

# PLAN LOCAL D'URBANISME

1

Commune de Saint Jean de la Ruelle



## ADDITIF N°5 AU RAPPORT DE PRESENTATION

**Modification n° 4**  
du Plan Local d'Urbanisme  
- Rue de Bagneaux -



**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>Patrimoine</i> .....	11
<b>PARTIE II : MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>12</b>
1. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).....	12
2. MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION.....	13
<b>PARTIE III : INCIDENCES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET MESURES D'ATTENUATION.....</b>	<b>14</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 :

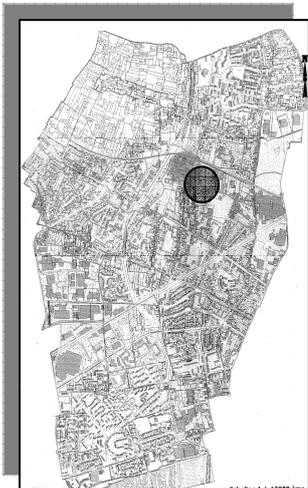
- ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité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

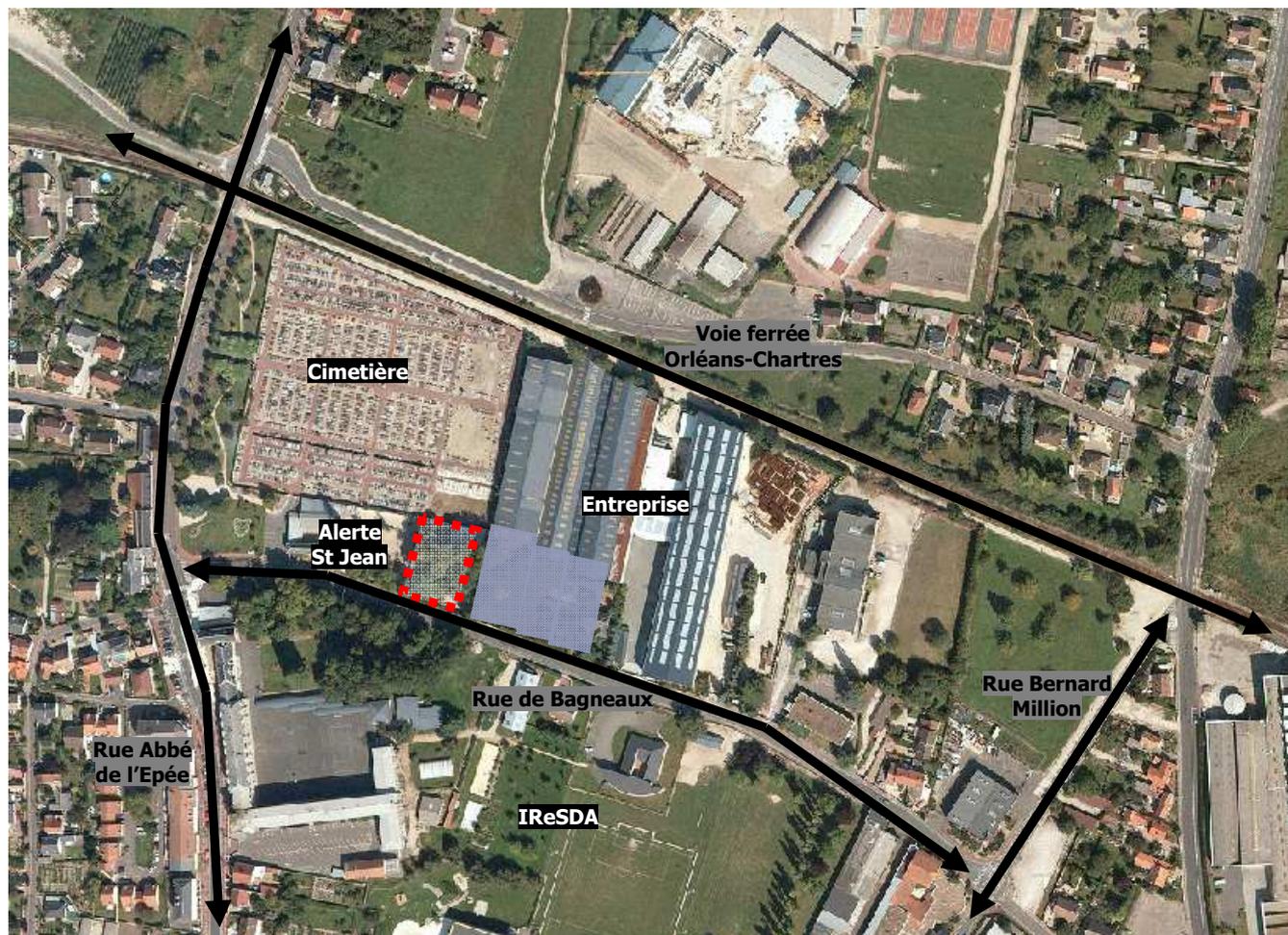
## 1. Localisation et caractéristiques principales du site



