

# PLAN LOCAL D'URBANISME

1

Commune de Saint Jean de la Ruelle



## ADDITIF N°4 AU RAPPORT DE PRESENTATION

**Modification n° 3**  
du Plan Local d'Urbanisme  
- Rue des Diamants -



**Approuvée par délibération du  
Conseil municipal du 12 juillet 2012**

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

<b>RAPPEL SUR 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
2.1. <i>Contexte géographique</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
3.3. <i>Réseaux</i> .....	10
3.4. <i>Contexte sonore</i> .....	11
3.5. <i>Patrimoine</i> .....	12
<b>PARTIE II : MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>13</b>
1. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).....	13
2. MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION.....	14
<b>PARTIE III : INCIDENCES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET MESURES D'ATTENUATION.....</b>	<b>15</b>

## **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<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), d'une mise à jour le 26 juin 2009 (portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres) et de deux modifications le 27 mai 2011 (lieudit Champ Huet) et le 8 juillet 2011 (ZAC Alleville Nord).

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 :

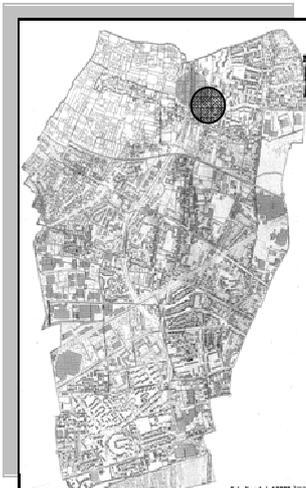
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité 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 de la commune, dans un quartier résidentiel composé d'habitat individuel et collectif (ancien lotissement des Chaises) des années 1970, ainsi que d'habitat plus ancien constitué spontanément le long des voies.

Cet îlot, d'environ 1 600 m<sup>2</sup>, est délimité au Nord par le château d'eau des Chaises et des logements individuels (locatifs sociaux), à l'Est par la rue des Diamants, au sud par des maisons individuelles dont les accès sont situés rue de Locy et à l'ouest par des propriétés privées non bâties.

La modification du PLU se propose d'ajuster l'urbanisation dans ce secteur et de permettre la construction de logements adaptés aux personnes âgées.



## 2. Milieu naturel et milieu physique

### 2.1. Contexte géographique

Le périmètre est inclus dans un milieu urbain. Les parcelles situées en bordure de la rue des Diamants étaient occupées par des bâtiments municipaux vétustes (local de boxe et théâtre de l'Heure bleue). Depuis, leur démolition, intervenue au printemps 2011, a permis de libérer le terrain.



Rue des Diamants



Vue depuis le château d'eau

Il est à noter également la présence de quelques arbustes de variétés diverses ne présentant pas d'intérêt majeur.

