

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

Commune de Saint Jean de la Ruelle



ADDITIF N°2 AU RAPPORT DE PRESENTATION

Modification n° 1
du Plan Local d'Urbanisme
- Lieudit Champ Huet -



**Approuvée par délibération du
Conseil municipal du 27 mai 2011**

Direction de l'Aménagement et
du Développement Durable

PREAMBULE

En l'application de l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme, le présent document complète le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint Jean de la Ruelle, par des éléments de diagnostic et d'analyse relatifs aux terrains concernés et justifie les changements apportés.

Ce projet de modification est soumis à enquête publique en application des articles L 123-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des habitants de la commune et avis des personnes publiques consultées, le projet sera le cas échéant modifié et présenté au Conseil Municipal pour approbation.

SOMMAIRE

RAPPEL SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE PLU.....	4
PARTIE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT PROCHE	5
1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SITE	5
2. MILIEU NATUREL ET MILIEU PHYSIQUE.....	6
2.1. <i>Contexte écologique</i>	6
2.2. <i>Géologie</i>	7
3. CARACTERISTIQUES URBAINES	8
3.1. <i>Trame foncière et zonage</i>	8
3.2. <i>Servitudes d'utilité publique</i>	9
PARTIE II : MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION	12
1. RAPPEL DES ORIENTATIONS SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)	12
2. MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION	13
PARTIE III : INCIDENCES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET	14

RAPPEL SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Saint Jean de la Ruelle a été approuvé par délibération du conseil municipal le 1^{er} juin 2006. Il ne s'agit pas d'un document figé. En effet, il doit s'adapter aux transformations de la ville, de ses quartiers et à l'évolution des nouveaux besoins de la population. Ainsi, il a déjà fait l'objet d'une mise en compatibilité par arrêté préfectoral du 10 janvier 2008 (prise en compte de la déclaration d'utilité publique des travaux de réalisation de la seconde ligne de tramway de l'Agglomération orléanaise) et d'une mise à jour le 26 juin 2009 (portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres).

La modification du PLU se justifie alors pour améliorer le contenu du document en actualisant une règle ou en adaptant des limites de zonage. La survenance de projets sur le territoire communal amène aujourd'hui la commune à revoir son zonage.

Il peut être fait usage de la procédure de modification conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme. Considérant que le présent projet :

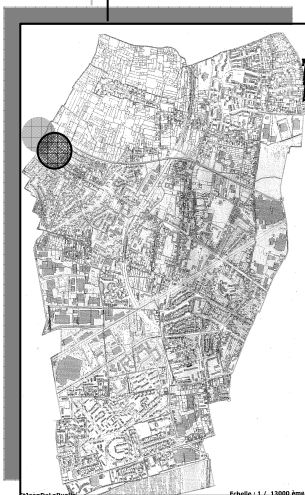
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Les différentes phases administratives de la modification sont les suivantes :

1. délibération du Conseil Municipal décidant la mise en œuvre de la procédure de modification du PLU,
2. notification du projet de modification aux personnes publiques associées,
3. saisine par le Maire du Président du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur,
4. arrêté du Maire soumettant à enquête publique le projet de modification,
5. enquête publique d'une durée d'un mois à l'issue de laquelle le projet est éventuellement modifié pour tenir compte des remarques émises,
6. délibération du Conseil Municipal approuvant la modification du PLU.

