

# PLAN LOCAL D'URBANISME

1

Commune de Saint Jean de la Ruelle



## ADDITIF N°6 AU RAPPORT DE PRESENTATION

**Modification n° 5**  
du Plan Local d'Urbanisme  
- Rue Lucien Bois -



**Approuvée par délibération du  
Conseil municipal du 12 juin 2013**

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
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
<b>PARTIE II : MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>11</b>
1. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) ET DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).....	11
2. MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION.....	12
<b>PARTIE III : INCIDENCES DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET MESURES D'ATTENUATION.....</b>	<b>13</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 quatre modifications le 27 mai 2011 (lieudit Champ Huet), le 8 juillet 2011 (ZAC Alleville Nord) et le 12 juillet 2012 (rue de Bagneaux et rue des Diamants).

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. saisine par le Maire du Président du Tribunal Administratif en vue de la désignation d'un commissaire-enquêteur,
3. notification du projet de modification aux personnes publiques associées,
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.

Concertation préalable du public :

Compte tenu de la modestie de la modification envisagée, il n'y a pas eu de concertation préalable avec le public.

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

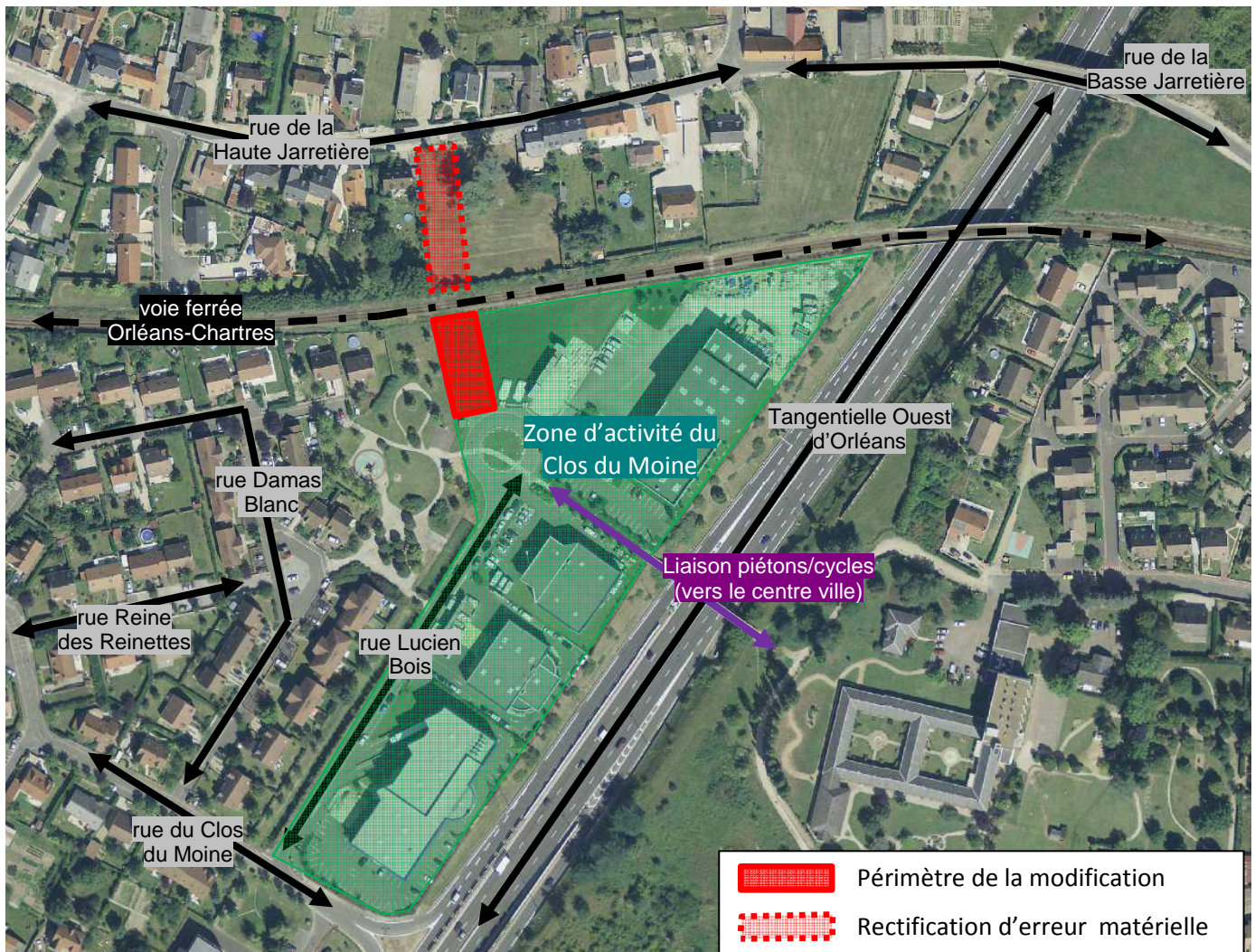
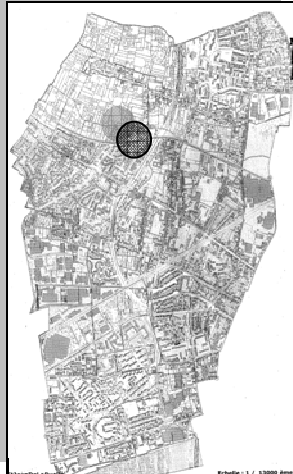
### 1. Localisation et caractéristiques principales du site