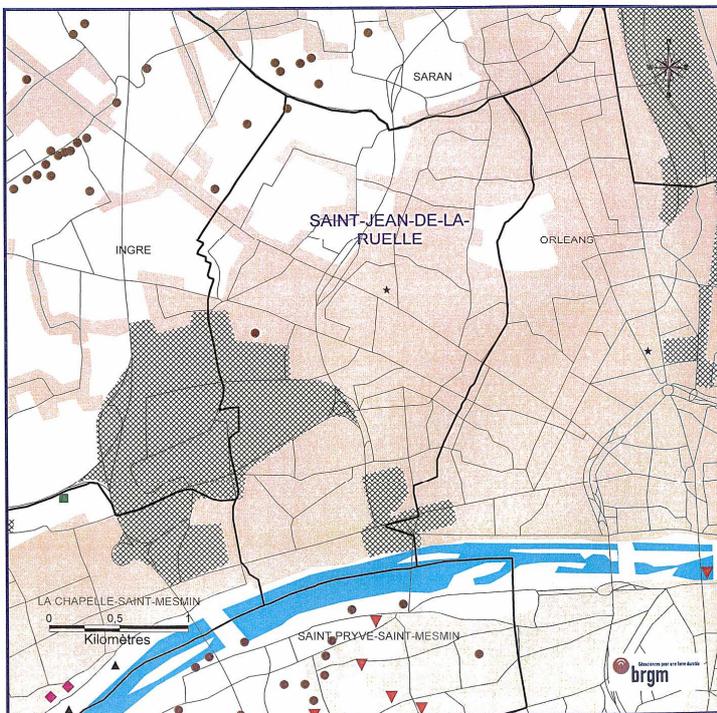
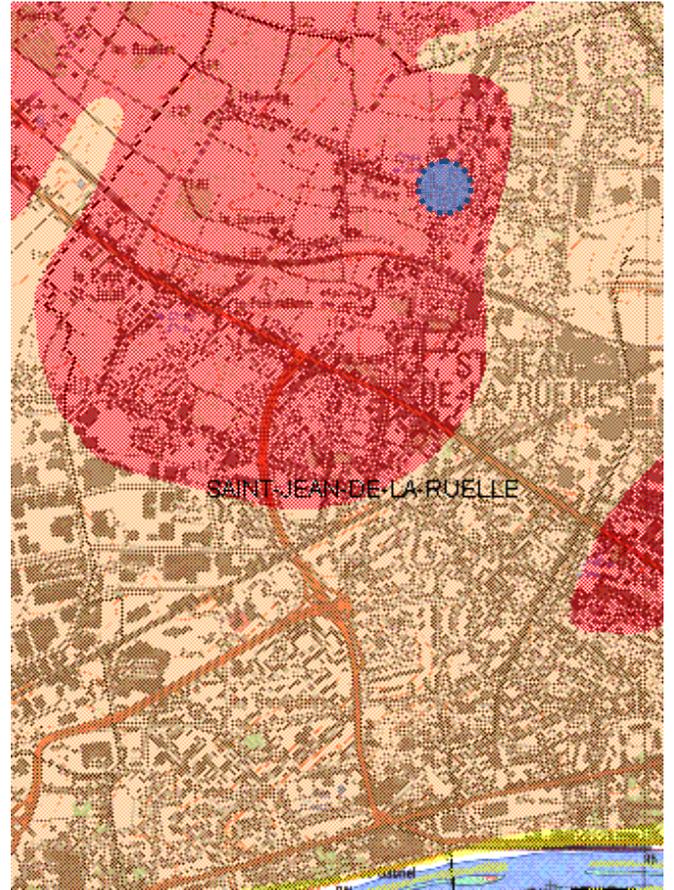
## 2.2. Géologie

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 territoire communal est soumis à un aléa moyen ou fort de retrait/ gonflement des argiles.

Le site est placé en niveau d'aléa fort (carte d'aléas retrait/gonflement – BRGM).

Aucune cavité souterraine (inventaire BRGM - 2003) n'est répertoriée dans le périmètre d'étude.



