

# PLAN LOCAL D'URBANISME

1

Commune de Saint Jean de la Ruelle

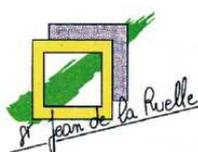


## ADDITIF N°3 AU RAPPORT DE PRESENTATION

**Modification n° 2**  
du Plan Local d'Urbanisme  
- ZAC Alleville-Nord -



Approuvée par délibération du  
Conseil municipal du 8 juillet 2011



**A T E  
L I E  
R 1 5** paysage  
architecture &

GRUPE VALLOIRE  
**BATIR-CENTRE**  
LA SOCIÉTÉ ANONYME D'HLM

## **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

<b>LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE PLU.....</b>	<b>4</b>
<b>PARTIE I : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT PROCHE .....</b>	<b>5</b>
1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SITE.....	5
2. MILIEU NATUREL ET MILIEU PHYSIQUE.....	6
<i>Dans le cadre du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Alleville Nord, l'Institut d'Ecologie Appliquée (IEA) a réalisé l'étude d'impact dont les principaux éléments sont repris ci-dessous :</i> .....	6
2.1. <i>Contexte écologique</i> .....	6
2.2. <i>Topographie du site</i> .....	6
2.3. <i>Géologie</i> .....	6
3. CARACTERISTIQUES URBAINES .....	8
3.1. <i>La trame foncière</i> .....	8
3.2. <i>Les documents d'urbanisme</i> .....	8
3.3. <i>Les réseaux</i> .....	12
3.4. <i>Contexte sonore</i> .....	15
3.5. <i>Patrimoine</i> .....	15
<b>PARTIE II : PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC ALLEVILLE-NORD .....</b>	<b>17</b>
1. LE CONTEXTE .....	17
2. DESCRIPTIF DU PROJET .....	19
3. INCIDENCES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET .....	23
<b>PARTIE III – CONTENU DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>28</b>

## **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<sup>er</sup> 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).

Le Conseil municipal de Saint Jean de la Ruelle a décidé le 21 décembre 2007, la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Alleville-Nord » au nord-ouest de la commune. Ce quartier mixte de 22 hectares accueillera de l'habitat, des activités et des équipements publics autour des thématiques du développement durable. Afin d'atteindre cet objectif, la ville a mis en œuvre une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) en 2010. Cette procédure a associé la Ville, l'ADEME, BATIR CENTRE, aménageur, la SA TRANSFAIRE, animateur AEU et le cabinet d'architectes urbanistes Atelier 15.

La survenance d'un tel projet, dont les orientations d'aménagement ont été définies dans le PLU approuvé en 2006, justifie la modification du PLU qui survient pour adapter les limites de zonage.

Considérant que ce projet communal :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean de la Ruelle, approuvé en juin 2006,
- 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,

Il peut être fait usage de la procédure de modification conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Les différentes phases administratives de la modification sont les suivantes :

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



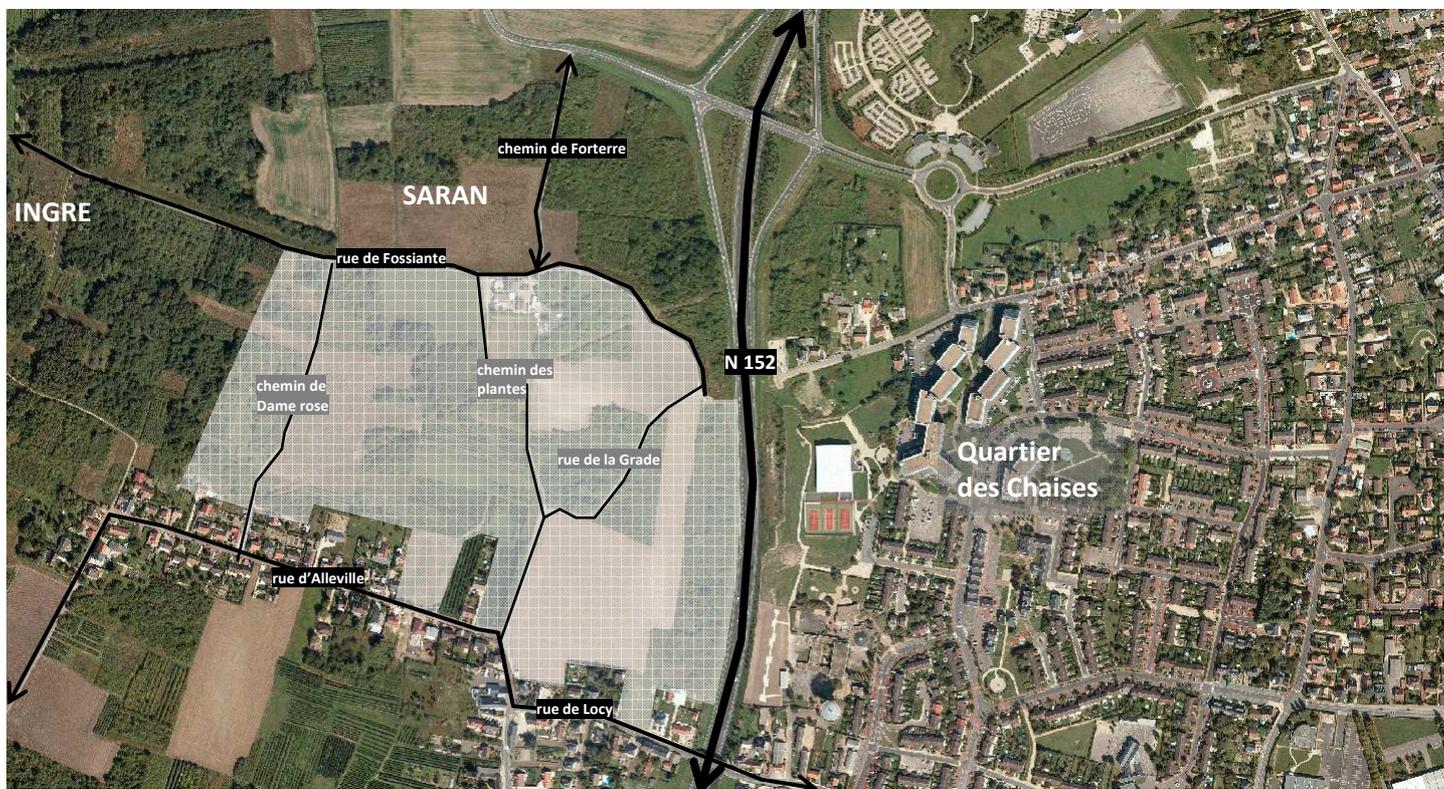
Le secteur prévu pour la réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Alleville-Nord est localisé au Nord-Ouest de la ville de Saint Jean de la Ruelle, en limite communale avec Saran.

Ce projet d'aménagement s'inscrit dans un processus d'extension de l'urbanisation portant sur l'ensemble du Nord-Ouest de l'agglomération Orléanaise.

Le périmètre couvre un ensemble de parcelles d'environ 22 hectares sur les lieux dits « Clos des Chaises-Les Plantes-Monconsort ».

Il est délimité par les rues de Locy et d'Alleville au Sud, la rue de Dame Rose à l'Ouest, la rue de Fossiante au Nord et la rocade (nationale 152) à l'Est. Il est également traversé par la rue de la Grade, les chemins ruraux de Dame rose et des Plantes.

Ce site constitue un lieu de contact entre les espaces naturels à préserver à l'Ouest sur Ingré, une urbanisation future au Nord sur Saran et un quartier dense d'habitation sur Saint Jean de la Ruelle à l'Est de la rocade (quartier des Chaises).



## 2. Milieu naturel et milieu physique

Dans le cadre du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Alleville Nord, une étude d'impact a été réalisée par l'Institut d'Ecologie Appliquée (IEA) dont les principaux éléments sont repris ci-dessous.

### 2.1. Contexte écologique

Situé au Nord-Ouest de la commune de Saint Jean de la Ruelle, ce site est en marge de son centre urbain. Au Sud, se développent les quartiers résidentiels de Locy et d'Alleville. Au Nord et à l'Ouest s'étendent des milieux plus ruraux (champs agricoles situés sur la commune de Saran, boisements). A l'Est, la tangentielle s'inscrit en déblai prononcé au droit de la zone d'étude, hormis dans l'axe de la rue de la Grade.

Le périmètre est majoritairement occupé par des parcelles cultivées, d'anciens vergers et des friches. Ces dernières sont apparues consécutivement à l'abandon de vergers et les essences locales se mêlent aux arbres fruitiers. On observe une gradation Est-Ouest sur l'ensemble du site, du plus artificialisé au plus naturel.

Toutes les parcelles à l'intérieur de ce périmètre sont libres, excepté trois habitations localisées en lisière Nord, au carrefour du Chemin des Plantes et de la rue de Fossiante, limitrophe de Saran.

### 2.2. Topographie du site

La commune de Saint Jean de la Ruelle présente une pente régulière et douce du Nord au Sud. Le point culminant atteint 123 m NGF dans le secteur d'Alleville / La Jarretière.

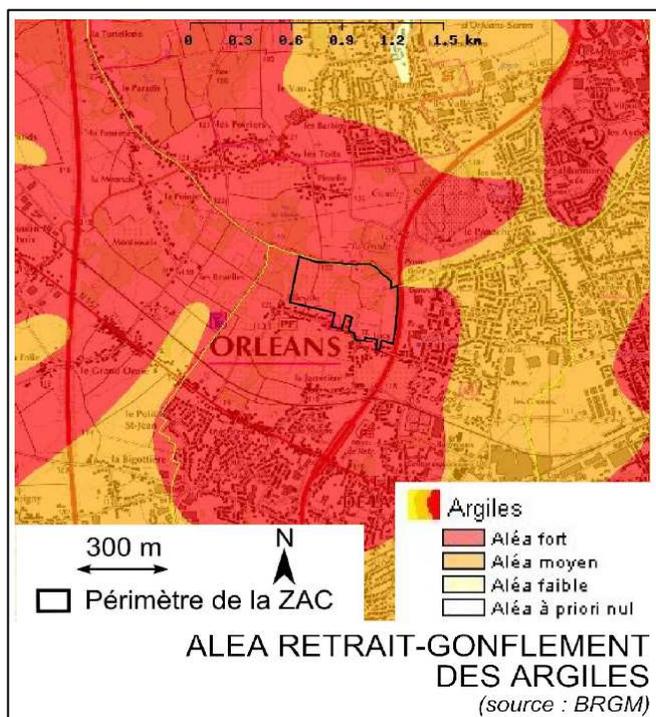
Le site présente un relief faiblement marqué avec un dénivelé peu important étagé de 122 à 114 m NGF. Les terrains présentent une légère pente d'orientation Ouest/Sud. Ce relief peu marqué est, par conséquent, compatible avec les orientations du projet.