Le périmètre concerné par la présente modification est situé au centre de la commune, dans un quartier composé majoritairement d'équipements collectifs (IReSDA - Institut Régional pour Sourds et Déficiants Auditifs avec ses équipements sportifs, Alerte St Jean, cimetière ...) et d'activités économiques (industrielles et tertiaires).

Cette partie de parcelle d'environ 1 500 m<sup>2</sup> est délimitée au Sud par la rue de Bagneaux, à l'Ouest par la propriété de l'association l'Alerte Saint Jean, au Nord par le cimetière communal et à l'Est par une entreprise industrielle.

La modification du PLU survient pour permettre d'accompagner le développement sur site de l'entreprise riveraine, prévu à court terme sur ce secteur.



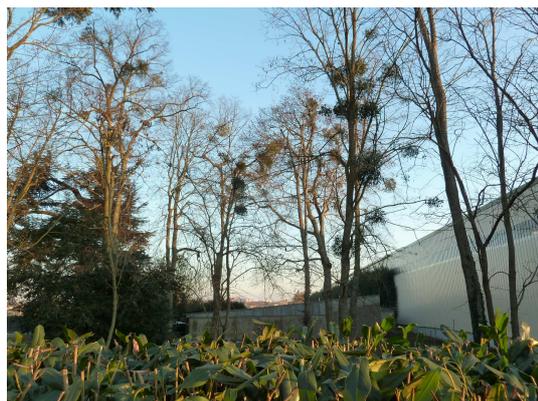
## 2. Milieu naturel et milieu physique

### 2.1. Contexte géographique

Le périmètre est situé en zone urbaine, en bordure immédiate de la rue de Bagneaux, voie publique communale.



Rue de Bagneaux



Il se compose pour partie d'un terrain destiné à la pratique de la pétanque, d'un ancien stand de tir aujourd'hui démolé. Il est planté d'une vingtaine d'arbres de haute tige : un cèdre, un conifère, un marronnier, trois frênes, plusieurs faux acacias, et d'une haie arbustive de lauriers plantée en limite de voie.