Le périmètre concerné par la présente modification est situé dans le quart nord-ouest de la commune, dans un lotissement à usage d'activités, rue Lucien Bois au Clos du Moine.

Cette partie de parcelle d'environ 525 m<sup>2</sup>, est délimitée au Nord par la voie ferrée reliant Orléans à Chartres, au sud-ouest par un espace vert créé lors de la réalisation du lotissement du Clos du Moine à vocation d'habitat (datant des années 90), au sud et à l'est par la zone d'activités économiques du Clos du Moine rendue opérationnelle en 2000-2002.

La modification du PLU est nécessaire pour permettre d'accompagner le développement sur site d'une entreprise riveraine, prévu à court terme.

Il convient également de rectifier une erreur matérielle relative à la superficie de l'emplacement réservé n° 17 (en partie nord) situé de part et d'autre de la voie ferrée reliant Orléans à Chartres (cf. page 8).



## 2. Milieu naturel et milieu physique

### 2.1. Contexte géographique

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



Zone d'activités du Clos du Moine  
Entrée de la rue Lucien Bois,



Placette de retournement rue Lucien Bois

Périmètre de la  
modification



L'emprise concernée par la présente modification du PLU est un terrain nu à l'état de prairie, situé en partie ouest d'un îlot qui accueille le siège social d'une entreprise locale. Les arbres de haute tige, visibles sur les photos 2 et 3, se situent de l'autre côté de la voie ferrée.

La partie publique limitrophe, en dehors de l'emprise, est constituée d'un espace vert engazonné, planté de quelques arbres de haute tige à feuillage non persistant ainsi que d'un conifère. Un terrain de basket de plein air est également présent sur le site ainsi que des jeux pour enfants en bas âge.