### 2.3. 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.



la triple allée d'Aulnes  
le long de la rue de la Grade



château d'eau

la cathédrale  
d'Orléans

les tours  
du quartier  
de la gare



vue du site d'Alleville Nord depuis les immeubles des Chaises



le chemin de la Dame Rose et la prairie ouverte qui domine le site

le clocher de l'église  
de Saint-Jean-de-la-Ruelle



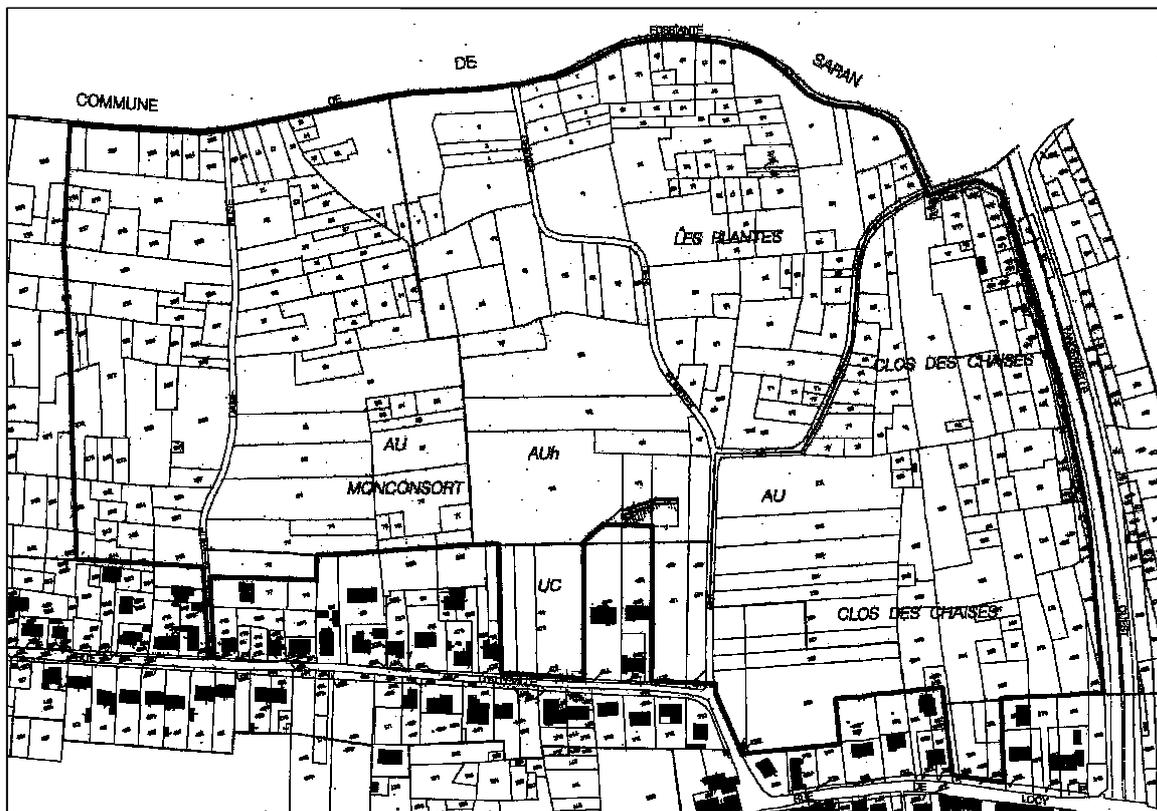
immeubles d'habitations  
des Chaises



### 3. Caractéristiques urbaines

#### 3.1. La trame foncière

Le périmètre de la ZAC Alleville Nord concerne 313 parcelles réparties entre une centaine de propriétaires sur une superficie totale de 22 hectares. Seules sept d'entre elles sont bâties.



#### 3.2. Les documents d'urbanisme

##### 3.2.1. Le Schéma de Cohérence Territorial (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 a défini dans son document d'orientations générales le secteur d'Alleville comme site « potentiel de développement urbain ». Le périmètre est classé en secteur d'extension urbaine dont les orientations sont les suivantes :

- lier l'urbanisation de secteurs en extension urbaine à la création de dessertes en transports collectifs efficaces,
- établir les conditions de mixité d'usage des nouveaux quartiers par une programmation de logements diversifiés, d'activités génératrices d'emplois (artisanat, bureaux...)
- les équipements publics ou commerciaux de proximité seront regroupés dans des pôles de centralité.
- intégrer systématiquement des espaces verts, squares ou parcs publics de proximité, dans les nouveaux programmes d'urbanisme à vocation résidentielle ou tertiaire.

### 3.2.2. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Saint Jean de la Ruelle est doté d'un PLU qui a été approuvé le 1er juin 2006, mis en compatibilité par arrêté préfectoral du 10 janvier 2008, mis à jour le 26 juin 2009.

#### ▪ **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**

Le PADD du PLU s'articule autour de **quatre orientations** 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 :

- 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 d'étude est classé dans le PADD en zone où l'espace urbain doit permettre la **réalisation d'un nouveau pôle de vie**.

#### ▪ **Le zonage**

Le périmètre est couvert par plusieurs zonages :

**AU** : cette zone englobe les terrains actuellement peu ou pas équipés. Elle devra permettre l'extension organisée de l'urbanisation (habitat, commerces, activités) mais aussi des équipements d'accompagnement et de développement de la commune. Cette zone peut permettre dès maintenant l'implantation d'équipements publics. Le passage à l'urbanisation peut se faire selon deux voies : la modification du PLU ou la réalisation d'une zone d'aménagement concerté selon les orientations d'aménagement définies par le projet d'aménagement communal. Elle comporte une zone AUh destinée à accueillir de nouvelles installations sportives et de loisirs, notamment l'implantation d'un stade.

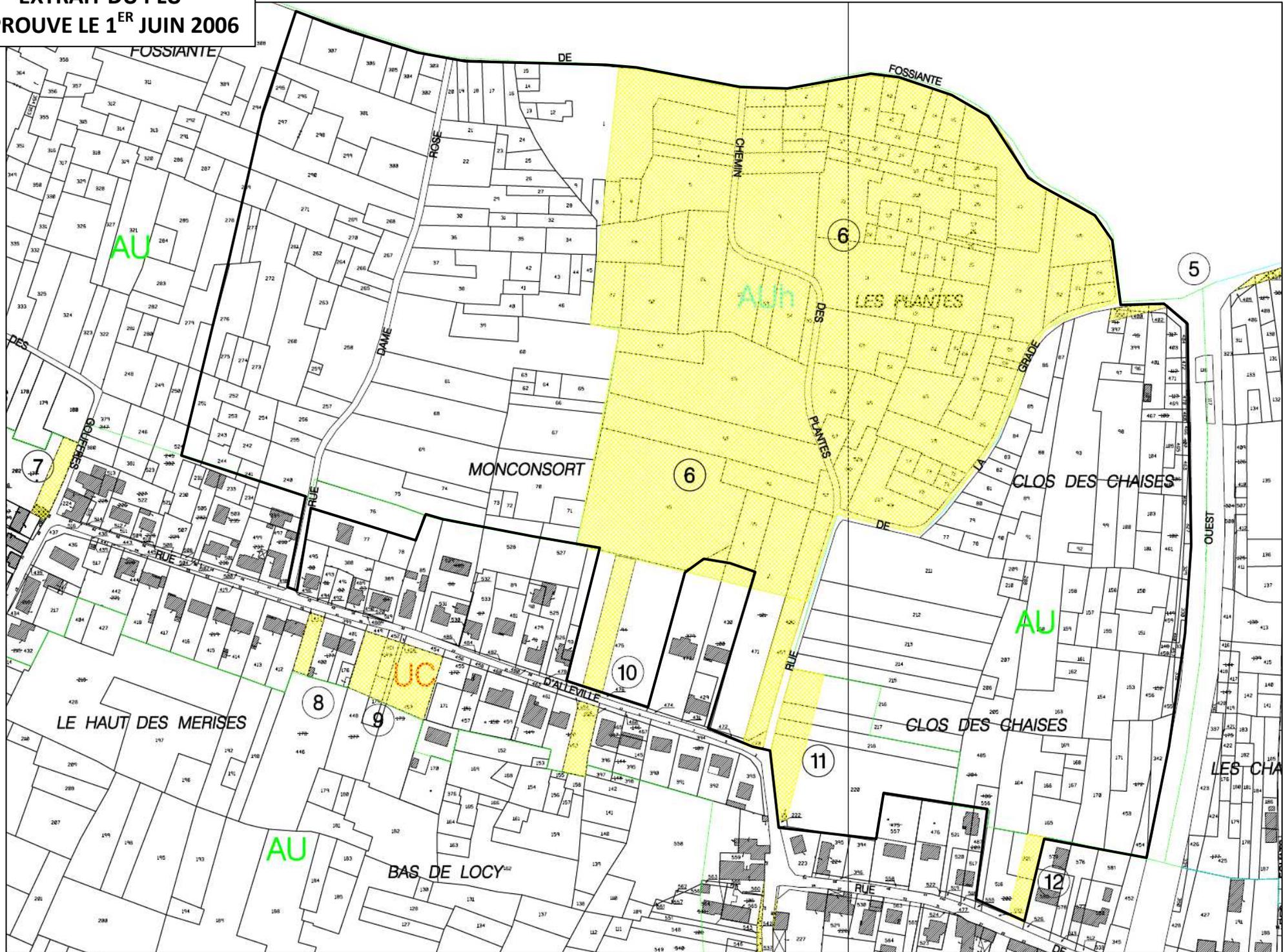
**UC** : ce zonage correspond au secteur urbain à vocation majoritaire d'habitat individuel. Seul le Sud du périmètre d'étude, avec les habitations situées au Nord des rues d'Alleville et de Locy, est concerné par ce zonage.

