, émergentes ou futures dans la ville multipolaire,
  - 3- mettre en relation les différents quartiers de la ville,
  - 4- valoriser les berges de la Loire et leur ouverture vers la ville
- 

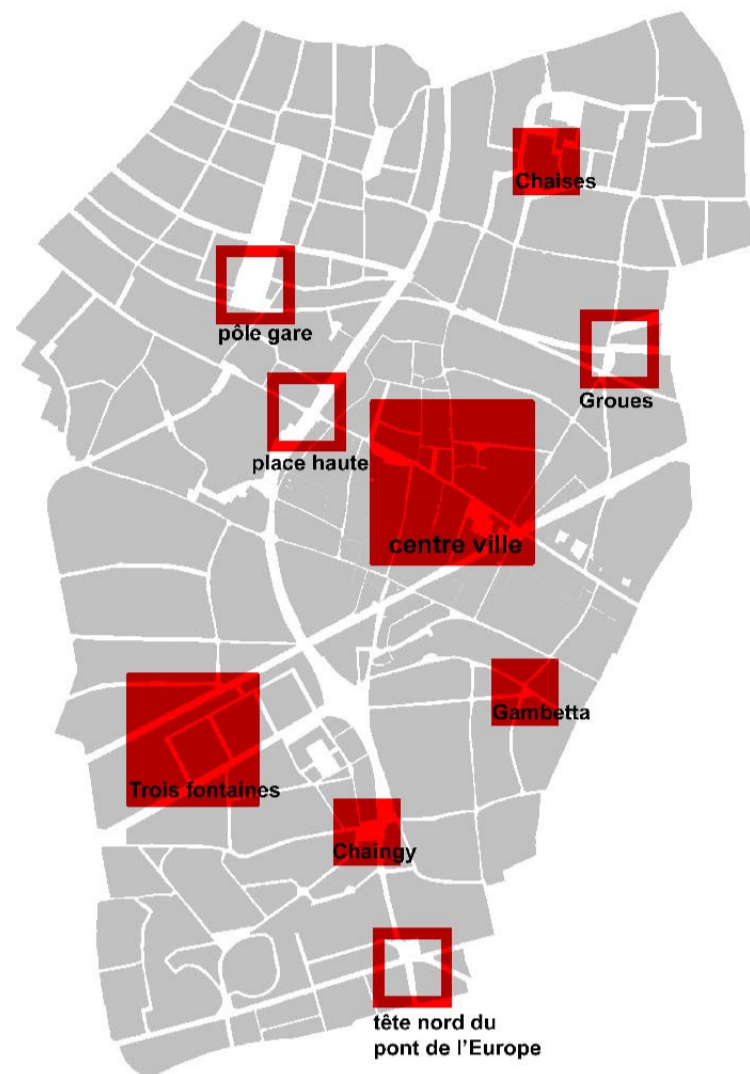
### **Introduction:**

Ville de tradition agricole puis industrielle, Saint Jean de la Ruelle s'est développée très rapidement ces 50 dernières années au contact d'Orléans. Elle accueille une population de 16 560 habitants (recensement 1999) sur un territoire de 650 hectares, et compte parmi les 5 communes de plus de 10 000 habitants de l'agglomération orléanaise. Saint Jean de la Ruelle joue un rôle important dans le développement de l'agglomération, notamment comme pôle d'appui de l'Ouest orléanais.