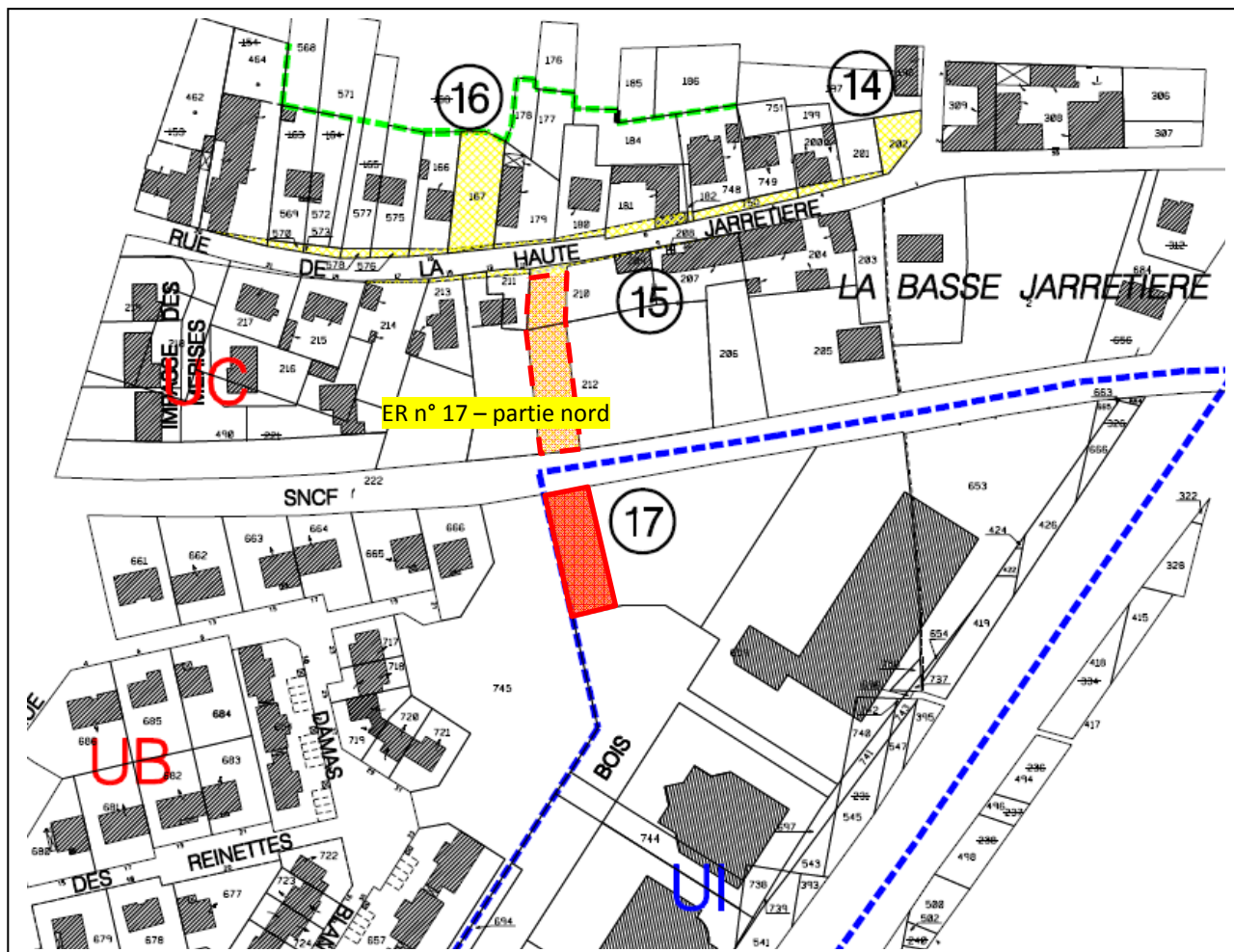


Une liaison piétons/cycles permet de relier le Clos du Moine et le centre Ville, grâce à une passerelle construite au-dessus de la tangentielle Ouest d'Orléans. Cette liaison douce a été améliorée par la mise en place d'un éclairage public et la plantation d'arbres de hautes tiges d'alignement dans l'enceinte des entreprises riveraines.

### 3. Caractéristiques urbaines

#### 3.1. Trame foncière et zonage

Le périmètre concerne une partie de parcelle, cadastrée AD 884p, appartenant à un propriétaire privé, pour une superficie de 500 m<sup>2</sup> environ.



Actuellement, la parcelle est située en **zone UI** du règlement du plan local d'urbanisme. Cette zone est destinée à recevoir les activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux, et de services compatibles avec l'environnement local.

La parcelle est également située en **emplacement réservé n° 17 (ER n° 17)** au bénéfice de la commune, correspondant à une future liaison entre la rue Lucien Bois et la rue de la Haute Jarretière.