#### ▪ **Les emplacements réservés**

Le périmètre d'étude inclut également cinq emplacements réservés au bénéfice de la commune :

- ER n°5 : aménagement d'une liaison de rétablissement Est/Ouest de la Grade par franchissement de la rocade sur une superficie de 200 m<sup>2</sup>,
- ER n°6 : réalisation d'un équipement public sport et loisirs sur une superficie de 79 760 m<sup>2</sup>,
- ER n°10 : création d'un accès à la zone à urbaniser « Monconsort » et « Bas de Locy » sur une superficie de 1 720 m<sup>2</sup>,
- ER n°11 : élargissement des accès à la zone à urbaniser rue de la Grade sur une superficie de 2 840 m<sup>2</sup>,
- ER n°12 : Accès à la zone à urbaniser (économique) par la rue de Locy de 580 m<sup>2</sup>.

**EXTRAIT DU PLU  
APPROUVE LE 1<sup>ER</sup> JUIN 2006**

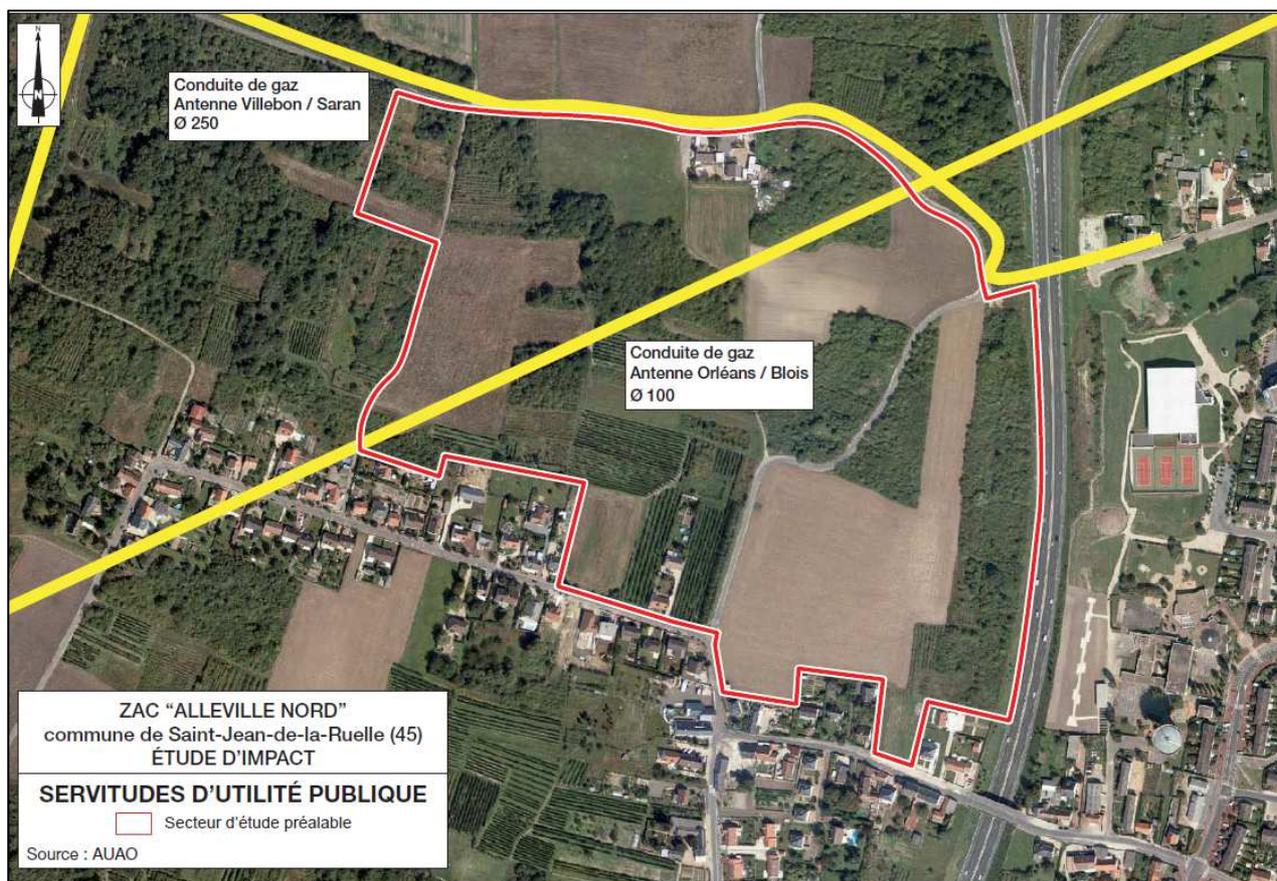


▪ **Les servitudes d'utilité publique :**

**\*deux canalisations de gaz (I3)**

Le site est traversé par **deux canalisations de gaz** constituant des servitudes d'utilité publique. D'importantes contraintes en matière de constructibilité sont à prendre en compte de part et d'autre de ces conduites.

L'antenne Villerbon-Saran de catégorie C (diamètre 250) longe le Nord du site par la rue de Fossiante et l'antenne d'Orléans et Blois de catégorie B (diamètre 100) traverse le périmètre selon une orientation Sud-Ouest/Nord-Est.



Cette servitude entraîne pour les propriétaires des terrains où passent les canalisations l'obligation de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Toutefois, ce droit ne doit être exercé qu'en cas de nécessité, après avoir prévenu les intéressés.

Les caractéristiques des canalisations :

Nom de la canalisation	Diamètre (mm)	PMS (bar)	Largeur de la bande de servitude (m)			Catégorie	Rayon du cercle glissant (m)	Rayon du second cercle (m)
			Total	Gauche	Droite			
Antenne Villerbon-Saran	250	67,7	6	2	4	C	80	50
Antenne Orléans/Blois	100	67,7	4	2	2	B	15	10

Par ailleurs, dans la largeur des bandes non aedificandi (6 mètres de largeur pour l'antenne Villerbon-Saran et 4 mètres de largeur pour l'antenne d'Orléans et Blois), le propriétaire ne peut procéder, sauf accord préalable de Gaz de France, 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 :

- antenne Orléans/Blois (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,
- antenne Villerbon-Saran (catégorie C) : aucune contrainte de densité de logements ou d'équivalent logement en zone urbaine.

Dans tous les cas :

- dans le cercle des effets létaux (cercle glissant) : pas d'ERP de 1<sup>ère</sup> à 3<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> catégorie ni d'établissement de plein air de 5<sup>ème</sup> catégorie de plus de 100 personnes

#### **\*servitude T7**

Enfin, comme l'ensemble du territoire du territoire communal, le périmètre de la ZAC Alleville Nord est couvert par la servitude T7- servitudes aéronautiques instituées pour la protection de la circulation aérienne. L'ensemble des dispositions liées à cette servitude est annexée au PLU – liste et fiches annexes des servitudes d'utilité publique (7a).

### **3.3. Les réseaux**

---

#### **Alimentation en eau potable :**

Des réseaux existent sous les voies publiques se trouvant à l'intérieur ou en bordure du projet :

- rue d'Alleville et rue de Locy :  
une conduite  $\varnothing$  250,
- rue des Anes (sur la commune de Saran) : une conduite  $\varnothing$  50

#### **Réseaux d'assainissement :**

Des réseaux existent sous les voies publiques au Sud du projet :

- rue d'Alleville : une canalisation  $\varnothing$  400,
- rue de Locy : une canalisation  $\varnothing$  600. Une canalisation  $\varnothing$  500 permet de faire la jonction entre ces deux conduites.

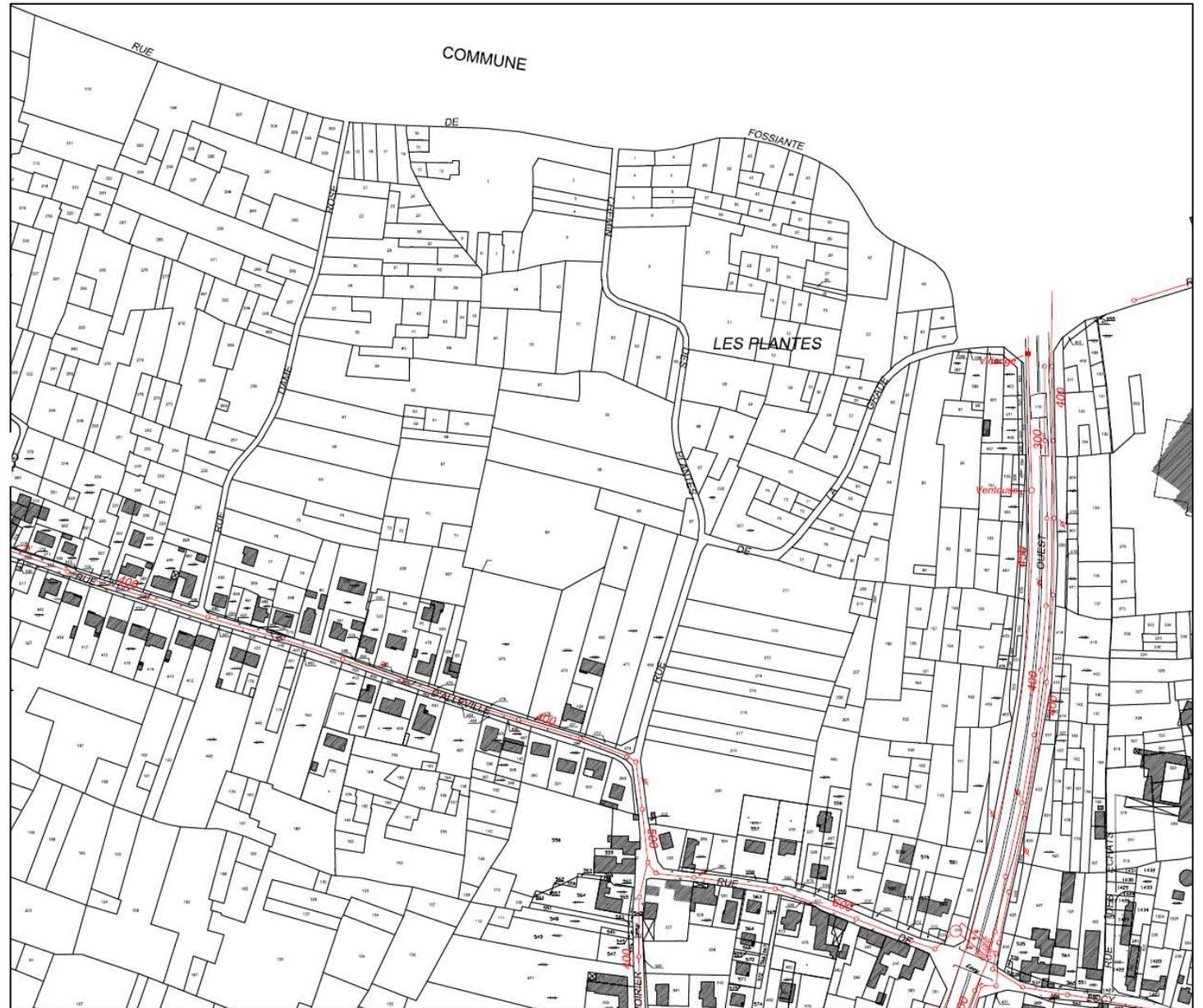
#### **Electricité :**

Une ligne électrique aérienne HTA chemine à l'Ouest du périmètre d'étude, le long du chemin des Gouffres elle se termine au carrefour de cette voie avec la rue d'Alleville. Un réseau aérien basse tension torsadé se prolonge le long de cette dernière, vers le Sud et vers l'Est. Il dessert également, sur une courte longueur, la partie sud du Chemin de Dame Rose. Des lignes aériennes basse tension torsadé sont également présentes près de l'angle Sud-Est du périmètre (rue de Locy) et à l'angle Nord-Est (rue de Fossiante).