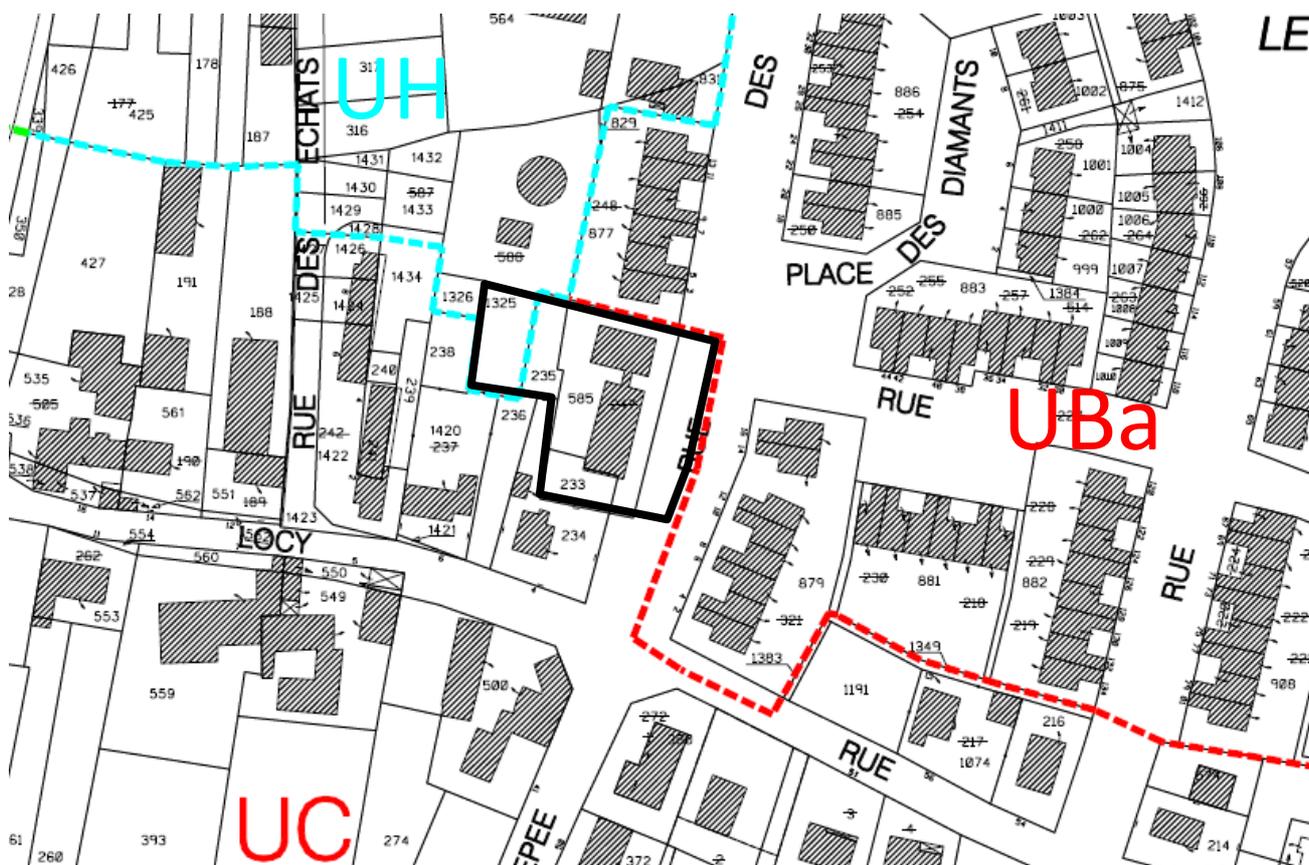
- Cavités générales par Type
- ★ Carrière
  - ◆ Cave et souterrain
  - Cavité de nature indéterminée
  - Dépression i.s. (indice de surface)
  - ▼ Effondrement
  - ▲ cavité naturelle
  - ⊙ Marnière

- Occupation du sol
- réseau routier
  - ▨ zones industrielles
  - ▤ zones bâties

### 3. Caractéristiques urbaines

#### 3.1. Trame foncière et zonage

Le périmètre concerne quatre parcelles, propriétés de la commune, d'une superficie globale de 1 580 m<sup>2</sup> environ.



La répartition est la suivante :