PARTIE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT PROCHE

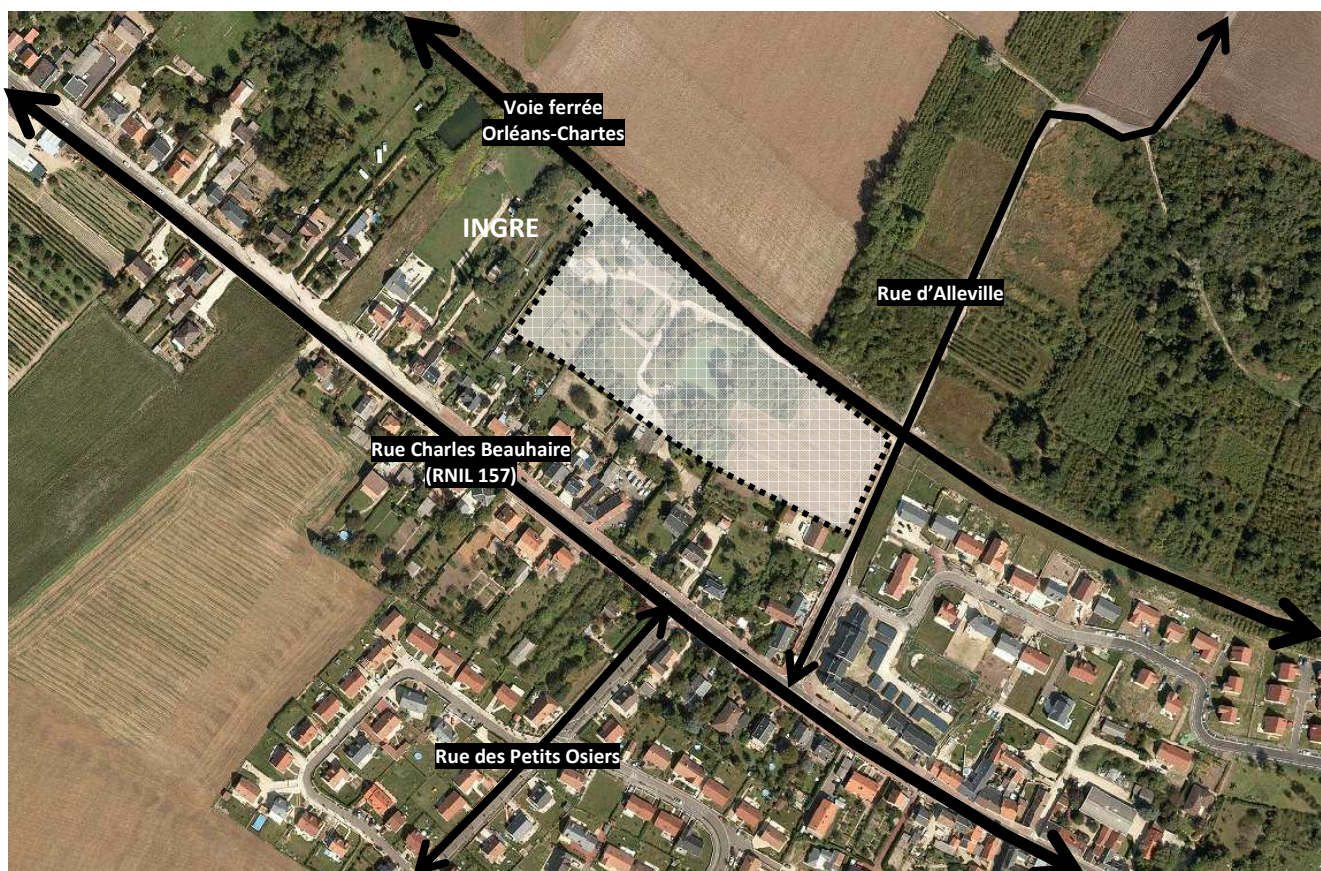
1. Localisation et caractéristiques principales du site



Le périmètre concerné par la présente modification est situé au Nord Ouest de la commune, en limite communale avec Ingré, dans un quartier résidentiel composé majoritairement d'habitat individuel.

Ce cœur d'îlot de 1,8 hectare environ est délimité à l'Ouest par la limite communale avec Ingré, au Nord par la voie ferrée Orléans-Chartres, à l'Est par la rue d'Alleville et au Sud par d'anciens bâtiments agricoles et maisons de faubourg situés le long de la rue Charles Beauhaire.

La modification du PLU survient pour ajuster le développement de l'urbanisation à court terme qui est prévu sur ce secteur, dans la continuité du programme immobilier composé d'un ensemble de petits pavillons (diffus et lotissements) avec jardins et logements collectifs (locatifs sociaux) qui a vu le jour au début des années 2000 de l'autre côté de la rue d'Alleville.



2. Milieu naturel et milieu physique

2.1. Contexte écologique

Le périmètre se compose de deux parties distinctes :

- une partie Nord-Est comprenant, en bordure de la rue d'Alleville, un terrain nu avec, à l'arrière, un grand potager bordé en fond par quelques arbres (chênes, peupliers, bouleaux, sapins)



Rue d'Alleville

- une partie Nord-Ouest comprenant un petit étang d'une superficie de l'ordre de 850 mètres carrés entouré de zones boisées (bouleaux, chênes et résineux variés), de quelques arbres d'ornement (pins parasols, albizia, oliviers, etc...) et de pelouses.