Entre le chemin de Dame rose et la rue de Locy, la desserte électrique est assurée par un réseau basse tension aérien.



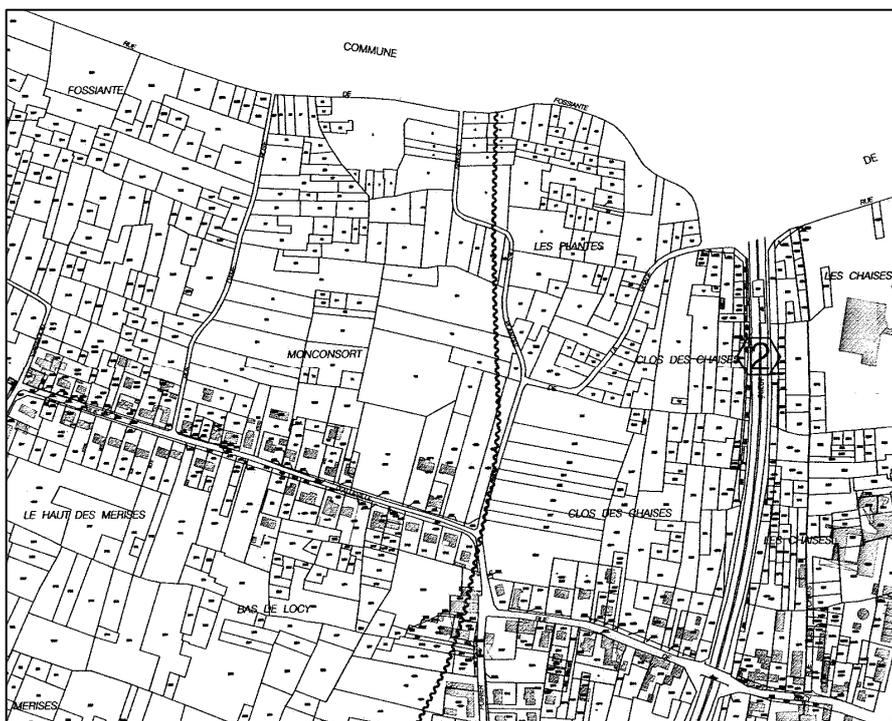
Réseaux d'assainissement :



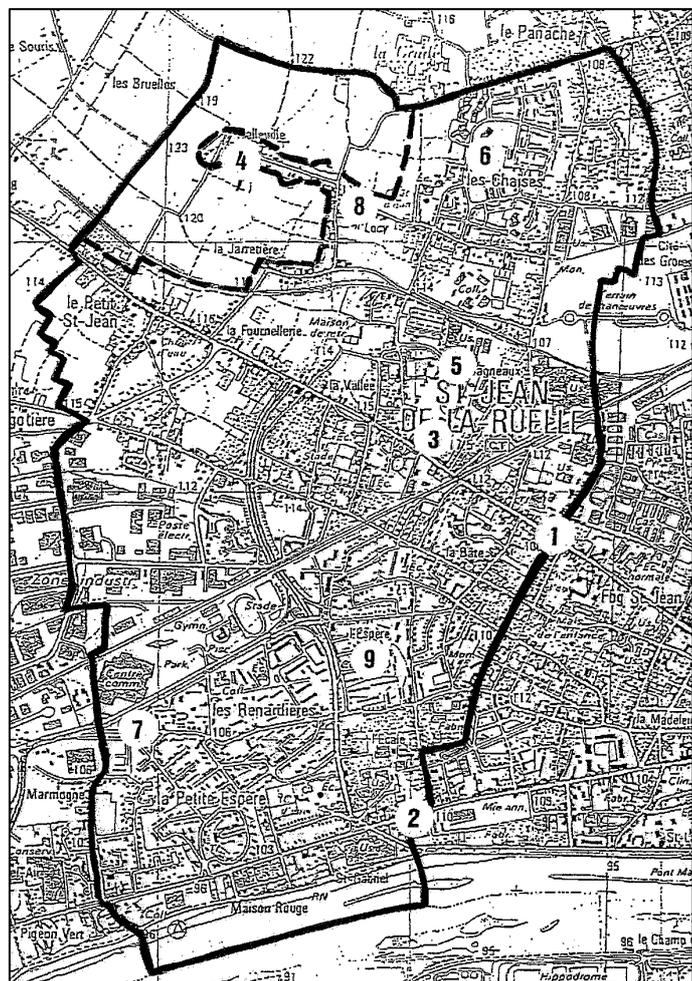
### 3.4. Contexte sonore

En bordure Est du site, se trouve un axe routier à fort passage, la tangentielle Ouest. L'arrêté préfectoral du 24 avril 2009 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Loiret classe ce tronçon de tangentielle en catégorie 2.

L'Est du projet se situe dans la zone affectée par le bruit (largeur de 250 mètres) où doivent être respectées des mesures d'isolation phonique pour toute nouvelle construction.



### 3.5. Patrimoine



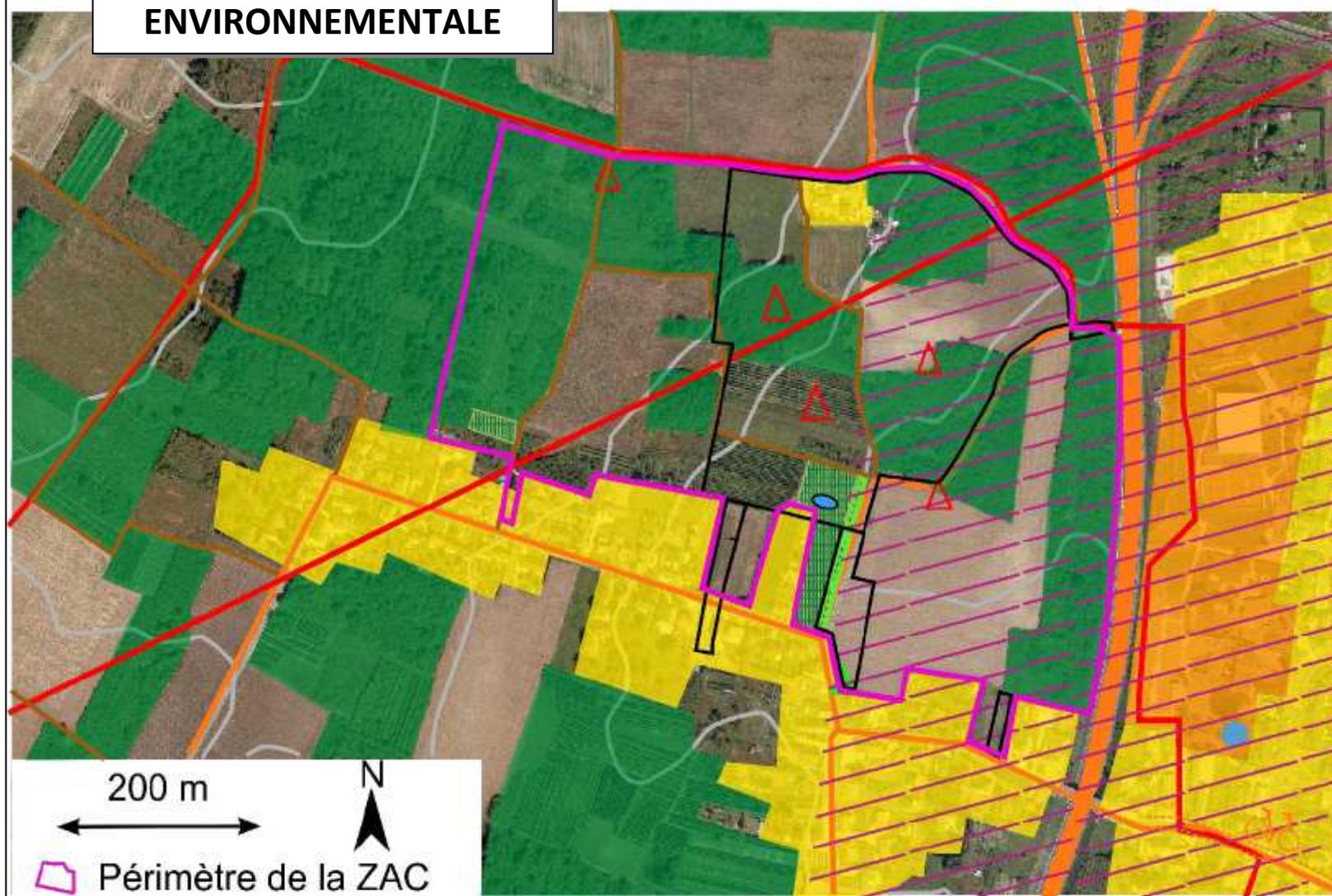
Le site se situe en dehors de tout périmètre de protection lié à la présence de monuments historiques, site classé ou site inscrit.

Le PLU recense neuf sites ou indices de sites archéologiques. Le sud du projet est proche de deux de ces sites attestés dans les sources archivistiques ou cartographiques de Saint Jean de la Ruelle :

\* n° 4 : Halleville dès 947,

\* n° 8 : Locy est symbolisé par un habitat isolé sur la carte de Cassini (2<sup>nde</sup> moitié du XVIII<sup>ème</sup> siècle).

