

**DEPARTEMENT
DU LOIRET**

**VILLE DE
SAINT JEAN DE LA RUELLE**

Nombre de Conseillers en exercice : 33

**OBJET : 2026-57 ZAC Alleville Nord – Etudes
préalables et modalités de la concertation en vue
de la modification de l'opération à poursuivre.**

Le Maire, soussigné, certifie que la convocation du Conseil Municipal et la liste des délibérations examinées par le Conseil Municipal ont été affichées en Mairie, conformément aux articles L 2121-10, L 2121-25, et R 2121-11 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**REPUBLIQUE FRANCAISE
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL**

SEANCE DU 29 JUIN 2026

L'An Deux Mille Vingt-Six, le 29 juin 2026 à 19 heures, le Conseil Municipal de SAINT JEAN DE LA RUELLE légalement convoqué, s'est réuni à la salle Anna Marly sous la Présidence de Monsieur Fabien RIVIERE DA SILVA, Maire.

PRESENTS :

M. RIVIERE DA SILVA	Mme GAUTHIER
Mme DESNOUES	M. FREDI
M. THIBAUDAT	Mme BAROINI
Mme LE BIHAN	M. PERNIN
M. HUBERT	Mme LOQUET
Mme BELLIZIO	Mme PAROU
M. GBEDAHOU	M. LAFRAYHI
Mme HAMEAU	M. MONGAS
M. PAOLI	M. REGNIER
Mme BUREAU	Mme BALLA
Mme PARAYRE	M. MABOUSSOU
Mme BERANGER	M. ASSAM
Mme BOIS	M. HUYGHUES DES ETAGES
M. LENORMAND	M. POULET

Formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS ET REPRESENTES : M. PIVAIN a donné pouvoir à M. THIBAUDAT, Mme GAMBONI a donné pouvoir à Mme LE BIHAN, Mme VIEIRA a donné pouvoir à M. POULET et Mme DAHOU a donné pouvoir à M. HUYGHUES DES ETAGES.

ABSENT : M. CHAILLOU.

SECRETAIRE DE SEANCE : Mme LE BIHAN



Fabien RIVIERE DA SILVA
Maire de Saint Jean de la Ruelle
Vice-Président d'Orléans Métropole

Anne LE BIHAN
Secrétaire de séance



2026-57 ZAC Alleville Nord – Etudes préalables et modalités de la concertation en vue de la modification de l’opération à poursuivre.

Par délibérations du 21 décembre 2007 et du 8 juillet 2011, la ville de Saint Jean de la Ruelle approuvait le principe, le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics, le périmètre et les modalités de financement de l’opération d’aménagement de la ZAC Alleville Nord délimitée au nord par la commune de Saran, à l’est par la tangentielle ouest, à l’ouest par le chemin de Dame rose et au sud par les rues d’Alleville et de Locy.

La ville en confiait la réalisation à la société Bâtir-Centre (devenue Valloire Habitat), par un traité de concession d’aménagement conclu le 13 juillet 2011 pour une durée de dix ans et prorogé par avenants des 6 juillet 2021 et 7 décembre 2024, jusqu’au 31 décembre 2024, puis jusqu’au 30 juin 2025 permettant de poursuivre les engagements de chacune des parties et certains travaux engagés par le concessionnaire mais non achevés.

En application du traité de concession, l’expiration de la concession d’aménagement implique que le concédant (la commune) est subrogé de plein droit dans les droits et obligations du concessionnaire (Valloire Habitat, l’aménageur). Dès lors, la commune de Saint Jean de la Ruelle dispose de la possibilité de définir les ambitions et les modalités d’aménagement des terrains qui ne sont pas encore aménagés.

A ce jour, trois tranches de travaux ont été réalisées en partie sud de la ZAC (voiries, réseaux, espaces verts). Les tranches 1 et 2 - phase 1 portent le nombre de logements habités à 103 dont 28 logements locatifs sociaux. La tranche 2 – phase 2 prévoit 22 logements dont huit en bail réel solidaire et cinq locatifs sociaux. La tranche 3, dont la viabilisation s’est achevée au début de l’été 2025, proposera des lots libres et trois ilots destinés à des logements collectifs pour un total de 89 logements. La zone d’activité, divisée en trois ilots, est viabilisée et est en cours de commercialisation.

