

# **ORLEANS METROPOLE**

**Enquête publique prescrite par arrêté du  
Président d'Orléans Métropole**

**Ouverte au public durant 31 jours consécutifs  
du mardi 19 mars au jeudi 18 avril 2024**

**pour**

**LA MODIFICATION N°2  
DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME INTERCOMMUNAL  
D'ORLEANS METROPOLE (PLUM)**

**RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

# SOMMAIRE

1 - GENERALITES	page 4
1.1 - Cadre général de la modification du PLU de la Métropole	
1.2 - Objet de l'enquête en vue d'une modification n° 2	
1.3 - Cadre juridique	
1.4 – Antériorité	
1.5 – Choix de la procédure	
1.6 - Concertation préalable	
1.7 – Présentation de la modification n°2	
▪ 1.7.1 Les dispositions en commun	
▪ 1.7.2 Adaptations des règles s'appliquant aux projets	
▪ 1.7.3 Amélioration du dispositif réglementaire	
▪ 1.7.4 Les erreurs matérielles	
1.8 - Evaluation environnementale	
1.9 – L'articulation du PLUM avec les documents de rang supérieur	
1.10 – Liste des pièces du dossier d'enquête publique	
1.11 - Avis de la Commission d'Enquête sur le dossier d'enquête publique	
2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	page 32
2.1 - Désignation de la Commission d'enquête	
2.2 – Organisation de l'enquête publique	
2.3 – Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête	
2.4 – Visites des différents sites du territoire de la métropole	
2.5 - Auditions	
2.5 - Durée et dates d'ouverture de l'enquête	
2.6 - Publicité de l'Enquête	
3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	page 41
3.1 – Mise à disposition au public des dossiers	
3.2 - Permanences de la commission d'enquête	
3.3 - Participation du public - Climat de l'enquête	
3.4 – Nombre d'observations et référencement	

3.5 - Clôture de l'Enquête

4 - SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES page 53

4.1 - Synthèse des avis de l'Autorité Environnementale

4.2 - Synthèse des avis de l'Etat

4.3 Synthèse de l'avis des communes

4.4 Avis de la CDPENAF

5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS page 63

5.1 - Procès-Verbal des Observations – Réponses d'Orléans Métropole

5.2 – Mémoire en réponse : sujets spécifiques

5.3 – Analyse des observations page 85

Signature des membres de la commission page 225

Liste des pièces annexées

# 1 - GENERALITES

## 1.1 - Cadre général de la modification du PLU de la Métropole

Orléans Métropole, créée par décret en 2017, regroupe 22 communes, environ 300 000 habitants, autour du chef-lieu de la Région Centre-Val-de-Loire. Elle est au centre d'une zone d'emplois de plus de 400 000 habitants et, lors de sa création, plus de la moitié des conseils municipaux des communes intéressées, représentant plus des deux tiers de la population totale de celles-ci avaient exprimé leur accord à la création de cet ensemble considéré comme un espace de solidarité.

D'après la définition d'une métropole par la législation : Orléans Métropole est un EPCI à fiscalité propre qui a vocation à élaborer et conduire ensemble un projet d'aménagement et de développement économique, écologique, éducatif, culturel et social de son territoire afin d'en améliorer la cohésion et la compétitivité et de concourir à un développement durable et solidaire du territoire régional. Elle valorise les fonctions économiques métropolitaines, ses réseaux de transport et ses ressources universitaires, de recherche et d'innovation, dans un esprit de coopération régionale et interrégionale et avec le souci d'un développement territorial équilibré.

La législation dispose également qu'une métropole possède de plein droit, en lieu et place des communes membres, la compétence en matière d'aménagement de l'espace métropolitain : SCoT et schéma de secteur, plan local d'urbanisme, définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain définies par le code de l'urbanisme, actions de valorisation du patrimoine naturel et paysager, constitution de réserves foncières.

Orléans Métropole a donc élaboré son PLU intercommunal nommé PLUM lequel a été approuvé le 7 avril 2022 suite à une concertation jugée large par ses organisateurs, pendant son élaboration, puis l'information et la participation du public lors de l'enquête publique en fin d'année 2021. La commission d'enquête publique avait émis un avis favorable. Un document de planification, aussi important et complexe, doit subir des évolutions, ne serait-ce que pour rectifier des erreurs, compléter ses annexes, combler des oublis. Il y a aussi des difficultés dans l'application de ses règles. La législation évolue également ce qui oblige à des mises à jour.

Le code de l'urbanisme encadre ces évolutions par les procédures qui sont de la plus légère à la plus lourde : la mise à jour, la modification simplifiée, la modification (dite de droit commun), la mise en compatibilité, la révision allégée, la révision.

Le PLUM a connu, depuis son approbation initiale, les approbations de trois mises à jour, une modification simplifiée, une modification N°1.

## 1.2 - Objet de l'enquête en vue d'une modification n° 2

L'enquête publique est de type « environnementale » et porte sur une modification de droit commun du PLU intercommunal de la métropole d'Orléans. Cette évolution du PLUM concerne directement, quasiment toutes les communes incluses dans la métropole.

Il y a, sans compter la rectification d'erreurs matérielles, **123 évolutions** qui se répartissent en :

- Des dispositions en commun de portée métropolitaine : règlement écrit, fonds de plans, dispositions générales, les emplacements réservés.
- Des adaptations des règles aux projets et des améliorations du dispositif réglementaire qui, commune par commune, permettent une émergence facilitée des projets, d'améliorer l'application des règles. Elles concernent les Orientations d'Aménagement programmé (OAP), les cahiers communaux, les pièces graphiques du règlement.
- Le PLUM identifiait des zones à urbaniser à moyen ou long terme appelées 2AU. La présente modification prévoit d'ouvrir deux de ces zones 2AU.

Les erreurs matérielles concernent la forme du dossier.

Les évolutions présentées dans ce projet de modification n°2 du PLUM ne font pas, d'après la Métropole, varier les orientations fondamentales ou n'entraînent pas des modifications relevant de la procédure de révision.

Les 22 communes de la Métropole figurent sur cette carte simplifiée :



### 1.3 - Cadre juridique

On peut citer :

**Le Code de l'Urbanisme** et notamment les articles L.153-19, L.153-31, L.153-36, L.153-41 et suivants, qui encadrent les procédures d'évolution des PLU et leur soumission à la procédure d'enquête publique.

L'article R.153-8 précise que Le dossier soumis à l'enquête publique doit être composé des pièces mentionnées à l'article R.123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

L'article R.104-33 à R.104-37 concerne l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable (Orléans Métropole).

S'agissant des zones à urbaniser AU, l'article R.151-20 précise que lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

**Le Code de l'Environnement**, Chapitre III du Titre II du Livre I, pour notamment la définition de la procédure et le déroulement d'une enquête publique environnementale.

6/225

La loi d'accélération et de Simplification de l'Action Publique (ASAP) du 7 décembre 2020 et notamment son décret d'application n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles. Ce décret détermine les critères en fonction desquelles une procédure est soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique soit après examen au cas par cas.

## 1.4 – Antériorité

La métropole a fait évoluer le PLUM par :

### **Une mise à jour n° 1, par arrêté du 10 juillet 2022 relative à :**

- La délégation du droit de préemption urbain (DPU) sur les territoires de toutes les communes de la métropole.
- L'extension de la Zone Agricole Protégé (ZAP) de la commune de Chécy,
- La mise en place d'une Taxe d'Aménagement Majorée (TAM) sur les périmètres du « Grand Interives et Tête Nord du Pont de l'Europe »,
- La mise à jour du plan des périmètres de monuments historiques sur la commune d'Orléans, et la correction de la cartographie de la servitude EL11.

### **Une mise à jour n°2, par arrêté du 19 janvier 2023 relative à :**

- A la servitude de protection des monuments historiques inscrits et classés.
- Au droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux sur la commune d'Ingré.
- Points d'ancrage de la servitude ligne aérienne de contact,
- A la création et mise en service de l'hélistation Oréliance,
- A la mise à jour de la liste des servitudes d'utilité publique par commune.

### **Une mise à jour n° 3 par arrêté du 10 octobre 2023 relative :**

- Aux Monuments Historiques (AC1).
- Aux Zones Agricoles Protégées (A9).
- Au transport de gaz (11).
- A la salubrité publique (PM2).
- A la taxe d'aménagement (annexe réglementaire),
- A l'hélistation (annexe informative).

### **Une modification n°1 approuvée par délibération du 22 juin 2023 après concertation préalable et enquête publique, sans évaluation environnementale ; Elle était relative à :**

- L'adaptation des règles aux projets.
- L'amélioration du dispositif réglementaire ;
- La rectification d'erreurs matérielles.

### **Une modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du 16 novembre 2023.**

Cette procédure ne prévoit pas d'enquête publique mais une mise à disposition du dossier. Cette évolution concernait la rectification d'une erreur matérielle sur la commune d'Orléans.

**La modification n°2**, objet de la présente enquête publique, a été lancée par arrêté du Président de la Métropole du 5 mai 2023. La concertation préalable s'est déroulée du 5 mai au 16 novembre 2023.

La délibération du conseil métropolitain en sa séance du 12 mai 2023 a approuvé l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU :

- Le Clos des Chênes à Chanteau (Cette zone sera finalement reportée et ne figure pas dans le projet de modification n°2) ;
- Les Brûlis à Saint-Denis-en-Val ;
- La zone d'activités Ouest : pôle d'activités des Quatre cheminées à La Chapelle-Saint-Mesmin

Cette délibération précise que compte-tenu des modifications qu'il est projeté d'apporter au PLUM, et notamment l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser à moyen long terme (2AU), le projet de modification fera l'objet **d'une évaluation environnementale** ce qui répond à l'exigence de l'article R.134-36.2 du code de l'urbanisme que cette décision fasse l'objet d'une délibération favorable de l'organe délibérant.

## **1.5 – Choix de la procédure**

D'après l'article L.153-36 un plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

[Nous sommes dans ce cas pour le présent projet de modification n° 2.](#)

D'autre part, l'article L.153-38 précise que « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture ... ».

[Nous avons plus haut que le conseil métropolitain a délibéré le 12 mai 2023 favorablement à l'ouverture de 3 zones d'urbanisation \(2 seront finalement retenue dans le projet de modification n° 2\).](#)

Enfin, l'article L.153-31 dispose qu'une révision d'un PLU doit être engagée lorsque la collectivité prévoit de :



- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La commission constate qu'aucune évolution incluse dans la modification n° 2 implique une procédure de révision du PLUM.

## 1.6 – Concertation préalable

L'article L.103-2 précise les procédures qui doivent faire l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Le cas d'une modification d'un PLU soumise à évaluation environnementale est l'une d'elles.

Le bilan de la concertation a été tiré et a fait l'objet d'une délibération du conseil métropolitain le 16 octobre 2023. Ce bilan énonce :

- La collaboration avec les communes ;
- La concertation préalable avec le public ;
- Les conclusions.

La collaboration avec les communes reposait sur :

- Des rendez-vous Métropole / chacune des communes (élus et techniciens) ;
- Des ateliers et groupe de travail ;
- Une organisation d'Orléans Métropole avec la présence de chargés de mission sectorisés interlocuteurs des communes ;
- Des applications de partage des documents et des données.

La concertation avec le public a consisté en :

- La mise à disposition d'un dossier de concertation sur papier régulièrement mis à jour au siège de la métropole, sur le site internet de la métropole sur une page dédiée ;
- Un registre, destiné à recueillir les observations sur papier au siège ainsi qu'une adresse de courriel ;
- Des annonces dans la presse à chaque étape ;

- Les sites internet des communes qui informaient et renvoyaient sur la page dédiée du site de la métropole ;
- Un communiqué dans la presse mi-septembre 2023, un mois avant la fin de la concertation, paru dans la République du Centre et dans le journal Tribune Hebdo invitait à participer et à s'informer ; Un article dans le journal local Orléans est paru en octobre 2023.
- Le recours aux réseaux sociaux

En conclusion, les contributions reçues du public :

- 1 observation a été formulée sur le registre papier
- 13 courriers ont été réceptionnés au siège d'Orléans Métropole
- 23 courriers électroniques ont été reçus.

Le bilan conclut que l'une des demandes a été suivie d'une évolution du PLUM dans son projet de modification n°2 et que la majorité des demandes portait sur des problématiques de secteur localisé et d'intérêt individuel.

La commission d'enquête constate que la concertation n'a pas suscité beaucoup de mobilisation ou de réactions du public pour une agglomération de 300 000 habitants. Elle a eu probablement pour effet d'informer correctement. Les moyens mis en place pour faire connaître la concertation et inciter à y participer, tels qu'ils sont décrits, sont jugés corrects par la commission.

## 1.7 – Présentation de la modification n°2

Ce projet de modification n°2 est annoncé comme ne modifiant pas les orientations fondamentales du PLUM. Voici les modifications regroupées par grands thèmes :

### 1.7.1 Les dispositions en commun

Ce sont des modifications de portée métropolitaine qui concernent essentiellement :

- Les fonds de plans cadastraux,
- Le règlement écrit, notamment les dispositions générales et son annexe 1 sur les emplacements réservés.

#### - CLARIFICATION DE LA NOTION DE BANDES DE CONSTRUCTIBILITE ET D'IMPLANTATION

La bande de constructibilité par rapport aux voies publiques se trouvent fréquemment dans les PLU. Il en résulte la définition des règles d'implantation par rapport à l'alignement de voirie, de distance minimale par rapport aux limites séparatives, la volumétrie imposée aux constructions dans cette bande. Ces règles contribuent, comme le prévoit l'article L.151-18 du code de l'urbanisme, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.

La notice explicative du dossier d'enquête explique (page 18) que dans le règlement du PLUM actuel, des bandes de constructibilité générées à partir d'espaces publics autres que des voies publiques viennent à l'encontre du souhait de préservation de fonds de parcelles et des formes urbaines.

La modification propose donc que les bandes de constructibilité s'appliquent uniquement aux parcelles en bordure des voies publiques ouvertes à la circulation générale et non plus comme actuellement en bordure d'autres emprises publiques comme les parcs publics.

Les voies ou venelles d'accès à des petits lotissements ou à des opérations groupées, qui ne sont pas ouvertes à la circulation routière publique, sont également exclues des règles de la bande de constructibilité sur les parcelles qu'elles bordent. Il s'agit pour Orléans Métropole d'apporter une clarification face aux difficultés d'interprétation rencontrées lors des instructions d'autorisation de construire et de donner de la cohérence au règlement par rapport à des objectifs de préservation de fonds de parcelles.

La commission d'enquête a bien noté que cette partie des modifications résulte de la remontée par les communes vers la Métropole des difficultés de l'instruction de certaines autorisations de construire et de l'inadaptation de la règle actuelle.

La commission a également pris connaissance de l'arrêt du Conseil d'Etat (arrêt n°463916 du 20 octobre 2023) qui apporte des précisions sur la régularité des règles de constructibilité engendrées par la bande de constructibilité lorsque celle-ci vise justement à préserver aussi les cœurs d'îlot. La possibilité de conjuguer les deux objectifs permet une interprétation assez large des objectifs donnés à cette bande de constructibilité.

La commission considère donc que cette clarification du règlement est, sans ambiguïté, justifiée.

## - REDEFINITION ET INTEGRATION DE NOUVELLES SOUS-DESTINATIONS

### Analyse et commentaires de la commission d'enquête :

L'arrêté du 22 mars 2023 du Ministre de la Transition Ecologique et le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 modifient le champ des sous-destinations des constructions que le règlement des PLU peut encadrer et vient modifier l'article R.151-28 du code de l'urbanisme qui prévoit de nouvelles sous-destinations :

- ➔ Dans la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " nous trouvons à présent « les lieux de culte ».
- ➔ Dans la destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » sont ajoutées les « cuisines dédiées à la vente en ligne ». Ces dernières sont appelées communément « dark kitchens », lieux où sont confectionnés des repas à livrer qui peuvent engendrer des nuisances liées à la préparation de repas, à la livraison de denrées, au stationnement de deux roues, au trafic lié aux livraisons des repas ou au retrait sur place.

11/225

- Des précisions et rectifications sont également apportées par l'évolution réglementaire à la définition des sous-destinations « exploitation agricole », « artisanat et commerce de détail », « restauration », « locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés », « industrie », « entrepôt » et « bureau ».
- Les « dark stores », qui sont des locaux dans lesquels des biens sont reçus et entreposés de façon provisoire avant d'être acheminés rapidement par des livreurs. Ils ont été intégrés à la sous-destination « entrepôt ». L'installation d'un dark store peut entraîner des nuisances de bruit, de stationnement abusif, de conflit de circulation.

Il résulte de ces précisions et définitions induites par l'évolution réglementaire qui elle-même suit l'évolution des pratiques sociétales urbaines, de nombreux ajustements du règlement écrit du PLUM d'Orléans Métropole. Des règles sont adaptées pour les aires de livraisons, les places de stationnement visiteurs, l'espace dédié à l'arrêt des deux roues etc.

La commission constate que ces modifications du règlement écrit du PLUM sont justifiées car elles ont pour effet de soumettre à autorisation des installations liées à de nouvelles pratiques (par exemple, dark stores et dark kitchens) et de limiter leurs éventuelles nuisances. Il s'agit par ailleurs d'intégrer dans le PLUM l'évolution réglementaire de l'arrêté et du décret 195 du 22 mars 2023.

#### - DISPOSITIONS GENERALES – LEXIQUE

Il s'agit de clarifications de la définition des termes « Installations », « abris », et également des « gîtes » et des « meublés de tourisme » et de leur appartenance à une sous-destination.

#### - REGLEMENT COMMUN A TOUTES LES ZONES

On trouve dans ce type de modification du règlement commun :

- Précision apportée sur la subdivision de logement existant pour limiter la création de petits logements de surface inférieure à 65 m<sup>2</sup>.
- Il y ensuite des précisions ou clarifications dans le texte (notamment ajout du mot « installations » et pas seulement « constructions »).
- Ajout d'un article visant à permettre la réduction de 15% l'obligation d'un nombre de places de stationnement à condition de prévoir des places avec recharge électrique ou des véhicules destinées à l'autopartage.
- Introduction d'une souplesse réglementaire dans l'application du pourcentage de pleine terre pour favoriser la création dans des immeubles existants de locaux poubelles, vélos.

La commission considère que ces évolutions s'imposent. La limitation de la création de logements étudiant dans des secteurs éloignés des établissements

12/225

d'enseignement évitera les dérives notamment lorsque ces secteurs sont éloignés des transports. D'autres évolutions relèvent de considérations pragmatiques de cohérence des règles (possibilité de création de locaux poubelles ou vélos) ou encore d'incitation à l'autopartage ou aux véhicules électriques.

## - LES REGLEMENTS PARTICULIERS DE ZONE

On trouve dans cette partie :

- Ajout de précisions sur la règle d'implantation par rapport aux voies en zones UC2, UR1 : une souplesse est donnée pour les éléments architecturaux de façade (modénatures, attiques...)
- Clarification de la règle de limitation des constructions au-delà de la bande de constructibilité de 50 m en zones UR3 et UR4 (résidentielle) : une souplesse est apportée pour les extensions inférieures à 25 m<sup>2</sup>.
- En zone UR3, un retrait de 5 m des constructions par rapport à l'alignement est imposé et une dérogation pour les constructions annexes de surface inférieure à 25 m<sup>2</sup> et de moins de 3,5 m de haut qui pouvaient s'implanter dans la zone de retrait. Cette tolérance est supprimée pour des raisons de sécurité à cause de la visibilité de la sortie de véhicules par exemple.
- En zones UR3 et UR4, il est apporté des précisions sur l'obligation de séquençage des façades afin de garantir l'insertion architecturale et paysagère : un linéaire de façade d'un seul tenant ne doit pas dépasser 14 m à tous les étages.
- Une limitation aux possibilités de réaliser des logements en zone d'activités est instaurer (logement de gardien) pour éviter les dérives.
- En zone UAE1, assouplissement de la règle de retrait par rapport à l'alignement pour les modénatures de façades (attiques, casquettes ...).
- En zone UAE3, pour permettre l'évolution du bâti existant avant le PLUM, une possibilité est donnée d'implanter une construction sur une seule limite séparative sous certaines conditions.
- En zone 1AU M D (en ZAC), l'imposition du stationnement pour la sous-destination « Hébergement » est supprimée car elle n'est pas appropriée dans la ZAC d'après la métropole.
- Mise en cohérence du règlement en zone A secteur AI pour permettre la réalisation d'une station de micro compostage (située sur la ville d'Ingré) en STECAL AI : autorisation d'implantation des « locaux techniques des administrations publiques ».
- Interdiction des piscines en zone A sauf celles annexées à des logements d'agriculteurs mais limitées à une surface de 25 m<sup>2</sup> pour des raisons environnementales. Pour les mêmes raisons, Interdiction des piscines en zone N sauf celles annexées à des logements mais limitées à une surface de 25 m<sup>2</sup>.
- Des corrections diverses liées à de mauvaises formulations ou des erreurs.

La commission considère que ces évolutions ou corrections sont justifiées et résultent de remontées de difficultés d'instruction d'autorisation de construire ou bien d'une volonté d'amélioration du règlement.

#### - **LES CAHIERS COMMUNAUX**

Trois modifications sont intégrées dans certains cahiers communaux :

- Le code de l'urbanisme permet aux bâtiments comportant une façade ou une toiture végétalisée de déroger aux règles s'appliquant à l'aspect extérieur. Des communes (11 sur 22) ont souhaité utiliser cette possibilité dans leur cahier communal par le biais de cette possibilité de dérogation.
- En ce qui concerne l'aspect extérieur des façades habillées par une isolation extérieure, des communes (9 sur 22) ont souhaité que soit apporté une précision pour que l'isolation extérieure ne dénature pas l'architecture d'origine. Cette précision concerne aussi les rénovations de bâtiment. Ainsi la texture et la couleur d'origine doivent être similaires après travaux.
- En zone N, les limitations de l'engrillagement instaurées par la loi 2 février 2023 sont prises en compte dans les cahiers communaux de cinq communes. Des dérogations sont prévues lorsqu'il y a une activité incompatible avec ces limitations.

Les centres historiques, la proximité d'un monument historique sont peu propices à la réalisation d'isolations extérieures ou des façades végétalisées. Les communes à caractère très urbain ne sont pas concernées par les limitations de l'engrillagement.

#### - **LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Il y a trois sortes d'évolutions qui concernent les emplacements réservés :

La suppression d'emplacements réservés parce que le foncier a été acquis ou parce que le projet a changé. Cela concerne sept emplacements réservés.

La modification des périmètres d'emplacements réservés pour les adapter aux projets. Cela peut concerner la rectification d'erreurs. Huit emplacements réservés sont concernés par ce type de modification.

De nouveaux projets conduisent à prévoir de nouveaux emplacements réservés. Il y a quinze nouveaux emplacements réservés.

Des emplacements réservés qui n'ont plus lieu de figurer au PLU à la suite d'une acquisition de l'espace prédéfini font partie des évolutions classiques d'un PLU. Les nouveaux emplacements réservés sont destinés à réaliser des équipements, des installations (voies, réseaux, espaces verts ...) d'intérêt général. A noter que l'un d'entre eux participe au confortement de corridors écologiques (K45 à Olivet).

### **1.7.2 Les adaptations des règles s'appliquant aux projets**

Les adaptations des règles ont pour objectif de faciliter l'émergence de projets.

L'amélioration du dispositif réglementaire a pour objectif principal de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces modifications concernent toutes les communes car sont retouchés :

- Les cahiers communaux ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Les pièces graphiques du règlement : plans de zonage, plans d'emprises et plans de hauteurs.

### **Tableau des « Adaptation des règles au projet » par commune**

CHANTEAU	Report du projet d'extension du Clos des Chênes
LA CHAPELLE SAINT MESMIN	Projet d'extension de la zone des Quatre Cheminées
	Ajustement de l'OAP Entrée de ville
CHECY	Modification du zonage à vocation d'équipements publics : Ecole Jean Baudoin, la Maison des Associations ainsi que la future médiathèque
FLEURY LES AUBRAIS	Projet d'entrée de ville-Place Jean Zay
	Projet Place Abbe Pasty
	Clôture de l'OAP Cœur de ville
	Finalisation de l'OAP du Clos de Lamballe
INGRE	Adaptation du zonage pour la réalisation d'une micro-plateforme de compostage
OLIVET	Ajustement des orientations écrites et graphiques de l'OAP "La Vanoise"
ORLEANS	Extension de l'OAP « Bel Air »
	Extension d'un STECAL A-I pour l'extension d'une activité de maraîchage
	Modification de l'OAP Quai du Roi
ORMES	Ajustement du schéma et de la légende de l'OAP Montaigu
	Ajustement du zonage de faubourg, rue du paradis
SAINT CYR EN VAL	Identification d'un bâti sur les planches graphiques Domaine de la Planche

SAINT DENIS EN VAL	Création de l'OAP « Le Petit Brûlis »
	Changement de zonage rue des Pinelles
SAINT HILAIRE SAINT MESMIN	Modification de zonage pour l'implantation d'entreprise rue du Haut Midi
	Instauration d'une zone UE autour de l'église
SAINT JEAN DE BRAYE	Ajustement du zonage de l'ER Q019 en cohérence avec le projet
	Ajustement du plan des hauteurs à l'égout sur les zones 1AU-R1
	Ajustement du zonage à vocation d'équipement public de la Jean Zay
	Ajustement du zonage sur une parcelle limitrophe au cimetière du Vieux-Bourg
	Ajustement d'un zonage rue de Bellevue
	Identification d'un bâti sur les planches graphiques rue de la Charbonnière
SAINT JEAN DE LA RUELLE / ORLEANS	Modification de l'OAP Tête Nord du Pont de l'Europe
SAINT JEAN DE LA RUELLE	Extension d'une zone UC4, Place des Tourmalines
	Conforter le parc d'activités Charles Beauhaire, rue Croix Fauchet
	Ajustement du zonage rue Henri Pavard
SAINT JEAN LE BLANC	Parc de Loire : reconversion du site Become (N N-E) et suppression d'un ER
	Modification de l'OAP « Rosette »
SARAN	Evolution du périmètre de l'OAP DERET
SEMOY	Ajustement du schéma et de la légende de l'OAP du Clos de l'église

## Analyse des secteurs faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation

### L'ouverture à l'urbanisation dans le pôle d'activités des Quatre Cheminées

La zone prévue d'être ouverte à l'urbanisation dans la modification n°2 est incluse dans la zone d'activités Ouest ou pôle d'activités des Quatre Cheminées prévu au PLUM et identifié au PADD.

Ce pôle d'activités des Quatre Cheminées fait l'objet dans le PLUM d'une OAP appelée « zone d'activités ouest ».

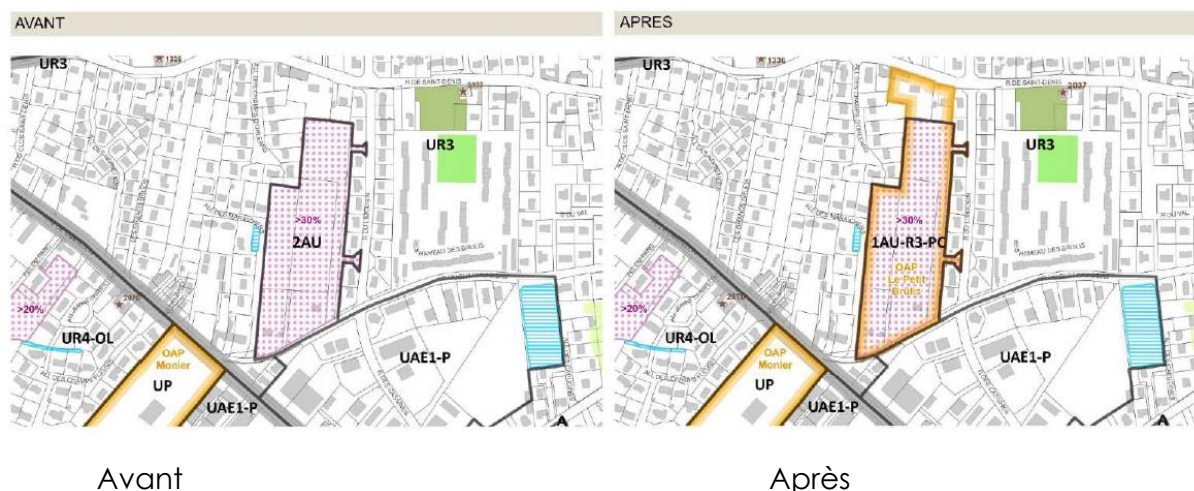
L'objet de la modification consiste à ouvrir une partie (9 000 m<sup>2</sup>) de la zone 2AU qui évolue logiquement vers une zone 1 AUE1 laquelle est destinée à l'extension du centre de formation de la Fédération Compagnonnique Régionale d'Orléans (FCRO) déjà en place sur le site.





La commission remarque que cette ouverture à l'urbanisation est une suite logique à d'une zone 2AU. La frange habitat résidentiel / activités est renforcé par l'agrandissement d'un cœur d'îlot. Une petite partie de la zone 2AU passe en zone résidentielle dont le coefficient de pleine terre de 60% comparé à celui de la zone d'activités (15%) limite l'artificialisation et dont l'enclavement laisse peu de possibilité de construire. Ce changement 2AU en UR participe à la transition habitat /activités.