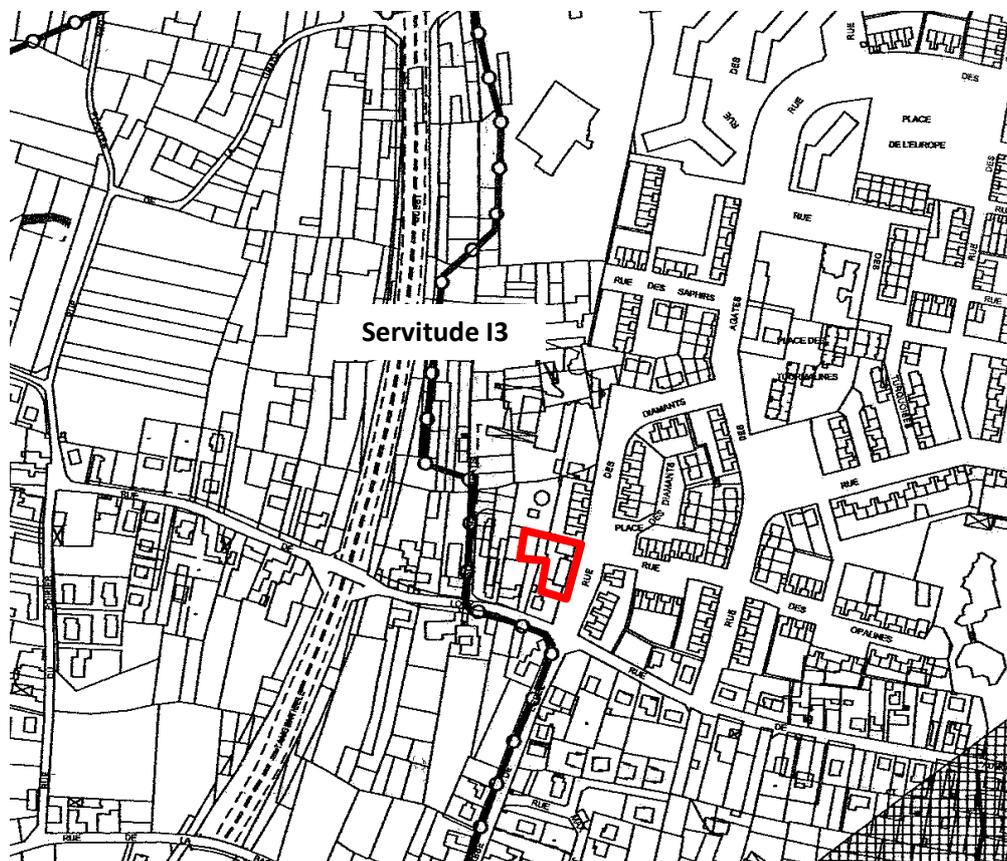
Références cadastrales	Superficie (m <sup>2</sup> )
AH 233	165 m <sup>2</sup>
AH 235	183 m <sup>2</sup>
AH 585	935 m <sup>2</sup>
AH 1325 (en partie)	300 m <sup>2</sup> environ
<b>4 parcelles soit</b>	<b>1 580 m<sup>2</sup> environ</b>

Actuellement, le périmètre est majoritairement situé en **zone UC** du règlement du plan local d'urbanisme. Il s'agit de « zones pavillonnaires à faible densité dans un cadre végétal à préserver ».

Le périmètre est également concerné par la **zone UH** du règlement du plan local d'urbanisme. Cette zone comprend la plupart des équipements communaux et peut recevoir de nouveaux équipements collectifs. La partie de parcelle AH n° 1325 constitue un délaissé de terrain qui ne fait pas partie de l'enceinte du château d'eau.

### 3.2. Servitudes d'utilité publique

Le périmètre est impacté par plusieurs servitudes :



#### Servitude I3

Un feeder gaz, Ø 100, emprunte la rue des Echats puis la rue de Locy et se poursuit rue Abbé de l'Eppée afin de desservir l'entreprise SODC située sur la commune d'Orléans.

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

Canalisation	Catégorie	Bande non aedificandi		Rayon	Rayon
				du cercle glissant	du second cercle
Branchement SODC	C	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 (toutefois 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 C : aucune contrainte de densité logement ou d'équivalent logement (1 logement = 2,5 personnes)

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 site 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,
- Pas d'immeuble de grande hauteur