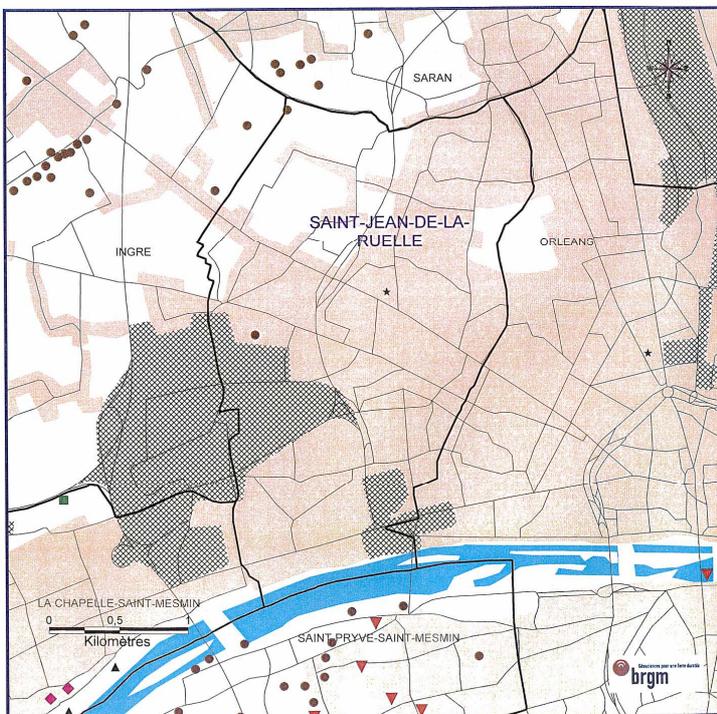
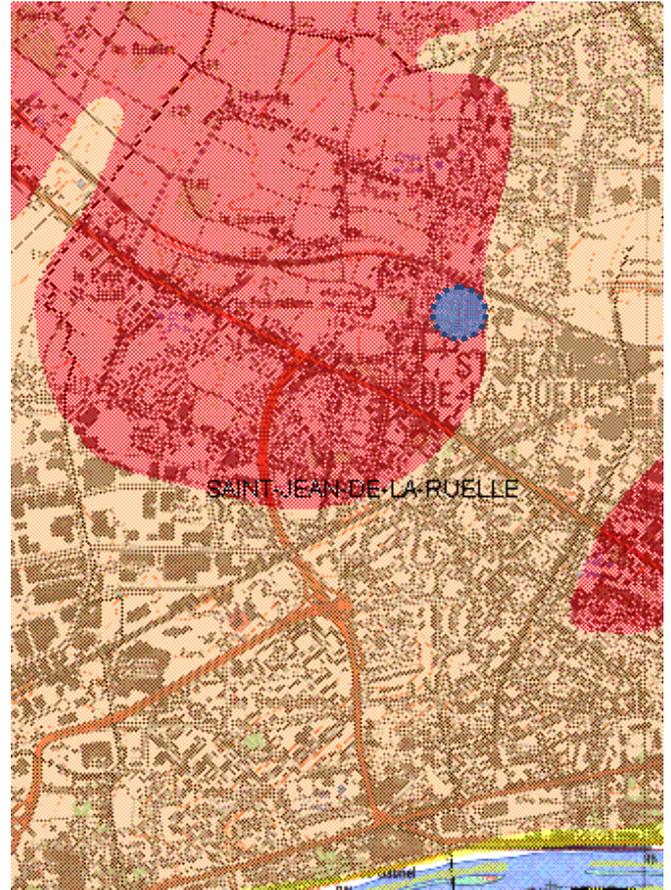
## 2.2. Géologie

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.