## **La création de l'OAP « Le Petit Brûlis » à Saint-Denis-en-Val**



### Le risque « inondation » pour cette OAP du « Petit Brûlis »

Le secteur est classé inondable dans le PPRI « aléa fort hauteur » (cf plan du PPRI 6.1.3 fk dans le PLUM). Le règlement du PPRI pour les « Autres Zones Urbaines (AZU) et pour la zone fort aléa (article 5 page 53, du document VOA final, document annexé au PLUM, précise :

Extrait du règlement du PPRI :

*La zone d'aléa fort hauteur est une zone pouvant être concernée par des courants faibles et moyens avec une hauteur d'eau importante ( $1m < H < 2,50 m$ ) et  $V < 0,50 m/s$ . Effet potentiellement dommageable pour le bâti du fait de la durée de l'immersion.*

Dans cette zone le principe retenu est de :

- réduire l'exposition au risque
- ne pas aggraver la vulnérabilité des activités existantes
- ne pas aggraver les risques en rez-de-chaussée
- préserver les espaces ouverts permettant le stockage et l'écoulement en Zone d'écoulement préférentiel

Des dispositions constructives doivent obligatoirement être prises pour les constructions notamment les nouveaux logements comme la limitation de l'emprise à

18/225

20%, pas de locaux sensibles à rez-de-chaussée, utilisation de matériaux insensibles à l'eau sous le seuil des plus hautes eaux connues.

Superficie 2,8 hectares environ

Zonage : La zone 2AU évolue vers un zonage 1AU-R3-PC en prolongement du zonage environnant existant. R3 correspond à un secteur pavillonnaire de la zone résidentielle.

Le périmètre de l'OAP est légèrement étendu au Nord côté rue de Saint-Denis.

L'emprise maximale des bâtiments est fixée à 20% pour tenir compte de l'inondabilité du site et respecter la prescription du règlement du PPRI.

L'emprise minimale de pleine terre égale à 40%.

Le plan des hauteurs autorise une hauteur maximale de 7m à l'égout du toit et 10 m au faitage.

Le secteur est concerné par un seuil minimal de mixité sociale de 30 % à respecter au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, lequel précise ; *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.*

### **1.7.3 Amélioration du dispositif réglementaire**

#### **Tableau des par commune**

BOU	Correction d'une règle concernant l'intégration des panneaux photovoltaïques en toitures
LA CHAPELLE SAINT MESMIN	Ajustement d'une disposition dans le cahier communal concernant les clôtures
	Ajout de cinq secteurs en faveur de la mixité sociale
CHECY	Modification de disposition réglementaire du cahier communal relative à la végétalisation des espaces de stationnement et aux façades
	Modification de zonage en cohérence avec l'activité économique du site, rue Jean Bertin
FLEURY LES AUBRAIS	Modification des dispositions réglementaires dans le cahier communal concernant les toitures
	Création d'une fiche patrimoine spécifique pour le bâtiment industriel la Manufacture des Tabacs dans le cahier communal
INGRE	Ajustement d'une disposition dans le cahier communal relative aux clôtures

MARDIE	Extension d'une Espace Boisé Classé
	Modification de dispositions réglementaires du cahier communal relatives aux toitures, les matériaux et teintes ainsi que sur les panneaux solaires
MARIGNY USAGES	LES Ajustement des dispositions dans le cahier communal relatives aux compositions et matériaux utilisés en clôtures
	Modification de zonage au sein du hameau La Corne de Cerf
OLIVET	Abaissement des hauteurs, rue du Pont Cotelle
	Modification du zonage à vocation économique, rue de la Bergeresse
	Intégration d'une devanture commerciale comme élément bâti remarquable à protéger au sein du cahier communal
	Modification de disposition réglementaire du cahier communal relative aux clôtures et aux constructions à toitures plates
	Intégration d'un cahier de recommandation des clôtures et plantations au sein du cahier communal
ORLEANS	Modification des hauteurs maximales dans le quartier de la Mouillère
	Ajout d'un cœur d'îlot sur un espace vert existant, au lieu-dit « Le Clos du Champ Saint-Marc a
	Changement de dénomination de l'emplacement réservé LO64
	Cahier communal : amélioration du chapitre portant sur l'aspect extérieur des constructions
	Cahier communal : complément du règlement des clôtures du quartier La Source
	Cahier communal : complément d'une disposition relative au renforcement de la protection du patrimoine bâti ordinaire
	Cahier communal : complément d'une disposition relative à l'évolution des ensembles patrimoniaux
ORMES	Modification de dispositions réglementaires dans le cahier communal relatives aux façades et toitures
	Modification de l'ensemble des zones UR3-0 en UR3
SAINT CYR EN VAL	Ajouts de deux cœurs d'ilots
	Modification de l'ensemble des zones UR4 en UR4-0
	Modification de l'emprise de pleine-terre sur les secteurs Vienne-Marcilly, rue Basse/Haute/olivet et sur l'ensemble des zones classées UR4
	Modification du plan des hauteurs sur les zones UR3 et UR4 de la commune
	Modification de dispositions réglementaires du cahier communal relative aux toitures, aux menuiseries et aux façades

SAINT DENIS EN VAL	Corrections apportées dans le cahier communal concernant les toitures terrasses, les matériaux et teinte ainsi que les clôtures
SAINT HILAIRE SAINT MESMIN	Ajouts de cinq zones humides et équipements hydrauliques en cohérence avec la réalité du terrain
	Ajouts de linéaires commerciaux en centre bourg
	Ajout d'un arbre remarquable dans le cahier communal
	Instauration de secteur règlementant la taille minimale de logement pour la préservation des hameaux
	Modification de zonage au sein des hameaux de Villeneuve et les Muids
SAINT JEAN DE BRAYE	Changement du zonage à vocation d'équipement public de l'École Louis Petit
	Modification de disposition réglementaire du cahier communal relative aux façades
	Ajout d'un jardin familial et partagé
SAINT JEAN DE LA RUELLE	Intégration du Coefficient de Biotope de Surface sur le centre-ville
	Ajout de cinq cônes de vue en bords de Loire
	Ajout de trois cœurs d'îlot en bords de Loire
	Ajustement du parc et jardin de la place de l'Europe
	Instauration d'un secteur de taille minimale de logement n°1 sur la zone UF1 de faubourg et la zone UC2-O du centre-ville
	Précision des règles d'accès dans le cahier communal
SAINT JEAN LE BLANC	Modification de dispositions réglementaires du cahier communal relatives aux toitures et clôtures
SAINT PRYVE SAINT MESMIN	Modification du zonage en cohérence avec l'activité du site
	Modifications de dispositions réglementaires du cahier communal relatives aux façades
SEMOY	Précisions sur l'ensemble patrimonial du centre-bourg dans le cahier communal
	Création d'un boisement urbain et espace d'ornement sur les parcelles AL 392, AL 393 et AL 189
	Simplification du dispositif réglementaire des emprises en zone UR4-TL située rue de Villeserin
	Ajout d'une disposition dans le cahier communal relative aux clôtures
	Ajout d'un secteur en faveur de la mixité sociale sur la commune
	Instauration d'un secteur de taille minimale de logement n°1 sur les zones UC3, UR4 et UR4-TL.



### **1.7.3 Les erreurs matérielles**

Elles peuvent porter sur :

- Des malfaçons rédactionnelles ou cartographiques ;
- Des omissions portant sur l'intitulé ou la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur, d'une zone ;
- Le choix d'un zonage ;
- Une erreur résultant d'une règle contradictoire avec l'intention véritable des rédacteurs ou le reste du document d'urbanisme et sans impact juridique de la correction apportée.

### **Tableau des erreurs matérielles par communes**

CHANTEAU	Ajustement du périmètre du boisement urbain sur la parcelle AB 201, rue de la Brossardière
LA CHAPELLE SAINT MESMIN	Ajustement du pourcentage du coefficient de pleine-terre dans le centre-ville de la Chapelle-Saint-Mesmin
CHECY	Mise en adéquation d'un secteur de mixité sociale et d'un cœur d'îlot sur la parcelle AD 1295
	Ajustements de limites cadastrales avec les limites de zonage
FLEURY LES AUBRAIS	Correction du tracé d'un linéaire commercial, rue Jean Jaurès
INGRE	Correction du tracé de zonage, route Nationale
	Ajout d'une frange agricole et paysagère discontinue sur la parcelle WA 39
	Correction du tracé de zonage, rue de Selliers
ORLEANS	Rectification d'une erreur matérielle sur l'inscription d'un arbre remarquable au 136 rue du Nécotin
	Rectification d'une erreur matérielle sur un cœur d'îlot rue Eugène Vignat
SAINT CYR EN VAL	Rectification d'un périmètre de cœur d'îlot impasse Marcellin Berthelot
SAINT HILAIRE SAINT MESMIN	Rectification d'une erreur matérielle sur l'OAP "Four à Chaux"
SAINT JEAN DE LA RUELLE	Correction de l'adresse de l'élément bâti remarquable n°2864, 77 rue du Onze Octobre
SAINT JEAN LE BLANC	Rectification apportée sur le périmètre d'un EBC route de Sandillon par rapport à la réalité du terrain
SARAN	Rectification du zonage, de l'emprise et de la hauteur d'une parcelle
SEMOY	Ajout d'une frange agricole et paysagère discontinue sur la parcelle ZE 53
	Ajustement la prescription « jardins familiaux et partagés », rue de la Valinière

## 1.8 - Evaluation environnementale

### Analyse et synthèse de la commission d'enquête :

L'article R 104-12 du Code de l'Urbanisme précise que les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion d'une modification (prévue à l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme) susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Compte-tenu du nombre important d'évolutions apportées au règlement, au zonage et aux OAP du PLUM, Orléans Métropole a choisi de mener d'emblée une démarche d'évaluation Environnementale, afin de prolonger et de mettre à jour l'évaluation environnementale établie lors de l'élaboration.

L'évaluation Environnementale de la modification n°2 du PLUM d'Orléans Métropole a consisté :

- Dans un premier temps, à la mise à jour de l'état initial de l'environnement à travers la reprise des principaux constats du diagnostic dans lequel ont été consolidés les chiffres et les informations clefs.
- Dans un second temps, il a été analysé les incidences notables et prévisibles du fait des modifications du règlement, du zonage mais également des secteurs de projets objets de la modification. Cette analyse a consisté à reprendre les études déjà menées, puis à prendre en compte les données les plus récentes sur les enjeux environnementaux.

Compte tenu d'enjeux pré-identifiés par l'analyse des données, des investigations de terrain complémentaires écologiques ont été menées sur trois secteurs.

Le territoire de la Métropole d'Orléans est réparti de manière homogène entre les espaces agricoles, naturels, urbanisés. Il présente 6 unités paysagères bien distinctes faisant l'originalité des interfaces villes, nature et agriculture.

Il est rappelé que le Val de Loire est inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO comme patrimoine culturel vivant. La diversité des milieux (aquatiques, humides, boisés et ouverts) permet une richesse de biodiversité avérée (4 sites Natura 2000, 1 réserve naturelle et 1 arrêté de biotope, 12 ZNIEFF de type 1 et 2). Au sein des espaces urbanisés, il est recensé environ 700 ha de parcs et jardins. Ces constats permettent d'identifier des enjeux principalement basés sur la valorisation et la protection de ce cadre de vie.

La mise à jour de l'état initial de l'environnement du territoire permet de rappeler également les enjeux de résilience et du bien être humain auxquels la métropole doit faire face. Les risques naturels (inondation, effondrement cavités, retrait gonflement d'argile) sont présents et susceptibles de s'amplifier. Les risques technologiques sont identifiés : 305 installations classées pour l'environnement dont 3 SEVESO et 62 soumises à autorisation, 36 sites pollués, activités de transport de matières dangereuses à travers un réseau d'infrastructures très dense.

L'écologie urbaine est à optimiser au travers de la gestion des eaux (sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, collecte et traitement des eaux usées, ruissellements des eaux pluviales) des déchets (production, collecte et traitement), ainsi que de la production d'énergie renouvelable et de récupération dans l'objectif de mener à bien la transition énergétique.

Conformément aux articles R 151-3 et L 131-4 du Code de l'Urbanisme et à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement, la modification n°2 du PLUM doit être compatible avec un certain nombre de documents, plans et programmes de rang supérieur. Après analyse, cela est vérifié par rapport aux documents suivants (SCOT, SRADDET, PLH, PDU, PCAET). Concernant le SCOT, il convient de préciser que le PLUM ne remet pas en cause les objectifs chiffrés concernant la programmation du nombre de logements. Il vient garantir l'équilibre social/privé, notamment au sein des secteurs de projets. Au niveau du PCAET, il est important de souligner que le PADD du PLUM vient traduire la stratégie en termes de transition énergétique et de qualité environnementale.

L'analyse des incidences sur l'Environnement porte tout d'abord sur les grands sous enjeux environnementaux majeurs et transversaux. Pour les enjeux suivants, les évolutions proposées ont une incidence positive :

- *Enjeux paysagers* : L'ajout de protections graphiques relatives à la préservation des percées visuelles remarquables du patrimoine architectural, arboricole et végétal, la modification des dispositions relatives aux clôtures, aux façades, représente un ensemble d'action qui permet d'améliorer la préservation des vues, la nature en ville, la qualité des constructions nouvelles et leur insertion dans le tissu urbain préexistant.
- *Enjeux écologiques* : Le taux d'emprise de pleine terre, le coefficient de biotope par surface, les espaces boisés classés, les jardins familiaux partagés, les boisements urbains et espaces d'ornement et les cœurs d'îlots permettent de garantir, voire de développer, les fonctionnalités écologiques et environnementales.
- *Enjeux relatifs aux risques naturels* : L'ajout de prescriptions sur des espaces de nature en milieu urbain, l'augmentation de l'emprise de pleine terre minimale fixée, la densification sur des secteurs déjà urbanisés, le classement en STECAL de certains secteurs, sont un ensemble d'outils qui maintiennent des espaces aux capacités d'infiltration et de rétention des eaux accrues, prévenant ainsi le risque inondation.
- *Enjeux relatifs à la transition énergétique* : La modification 2 du PLUM favorise l'installation d'équipements de production énergétique alternatifs tels que les panneaux solaires et contribue ainsi à améliorer la transition énergétique.

Concernant les enjeux restants (risques technologiques, nuisances et pollution des sols, qualité de l'air et santé humaine, préservation de la ressource en eau, gestion des matériaux et des déchets), les évolutions proposées dans la modification n°2 du PLUM sont sans incidence.



L'analyse des incidences sur l'Environnement s'est ensuite poursuivie plus précisément sur 16 secteurs du projet où des enjeux potentiels ont nécessité une analyse plus poussée. Après rappel des enjeux environnementaux (paysage, trame verte et bleu, gestion de l'eau, risques naturels, risques technologiques, nuisances, pollutions potentielles, climat, énergie), analyse des incidences positives et négatives attendues, les mesures d'évitement de réduction et de compensation prévues au projet sont indiquées. Il ressort de cette analyse que les impacts négatifs pressentis restent mesurés et qu'ils sont systématiquement contrebalancés par des opportunités liées aux projets et leurs incidences positives.

Enfin, l'analyse environnementale a porté sur les 5 sites NATURA 2000 susceptibles d'être affectés :

- La Loire de Tavers à Belleville (Directive Habitats ZSC FR2400528):
- La Forêt d'Orléans et périphérie (Directive Habitats ZSC FR2400524) :
- La Sologne (Directive Habitats ZSC FR2402001) :
- Nord-Ouest Sologne (Directive Oiseaux ZPS FR2400556, situé en dehors du territoire métropolitain).
- La Vallée de la Loire du Loiret (Directive Oiseaux ZPS FR2410017) :

Le PLUM modifié est susceptible d'entraîner des incidences potentiellement négatives sur ces sites par le biais essentiellement de la perturbation des habitats et espèces d'intérêt communautaire, de manière directe et indirecte. Les mesures d'évitement et de réduction dans les réservoirs de biodiversité, les corridors et continuité écologiques permettent de considérer que les incidences résiduelles sont nulles. Il est même possible d'envisager des incidences positives sur les connexions entre ces sites compte tenu de prescriptions en faveur de restauration de grande continuité écologiques à l'échelle du territoire de la Métropole.

## 1.9 – L’articulation de la modification n°2 du PLUM avec les documents de rang supérieur

On s'intéresse ici aux documents suivants :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (**SRADDET**) de la région Centre-Val de Loire, a été adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional et a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020.
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) de la métropole orléanaise a été approuvé le 28 mai 2019 ;
- Le Plan des Déplacements Urbains (**PDU**) 2019-2028 approuvé
- Le Plan Local Habitat (**PLH4**), adopté le 6 avril 2023
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (**PCAET**), adopté le 28 novembre 2019.
- Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (**Sdage**) pour les années 2022 à 2027 a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022.

Les évolutions envisagées dans la modification n° 2, sont des adaptations relativement mineures, à l'échelle du territoire métropolitain, du contenu du PLUM.

La Métropole analyse dans le rapport de présentation (Tome 3) de la modification n°2, la compatibilité du PLUM avec les documents de rang supérieur. Les évolutions apportées ne sont pas considérées comme pouvant remettre en cause ce rapport de compatibilité. Certaines modifications iraient dans le sens d'un confortement de la compatibilité avec ces documents. D'une manière générale il est considéré que la modification du PLUM ne remet pas en cause les orientations du PADD du PLUM approuvé, qui lui-même est compatible avec les documents de rang supérieur. Il en est de même avec le **SRADDET**.

Si l'on considère plus précisément le **SCoT** d'Orléans Métropole :

Le PLUM resterait-il compatible, si la modification 2 était approuvée, avec le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 28 mai 2019 ?

Les deux ouvertures à l'urbanisation, déjà identifiée en zonage 2AU, ramenées à l'échelle de la métropole ne bouleversent pas les orientations et les objectifs du SCOT. L'ensemble des modifications sur les OAP, nombreuses mais assez modestes individuellement, les ne remettent pas en cause non plus même en conjuguant leurs effets à ceux des évolutions antérieures.

De même, les évolutions du règlement sont davantage des précisions, parfois dictées par l'évolution législatives, que des changements profonds.

Le projet d'urbanisation de la friche des anciens terrains IBM à Combleux est déjà inclus dans le PLUM approuvé et ne fait pas partie de la modification n°2.

S'agissant de l'opération du Petit Brûlis à Saint-Denis-en-Val, réalisée sur un terrain inondable, le SCoT évoque l'objectif de « composer » avec les risques naturels et celui d'un « urbanisme résilient ». La réponse de limiter l'emprise à

20%, qui est une exigence du PPRI, est d'après la métropole une réponse à cet objectif de résilience.

Il est rappelé que les orientations et les objectifs du SCoT sont fixés dans les documents suivants : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ; Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) ; Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

**SDAGE** : La Métropole explique que ses orientations ont été élaborées en parallèle des travaux sur le PLUM qui est donc déjà compatible avec ce Sdage. Il est vrai que la modification n°2 n'apporte pas de profonds changements dans ce domaine.

**PDU** : La Métropole démontre dans son rapport de présentation que la compatibilité avec le Plan de Déplacements urbains reste assurée, après la modification n°2, tant en termes de desserte, de mobilité douce et d'usage raisonné de la voiture.

**PLH** : La modification conforte le programme local de l'habitat de la métropole

**PCAET** : ses objectifs ont été pris en compte dans le projet de modification n°2.

La commission considère que les évolutions contenues dans la modification n°2, bien que nombreuses – 123 sans compter les erreurs matérielles – ne modifient pas les grandes orientations du PADD du PLUM approuvé.

Elle n'a pas décelé, lors de l'analyse du dossier, d'incompatibilités avec les documents de rang supérieur comme le SRADDET, le SCoT, Le PDU, le PLH, le PCAET, le SDAGE.

Les effets cumulés des évolutions antérieures avec les incidences de ce projet de modification 2 ne remettent pas en cause l'économie générale du PLUM.

## 1.10 – Liste des pièces du dossier d'enquête publique

Compte tenu de la taille du dossier et de sa complexité, il a été décidé lors de la préparation de l'enquête de mettre à la disposition du public un dossier d'enquête sur papier complet au siège de la Métropole d'Orléans et un dossier allégé sur papier dans toutes les communes de la métropole.

Le dossier complet de l'enquête était consultable sur le site internet de la métropole et un poste informatique public permettait dans chaque mairie de le consulter avec ou sans l'aide d'un agent de la mairie.

Une application cartographique sur le site internet permettait de consulter assez rapidement un plan de zonage. Chaque document était consultable et téléchargeable.

Cette formule permet donc de respecter la bonne accessibilité du dossier pour tout public, de limiter la dépense publique des frais de duplication, de limiter la consommation de papier.

### Dossier complet consultable au siège d'Orléans Métropole et au format dématérialisé sur son site internet

- Modes d'emploi du PLUM et de l'enquête publique
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Avis des Personnes Publiques Associées et des communes (à compléter au fur et à mesure de la réception des avis) -
- Mémoire en réponse d'Orléans Métropole aux avis des PPA et communes Avis de la MRAe
- Mémoire en réponse d'Orléans Métropole à l'avis de la MRAe
- Avis simple de la CDPENAF

<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Assemblage du dossier M2 (EP)</li><li>▪ 0.2.0 - PG Pieces administratives_M2</li><li>▪ 0.2.7 - Arrêté de lancement de la modification n°2 du PLUM_M2</li><li>▪ 0.2.8 - Délibération du 11 mai 2023 portant sur l'ouverture a l'urbanisation_M2</li><li>▪ 0.2.9.a - Notice explicative_M2</li><li>▪ 0.2.9.b - Liste des emplacements réserves modifies_M2</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>4.0.0 - PG Plans de zonages et prescriptions 1_M2</li><li>4.0.0 - PG Plans de zonages et prescriptions 2_M2</li><li>4.0.0 - PG Plans de zonages et prescriptions 3_M2</li><li>4.1.0 - Plan de carroyage des plans de zonages et prescriptions</li><li>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_1</li><li>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_2</li><li>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_3</li><li>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_4</li><li>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_5</li><li>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_6</li><li>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_7</li></ul>
--	--

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0.2.10 - Notice environnementale du projet de modification n°2</li> <li>▪ 0.2.11.a - Délibération du 16 novembre 2023 portant sur la concertation préalable</li> <li>▪ 0.2.11.b - Bilan de la concertation_M2</li> <li>▪ PG Rapport de présentation_M2</li> <li>▪ 1.3.0 - Rapport de présentation Tome 3 justifications et évaluation environnementale</li> <li>▪ 1.3.2.b - Zones susceptibles d'être touchées_M2</li> <li>▪ 1.3.3.b - Résumé non technique_M2</li> <li>▪ 3.0.0 - PG orientations d'aménagement et de programmation_M2</li> <li>▪ 3.1.0 - Orientations d'aménagement et de programmation de projets_M2</li> <li>▪ 3.2.1 - PG Atlas des risques_M2</li> <li>▪ 3.2.1.a - Atlas des Risques_M2</li> <li>▪ 3.3.1 - PG Atlas trame verte et bleue_M2</li> <li>▪ 3.3.1.a - Atlas Trame verte et bleue_M2</li> <li>▪ 3.5.1 - PG Atlas des paysages_M2</li> <li>▪ 3.5.1.a - Atlas des paysages_M2</li> </ul> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_51</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_52</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_53</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_54</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_55</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_56</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_57</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_58</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_59</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_60</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_61</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_62</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_63</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_64</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_65</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_66</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_67</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_68</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_69</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_70</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_71</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_72</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_73</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_74</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_75</p>	<p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_8</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_9</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_10</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_11</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_12</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_13</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_14</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_15</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_16</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_17</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_18</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_19</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_20</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_21</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_22</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_23</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_24</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_25</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_26</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_27</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_28</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_29</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_30</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_31</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_32</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_33</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_34</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_35</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_36</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_37</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_38</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_39</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_40</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_41</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_42</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_43</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_44</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_45</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_46</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_47</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_48</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_49</p> <p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_50</p> <p>4.2 - PG Plans des emprises</p> <p>4.2.0 - Plan de carroyage des plans des emprises</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_1</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_2</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_3</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_4</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_5</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_6</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_7</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_8</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_9</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_10</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_11</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_12</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_13</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_14</p> <p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_15</p>
--	--

<p>4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_76  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_77  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_78  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_79  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_80  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_81  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_82  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_83  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_84  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_85  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_86  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_87  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_88  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_89  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_90  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_91  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_92  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_93  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_94  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_95  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_96  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_97  4.1.1 - Plan de zonage au 2 000e_98</p> <p>5.0.0 - PG Règlement écrit_M2  5.1.0 - Règlement-M2  5.1.1 - Cahier communal de Boigny sur Bionne_M2  5.1.2 - Cahier communal de Bou_M2  5.1.3 - Cahier communal de Chanteau_M2  5.1.4 - Cahier communal de Checy_M2  5.1.6 - Cahier communal de Fleury les Aubrais_M2  5.1.7 - Cahier communal Ingre_M2  5.1.8 - Cahier communal de La Chapelle Saint Mesmin_M2  5.1.9 - Cahier communal de Mardie_M2  5.1.10 - Cahier communal de Marigny les Usages_M2  5.1.11.a - Cahier communal d'Olivet (volet réglementaire)_M2  5.1.11.b - Cahier communal d'Olivet (annexes informatives)_M2  5.1.12.a - Cahier communal Orleans (volet réglementaire)_M2</p>	<p>4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_16  4.2.1 - Plan des emprises au 5 000e_17  4.3 - PG Plans des hauteurs  4.3.0 - Plan de carroyage des plans des hauteurs  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_1  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_2  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_3  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_4  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_5  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_6  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_7  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_8  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_8  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_9  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_10  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_11  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_12  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_13  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_14  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_15  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_16  4.3.1 - Plan des hauteurs au 5 000e_17</p> <p>5.1.12.b - Cahier communal d'Orléans (annexes informatives)_M2  5.1.13 - Cahier communal d'Ormes_M2  5.1.14 - Cahier communal de Saint Cyr en Val_M2  5.1.15 - Cahier communal de Saint Denis en Val_M2  5.1.16 - Cahier communal de Saint Hilaire Saint Mesmin_M2  5.1.17 - Cahier communal de Saint Jean de Braye_M2  5.1.18 - Cahier communal de Saint Jean de la Ruelle_M2  5.1.19 - Cahier communal de Saint Jean le Blanc M2  5.1.20 - Cahier communal de Saint Pryve Saint Mesmin M2  5.1.21 - Cahier communal de Saran_M2  5.1.22 - Cahier communal de Semoy_M2</p>
---	---

## **Liste des pièces consultables sur papier en mairies**

30/225

- Modes d'emploi du PLUM et de l'enquête publique
- Assemblage du dossier
- Arrêté de lancement de la procédure de modification n°2
- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Délibération du 11 mai 2023 portant sur l'ouverture à l'urbanisation
- Notice explicative M2
- Liste des emplacements réservés modifiés
- Notice environnementale du projet de modification n°2
- Délibération du 16 novembre 2023 portant sur la concertation préalable
- Bilan de la concertation
- Cahier communal
- Plan de zonage et prescriptions, des emprises et des hauteurs à l'échelle de la commune
- Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint
- Avis des Personnes Publiques Associées et des communes (à compléter au fur et à mesure de la réception des avis)
- Mémoire en réponse d'Orléans Métropole aux avis des PPA et communes Avis de la MRAe
- Mémoire en réponse d'Orléans Métropole à l'avis de la MRAe
- Avis simple de la CDPENAF

## **1.11 - Avis de la Commission d'Enquête sur le dossier d'enquête publique**

La commission indique les erreurs matérielles suivantes :

### **Dans le règlement écrit :**

- En ce qui concerne les lieux de culte : dans les affectations des sols autorisées de la zone UC3 sous condition, il y a une incohérence pour les lieux de cultes : absent en page 79 et indiqués en page 80. D'après la présentation de la métropole, ils sont autorisés sous conditions. Cette incohérence se répète pour les zones UC4, UB1, UF1, UR1, UPA, UE
- Pour les cuisines dédiées à la vente en ligne, en page 199 (zone UAE3), il n'y a pas d'indications pour les cuisines dédiées à la vente en ligne (autorisée ?

interdite ? sous condition ?). Elles ne sont pas non plus inscrites dans les pages précédentes (197 à 198). Même remarque en pages 208, 206 à 207.

- En pages 109 et 119, les indications « ZONE UC2 » (titre en sens vertical) doivent être respectivement remplacées « ZONE UF1 » et « ZONE UF2 ».

#### **Dans la notice explicative :**

- La notice explicative permet d'appréhender assez simplement l'ensemble des modifications.
- Le sommaire de L'adaptation des règles aux projets » a une liaison erronée pour la commune de « Saint-Denis -en-Val » et renvoi à une autre opération.
- Page 8, La référence de l'avis de la MRAE est à ajouter.

**L'atlas des risques (3.2.1.a)**, Ce document de 87 pages, mériterait un sommaire et une pagination, pour rendre sa consultation moins compliquée.