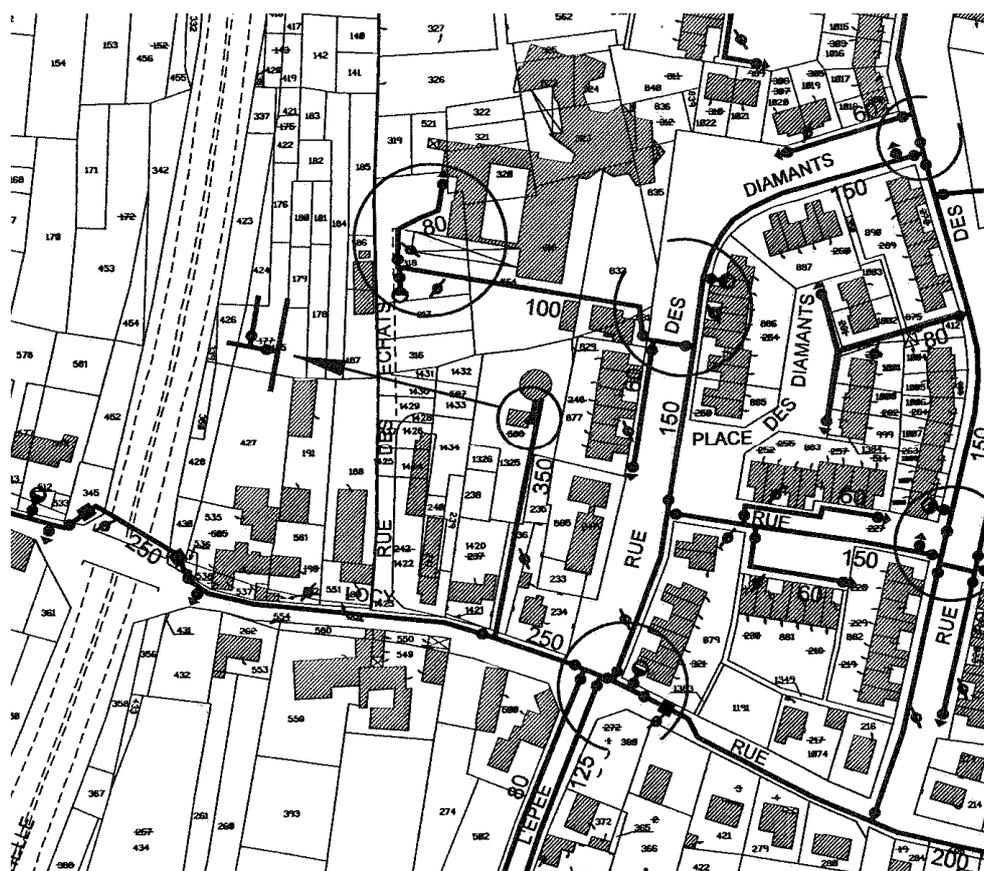
### **Servitude T7 – servitudes de dégagement des aérodromes**

L'ensemble du territoire communal est affecté par la servitude de dégagement extérieur de l'aérodrome d'Orléans – Bricy : R = 24 km. Altitudes maximales des obstacles massifs : 272 m NGF.

L'ensemble des dispositions liées à ces servitudes est annexé au PLU – liste et fiches annexes des servitudes d'utilité publique – 7a.

## **3.3. Les réseaux**

**Alimentation en eau potable :**



Le site est desservi par une canalisation de diamètre 150, rue des Diamants ainsi que par une extension de celle-ci en diamètre 60, au droit du terrain. On peut noter également que la parcelle AH n° 1325 est traversée par une canalisation de diamètre 350 reliant le château d'eau à la rue de Locy (canalisation de distribution d'eau potable).

**Réseaux d'assainissement :**



Le site est desservi par une canalisation de diamètre 300, rue des Diamants.

N.B. : il existe une conduite d'assainissement propre au château d'eau (canalisation de vidange du château d'eau raccordée à la conduite rue de Locy)

**3.4. Contexte sonore**

A l'Ouest, se trouve un axe routier à fort passage, la tangentielle Ouest d'Orléans [RD 520].

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.