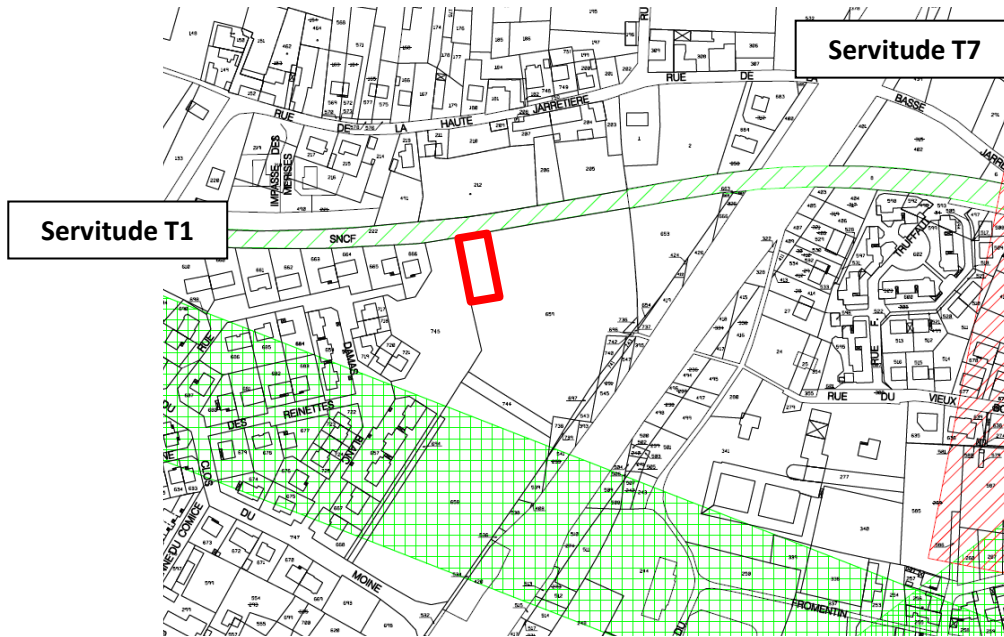
A ce titre, il conviendra de rectifier une erreur matérielle relative à la superficie de cet emplacement réservé, créé le 1<sup>er</sup> juin 2006. En effet, celui-ci situé de part et d'autre de la voie ferrée reliant Orléans à Chartres, présente une superficie déclarée dans la pièce n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Liste des emplacements réservés, de 520 m<sup>2</sup> au lieu de 1 220 m<sup>2</sup> (soit 520 m<sup>2</sup> en partie sud + 700 m<sup>2</sup> en partie nord).

La partie nord de l'emplacement réservé n° 17 concerne deux parties de parcelles, cadastrées AD 210p et 212p, appartenant à un propriétaire privé, pour une superficie de 700 m<sup>2</sup> environ, et restera inchangée.



### 3.2. Servitudes d'utilité publique

Le périmètre est impacté par plusieurs servitudes :



#### **Servitude T1 – servitudes relatives au chemin de fer**

Servitudes grevant les terrains riverains du domaine ferroviaire SNCF. Ligne Orléans – Chartres.

#### **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 100, rue Lucien Bois.



### Réseaux d'assainissement :



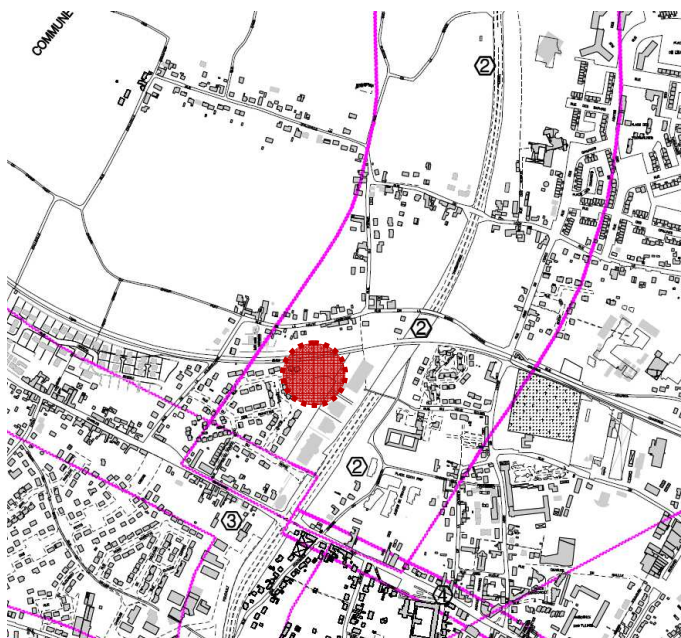
#### Eaux pluviales :

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

#### Eaux usées :

Le site est desservi par une canalisation de diamètre 200, rue Lucien Bois.

### 3.4. Contexte sonore



A l'Est, 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).