## **2 - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **2.1 - Désignation de la Commission d'enquête**

Par sa décision du 22 décembre 2023 n° E23 0195 / 45, le Tribunal Administratif d'ORLEANS a décidé de constituer une Commission d'Enquête publique composée de :

- Monsieur Daniel Melczer, Président,
- Monsieur Michel Badaire, membre titulaire,
- Monsieur Jean-Charles Poirier, membre titulaire,

Le choix de nommer une commission d'enquête est évident si l'on considère que pour cette deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Métropole d'Orléans : le nombre de communes concernées est de 22, le nombre des modifications est important (plus de 150), qu'il y a deux ouvertures à l'urbanisation, que le dossier est important et complexe et enfin que le nombre de permanences dans les mairies doit être en rapport avec l'importance du territoire.

La Commission d'Enquête a, après vérification de son contenu, visé et paraphé

- Le dossier complet en version papier destiné au siège d'Orléans Métropole,
- Les dossiers simplifiés en version papier destinés à chacune des 22 Communes.
- Les 23 registres d'enquête destinés aux lieux de mise à disposition du dossier (22 communes + le siège d'Orléans Métropole).



Il est précisé que l'avis des Personnes Publiques Associées, l'avis de la MRAE, la réponse de la métropole à cet avis ont été visés dans un second temps et intégrés dans les dossiers au commencement de l'Enquête.

Chacun des Commissaires Enquêteurs a pu également repartir avec une version papier ou numérique du dossier, afin de l'étudier.

## **2.2 – Organisation de l'enquête publique**

Peu de temps après sa désignation officielle, la commission d'enquête a contacté Madame la responsable du service Prospective et Planification Urbaine de la Métropole et Madame la référente administrative et procédures. Une série d'échanges à distance a permis d'établir d'une manière concertée les grandes lignes de l'organisation, le nombre et les lieux des permanences, le principe de référencement des observations, un projet d'avis d'information et d'arrêté d'ouverture.

Le projet de modification ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale à l'initiative de la métropole avec des modifications susceptibles d'avoir des impacts sur l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale (MRAE ou encore AE) était requis. L'AE ne s'était alors pas encore réunie.

La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) n'avait pas non plus rendu son avis.

Les autres Personnes Publiques Associées (PPA), c'est-à-dire les communes, des services de l'Etat, les chambres consulaires avaient été consultées et leurs avis étaient en phase de réception chez la métropole.

La réunion d'examen conjoint s'était réunie le 11 janvier 2024 et son compte rendu a été joint au dossier d'enquête.

Le 15 janvier 2024, la Commission d'Enquête a sollicité une rencontre avec les acteurs de la Direction de la Planification, de l'Aménagement Urbain et de l'Habitat d'Orléans Métropole afin de se faire présenter le projet, d'échanger sur les points complexes ou sensibles, de définir des détails de l'organisation de l'Enquête.

Étaient présents :

- Pour Orléans Métropole :
  - Monsieur le Directeur de la Planification, de l'Aménagement Urbain et de l'habitat,
  - Madame la responsable du service Prospective et Planification Urbaine,
  - Mesdames et Messieurs les Chargé-s-es de mission Planification Urbaine et référente administratif et procédures.
- La Commission d'enquête publique était au complet.

Les modalités d'organisation de l'enquête (les journaux d'annonces légales, les affichages réglementaires posés et contrôlés par huissier, les informations sur les sites internet de la métropole et des communes. La commission d'enquête a insisté sur l'importance de la publicité complémentaire à la publicité légale minimale. Ainsi, un accord a été trouvé très rapidement sur un principe de plusieurs communiqués de presse, de publications sur les réseaux sociaux, d'affichages sur des panneaux lumineux.

Orléans Métropole a sollicité, par courrier du **19 décembre 2023**, le tribunal administratif d'Orléans pour la désignation d'une commission d'enquête. Le tribunal administratif a constitué et désigné la commission d'enquête dès le 22 décembre 2023. Le dossier d'enquête a été réglementairement complet qu'après :

- La réunion de la CDPENAF le 20 février 2024 et la transmission de son avis le 27 février 2024 ;

- La réunion de l'Autorité Environnementale le 23 février 2024 puis la réception de son avis ; Orléans Métropole a répondu dans un mémoire aux recommandations, mémoire qui a été joint au dossier d'enquête.

- La signature de l'arrêté d'ouverture par le président d'Orléans Métropole,

La parution des annonces légales est intervenue plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique fixée au **19 mars 2024**.

## 2.3 – Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

Dans son arrêté, en date du 26 février 2024 prescrivant l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Orléans Métropole, Monsieur le Président d'Orléans Métropole a indiqué les modalités de l'enquête,

- La durée : 31 jours consécutifs, la réglementation exigeant 30 jours au minimum, du mardi 19 mars 2024 à partir de 8 heures 30 jusqu'au jeudi 18 avril 2024 à 17 heures.

A noter que le dossier d'enquête a été mise en ligne avant le 19 mars 2024.

- Les lieux de l'enquête (consultation du dossier et des registres d'enquête) :

Lieu	Adresse
ORLEANS METROPOLE	5 Place du 6 juin 1944 - ORLEANS
BOIGNY SUR BIONNE	3 Rue de Verdun
BOU	8 Rue du Bourg
CHANTEAU	1 Route d'Orléans
LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN	2 Rue du Château
CHECY	11 Place du Cloître
COMBLEUX	59 Rue du Cas Rouge

FLEURY LES AUBRAIS – Pôle Urban	64 C Rue des Fossés
INGRE – Annexe 3	24 rue des Coutes
MARDIE	105 Rue Maurice Robillard
MARIGNY-LES-USAGES	Place de l'Eglise
OLIVET	283 Rue du Général de Gaulle
ORLEANS Mairie Centrale	1 Place de l'Etape
ORMES	147 Rue Nationale
SAINT-CYR-EN-VAL	140 Rue du 11 novembre 1918
SAINT-DENIS-EN-VAL	60 Rue de Saint-Denis
SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN	494 Route d'Orléans
SAINT-JEAN-DE-BRAYE	43 Rue de la Mairie
SAINT-JEAN-LE-BLANC	Place de l'Eglise
SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE (D <sup>ion</sup> aménagement)	77 rue du Croix Baudu
SAINT-PRYVE-SAINT-MESMIN	215 Route de Saint-Mesmin
SARAN	Place de la liberté
SEMOY	20 Place François Mitterrand

- Les dates et horaires auxquels la Commission d'Enquête recevra le public :

Ville	Date	Horaire
Mairie centrale d'Orléans	Mardi 19 mars	9h00 – 12h00
Mairie de Saran	Mercredi 27 mars	13h30 – 16-30
Fleury-les-Aubrais – Pôle Urban	Vendredi 05 avril	14h00 – 16h30
Mairie de Saint-Jean-de-Braye	Samedi 06 avril	9h00 – 12h00
Mairie d'Olivet	Mercredi 10 avril	14h00 – 17h00
Mairie de Saint-Denis-en-Val	Samedi 13 avril	9h00 – 12h00
Saint-Jean-de-la-Ruelle (D <sup>ion</sup> Aménagement)	Jeudi 18 avril	9h00 – 12h00
Métropole Orléans	Jeudi 18 avril	14h00 – 17h00

- D'une manière plus précise, les modalités selon lesquelles le public pouvait formuler ses observations et ses propositions :
  - **Sur les registres sur papier** : le public pouvait consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête tenu à sa disposition dans chacune des 22 mairies ou annexes des mairies ainsi qu'au siège de la métropole ;
  - **Par lettre ou note explicative donnée à un commissaire enquêteur** lors des huit permanences ou déposée dans les mairies ou la Métropole tout au long de l'enquête.
  - **Oralement et directement** à un commissaire enquêteur lors d'une des huit permanences.
  - **Par voie postale** : Courrier à l'attention du Président de la commission d'enquête pouvait être adressé au siège d'Orléans Métropole.

- **Par courriel** : A l'attention du Président de la commission d'enquête. A l'adresse unique : [plum@orleans-metropole.fr](mailto:plum@orleans-metropole.fr)
- **Par formulaire en ligne** : sur la page dédiée à la modification n°2 du PLUM accessible depuis le site internet d'Orléans Métropole <http://www.orleans-metropole.fr>

Le public pouvait demander, par téléphone, toute information auprès du service prospective et planification urbaine d'Orléans Métropole. Deux numéros de téléphone figuraient sur l'avis d'information affiché et publié dans la presse.

- La publicité préalable à l'enquête par un avis d'enquête publique donnant les informations prévues par la réglementation (dates, objet, modalités de consultation, d'information et d'expression) :
  - **Dans des journaux** : parution d'une annonce légale quinze jours avant l'ouverture puis dans la première semaine suivant l'ouverture de l'enquête.
  - **Par affichage** : Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux extérieurs d'affichage administratif des 22 mairies et du siège de la métropole, visible à toute heure. Une affiche sur fond jaune.
  - **Par internet** sur la page dédiée à la modification n°2 du PLUM accessible depuis le site internet d'Orléans Métropole : <http://www.orleans-metropole.fr> et sur les sites internet des communes quand elles disposent d'un site internet.
  - **Par un communiqué de presse** paru dans la république du Centre le 19 mars 2024 ;
  - **Par les réseaux sociaux** : Facebook, X, LinkedIn
  - **Par affichage sur des panneaux lumineux** ;

## 2.4 – Visites des sites du territoire de la Métropole

Avant l'ouverture de l'enquête, la commission d'enquête a décidé de se rendre sur les sites qui faisaient l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre du projet de modification. Elle a également visité d'autres sites qu'elle a jugé important de connaître du fait de l'importance des modifications urbaines prévues au PLUM.

Le 15 mars 2024, la commission d'enquête s'est déplacée sur les sites suivants :

- **Le quartier du « Petit Brûlis »** à Saint-Denis-en-Val. Ce quartier fera l'objet d'une « Orientation d'Aménagement Programmé » (OAP) pour favoriser la construction de logements sur un terrain dédié jusqu'alors au maraîchage. La visualisation du site depuis la rue du Château d'eau, de la rue du Moulin et des deux futurs accès à l'opération, de la rue de Saint-Denis a permis à la commission d'enquête d'évaluer le tissu urbain pavillonnaire environnant l'opération et surtout ses interfaces avec le projet.
- **Le Parc de Loire à Saint-Jean-le-Blanc** et plus particulièrement le site BECOME dédié actuellement à une centrale de production de béton et à l'entreposage

36/225

de matériaux pour les travaux publics et le bâtiment. L'acquisition de ce site par la Métropole permettra d'étendre le parc de Loire et créer un nouvel espace récréatif et de détente.



- **Le site des laboratoires Servier à Orléans**, boulevard Victor Hugo, rue Eugène Vignat, rue du Bel-Air, rue du Faubourg Saint-Vincent. Le départ définitif de la société Servier à partir de 2026 laisse l'opportunité de valoriser cet endroit. L'OAP initiale est étendue pour favoriser environ 100 logements.
- **La « Tête Nord du Pont de l'Europe »** à Saint-Jean-de-la-Ruelle et Orléans, secteur urbain complexe où les infrastructures routières sont actuellement très présentes. Une modification de l'Orientation d'Aménagement Programmé est prévue avec une requalification des espaces publics, la création d'un pôle multimodal tram-bus-vélo, la création d'un immeuble d'habitation etc. la commission d'enquête a mesuré l'importance de cette opération et sa complexité et aussi la mutation envisagée pour ce lieu.
- **Le site des Quatre Cheminées à La Chapelle-Saint-Mesmin** qui est une vaste zone d'activité. Une zone actuellement 2AU est ouverte à l'urbanisation pour permettre l'extension des locaux de la Fédération Compagnonnique d'Orléans. Il était important de visualiser les interactions entre cette extension de locaux de formation aux métiers du bâtiment avec la zone résidentielle.

Après la clôture de l'enquête, la commission a souhaité compléter son information :

- **Le site des anciens terrains IBM à Combleux** qui avait suscité de nombreuses observations. Le vendredi 19 avril, la commission a rencontré l'association de défense du site de Combleux (ADSC) et a visualisé le bord de Loire et sa spécificité paysagère à cet endroit : le canal créé dans le lit de la Loire, la rivière Bionne, la friche des terrains « IBM », le bâtiment conservé, le chemin du cimetière, la rue de la Loire à Saint Denis en Braye.

*Visualisation des photos aériennes et de photos de rues (Géoportail et google earth) :*  
La commission a complété ainsi sa connaissance des divers sites concernés par la modification 2, tout au long de l'enquête.

## 2-5 Auditions

Le 27 mars 2024, la commission a échangé avec Monsieur Christian Fromentin, premier adjoint de Saran et vice-président d'Orléans Métropole (lors d'une permanence) au sujet de divers sujets concernant la ville de Saran.

Le 19 avril 2024, le lendemain de la clôture de l'enquête, la commission a rencontré Madame Marie-Philippe LUBET, maire de Saint-Denis-en-Val et Vice -Présidente d'Orléans Métropole ainsi que Monsieur Denis JAVOY, adjoint au maire chargé de l'Urbanisme et de l'accessibilité. Au cours de cet entretien il a été évoqué l'opération du Petit Brûlis, le contrat de mixité social entre la ville et l'Etat, divers sujets qui avaient été évoqués dans des observations recueillies en cours d'enquête.

Le 19 avril 2024, la commission a rencontré les représentants de l'association ADSL à Combleux, notamment son président, Monsieur Hervé DOUCERON. L'association a pu exprimer ses arguments à la commission et lui faire visiter la friche administrative.

Le 29 avril 2024, la commission a rencontré Monsieur le Maire de Combleux et a pu recueillir des informations sur le déroulement de l'opération prévu sur la friche administrative IBM.

La commission a par ailleurs rencontré et échangé d'une manière informelle sur le PLUM avec les responsables suivants : Madame SERREAU (urbanisme de SARAN), Monsieur PIEDALU (urbanisme à OLIVET), Monsieur Longeville (Urbanisme à Saint-Jean-de-la-Ruelle).

### 2.5 - Durée et dates d'ouverture de l'enquête

Conformément à la réglementation et à l'Arrêté du président d'Orléans Métropole, l'enquête Publique s'est déroulée du mardi 19 mars 2024 à 8 heures 30 au jeudi 18 avril 2024, à 17 heures, soit 31 jours consécutifs.

### 2.6 - Publicité de l'Enquête dans la presse, par internet, par les réseaux sociaux, par les panneaux lumineux.

Conformément à l'Arrêté d'ouverture de l'enquête, la publicité a été assurée :

- Par voie de presse à la rubrique « Annonces légales » dans les journaux suivants :

\* **La République du Centre** (Loiret) du jeudi 29 février 2024,

\* **L'Eclaireur du Gâtinais** du mercredi 28 février 2024,

\* **Le Journal de Gien** du jeudi 21 mars 2024,

\* **La République du Centre** (Loiret) du jeudi 21 mars 2024,

- Par affichage de l'avis d'Enquête plus de 15 jours avant son commencement et jusqu'au 18 avril 2024 inclus au siège d'Orléans Métropole et sur les panneaux d'affichage extérieurs des 22 communes.

- La Métropole a fait apposer les affiches sur fond jaune grand format, par un huissier qui a établi un constat.

- La commission d'enquête a également constaté à chacune de ses permanences la présence en bonne et due forme de cet affichage.

**- Par publication de l'avis d'Enquête plus de 15 jours avant son commencement sur la page dédiée à la modification n°2 du PLUM :**



Plan Local d'Urbanisme d'Orléans Métropole

**Procédure de modification n°2  
soumise à enquête publique  
du 19 mars au 18 avril 2024**

Accès à l'application cartographique

Avis d'enquête et arrêté  
Avis d'enquête  
Arrêté d'ouverture d'enquête publique

Notice explicative  
0.2.9.a - Notice explicative\_M2.pdf

**PIÈCES DU DOSSIER**

Pièces administratives

0.1.0.-Assemblage\_du\_dossier\_M2.pdf  
0.2.0.-PG\_Pieces\_administratives\_M2.pdf  
0.2.1 - Pieces administratives de l'élaboration du PLUM.pdf  
0.2.2.-Arrete\_portant\_mis\_a\_jour\_n\_1\_du\_PLUM.pdf  
0.2.3.-Arrete\_portant\_mis\_a\_jour\_n\_2\_du\_PLUM.pdf  
0.2.4.-Arrete\_portant\_mis\_a\_jour\_n\_3\_du\_PLUM.pdf  
0.2.5 - Pieces administrative de la modification n1 du PLUM.pdf  
0.2.6.-Pieces\_administrative\_de\_la\_modification\_simplifiee\_n\_1\_du\_PLUM.pdf  
0.2.7.-Arrete\_de\_lancement\_de\_la\_modification\_n\_2\_du\_PLUM\_M2.pdf  
0.2.8.-Deliberation\_du\_11\_mai\_2023\_portant\_sur\_l\_ouverture\_a\_l\_urbanisation\_M2.pdf  
0.2.9.a - Notice explicative\_M2.pdf  
0.2.9.b.-Liste\_des\_emplacements\_reserves\_modifies\_M2.pdf  
0.2.10.-Notice\_environnementale\_du\_projet\_de\_modification\_n\_2.pdf  
0.2.11.a.-Deliberation\_du\_16\_novembre\_2023\_portant\_sur\_la\_concertation\_prealable\_M2.pdf  
0.2.11.b.-Bilan\_de\_la\_concertation\_M2.pdf  
0.2.12.a.-Avis\_des\_Personnes\_Publiques\_Associees\_et\_des\_communes\_M2.pdf  
0.2.12.b.-Memoire\_en\_reponse\_au\_avis\_des\_PPA\_et\_communes\_M2.pdf

De plus, l'Enquête a bénéficié des supports de publicités suivants :

- D'un Communiqué de presse sur la République du Centre en date du 13 mars 2024 ;
- Publications sur les réseaux sociaux (facebook Orléans Métropole, linkedin, X) ;
- Flyers d'information ;
- Informations sur les actualités du site Orléans Métropole.
- D'une information dans le bulletin municipal d'Orléans.

**Exemple de publication parue dans les réseaux sociaux depuis les comptes d'Orléans Métropole :**





## 3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

### 3.1 – Mise à disposition au public des dossiers

Voir ci-avant le chapitre « Arrêté prescrivant l'ouverture »

L'intégralité du dossier d'enquête publique était consultable en ligne avant l'ouverture de l'enquête, pendant la durée de l'enquête publique sur la page dédiée à la modification n°2 du PLUM accessible depuis le site internet d'Orléans Métropole :

<http://www.orleans-metropole.fr> ainsi que sur des postes informatiques dédiés, installés sur chaque lieu de l'enquête.

Comme précisé ci-avant dans le présent rapport, des pièces importantes du dossier d'enquête publique étaient consultable dans chaque mairie et au siège et permettaient d'avoir une appréhension rapide de la portée de la modification.

Le dossier complet était consultable en version papier au siège d'Orléans Métropole.

Le dossier était consultable en 23 lieux distincts.

#### Sur papier :

Un registre d'enquête pour l'expression du public se trouvait également dans chacun des 23 lieux.

Le dossier complet sur papier se trouvait au siège de la métropole.

Un dossier allégé sur papier se trouvait dans chacune des 22 mairies.

#### Par internet :

Une application cartographique permettait de consulter l'intégralité des pièces graphiques avec un dispositif de recherche de parcelle depuis l'adresse postale ou les références cadastrales. Le reste du dossier était disponible sous forme de fichiers pdf à consulter ou à télécharger.

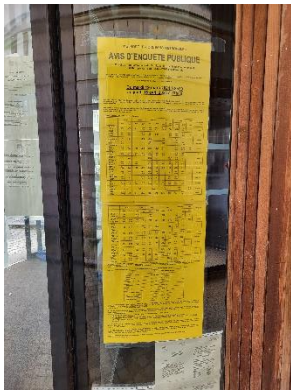
Un agent, dans chaque mairie et au siège, pouvait aider à la consultation dématérialisée, ceux qui n'étaient pas à l'aise avec l'informatique ou pas habitué aux documents d'urbanisme.

Compte tenu de l'importance et de la complexité du dossier cette formule était la plus efficace et la plus simple pour tout public.

## 3.2 – Les Permanences de la commission d'enquête

### Compte rendu de la permanence du 19 mars 2024, de 9 Heures à 12 heures, en mairie centrale d'ORLEANS.

Affichage réglementaire de l'avis d'information : En place sur la vitre du sas d'entrée de la mairie, visible à toute heure.



Accessibilité du lieu de permanence : Dans l'open-space du hall d'accueil et dans un bureau vitré pour davantage de confidentialité. Aucun problème d'accessibilité. Les hôtessees d'accueil sont informées et orientent le public.

Dossier à disposition du public : Sous deux formes comme convenu lors de la préparation de l'enquête : le dossier allégé sur papier et sur un ordinateur public qui permet d'accéder au site internet de la métropole. En dehors des permanences de la commission d'enquête, le public peut éventuellement se faire aider par une personne de l'accueil.

Les commissaires enquêteurs : Daniel MELCZER et Jean-Charles POIRIER

Pour cette première permanence, nous sommes accueillis à 8 heures 50 par Madame la référente administrative et procédure de la Métropole qui nous informe sur les lieux et nous remet les derniers documents du dossier d'enquête (avis des PPA, réponse de la métropole) pour que nous les paraphions.

Nous constatons que l'application cartographique fonctionne bien et rapidement mais l'ouverture des fichiers est extrêmement lente. La métropole nous informera dans l'après-midi, après intervention des techniciens, qu'il s'agissait d'un problème ponctuel de mauvais fonctionnement du réseau.

Personnes reçues :

Deux personnes Madame Chantal PÂRIS pour une demande d'information sur des parcelles situées 58 avenue Roger Secrétain à Orléans et Monsieur Jean LAMOISSON pour une demande d'information sur des parcelles situées à Olivet à l'angle de la rue Saint Martin (34) et de la rue de la Vallée.

Nous renseignons ces personnes grâce aux fichiers d'une clé usb en notre possession et de nos ordinateurs.

Nous terminons la permanence vers 12heures 05 après remise du dossier d'enquête à l'accueil et photographie de l'avis d'enquête. Aucune personne n'attend pour l'enquête publique.

## **Compte rendu de la permanence du mercredi 27 mars 2024, de 13h30 à 16h30, en mairie de SARAN située place de la Liberté**

Affichage réglementaire de l'avis d'information : En place derrière la vitre du sas d'entrée de la mairie, visible à toute heure.



Accessibilité du lieu de permanence : La permanence se tient dans la salle des commissions située à l'étage, accessible par un ascenseur. Les hôtesse d'accueil sont informées et orientent le public.

Dossier à disposition du public : Sous deux formes comme convenu lors de la préparation de l'enquête : le dossier allégé sur papier et sur un ordinateur public qui permet d'accéder au site internet de la métropole. En dehors des permanences de la commission d'enquête, le public peut éventuellement se faire aider par une personne de l'accueil.

Les commissaires enquêteurs : Daniel MELCZER et Michel

BADAIRE.

Pour cette permanence, nous sommes accueillis à 13h30 par Madame SERREAU, de la direction de l'aménagement, qui nous présente les modifications liées à la procédure. Un grand écran relié à nos ordinateurs personnels permet de visualiser les éléments du dossier.

Personnes reçues :

Monsieur FROMENTIN premier adjoint, conseiller Métropolitain, nous explique que l'information de la population ayant été faite convenablement, cela permet de comprendre la faible participation du public à Saran. Madame SERREAU nous explique des projets en cours et leurs spécificités.

Nous terminons la permanence à 16h30 après remise du dossier d'enquête à l'accueil et photographie de l'avis d'enquête.

## **Compte rendu de la permanence du 5 avril 2024, de 14 Heures à 16 heures 30, au Pôle URBAN de FLEURY-LES AUBRAY.**

Affichage réglementaire de l'avis d'information : En place sur la vitre du pôle URBAN, visible à toute heure.



Accessibilité du lieu de permanence : Dans une salle de réunion avec vidéoprojecteur. Aucun problème d'accessibilité. Les hôtesses d'accueil sont informées et orientent le public.

Dossier à disposition du public : Sous deux formes comme convenu lors de la préparation de l'enquête : le dossier allégé sur papier et sur un ordinateur public près de l'accueil qui permet d'accéder au site internet de la métropole. En dehors des permanences de la commission d'enquête, le public peut éventuellement se faire aider par une personne de l'accueil.

Les commissaires enquêteurs : Daniel MELCZER et Jean-Charles POIRIER

Pour cette 3<sup>ème</sup> permanence, nous sommes accueillis à 13 heures 45 par le personnel de l'accueil qui nous remet le dossier en version papier et nous montre l'ordinateur dédié à la consultation du dossier numérique par le public. Nous sommes ensuite invités à nous installer dans une salle de réunion avec vidéoprojecteur.

Personnes reçues :

Cinq personnes sont reçues :

Madame et Monsieur LECOINTE Jean-Luc qui contestent, au niveau de la rue Barrière Saint Marc, l'emplacement réservé G018 sur la parcelle AY166 ainsi que le classement de la parcelle AY167 en zone naturelle, le périmètre du cœur d'îlot.

Mesdames Le PENNEC et SAIZ souhaiteraient le classement des habitations du 15 au 27 rue des Bas Champs en zone d'habitat et non pas en zone d'activités économiques.

Monsieur LEGRAND Jean-Marc qui demande à ce que les parcelles B0705 et B0059 situées rue Neuve à Chanteau soient constructibles et non pas classées en zone agricole.

Nous échangeons longuement avec ces personnes en projetant à l'aide des ordinateurs personnels les plans et documents du PLU métropolitain.

Nous quittons les lieux à 16 heures 45 environ après synthèse et coordination et après remise du dossier d'enquête à l'accueil après avoir vérifié que plus aucune personne n'attend pour rencontrer la commission.

### **Compte rendu de la permanence du samedi 6 avril 2024, de 9 Heures à 12 heures 00, à la Mairie de SAINT-JEAN-DE-BRAYE**

Affichage réglementaire de l'avis d'information : En place sur un tableau d'affichage dédié aux autorisations du droit des sols, visible à toute heure.



Accessibilité du lieu de permanence : Dans un bureau du service de l'état civil en liaison avec l'accueil. L'accessibilité est correcte. L'agent à l'accueil et oriente le public.

Dossier à disposition du public : Sous deux formes comme convenu lors de la préparation de l'enquête : le dossier allégé sur papier et sur un ordinateur public qui permet d'accéder au site internet de la métropole. En dehors des permanences de la commission d'enquête, le public peut éventuellement se faire aider par une personne de l'accueil.

Les commissaires enquêteurs : Daniel MELCZER et Jean-Charles POIRIER

Pour cette 4<sup>ème</sup> permanence, nous arrivons à 8 heures 50 devant la mairie, une affiche indique que le samedi matin l'accueil se tient au service d'état civil à une cinquantaine de mètres. Nous sommes accueillis par une personne qui nous remet le dossier mis à disposition du public et nous montre l'ordinateur dédié à la consultation du dossier numérique par le public.

Personnes reçues :

Six personnes seront reçues :

- Monsieur POUET Gérard qui demande une légère modification du périmètre de l'OAP « Bionne Sainte-Marie Malvoisine » afin de permettre la construction d'un garage sur sa parcelle BZ 208.

Messieurs PERDOUX René et Denis qui demandent :

- une réduction du cœur d'îlot sur la parcelle AP 437 afin qu'elle redevienne constructible.
  - la réduction du périmètre de l'espace de bois classés sur les parcelles BD0654, BD0511, BD0702 et BD0710 ne présentant aucun arbre et dans l'objectif de mener à bien un projet de construction pour l'artisanat.
- Monsieur LE BAIL Christophe, représentant l'association ADSC, (Défense du site de Combleux) estime que l'emplacement réservé ERF006 pour la création d'un cheminement le long de la Bionne est en contradiction avec l'existence avérée d'un corridor écologique et d'un espace sensible (présence de castors notamment). Il considère aussi que l'OAP « Sainte Marie et Chemin du Cimetière » contredit l'OAP de la trame verte et bleue.
  - Madame LE GRAND Dominique intervient au sujet du projet de réhabilitation de l'ancien site IBM situé dans l'OAP « Sainte Marie et Chemin du Cimetière » à Combleux. Elle conteste ce projet qui fait par ailleurs l'objet, d'après elle, d'une concertation peu convaincante par le promoteur.
  - Madame AUCLERC Agnès conteste le projet de logements dans l'OAP « Sainte Marie et Chemin du Cimetière » qui, d'après elle, est incompatible avec le

45/225



classement UNESCO de la Loire. Elle critique également la réutilisation, telle qu'elle est prévue aujourd'hui, des bâtiments conservés du site IBM et leur modification (rehaussement pour l'un d'eux). Elle ajoute que le programme de réutilisation de l'ancien site IBM entraînerait des problèmes de circulation et de stationnement. Elle estime que la Commune de Combleux pourrait se développer par une densification maîtrisée sans porter atteinte aux espaces très sensibles du bord de Loire.

La permanence s'achève à 12 heures 00 passée après la remise du dossier d'enquête à l'accueil et alors que le service ferme. Plus aucune personne n'attend pour rencontrer les commissaires enquêteurs.