# CARTE DE SYNTHESE ENVIRONNEMENTALE



## Légende

- Bâti individuel pavillonnaire hétérogène
- Services et équipements
- Réseau viaire
- Sentes piétonnes et chemins ruraux
- Pistes et bandes cyclables
- Trame verte (bois, bosquets, vergers, ...)
- Vergers exploités sur la ZAC
- Alignements d'arbres
- Point d'eau
- Château d'eau
- Canalisations de transport de gaz à haute pression
- Dépôts sauvages de déchets et traces de brûlage
- Point d'apport volontaire de verre
- Bande d'isolement acoustique
- Emplacement réservé
- Courbes de niveau

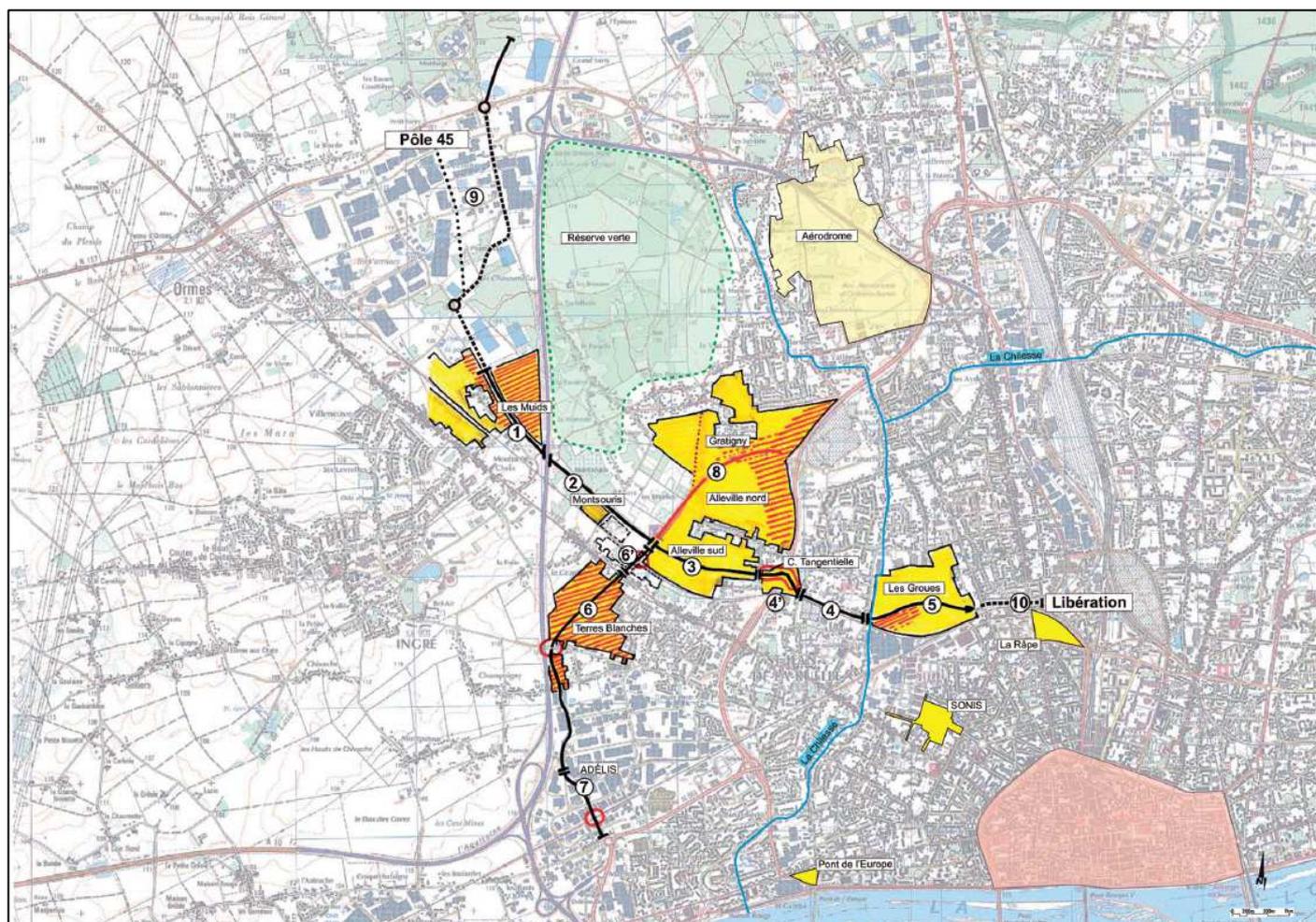
## PARTIE II : PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAC ALLEVILLE-NORD

### 1. Le contexte

L'aménagement de la ZAC « Alleville Nord » s'inscrit dans une réflexion plus large portant sur l'ensemble du Nord-Ouest de l'agglomération orléanaise. Ce vaste secteur compris entre les bois de Bucy-Saint Liphard et la RN 20 a connu dans sa partie Nord, un fort développement économique autour de la zone d'activités Pôle 45. Il renferme encore, entre les ensembles urbanisés, d'importants espaces où cohabitent activités agricoles, vergers et friches.

Trois secteurs stratégiques principaux ont ainsi été identifiés dans « les enjeux de développement du Grand Ouest » :

- le grand Nord-Ouest, espace contigu, au Nord des installations du Pôle 45,
- l'ancien aérodrome de Saran,
- les terrains appelés à être desservis par la future voie structurante « Libération-Pôle 45 » : Les Muids, **Alleville** et les Groues.

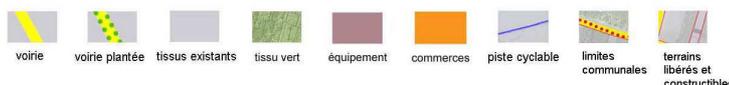
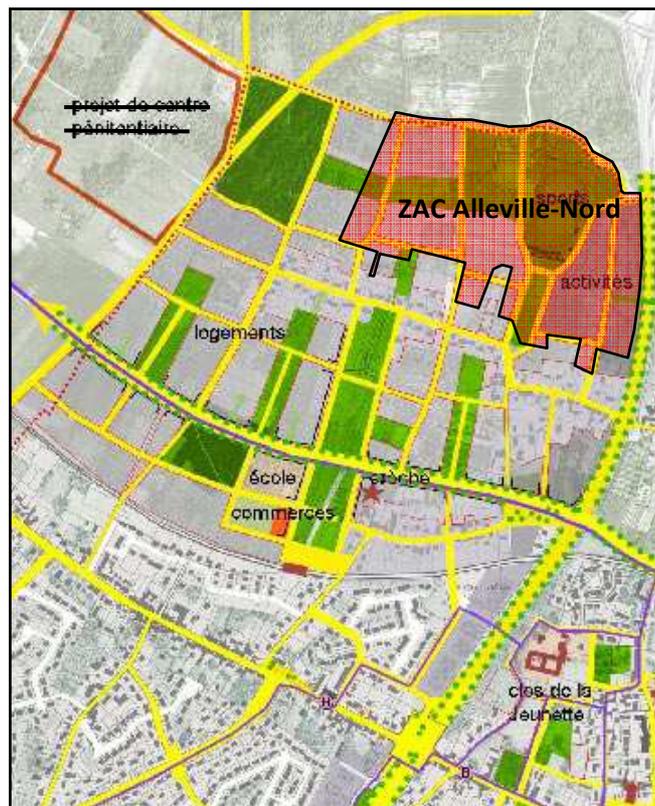


Ce dernier secteur (Alleville) apparaît également dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la ville de Saint Jean de la Ruelle.

Ce document propose d'organiser la future extension urbaine du Nord-Ouest de la commune autour de quatre axes :

- un nouveau pôle de vie,
- une urbanisation mesurée des vergers,
- une nouvelle plaine de sport,
- un développement économique des activités le long de la rocade.

Dans l'attente de la construction de l'axe communautaire (voie « Libération-Pôle 45 »), il a été proposé de démarrer l'opération d'aménagement sur les lieux-dits « Clos des Chaises – Les Plantes – Monconsort ». La deuxième étape consistera en l'aménagement d'Alleville Sud qui accueillera les équipements du quartier.



L'aménagement de quartier d'Alleville-Nord intervient pour permettre le projet d'extension du centre commercial Auchan sur le site des Trois Fontaines. La Ville doit désormais reconstruire deux terrains de football.

Le site d'Alleville Nord peut accueillir un tel équipement dans des conditions topographiques et de desserte optimales. Il dispose d'atouts importants et reconnus :

- un processus d'extension de l'urbanisation portant sur l'ensemble du Nord-Ouest de l'agglomération orléanaise. Non concerné par la zone inondable de la Loire, ce vaste secteur connaît un fort développement économique dans le prolongement du Pôle 45 (communes d'Ormes et de Saran),
- une position stratégique le long de la rocade (tangentielle ouest) et de la future voie structurante reliant le secteur « Libération » sur Orléans et celui du Pôle 45,
- un foncier non bâti morcelé mais disponible,
- une volonté affirmée de plusieurs entreprises de Saint Jean de la Ruelle de transférer leur activité en bordure de la rocade pour bénéficier de son effet vitrine.

Dans ce contexte, le Conseil municipal de Saint Jean de la Ruelle a décidé le 21 décembre 2007, la création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Alleville-Nord » pour réaliser un quartier mixte habitat – activités – équipements publics autour des thématiques du développement durable.