L'îlot 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 (cf. pièces 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)

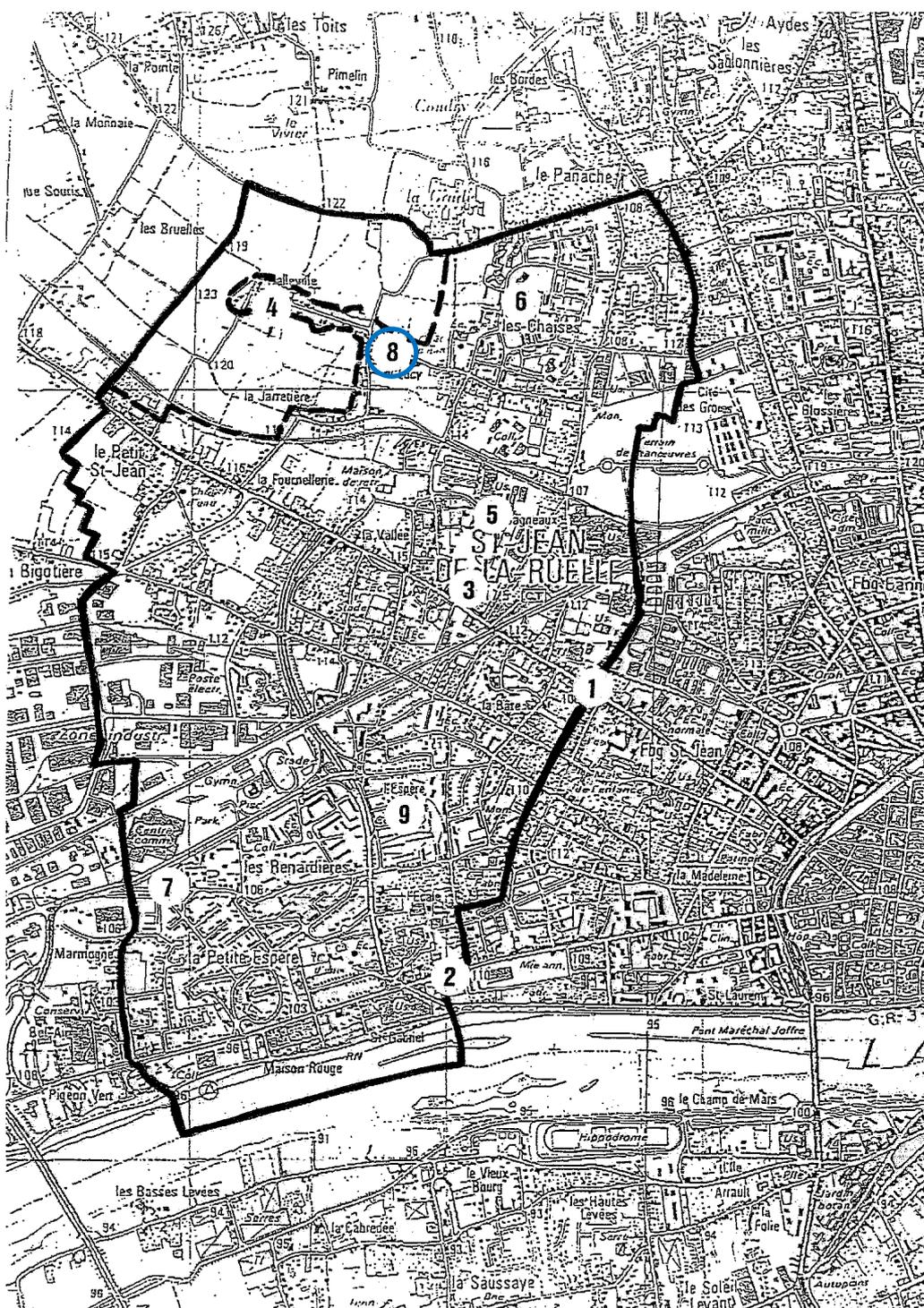


### 3.5. Patrimoine

L'emprise se situe en dehors de tout périmètre de protection lié à la présence de monuments historiques, sites classés ou sites inscrits.

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, situé rue de Locy, à trois cents mètres du projet :

- n° 8 : « Locy » est symbolisé par un habitat isolé sur la carte de Cassini (seconde moitié du XVIIIe s.).