### **Compte rendu de la permanence du 10 avril 2024, de 14 heures à 17 heures à la mairie d'Olivet**

Affichage réglementaire de l'avis d'information : En place sur le tableau d'affichage, visible à toute heure sur la grille donnant sur la rue devant la mairie.



Accessibilité du lieu de permanence : Dans la salle du conseil à l'étage : Le Public peut y accéder depuis le hall par l'escalier ou par l'ascenseur.

Dossier à disposition du public : Sous deux formes comme convenu lors de la préparation de l'enquête : le dossier allégé sur papier et sur un ordinateur public dans le hall près de l'accueil et qui permet d'accéder au site internet de la métropole. En dehors des permanences de la commission d'enquête, le public peut éventuellement se faire aider par une personne de l'accueil.

Les commissaires enquêteurs : Daniel MELCZER et Michel BADAIRE.

Pour cette 4<sup>ème</sup> permanence, nous sommes accueillis à 13 heures 45 par Monsieur PIEDALU responsable de l'urbanisme, avec qui nous échangeons sur la participation à l'enquête et des sujets qui concerne la ville d'Olivet.

Personnes reçues :

Monsieur Michel LAFFAILLE représentant de l'association Syndicale l'Orée II : Pour un problème de manque d'uniformité des clôtures entre le domaine privé et le domaine public, notamment dans le quartier d'Orléans La Source.

Monsieur Jean TRICHET : Au sujet de l'OAP "La Fosse Le Roi" à Olivet et sa demande concerne une modification du périmètre de l'OAP.

Monsieur Yves MARTINEZ : Au sujet d'une problématique "de réserve foncière pour défaut d'alignement". Ainsi que pour la limitation de la constructibilité de certaines parcelles notamment pour les constructions de type longère. (Route d'Ardon par exemple).

Monsieur Gilles DE SOUZA et Monsieur Pascal ROULEAU pour :

46/225

a) L'OAP "La Vanoise" à Olivet et le déplacement de l'implantation d'une maison médicale prévue initialement au sud de la nouvelle voie traversante, près d'un parking, et maintenant plus vers le nord de cette nouvelle voie qui sera en sens unique. Il y aura un collège, une école maternelle et 130 logements. Cette nouvelle disposition fait craindre des problèmes de stationnement et de circulation. Cette OAP est située en ZPPAUP et il est prévu un parking silo.(problème de vues)

b) Un collège public dont l'acquisition par une institution privée (en zone UP) interroge les contributeurs. Ces personnes vont écrire un mail.

Madame Marie-Thérèse MORENO : cette personne va écrire par mail car elle ne connaissait pas exactement la localisation des parcelles dont elle souhaitait avoir des informations (points b) et c))

a) rue des Cormiers à Olivet : Il y a un ER prévu n° K034 pour création d'un accès. De quoi s'agit-il ? un accès vers la zone agricole ?

b) Pour le Clos Noras, Jary à Olivet

c) à Saint Cyr en val, hameau "Les Saint-Pères, en zone agricole.

La permanence s'achève à 17 heures 15 après des échanges avec Monsieur le responsable de l'urbanisme.

### **Compte rendu de la permanence du 13 avril 2024, de 9 heures à 12 heures à la mairie de SAINT-DENIS-EN-VAL**

Affichage réglementaire de l'avis d'information : En place sur le tableau d'affichage, visible à toute heure.



Accessibilité du lieu de permanence : Dans deux salles de réunion : la salle des mariages et celle du Conseil Municipal. Aucun problème d'accessibilité. Le Public peut rentrer directement dans la salle depuis la rue.

Dossier à disposition du public : Sous deux formes comme convenu lors de la préparation de l'enquête : le dossier allégé sur papier et sur un ordinateur public qui permet d'accéder au site internet de la métropole. En

dehors des permanences de la commission d'enquête, le public peut éventuellement se faire aider par une personne de l'accueil.

Les commissaires enquêteurs : Michel BADAIRE et Jean-Charles POIRIER

Pour cette 5<sup>ème</sup> permanence, nous sommes accueillis à 9 heures 00 par Monsieur Denis JAVOY, Maire adjoint en charge de l'urbanisme et le personnel de l'accueil qui nous remet le dossier en version papier et nous montre l'ordinateur dédié à la consultation du dossier numérique par le public. Nous sommes ensuite invités à nous installer dans la salle des mariages. Au vu du nombre de personnes, une 2<sup>ème</sup> salle, celle du conseil municipal, est utilisée.

47/225

## Personnes reçues :

14 personnes sont reçues :

Monsieur et Madame JOFFROY Dominique et Martine se renseignent sur l'OAP « Le Petit Brûlis » et informent qu'ils transmettront leurs remarques par courrier.

Monsieur et Madame GRANDBIEN Jean-Luc et Chantal, Monsieur et Madame COUDRAY Sylvie et Dominique qui demandent à ce que les parcelles AV78, AV 117 ainsi que le foncier en subdivision identifié par un plan de géomètre soient exclus de l'OAP « Le Petit Brûlis ». Ils s'interrogent sur quand et comment cette OAP a été décidée. Ils remettent plusieurs éléments de contexte qui sont annexés au registre.

Monsieur SORNIQUE demande un entretien confidentiel dans un bureau isolé, ce qui est accepté et fait en salle du conseil municipal. Il déposera ses remarques sur le registre dématérialisé.

Monsieur LEPROUX Adrien compète des observations écrites du 12 avril dernier à propos de l'OAP « Le Petit Brûlis » en précisant qu'il souhaite une implantation d'espace vert derrière son habitation et qu'il ne veut pas d'habitation à usage collectif en bordure de sa maison. Il demande également une bonne distance entre sa propriété et tout futur projet.

Michel GRES qui demande si sa propriété du 67 rue des Acacias, classée en UR4 est bien constructible malgré le PPRI. Il interroge également sur la non extension de la zone UR4 de la rue des Acacias sur des parcelles situées à une côte altimétrique supérieure que la sienne.

Monsieur Ali DUMAN interroge à propos de ses parcelles A52 et A51 à Combleux classées en UR4. Il souhaite savoir :

- S'il peut construire jusqu'au fond de parcelle,
- S'il n'est pas impacté par la bande de constructibilité des 50 mètres,
- Si le cœur d'îlot impactant le fond de la parcelle A52 peut être supprimé car aucune plantation n'y est présente,

Il ajoute être totalement opposé au changement de tracé de la voirie qui doit remplacer la venelle à proximité immédiate de ses parcelles.

Fabienne Girard questionne sur :

- Les hauteurs et largeurs prévues sur la frange paysagère délimitant l'aménagement de l'OAP « Le Petit Brûlis »,
- Les modalités d'informations de l'avancement de ce projet afin qu'elle puisse se positionner pour acquérir une bande de terre de 15 à 20 mètres à l'arrière de sa propriété,
- Le devenir du grillage délimitant actuellement le secteur de l'OAP,
- Le devenir de l'aménagement routier construit devant chez elle qui risque d'être détruit lors des travaux d'accès au futur secteur d'habitat,

48/225



Rémy BAERT questionne sur les raisons de poursuivre la construction d'habitat dans des zones inondables. Il souhaite des précisions sur les prescriptions de la parcelle 45 0274 AN010 à Saint-Denis-en-Val : quels sont les mini et maxi de logements sociaux, quels types de logement sont prévus ? (Maisons individuelles ou immeuble), le taux de 40% est-il à respecter sur cette parcelle ou sur l'ensemble du territoire ?

Monsieur BLANCHARD Thierry qui conteste le classement en zone agricole des parcelles AM0099, AM0085, AM0101, AM0102 et AM0097 alors que tous les réseaux sont présents (eau assainissement collectif, électricité, télécom).

Monsieur MARTIN Thierry interroge sur les conditions d'aménagement de l'OAP « Le Petit Brûlis ». Il souhaite savoir si un bassin de rétention des eaux pluviales est prévu, comment seront implantés les espaces de végétation et s'il y aura un traitement paysager des franges. Enfin, il questionne sur l'existence ou non d'un calendrier de réalisation de cette opération ?

Nous échangeons longuement avec ces personnes grâce aux fichiers d'une clé usb en notre possession, ainsi que l'application cartographique du projet, via l'utilisation de nos ordinateurs. En règle générale, le public attend 10 à 20 minutes son tour. Une personne aura manifesté son énervement à patienter. Madame Jocelyne FREMONDIERE, Maire adjointe en charge des loisirs et du jumelage de la Ville de Saint-Denis-en-Val, nous rejoint en toute fin de permanence pour s'assurer du bon déroulé de la matinée. Nous terminons la permanence à 12 heures 00 après remise du dossier d'enquête à l'accueil et photographie de l'avis d'enquête.

### **Compte rendu de la 7<sup>ème</sup> permanence du 18 avril 2024, de 9 Heures à 12 heures 00, à la Direction de l'aménagement et du renouvellement urbain de SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE**

Affichage réglementaire de l'avis d'information : En place sur le tableau d'affichage, visible à toute heure.



Accessibilité du lieu de permanence : Dans une salle de réunion. Aucun problème d'accessibilité. Le Public peut accéder à la salle depuis l'accueil du site.

Dossier à disposition du public : Sous deux formes comme convenu lors de la préparation de l'enquête : le dossier allégé sur papier et sur un ordinateur public qui permet d'accéder au site internet de la métropole. En dehors des permanences de la commission d'enquête, le public peut éventuellement se faire aider par une personne de l'accueil.

Les commissaires enquêteurs : Michel BADAIRE et Jean-Charles POIRIER

Pour cette 7<sup>ème</sup> permanence, nous sommes accueillis à 9 heures 00 par le personnel de l'accueil qui nous remet le dossier en version papier et nous montre l'ordinateur

dédié à la consultation du dossier numérique par le public. Nous sommes ensuite invités à nous installer dans une salle de réunion.

#### 4 Personnes reçues :

Nous rencontrons Monsieur Nicolas LONGEVILLE, en charge de l'urbanisme à la Commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle qui nous présente :

- Le courrier signé de la Commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle en date du 18/04/2024 à l'attention d'Orléans Métropole concernant une demande de modification de prescription graphique « Parcs et Jardins » au niveau de la Place de l'Europe suite à un rapport sanitaire des arbres et dans la perspective de reconstitution d'une offre de logements par convention ANRU. Le courrier est annexé au registre.
- Le courrier du cabinet d'avocat SONIA KROVNIKOFF / FLORA GALLY pour le compte de la SCI CF représentée par Monsieur et Madame KLINGEMANN contestant le classement en UAE3-U de la parcelle AM 318 située 5 rue des Croix Fauchet à Saint-Jean-de-la-Ruelle. Le courrier est annexé au registre.

Nous rencontrons enfin Monsieur et Madame Grimault Alain et Françoise ainsi que leur fils Monsieur Grimault Vincent sous tutelle de ses parents, concernant la demande d'exclure les parcelles YB 304, YB 323, YB 304 de l'OAP « La Pointe de la Claye » afin de les préserver de toute construction. Leur courrier est annexé au registre. Ils ajoutent sur le registre leurs souhaits de créer un lieu d'accueil adapté sur leur terrain.

Nous échangeons avec ces personnes grâce à l'application cartographique du projet via l'utilisation de nos ordinateurs ainsi que les documents papiers mis à disposition.

Nous terminons la permanence à 12 heures 00 après remise du dossier d'enquête à l'accueil et photographie de l'avis d'enquête.

#### **Compte rendu de la permanence du jeudi 18 avril 2024, de 14h00 à 17h00, au siège d'ORLEANS Métropole, 5 Place du 6 Juin 1944.**



Affichage réglementaire de l'avis d'information : En place à l'extérieur du siège de la Métropole. Accessibilité du lieu de permanence : La permanence se tient dans un bureau accessible par tous. Le personnel de l'accueil oriente le public.

Dossier à disposition du public : Sous deux formes comme convenu lors de la préparation de l'enquête : le dossier allégé sur papier et sur un ordinateur public qui permet d'accéder au site internet de la métropole. En dehors des permanences de la commission d'enquête, le public peut éventuellement se faire aider par une personne de l'accueil.

Les commissaires enquêteurs : Daniel MELCZER et Michel BADAIRE.

Pour cette permanence, nous sommes accueillis à 14h00 par Madame PASSARIEU responsable du service prospective et planification urbaine et Madame NIOX référent administratif et procédures.

Personnes reçues : 6

Nous recevons plusieurs personnes qui passent un certain temps pour expliquer leurs requêtes puis inscrivent ou déposent des documents sur le registre papier.

Nous terminons la permanence à 17h00 après remise du dossier d'enquête à l'accueil et photographie de l'avis d'enquête.

A 17h00, l'enquête est terminée et le registre papier clôturé.

### **3.3 - Participation du public - Climat de l'enquête**

Nombre de personnes accueillies lors des permanences :

<b>Lieux de permanence</b>	<b>Nombre personnes reçues</b>
Orléans mairie	2
Saran	2
Fleury-les-Aubrais	5
Saint-Jean-de-Braye	6
Olivet	6
Saint-Denis-en-Val	14
Saint-Jean-de-la-Ruelle	4
Métropole	6
<b>Total personnes reçues</b>	<b>45</b>

La commission d'enquête publique a passé 23 heures 30 en permanence et a reçu 45 personnes. Chaque entretien durant environ 30 minutes en moyenne, le temps passé en entretien est évalué à environ 22 heures 30. Le reste du temps a servi à la coordination des membres entre eux.

**La commission d'enquête n'a pas eu connaissance d'incident ayant pu interférer avec la participation, l'information du public ou le bon déroulement de la procédure.**

Les conditions matérielles d'accueil du public étaient généralement correctes. La commission a pu bénéficier généralement du wifi public et seulement trois fois de moyens de projection. L'accessibilité à tous les publics des locaux était réglementaire.

### 3.4 – Nombre d’observations

Le bilan de la participation pour cette enquête se dresse ainsi :

- **79** sur le formulaire en ligne,
- **69** Par courriel,
- **38** sur les registres dans les mairies,
- **16** courriers ou documents remis ou envoyés,
- Soit au total 202 observations référencées.
- L'une des observations, la n° 142, est une pétition comportant 27 signatures.
- Les observations 78, 90, 144 et 187 contiennent deux demandes sur des sujets distincts, Il y aura eu **206 demandes ou observations diverses**.
- **45** personnes ont rencontré les commissaires enquêteurs lors de leurs huit permanences, en mairies ou au siège de la Métropole.
- **2** observations sur courrier sont arrivées le 20 avril, donc hors délai mais ces 2 observations avaient déjà été reçues et prises en compte pendant l'enquête sur d'autres supports (registres, mails).

Ces observations ont été classées et référencées selon les codifications suivantes

N° d'ordre général	Support d'expression	Commune concernée par l'observation	Nom de l'auteur de l'observation	Date de l'observation ou date d'arrivée d'une lettre	N° d'ordre par registre mis par la commission (Reg et D)
--------------------	----------------------	-------------------------------------	----------------------------------	--	--

Support	Codification
Registre	<b>R</b>
Courrier envoyé au siège de la Métropole	<b>L</b>
Courriel	<b>CI</b>
Lettre ou document déposée lors des permanences	<b>D</b>
Formulaire en ligne	<b>F</b>
Observation orale	<b>O</b>

### 3.5 - Clôture de l'Enquête

L'enquête publique s'est achevée le jeudi 18 avril 2024 à 17 heures. Le président de la commission a clos le registre du siège de la métropole.

Les registres des 22 mairies ont été apportés au siège de la Métropole, suivant l'organisation prédéfinie, par des agents de la métropole, le vendredi 19 avril matin.

Le président de la commission d'enquête a pu en prendre possession le vendredi 19 avril à 15 heures en se rendant au siège de la métropole. Les 23 registres étaient accompagnés de tous les documents remis par le public.

## 4 - SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Rappel : D'après l'article R.123-8 du code de l'environnement, le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme. Les articles L.132-7 du code de l'urbanisme liste les personnes publiques associées à l'élaboration d'un PLU.

**Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) :** Ce sont les 22 communes de la Métropole, les chambres consulaires et divers organismes intéressés, les services de l'Etat. Ils ont été consultés par la Métropole le 6 décembre 2023.

**L'Autorité Environnementale (AE) et la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)** ont été saisies respectivement le 6 décembre 2023 et le 4 décembre 2023 par Orléans Métropole.

**Réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées :** Elle s'est tenue le 11 janvier 2024. Son compte rendu figure au dossier d'enquête.

**Le bilan des réponses est le suivant :**

Mission Régionale d'Autorité Environnementale	4 recommandations et des observations
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	Avis favorable sans réserve sur les STECAL ; Avis conforme sur le changement de zonage
Chambre d'Agriculture du Loiret	Pas de réponse
Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Loiret	Pas de réponse

Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret	Pas de réponse
Direction Départemental des Territoires du Loiret	A indiqué ne pas avoir d'observation
DREAL du Centre Val-de-Loire	Pas de réponse
Préfecture du Loiret	Pas de réponse
Région du Centre Val de Loire	Pas de réponse
Conseil Départemental	Pas de réponse

Sur les 22 communes de la métropole, 6 ont répondu par courrier en formulant des demandes. Aucune commune ayant répondu n'a formalisé un avis favorable ou défavorable :

Communes qui ont répondu	Nombre de demandes	Suite donnée par la Métropole
Fleury-les-Aubrais	1 précision	Déjà prise en compte,
Marigny-les-Usages	2 demandes	Favorable aux 2
Olivet	1 demande	Favorable
Orléans	2 demandes	Favorables aux 2
Saint-Denis-en-Val	2 demandes	Pas opposée, seront étudiées.
Saran	1 demande	Suite favorable à l'étude de la dérogation

La commission d'enquête a analysé, synthétisé et commenté tous les avis rendus sur le dossier d'enquête ainsi que les courriers des communes. Les réponses d'Orléans Métropole aux recommandations aux réserves ou aux demandes sont indiquées ci-dessous.

#### **4.1 – Synthèse de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)**

L'avis délibéré de la mission régionale est daté du 23 février 2024 et fait suite à une saisie par la métropole du 6 décembre 2023. L'avis rappelle que ce projet de modification n°2 du PLUM est constitué de 123 évolutions hors erreurs matérielles et en résume les grandes composantes.

Sur la Justification des choix opérés et l'articulation avec les documents de rang supérieur, la MRAE souligne positivement que chaque évolution notable reçoit une justification mais estime que pour le projet abandonné nommé « l'extension du Clos du Chêne » à Chanteau, il aurait été souhaitable de pré-identifier les enjeux qui ont présidé à son abandon.

**Réponse d'Orléans Métropole à cette observation :** Le projet d'extension du Clos du Chêne a Chanteau a également fait l'objet d'une étude environnementale, comme présentée en réponse à la recommandation 1. Toutefois, celle-ci nécessite d'être précisée par des études complémentaires. Ces dernières ne pouvant pas être réalisées dans le calendrier de la procédure en cours, il a été jugé opportun de reporter le projet de modification à une procédure ultérieure d'évolution du PLUM. **Le projet d'ouverture à l'urbanisation ayant été retiré de la procédure de modification n° 2, il n'y a aucun projet proposé dont l'impact environnemental mériterait d'être analysé. Donc, il n'y a pas lieu de détailler dans le cadre de la procédure en cours, les enjeux environnementaux afférents.**

*La commission prend acte de cette précision.*

Sur la qualité de l'étude d'impact, l'autorité considère que les tomes 1 et 2 du rapport de présentation (diagnostic socio-économique et état initial de l'environnement) restent représentatifs.

La MRAE recommande que soit complété la nature, la méthodologie et le niveau des investigations écologiques complémentaires sur les secteurs ouverts à l'urbanisation qui ne sont pas présentés. Elle considère qu'il résulte de ce manque une difficulté à connaître le niveau d'enjeu des sites de projet concernant la biodiversité ou les zones humides.

**La première recommandation est formulée ainsi : Présenter les investigations écologiques sur les zones ouvertes à l'urbanisation.**

**Réponse d'Orléans Métropole à la recommandation 1 :**

*Orléans Métropole tient à rappeler sa volonté de faire figurer au PLUM, fort de plus de 8 000 pages, des éléments complets au regard des attentes des codes de l'urbanisme comme de l'environnement mais de manière synthétique afin de présenter les données les plus pertinentes. Orléans Métropole se propose de compléter l'évaluation, sous les réserves précédemment exprimées.*

*La commission note la volonté du porteur de projet de compléter les investigations écologiques sur les deux zones ouvertes à urbanisation tout en restant synthétique.*

*Dans la zone ouverte à urbanisation du « Petit Brûlis » à Saint Denis en Val, l'autorité environnementale déplore que la méthodologie qui a conduit à considérer l'absence de zone humide ne soit pas exposée, notamment sur les critères qui permettent de conclure à l'absence de zone humide. Ce point devrait être précisé.*

L'analyse des incidences de la modification 2 est présentée dans la notice environnementale en plusieurs parties. La modification 2 comporte des d'évolutions positives notamment pour les enjeux paysagers ou écologiques : ajout de protections graphiques, de dispositions permettant une meilleure insertion dans le tissu existant, extension de liaison douce, etc.

La MRAE estime qu'il y a eu une volonté de la métropole de synthétiser, dans la notice environnementale, les incidences sur les zones touchées. Cette présentation entraîne une difficulté de compréhension et oblige à consulter des documents annexes.



L'autorité environnementale note, concernant l'analyse des zones susceptibles d'être touchées par le PLUm, que la notice environnementale est indissociable du document annexe « Zones susceptibles d'être touchées » qui fait une analyse par secteur.

**Réponse d'Orléans Métropole à cette observation :** La Métropole tient à rappeler sa volonté de faire figurer un document complet au regard des attentes réglementaires. Toutefois, ces dernières n'imposent aucun formalisme quand à la localisation des informations dans les pièces du document. **Orléans Métropole confirme avoir jugé nécessaire d'apporter des éléments complémentaires via un document annexe. Il est juste que l'étude environnementale doit s'apprécier au regard de la notice environnementale et des documents annexés.**

La commission prend acte de cette réponse sur cette « séparation » notice / Annexes.

L'autorité souligne positivement que l'analyse est effectuée sur les sites de projet, sur les OAP modifiées ou créées et sur les secteurs cumulant plusieurs modifications du zonage et du règlement ou de création de STECAL

L'autorité observe que pour le parc de Loire BECOME, une évaluation des incidences Natura 2000 devra être effectuée dans le cadre du projet.

**Réponse d'Orléans Métropole à cette observation :** Concernant la nécessité de réaliser une évaluation des incidences Natura 2000 sur le site de BECOME sis à Saint-Jean-le-Blanc, il est à souligner que ce dernier fait partie du projet d'extension du Parc de Loire qui a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale sur laquelle la MRAe a eu l'occasion de se prononcer dans le cadre de l'avis N°2021-3253 du 6 juillet 2021. Au surplus, l'autorisation environnementale a été accordée par l'arrêté préfectoral en date du 27/12/2021. **Les informations attendues figurant déjà dans un autre document, par soucis de synthèse, Orléans Métropole invite à se référer aux documents précités pour des informations complémentaires.**

La commission souscrit à cette explication, la référence à l'autorisation environnementale du projet d'extension du Parc de Loire devra figurer dans le dossier à mettre au point et à approuver.

Sur le projet d'extension de la zone des Quatre Cheminées à La Chapelle-Saint-Mesmin la MRAE souhaite des éléments de justification en ce qui concerne la partie des parcelles passées d'un zonage 2AU à un zonage UR4 qui ne correspond pas à des fonds de jardin et ne font pas partie de l'extension du cœur d'îlot. Il n'est pas donné de justification à cette évolution, et remarque que celle-ci offre potentiellement des possibilités de construction d'habitat.

**Réponse d'Orléans Métropole à cette observation** sur le zonage UR4 en cet endroit : l'objectif d'une ouverture à l'urbanisation, malgré les précautions de type « éviter, réduire, compenser » mises en place pour limiter l'impact environnemental, reste la mise en œuvre d'un projet. Les parcelles visées par la remarque sont précisément celles visées par la construction des bâtiments de la Fédération Compagnonnie.

**La MRAE formule dans une deuxième recommandation de mettre à jour l'Orientation d'Aménagement Programmé (OAP) « des Quatre Cheminées ».**



### **Réponse d'Orléans Métropole à la recommandation 2 :**

Les demandes d'autorisation de construire étant analysées dans un rapport de compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation de projet, Orléans Métropole n'a pas jugé nécessaire de modifier l'OAP du pôle d'activités des Quatre Cheminées lors de la modification n°2 du PLUM. En effet, cette OAP couvre déjà le périmètre de l'extension proposée et les grands principes de cette OAP sont respectés par le projet. D'une part, la frange entre habitat et activités au Nord a été renforcée par l'extension d'un cœur d'îlot et d'autre part, bien qu'une partie du terrain destinée au projet de la Fédération Compagnonnique passe en zone UR4 elle reste rattachée, d'un point de vue fonctionnel, au pôle d'activités des Quatre Cheminées car indissociable de l'activité de formation de la Fédération Compagnonnique.

**Pour faciliter la compréhension par tous du projet, Orléans Métropole propose de modifier comme suit l'OAP des Quatre-Cheminées :**

- **les parties en UR4 au sud des habitations apparaîtront en blanc ;**
- **le cœur d'îlot sur la zone UR4 au sud des habitations sera clairement identifié ;**
- **le tracé de la frange paysagère sera précisé.**

*La commission considère que ces précisions graphiques seront effectivement très utiles à la compréhension de l'évolution de l'OAP.*

S'agissant du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone des Brûlis à Saint-Denis-en-Val, l'autorité environnementale remarque l'absence d'objectif chiffré du nombre de logements et la difficulté d'apprécier l'enjeu paysager.

**Réponse d'Orléans Métropole** sur l'absence d'objectif chiffré du nombre de logements : le projet s'accompagne d'une Orientations d'aménagement et de Programmation. Ces OAP sont définies pour préciser les intentions et orientations d'aménagement qualitatives et s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec le projet. La notice ne reprend pas le contenu de l'OAP qui figure dans la pièce 3.1.0-Orientations d'Aménagement et de Programmation de Projet. Cette dernière précise que le taux minimal de logements locatifs sociaux sera de 30 % et que le projet devra respecter les densités minimales définies par le Schéma de Cohérence Territoriale de 25 logements par hectare ainsi que la réglementation du Plan de Prévention du Risque Inondation en termes d'emprises au sol. **Orléans Métropole précise que les éléments liés à la programmation du projet figurent dans la pièce 3.1.0 - Orientations d'Aménagement et de Programmation de Projet dans la limite de la valeur réglementaire d'une OAP.**

*La commission prend acte de ces précisions*

**La troisième recommandation est la suivante : détailler la méthodologie concernant le diagnostic de zones humides sur la zone du Petit Brûlis.**

### **Réponse d'Orléans Métropole à la recommandation 3 :**

L'avis indique que l'expertise écologique ne présente pas la méthodologie appliquée notamment en termes de critères floristique et pédologique. **Cette demande de complément rejoint la recommandation 1 et fait l'objet d'une réponse dans ce cadre.**

57/225

Sur le résumé non-technique, la MRAE observe qu'une mise à jour de l'état initial et la présence de cartographies synthétiques permettent de croiser les enjeux par thématiques sur le territoire avec la localisation des secteurs de projet de la modification n°2.

**La quatrième recommandation est de compléter le résumé non technique par une présentation synthétique des évolutions prévues.**

**Réponse d'Orléans Métropole à la recommandation 4 :**

*L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par une présentation des évolutions prévues. Orléans Métropole tient à rappeler que les évolutions prévues sont présentées dans la pièce 0.2.9 a - Notice explicative de la modification 2, et que ce document comporte, comme le rappelle l'avis, 123 modifications hors erreurs matérielles. Les évolutions sont très diverses et réparties géographiquement sur tout le territoire métropolitain rendant tout résumé complexe. Dans un souci de synthèse, Orléans Métropole propose de lire les deux documents conjointement. **Orléans Métropole prend acte de la demande afin d'améliorer la lecture des prochaines procédures d'évolution du PLUM.***

*La commission d'enquête : la complexité technique des dossiers de PLU doit conduire les porteurs de projets à particulièrement soigner « Le résumé non technique » pour le rendre facilement compréhensible et utile pour tous les publics. Les réponses aux questions suivantes seraient appréciées : Quels changements pour les habitants en matière de ... ? Comment savoir si ma parcelle est concernée ? des rappels de définitions seraient les bienvenues... Dans le présent dossier, la commission considère que « La notice explicative » était le document clé pour comprendre les contours de modification 2.*

L'autorité environnementale observe en nota de bas de page que le règlement écrit ne figurait pas dans le dossier qui lui a été soumis.

**Réponse d'Orléans Métropole à cette observation :** le règlement écrit n'a effectivement pas été transmis au format papier à l'autorité environnementale mais qu'il était disponible pendant toute la durée de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) de façon dématérialisée via une plateforme de consultation et qu'il demeure toujours accessible sur le site d'Orléans Métropole.

En conclusion, il est souligné que les informations permettent la compréhension des enjeux de cette modification n°2 mais regrette un manque d'informations dans la notice environnementale et le résumé non-technique en ce qui concerne les secteurs de projet et leurs impacts, les investigations écologiques sur les zones à ouvrir à l'urbanisation.