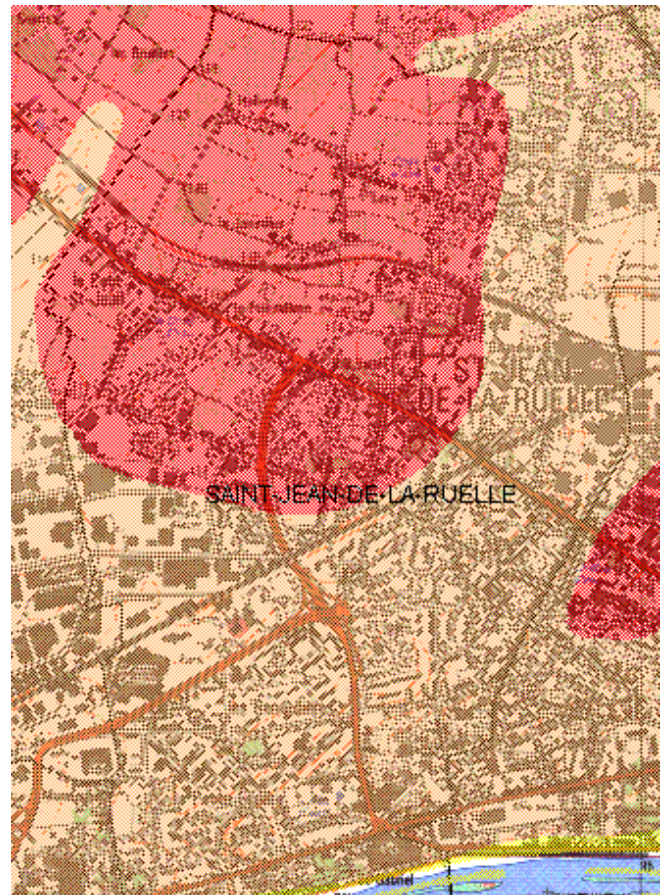


2.2. Géologie

Dans la partie Nord-Ouest de la commune, les formations burdigaliennes (sables de l'orléanais) recouvrent le calcaire aquitain. C'est donc le substrat présent à l'affleurement dans le périmètre d'étude. Mis en place après une phase d'érosion du calcaire de Beauce, ces sables de l'orléanais en ont comblé les irrégularités sur une épaisseur pouvant atteindre 20 m. Il s'agit d'un mélange de sables blancs, gris ou jaunâtres, souvent rouillés en surface, moyennement argileux. Des lentilles d'argile grise ou verte sont intercalées à tous les niveaux.

En raison de la présence d'argiles burdigaliennes, le site est placé en niveau d'aléa fort (carte d'aléas retrait/gonflement – BRGM).