## 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 :

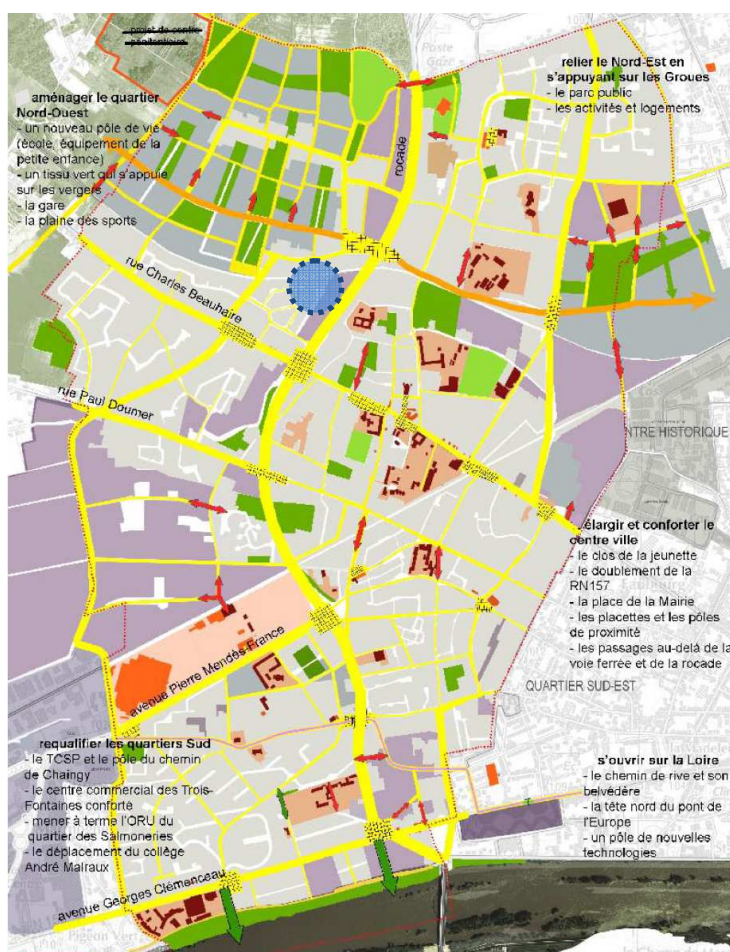
- s'engager en faveur d'une logique urbaine de densification raisonnable,
- favoriser les modes de déplacements urbains les moins polluants,
- protéger la biodiversité à l'intérieur de l'aire urbaine et en périphérie et veiller à préserver la ceinture boisée et les espaces naturels à forte valeur écologique,
- 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 à proximité du centre-ville dans un secteur dédié à l'activité, rue Lucien Bois au Clos du Moine.

## 2. Motifs et contenu de la modification

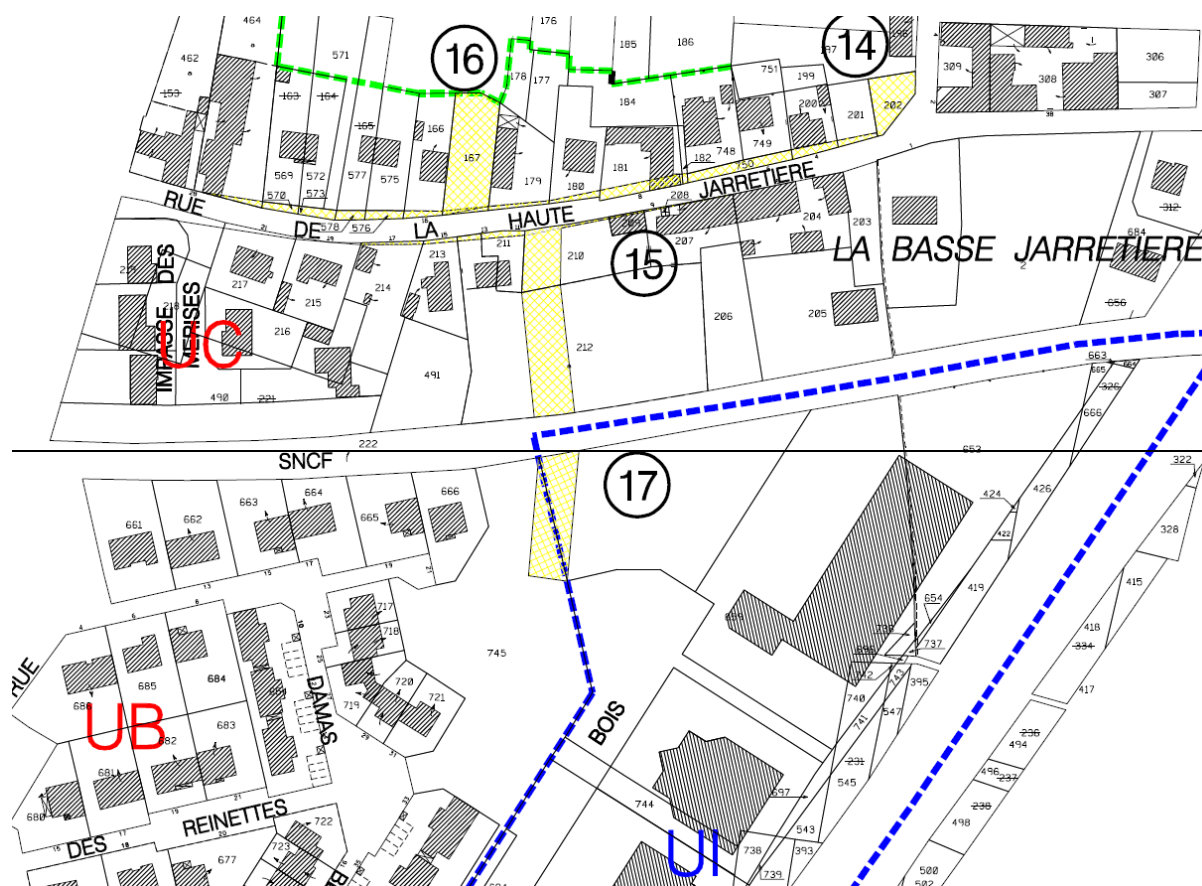
Par arrêté du 28 août 2002, la commune de Saint Jean de la Ruelle autorisait la création d'un lotissement à usage d'activités, rue Lucien Bois, au Clos du Moine. Six entreprises sont installées sur ce site.