## **4.2 - Synthèse des avis des services de l'Etat**

**Avis de la Direction Territoriale des Territoires - Service Urbanisme, Aménagement et Développement du Territoire.**

Par courriel daté du 26 janvier 2024 adressé à la Métropole, ce service de l'Etat précise qu'il n'a pas d'observation à formuler sur ce projet de modification n°2 du PLUM.

58/225

## **4.3 - Synthèse des avis des communes**

### **Avis de la ville d'Orléans**

Par courrier du 6 février 2024, la ville d'Orléans donne un avis favorable sur le projet avec deux remarques :

- 1- Sur l'OAP « Friche ENEDIS, entrée est de l'avenue de Saint Mesmin : La ville souhaite que les accès depuis la rue du Clos Rozé d'une part, et depuis l'avenue de Saint Mesmin, d'autre part, soient traversants. Ce cheminement pourrait être aménagé en cheminement doux. Cette demande est justifiée par les besoins qui ressortent des études de mobilité et à la circulation des véhicules de service (sécurité, déchets).
- 2- Pour l'emplacement réservé L 064 rue Paul Lemesle à Orléans destiné dans le cadre du projet de modification n°2 pour des « activités sanitaires et de santé » au bénéfice d'Orléans Métropole, doit avoir comme bénéficiaire la ville d'Orléans dont les compétences incluent ces activités. La ville est déjà propriétaire d'une partie des terrains.

***Réponse d'Orléans Métropole :*** Une suite favorable est donnée à ces deux demandes de modification de l'OAP Enedis pour créer une voie maillante entre l'avenue de Saint-Mesmin et la rue du Clos Rozé et de modification du bénéficiaire de l'ER n° L064 au profit de la Ville d'Orléans.

*La commission remarque que le promoteur Bouygues Immobilier a émis la même demande dans l'observation 3-F-OMA du 23 mars 2024 en cours d'enquête.*

### **Avis de la ville d'Olivet**

Dans le cadre de la concertation préalable au projet de modification n°2, l'association IMANIS (association d'accueil et d'insertion des personnes démunies basée 975 rue de Bourges à Olivet) a exprimé le souhait d'une évolution du zonage de la parcelle AZ 0536 que cette association occupe en zonage UAE4 permettant la réalisation d'un équipement à vocation sociale. La ville d'Olivet se positionne favorablement à cette demande dans son courrier du 10 février 2024 adressé à la métropole.

***Réponse d'Orléans Métropole :*** Une suite favorable est donnée à la demande de modification de zonage sur la parcelle AZ 536, suite à un travail concerté entre les services métropolitains et communaux. Une demande concordante du propriétaire a été formulée lors de la concertation préalable.

59/225

Commission d'enquête : L'association IMANIS a formulé la même demande au cours de l'enquête.

#### **Avis de la ville de Marigny-les-Usages**

Le courrier signé du maire du 3 janvier 2023 adressé à la métropole émet deux observations :

- 1- Une erreur de découpage de la zone non aedificandi au bord de la RD 2152 : Les parcelles B 912, B1281 et en partie B1282 destinée à l'extension prochaine de l'atelier municipal avec un hangar doivent être retirées de la zone non aedificandi.
- 2- Dans le cahier communal, une prescription vise à interdire pour les abris de jardins de moins de 10 m<sup>2</sup> les matériaux suivant en façades : les bacs acier, la tôle, le bardage PVC, le fibrociment et les couleurs assombrissantes. La demande du maire porte sur la suppression de ces prescriptions restrictives compte tenu de l'offre disponible sur le marché pour ce type d'abris.

**Réponse d'Orléans métropole** : Une suite favorable est donnée à ces deux demandes.

#### **Avis de la commune de Saint-Denis-en-Val**

Dans un courrier du 1<sup>er</sup> mars 2024 adressé à la métropole, la Maire fait part de deux observations :

- 1- Dans l'OAP du Petit Brûlis, il est demandé un changement de zonage de 1 AU R3 PC en 1 AU R3. Il s'agit de prendre en compte des projets d'aménagement en cours d'étude.

**Réponse d'Orléans Métropole** : Ce changement de classement de 1AU-R3-PC vers 1AU-R3 intervient afin de tenir compte de constructions d'habitation déjà existantes le long de la rue du château d'eau situées dans la zone 1AU mais qui ne font pas partie du projet d'aménagement futur. Le zonage indicé « PC »> pourrait répondre à la demande selon l'article 1AU-1.1 3 du règlement du PLUM mais un zonage UR permettrait d'identifier plus clairement les contours du futur projet d'ensemble. **La demande de la commune sera étudiée par Orléans Métropole au regard du périmètre proposé et des circonstances spécifiques.**

- 2- Pour deux parcelles situées 809 et 817, route de Sandillon, il est demandé un changement de classement de zone UR3 en zone UAE-1P. Ce changement est justifié par la possibilité qu'il offre à une entreprise de pouvoir s'étendre ce qui participe, d'après le courrier de la ville, au maillage économique.

**Réponse d'Orléans Métropole** : Respectivement situées au 809 et 817 route de Sandillon à Saint-Denis-en-Val, les deux parcelles classées en zonage « résidentiel »

60/225

sont les seules de l'ilot à bénéficier de ce classement. Etant contiguës avec une zone d'activité, il apparait cohérent de modifier le classement UR3 vers UAE1-P. **Orléans Métropole entend donner une suite favorable à cette demande. L'ajout du sujet suite à l'enquête publique ou lors de la prochaine procédure de modification sera étudié par Orléans Métropole, en concertation avec la commune, au regard des spécificités du site.**

#### **Avis de la commune de Saran**

Par courrier du 23 février 2024 signé de la maire de Saran, il est demandé une réduction de la zone non aedificandi le long de la route d'Ormes (RD557) en ce qui concerne la parcelle communale AE328 de 9 913 m<sup>2</sup> afin de développer la zone artisanale de la Motte Pétrée. Il est joint une étude de dérogation à la loi Barnier. (Inconstructibilité à proximité d'un axe de circulation bruyant).

**Réponse d'Orléans Métropole** La prise en compte de cette étude implique une réduction de la zone non aedificandi sur la parcelle AE328, sise sur la route d'Ormes (RD 557) à Saran et de propriété communale. Le projet vise à permettre la densification de la zone d'activité artisanale de la Motte Pétrée déjà existante en permettant l'accueil des nouvelles entreprises. **Orléans Métropole entend donner une suite favorable à la demande d'annexion de l'étude comme cette dernière répond à l'ensemble des critères en matière de nuisance, de sécurité, de qualité architecturale, paysagère et urbaine ainsi que l'exige les articles L 111-6 et L 111-8 du code de l'urbanisme.**

#### **Avis de la commune de Fleury-les-Aubrais**

L'avis de la commune de Fleury-les-Aubrais, en date du 30/01/2024 et reçu par courrier le 05/02/2024 mais comporte une observation informant de la date de clôture de la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Ville ». La commune précise que la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Ville » a été clôturée par délibération du conseil municipal du 18 décembre 2023. Par cet avis, la commune demande en outre, de bien vouloir supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation afférente dans la modification en cours du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain.

**Réponse d'Orléans Métropole :** Le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme prévoit déjà la suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Cœur de Ville », tel qu'indique en pages 74 et 75 de la notice explicative. Cependant, lors de la rédaction de cette notice, la date d'approbation de la suppression de la ZAC n'était pas encore connue. Par conséquent, la notice explicative sera complétée de la date de délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2023.

#### **4-4 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).**

La CDPENAF s'est réunie le 20 février 2024 pour examiner les STECAL et les changements de destination prévus dans la modification n°2 du PLUM.

Elle a examiné et donné **un avis favorable sans réserve** sur la modification d'un STECAL (site Solembio à Orléans) et la création d'un autre (Création d'une micro-plateforme de compostage à Ingré).

La commission a également étudié et donné **un avis conforme** à un changement de destination à Saint-Jean-de-Braye (Site de l'Etablissement de Santé Mentale Georges Daumézou) et au changement de destination à Saint-Cyr-en-Val (Site du domaine de la Planche).

Ces avis sur les STECAL et les changements de destination sont donnés en application du code de l'urbanisme, respectivement l'article L.151-13 et L.151-11.

##### Caractéristiques des modifications :

*Le STECAL AI du site Solembio à Orléans voit sa superficie augmentée de 200 m<sup>2</sup> et passée à 0,39 hectare afin de permettre la restructuration, la rénovation et l'extension des bâtiments.*

*Le STECAL AI créé à Ingré a une surface de 0,9 hectare et se situe dans la continuité d'une déchetterie et d'un végétal. Cette nouvelle surface implantée sur une zone agricole sera utilisée pour traiter les biodéchets des établissements scolaires de la commune et de valoriser les biodéchets produits dans un rayon de 5 km.*

A noter que sur le territoire de la métropole, après ces deux évolutions, la superficie de l'ensemble des STECAL sera de 317 hectares (+ 1 ha).

*Sur la commune de Saint-Jean-de-Braye, le changement de destination concerne 150 m<sup>2</sup> d'une propriété de l'EPSM G. Daumézou. La destination « action sociale » devient « habitat » et bénéficiera au bâti inutilisé de l'EPSM.*

*Sur la commune de Saint-Cyr-en-Val, le changement de destination « agricole » en « logement et activité » a pour objectif de valoriser le bâti existant afin qu'il soit en adéquation avec l'activité de ce lieu du Domaine de la Planche, les terres agricoles n'étant plus cultivées.*

## 5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS

### Référencement des observations

Les communes

Communes	Codif.
Boigny-sur-Bionne	BOI
Bou	BOU
Chanteau	CHA
La Chapelle Saint Mesmin	LCH
Chécy	CHE
Combleux	COM
Fleury-les-Aubray	FLA
Ingré	ING
Mardié	MAR
Marigny-les-Usages	MLU
Olivet	OLV
Orléans	ORL
Ormes	ORM
Saint-Cyr-en-Val	SCY
Saint-Denis-en-Val	SDV
Saint-Hilaire-Saint-Mesmin	SHS
Saint-Jean-de-Braye	SJDB
Saint-Jean-le-Blanc	SJB
Saint-Jean-de-La-Ruelle	SJR
Saint-Pryvé-Saint-Mesmin	SPSM
Saran	SAR
Semoy	SEM
Orléans Métropole	METRO



## Références par rapport au support

Support	Codification
Registre	<b>R</b>
Courrier envoyé au siège de la Métropole	<b>L</b>
Courriel	<b>CI</b>
Lettre ou document déposé lors des permanences	<b>D</b>
Formulaire en ligne	<b>F</b>
Observation orale	<b>O</b>

La référence d'une observation sera composée ainsi :

N° d'ordre général	Support d'expression	Commune concernée par l'observation	Nom de l'auteur de l'observation	Date de l'observation ou date d'arrivée d'une lettre	N° d'ordre par registre mis par la commission (Reg et D)
--------------------	----------------------	-------------------------------------	----------------------------------	--	--

### 5.1 - Procès-Verbal des Observations – Réponses d'Orléans Métropole

**A l'issue de la clôture de l'enquête publique le jeudi 18 avril 2024 après 17 heures**, la commission a déclaré close l'enquête et a signé le registre sur papier du siège d'Orléans Métropole.

**La commission a pris possession des 22 registres d'enquête sur papier de chaque commune, le vendredi 19 avril 2023** à 15 heures. Le président de la commission a contrôlé le contenu de chaque registre et les documents qu'ils contenaient. L'établissement du procès-verbal et le début de l'analyse ont débuté.

**Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis le mardi 23 avril 2024.** Cette transmission a fait l'objet d'une visio-conférence entre la commission d'enquête et le service de prospective et de planification urbaine dont sa responsable. La commission a demandé qu'Orléans Métropole apporte sa position sur chaque observation et développe certains sujets qui avaient été évoqués d'une manière récurrente lors de l'enquête

**Orléans Métropole a envoyé en réponse un mémoire le lundi 29 avril 2024** dans lequel chaque observation et chaque sujet récurrent ont reçu des réponses dans ce mémoire.



## 5-2 Le mémoire en réponse d'Orléans Métropole au procès-verbal de synthèse des observations

### Sujet 1 : Les analyses de la Métropole sur les observations

Nous remercions par avance les services de la métropole d'apporter ses commentaires sur chaque observation et dans la mesure du possible la position de la métropole sur les demandes. La commission apportera ses commentaires.

#### Réponse d'Orléans Métropole

Le présent document répond aux 202 observations formulées.

### Sujet 2 : L'OAP Sainte Marie et chemin du cimetière à Combleux – Ancien site IBM

La commission souhaite avoir l'argumentaire de la métropole sur les différents points exprimés par les opposants au projet lors de l'enquête publique :

Le nombre de réactions de la population, locale et parfois au-delà, fédérées par l'association de défense du site (ADSC), montre un rejet du projet par beaucoup de Combleusiens et d'Abraysiens.

Les orientations d'aménagement avaient été approuvées dans la version initiale du PLUM sans soulever a priori de refus significatifs.

Le temps de la prise de conscience de l'impact du projet et une information jugée sommaire d'après les opposants, font que le refus d'un grand nombre ne s'exprime qu'aujourd'hui.

#### Les arguments des opposants :

**A/ Les accès et sorties du site :** Le chemin du cimetière sur Combleux et la rue de la Loire sur Saint-Jean-de-Braye sont des voies étroites, à sens unique, desservant des quartiers résidentiels. Ces rues ne sont pas adaptées à une augmentation significative du trafic, très perturbante par rapport à la situation actuelle, possiblement accidentogène.

#### Réponse d'Orléans Métropole

En premier lieu, Orléans Métropole tient à rappeler qu'aucune modification du site « IBM-Combleux » n'intervient dans la procédure d'évolution du PLUM en cours.

L'OAP Sainte Marie et du Chemin Cimetière prévoit la création d'un maillage viaire du site, composé d'une part, par un axe principal centré

Est-Ouest permettant de lier le centre bourg à Saint-Jean-de-Braye (avec des règles de circulation contraintes) et d'autre part, par un axe centré Nord-Sud permettant la liaison notamment avec le quartier de l'église au sud et Eclo à Saint-Jean-de-Braye. Au surplus, l'OAP prévoit de faciliter les déplacements doux avec la réalisation de cheminements piétons et cyclistes le long des axes de voirie structurants et au sein du périmètre. La conception opérationnelle du projet sera étudiée en lien avec le service de mobilité d'Orléans Métropole.

Le projet de revitalisation de la friche dite « IBM », est porté par un maître d'ouvrage privé qui réalisera ses propres études capacitaires. Une étude de circulation devra être réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet (précision dans la réponse B ci-dessous).  
A notre connaissance, un atelier participatif avec les habitants a eu lieu sur le mois de mars, pour aborder les mobilités, notamment les accès et sortie.

**B/ La perturbation du corridor écologique** : Depuis le départ d'IBM, vers 2005, la nature a repris ses droits. Le corridor écologique favorisé par la rivière Bionne et la Loire, leur ripisylve, les zones humides, les espaces naturels sera perturbé par cette opération immobilière. L'OAP serait incohérente ou non conforme avec les enjeux écologiques de la trame Verte et Bleue du PLUM. Il y a des arbres remarquables. L'emplacement réservé ER F006 pour création d'un cheminement le long de la Bionne est également contesté au motif qu'ils s'agit d'un espace naturel très sensible au sein du corridor : Une circulation, même uniquement piétonne sur ce sentier, serait une perturbation forte pour la biodiversité. L'association Loiret Nature Environnement confirme cet argument. Des castors étaient présents il y a encore récemment.

### **Réponse d'Orléans Métropole**

Dans un premier temps, Orléans Métropole tient à rappeler certains points concernant le site. Si l'entreprise IBM a quitté le site en 2005, les démolitions des bâtiments industriels et la dépollution n'ont commencé qu'à l'été 2019. Les espaces de nature évoqués ont donc à peine 5 ans d'ancienneté sur ces espaces encore marqués par ce passé d'industrie.

Le terrain d'assiette de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est d'environ 20 ha pour permettre justement de traiter au sein du projet de la qualité du site : son périmètre intègre la Loire et la Bionne jusqu'aux limites communales, des espaces de zones humides, des espaces agricoles ... qui n'ont aucune vocation à être urbanisés. Pour exemple, le périmètre de l'OAP comprend 9ha de zone N (Naturelle) dont 6,5 ha appartenant au domaine fluvial de l'Etat et 3 ha de descriptions paysagères mais également près de 2 ha en zone A (agricole) que la commune souhaite voir classés en Zone Agricole Protégée.

Dans cette superficie restante, le PLUM, via l'OAP, vient préserver certains espaces de nature qualitatifs et notamment le boisement central sur environ 1,5 ha.

Les outils complémentaires comme l'OAP thématique « Trame verte et bleue » traite des enjeux écologiques et de la Trame Verte et Bleue en complément du zonage qui traite de son aspect spatial. Elle décline des éléments permettant l'intégration d'une nature adaptée et de qualité au sein des projets. Elle porte également sur les espaces déjà urbanisés dans une perspective d'amélioration de la qualité écologique et de l'insertion paysagère des projets urbains. Elle doit aussi permettre le maintien et la consolidation de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du territoire, par la préservation des réservoirs de biodiversité et la confortation des corridors écologiques.

Les pièces du PLUM sont parfaitement complémentaires ainsi, le projet « IBM » est en cohérence avec cette OAP.

Dans le PLUM, le secteur est classé en 1AU-R4. Conformément au règlement du PLUM (pièce 5.1.0 Règlement), le dispositif réglementaire de la zone UR4 aura pour but d'accompagner une évolution maîtrisée des constructions et de leur jardin. Lorsqu'elle existe, la transition avec les espaces agricoles ou naturels doit être prise en compte avec attention, ainsi que la constitution de cœurs d'îlots verts, par des dispositifs de protection des espaces de pleine-terre.

Le projet de revitalisation de la friche dite « IBM », est porté par un maître d'ouvrage privé et porte sur un terrain d'assiette de plus de 10 ha. Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme, toute opération d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha est soumis obligatoirement à évaluation environnementale. L'évaluation environnementale des projets est une démarche favorisant la prise en compte de l'environnement par des projets (de travaux, de construction, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres.

Interventions dans le milieu naturel ou le paysage) qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine. Les enjeux environnementaux doivent donc être préalablement hiérarchisés, et une attention particulière doit être apportée aux enjeux identifiés comme majeurs pour le projet et le territoire.

Ce processus passe en particulier par :

- La réalisation, par le maître d'ouvrage du projet, d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement (dénommé " étude d'impact ") ;
- Des consultations (du public, de collectivités territoriales...), avec en particulier un avis de l'Autorité environnementale qui porte à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le projet ;

- et la prise en considération, par l'autorité compétente pour autoriser le projet, de l'ensemble des informations issues de l'étude d'impact, des consultations effectuées et du maître d'ouvrage...

Ces éléments sont indépendants du PLUM mais Orléans Métropole, en tant que collectivité territoriale compétente en matière de SCoT et de PLUM, sera attentive au résultat de cette évaluation.

**C/ L'augmentation significative de la population (300 – 400 ?)** engendrée par le programme de l'opération est démesurée par rapport à la population actuelle de Combleux (500) : ni les équipements, ni les services, ni le réseau viaire, ni les possibilités de stationnement ne sont adaptés. La population aura du mal à accepter ce changement qu'elle appréhende comme la perte de l'âme du village.

### **Réponse d'Orléans Métropole**

Le projet est porté par un maître d'ouvrage privé, Orléans Métropole, via le PLUM ne fait qu'en fixer les contours. Les règles graphiques et écrites s'appliqueront dans un rapport de conformité, les OAP dans un rapport de compatibilité.

Le secteur est classé en 1AU-R4. Conformément au règlement du PLUM (pièce 5.1.0 Règlement), le dispositif réglementaire de la zone UR4 aura pour but d'accompagner une évolution maîtrisée des constructions et de leur jardin. Lorsqu'elle existe, la transition avec les espaces agricoles ou naturels doit être prise en compte avec attention, ainsi que la constitution de cœurs d'îlots verts, par des dispositifs de protection des espaces de pleine-terre. Les formes urbaines envisagées tiennent donc compte à la fois du caractère naturel des espaces environnants et de la physionomie du bourg voisin de Combleux.

La réponse à la question précédente rappelle les superficies réellement intégrées au futur projet. A cela il faut ajouter que le site est par ailleurs concerné par le Plan de Prévention du Risque Inondation par lequel l'Etat a fixé les possibilités et impossibilités de construction dans le val de Loire inondable, sous forme d'une servitude d'utilité publique qui s'impose juridiquement au PLUM. Ainsi, les possibilités de construire sont encore réduites.

Au final la surface en zonage constructible ne représente que 3 ha environ.

Le Schéma de Cohérence Territoriale fixe, au travers de son outil de « Métropole des proximités » une densité minimale pour le site à 15-20 logements / ha que le PLUM reprend dans l'OAP. Cela représenterait ainsi entre 45 et 65 logements pour le site.

Ces chiffres soulignent que les prospectives d'accueil de population semblent surévaluées : 400 habitants sur 3 ha représentent une densité

de 133 habitants/ha soit environs deux fois plus dense que la métropole du Grand Paris autour de 86 habitants par ha. D'un autre côté, avec 2.2 habitants par ménage, la fourchette de 45-65 logements donnerait entre 100 et 150 habitants supplémentaires.

Le projet d'aménagement, dans le respect des orientations fixées par le SCoT, prévoit la réalisation de 65 à 90 logements maximum. Avec 2.2 habitants par ménage, la fourchette de 65-90 logements donnerait entre 150 et 198 habitants supplémentaires.

**D/ Le risque d'inondation** : Le site est inondable (aléa fort hauteur) et photos d'époque à l'appui montrant l'intérieur des locaux d'IBM inondés, les opposants considèrent qu'il s'agit d'une incongruité de reconduire des erreurs du passé. L'augmentation de la population en zone inondable est malvenue et fera augmenter le prix des constructions.

### **Réponse d'Orléans Métropole**

A partir du projet d'intérêt général de 1994, du premier plan de prévention du risque d'inondations de 2001, révisé en 2015, l'Etat a fixé les possibilités et impossibilités de construction dans le val de Loire inondable, sous forme d'une servitude d'utilité publique nommée « Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), annexée au PLUM. Celle-ci s'impose juridiquement au PLUM.

Une consultation des cartographies du PPRI souligne qu'une partie conséquente du site, notamment sur sa partie Est, est hors d'eau et non soumise à cette réglementation.

Pour les autres secteurs, le PPRI définit des règles de constructibilité en lien avec la nature du risque identifié. Le PLUM ne pourrait pas interdire l'urbanisation d'un site sur le fondement d'un risque alors que la servitude d'utilité publique, conçue pour le prévenir, n'interdit pas toute construction.

Par ailleurs, Orléans Métropole a développé une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique "Risques naturels et santé urbaine" afin de garantir la résilience des constructions dans ces secteurs.

Orléans Métropole s'interroge sur le rapport entre la présence du risque et l'augmentation du prix des constructions. Le prix des biens sujets à un risque a plutôt tendance à être dévalué.

**E/ Le classement au patrimoine de l'Unesco** de la Loire et de ses abords est un argument qui est revenu souvent au cours de l'enquête pour s'opposer aux constructions envisagées à proximité du fleuve.

### Réponse d'Orléans Métropole

La problématique du paysage est bien traitée dans deux axes du PADD du PLUM. Par ailleurs, celui-ci intègre la valorisation des espaces patrimoniaux fédérateurs en particulier ceux dans l'épaisseur du Val de Loire, des quais, des berges.

Le PLUM valorise et protège les paysages du Val de Loire inscrits au patrimoine mondial notamment dans le cadre des OAP thématiques « Patrimoine bâti » et « Paysage » qui contribueront directement à la préservation de la qualité architecturale et paysagère du Val de Loire tant à l'échelle du bâti qu'à l'échelle d'ensemble patrimoniaux d'une part et à la valorisation de cette qualité d'autre part (valorisation des points de vue, création de belvédères, aménagement des accès...). Le PLUM intègre plus particulièrement le recensement des espaces jardinés des ensembles naturels et agricoles à travers la matrice agricole et urbaine de la Trame Verte et Bleue et définit les modalités d'aménagement favorable à leur préservation dans l'OAP thématique Trame Verte et Bleue."

Les vues sont également préservées. Le PLUM identifie les cônes de vue à préserver dans le cadre de l'OAP thématique « Paysage » et dans ses pièces graphiques. Cette OAP, les zonages naturel et agricole, ainsi que le règlement, par un panel de prescriptions, permettent de limiter les constructions (habitations, pylônes, antennes...) pouvant altérer les vues lointaines sur le paysage ou le bâti remarquable.

**F/ Le bâtiment conservé** dont le prix de la réhabilitation évoqué est sans prise avec la réalité de l'état de cette structure et des travaux à accomplir pour le rendre utilisable. Cela amène de la confusion dans la perception globale du projet. Le programme prévu pour ce bâtiment conservé est également critiqué.

### Réponse d'Orléans Métropole

La gestion financière et opérationnelle du projet communal est de la compétence de la commune de Combleux et Orléans Métropole n'est pas compétente pour traiter de ce sujet.

Le projet de revitalisation de la friche dite « IBM », est porté par un maître d'ouvrage privé qui gère l'équilibre des comptes de l'opération.

**G/ Le site de Combleux possède des spécificités** paysagères et ses espaces naturels profitent non seulement aux combleusiens mais à la population de la métropole et aux usagers de la Loire à vélo.

## **Réponse d'Orléans Métropole**

Orléans Métropole reconnaît les qualités du site. Les spécifiés sont prises en compte dans le PLUM comme évoqué précédemment (outils graphiques, OAP, vues, ...). Le tome3 du rapport de présentation – justifications et évaluation environnemental (pièce 1.3.0) précise d'ailleurs :

Le site Sainte-Marie (ex IBM), dit encore « du petit Poinville », aujourd'hui à l'état de friche industrielle, est situé à proximité du centre-bourg de Combleux, centralité urbaine de la commune.

Site localisé à proximité de la Loire et offrant des perspectives vers cette dernière, il est longé, au nord, par la Bionne qui offre une zone humide et au sud, par le canal d'Orléans parallèle à la Loire. A l'est, le site est bordé par une plaine agricole à préserver.

L'aménagement de ce site, soumis à de fortes contraintes d'inondation, représente pour la commune de Combleux une dimension stratégique certaine, notamment en termes de superficie (10% de la surface communale) ainsi qu'en termes d'évolution de la population.

Cet aménagement devra prendre pleinement en compte le caractère particulier du village de Combleux. La situation de ce site à l'ouest de la commune nécessitera une réflexion, en termes d'aménagement et d'organisation, afin d'assurer le lien avec le centre bourg ainsi que l'ensemble de la commune.

Ce site est identifié, au SCoT, dans le territoire de projet Parc des Lisières, plus précisément des Vallons et Clairières habitées

### **Le projet devra répondre aux enjeux suivants :**

- Reconversion de la friche et du bâtiment désaffecté
- Construction résiliente en zone inondable
- Préservation de l'identité de la commune (densité maîtrisée, intégration paysagère)
- Maillage et désenclavement du site
- Constructibilité limitée conformément aux dispositions du PPRI
- Reconnexion avec le bourg de Combleux et création de liaisons douces
- Préservation et exploitation des 8,7 (dont 6,7 hectares hors OAP) de la plaine agricole (programme d'agriculture urbaine locale)
- Développement touristique, pédagogique et culturel (histoire marine fluviale, hébergements, Loire à vélo).

**H/ La renaturation du site** permettrait, dans le cadre de la législation sur le « Zéro Artificialisation Nette » de réaliser une opération ailleurs, dans un lieu moins sensible écologiquement et davantage en accord avec les souhaits et les besoins des habitants et non sujette aux inondations. Elle permettrait de laisser intacts les espaces sensibles combleusiens ou Abraysiens.



## Réponse d'Orléans Métropole

Pour rappel, d'un point de vue juridique, la législation ZAN est une trajectoire d'ici à 2025 qui fixe des objectifs concernant la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels pour la décennie 2021-2031 puis de l'artificialisation pour les périodes 2031-2041 puis 2041-2050. Le PLUM d'Orléans Métropole, approuvé en avril 2022, répond à l'objectif 2021-2031 tel que territorialisé par le SRADDET, arrêté en session Régionale du 18-19 avril 2024 avec un objectif de modération de la consommation d'espace de 460 ha.

La notion de renaturation n'entre pas en compte dans l'approche des législateurs pour la première décennie dans laquelle se profile le projet.

Si la renaturation du site paraît une alternative, elle soulève autant de questions et de problématiques de gestion que de solutions. En effet, la qualité écologique du site vient en partie du fait qu'il est aujourd'hui clos, sans accès pour la population, et entretenu, ce qui a permis de limiter le passage et garantir son état. Ainsi, une fois renaturé, quel statut aurait ce site ? privé ? public ? ouvert ? fermé ?

Son entretien serait nécessaire et resterait à la charge du propriétaire : entretien des massifs, mise en sécurité assurances, intrusions, coupes, ... les coûts humains et financiers seraient importants pour la commune aux moyens modestes.

Par ailleurs cette solution ne répond pas au choix politique opéré par la collectivité. Afin de respecter les réglementations en vigueur, tout en permettant au territoire métropolitain de se développer, le choix de la densification raisonnée et qualitative des enveloppes urbaines existantes et des friches pour la préservation des espaces naturels et agricoles, a été retenu et approuvé à l'unanimité des 22 communes.

