

26 JUN 2018

COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE

REVISION A MODALITES ALLEGES DU PLU N°1

COURRIER 4

Objet et justification de la révision à modalités allégées

La présente procédure de révision allégée du P.L.U. approuvé par le Conseil Municipal le 1^{er} juin 2006 a été prescrite par délibération du conseil municipal du 12 juin 2013. Elle porte sur la modification du zonage, du règlement et de la création d'une OAP afin de permettre l'émergence d'un projet urbain à proximité immédiate de l'aval du pont de l'Europe.

En raison de l'importance du programme immobilier, de sa sensibilité paysagère (Loire, site classé au patrimoine mondial UNESCO), de la présence d'une zone NATURA 2000 et des servitudes d'utilité publiques existantes (pollution), la révision simplifiée du PLU est soumise à évaluation environnementale, confiée au bureau d'études ASTYM et à l'AUAO (volet patrimonial). Pour sa part, le bureau d'études AnteaGroup, missionné par Renault a communiqué ses nouvelles conclusions pour la gestion des sols pollués fin juin 2017.

Initialement, la procédure de révision allégée a été utilisée compte tenu :

- De l'inscription au PLUi d'un projet nécessitant une modification affectant le règlement écrit et graphique ainsi que les OAP ;
- D'un projet qui ne remet pas en cause le PADD.

Cette procédure a également été retenue en raison de la sensibilité environnementale du secteur, en particulier au regard des sols pollués des anciens terrains Renault, qui ont fait l'objet de l'institution d'une Servitude d'Utilité Publique courant mai 2013, susceptibles d'exposer les nouvelles populations à des risques et nuisances.

Le secteur concerné est actuellement classé en zone Ui (destinée à recevoir des activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux, et de services compatibles avec l'environnement local) pour majeure partie pour un terrain qui était occupé par une installation industrielle et pour une petite partie, à la pointe est, côté pont de l'Europe, en zone UAb (secteur comportant un tissu ancien de faubourg peu homogène, qui fait l'objet d'un projet urbain d'ensemble intercommunal - réaménagement de la tête Nord du pont de l'Europe. Ce projet implique une densification du tissu actuel).

Dans l'objectif d'urbaniser cette zone en secteur à vocation principalement résidentielle, la révision allégée du PLU permet de classer ces parcelles en zone UA. Un sous-secteur UAd est créé et une OAP est définie sur le site.

La position spécifique du site dans la ville de Saint-Jean-de-la-Ruelle, dans l'agglomération et en bord de Loire en fait naturellement un lieu à très forts enjeux urbains. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Saint Jean de la Ruelle précise dans ses orientations générales qu'il s'agit de « valoriser les berges de la Loire et leur ouverture vers la ville ». Le projet envisagé sur ce site s'inscrit pleinement dans ces orientations.

Caractéristiques du site

D'une surface totale de 2,75 ha, le site était occupé en majeure partie par des bâtiments industriels qui ont tous été démolis pour les superstructures. En revanche la dalle industrielle a été maintenue en place.

Le terrain est marqué par un dénivelé important, de l'ordre de 8m, entre la place Paul Bert et le chemin de halage.

Au niveau réglementaire, le site est concerné par un emplacement réservé, le n°32 au Plan Local d'Urbanisme, d'une emprise de 5 600 m² environ, et destiné à créer une liaison Nord/Sud entre les bords de Loire et la place Paul Bert. Il existe également un Espace Boisé Classé, dénommé « Pont de l'Europe », d'une emprise de 330 m² environ, correspondant à un cèdre remarquable.

Sur le plan écologique, s'agissant d'un ancien site industriel, le site ne présente pas d'enjeux forts. En revanche il présente des pollutions qui devront faire l'objet d'un traitement approprié, dont une partie d'évacuation en décharge spécifique pour un volume estimé à 950 m³ par l'étude d'Antea group de juin 2017.

Le site est placé sur la section de la Loire classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, au titre de la « Valeur Universelle Exceptionnelle » (V.U.E) du paysage ligérien.

Concernant les questions d'accès et de circulation, le site comprend plusieurs carrefours complexes, notamment celui de la place Paul Bert et celui de l'avenue Clémenceau/quais/pont de l'Europe, contraignant fortement les accès du terrain Renault.

Dans un premier temps, il est prévu que celui-ci soit desservi en entrée sortie par la rue de Maison Rouge. D'après l'étude conduite par le groupement ERA/EMULSION, l'installation d'un carrefour à feux sera nécessaire pour permettre les mouvements de tourne à gauche. Depuis la place Paul Bert, seule l'entrée en tourne-à-droite sera possible. Le débouché de la voie médiane qui irrigue le site en double sens se positionnera le plus haut possible sur l'avenue Clémenceau pour permettre le cisaillement des véhicules en sortie et qui souhaitent tourner à gauche vers la rue Mothiron. Une entrée en tourne à droite sera également possible ;

A long terme, une fois la place Paul Bert réorganisée et le carrefour simplifié avec un carrefour giratoire allongé, un accès en entrée sortie de la grande percée des terrains Renault pourra être aménagé.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Le schéma général d'aménagement du site est structuré par deux grandes orientations : d'une part ouvrir des percées visuelles perpendiculaires à la Loire, d'autre part offrir un espace public par l'intermédiaire d'une terrasse en balcon sur le fleuve le long du chemin de halage.

Dans le but de ne pas créer de rupture avec le paysage urbain environnant, les hauteurs seront modérées sur le front de Loire en R+2/R-1 et en R+3 sur la partie haute du terrain contiguë à la place Paul Bert.

Au plan de la programmation, le site aura une vocation principalement résidentielle. Il est envisagé d'implanter des commerces à l'angle du mail et de la place Paul Bert, et un programme à dominante de service, de type hôtelier le long de l'avenue Georges Clemenceau, à proximité du pont de l'Europe.