## 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<sup>er</sup> 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 réponse 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 dans le quartier des Chaises à proximité immédiate du centre commercial de quartier dans un secteur de polarité secondaire à conforter, bien desservi par le réseau de transport collectif.

## 2. Motifs et contenu de la modification

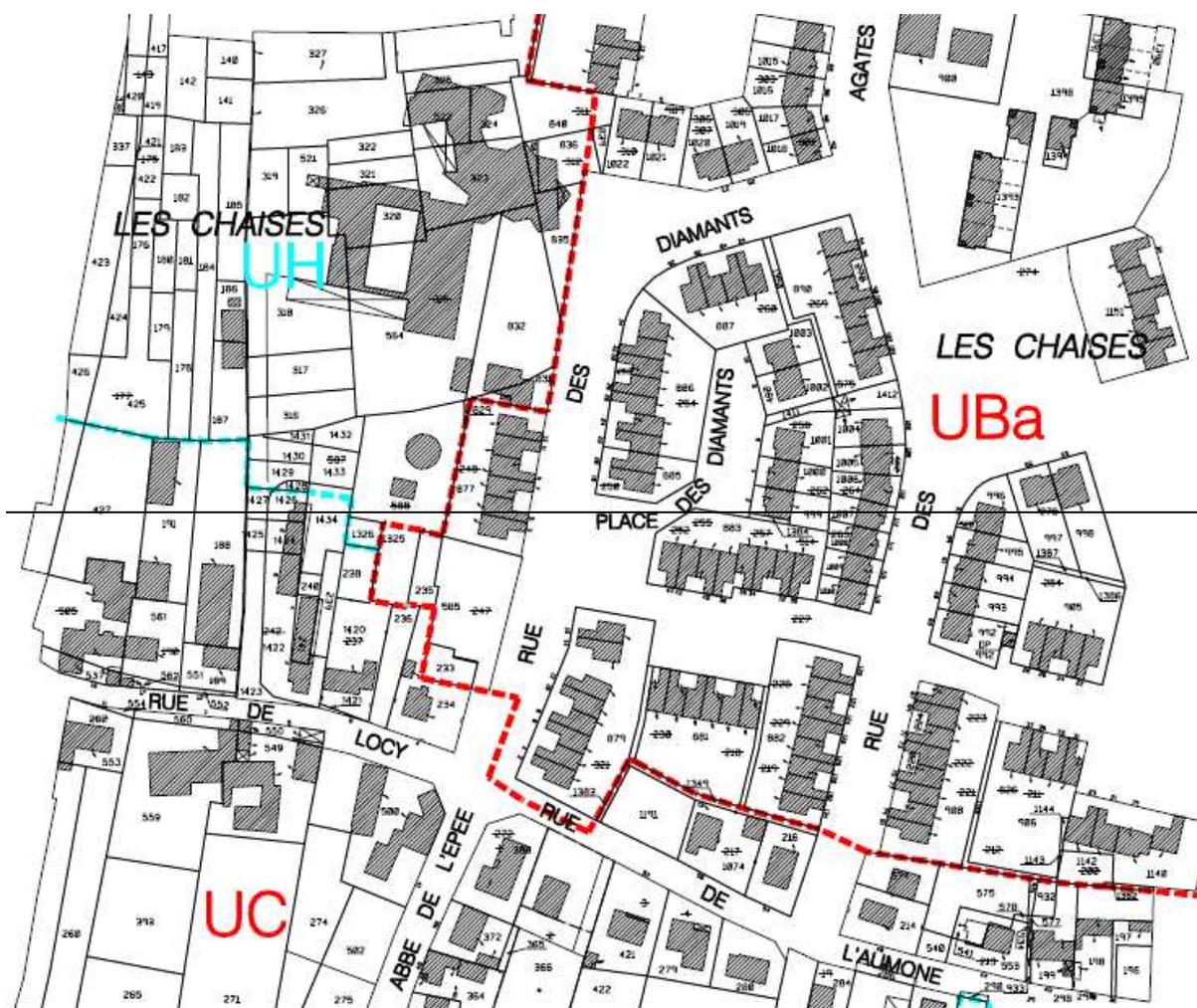
Dans le cadre de sa politique de parcours résidentiels, Bâtir Centre a proposé à la ville de Saint Jean de la Ruelle la construction de logements adaptés aux personnes âgées dans le secteur des Chaises afin de libérer les pavillons qu'elles occupent actuellement et qui ne leur offrent plus les conditions de confort recherchées. Après une large concertation, la ville a confirmé son intérêt pour la réalisation d'un tel projet qui apparaît comme une réponse adaptée à l'évolution démographique locale et au caractère résidentiel du quartier.