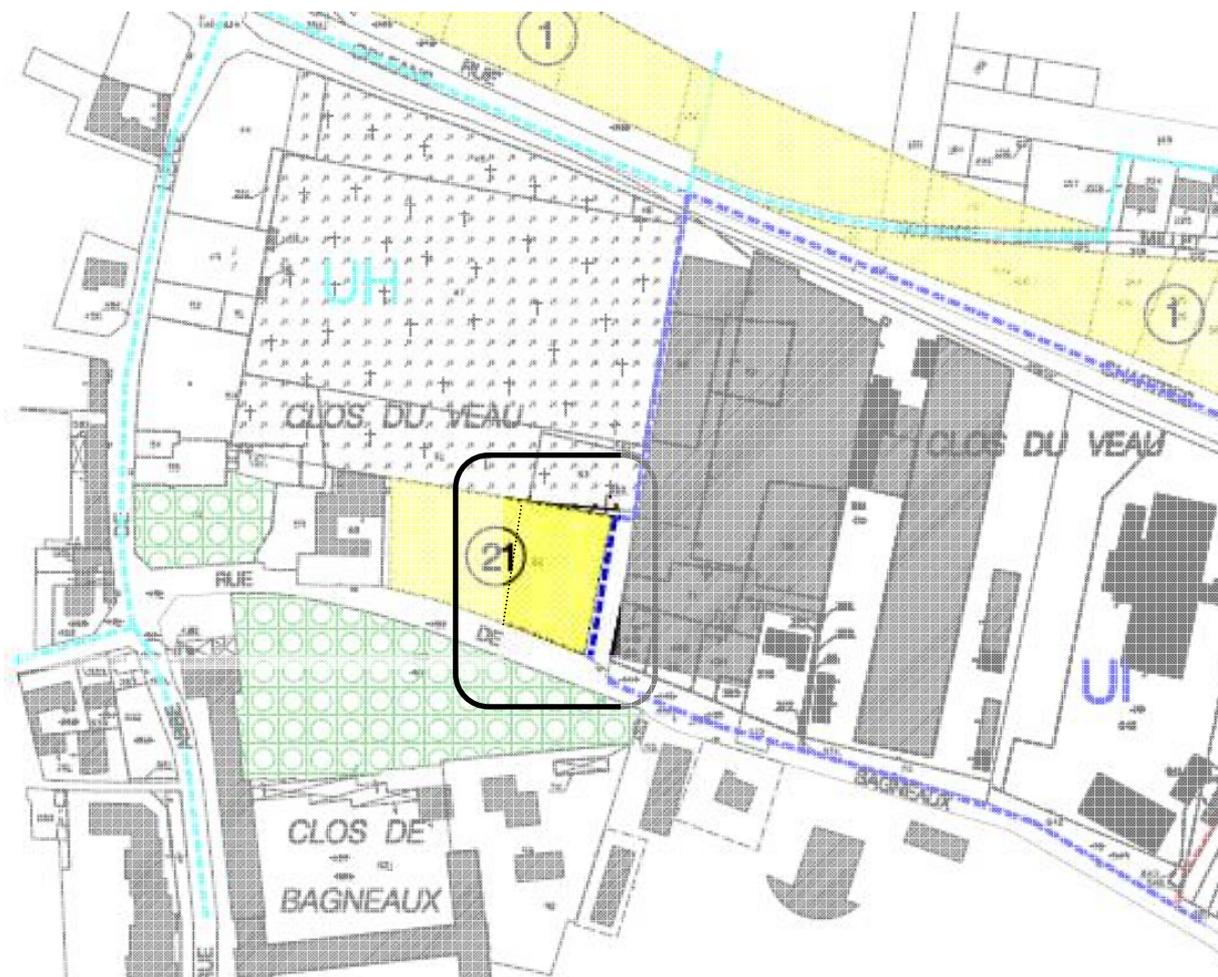
Cavités générales par Type

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

### 3. Caractéristiques urbaines

#### 3.1. Trame foncière et zonage

Le périmètre concerne une partie de parcelle cadastrée AL 762p, future propriété de la commune, pour une superficie d'environ 1 500 m<sup>2</sup>.



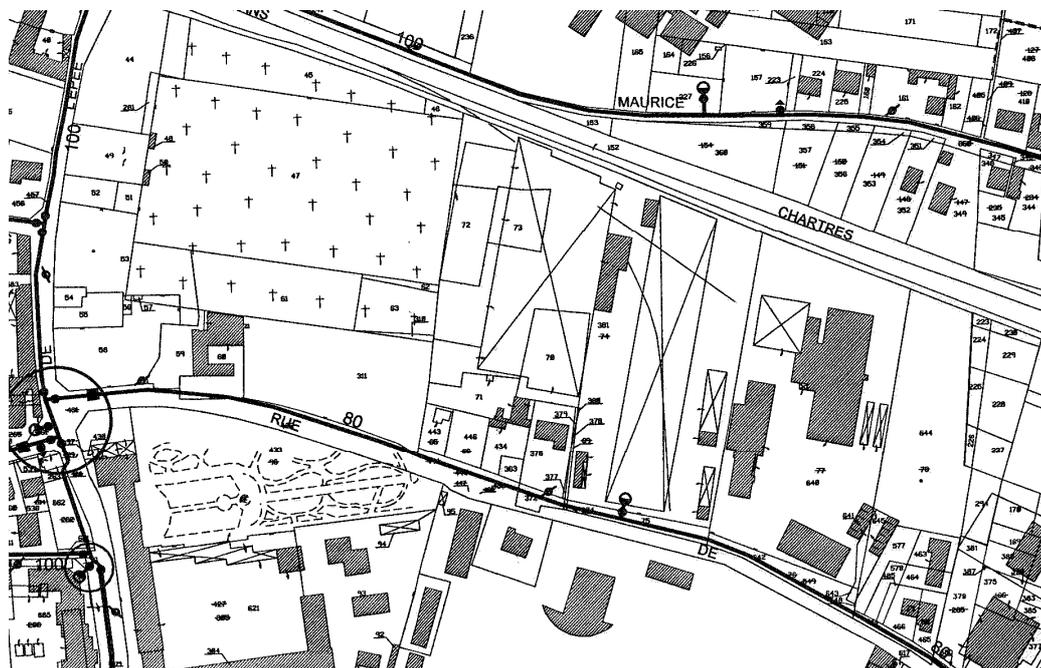
Le périmètre est actuellement situé en **zone UH** du règlement du plan local d'urbanisme. Cette zone comprend la plupart des équipements communaux et peut recevoir de nouveaux équipements collectifs. Son règlement est destiné à permettre le développement ou la promotion de modes d'occupation du sol présentant un intérêt collectif et notamment la réalisation d'espaces verts ou d'équipements publics ou privés à caractère administratif, social, sanitaire, culturel, sportif, scolaire ou de loisirs.