La nature des travaux et des aménagements restant à intervenir nécessite la réalisation de nouvelles études préalablement à la poursuite de l’urbanisation du secteur, prenant en compte à la fois les réalisations effectives, les évolutions du site (contexte socio-économique, environnement physique, milieux naturels, déplacements, circulations, réseaux, risques et nuisances), les ambitions sociales et écologiques de la commune, ainsi que le contexte législatif et réglementaire de la planification urbaine et de l’habitat à l’échelle nationale et métropolitaine.

Sur la base de l’état des lieux au 30 juin 2025 et au regard des objectifs initiaux, les orientations données aux études sont les suivantes :

- définir les modifications à apporter au programme de travaux, en cohérence avec les réalisations effectives et les évolutions attendues sur l’ensemble du périmètre de la ZAC,
- définir de nouvelles orientations d’aménagement pour la partie nord de la ZAC, non encore urbanisée,
- valoriser les acquis du secteur tout en intégrant les mutations environnementales et sociales du territoire,
- proposer des scénarios d’aménagement viables, conciliant la poursuite d’innovations environnementales dans l’habitat et le maintien de la mixité sociale.

Une attention particulière sera ainsi portée à :

- la composition urbaine (organisation des ilots/lots, trame viaire, maillage avec la partie sud, valorisation de la plaine de loisirs) et une préconisation de formes urbaines adaptées au secteur en termes de densité,



- l'ambition environnementale selon les conditions et principes d'un écoquartier, dans la poursuite des aménagements réalisés dans la partie sud de la ZAC (gestion des eaux pluviales, performance énergétique des bâtiments, etc.),
- la préservation des atouts paysagers du site, marqueur de l'identité de la commune, et levier pour la santé et le bien-être en ville,
- l'équilibre de l'offre de logements (individuels, collectifs, parc privé, parc social, etc.) et une programmation planifiée dans le temps, qui devra s'inscrire dans les objectifs du PLH métropolitain.

L'article R*311-12 du code de l'urbanisme dispose que la modification d'une ZAC est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone. Ainsi, en application de l'article L103-2 et suivants qui précisent que la création d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées en définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation, il est proposé les modalités de concertation suivantes :

- annonce de la concertation et information sur le projet dans le bulletin municipal « Les Nouvelles » et sur le site internet de la ville (www.ville-saintjeandelaruelle.fr),
- réunion publique sous forme d'atelier ou de forum permettant la participation du public,
- présentation du bilan de la concertation devant le Conseil Municipal.

Vu l'article L2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L311-1 et suivants et R*311-12,

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2007 décidant de créer une zone d'aménagement concertée dénommée « ZAC Alleville Nord » située au nord-ouest de la commune,

Vu la délibération du 8 juillet 2011 approuvant le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC Alleville Nord,

Vu la délibération du 8 juillet 2011 approuvant les termes du traité de concession d'aménagement de la ZAC Alleville Nord et confiant sa réalisation à la SA d'HLM Bâtir centre,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 30 juin 2025 approuvant le Compte-Rendu annuel d'Activités pour la Collectivité Locale (CRACL) pour son exercice 2024,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 29 juin 2026 approuvant le Compte-Rendu annuel d'Activités pour la Collectivité Locale (CRACL) pour son exercice 2025,

Vu l'avis favorable de la commission municipale aménagement durable et transition écologique réunie le 3 juin 2026,

Vu l'avis favorable du bureau municipal du 22 juin 2026,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DECIDE de lancer les nouvelles études préalables au projet d'aménagement dans le cadre d'un projet de modification de la procédure de ZAC en cours, et à poursuivre et d'organiser la concertation selon les modalités susvisées, selon les orientations définies,

AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout contrat, avenant ou convention de prestations de services nécessaires à l'élaboration du dossier d'aménagement,

DIT que les dépenses correspondantes seront inscrites au Budget 2026.

 Fabien RIVIERE DÁ SILVA Maire de Saint Jean de la Ruelle Vice-président d'Orléans Métropole	 Anne LE BIHAN Secrétaire de séance
---	---

« Le Maire certifie, sous sa responsabilité :

- le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet <http://telerecours.fr>, et ce, dans le délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'Etat,
- informe que dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale, que cette démarche interrompt le délai de recours contentieux qui recommencera à courir, soit à compter de la notification de la réponse de l'autorité territoriale, soit deux mois après l'introduction du recours gracieux en absence de réponse de l'autorité territoriale pendant ce délai. »

Envoyé en préfecture le 03/07/2026

Reçu en préfecture le 03/07/2026

Publié le 03/07/2026



ID : 045-214502858-20260629-DELIB2026_57-DE