**I/ La concertation et l'information** autour de ce projet seraient déficientes et donneraient un sentiment de passage à marche forcée, de simulacre de co-construction. Les représentants de l'association seraient prêts à se mettre autour d'une table pour remettre à plat le projet et partir sur d'autres bases plus acceptables pour la population et l'environnement. Le promoteur choisi n'est pas celui qu'aurait choisi la population d'après l'association de défense. La présence d'un garant neutre et indépendant dans la concertation serait un gage de meilleure prise en compte des souhaits de la population.



## **Réponse d'Orléans Métropole**

Lors de son élaboration, le PLUM a fait l'objet d'une concertation préalable, dont la page du site Internet de la Métropole qui lui est consacrée a été consultée plus de 10 000 fois. Les réseaux sociaux ont permis de sensibiliser environ 11 000 personnes à la tenue de réunions publiques. Celles-ci ont enregistré environ 2 500 participations et ont permis de répondre à environ 200 questions. Plus de 100 demandes par e-mail ou courrier ainsi que 110 contributions directes sur le site Internet de la Métropole ont été reçues et une centaine de personnes s'est inscrite aux permanences tenues dans les mairies.

L'élaboration du PLUM a également fait l'objet d'une enquête publique d'une durée de 46 jours consécutifs dans 29 lieux et de 41 permanences de la Commission d'Enquête, permettant de recevoir 426 personnes. Ces éléments ont également été rendus accessibles sur le site internet d'Orléans Métropole. Ainsi, environ 17 000 connexions ont été comptabilisées sur la page Internet dédiée au PLUM durant la période de l'enquête publique. Ce sont au total 715 observations et remarques qui ont été enregistrées et traitées.

L'ensemble de ces éléments est précisé dans le bilan de la concertation, consultable dans la pièce 0.2.1 Pièces administratives de l'élaboration du PLUM. La création de l'OAP a donc été largement concertée lors de sa mise en place.

Le projet est porté par un maître d'ouvrage privé, qui de fait, gère les moyens et modalités de concertation permettant au public de s'informer et de s'exprimer.

A notre connaissance :

- Une présentation publique des projets sélectionnés a eu lieu en mai 2023. Il a été abordé la question autour du nombre de logements prévu, qui, par l'apport des participants, a vu sa programmation évoluer ;
- Deux réunions de concertation avec les habitants ont eu lieu sur le mois d'avril, pour aborder les secteurs à préserver et les mobilités.

**J/ Un projet alternatif** mis en avant par l'association de défense, dans un esprit de recherche de compromis, permettrait, d'après elle, d'équilibrer financièrement l'opération avec un programme plus modeste mais en sollicitant toutes les aides possibles (fonds verts, fond européens, aides régionales ...) : Une implantation à l'est du site IBM serait possible d'après l'association.

## **Réponse d'Orléans Métropole**

La proposition évoquée ci-dessus mériterait d'être précisée pour mieux en percevoir les contours : combien de logements comprend une « opération plus modeste » ?

Qu'est-ce que « l'est du site » ? ... Mais semble correspondre au projet envisagé sur le site.

**K/ Le montage de l'opération** aurait eu pour conséquence un déficit pour la commune de plus de 4 millions d'euros ce qui réduirait sa marge de manœuvre et l'obligerait à faire avancer ce projet.

### **Réponse d'Orléans Métropole**

La gestion financière et opérationnelle du projet communal est de la compétence de la commune de Combleux et Orléans Métropole n'est pas compétente pour traiter de ce sujet.

Le chiffre avancé semble toutefois cohérent, au regard des connaissances techniques de ces sujets, avec les travaux engagés sur le site : clôture, entretien, mise en sécurité, assurances, démolitions, extractions et traitement des gravats, dépollutions ...

## **Commentaires de la commission d'enquête (le sujet 2) :**

L'aménagement de cette friche administrative ne figure pas dans le projet de modification n° 2 du PLUM pour laquelle la commission a été désignée. La commission considère cependant que l'importance des réactions négatives à ce projet, approuvé dans le cadre du PLUM en avril 2022, a une signification qui doit être prise en compte d'une manière ou d'une autre par la métropole, les communes concernées, le développeur (maître d'ouvrage privé) « Réalités ».

La commission a rencontré l'association de défense du site de Combleux (ADSC) et a visité le site avec ses représentants. Elle a ensuite rencontré Monsieur le maire de Combleux. Elle n'a pas rencontré les représentants de l'association l'Escale mais s'est bien informée sur ses objectifs qui sont de promouvoir la vie culturelle et l'attractivité touristique du site de Combleux, de créer d'un lieu associatif, touristique, culturel et solidaire sur le site du bâtiment, anciennement IBM, conservé.

Plus de 80 observations concernant ce projet ont été recueillies au cours de l'enquête publique, toutes opposées. Même si l'afflux d'observations négatives a été orchestré par l'association ADSC, cela souligne l'importance du rejet.

L'association de défense du site de Combleux se défend par ailleurs d'avoir une posture de repli, de rejet systématique de toute modification de leur environnement privilégié. Elle souhaite montrer qu'elle serait ouverte au compromis si on lui en laissait la possibilité. Elle met en avant des arguments suivants :

- De protection de l'environnement au sens large ;
- D'inadaptation du programme avec le site (inondabilité, accès, nombre important d'habitants nouveaux, inadaptation des services) ;
- De mauvaise concertation.

Sur ce dernier point, Il est apparu à la commission le constat d'une possible mauvaise compréhension du programme, de la forme architecturale du projet, des règles de désignation et du rôle de Réalités.

Ainsi l'orientation sur la densité de 15 à 20 logements / hectare sur 3 hectares à aménager conduirait à 45 - 60 logements.

Il est aujourd'hui prévu, en plus des logements, un bâtiment d'hébergement pour personnes handicapées d'environ 45 studios ? auquel serait associé un bâtiment pour la restauration

qui bénéficiera aux écoles de la ville.

Sur le bâtiment conservé du site IBM, le programme est source d'inquiétude : il s'agit d'un tiers lieu ouvert à des associations, aux activités artisanales et artistiques, avec des services à la population (kiné par exemple). L'état du bâtiment est incohérent avec la somme évoquée pour le remettre en état. Le fonctionnement de ce bâtiment de plus de 3 000 m<sup>2</sup> inquiète par le trafic de véhicules qu'il induirait et s'ajouterait donc à celui des logements. La mauvaise compréhension de son programme, de son fonctionnement donnent des arguments pour qualifier, par les opposants, d'opaque, certains aspects du projet.

La commission recommande d'éviter la rupture de dialogue, l'abstention de participation aux ateliers participatifs comme cela semble être déjà le cas. La montée d'une opposition basée sur des zones de flou dans le programme, sur le rejet de tout changement, sur une prétendue ou réelle absence de concertation. La démarche qui a conduit à la désignation de Réalités doit être expliquée, démontrée. Peut-être l'a-t-elle déjà été, mais cela semble avoir été mal compris ou être un motif d'opposition.

Une opération de communication clarifiant le programme et son implantation avec de réelles possibilités de coconstruire pour la population. Les avantages doivent être démontrés : nouveaux services, intérêt du bâtiment pour la restauration collective scolaire, éviter un no man's land des espaces naturels conservés au nom de la sanctuarisation de la nature ...

De la transparence est demandée sur l'évaluation environnementale menée d'une manière indépendante qui doit montrer le réel impact de l'opération immobilière sur la biodiversité, les mesures éventuelles d'évitement et de compensation.

Enfin, l'opération est forcément rendue complexe par le nombre d'acteurs : la métropole, la ville dont les services internes sont forcément modestes (ville de 500 habitants), le maître d'ouvrage privé (Réalités), l'association l'Escale, la ville de Saint-Jean-de-Braye et ses élus, dans une moindre mesure le département (bâtiment pour personnes handicapées et restauration collective), la région (bâtiment associatif tiers lieu).

Quel acteur reconnu par tous et indépendant coordonne l'information donnée sur le programme et ses évolutions, le calendrier, les avancées, les modifications, les souhaits de la population, les aspects qui soulèvent des inquiétudes ? Le maire qui a déjà la charge au quotidien des problèmes communaux

a-t-il le temps de mener cela en même temps ? Quel projet alternatif est proposé par l'ADSC ? est-il pertinent ? Y a-t-il des idées à retenir de ce projet alternatif ? Des clarifications s'imposent pour éviter que l'opposition se nourrisse, à juste titre ou pas, d'informations incomplètes ou prétendues telles.

### **Sujet 3 sur les observations groupées / pétition**

**A/ Les riverains de la rue des Bas-Champs à INGRE** (numéros 34, 45, 46, 84, 96 ... :

Plusieurs observations portent sur cette bande d'habitations (15 – 27bis, rue des Bas-Champs) qui a été classée au plan de zonage du PLUM comme réservée aux « activités économiques ».

Les habitants contestent ce classement. Ils considèrent que la position de cet îlot en « entrée de ville », la spécificité de son bâti parfois ancien et typique, sa bonne desserte par le tramway, l'isolation des habitations par rapport d'une part, à la zone d'activités par des jardins, et d'autre part par rapport au trafic de la rue des Bas-Champs par une contre-allée confèrent à ce lieu des caractéristiques résidentielles qu'il conviendrait de traduire dans un zonage du PLUM favorable à l'habitat.

La Métropole serait-elle prête à lancer une expertise de ce lieu pour déterminer les conditions de prise en compte de ces demandes ?

#### **Réponse d'Orléans Métropole**

La situation de la rue des Bas Champs à Ingré est un cas particulier sur le territoire Métropolitain qui nécessite un approfondissement.

La présence de maisons d'habitations au milieu d'une zone d'activité est génératrice de nuisances potentielles et de problématiques de voisinage ainsi, le zonage retenu devra garantir de ne pas exposer d'avantage d'habitants et limiter la densification tout en reconnaissant la possibilité des habitants de réaliser les travaux courants (agrandissements, entretien, piscines, abris de jardin ...).

Orléans Métropole informe que le projet de modification n°2 du PLUM n'a pas pour objet de modifier le zonage de ce groupe d'habitations mais la question sera étudiée lors de la prochaine procédure de modification du PLUM.

### **Commentaire de la commission d'enquête (sujet 3 - A) :**

Le traitement qualitatif de la rue des Bas-Champs lors de son élargissement dépendra du choix qui aura été fait : affirmer le caractère spécifique de cette bande d'habitat ou non. La commission est favorable à un diagnostic tenant compte de la valeur des bâtis et de l'évaluation des nuisances de la zone d'activités et des infrastructures sur ces habitations.

**B/ Les habitants du lotissement du Moulin**, allée du vieux Poirier à Saint-Jean-le-Blanc (observation n° 142) : Une pétition regroupe 27 signatures en faveur du maintien en espace vert d'une parcelle communale (AZ 190) au sein du lotissement. La ville aurait un projet de cession qui conduirait à l'édification d'un pavillon alors que les riverains bénéficient de cet endroit aménagé en espace vert depuis 40 années. Cet espace vert est entretenu par la ville et il comporte deux arbres quarantenaires. Un classement en « parc et jardin » ne serait-il pas plus approprié ?

#### **Réponse d'Orléans Métropole**

Orléans Métropole informe que le projet de modification n°2 du PLUM n'a pas pour objet de modifier les dispositions réglementaires et graphiques sur la parcelle cadastrée AZ 190.

Par ailleurs, lors de son élaboration, le PLUM a fait l'objet d'une large concertation préalable, permettant aux habitants d'être informés des règles afférentes à la parcelle.

La parcelle cadastrée AZ 190 est située au sein du lotissement du MOULIN à Saint-Jean-le-Blanc. Au regard de ses caractéristiques, il apparaît que cette parcelle soit issue d'un ancien lot constructible.

Le PLUM, conformément à l'article L. 151-9 du Code de l'Urbanisme, lors de son élaboration, a défini en fonction des situations locales, l'affectation des sols selon les usages principaux qui pouvaient en être faits ou la nature des activités qui pouvaient y être exercées. Dans la mesure où la parcelle est insérée dans un tissu urbain constitué à vocation résidentiel, elle répond aux critères d'identification d'une zone urbaine, UR3 en particulier.

D'un point de vue juridique, le site, bien qu'aujourd'hui non clos, relèverait du domaine privé de la collectivité en application des articles L. 2111-1 et L. 2211-1 du code général des collectivités. Il ne s'agit pas d'un espace affecté à un service public et le courrier le qualifie « lot privé ». Par ailleurs, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques 10 ans après la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans le cadre de

l'instruction des autorisations d'urbanisme conformément à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'utilisation du lot éventuellement indiquée dans le règlement de lotissement initial n'est plus applicable. La collectivité serait ainsi libre, au même titre que n'importe quel propriétaire foncier de céder le lot ou de le bâtir.

Par ailleurs, bien qu'entretenu par la collectivité, l'espace ne répond pas pleinement à la notion de parc/jardin public ayant pour caractéristique de comprendre des aménagements à destination du public, des équipements d'intérêt collectifs et des services publics concourant à l'animation du site (mobilier urbain de type banc, cheminements, aires de jeux ...).

Au regard des incidences sur la constructibilité que génère la mise en place de cette prescription, du respect du droit de propriété et des informations à notre disposition, la situation ne nous semble pas suffisamment claire pour établir un diagnostic définitif de la situation et procéder à un classement à la hâte. Un échange approfondi avec la commune de Saint-Jean-le-Blanc est nécessaire afin de statuer sur le devenir de cette parcelle.

### **Avis de la commission d'enquête sujet 3 - B**

La commission estime la demande des riverains signataires légitime, sur la base des éléments dont elle dispose (maintien d'un cadre de vie de qualité) sans méconnaître les droits de la commune sur son domaine privé et de la charge que représente l'entretien de cette parcelle.

### **Sujet 4 : Les cœurs d'îlot**

Le thème des cœurs d'îlot a été plusieurs fois évoqué par les contributeurs soit pour demander de diminuer l'emprise inconstructible soit au contraire pour l'étendre. (Observations 4, 5, 9, 14, 17, 71, 160, 179). Est-il possible de rappeler à la commission les critères qui conduisent à définir le périmètre d'un cœur d'îlot à un endroit donné et qui servent donc à définir son emprise ?

### **Réponse d'Orléans Métropole**

Les cœurs d'îlots, au nombre de 701 sur le territoire métropolitain, sont des prescriptions environnementales délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à leur justification dans la pièce 1.3.0 Tome 3 rapport de présentation – justifications des choix retenus et évaluation environnementale (p207), ils sont délimités au sein d'îlots de

constructions et réunissent plusieurs fonds de jardins, par-delà les limites parcellaires. Ils sont identifiés, essentiellement en milieux urbains constitués, en fonction d'un faisceau d'indices, se cumulant. Le faisceau d'indices suivant a ainsi permis d'identifier ces espaces à protéger :

- Ilot constitué ou en cours de constitution,
- Cœur vert ou paysager, arboré ou pas,
- Plusieurs terrains,
- Intérêt écologique probable dans la trame verte métropolitaine ou à échelle locale.

La préservation des cœurs d'îlots permet d'interdire l'édification de toute construction principale et garantissent le maintien de ces espaces en jardins.

Identifiés surtout en milieu urbain présentant une certaine densité, les cœurs d'îlots poursuivent plusieurs objectifs en maintenant des espaces de nature en ville dans ces espaces :

- Préservation et valorisation de la nature en ville au sein des espaces urbains,
- Maintien de continuités écologiques entre plusieurs terrains et valorisation du rôle d'interface de ces espaces écologiques,
- Préservation d'îlots de fraîcheur en milieux urbains potentiellement denses,
- Valorisation d'espaces permettant un stockage des gaz à effet de serre,
- Conservation d'une intimité pour chacun des terrains et limitation du risque de covisibilités inopportunes,
- Préservation d'une bonne perméabilité de ces espaces, notamment dans une perspective de lutte contre le risque inondation,
- Conservation du caractère paysager, souvent à vertu patrimoniale de ces espaces.

Leur rôle tend également à être démontré dans la préservation des îlots de fraîcheur en milieu urbain dense. Selon les articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme, si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et paysages ou des milieux naturels, alors cela entre dans le champ de la révision. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans un avenir proche.

#### **Avis de la commission d'enquête (Sujet 4)**

Tout à fait favorable à ce dispositif qui est utilisé avec discernement pour des raisons environnementales et de qualité du cadre de vie et qui ménage aussi les possibilités de densification des villes, pour certains de ses quartiers, rendue nécessaire par la limitation de l'étalement urbain. Ses conséquences sur la constructibilité de certaines parcelles, et donc sur l'atteinte aux droits des propriétaires, exigent beaucoup de rigueur comme c'est le cas.



**Sujet 5 : Des points du règlement écrit sont commentés ou critiqués dans certaines contributions** (Observations : 27, 29, 153, 166, 172, 189, 193). Certaines de ces observations viennent de professionnels de la construction.

Pourriez-vous commenter et indiquer comment la métropole compte les prendre en compte ?

### **Réponse d'Orléans Métropole**

Les points du règlement qui ont fait l'objet d'observations sont relatifs à :  
La hauteur (27)

**Concernant la disparition du paragraphe UR1-2.5.2 : il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée dans le règlement approuvé.**

#### **La hauteur**

Il ressort de la lecture des règles graphiques que la majorité des communes d'Orléans Métropole ont opté pour une hauteur différenciée (égout et faitage), ce qui met sur un pied d'égalité les deux types de construction en privilégiant la hauteur de façade perceptible (conformément au 2 de l'article DC-2.6.2.

Dans le cas où une commune aurait privilégié une hauteur au faitage seule, c'est alors un nombre équivalent de niveaux habitable que la règle du PLUM permet.

Le choix d'imposer une hauteur maximale aux constructions relève des articles L.151-18 et R. 151-39 du code de l'urbanisme, qui dispose que le règlement du PLU peut déterminer les « dimensions » des constructions, qui peuvent prendre la forme de règles maximales de hauteur. Cet outil permet de garantir l'insertion urbaine comme architecturale des constructions et préserve les physionomies des quartiers.

Par ailleurs, Orléans Métropole précise que le projet de modification n° 2 du PLUM n'a pas pour objet de modifier les modalités de calcul des hauteurs ni au faitage et ni à l'acrotère.

#### **L'auto partage (27)**

Orléans Métropole inscrit pleinement son action dans la limitation de l'usage de la voiture individuelle mais privilégie pour cela le report modal vers les cycles et les transports en commun conformément aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains.

Il ressort des travaux parlementaires préalables à l'adoption de la disposition qu'un décret d'application devait venir préciser les modalités de mise en œuvre de l'article L151-31 ajouté par la loi LOM au code de l'urbanisme. Toutefois, un amendement a finalement été voté, supprimant le décret d'application au prétexte qu'il appartient aux auteurs des documents d'urbanisme locaux d'en fixer les modalités

d'application, en fonction des circonstances locales.  
Ainsi, les modifications apportées relèvent bien de l'application de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme et non des modalités de gestion d'un service de mobilité.

### **L'interdiction de réaliser une piscine hormis pour les agriculteurs (29)**

La zone A, correspond aux espaces agricoles du territoire, dont l'objectif est la préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité d'exploitation agricole du territoire dans sa diversité. L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme précise que peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'interdiction des piscines en zone A traduit la volonté de soutenir d'une part le maintien des exploitations agricoles existantes et d'autre part la réinstallation d'agriculteurs dans le cas de terrain non cultivés ou en friches. L'objectif est bien de pérenniser les fonctions et usages des espaces agricoles dans leur ensemble. La distinction entre agriculteur et non agriculteur est liée à l'existence du statut d'agriculteur qui, seul, permet de solliciter un permis de construire pour une habitation en zone A.

### **La bande de constructibilité (153/191/193/172)**

L'instauration de bandes de constructibilité limitant les implantations dans la profondeur des unités foncières poursuit l'objectif d'une organisation des nouvelles implantations, en particulier pour favoriser le maintien des jardins et du caractère végétal des cœurs d'îlots, au profit notamment de la valorisation des îlots de fraîcheur en milieu urbain. Les dispositions de bandes de constructibilité favorisent également une concentration des constructions à proximité de la voie, valorisant de fait le caractère paysager des cœurs d'îlots verts et espaces de jardins à l'arrière des parcelles, au profit de la qualité de vie des habitants. Ces dispositions permettent également d'empêcher la réalisation de nouvelles constructions principales, générant potentiellement des covisibilités avec les jardins et constructions avoisinants.

Au surplus, en ce qui concerne, l'observation n°191 relative au calcul de la bande de constructibilité, qui propose de revoir les définitions de la circulation générale et de la voie dans le but de les améliorer avec des précisions pour éviter toute ambiguïté. Orléans Métropole en étudie leur impact en vue de modifier le règlement en conséquence.

Il semblerait que l'observation 193 relève d'une incompréhension des modifications apportées. Le projet de modification n°2 est bien une clarification de la règle. Le statut privé de la voie n'en modifie pas la qualification et il est bien précisé que les aménagements annexes à la voie (trottoirs, places...) font partie de la dénomination. Dans ce cadre, les solutions proposées font déjà partie de la modification proposée dans le projet de modification n°2.

**La demande de suppression du sous-secteur TL** (172) aurait pour conséquence d'augmenter la bande de constructibilité et à ce titre de densifier d'avantage le quartier dans lequel elle se situe ce qui irait à l'encontre des principes d'intérêt général précédemment cités et ne répondrait pas à l'objectif poursuivi par la commune.

#### **L'ensemble des règles limitant la constructibilité des terrains (166)**

Orléans Métropole a instauré un ensemble de règles et prescriptions graphiques limitant les constructions principales dans les cœurs d'îlots, en vue de les préserver. Ainsi, la mise en place d'un coefficient de pleine terre, de distances de recul par rapport aux limites séparatives, de hauteurs maximales... dans les milieux urbains déjà denses permet d'apporter des éléments de nature en ville assurant la préservation de la trame verte et la lutte contre les « îlots de chaleur » et accentuent la résilience du territoire contre le ruissellement et le risque inondation, en préservant une bonne perméabilité de ces espaces. Ces dispositifs réglementaires ont aussi un rôle patrimonial dont l'objectif est la conservation du caractère paysager pour garantir l'intimité des fonds de parcelle et la qualité de vie des habitants.

Il est à souligner que ces règles ne sont pas uniformes sur l'ensemble du territoire métropolitain et tiennent compte du contexte et des formes urbaines déjà existantes dans le quartier.

#### **Stationnement cycle pour de l'hôtellerie (189)**

La modification n° 2 du PLUM n'a pas pour objet de modifier les normes de stationnement des cycles pour les hôtels. La remarque ne fait aucune proposition de solution et Orléans Métropole propose d'étudier la question lors d'une procédure de modification ultérieure afin de garantir que le sujet touche tout le territoire métropolitain et qu'il n'est pas uniquement contextuel.

#### **Avis de la commission d'enquête (Sujet 5) :**

La modulation de ces dispositifs réglementaires suivant des zonages, sous zonages, secteurs tient compte de la grande variété de formes urbaines et permet d'adapter les objectifs du maintien de la qualité de vie, de la prise en compte de l'environnement tout en permettant une nécessaire densification des villes. Les remarques énoncées doivent servir à alimenter la réflexion pour d'éventuelles ajustements futurs en ce qui concerne notamment l'autopartage, le stationnement des vélos.

#### **Sujet 6 : Les clôtures.**

Les observations 15, 88, 126, 162, 188 évoquent la problématique de l'absence d'uniformité des clôtures, de matériaux occultants hétéroclites se substituant aux haies vives, de manque de contrôles et de coercition... Ces points concernent surtout la ville d'Orléans. Pourriez-vous préciser la position de la Métropole sur ces sujets ?

## Réponse d'Orléans Métropole

Les observations évoquées concernent spécifiquement les lotissements de La Source à Orléans, dont le cadre paysager spécifique de « forêt habitée » a nécessité la mise en place de règles spécifiques concernant les clôtures dans le cahier communal de la commune.

Les règles y sont très restrictives n'autorisant que les clôtures végétales. Dans l'attente de la pousse de ces végétaux,

Certains résidents ont ressenti le besoin de se clore afin de préserver leur propriété et leur intimité et ont utilisé des matériaux non autorisés et peu esthétiques (type bâches plastiques ...).

Face au constat de recrudescence des dispositifs occultants sur les clôtures qui enlaidissent le quartier pavillonnaire de la Source, l'objectif de cette modification est d'assouplir les règles, afin de répondre à un réel besoin d'intimité, tout en préservant le caractère naturel du secteur. Les brandes, canisses et ganivelles seront désormais autorisées. En contrepartie, la Ville d'Orléans projette de lancer une campagne de communication, suivi d'un dispositif répressif si nécessaire (procès-verbaux d'infraction au Code de l'Urbanisme de compétence communale), afin de faire retirer les bâches.

Par ailleurs, la distinction entre limites avec le domaine public et limites séparatives n'a pas lieu d'être car la règle est la même.

Concernant les panneaux rigides à mailles soudées, il avait été décidé de ne plus les autoriser car ils s'apparentent davantage à des clôtures industrielles qu'à des clôtures de quartier pavillonnaire. Toutefois, compte tenu de plusieurs demandes du même type, Orléans Métropole propose de continuer à les autoriser, à condition qu'elles soient limitées à 1,50 m de hauteur et dissimulées par de la végétation.

Pour l'application de cette règle, les clôtures existantes légalement édifiées ne seront pas à retirer, seules les nouvelles demandes seront concernées par ce dispositif.

### **Avis de la commission d'enquête**

Les mesures prises sont de bon sens : les mesures coercitives seules ne suffiront pas. Un léger assouplissement des règles sont nécessaire face à des règles initiales qui sont trop restrictives ou ambitieuses et difficiles à faire respecter. Une campagne d'information efficace, avec des rappels réguliers, est nécessaire pour inciter à la plantation des végétaux adéquats et faire savoir à quoi encourent les contrevenants au règlement.

# Analyse des observations

## **1 F OLV IMANIS 19/03/2024 déposée par M. S.Baret pour l'association IMANIS**

Concerne une demande de changement de zonage.

Nous avons repris l'ancien hôtel Kyriad sur la parcelle AZ0036, rue de Bourges à Olivet, afin de répondre au besoin d'équipement social sur la commune. Notre projet consiste à recevoir des personnes de grande précarité et nécessitant un accueil assorti de traitements médicaux, parfois lourds. A ce jour, la zone UAE2 ne permet pas d'accueillir ce type d'équipement. Nous demandons une modification de ce zonage. Cette requête a déjà été formulée lors de la concertation de novembre dernier, et inscrite ce jour sur le registre d'enquête publique à la mairie d'Olivet.

### Réponse d'Orléans Métropole :

*Il apparait que le projet porté par l'association IMANIS consiste à recevoir des personnes en situation de grande précarité et nécessitant un accueil assorti de traitements médicaux. Orléans Métropole souhaite accompagner les projets et programmes qui œuvrent en faveur d'une mixité sociale et du développement d'habitat inclusif et d'accompagnement. La commune d'Olivet, en tant que Personne Publique Associée, a également formulé une requête de changement de zonage sur ce site pour un classement en UAE4, permettant ainsi de répondre au besoin d'équipement social sur son territoire. Celle-ci a reçu une réponse favorable de la part d'Orléans Métropole (cf. : Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, Avis de la commune d'Olivet (COU-COM-OL-NC), p. 13), qui entend rendre un avis également favorable à la demande de l'association IMANIS.*

### Analyse de la commission :

La ville d'Olivet a relayé cette demande par courrier du 10 février dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées. Orléans Métropole a répondu favorablement à cette réponse dans son mémoire en réponse. Il s'agit de la parcelle AZ 536 et non pas AZ 36 (plan de zonage 77). Actuellement cette parcelle est bordée par une zone UAE4 au nord et UE à l'ouest. La zone UAE2 est réservée aux activités commerciales de niveau métropolitain alors que la zone UAE4 qui a vocation à recevoir des parcs de bureaux et des activités médicales. Cette zone UAE4 est compatible avec l'activité décrite dans l'observation de l'association IMANIS. L'extension de la zone UAE4 à la parcelle AZ 536 répondrait spécifiquement à la demande, l'activité actuelle d'hôtellerie ne correspondant pas à ce zonage.

## **2 F SJB ZINSIUS 20/03/2024 déposée par Madame Monique ZINSIUS**

Concerne la demande d'un agrandissement d'un cœur d'îlot

Afin de conserver le cadre de vie de notre quartier et dans le contexte de réchauffement climatique, il faut veiller à la perméabilité des sols. Nous tenons à ce que soit conservé le cœur d'îlot situé sur notre terrain cadastré BD 777 ainsi que sur les parcelles BD906, BD905, BD890, BD580.