La parcelle est également située en **emplacement réservé n° 21** au bénéfice de la commune, correspondant à un espace sportif.



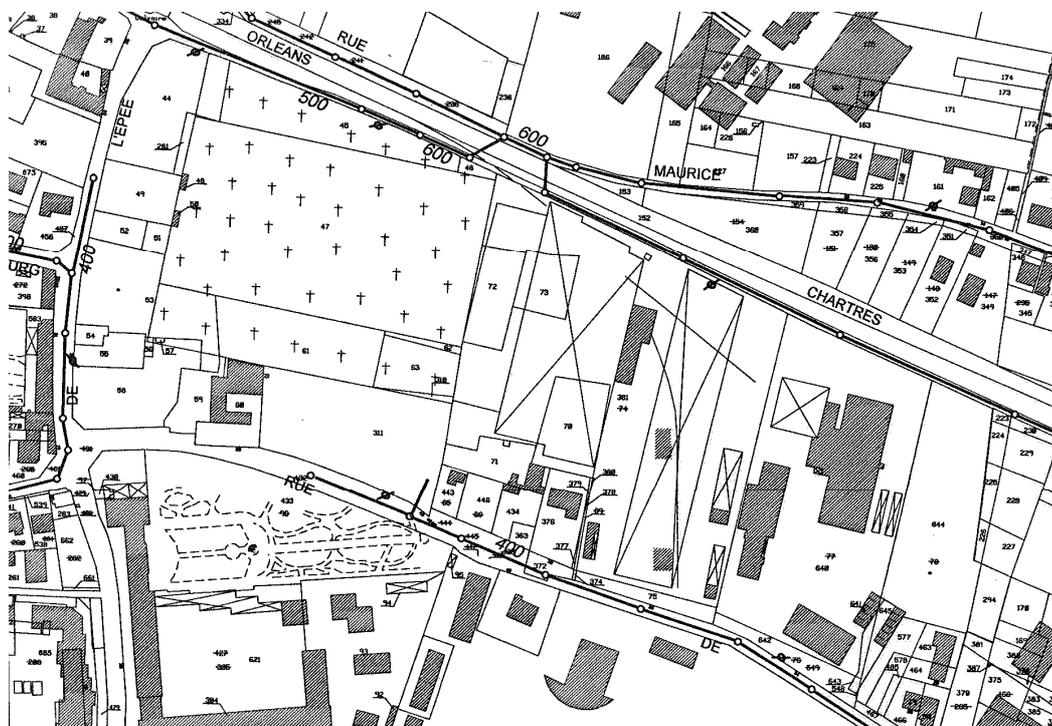
### 3.3. Les réseaux

#### Alimentation en eau potable :



Le site est desservi par une canalisation de diamètre 80, rue de Bagneaux.