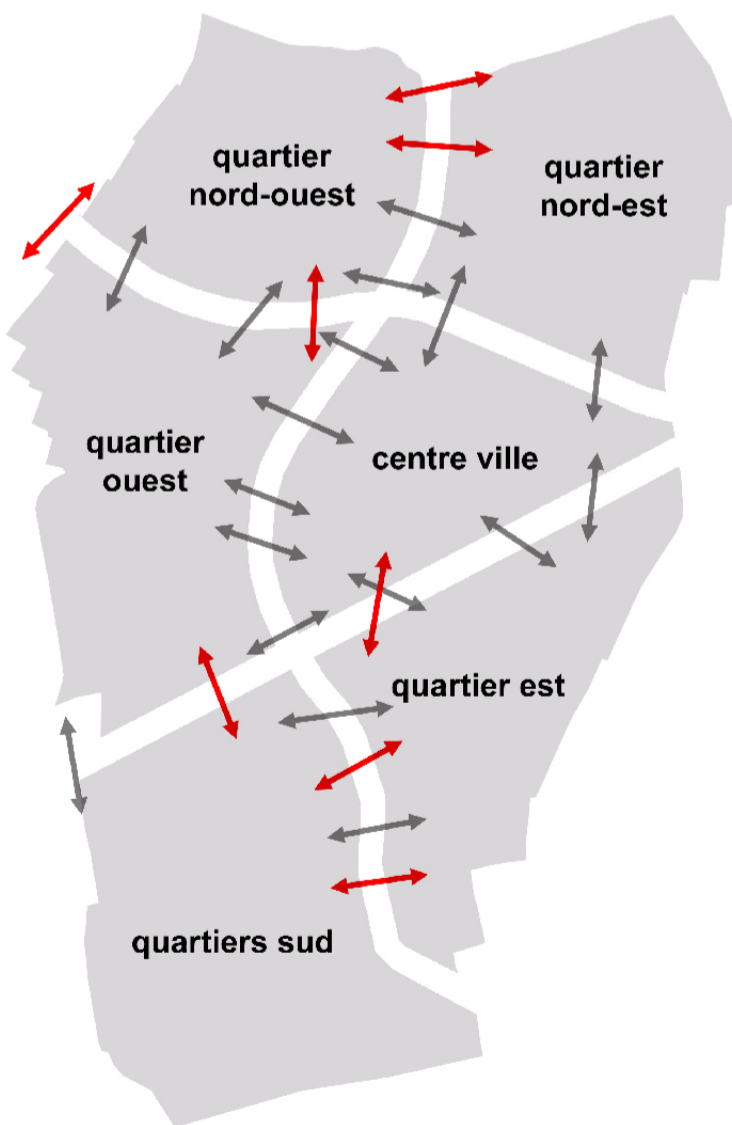
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable propose une image d'ensemble de la ville à moyen et à long terme qui constitue une référence pour les interventions multiples échelonnées dans le temps. En associant objectifs à long terme et actions à court terme, il s'inscrit dans une volonté d'aménagement durable.



l'affirmation et la consolidation du centre-ville



la confirmation des polarités secondaires, émergentes ou futures dans la ville multipolaire



la mise en relation des différents quartiers de la ville



la valorisation des berges de la Loire et leur ouverture vers la ville

La réflexion sur la ville de demain embrasse deux échelles : l'ensemble de la ville et la nature des nouveaux quartiers. L'ensemble de la ville, la ville comme globalité intègre le passé et l'avenir, les quartiers existants et les quartiers futurs ; le projet d'aménagement et de développement durable de Saint-Jean-de-la-Ruelle part d'une redéfinition de leurs relations. Les quartiers nouveaux s'inscrivent dans l'ensemble mais proposent une réponse nouvelle aux questions de l'habitat, du travail, des loisirs et des déplacements. Le projet prend en compte l'évolution des modes de vie et le changement des mentalités.

**Prenant appui sur ce double caractère, la ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle choisit de veiller à ce que chacun ait sa place dans la collectivité. Le projet de ville (PADD), lieu d'expression des ambitions communales, intègre totalement cette volonté en cherchant à favoriser la mixité sous tous ses aspects, sociale, intergénérationnelle, d'origines et fonctionnelle, dans l'ensemble des projets portés par la ville. Dans le souci de consolider le lien social, la ville décline cette volonté de mixité autour d'axes majeurs : assurer une mixité de l'habitat, maintenir et développer les activités économiques et l'emploi, et offrir un service public de qualité ouvert à tous.**

**Le projet d'aménagement repose sur quatre thèmes :**

- **l'affirmation et la consolidation du centre-ville**
- **la confirmation des polarités secondaires, émergentes ou futures dans la ville multipolaire**
- **la mise en relation des différents quartiers de la ville**
- **la valorisation des berges de la Loire et leur ouverture vers la ville**

► Porteur de l'identité des habitants et de l'image de la commune, le centre est ce sur quoi peuvent se fédérer les différents quartiers. **L'affirmation du centre et de son attractivité** pour le mettre à l'échelle des enjeux que la ville se donne combine différentes actions :

- l'affirmation et la préservation du centre symbolique, notamment par le renforcement d'un espace public majeur qui exprime son dynamisme et permette aux habitants de s'y retrouver ;
- le développement du centre vers l'est sur le site de la Boeche (nouveau quartier résidentiel) et vers l'ouest autour du Clos de la Jeunette, avec le souhait d'accueillir au coeur de la ville ses personnes âgées et de nouvelles familles ;
- la valorisation du patrimoine végétal de la ville en améliorant l'accessibilité des jardins publics par une trame verte de circulations douces, tout en s'appuyant sur le patrimoine arboré privé qui participe au paysage de la ville.