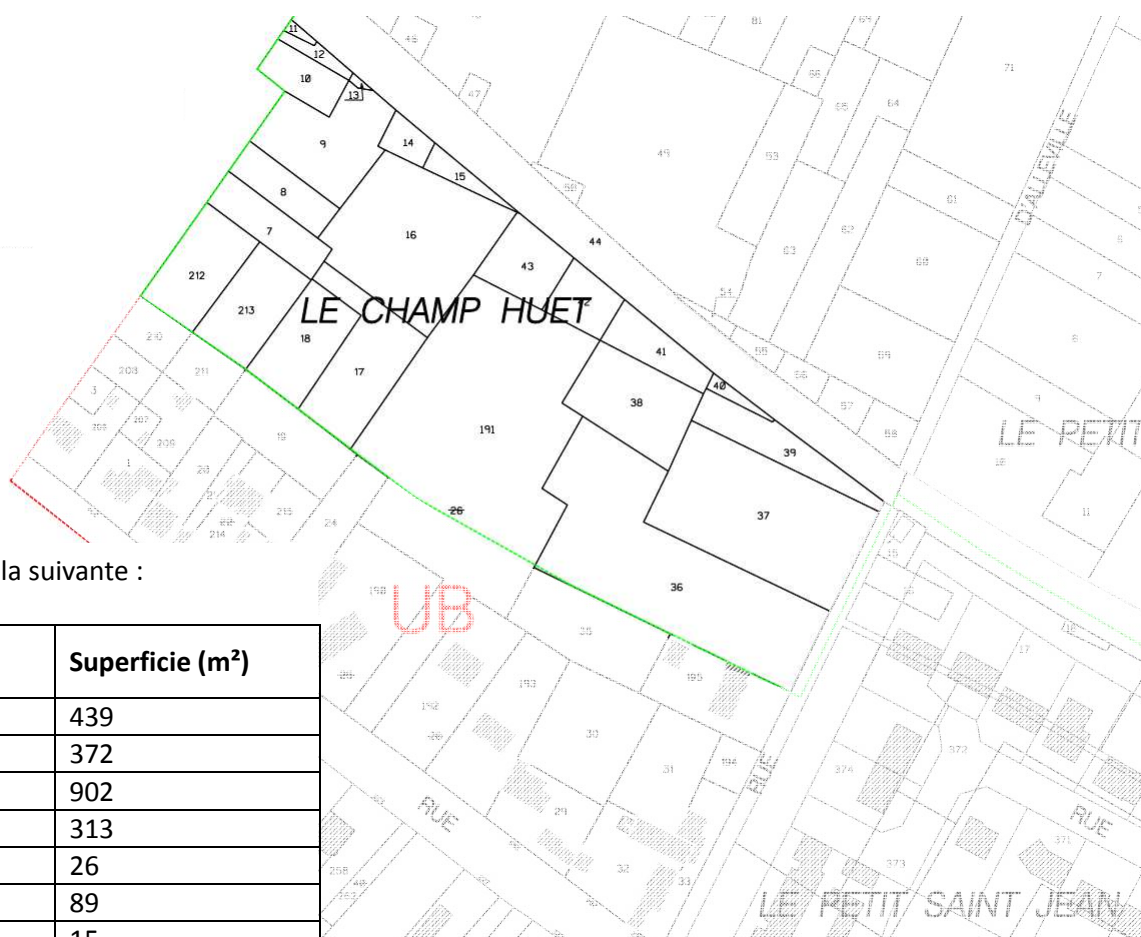
Aucune cavité souterraine (inventaire BRGM) n'est répertoriée dans le périmètre d'étude.



3. Caractéristiques urbaines

3.1. Trame foncière et zonage

Le périmètre concerne 23 parcelles réparties entre six propriétaires pour une superficie totale d'environ 1,8 hectare.



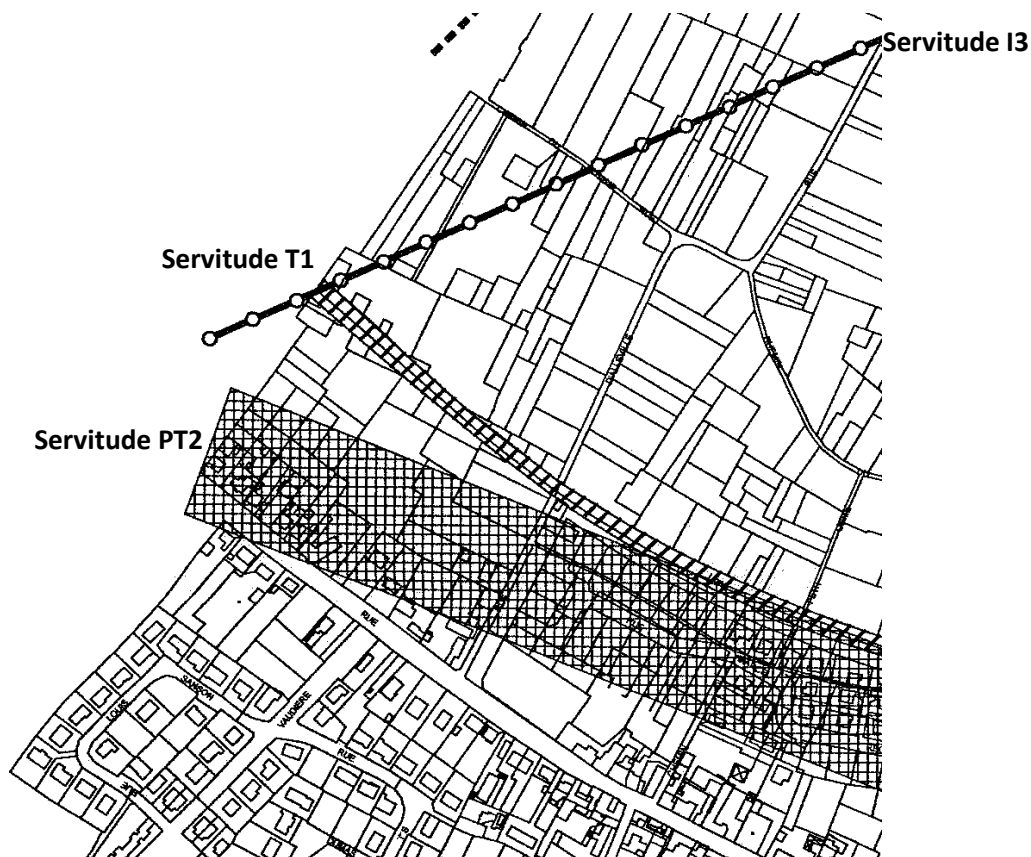
La répartition est la suivante :