#### Réseaux d'assainissement :



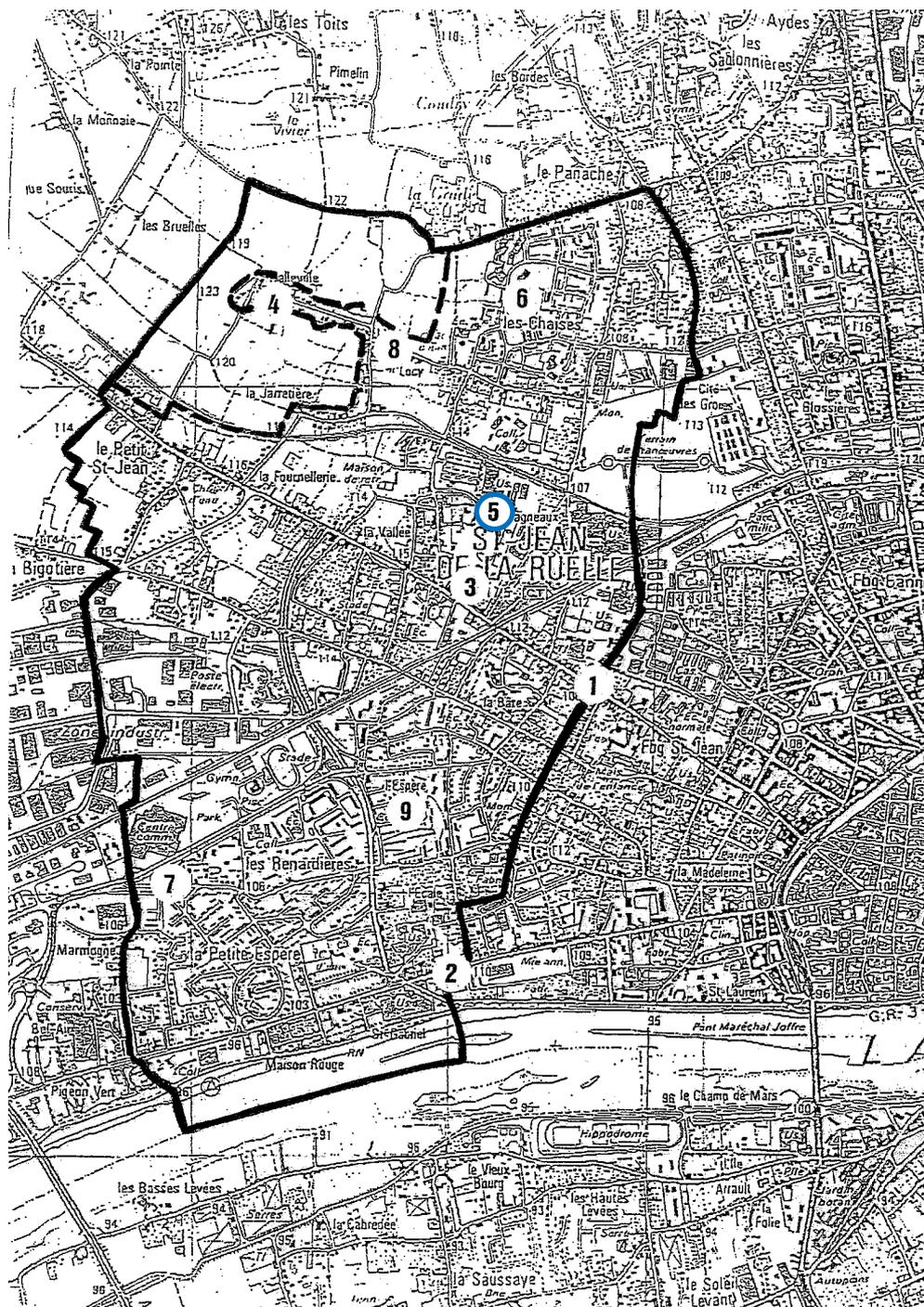
Le site est desservi par une canalisation de diamètre 400, rue de Bagneaux.

### 3.4. 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, situé rue de Bagneaux, à une centaine de mètres du projet :

- n° 5 : Bagneaux dès 946.