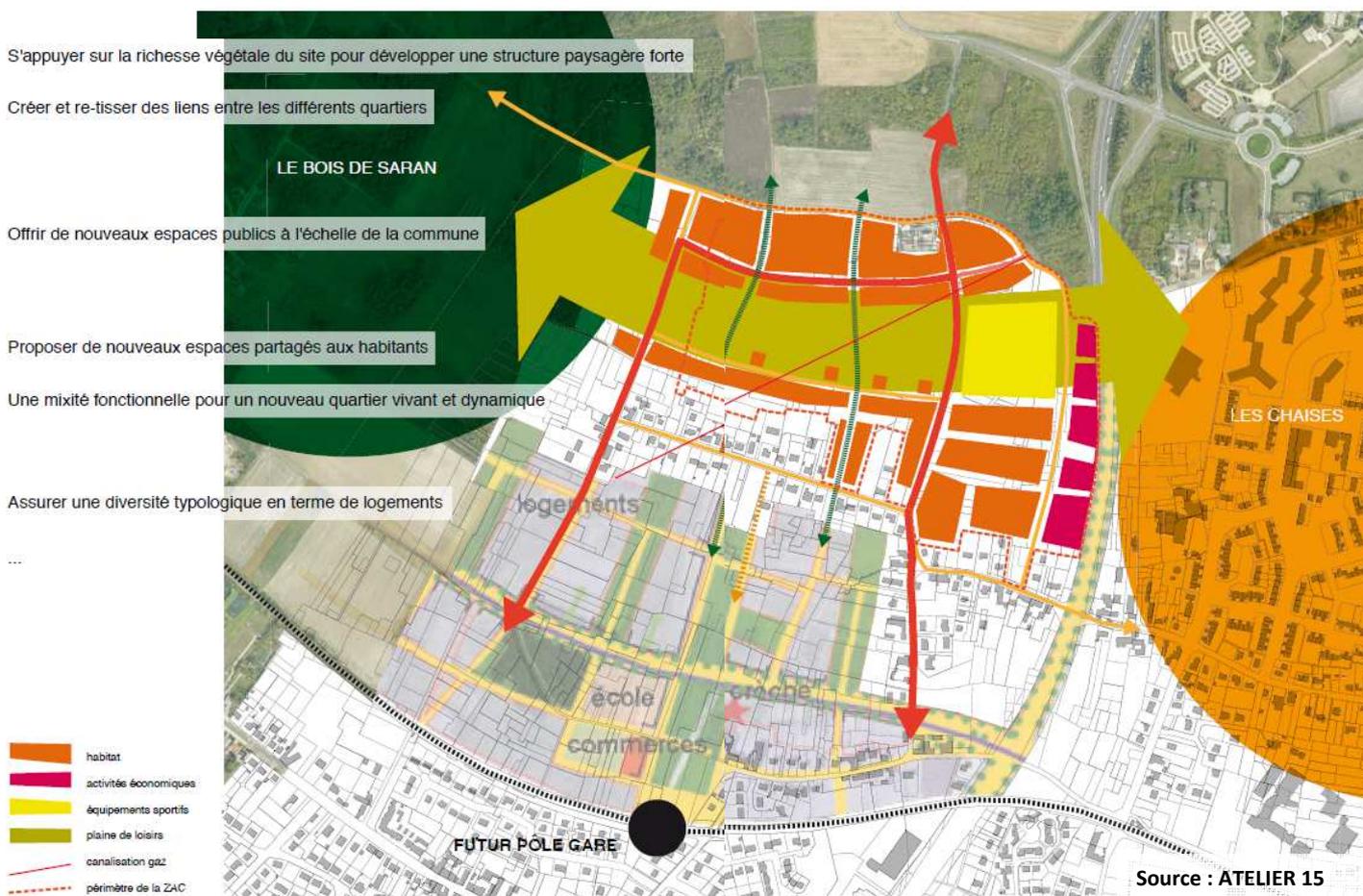
## 2. Descriptif du projet

Le projet a été élaboré dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) qui a associé l'ensemble des acteurs du projet (Ville, ADEME, aménageur, architecte-urbaniste de la ZAC, animateur AEU, habitants) au bénéfice d'une proposition d'aménagement respectueuse du contexte et qualitative en terme de développement durable.

L'ambition du nouveau quartier d'Alleville Nord est d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants du site, des quartiers voisins et plus largement aux habitants de Saint Jean de la Ruelle, en répondant aux besoins en matière de logements, d'équipements sportifs, de locaux d'activités et d'espaces verts.

Le quartier Alleville Nord développera un environnement agréable basé essentiellement sur la qualité architecturale, la qualité des vues et des espaces publics, le principe développé pour l'aménagement étant celui du développement durable à l'échelle architecturale et urbaine et l'accessibilité.

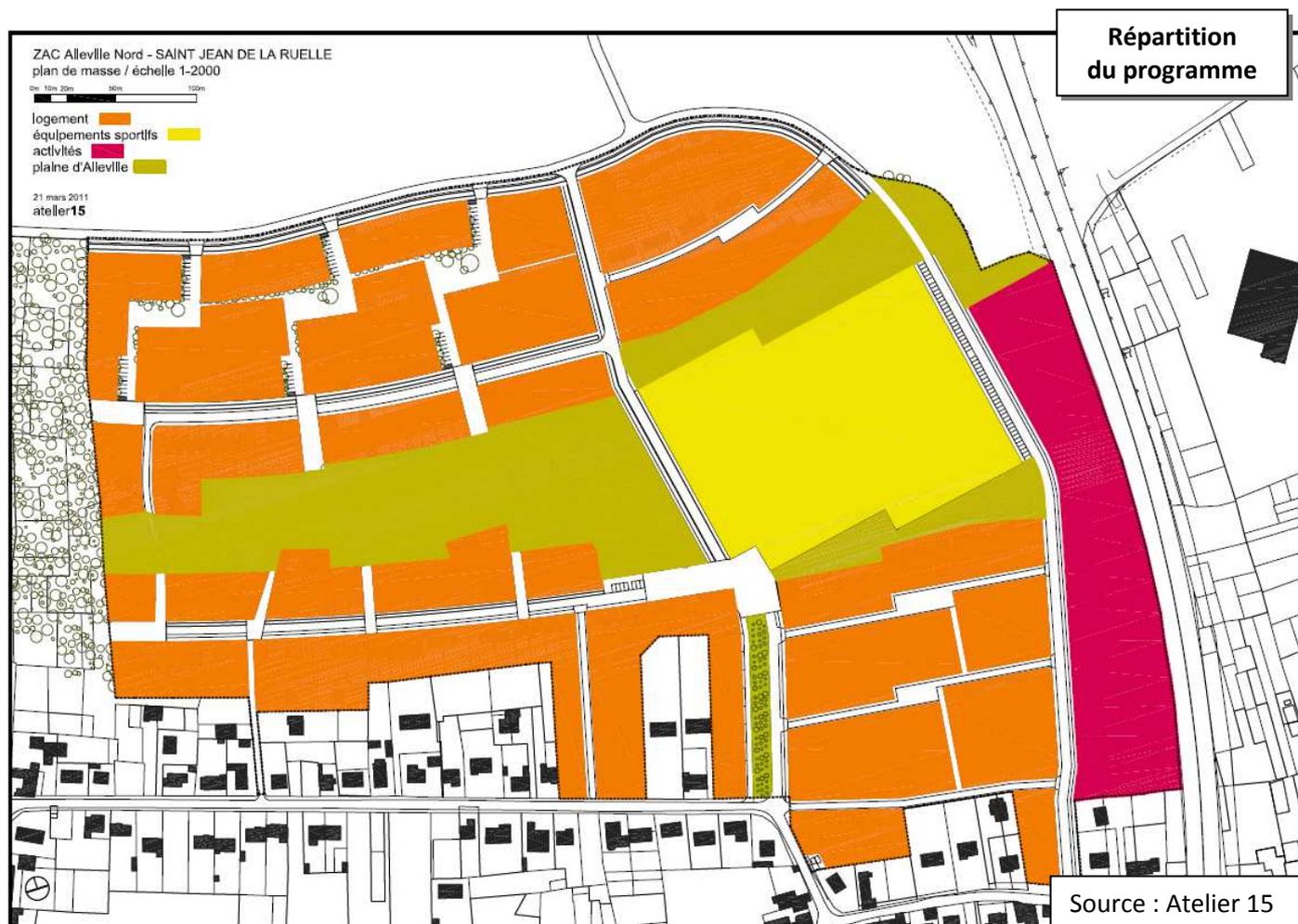
### LES ENJEUX :



D'une superficie de 22 hectares, le programme de la ZAC comprendra :

- 396 logements répartis sur 10 hectares (surface brute, sans espace public),
- un pôle sportif comprenant un terrain d'entraînement et un terrain d'honneur (2,54 hectares),
- la création d'un espace vert public majeur : la plaine d'Alleville (3,44 hectares),
- une zone d'activités de 1,52 hectare.

Les 4,5 hectares restants sont dédiés aux différents espaces publics de la zone (voies, cours, venelles, places etc ...).



Ce projet s'articule autour quatre grands axes :

- **Une structure paysagère connectée aux espaces naturels et support de biodiversité**

Le quartier s'organise autour de la **plaine d'Alleville**, qui **représente le poumon vert du quartier**. Le parti d'aménagement consiste à s'appuyer le plus possible sur la structure végétale existante, de conserver les éléments remarquables et de les mettre en valeur, afin d'offrir un espace propre à l'identité champêtre et forestier du secteur. La plaine d'Alleville initie une liaison verte très prononcée entre le bois de Saran à l'Ouest et le quartier des Chaises à l'Est, dans la perspective d'une liaison piétonne future remédiant à la coupure urbaine provoquée par le tracé de la tangentielle.

La structure paysagère joue un rôle multiple, tant d'un point de vue environnemental qu'au niveau des usages : protection/développement de la biodiversité, lieux de repos, de détente, loisirs, promenade etc, gestion des eaux pluviales constitution de limites entre différentes natures d'espaces, articulation entre tissu urbain et espaces libres ...

▪ **Un quartier économe en ressources naturelles et énergie et une densité qualitative**

Avec une approche volontairement exigeante en terme de qualité environnementale, le projet s'attache à apporter une richesse des formes urbaines et une diversité des typologies. Dans une volonté d'optimiser la ressource foncière, un travail sur la densité et la compacité permet de mettre en place une interaction constante entre l'espace, l'habitat et les espaces verts.

La répartition des éléments du programme au sein du périmètre de projet s'accorde à l'organisation spatiale du contexte. Ainsi les activités s'implantent le long de la tangentielle, faisant office de protection acoustique pour les secteurs d'habitation, tout en bénéficiant de l'effet vitrine. La continuité urbaine entre le tissu existant et le projet s'effectue par une frange destinée au logement donnant sur la plaine.

Le tissu urbain sera constitué en grande majorité de logements individuels. On trouvera cependant des petits collectifs, et des logements individuels superposés. Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privé, qu'il s'agisse d'un jardin, d'un balcon, ou encore d'une terrasse. Le projet s'attache à faire bénéficier chaque logement d'une orientation optimale afin de profiter des apports solaires gratuits et de favoriser les économies en énergie.