Références cadastrales	Superficie (m ²)
AB-7	439
AB-8	372
AB-9	902
AB-10	313
AB-11	26
AB-12	89
AB-13	15
B-14	152
AB-15	137
AB-16	1803
AB-17	938
AB-18	645
AB-36	2923
AB-37	2117
AB-38	865
AB-39	520
AB-40	67
AB-41	372
AB-42	321
AB-43	466
AB-191 (en partie)	3500
AB-212	666
AB-213	660
23 parcelles soit	18 308 m²

Le périmètre est actuellement situé en **zone à urbaniser (AU)** du règlement du plan local d'urbanisme. Cette zone englobe les terrains actuellement peu ou pas équipés. Elle doit permettre l'extension organisée de l'urbanisation (habitat, commerces, activités) mais aussi des équipements d'accompagnement et de développement de la commune. Le passage à l'urbanisation peut se faire selon deux voies : la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), selon les orientations d'aménagement définies par le projet d'aménagement communal ou la modification du Plan Local d'Urbanisme, ce qui a été retenu, compte tenu de la faible superficie du projet.

3.2. Servitudes d'utilité publique

Le périmètre est impacté par plusieurs servitudes :



Servitude T1 – Voie ferrée

Le site est situé en bordure de la voie ferrée Orléans-Chartres qui accueille un faible trafic de marchandises. Un projet de réouverture de cette ligne aux voyageurs d'ici 2020 est porté par la Région Centre.

Cette servitude relative aux chemins de fer soumet les riverains à certaines obligations. Notamment, il est interdit de procéder à l'édification de toute construction autre qu'un mur de clôture, dans une distance de 2 mètres d'un chemin de fer, de planter des arbres à moins de 6 mètres et des haies vives à moins de 2 mètres de la limite de la voie ferrée. L'ensemble des dispositions liées à cette servitude est annexé au PLU – liste et fiches annexes des servitudes d'utilité publique – 7a.

Servitude PT2 – servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

L'ensemble des dispositions liées à cette servitude est annexée au PLU – liste et fiches annexes des servitudes d'utilité publique.

Servitude I3

Un feeder gaz, Ø 100, traverse le site en bordure Nord-Ouest (antenne Orléans-Lois)

Cette canalisation est soumise à des servitudes. Des bandes non aedificandi sont instaurées comme suit :

Canalisation	Catégorie	Bande non aedificandi		Rayon du cercle glissant	Rayon du second cercle
Antenne Orléans-Lois	B	2 m	2 m	15 m	10 m

Dans la largeur des bandes non aedificandi citées ci-dessus, cette servitude entraîne pour le propriétaire une obligation de ne pas procéder, sauf accord préalable de GRTgaz, à la modification du profil du terrain, à des constructions, à des plantations d'arbres ou de poteaux et à l'édification de murettes (les murettes ne dépassant pas 0,40 m tant en profondeur qu'en hauteur sont autorisées). La catégorie d'emplacement des ouvrages ainsi que les caractéristiques des tubes imposent un coefficient d'occupation des sols avec les contraintes suivantes :

- Catégorie B : densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare et une occupation totale dans le cercle des effets létaux significatifs (second cercle) entre 30 et 300 personnes

Dans tous les cas, dans le cercle des effets létaux (cercle glissant) :