Ainsi, par délibération du 9 février 2012, la ville de Saint Jean de la Ruelle a décidé de céder le terrain situé 1 rue des Diamants à Bâtir Centre pour permettre la réalisation du projet en lieu et place de bâtiments municipaux vétustes (local de boxe et théâtre de l'Heure bleue) aujourd'hui démolis.

Le projet proposé par la Société Bâtir Centre, prévoit la construction d'un immeuble collectif de 23 logements sociaux sur 3 niveaux et parkings en sous-sol, sur cet ensemble de parcelles.

La modification vise à :

- modifier le zonage des parcelles cadastrées AH n<sup>os</sup> 233, 235, 585 et 1325p, aujourd'hui en zones UC et UH : classement en **zone UBa** (cf. règlement -pièce n°4) comme les parcelles limitrophes. La zone UB est destinée à recevoir de l'habitat, des commerces et des activités. Elle s'étend sur des quartiers en cours de densification dont il convient de confirmer l'aspect verdoyant sans imposer des formes architecturales trop contraignantes. Elle comprend le secteur UBa qui recouvre le lotissement du Bourg des Chaises.



## PARTIE III : INCIDENCES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET MESURES D'ATTENUATION

Le classement de ce site en zone UBa permettra de densifier ce périmètre restreint tout en conservant une bonne insertion des futures constructions dans leur environnement. En effet, ce zonage correspond à celui de l'ensemble du quartier des Chaises composé principalement de constructions en bandes et d'immeubles collectifs. Ainsi, un intérêt particulier est porté à la limitation de la consommation de l'espace.

Il est à noter que le changement de zonage n'a pas d'impact sur la hauteur des constructions futures. La réglementation relative à la hauteur maximale des constructions est en effet identique en zone UC et UBa.

A l'heure actuelle, la principale source de nuisances sonores sur ce secteur est la tangentielle Ouest d'Orléans [RD 520] classée en catégorie 2. Cela implique une bande d'isolement acoustique de 250 m de part et d'autre des voies. En vue de réduire cette nuisance, les mesures d'isolation phonique à respecter seront prescrites dans les autorisations de construire.

La canalisation de transport de gaz qui emprunte les rues des Echats, de Locy et Abbé de l'Epée n'a que peu d'impact sur le secteur. En effet, les parcelles incluses dans le périmètre de la présente modification ne sont ni dans la bande non aedificandi, ni dans le cercle glissant d'un rayon de 15 mètres, où la densité d'occupation peut être limitée, ni dans le cercle des effets létaux significatifs (second cercle d'un rayon de 10 mètres).

Les réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement sont présents rue des Diamants. Un « bouclage » du réseau d'adduction d'eau potable est envisagé. Il consisterait à relier, en longeant le site, la canalisation principale de la rue des Diamants et celle de diamètre 60, située au droit du terrain. Le changement de zonage de ce périmètre n'a par contre pas d'incidence sur le réseau d'assainissement.

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
<b>Zones urbaines</b>	UA, UAa, UAb	35,24	35,24	0
	UB, UBa, UBb	260,05	260,21	+ 0,16
	UC	68,80	68,67	- 0,13
	UH	54,29	54,26	- 0,03
	UI, UIa	100,34	100,34	0
	UX	13,26	13,26	0
	Total	531,98	531,98	0
<b>Zones à urbaniser</b>	AU, AUh	57,79	57,79	0
	Total	57,79	57,79	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		