Dernièrement, la SCI 10 rue Lucien Bois s'est rapprochée de la commune pour évoquer un projet de développement d'activités sur les lots restant à urbaniser dans ce lotissement, et notamment la construction d'un immeuble de bureaux (R+1). Au regard du projet, il est apparu nécessaire de réorienter l'emplacement réservé n° 17 situé à l'extrémité Est de la parcelle cadastrée AD n° 884, tout en conservant sa finalité de « liaison Nord / Sud entre la rue Lucien Bois et la rue de la Haute Jarretière » ainsi que son emprise – pour permettre une implantation optimale du futur bâtiment.

A ce titre, il conviendra de rectifier une erreur matérielle relative à la superficie de l'emplacement réservé n° 17, créé le 1<sup>er</sup> juin 2006. En effet, celui-ci situé de part et d'autre de la voie ferrée reliant Orléans à Chartres, présente une superficie déclarée dans la pièce n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Liste des emplacements réservés de 520 m<sup>2</sup> au lieu de 1 220 m<sup>2</sup> (voir page 8).

La modification vise à :

- **réorienter l'emplacement réservé (ER) n° 17**, liaison entre la rue Lucien Bois et la rue de la Haute Jarretière, au bénéfice de la commune, ce qui a pour conséquence de ramener sa superficie de 520 m<sup>2</sup> à 480 m<sup>2</sup> environ,
- **rectifier l'erreur matérielle relative à la superficie de l'emplacement réservé (ER) n° 17**, sa superficie déclarée dans la pièce n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Liste des emplacements réservés sera portée à 1 180 m<sup>2</sup> (700 m<sup>2</sup> correspondant à la partie nord inchangée de l'ER n° 17 + 480 m<sup>2</sup> correspondant à la partie sud légèrement réduite de l'ER n° 17).



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

La réorientation de cet emplacement réservé permettra de finaliser le lotissement du Clos du Moine dédié à l'activité économique, tout en conservant le projet de liaison qui reliera à terme le quartier du Clos du Moine et la rue de la Haute Jarretièrre, comme le prévoit le 3<sup>ème</sup> axe du PADD (mise en relation des différents quartiers de la ville).

Cette modification aura également pour atout de s'affranchir des contraintes apportées par la présence d'un poste ERDF semi enterré situé en limite sud-ouest de l'actuel emplacement réservé n° 17. La réorientation de l'ER permettra de ne pas impacter cet ouvrage, lors de la future voirie de liaison. Il conviendra pour ce faire de réaménager l'espace vert, dont les jeux pour enfants ont été mis en place en juin 2000.

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. Il est rappelé que le lotissement du Clos du Moine a été conçu à l'origine pour créer un rideau protecteur de bâtiments d'activités par rapport aux logements situés en partie Ouest. De plus, en vue de réduire cette nuisance, des mesures d'isolation phonique à respecter seront prescrites dans les autorisations de construire.