Pas d'ERP de 1^{ère} à 3^{ème} catégorie,

Pas d'immeuble de grande hauteur,

Pas d'ICPE soumise à autorisation ni de sites SEVESO

Dans un second cercle :

Pas d'ERP de 4^{ème} catégorie ni d'établissement de plein air de 5^{ème} catégorie de plus de 100 personnes,

Pas d'immeuble de grande hauteur

3.3. Les réseaux

Alimentation en eau potable :



Le site est desservi par :

- une canalisation de diamètre 250, rue d'Alleville,
- une canalisation de diamètre 100, rue Charles Beauhaire

Réseaux d'assainissement :



Le site est desservi par :

- une canalisation, rue d'Alleville/rue Marcel Reggui,
- 3 canalisations de diamètre 600, 400 et 200, rue Charles Beauhaire

3.4. Contexte sonore

Au Sud, se trouve un axe routier à fort passage, la rue Charles Beauhaire (RNIL 157). L'arrêté préfectoral du 24 avril 2009 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Loiret classe ce tronçon en catégorie 2. Le Sud de l'îlot se situe dans la zone affectée par le bruit (largeur de 100 mètres) où doivent être respectées des mesures d'isolation phonique pour toute nouvelle construction (cf. pièce annexes au PLU 11 et 11a qui ont fait l'objet d'une mise à jour du PLU par arrêté municipal du 26 juin 2009).



3.5. Patrimoine

Le site se situe en dehors de tout périmètre de protection lié à la présence de monuments historiques, site classé ou site inscrit.

Le PLU recense neuf sites ou indices de sites archéologiques dont un site attesté dans les sources archivistiques ou cartographiques de Saint Jean de la Ruelle, à l'angle rue d'Alleville/Chemin des Gouffres, situés à plus de 500 mètres du projet :

- n° 4 : Halleville dès 947.

PARTIE II : MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION

1. Rappel des orientations schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du Plan local d'urbanisme (PLU)

▪ le SCOT

Document stratégique, le SCOT présente les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement du territoire pour les 20 ans à venir.

Approuvé le 18 décembre 2008, le SCOT de l'Agglomération orléanaise repose sur cinq axes forts :

- s'engager en faveur d'une logique urbaine de densification raisonnable,
- favoriser les modes de déplacements urbains les moins polluants,
- protéger la biodiversité à l'intérieur de l'aire urbaine et en périphérie et veiller à préserver la ceinture boisée et les espaces naturels à forte valeur écologique,
- mener une action volontariste pour la protection de l'eau,
- favoriser un développement économique compatible avec le développement durable : intensification des efforts de recherche et d'innovation en matière de protection de l'environnement et réduction des exclusions.

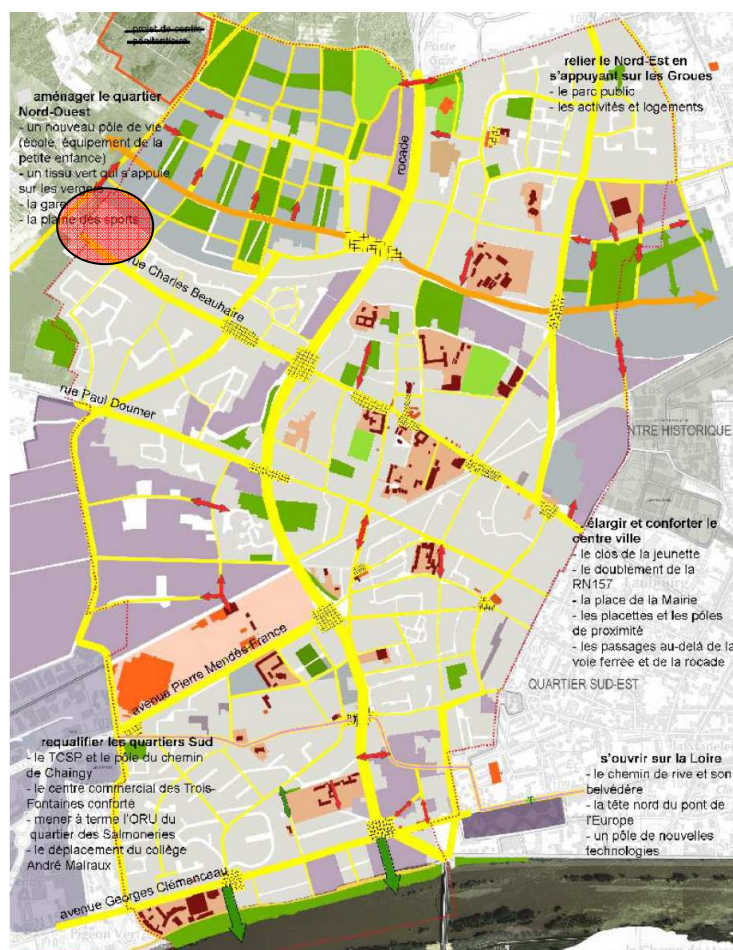
▪ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Saint Jean de la Ruelle est doté d'un PLU qui a été approuvé le 1^{er} juin 2006.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU s'articule autour de quatre orientations principales qui visent à conforter la position et l'attractivité de la ville au sein de l'agglomération orléanaise et à répondre aux besoins de sa population actuelle.