La structure paysagère du quartier est le support de la trame bleue : une attention toute particulière s'est portée sur la gestion des eaux pluviales. La recherche de techniques alternatives adaptées et la minimisation de l'imperméabilisation des sols permettront une réduction conséquente du rejet des eaux pluviales vers les réseaux existants. La gestion de l'eau en surface offre par ailleurs la possibilité d'apporter une diversité végétale et ainsi contribuer à la préservation de la biodiversité.

▪ **Une organisation du quartier tournée vers les liaisons douces et les transports en commun**

Le projet s'attache à créer des continuités urbaines par la création d'espaces publics favorisant l'accessibilité et donnant de l'importance aux circulations douces (dans l'ensemble, les voies sont traitées de façon à privilégier des piétons et autres modes doux).

L'aménagement propose une hiérarchisation dans le traitement des voies en fonction de leur statut et destination. Deux axes structurants majeurs permettent d'accrocher le projet au maillage existant :

- un axe Nord / Sud qui permet de connecter la rue d'Alleville à la rue de Pimelin et qui sera dimensionné pour permettre le passage d'une ligne de bus.
- un axe Est/Ouest le plus au Nord du projet, qui pourra venir se boucler dans le prolongement de la rue d'Alleville, au fil de l'urbanisation du secteur.

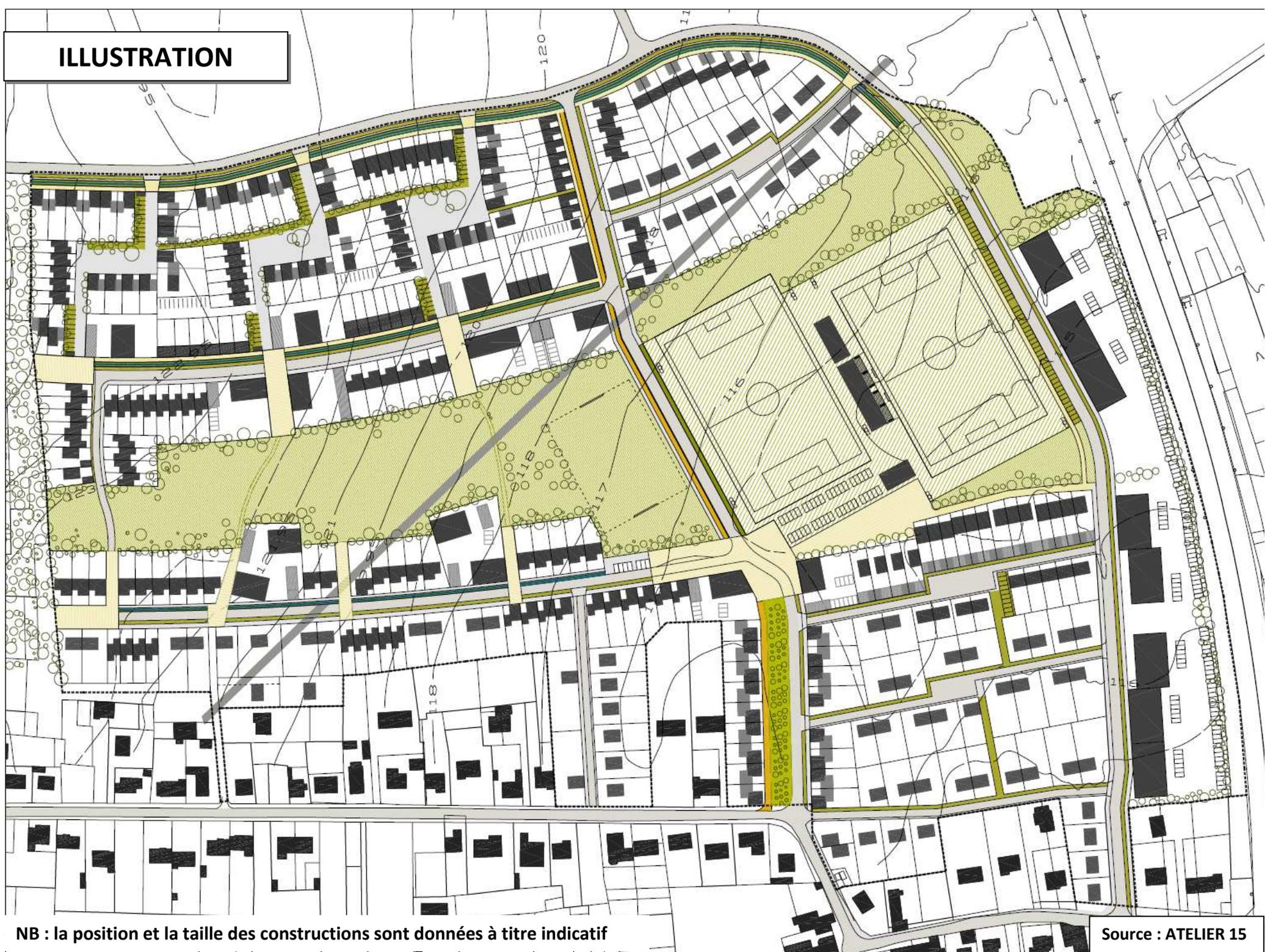
Les autres voies, auront un rôle de desserte des différents secteurs du quartier. La plupart seront plantées pour offrir une qualité et un confort des cheminements piétons. Le projet prévoit également de nombreuses liaisons piétonnes en s'appuyant sur les sentes traversant actuellement le site.

▪ **Des usages multiples pour une nouvelle polarité à l'échelle de Saint Jean de la Ruelle**

La plaine d'Alleville, élément public majeur du futur quartier, représente un lieu privilégié pour les usages collectifs. Les stades s'implantent en continuité de la plaine, afin de constituer une « respiration verte » en cœur de quartier.

L'aménagement d'Alleville Nord est indissociable de l'aménagement d'Alleville Sud : à terme la complémentarité entre les deux secteurs d'Alleville au niveau des équipements, des services et des espaces publics contribuera à constituer une nouvelle polarité urbaine, facilement identifiable à l'échelle de la commune.

# ILLUSTRATION



NB : la position et la taille des constructions sont données à titre indicatif

Source : ATELIER 15

### 3. Incidences de mise en œuvre du projet

Le PLU de Saint-Jean-de-la-Ruelle comprend une annexe avec un chapitre consacré aux incidences environnementales du PLU.

L'évaluation porte, à l'échelle de la commune, sur la prise en compte de recommandations environnementales trouvant leur source dans les caractéristiques du territoire décrites dans le diagnostic.

Dans le même esprit, les éléments ci-dessous viennent préciser la prise en compte d'objectifs et de préconisations environnementaux dans le cadre de la réalisation de la ZAC Alleville Nord, objet de la modification du PLU. Ces objectifs et préconisations ont été élaborés dans une démarche participative à l'occasion d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Les tableaux ci-dessous présentent ainsi les objectifs et préconisations environnementaux pour le projet et l'évaluation de la mise en application.

La lecture des tableaux doit se faire en tenant compte des éléments suivants :

- la modification du PLU affecte des zonages et des règles pour des terrains déjà identifiés comme ayant une vocation urbaine dans le PLU avant modification,
  - une évaluation des incidences environnementales de la ZAC a été effectuée dans le cadre de l'étude d'impact figurant dans le dossier de création,
  - les dispositions / justifications présentées sont celles relevant d'un PLU. D'autres, relevant notamment du management ou de choix techniques seront prises lors de l'aménagement et retranscrites dans des marchés de travaux (par exemple choix de matériaux) ou des cahiers des charges de cession de terrain,
  - les dispositions strictement réglementaires ne sont pas systématiquement évoquées (par exemple l'accessibilité Personnes à Mobilité Réduite),
- **Un paysage de qualité connecté aux espaces naturels**

PRECONISATIONS	DISPOSITIONS / JUSTIFICATIONS
Créer des espaces verts	Le programme accorde une large place aux espaces verts qui se composeront principalement de : <ul style="list-style-type: none"><li>- une plaine de loisirs centrale d'environ 3 ha,</li><li>- des couloirs verts est-ouest et nord-sud en cœur de quartier,</li><li>- des terrains attenants aux stades.</li></ul>
Créer des squares, un parc urbain, et maintenir des accès aux quartiers environnants	L'enjeu pour l'opération est de créer : <ul style="list-style-type: none"><li>- une plaine de loisirs centrale,</li><li>- des espaces verts intra et inter ilot permettant la végétalisation des îlots et des parcelles,</li><li>- des connexions vertes est-ouest et nord-sud en cœur de quartier permettant une liaison avec les quartiers environnants</li></ul>
Combiner les fonctions des espaces verts	Les espaces verts créés sont amenés à combiner plusieurs fonctions : <ul style="list-style-type: none"><li>- rôle paysager,</li><li>- protection / développement de la biodiversité,</li><li>- lieux de repos, détente, loisirs, jeux, promenade,</li><li>- gestion des eaux pluviales,</li><li>- espace de respiration et structuration du tissu urbain</li></ul>

PRECONISATIONS	DISPOSITIONS / JUSTIFICATIONS
Mutualiser les espaces verts	La plaine de loisirs et les connexions vertes seront accessibles à tous.
Préserver des connexions écologiques à toutes les échelles	<p>A l'échelle de l'agglomération, le site doit trouver sa place entre les milieux naturels de la Loire au sud et la forêt d'Orléans au nord-est. La plaine de loisirs ouverte à l'est et à l'ouest ainsi que les corridors nord-sud assureront les connexions avec les masses naturelles environnantes.</p> <p>A l'échelle du quartier, des connexions secondaires seront recherchées avec Saran ou la future opération d'Alleville-Sud (connexions entre les espaces verts de différentes tailles - cœurs d'îlots, liaisons douces, corridors, plaine de loisirs).</p>
Créer des zones de connexion écologique plutôt que des corridors uniques	<p>Les corridors uniques ont pour inconvénient de ne servir que pour un groupe d'espèces ou de ne répondre qu'à une des fonctions recherchées, contrairement aux zones de connexion. Ces dernières seront donc privilégiées. Exemple : les espaces verts et les liaisons vertes serviront également à la gestion des eaux pluviales.</p>
Variété des structures végétales effet de lisière	Les espaces verts auront des typologies variées : milieux herbacés, formations arbustives, haies, arbres d'alignement, bosquets ...
Conserver une partie des espaces naturels existants	<p>S'appuyer sur l'existant permet de gagner du temps sur la création du paysage et de faire en sorte que dès l'arrivée des premiers résidents de l'opération un cadre végétal puisse être mis à disposition. C'est aussi un moyen de limiter les perturbations sur la faune et la flore, à court et long terme.</p> <p>En superposant le schéma d'aménagement proposé et la trame boisée existante, on peut imaginer les espaces existants qui pourront être conservés dans l'opération.</p>
Planter des espèces locales adaptées au site	<p>Les espèces plantées doivent être adaptées à la localisation aux conditions micro climatiques et aux conditions hybrides des sols. Par conséquent les espèces plantées sont majoritairement locales, non invasives, rustiques et ne nécessitent pas d'arrosage en dehors des premières phases de croissance.</p> <p>Ainsi, la palette végétale sera adaptée à la géographie orléanaise.</p>