Réponse d'Orléans Métropole :

*Orléans Métropole précise que le projet de modification n°2 du PLUM n'a pas pour objet de réduire ou modifier le périmètre du cœur d'îlot existant couvrant partiellement les parcelles cadastrées BD 580, 707, 890, 905 et 906.*

*Par ailleurs, conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et paysages ou des milieux naturels, alors une procédure de révision est nécessaire pour intégrer une telle demande. Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans l'avenir proche.*

Analyse commission :

Les parcelles BD 777, BD906, BD905, BD890 et BD580 se situent en UR3 (zone résidentiel secteur pavillonnaire) et bénéficient du dispositif de cœur d'îlot. Il n'est pas prévu dans le cadre de cette modification de le supprimer, de le réduire ou de l'étendre. Les affectations et utilisations des sols sont interdites à l'exception :

- de certains changements de destination des constructions existantes (Il n'y a pas de construction existante sur ce cœur d'îlot)
- d'extensions et d'annexes de type cabanon de jardin dans la limite de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- des piscines dont la margelle imperméable n'excède pas 1 mètre de large
- d'aménagements légers (aire de jeux, abris vélos, bacs de compostage, etc..)
- de coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité
- de clôtures ajourées

Il est ici rappelé que le projet de modification n°2 du PLUM prévoit l'ajout de 6 cœurs d'îlots pour une surface de plus de 12 000 m<sup>2</sup> par rapport au PLUM actuellement en vigueur.

### **3 F OMA CHARNEAU 21/03/2024 déposée par G.CHARNEAU (Soc. Bouygues Immobilier**

Concerne l'OAP Site Friche Enedis - 47 Avenue Saint Mesmin - Orléans

Dans la perspective de la reconversion du foncier cité en objet, étant propriétaire de ce dernier, nous travaillons actuellement sur un permis d'aménager. L'OAP actuelle prévoit une voie d'accès non traversante du site. Nous avons réalisé des études de mobilité : piétons, vélos, voitures, véhicules d'utilités publics (pompiers, réputation, ...) et travaillons avec un architecte urbaniste. Nos études nous montrent qu'une voie traversante nord / sud (Avenue Saint Mesmin - rue Clos Rozé) est une solution cohérente. C'est pour cela que nous vous sollicitons afin de pouvoir intégrer cette modification.

#### Réponse d'Orléans Métropole :

*L'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur la « Friche Enedis » prévoyait de ne pas créer de voie maillante entre l'avenue de Saint-Mesmin et la rue du Clos Rozé, afin d'éviter notamment les effets de shunte. Des études menées par l'aménageur ont permis d'une part, d'affiner la réflexion, d'autre part, de palier ce phénomène et enfin, ont mis en évidence la nécessité de créer cette voie traversante. La commune d'Orléans, en tant que Personne Publique Associée, a également formulé une requête afin de créer une voie maillante dans l'OAP Enedis. Celle-ci a reçu une **réponse favorable** de la part d'Orléans Métropole (cf. : Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, Avis de la commune d'Orléans (COU-COM-OR-F), p. 12), qui entend rendre un **avis***

**analogue** à la demande de Bouygues Immobilier.

#### Analyse de la commission :

Cette demande a également été formulée par la mairie d'Orléans (voir avis des PPA, courrier du 6 février 2024) et la métropole entend donner une suite favorable à cette demande afin de créer une voie maillante entre l'avenue Saint Mesmin et la rue Rozé. Ce en quoi la commission n'a pas de remarque. (Cette demande ne concerne pas la modification M2 du PLUM).

### **4 F OMA DONIOU 21/03/2024 déposée par M. Ib DRONIOU**

Concerne : La création d'un cœur d'îlot

Dans le contexte de réchauffement climatique où les îlots de fraîcheur sont les bienvenus, est-il possible de créer un cœur d'îlot entre les venelles de la Justice et de la Pilonnerie, permettant ainsi de maintenir les arbres et espaces verts arborés et aménagés au fil du temps par les riverains. Cela concerne les parcelles : BT541, BT542, BT 543, BT738, BT739, BT689, BT233, BT232, BT227.

Cela permettrait de prolonger le cœur d'îlot existant au sud de la venelle de la Pilonnerie et d'être en parallèle avec celui à l'Est de la voie ferrée rue Bellebat.



Deux pièces jointes : 1 extrait de géoportail parcellaire venelle de la Justice ; 1 plan parcellaire colorié montrant la demande de cœur d'îlot.

Réponse d'Orléans Métropole :

*Orléans Métropole n'est pas favorable, par principe, à créer de nouvelles servitudes administratives à l'issue de l'enquête publique (hors demande concordante faite par les propriétaires des parcelles concernées), privant ainsi les propriétaires et personnes potentiellement intéressées de moyen d'expression permettant de faire valoir leurs droits. Pour ce motif, Orléans Métropole regrette de devoir émettre un avis défavorable à cette création mais propose de réintégrer cette remarque à l'occasion d'une prochaine modification du PLUM.*

Analyse de la commission :

Les parcelles BT541, BT542, BT 543, BT738, BT739, BT689, BT233, BT232, BT227 se situent en UR1 et ne bénéficient pas dans le cadre du projet de la protection de cœur d'îlot. Après analyse, il apparaît une surface végétale potentiellement intéressante. La commission préconise donc d'examiner la possibilité d'instaurer un cœur d'îlot lors d'une prochaine évolution du PLUM.

**5 D SJB BAKKAUS 21/03/2024 SJB déposée par Françoise et Gilles BAKKAUS**

... nous renouvelons notre souhait de voir étendre la zone « cœur d'îlot » sur notre propriété (parcelles 258 et 259). Suite à notre courrier du 9 février 2024 adressé à Monsieur le Maire de Saint Jean le Blanc, le service d'Urbanisme nous conseille de réitérer notre demande lors de l'enquête publique de modification N°2 du PLUM. Nous souhaitons par cette extension et le classement de certains arbres en « arbres remarquables », geler durablement ces parcelles du point de vue immobilier, et répondre ainsi à « la non artificialisation des sols », à la préservation de biodiversité.

PJ : Plan parcellaire avec repérage et courrier maire

Réponse d'Orléans Métropole :

*Tout arbre inscrit au sein du périmètre de la prescription graphique de protection environnementale « cœur d'îlot » est protégé contre les coupes ou abattages (hormis pour des raisons sanitaires ou de sécurités suivies par une replantation équivalente et des travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de cet espace) conformément à l'article DC.1.1.1 du règlement écrit du PLUM. La superposition des deux prescriptions n'est donc pas nécessaire pour préserver le site.*

*Dans la mesure où les évolutions proposées concourent à une préservation accrue des espaces de nature en ville et concernent uniquement le terrain de Mme et M. BAKKAUS, Orléans Métropole entend accéder à la demande d'extension du cœur d'îlot. Toutefois, elle se réserve la possibilité d'en réétudier le périmètre dans un esprit de cohérence lors d'une procédure ultérieure du PLUM.*

Analyse de la commission :

88/225



Documents consultés : Plan de zonage 60 du PLUM - Article L.151-23 du code urbanisme - page 253 de la notice explicative du PLUM - Rapport présentation tome 3 et règlement du PLUM.

Les parcelles AX 0258 et AX 512 se situent en UR3. La parcelle AX 0258 bénéficie pour une surface limitée d'une protection de cœur d'îlot. Après analyse, il apparaît l'existence d'une surface végétalisée potentiellement intéressante à valoriser en cœur d'îlot. La commission est favorable à l'étude de l'extension du cœur d'îlot dans le cadre de la présente procédure ou de la prochaine évolution.

#### **6 CI SDV GRANDBIEN 21/063/2024 courrier envoyé par M et Mme GRANDBIEN**

concerne l'OAP "Le Petit Brûlis" (page 117 notice explicative)

Extrait : "notre terrain (parcelle AV78) est dans l'OAP mais les terrains (AV 117 et 118) n'y sont plus. Comment expliquez-vous toutes ces modifications ? Sans aucune concertation ou informations.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*La propriété de Mme et M. GRANDBIEN, parcelle cadastrée AD 78, était classée en AUd, zone à urbaniser différée, dans l'ancien Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal de Saint-Denis-en-Val.*

*Dans la mesure où le site ne présentait pas de projet connu et constituait une dent creuse d'une superficie importante, il a été décidé lors de l'élaboration du PLUM, en étroite collaboration avec la commune, de maintenir la vocation du site vers une zone 2AU, correspondant aux zones à urbaniser à moyen-long terme.*

*Le projet de modification n°2 du PLUM a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur afin de permettre de réduire la carence communale en logements locatifs sociaux tout en garantissant une évolution maîtrisée du territoire.*

*Le Code de l'urbanisme, particulièrement ses articles L.153-38 et R.151-20, rend indispensable la réalisation de deux formalités afin de procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur classé 2AU :*

- d'une part une délibération de l'établissement public compétent en matière de PLU qui justifie l'ouverture de la zone au regard des capacités d'urbanisation inexploitées dans les zones déjà urbanisées,*
- d'autre part, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur.*

*Dans ce cadre, il est proposé l'instauration d'une OAP nommée « Le Petit Brûlis » composée d'orientations écrites et graphiques (schéma) couvrant l'intégralité de la zone classée actuellement en 2AU (cf. Notice explicative du projet de modification n°2 du PLUM, p.115 à 117). La création de cette OAP intervient une nouvelle fois suite à un travail concerté entre les services métropolitains et communaux.*

En complément des éléments évoqués ci-dessus, le périmètre initial de la zone AUd (PLU communal) et celui du secteur 2AU (PLUM) sont équivalents (surface égale à 2,4 ha). Seul le périmètre de l'OAP « Le Petit Brulis » diffère quelque peu en intégrant les parcelles cadastrées AV 85, AV 86, AV 87 et AV 88, plus au nord. Les parcelles cadastrées AV 78, AV 117 et AV 118, sont situées dans l'enveloppe de l'OAP depuis le lancement de la présente procédure de modification (en date du 05 mai 2023) dans le but de garantir une intégration harmonieuse des constructions existantes dans le futur projet. Ainsi, aucune modification du périmètre n'est intervenue au cours de la procédure. Toutefois, au regard de l'urbanisation déjà effective des parcelles AV 78, AV 117 et AV 118 avant l'élaboration du PLUM, Orléans Métropole propose d'étudier cette demande en reclassant vers la zone voisine UR3 les parcelles bâties et en modifiant en conséquence le périmètre de l'OAP permettant d'identifier plus clairement les contours du futur projet, lors d'une procédure ultérieure du PLUM.

#### Analyse de la commission :

La proposition d'Orléans Métropole est donc une clarification qui rassurera les propriétaires de ces parcelles.

### **7 F OMA LEDUC 26/03/2024 déposée par M Dany LEDUC**

Concerne le règlement

Les dispositions réglementaires d'une ZAC qui ont été transposées dans le PLU suite à la suppression de la ZAC actée lors d'une réunion du conseil municipal de 2013, sont-elles toujours applicables dans le cadre du PLUM de 2022 et de ces mises à jour et modifications successives, notamment de celle objet de la présente enquête publique, et ce en vertu de la règle énoncée dans la notice explicative du projet de modification n°2 précisant que « les changements apportés ne remettent pas en cause la compatibilité du PLUM avec les documents de rang supérieur » ?

#### Réponse d'Orléans Métropole :

Conformément à l'article R. 311-12 du Code de l'urbanisme, « la zone d'aménagement concerté (ZAC) peut être supprimée dans l'hypothèse où l'opération est abandonnée ou terminée. La décision de sa suppression abroge l'acte de création et les terrains situés dans le périmètre de l'ancienne ZAC sont de nouveau soumis au droit commun. » C'est donc le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur qui s'applique, en l'occurrence le PLUM approuvé en 2022, modifié et mis à jour depuis.

Par ailleurs, la notice explicative expose en page 10 en quoi le PLUM modifié est compatible avec les documents de rang supérieur que sont le Schéma de Cohérente Territoriale (SCoT), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Plan de Déplacements Urbains (PDU), le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan Climat Air, Énergie Territorial (PCAET). La justification complète de la compatibilité du PLUM est détaillée dans la

90/225

*notice environnementale ainsi que dans le rapport de présentation, notamment dans le tome 3 (pièce 1.3.0).*

Analyse de la commission :

Pas de commentaires sur ce point concernant des terrains situés dans une ancienne ZAC abrogée en 2013, donc soumis ensuite aux règles du PLUM approuvé en 2022.

### **8 CI OMA LECOINTE 26/03/2024 envoyé par M. Jean-Luc LECOINTE**

Concerne un changement de zonage de N en UR

Suite au nouveau plan d'urbanisme métropolitain, je viens solliciter auprès de vos services la possibilité de mettre ma parcelle section CH n° 308 rue des Lipharderies 45000 Orléans, surface 08 ares 04 ca en terrain constructible, sachant qu'il s'est construit des maisons à côté de ce terrain. Merci de bien vouloir inscrire ma requête sur le registre.

Réponse d'Orléans Métropole

*La parcelle CH n° 308 est située en zone N (naturelle et forestière) du PLUM, contrairement aux maisons voisines qui sont situées en zone U (urbanisée). La zone N, correspond aux espaces naturels et sensibles du territoire, dont l'objectif est la préservation des espaces naturels participant au cadre de vie et à la trame verte du territoire et dont les aménagements ne doivent pas remettre en cause le caractère naturel des lieux. L'article R151-24 du Code de l'urbanisme précise que les secteurs classés en zone naturelle et forestière sont des secteurs à protéger en raison :*

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.*

*Par ailleurs, conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une zone naturelle et forestière, alors une procédure de révision est nécessaire pour intégrer une telle demande. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans un avenir proche.*

Analyse de la commission :

Plan de zonage n°34. Cette parcelle se situe en zone N, en limite du zonage UR3-O



Parcelle CH 308 incluse dans le zonage N

La demande est parfaitement compréhensible pour ce propriétaire dont la parcelle est contiguë à la limite de la zone N, mais il convient de conserver des espaces naturels pour le respect de la nature et la qualité de vie d'un secteur et toutes les communes sont soumises à cette obligation.

#### **9 F SJB ZINSIUS 27/03/2024 déposée par Madame Monique ZISIUS**

Demande identique à 2\_F\_SJB\_ZINSIUS\_20/03/2024, voir plus haut.

#### **10 R OMA PÂRIS 19/03/2024 OMA 1 Demande d'information sollicitée par Madame Chantal PÂRIS lors de la permanence du 19 mars**

Concerne le 58, Avenue Roger Secrétain à ORLEANS. Parcelles CZ59, CZ63, CZ98, CZ64, CZ97, CZ98, CZ64, CZ97

En synthèse, Madame Pâris demande si sa propriété serait grevée de servitudes ou si un projet serait prévu car elle souhaite vendre à un promoteur qui lui aurait indiqué que les constructions seraient très limitées d'ici peu de temps. Elle s'inquiète également des risques d'inondation.

#### **Analyse de la commission :**

Après consultation du plan de zonage n°50, il est constaté que les parcelles sont situées en zone UR1 TMIN2. UR1 est une zone urbaine résidentielle. TMIN2 signifie que toute construction nouvelle, sauf programme de résidence gérée de type séniors, étudiants, affaires, tourisme, etc. ou de logements sociaux, doit comporter plus de 65 % de logements supérieurs au type 2 (T2) arrondi au logement supérieur (cf article DC 1.3.2 du règlement écrit (pièce 5.1.0). D'après le PPRI du Val d'Orléans, les parcelles sont inondables ; plan 6.1.3f2i comme une grande partie de ce quartier.

#### **11 R OLV LAMOISSON 19/03/2024 OMA 2, Demande d'information de M. Jean LAMOISSON lors de la permanence du 19 mars.**

92/225

Commission d'enquête désigné par le Président du tribunal administratif d'Orléans par décision n° E23-195/45 du 22 décembre 2023 – Président D. Melczer – Membres titulaires : M. Badaire – JC. Poirier

Concerne le 34, rue Saint Martin à OLIVET angle rue de la Vallée.

En synthèse, M. LAMOISSON demande lors de la permanence du 19 mars, s'il y a un projet d'initiative publique prévu sur ses propriétés dont les n° parcellaires sont 556, 557, 558, 938,

Réponse d'Orléans Métropole

*Orléans Métropole informe que le projet de modification n°2 du PLUM n'a pas pour objet de porter un programme d'aménagement public sur les parcelles cadastrées BT 556, BT 557, BT 558 et BT 938.*

Analyse de la commission :

Après consultation du plan de zonage n°68, il est constaté que les parcelles sont situées en zone UR3-O et que la constructibilité est définie par le règlement écrit de cette zone.

**12 R SDV GRES 26/03/2024 SDV 1 déposée par M. Michel GRES**

Concerne le règlement du PLUM.

Que les constructions ne collent pas aux limites séparatives afin de ne pas manger le soleil dont jouit actuellement l'habitation existante, c'est-à-dire qu'elles soient distantes d'au moins 3 m de la limite.

Réponse d'Orléans Métropole

*Conformément aux articles 657, 662, 676 et 677 du Code Civil, il est autorisé de construire sur les limites séparatives.*

*En cas d'ouverture d'une vue, celle-ci doit respecter un minimum de 60cm de distance pour une vue oblique et 1,90m pour une vue droite.*

*Dans le PLUM, les règles fixant la morphologie urbaine des zones ont été construites dans le prolongement des formes urbaines constatées et existantes. Ainsi, les dispositions réglementaires concernant l'implantation des constructions en limites séparatives sont différentes selon les typologies de bâti et leur insertion dans l'environnement. Un recul minimal de 3 m en limite séparative sur l'ensemble des zones définies dans le PLUM pour tous les projets ne permettrait pas de respecter et de préserver ces formes urbaines et architecturales existantes.*

*Dans les règlements spécifiques de zone à vocation d'habitat (UC1, UC2, UC3, UC4, UB, UF1, UF2, UF3, UR1, UR2, UR3, UR4 et UR5) en cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, le recul minimal obligatoire est de 3 m (plus précisément, le recul doit être égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3m). De plus, au-delà des bandes d'implantation établies dans certaines zones, le retrait en limite séparative devient obligatoire, notamment afin de préserver la luminosité et veiller au respect de l'intimité de chacun. Dans ce cadre, Orléans Métropole ne peut accéder à cette demande.*

### Analyse de la commission :

Dans le règlement écrit, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par l'article 2 des différentes zones et l'article DC2 (Dispositions communes). Des possibilités de s'implanter en limite séparative existent. En cas de retrait, celui-ci doit être généralement d'au moins 3 m et est souvent fonction de la hauteur de la construction. Le demandeur est invité à consulter le règlement écrit de la zone où se trouve sa propriété.

### **13 D SDV CAMPOS, TRENEAU 28/03/2024 SDV 2 déposée par Mme Laurence CAMPOS et M. Alex TREMEAU**

Synthèse de la demande : En 2019, lors de la révision du PLU, nous avons demandé l'extension du Stecal pour la parcelle anciennement cadastrée A1345. N'ayant pas eu de réponse, nous réitérons notre demande d'extension du Stecal pour cette parcelle A1345 d'une surface de 4260 ares sachant qu'aujourd'hui toutes les parcelles de notre ferme ont été réunifiées en A1415. Vous trouverez annexés à cette lettre une copie du courrier attestant la réunification des parcelles ainsi qu'un plan.

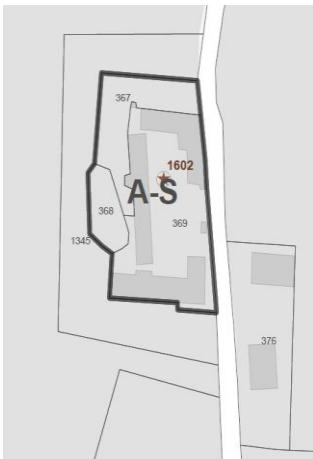
### Réponse d'Orléans Métropole :

*Le STECAL, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, est un outil réglementaire qui peut être délimité à titre exceptionnel par les Plans Locaux d'Urbanisme. La notion de « taille et de capacité limités » implique la mise en place d'un zonage précis au plus près des bâtiments existants et s'accompagne de règles complémentaires de hauteur et d'emprise.*

*L'extension d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) doit recevoir l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Le projet de modification n° 2 du PLUM a été présenté dans la séance en date du 20 février 2024. Toute évolution concernant un STECAL nécessite un nouveau passage auprès de cette instance, c'est pourquoi Orléans Métropole propose de réétudier cette demande lors d'une procédure de modification ultérieure du PLUM.*



### Analyse de la commission :



(Plan de zonage N°70)

La commission d'enquête est favorable à ce l'étude de cette demande lors d'une prochaine procédure de modification du PLUM avec avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

### **14 R ING DILFIRUZ 29032024 ING 1 Déposée par Madame DILFIRUZ sur le registre d'INGRE.**

Concernant ma parcelle ZW645, je souhaiterais que cette parcelle soit de nouveau constructible comme elle l'était il y a plus de deux ans et dans ce sens éliminer le cœur d'îlot, tout en sachant que ma parcelle de 1 242m<sup>2</sup> avec donc une belle place pour bâtir une maison.

#### Réponse d'Orléans Métropole :

*Les cœurs d'îlots, au nombre de 701 sur le territoire métropolitain, sont des prescriptions environnementales délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Identifiés surtout en milieu urbain présentant une certaine densité, les cœurs d'îlots poursuivent plusieurs objectifs en maintenant des espaces de nature en ville et assurant la préservation de la trame verte. Ainsi, ils garantissent le maintien de continuités écologiques entre plusieurs terrains et jouent le rôle d'interface entre ces espaces écologiques. Ils préservent les espaces qui permettent de lutter contre les « îlots de chaleur » en milieux urbains potentiellement denses et accentuent la résilience du territoire contre le risque inondation, en préservant une bonne perméabilité de ces espaces. Ce dispositif réglementaire a aussi un rôle patrimonial dont l'objectif est la conservation du caractère paysager.*

*Selon les articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme, si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et paysages ou des milieux naturels, alors cela entre dans le champ de la révision. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans un avenir proche.*

### Analyse de la commission :

*La parcelle ZW 645 se situe en zone UR3-O. La commission considère qu'elle présente un espace végétal ayant les caractéristiques d'un cœur d'îlot favorable à la biodiversité et à la qualité du paysage. La commission est favorable à son maintien.*

95/225

Commission d'enquête désigné par le Président du tribunal administratif d'Orléans par décision n° E23-195/45 du 22 décembre 2023 – Président D. Melczer – Membres titulaires : M. Badaire – JC. Poirier

**15 F OMA DELFAU 29032024 déposée par Madame DELFAU Marcelle sur le formulaire en ligne avec une note expliquant son opposition aux règles sur les clôtures avec photos à l'appui.**

Je suis contre les modifications proposées parce qu'elles ne supprimeront pas l'usage des dispositifs occultants (bâches plastiques), le problème découlant d'une absence de volonté ou d'une impossibilité de faire respecter les règles, mais elles conduiront à encore plus de dégradation du cadre de vie.

Réponse d'Orléans Métropole

*Face au constat de recrudescence des dispositifs occultants sur les clôtures qui enlaidissent le quartier pavillonnaire de la Source, l'objectif de cette modification est d'assouplir les règles, afin de répondre à un réel besoin d'intimité, tout en préservant le caractère naturel du secteur. En contrepartie, la Ville d'Orléans projette de lancer une campagne de communication, suivi d'un dispositif répressif si nécessaire (procès-verbaux d'infraction au Code de l'Urbanisme), afin de faire retirer les bâches.*

*Par ailleurs, la distinction entre limites avec le domaine public et limites séparatives n'a pas lieu d'être car la règle est la même.*

*Concernant les panneaux rigides à mailles soudées, il avait été décidé de ne plus les autoriser car ils s'apparentent davantage à des clôtures industrielles qu'à des clôtures de quartier pavillonnaire. Toutefois, compte tenu de plusieurs demandes du même type, Orléans Métropole propose de continuer à les autoriser, à condition qu'elles soient limitées à 1,50 m de hauteur et dissimulées par de la végétation.*

*Pour l'application de cette règle, les clôtures existantes légalement édifiées ne seront pas à retirer, seules les nouvelles demandes seront concernées par ce dispositif.*

Analyse de la commission :

La répression, seule, avec l'établissement de procès-verbaux d'infraction, fonctionne rarement correctement, mais effectivement, tout moyen occultant comme des bâches ou d'autres matériaux hétéroclites est à proscrire, il y aura un travail d'acceptation à mener et une campagne d'information de la part de la commune sera la bienvenue.

La limitation à 1,50 mètres de hauteur des clôtures à mailles soudées derrière une végétation est judicieuse pour tenir compte des réalités de confort et esthétiques des propriétaires.

**16 CL ING GUILLERY 30032024 envoyée par courriel par M. Christophe GUILLERY avec trois extraits du PLUM plan de zonage.**



... j'habite au 67 rue des nouettes à Ingré. ... je me suis aperçue que la zone constructible de mon terrain cadastré XB n°13 était réduite par rapport à celles de mes voisins... la découpe me fait défaut en vue d'un possible aménagement futur (extensions, agrandissement, ...). J'ai aussi constaté en consultant la carte du PLUM d'Orléans métropole, que beaucoup d'habitations de la commune avaient la totalité de leur parcelle en zone constructible (voir images en pièces jointes), leur zone constructible dépassant la zone de leurs voisins, et cela, malgré l'absence de construction en second rang. Je ne comprends donc pas la découpe de la zone constructible qui m'a été faite. J'aimerais donc savoir s'il était possible de revoir la zone constructible de ma parcelle afin de la mettre en zone UR5 dans son ensemble.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*La parcelle XB n° 13 est en partie située en zone A (agricole) du PLUM. La zone A, correspond aux espaces agricoles du territoire, dont l'objectif est la préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité d'exploitation agricole du territoire dans sa diversité. L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme précise que peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les parcelles voisines ont été zonées sur la limite parcellaire mais la parcelle XB13 est bien plus profonde que les autres, ainsi le tracé répond à l'exigence du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), de zoner au plus près des constructions existantes.*

*Par ailleurs, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de réduire une zone agricole. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans un avenir proche.*

#### Analyse de la commission :

La configuration du zonage sur cette parcelle correspond aux exigences exprimées et adoptées lors de l'élaboration du SCoT, il n'y a donc pas lieu de modifier ce tracé qui peut paraître pénalisant mais est cohérent avec les injonctions visant à protéger les zones agricoles.

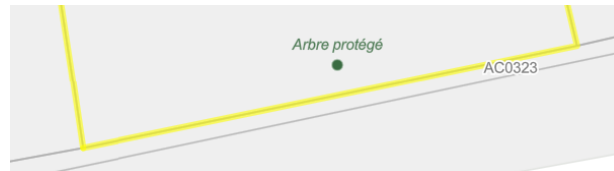
#### **17 F SPR RETHORE 31032024 déposée sur le formulaire en ligne par M.RETHORE Pascal avec un extrait du plan de zonage du PLUM.**

Un arbre classé « arbre protégé » au titre du PLUM a été matérialisé à tort sur la parcelle cadastrée section AC n°0321 au lieu de l'être sur la parcelle communale cadastrée section AC n°323. Vu avec mairie service urbanisme

#### Réponse d'Orléans Métropole

La contribution vise à corriger une erreur matérielle. Il a été constaté un écart d'implantation d'un sequoia, inscrit en tant qu'élément végétal remarquable, entre les planches graphiques et la réalité du terrain. L'arbre en question se situe sur la parcelle cadastrée AC 323 (et non sur la parcelle cadastrée AC 321 comme identifié sur les planches graphiques du PLUM). Orléans Métropole est **favorable** et propose de modifier l'emplacement de l'arbre remarquable.

Analyse de la commission :



La parcelle AC 323 étant le trottoir, l'arbre a poussé sur la limite des deux parcelles

**18\_F\_MRU\_DUMERY\_01042024 déposée par M. DUMERY Régis sur le formulaire en ligne avec un extrait du PLUM.**

Demande le raccordement de la parcelle A 357 à Marigny-les-Usages, rue de Villevert au réseau public d'assainissement (eaux usées) car son installation de traitement individuel est obsolète et pour envisager le passage en zonage résidentielle (UR4-OL) des parcelles A240 et A357.

Réponse d'Orléans Métropole :

*Le raccordement au réseau d'assainissement public d'une construction existante ne relève pas du champ d'application du PLUM. Orléans Métropole propose de transférer la demande auprès de la Direction du Cycle de l'Eau, compétent en matière de gestion des dessertes en assainissement.*

*Les parcelles cadastrées A 240 et A 357 sont situées en zone A (agricole) du PLUM. La zone A, correspond aux espaces agricoles du territoire, dont l'objectif est la préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité d'exploitation agricole du territoire dans sa diversité. L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme précise que peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Par ailleurs, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de réduire une zone agricole. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans un avenir proche.*

## Analyse de la commission :

### Plan de zonage n°21

Effectivement le raccordement au réseau d'assainissement n'est pas du domaine de cette procédure, il faut se rapprocher des services concernés, d'abord auprès de la mairie.

Le classement en zone A correspond au souhait de préservation des zones agricoles, et de limitation de l'étalement de l'urbanisation.