Ces orientations sont :

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



Le périmètre concerné par la présente modification est situé à l'interface de l'urbanisation existante et à venir. Il s'inscrit dans le prolongement des opérations d'aménagement réalisées au début des années 2000 et préfigure la future extension urbaine au Nord de la voie ferrée (secteur Alleville Sud).

2. Motifs et contenu de la modification

La ville de Saint Jean de la Ruelle, située au cœur de l'agglomération orléanaise, connaît une forte pression foncière. Pour faire face à cette demande croissante, le lieudit Champ Huet est idéalement situé, à proximité immédiate d'un axe de circulation majeur desservi par le réseau de transports de l'Agglomération orléanaise (TAO), la rue Charles Beauhaire et de la voie ferrée Orléans-Chartes dont l'ouverture au trafic voyageur est prévu dans les prochaines années.

L'îlot concerné est une enclave non urbanisée. Cette future extension urbaine se fera en continuité des masses bâties existantes et permettra une densification du secteur, tout en préservant des espaces verts de qualité.

La modification proposée vise à :

- modifier le zonage des parcelles, aujourd'hui en zone AU: classement en zone UB (cf. règlement - pièce n°....) comme les parcelles alentours. Ce zonage, à vocation d'habitat, de commerces et d'activités s'étend sur des quartiers en cours de densification dont il convient de confirmer l'aspect verdoyant sans imposer des formes architecturales trop contraignantes.

Le zonage UB concerne la majorité du territoire stéoruellan puisqu'il couvre environ les 2/3 de la commune.

- créer trois emplacements réservés (ER) :

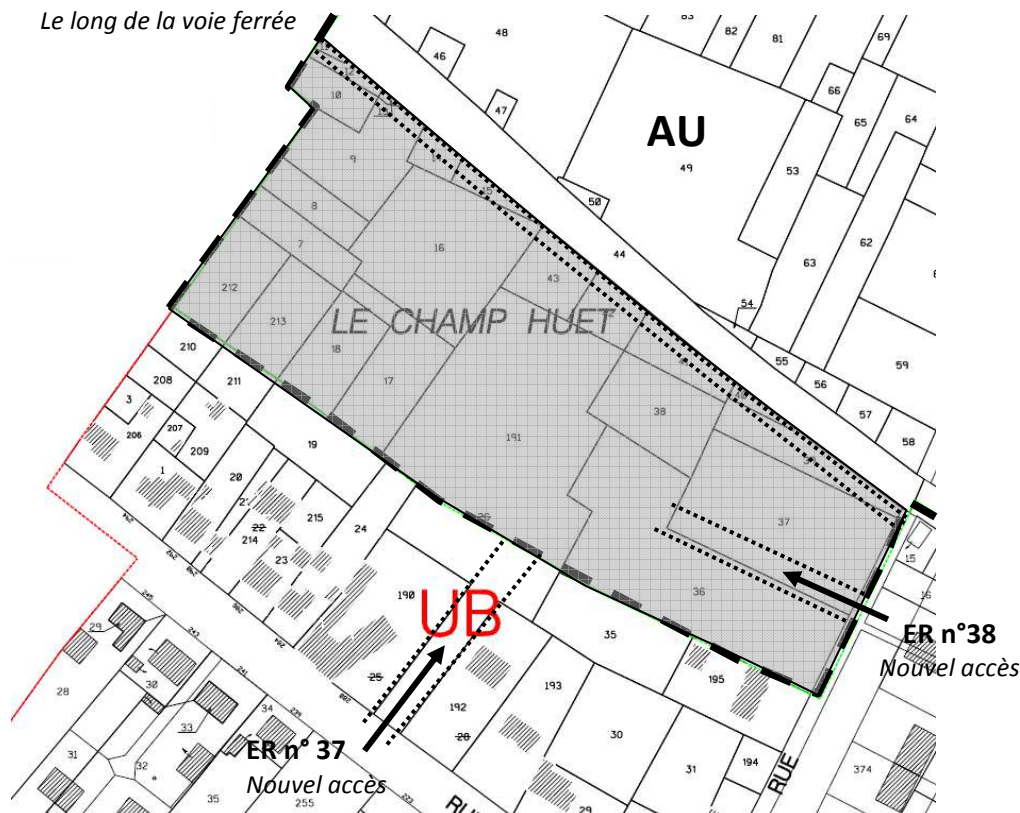
*deux emplacements réservés afin de matérialiser les futurs accès qui désenclaveront ce cœur d'îlot : **ER n°37** : un accès depuis la rue Charles Beauhaire,