## 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 :

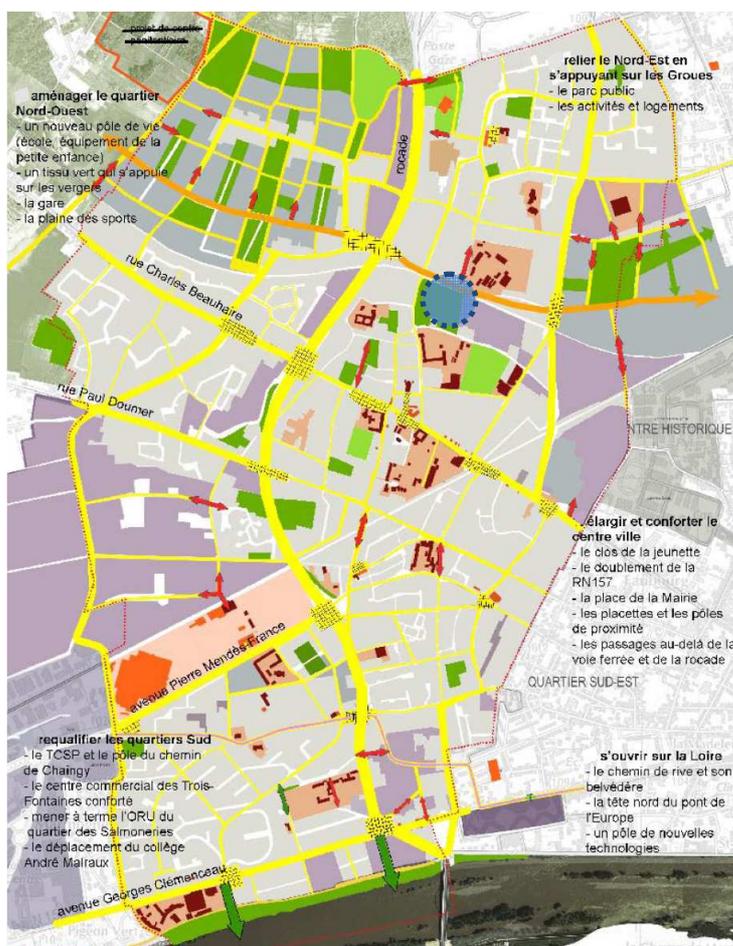
- s'engager en faveur d'une logique urbaine de densification raisonnable,
- favoriser les modes de déplacements urbains les moins polluants,
- protéger la biodiversité à l'intérieur de l'aire urbaine et en périphérie et veiller à préserver la ceinture boisée et les espaces naturels à forte valeur écologique,
- 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 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 proximité immédiate du centre-ville, dans un secteur dédié majoritairement à l'activité et également destiné aux équipements collectifs.

Il est situé dans le prolongement d'une entreprise existante afin de conforter cette polarité secondaire.



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

Le classement de la parcelle en zone UI permettra le développement de l'activité industrielle sur le secteur.

Une attention toute particulière sera portée à l'environnement. Les arbres existants seront préservés au maximum. L'aménagement futur sera réalisé de façon à respecter les plus beaux sujets, déterminés par un relevé sur le terrain effectué par le Service municipal des Espaces Verts. Il est à noter en particulier la présence d'un cèdre remarquable, d'un conifère et de frênes plantés en alignement.

Le maintien de l'emplacement réservé n° 21 au bénéfice de la Commune permet la conservation d'un espace sportif à l'échelle du quartier. En effet, des terrains destinés à la pratique de la pétanque sont conservés sur les lieux. Il est à noter également que la ville a réalisé en 2004 une extension du boulodrome, situé rue Henri Pavard, pour la pratique de cette activité.

La servitude de voisinage relative au cimetière frappant les terrains non bâtis, sur une distance de 100 mètres (servitude non aedificandi et relative aux puits) qui impacte le terrain concerné par le projet de modification du PLU n'a que peu de répercussions sur le projet.

Les réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement sont présents rue de Bagneaux. Le changement de zonage de ce périmètre n'a pas d'incidence sur ceux-ci.

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
<b>Zones urbaines</b>	UA, UAa, UAb	35,24	35,24	0
	UB, UBa, UBb	260,05	260,05	0
	UC	68,80	68,80	0
	UH	54,29	54,14	- 0,15
	UI, UIa	100,34	100,49	+ 0,15
	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		