▪ Des eaux valorisées et économisées

PRECONISATIONS	DISPOSITIONS / JUSTIFICATIONS
<p><b>Limiter l'imperméabilisation</b></p>	<p>Aujourd'hui constitués principalement d'espaces naturels, l'aménagement et la réalisation de la ZAC impliquent la construction de bâtiments et de voiries offrant autant de surfaces imperméables favorisant le ruissellement et la charge en polluants des eaux pluviales tombant sur ces surfaces.</p> <p>Aujourd'hui la meilleure gestion des eaux pluviales est celle que l'on n'a pas à faire en permettant leur infiltration directe dans le milieu naturel, là où elles tombent. Or, plus l'imperméabilisation est importante, plus les volumes d'eau à gérer en aval et par conséquent les ouvrages de stockage sont importants.</p> <p>Plusieurs pistes d'actions sont à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- utiliser des revêtements perméables lorsque l'occupation des sols minéralisés n'est pas polluante (pistes cyclables, chemins, stationnements...),</li> <li>- favoriser la végétalisation : en cœur d'îlots, le long des chemins ...</li> </ul>
<p><b>Recourir à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales permettant d'atteindre le zéro rejet ou un débit de fuite limité</b></p>	<p>Le principe de « zéro-rejet » est recherché au niveau des parcelles, et à défaut à l'échelle de la ZAC. Si les perméabilités des terrains ne le permettent pas, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement communautaire sera régulé et limité.</p> <p>Les eaux pluviales sont gérées en surface et intégrées au quartier. La végétalisation des parcelles et cœurs d'îlots, la création d'un chemin de l'eau constitué de noues, fossés, bassins secs ou en eau, paysagers.</p> <p>Les 3 ha prévus dans le programme pour la plaine de loisirs et les 1,5 ha prévus pour la gestion des eaux pluviales peuvent ainsi se combiner pour offrir un vaste espace naturel au sein de quartier, auquel s'ajoutent les connexions et espaces verts de plus petite taille à l'intérieur de la zone urbaine.</p>
<p><b>Identifier et préserver les zones humides d'intérêt</b></p>	<p>La teneur en eau et la perméabilité des sols varient sur le terrain d'emprise de la ZAC.</p> <p>Les zones humides sont caractérisées par des sols et une végétation bien particuliers et constituent à ce titre des milieux écologiques importants. Un diagnostic précis doit servir à localiser les zones humides qui présentent un intérêt. Leur assèchement lié au projet tombe sous la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature établie par la loi sur l'eau (article R 214-1 du Code de l'environnement) Des mesures de compensation sont exigées dès que la surface de la zone humide concernée par le projet est supérieure ou égale à 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p><b><i>Respect des obligations liées à la « loi sur l'eau » (code de l'environnement).</i></b></p>

▪ **Un quartier économe en ressources naturelles et en énergie**

PRECONISATIONS	DISPOSITIONS / JUSTIFICATIONS
<p><b>Limiter la consommation d'espace</b></p>	<p>L'espace est une ressource, et plus précisément un réservoir de ressources naturelles.</p> <p>Cet enjeu prend une grande importance sur Alleville Nord, qui fait partie de la dernière enclave naturelle de l'agglomération d'Orléans. L'urbanisation tend à réduire la surface utilisable pour le stockage et le développement des autres espèces vivantes et des ressources naturelles dont nous avons besoin.</p> <p>La limitation de la consommation d'espace est traitée de manière approfondie : habitat dense, de maisons individuelles accolées, parcelles de faible taille.</p>
<p><b>S'appuyer sur l'existant pour aménager la plaine de loisirs</b></p>	<p>En plus d'être un atout pour l'identité du quartier et pour la préservation de la biodiversité, la trame naturelle existante permet une économie d'aménagement de la plaine de loisirs en terme de déblais, remblais, plantations à importer...</p> <p>En superposant le schéma d'aménagement proposé et la trame boisée existante, on peut imaginer les espaces existants qui pourront être conservés dans l'opération.</p>
<p><b>Réutiliser les terres végétales et inertes sur site</b></p>	<p>La première épaisseur du sol, constituée de terre végétale, est le siège d'écosystèmes importants entre matière minérale, matière organique, micro et petits organismes vivants et conditionne le bon développement des milieux terrestres aériens. Les échanges entre le sol et l'atmosphère sont alors déterminants.</p> <p>Ainsi les terres seront valorisées dans le paysagement du site.</p>
<p><b>Intégrer les principes bioclimatiques</b></p>	<p>Le développement de la plaine de loisirs selon un axe est/ouest permet d'orienter préférentiellement les zones bâties selon une orientation nord/sud favorable à la valorisation des apports gratuits en lumière et en chaleur.</p> <p>Seront ainsi privilégiées sur la ZAC, des maisons individuelles accolées, permettant de réduire les surfaces déperditives.</p>
<p><b>Etudier la faisabilité d'un recours aux énergies renouvelables</b></p>	<p>Prévue à l'article L 128-4 du code de l'urbanisme pour une opération soumise à étude d'impact, une étude de faisabilité sur le potentiel de développement des énergies renouvelables est réalisée.</p> <p>La pré-étude énergétique a été réalisée par la SARL TRANS-FAIRE dans le cadre de la conception du projet.</p>

▪ **Une densité qualitative au service d'usagers variés**

PRECONISATIONS	DISPOSITIONS / JUSTIFICATIONS
Adapter la densité et les typologies au site	<p>La répartition des densités et des typologies du site doit se faire en tenant compte l'existant (pente du terrain, présence de maisons individuelles riveraines...). Pour cela, l'habitat sera plus dense au nord du périmètre. Au Sud, afin de prendre en compte les habitations existantes rue d'Alleville, l'habitat sera moins dense et les parcelles plus grandes.</p> <p>D'autre part un travail est mené sur la diversité des alignements, des implantations et des formes.</p>
Proposer une offre en logements variée favorisant la mixité sociale et générationnelle	Le programme permettra un parcours résidentiel et l'accès aux équipements.

▪ **Un confort pour tous**

PRECONISATIONS	DISPOSITIONS / JUSTIFICATIONS
Limitier les nuisances acoustiques	<p>La principale source de nuisances sonores sur la ZAC est la Tangentielle Ouest, voie routière rapide qui borde le site à l'Est. Cette voie est classée en catégorie 2. Cela implique une bande d'isolement acoustique de 250 m de part et d'autre des voies.</p> <p>Une simulation acoustique de la tangentielle assiste la conception du plan masse.</p> <p>Les bâtiments d'activités, implantés en bordure de tangentielle bénéficient de l'effet vitrine mais permettent également de réduire la perception de bruit sur le site.</p>
Tenir compte du passage des feeder gaz	<p>Deux feeder gaz traversent et bordent le site. Elles sont soumises à des servitudes et des bandes non aedificandi.</p> <p>Le plan masse s'est adapté à ces contraintes : la bande non aedificandi de 4 mètres de part et d'autre du feeder gaz est respectée et la densité est inférieure à 80 personnes / hectare soit environ 33 logements / hectare.</p>
Sécuriser les accès et l'espace public	<p>Le confort dans le quartier passe également par la sécurité de tous les usagers.</p> <p>La multiplication des usagers différents (des poids lourds à la poussette, des jeunes enfants aux personnes âgées) augmente les risques de conflits, d'incompatibilités entre les usages et d'insécurité.</p>

## Partie III – CONTENU DE LA MODIFICATION

L'emprise de la zone d'aménagement concerté (ZAC) est actuellement concernée par deux zones : AU (à urbaniser) et UC (zone pavillonnaire à faible densité). Le règlement actuel de ces deux zones ne permet pas la réalisation de l'opération d'aménagement projetée. Il est donc nécessaire de le modifier.

Pour les parcelles, aujourd'hui situées en zone AU, il est proposé un secteur AUz correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Alleville Nord en cours d'urbanisation. Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation d'habitat, de commerces, d'activités et de bureaux. Il comprend un sous-secteur AUzh qui recouvre une plaine de loisirs ainsi que des équipements sportifs, un sous-secteur AUzi destiné à recevoir une zone d'activités économiques ainsi qu'un sous-secteur AUze « écohomeau » à vocation d'habitat.

Pour les parcelles situées aujourd'hui en zone UC, il est proposé un sous-secteur UCz correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Alleville Nord en cours d'urbanisation. Ce secteur est destiné à recevoir des constructions à vocation principale d'habitat.

La modification consiste également à supprimer l'emplacement réservé n°6 (équipement public : sport et loisirs), à élargir les emplacements réservés n°5 (aménagement d'une liaison de rétablissement Est/Ouest de la Grade par franchissement de la rocade) et n° 12 (accès à la zone à urbaniser (économique) par la rue de Locy) et à réduire les emplacements réservés n°10 (Accès à la zone à urbaniser « Monconsort » « Bas de Locy » par la rue d'Alleville) et n° 11 (Elargissement des accès à la zone à urbaniser (rue de la Grade)).

La modification comporte en outre la création d'un espace boisé classé, à conserver, à protéger ou à créer.

Le tableau des surfaces des zones du PLU est modifié comme suit :

		Surfaces du PLU (en ha) avant modification	Surfaces du PLU (en ha) après modification	Variation (en ha)
<b>Zones urbaines</b>	UA, UAa, UAb	35,24	35,24	0
	UB, UBa, UBb	258,22	258,22	0
	UC, <b>UCz</b>	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	530,15	0
<b>Zones à urbaniser</b>	AU, <b>AUh,</b>	59,63	38,89	- 20,74
	<b>AUz, AUze, AUzh, AUzi</b>	-	20,74	+ 20,74
	Total	59,63	59,63	0
<b>Zones naturelles</b>	N	20,22	20,22	0
	Total	20,22	20,22	0
<b>Superficie de la commune</b>		610,00	610,00	