ER n°38 : un accès depuis la rue d'Alleville

* un emplacement réservé, **ER n°39** qui assurera une isolation visuelle et phonique de la voie ferrée Orléans-Chartes dont la réouverture est prévue dans les années à venir et permettra un cheminement piétonnier.

ER n° 39

Le long de la voie ferrée



La réalisation de nouvelles constructions permettrait ainsi une densification de cette zone tout en préservant des espaces verts de qualité. La création d'accès par les rues d'Alleville et Charles Beauhaire désenclaverait ce secteur et préfigurerait l'évolution future du quartier.

PARTIE III : INCIDENCES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Le classement de ce site en zone UB permettra une bonne insertion des futures constructions dans leur environnement. En effet, comme nous l'avons vu précédemment le quartier est composé principalement de constructions pavillonnaires et de petits collectifs.

Une attention toute particulière sera portée aux végétaux existants. Les arbres existants seront préservés au maximum. Les constructions futures devront être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets. Un relevé détaillé de tous les arbres sera ainsi joint à tout demande d'occupation du sol avec un projet de plantation (cf. UB 13-1 du règlement du plan local d'urbanisme),

A l'heure actuelle, la principale source de nuisances sonores sur ce secteur est la rue Charles Beauhaire classée en catégorie 3. Cela implique une bande d'isolement acoustique de 100 m de part et d'autre des voies. En vue de la réouverture prochaine de la voie ferrée Orléans-Chartres au trafic voyageur, la création d'un emplacement réservé permettra d'assurer une isolation phonique.

La création de deux autres emplacements réservés permettra un accès automobile par les rues d'Alleville et Charles Beauhaire. Ces amorces de voiries désenclaveront ainsi ce secteur.

La canalisation de transport de gaz borde le nord-ouest du site, elle n'a que peu d'impact sur le secteur : seules trois parcelles sont situées dans la bande non aedificandi. Par ailleurs, dans le cercle glissant d'un rayon de 15 mètres, la densité d'occupation sera comprise entre 8 et 80 personnes par hectare. L'occupation totale dans le cercle des effets létaux significatifs (second cercle d'un rayon de 10 mètres) sera limitée entre 30 et 300 personnes.

Les réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement sont présents rues d'Alleville et Charles Beauhaire. Des extensions seront réalisées pour permettre l'urbanisation de ce secteur ainsi qu'un « bouclage » avec les réseaux présents au Nord de la voie ferrée, à long terme.

Le tableau des surfaces des zones du PLU est ainsi modifié :

		Surfaces du PLU (en ha) avant modification	Surfaces du PLU (en ha) après modification	Variation
Zones urbaines	UA, UAa, UAb	35,24	35,24	0
	UB, UBa, UBb	258,22	260,05	+ 1,83
	UC	68,80	68,80	0
	UH	54,29	54,29	0
	UI, UIa	100,34	100,34	0
	UX	13,26	13,26	0
	Total	530,15	531,98	+ 1,83
Zones à urbaniser	AU, AUh	59,63	57,79	- 1,83
	Total	59,63	57,79	- 1,83
Zones naturelles	N	20,22	20,22	0
	Total	20,22	20,22	0
Superficie de la commune		610,00		