Les réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement sont présents rue Lucien Bois. Le changement d'orientation de l'emplacement réservé n'a pas d'incidence sur ceux-ci.

La liste des emplacements réservés, pièce n° 5 du PLU, est ainsi modifié :

Projet de modification du PLU – Rue Lucien Bois

Projet de modification du PLU – Rue Lucien Bois

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (en m <sup>2</sup> )
1	Voie de « Liaison Ouest »	Communauté d'agglomération	53 410
2	Echangeur entre la tangentielle et la voie de « Liaison Ouest »	Communauté d'agglomération	39 000
3	Accès à l'espace vert du Petit Clos des Chaises par la rue des Chaises	Commune	380
4	Elargissement de la rue de la Grade	Commune	730
5	Liaison de rétablissement Est / Ouest de la Grade par franchissement de la rocade	Commune	854
6 (supprimé)	Equipement public : sport et loisirs	Commune	79 760
7	Accès à la zone à urbaniser « Les Rafforts – Fossiane » par le chemin des Gouffres	Commune	515
8	Accès à la zone à urbaniser « Bas de Locy » par la rue d'Alleville	Commune	520
9	Accès à la zone à urbaniser « Bas de Locy » par la rue d'Alleville	Commune	2 000
10	Accès à la zone à urbaniser « Monconsort » « Bas de Locy » par la rue d'Alleville	Commune	1 230
11	Elargissement des accès à la zone à urbaniser (rue de la Grade)	Commune	430
12	Accès à la zone à urbaniser (économique) par la rue de Locy	Commune	700
13	Elargissement de la rue du Poirier	Commune	530
14	Réaménagement du carrefour rue du Poirier / rue de la Haute Jarretièrre	Commune	200
15	Elargissement de la rue de la Haute Jarretièrre	Commune	540
16	Accès à la zone à urbaniser « La Jarretièrre » par la rue de la Haute Jarretièrre	Commune	700
<b>17</b>	<b>Liaison Nord / Sud entre la rue Lucien Bois et la rue de la Haute Jarretièrre</b>	<b>Commune</b>	<b>1 180</b>
18	Elargissement de la rue de la Tourmelletie	Commune	1 360
19	Liaison rue Marcel Regou / zone à urbaniser « Les Bénitières »	Commune	1 200
20	Accès au Collège Max Jacob	Commune	3 700
21	Espace sportif	Commune	1 850

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Superficie (en m <sup>2</sup> )
22	Accès au Clos de la Jeunette par la rue de la Jeunette	Commune	1 200
23	Equipement et espace vert du Clos de la Jeunette	Commune	2 000
24	Equipement public : parc de stationnement	Commune	8 700
25	Elargissement de la rue Paul Doumer	Commune	660
26	Liaison de rétablissement Nord / Sud entre la rue des Dix Arpents et la rue Paul Doumer	Commune	1 200
27	Elargissement de la venelle Gambetta	Commune	1 500
28	Liaison Nord / Sud entre le Centre Commercial des Trois Fontaines, la rue Jean Nicot et la rue des Marchais pour franchissement de la ligne SNCF Orléans / Tours	Commune	5 000
29	Elargissement de la rue de Marmogne	Commune	200
30	Liaison Nord / Sud entre les bords de Loire et l'avenue de la Petite Espère	Commune	1 350
31	Liaison Nord / Sud entre la rue du Stade et l'avenue de la Petite Espère	Commune	1 110
32	Liaison Nord / Sud entre les bords de Loire et la place Paul Bert	Commune	5 600
33	Liaison entre la place Paul Bert et le Clos du Mistigris	Commune	2 500
34	Elargissement de l'avenue Georges Clémenceau	Commune	700
35	Espace vert et équipement du Clos du Mistigris	Commune	9 313
36	Transport en commun en site propre CLEO et ouvrages et installations techniques liés à l'exploitation	Communauté d'agglomération	30 064
37	Accès au lieudit « Champ Huet » par la rue Charles Beauhaire	Commune	688
38	Accès au lieudit « Champ Huet » par la rue d'Alleville	Commune	500
39	Liaison piétonnière paysagée en bordure de la ligne SNCF Orléans / Chartres	Commune	2 280
<b>Total</b>			<b>185 534</b>