► Partant de ce centre ville attractif, la ville s'organise autour d'**une multipolarité de proximité** à partir de laquelle chaque quartier dispose de l'ensemble des services de proximité nécessaires à la qualité de vie des habitants. La vie des quartiers fait la richesse de la ville. C'est là que se créent les solidarités. Il est indispensable de les rendre vivants en permettant l'équilibre entre habitat, commerces, services et activités. Le projet d'aménagement prévoit d'organiser cette ville multipolaire par une série d'actions coordonnées :

- requalifier les **polarités existantes**, comme le centre commercial des Trois Fontaines avec l'amélioration de son accessibilité, et les pôles commerciaux des Chaises, Gambetta et Dix Arpents ;
- développer les **polarités émergentes** que sont la place Paul Bert et la tête nord du pont de l'Europe, le pôle du chemin de Chaingy au croisement du tramway et de la voie de désenclavement du quartier des Salmoneries, et le pôle Beauhaire-rocade et sa «place haute» ;
- construire deux **nouveaux pôles de vie** : les futurs quartiers du nord-ouest et des Groues.

La libération progressive des derniers terrains naturels du Nord-Ouest et militaires des Groues offre un potentiel important pour le développement de la ville. L'urbanisation mesurée de ces terrains s'appuie sur la réalisation de la voie de liaison est-ouest qui jouera le rôle de colonne vertébrale à partir de laquelle s'organiseront les rues des futurs quartiers. Le quartier Nord-Ouest offrira un nouveau pôle de vie avec des commerces, des activités, une plaine des sports et des équipements publics, voire une gare, qui feront lien entre les quartiers. Le quartier des Groues accueillera une nouvelle population dans un cadre agréable autour d'un parc urbain intercommunal et de nouvelles activités économiques, dans une relation étroite avec le centre-ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

► Cette ville fondée sur la mixité et la multipolarité doit s'appuyer sur **un maillage d'espaces publics qui favorisent les liens** entre les quartiers. Cette trame urbaine cherche à atténuer l'impact des coupures subies par le territoire stéoruellan au travers de différentes propositions :

- l'extension du centre au-delà des coupures pour le relier plus aisément au reste de la ville par l'aménagement de places comme points d'accroche entre les quartiers ;
- la création de nouveaux franchissements des voies ferrées et de la rocade ;
- la requalification des grandes infrastructures comme l'avenue Pierre Mendès France et la rocade (actuelle rue Henri Pavard) : ces voiries, tout en gardant leur vocation première de lien, doivent gagner leur qualité d'espace de vie et s'intégrer dans la ville. Elles doivent permettre d'accueillir d'autres modes de déplacements : les piétons, les vélos par l'aménagement de larges trottoirs plantés ;
- l'arrivée du tramway : cette nouvelle liaison directe de transport collectif reliera la ville et ses quartiers sud au centre d'Orléans.

► **La Loire** est un élément essentiel du paysage de la ville, elle offre à la ville un vaste espace naturel. Ses accès manquant de lisibilité, les Stéoruellans perçoivent mal l'identité ligérienne de la ville. Mais accéder à la Loire n'en reste pas moins un souhait exprimé par les habitants. Ouvrir la Loire au reste de la ville et reconquérir ces berges par des promenades, parcs et points de vue constitue une des priorités du projet d'aménagement et de développement durable de la ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle.

► Dans une volonté d'affirmer son ouverture sur l'agglomération, la ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle intègre, dans son territoire, des **projets intercommunaux** qui lui permettront de nouer des liens forts avec les communes voisines : tête Nord du Pont de l'Europe et quartier des Groupes, qui font l'objet de deux schémas d'aménagement d'ensemble intercommunal.