### **19 F MRU DUMERY 01042024 déposée par M.DUMERY Régis sur le formulaire en ligne avec un extrait du plan de zonage du PLUM.**

La ferme de mes parents est ... située en zone A . Mais l'entretien de ses bâtiments est très couteux .... Il serait souhaitable de pouvoir créer quelques logements.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*Orléans Métropole a souhaité, à travers le PLUM, rendre son développement urbain plus respectueux des espaces agricoles et naturels en limitant leur urbanisation. En effet, la période de la reconstruction d'après-guerre et la démocratisation du véhicule individuel, le territoire métropolitain a connu pendant plusieurs décennies un développement urbain très consommateur d'espaces, parfois appelé « étalement urbain ». Ce modèle a rapidement montré ses limites tant sociales, urbaines, paysagères que climatiques et la volonté aujourd'hui vise à proposer un développement plus sobre et vertueux. Nourri des principes du Grenelle de l'Environnement II, le PLU Métropolitain se fixe l'objectif de limiter la consommation à un maximum de 490 ha pendant la durée d'exercice du PLUM. Environ 90 % de cette consommation correspond à des opérations d'urbanisme déjà engagées. C'est donc sur ces sites déjà fléchés, les poches et dents creuses à proximité des équipements existants, sur la requalification des friches, sur les sites délaissés et logements vacants que la programmation de logement est réorientée. Cela signifie également qu'à l'aide de son dispositif réglementaire, le PLUM limite fortement les possibilités de construction en zone agricole ou sur les franges de la zone urbaine, logiquement plus éloignées des services, transports en commun, équipements.*

*Dès lors que la modification induit une réduction de la zone agricole, elle relève manifestement du champ d'application de la procédure de révision. Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans l'avenir proche.*

*Par ailleurs, depuis l'élaboration du PLUM, le bâti principal de la ferme de la Croix Mailly est identifié au règlement graphique parmi les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (dans la limite de 150 m<sup>2</sup> maximum, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et des sous-destinations autorisées, cf. article A-1.2 relatif aux affectations des sols autorisées sous conditions du règlement écrit du PLUM). Ainsi la création de logement est réalisable sous réserve de respecter les conditions citées précédemment.*

## Analyse de la commission :



La parcelle OD 194 (510 rue de la Croix Mailly à Marigny-les-Usages) se situe en zone agricole. Le plan de zonage n°13 du PLUM indique que le bâti est susceptible de changer de destination. La demande de l'auteur de l'observation est donc, déjà prise en compte. Le règlement de la zone A (Article A-1.2) précise que le changement de destination du bâti identifié au règlement

graphique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, notamment en matière de gestion discrète des aires de stationnement, et de ne concerner que les seules sous-destinations logement, Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Restauration, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et Hôtels, dans la limite de 25 chambres.

### **20 F OMA CARDINE 31032024 déposée par M. CARDINE Patrice**

La modification n'autorise que des grillages souples, ce qui me semble parfait en ce qui concerne les clôtures entre parcelles, sur lesquelles fréquemment il y a une haie d'arbustes. En ce qui concerne la séparation avec la voirie, une clôture faite de grillage rigide, d'environ 1,5 mètre me paraît indispensable pour éviter la pénétration non désirée d'individus intéressés par le contenu de nos jardins ou de nos pavillons. Bien sûr, ceux-ci doivent respecter le reste de la réglementation proposée. Ce type de clôture est déjà installée en ce qui me concerne depuis une quinzaine d'année, et je ne suis pas un cas unique.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **OMA15***

[Analyse de la commission](#) : voir observation n°15.

### **21\_F\_OMA\_BLANCHET\_02/04/2024**

Situation : Longère restaurée dans un ensemble patrimoniale dans le quartier de la Barrière Saint Jacques, près du Clos de la Fontaine et de la ZAC du Fil Soie, près du collège Jean Rostand

Au Plum : Hauteur au faîtage de 9 m pour l'ensemble patrimoniale alors qu'aux alentours, la hauteur prescrite au faîtage est de 18 m. Existe-t-il un risque de voir s'édifier une nouvelle construction dont la hauteur serait incohérente avec les constructions existantes située dans la zone de hauteur maximale 9 m.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*L'article DC-2.6 du règlement du PLUM relatif à la limitation des hauteurs des constructions indique : « La hauteur maximale des constructions et des installations est fixée graphiquement par le plan des hauteurs et est exprimée en mètres (m). La hauteur maximale s'apprécie en tout point de la construction ou de la façade avec le point bas, rue ou terrain naturel, qui lui est perpendiculaire par rapport au plan horizontal. ». Théoriquement, l'implantation d'une construction de 18 m est donc possible. Cependant, d'autres règles viennent nuancer cette possibilité.*

*Ainsi, le règlement du PLUM dans son article DC-3.1, relatif à l'aspect extérieur des constructions, indique : « L'autorisation (...) peut être refusée (...) si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments (...) sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

*Par ailleurs, tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Fil Soie », dont les enjeux consistent « à urbaniser le dernier clos d'Orléans, en respectant son identité urbaine et paysagère. Pour cela, au lieu de développer un projet urbain unitaire et volontairement différencié du contexte habité existant, les îlots bâtis trouveront leur place en continuité des habitations existantes ». De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine », concernant les ensembles patrimoniaux de type « Hameaux » indique : « Certains hameaux, originellement à l'écart des centres plus urbains, ont désormais été investis par du tissu résidentiel et forment désormais une continuité bâtie avec d'autres quartiers. L'enjeu ici est à la fois de préserver les constructions en elles-mêmes, mais aussi la cohérence d'ensemble et l'atmosphère qui s'en dégage. » Les éléments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne peuvent par ailleurs être démolis.*

*Le cumul de ces règles visant à encadrer les projets immobiliers, permet ainsi d'éviter les ruptures d'échelle trop brutales entre deux secteurs de hauteur maximale autorisée différents, en instaurant une gradation des bâtiments dans le passage d'une hauteur à une autre.*

#### Analyse de la commission :

*Plans de zonage 43 et 34, plan des hauteurs n°6. La localisation est imprécise mais cette observation pose la question du dialogue entre les quartiers anciens (UF et UR) et les quartiers en forte évolution vers davantage de densification en l'occurrence ici le secteur de l'OAP "fil soie" ou "Clos de la Fontaine". La différence des hauteurs maximales admises peut créer de l'inquiétude (9 m vs 18 m voire 21 m). Le secteur « fil soie » prend en compte ce risque d'une rupture entre les quartiers et pose comme orientation sur les franges du secteur : "Au lieu de développer un projet urbain unitaire et volontairement différencié du contexte habité existant, les îlots et des îles bâties trouveront leur place en continuité des modes d'occupation propre de chaque rive bâtie développant de nouvelles proximités harmonieuses et des échelles de jardins confortables, avec les habitations existantes en rapport étroit au sein de la végétation naturelle préservée". En conclusion, l'inquiétude est légitime*

mais le règlement du PLUM n'encourage pas du tout ou limite fortement le risque évoqué.

**22 F OMA MOREL 02042024 déposée par M. Dominique MOREL. Demande identique pour l'observation 23\_F**

Sans réelles interventions de la mairie pour relever les infractions, cela ne sert à rien de rajouter des critères particuliers liés ou pas aux phénomènes climatiques. Pour exemple au 2, rue Jean Baptiste Colbert à la Source, le propriétaire a fait ériger un mur de 1,70 m caché par un film plastique style camouflage militaire. Je pensais que seul un muret de 40 cm ou 50 cm était accepté. Que faire si personne n'est habilité à vérifier toutes ces dispositions ?

Réponse d'Orléans Métropole

*Les constats d'infraction au Code de l'Urbanisme sont de la responsabilité des Maires et de leurs agents assermentés. En l'occurrence, la Ville d'Orléans dresse régulièrement des procès-verbaux de constat d'infraction. Par ailleurs, une campagne de sensibilisation est prévue au prochainement auprès des habitants du quartier La Source, afin de rappeler les règles en vigueur et les risques pénaux encourus.*

Analyse de la commission :

Il est évident qu'il s'installe une certaine lassitude sur le fait que les contrevenants n'apportent pas les modifications sanctionnées. Il faut absolument, un suivi effectif de la mise en conformité des situations litigieuses. Une campagne de sensibilisation sera préalablement la bienvenue.

**23 F OMA MOREL 02042024** : Observation identique à la 22\_F\_OMA\_MOREL

**24 F SDV SCI PINELLES 02042024 déposée par Mme M. QUEIROS**

.... notre demande concernant la parcelle AP44 et notamment sur la zone classée agricole. Au vu de son emplacement et de son environnement en zone habitable, nous souhaiterions que cette parcelle puisse devenir constructible. ....

Réponse d'Orléans Métropole

La parcelle cadastrée AP 44 est en partie située en zone A (agricole) du PLUM. La zone A, correspond aux espaces agricoles du territoire, dont l'objectif est la préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité d'exploitation agricole du territoire dans sa diversité. L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme précise que peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Par ailleurs, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement



public de coopération intercommunale décide de réduire une zone agricole. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans un avenir proche.

Analyse de la commission :

Plan de zonage 61 – La parcelle est dans une première partie depuis la voie, en zone UR3 (résidentielle) sur très approximativement 45 mètres. Cette partie est donc constructible. L'autre partie plus en profondeur est rattachée à l'espace agricole existant. Une frange agricole ou paysagère est prévue de part et d'autre de cette limite qui limite les possibilités de construire. Ce choix est pour la commission logique compte tenu de l'importance de préserver les zones agricoles (exploitées ou pas) et les zones naturelles.

**F MAR GOTTHOLD 04042024 déposée par Mme Maryse GOTTHOLD avec 2 plans joints.**

Je possède .... des terrains agricoles (Zone A) situés à MARDIE rue du Vauret ; ... parcelles : ZD383 : 6108 m<sup>2</sup> ; ZC63 : 2530 m<sup>2</sup>; ZC33 et 34 : 6320 m<sup>2</sup> et 440 m<sup>2</sup>.

Depuis plus de vingt ans, elles ne sont pas cultivées, et bien que fauchées régulièrement, elles ne valorisent pas l'environnement agréable de ce quartier de maisons individuelles. Or, ces parcelles sont très proches de la zone UR4-OL, et également voisines de plusieurs maisons d'habitation. En outre leur raccordement aux réseaux de la rue du Vauret serait techniquement possible. Si pendant toutes ces années, aucun agriculteur n'a proposé d'entreprendre l'exploitation de ces terres, nous avons reçu de nombreuses demandes .... de personnes souhaitant en acquérir une petite partie en vue d'y faire construire une maison. .... Je vous prie de bien vouloir examiner l'éventualité d'une modification du périmètre de la zone UR4-OL plaçant une partie ou la totalité de nos terrains dans ce secteur constructible. Si ma demande venait à aboutir, mon projet consisterait à diviser ZC 33 et 34 en six parcelles de plus de 1000 m<sup>2</sup>. La parcelle ZC 63 resterait entière, et je réaliserais une étude portant sur ZD 383. L'objectif serait de conserver le caractère rural du quartier, et d'éviter la réalisation d'habitations collectives.

Réponse d'Orléans Métropole

*Les parcelles cadastrées ZD 383, ZC 33, ZC 34 et ZC 63 sont situées en zone A (agricole) du PLUM. La zone A, correspond aux espaces agricoles du territoire, dont l'objectif est la préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité d'exploitation agricole du territoire dans sa diversité. L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme précise que peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Par ailleurs, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de réduire une zone*

*agricole. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans un avenir proche.*

Analyse de la commission :

Le classement en zone A correspond au souhait de préservation des zones agricoles, Le classement de ces parcelles en zone résidentielle constructible serait la poursuite d'un étalement de l'urbanisation qui de nos jours est proscrit.

### **26 F SPR Association Syndicale des Levées 04042024 déposée par l'association syndicale des Levées avec un extrait du plan de zonage du PLUM**

La parcelle 154 en zone UR3 est classée en "Parc et Jardin". Cela n'est pas possible étant donné que c'est une parcelle privée appartenant à 25 copropriétaires de la rue du Clos de Marvilliers et de la Rue Neuve et dont nous gérons l'entretien.

Cette parcelle doit donc :

- avoir son numéro 154
- être classée "Boisement urbain et espace d'ornement"

Réponse d'Orléans Métropole

*La notion de parc et jardin implique les notions d'entretien par une collectivité publique et d'accès au public. Cet élément paysager ne remplit pas ces critères. Orléans Métropole entend donner une suite favorable à la demande de reclasser le terrain en « boisement urbain et espace d'ornement ». La correction de cette erreur matérielle viendra s'inscrire dans la prochaine procédure de modification du PLUM.*

Analyse de la commission :

IL s'agit de la parcelle AE 154 à Saint-Pryvé-Saint-Mesmin d'une surface d'environ 947 m<sup>2</sup> à l'angle de la rue du Clos de Marvilliers, rue en impasse donnant dans la rue Neuve. Les articles DC-1.1.4 « Les parcs et jardins » et DC-1.1.5 « Les boisements urbains, espaces d'ornement » (pages 32 du règlement, dispositions communes) définissent les possibilités et surtout les limitations des aménagements possibles au sein de ces deux périmètres. Par ces règles, il apparaît que l'identification « les parcs et jardins » concerne davantage les espaces à caractère public ou appartenant au domaine privé de la collectivité. La commission considère qu'il s'agit d'une erreur à rectifier dans le cadre de la présente procédure dans la mesure du possible.

### **27\_CL\_MET\_Groupe Synthèse Architecture\_05042024 déposée par M.Stéphane WURTZ du cabinet d'architecture GSA.**

Cette observation concerne la modification n°2 du règlement du PLUM : en se concentrant sur la zone UR1 à titre d'exemple.

#### **Modification de la règle des hauteurs en zone UR1 :**

Le PLU actuel (avant modification N°02) prévoit la possibilité de majoration des hauteurs de 1m dans les zones concernées par le PPRI / article UR1-2.5.2 – HAUTEUR DANS LA PROFONDEUR DES PARCELLES



Cette règle semblait de bon sens car le règlement du PPRI oblige lui-même à surélever le premier plancher d'au moins 50cm par rapport au TN).

Le projet de modification N°02 fait purement et simplement disparaître ce chapitre (le règlement passe de UR1-2.5.1 à UR1-2.5.3) **ce qui est dramatique en termes d'impact pour les projets développés dans cette zone.**

Ce qui entraînera inévitablement la suppression d'un niveau en zone PPRI

De la même façon la règle de hauteur est particulièrement contraignante puisque la hauteur au faitage et la hauteur à l'acrotère sont à présent indifférenciées, ce qui milite pour la réalisation de toits terrasses alors même que l'identité de la ville est caractérisée par la présence de toitures très présentes.

Quand le choix de toiture est retenu, le plafonnement des hauteurs et l'imposition de pentes minimales oblige à réaliser des toitures aux formes complexes et inhabituelles pour se conformer au PLU.

Il serait plus logique de prévoir une équivalence hauteur à l'égout / hauteur à l'acrotère pour le respect du plan des hauteurs et laisser la possibilité d'avoir un faitage en débord de ce velum.

Le faitage est en effet souvent peu visible et c'est avant tout la hauteur de façade qui est perceptible.

### **Introduction d'une règle de limitation à la loi sur les mobilités (article L.151-31 du code de l'urbanisme)**

Le projet de PLUM vient introduire une limitation à la loi sur les mobilités qui autorise une réduction de **15% minimum** des besoins en stationnement sous réserve de la mise à disposition d'un véhicule propre en autopartage.

Le règlement proposé vient limiter cette disposition en indiquant **15%** (que l'on comprend comme étant un maximum) avec la règle de 1 véhicule en autopartage pour 5 véhicules supprimés !

Cette règle est bien trop contraignante et la quasi-totalité des PLU vient introduire au contraire des règles incitant à la limitation de l'usage de la voiture et la réduction de leur espace.

Le PLUM impose déjà des règles très élevées (1 place /35 m<sup>2</sup> SDP pour les collectifs > 5 logements) qui du coup ne peuvent plus être réduites avec l'application de la loi sur les mobilités.

Cela va avoir pour conséquence de toujours plus excaver, construire des sous-sols coûteux et surdimensionnés (5,50m de dégagement exigible pour les places de stationnement) et imperméabiliser toujours plus les sols.

Cette disposition va aggraver un peu plus encore la crise du logement actuel qui se traduit par la production de logements toujours plus chers (et pour cause) et de moins en moins accessibles !

Par ailleurs je doute que cette disposition soit légale :

Une réponse ministérielle de 2019 précise qu'il ne revient pas non plus au PLU d'imposer des modalités d'application de l'article L. 151-31 : « ces modalités ne peuvent être inscrites dans le document d'urbanisme qui s'impose au permis de construire et dont l'objet est de fixer les règles d'occupation des sols et non de prévoir les modalités de gestion d'un service de mobilité » (Rép. Min. n° 19121, JO AN, 09.07.19, p. 6519).

La mise à disposition d'un véhicule propre en autopartage se fait quasi-systématiquement via un gestionnaire, qui fournit véhicule électrique et application mobile pour la gestion des réservations & véhicules. Gestionnaire qui ne trouvera jamais un équilibre économique à multiplier les véhicules en autopartage avec une offre surabondante vis-à-vis des besoins des résidents.

Je pense que cette règle est bien trop pénalisante telle que présentée.

### Réponse d'Orléans Métropole

Concernant la disparition du paragraphe UR1-2.5.2 il s'agit d'une erreur matérielle qui sera rectifiée dans le règlement approuvé.

Il ressort de la lecture des règles graphiques que la majorité des communes d'Orléans Métropole ont opté pour une hauteur différenciée (égout et faitage), ce qui met sur un pied d'égalité les deux types de construction en privilégiant la hauteur de façade perceptible (conformément au 2 de l'article DC-2.6.2. Dans le cas où une commune aurait privilégié une hauteur au faitage seule, c'est alors un nombre équivalent de niveaux habitable que la règle du PLUM permet.

Le choix d'imposer une hauteur maximale aux constructions relève des articles L.151-18 et R. 151-39 du code de l'urbanisme, qui dispose que le règlement du PLU peut déterminer les « dimensions » des constructions, qui peuvent prendre la forme de règles maximales de hauteur. Cet outil permet de garantir l'insertion urbaine comme architecturale des constructions et préserve les physionomies des quartiers.

Par ailleurs, Orléans Métropole précise que le projet de modification n° 2 du PLUM n'a pas pour objet de modifier les modalités de calcul des hauteurs ni au faitage et ni à l'acrotère.

Une seconde observation porte sur l'encadrement de la loi sur les mobilités par le PLUM. Orléans Métropole inscrit pleinement son action dans la limitation de l'usage de la voiture individuelle mais privilégie pour cela le report modal vers les cycles et les transports en commun conformément aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains.

Il ressort des travaux parlementaires préalables à l'adoption de la disposition qu'un décret d'application devait venir préciser les modalités de mise en œuvre de l'article L151-31 ajouté par la loi LOM au code de l'urbanisme. Toutefois, un amendement a finalement été voté, supprimant le décret d'application au prétexte qu'il appartient aux auteurs des documents d'urbanisme locaux d'en fixer les modalités d'application, en fonction des circonstances locales.

*Ainsi, les modifications apportées relèvent bien de l'application de l'article L.151-31 du code de l'urbanisme et non des modalités de gestion d'un service de mobilité.*

Analyse de la commission :

**Le point concernant la suppression de l'article U.R.1.2.5.2 est une erreur matérielle à corriger dans l'approbation du projet de modification n°2.**

→ La règle du « Point haut à partir duquel se calcule la hauteur » (article DC 2.6.2 du règlement) ne fait pas partie du projet de modification n°2.

→ La commission a par ailleurs des difficultés à se positionner sur la suggestion du cabinet d'architectes : « l'équivalence hauteur à l'égout / hauteur à l'acrotère pour le respect du plan des hauteurs et laisser la possibilité d'avoir un faitage en débord de ce velum », voyant mal en quoi la disposition actuelle du PLUM favoriserait les toitures -terrasse.

La commission suggère à Orléans Métropole de contacter le demandeur pour approfondir ce sujet qui émane d'un professionnel confronté à l'optimisation des coûts et à l'application pratique des règles du PLUM.

→ S'agissant de « la réduction de 15% des besoins en stationnement sous réserve de la mise à disposition d'un véhicule propre en autopartage », la commission prend acte des explications d'Orléans Métropole qui s'inscrivent, d'après elle, en cohérence avec la loi LOM.

### **28 F SAR JEAN 03042024**

Aucune observation. Cette personne a été recontactée par mail par Orléans Métropole pour lui demander de formuler son observation ou de venir lors d'une permanence de la commission d'enquête.

### **29 F BOU ROLLETT 05042024 déposée par M. Jérémie ROLLETT**

Pièce jointe : Extrait des pages 41 et 42 de la notice explicative

Projet de modification des articles A-1.1 et A-1.2 du PLUM\_BOU (page 41-42 de la note explicative).

Le projet de reformulation est le suivant : « Dans la zone A, sont admises [...] les piscines annexes aux logements des agriculteurs, dans la limite de 25m<sup>2</sup> ».

La réalisation d'une piscine n'a aucune raison d'être réservée aux agriculteurs puisqu'elle ne rentre pas dans le champ de l'article A-1.2 « sous réserve de justifier d'une activité agricole à titre principal et de démontrer que la construction projetée a un lien direct avec l'activité agricole et que sa présence est strictement nécessaire à l'exercice de cette activité ».

N'étant pas essentiel à l'activité agricole, réserver la réalisation des piscines aux agriculteurs comme annexe des logements existants est discriminatoire pour les propriétaires de logement en zone agricole qui ne sont pas agriculteurs.

La réalisation des piscines de 25m<sup>2</sup> en zone agricole doit être possible en annexe des logements existants pour tous les propriétaires sans distinction d'activité professionnelle.

### Réponse d'Orléans Métropole

*La zone A, correspond aux espaces agricoles du territoire, dont l'objectif est la préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité d'exploitation agricole du territoire dans sa diversité. L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme précise que peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*L'interdiction des piscines en zone A traduit la volonté de soutenir d'une part le maintien des exploitations agricoles existantes et d'autre part la réinstallation d'agriculteurs dans le cas de terrain non cultivés ou en friches. L'objectif est bien de pérenniser les fonctions et usages des espaces agricoles dans leur ensemble.*

*La distinction entre agriculteur et non agriculteur est lié à l'existence du statut d'agriculteur qui, seul, permet de solliciter un permis de construire pour une habitation en zone A.*

### Analyse de la commission :

La commission considère que c'est au PLU de définir cette règle qui concerne l'implantation des piscines en zone agricole et par laquelle s'exprime la volonté de la collectivité de maintenir ou de favoriser exclusivement l'installation des agriculteurs. S'appliquant aux piscines qui ne sont pas des installations particulièrement favorables à l'environnement et à la réduction de la consommation de l'eau, **La commission est favorable** à cette limitation du droit à la piscine aux seuls agriculteurs en zone A. Reste que le sujet exposé par cette observation est intéressant.

### **30 CL SDV 04042024 déposée par GRANDBIEN Jean-Luc COUDRAY Dominique**

Voir l'observation 6\_CL\_SDV\_GRANDBIEN\_21/03/2024

Copie d'un courrier adressé à la mairie de Saint Denis en Val signé de M Grandbien et de Mme Coudray auquel est joint un extrait de plan.

### Réponse d'Orléans Métropole

*Cf. réponse **SDV06***

**31 R SDV BLANCHARD 04042024 SDV** déposée par M. Denis BLANCHARD

SRB Blanchard, 60 zone des Cassines à Saint-Denis-en-Val

Demande de changement de zonage de UR3 en UAE1 P pour étendre une activité industrielle.

Réponse d'Orléans Métropole

*La commune de Saint-Denis-en-Val, en tant que Personne Publique Associée, a également formulé une requête de changement de zonage sur ce secteur vers un classement en UAE1-P, permettant ainsi la réalisation d'une extension d'une activité économique sur son territoire. Celle-ci a reçu une réponse favorable de la part d'Orléans Métropole lors d'une procédure ultérieure du PLUM (cf. : Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, Avis de la commune de Saint-Denis-en-Val (COU-COM- SDV-NC-O02), p. 17), qui entend rendre un avis analogue à la demande de M. BLANCHARD.*

Analyse de la commission :

Les différents partenaires sont tous d'accords pour cette modification permettant l'extension d'une activité industrielle, pour laquelle la commission n'a aucune objection.

**32 R SDV 05042024** déposée par GRANDBIEN Jean-Luc COUDRAY Dominique

Voir l'observation 6\_CL\_SDV\_GRANDBIEN\_21/03/2024 et 30\_CL\_SDV\_GRANDBIEN

Mention sur le registre d'un courrier daté du 4/4/2024 reçu à la mairie envoyé par Grandbien JL et Coudray D.

Réponse d'Orléans Métropole

*Cf. réponse **SDV06***

**33 R OMA LECOINTE 05042024** déposée sur le registre de Fleury-les-Aubrais par M et Mme LECOINTE lors d'une permanence de la commission.

128 bis, rue de la Barrière Saint Marc à Orléans.

Conteste l'ER GO18 (liaison douce, accès zone naturelle) sur la parcelle 166 et la largeur de la liaison douce, le tracé de la zone naturelle et le tracé du cœur d'îlot qui limite la constructibilité des parcelles alors que la zone naturelle est suffisamment grande.

Réponse d'Orléans Métropole

*Les emplacements réservés sont délimités, conformément à l'article L. 151- 41 du Code de l'urbanisme, pour permettre la réalisation de :*

- Voies et ouvrages publics,
- Installations d'intérêt général,
- Espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- Pour la réalisation de logements dans un objectif de mixité sociale.

La largeur retenue de 3m correspond à la largeur minimale recommandée pour une piste cyclable bidirectionnelle.

La parcelle AY0167 est située en zone N (naturelle et forestière) du PLUM. La zone N, correspond aux espaces naturels et sensibles du territoire, dont l'objectif est la préservation des espaces naturels participant au cadre de vie et à la trame verte du territoire et dont les aménagements ne doivent pas remettre en cause le caractère naturel des lieux. L'article R151-24 du Code de l'urbanisme précise que les secteurs classés en zone naturelle et forestière sont des secteurs à protéger en raison : a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. Les parcelles répondent pleinement à cette définition. Par ailleurs, conformément aux articles L. 153-31 et L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une zone naturelle et forestière, alors une procédure de révision est nécessaire pour intégrer une telle demande. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans l'avenir proche.

Analyse de la commission :

**34 R ING LEPENEC 05042024** déposée par écrit et oralement sur le registre de Fleury-les-Aubrais par Mme LE PENNEC et Mme SAIZ lors d'une permanence de la commission.

Demande de ne pas faire partie de la zone d'activité économique (AUE1) compte tenu que l'ensemble des habitations (15 à 27 ... rue des Bas-Champs à INGRE) mériterait un zonage de type résidentiel compte tenu de son caractère ancien et traditionnel et que sa conservation profiterait à l'entrée de ville et serait préférable, à cet endroit, à des bâtiments de type industriel.

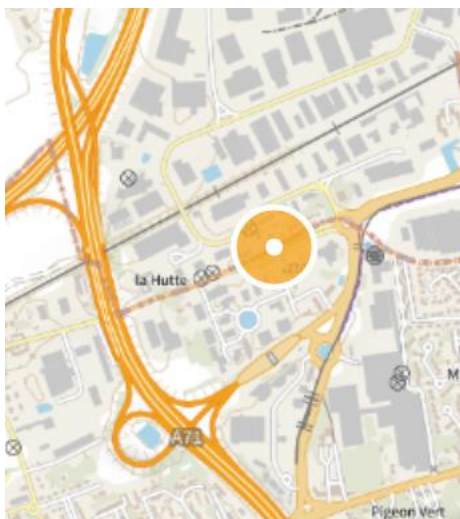
Réponse d'Orléans Métropole

*Pas de réponse à apporter.*

Analyse de la commission :

110/225





Cette zone d'activité englobe des habitations, rue des Bas-Champs, isolées de la zone d'activités au nord par des jardins et du trafic routier, au sud, par une contre-allée. La rue des Bas-Champs est par ailleurs concernée par un élargissement (ER : D005).

Ce groupe d'habitations est constitué de bâtiments (longères ou pavillons), d'époques diverses, souvent assez anciens. Les habitants souhaitent que ce lieu garde sa spécificité de zone d'habitat et que leurs habitations soient mises en valeur. Ils mettent en avant une position en « entrée de ville » de La-Chapelle-Saint-Mesmin et accessoirement d'Ingré.

La commission propose qu'une réflexion et un diagnostic soient menés par la métropole, en même temps que les études sur l'élargissement et l'aménagement qualitatif de la rue des Bas-Champs, pour aller dans le sens de cette demande.



**35 R CHA 05042024** déposée par écrit par M. Jean-Marc LEGRAND sur le registre de Fleury-les-Aubrais et oralement lors d'une permanence de la commission.

Je demande que les parcelles 705 et 59 situées rue neuve à Chanteau près de la rue des Rasles passent en zone résidentielle. Il y a une logique à rejoindre les deux zones résidentielles. La proximité des maisons empêche l'exploitation de ce terrain aujourd'hui classé en zone agricole.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*Les parcelles cadastrées B 59 et B 705 sont situées en zone A (agricole) du PLUM. La zone A, correspond aux espaces agricoles du territoire, dont l'objectif est la préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité d'exploitation agricole du territoire dans sa diversité. L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme précise que peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Par ailleurs, conformément à l'article L.153-31 du*

111/225

Commission d'enquête désigné par le Président du tribunal administratif d'Orléans par décision n° E23-195/45 du 22 décembre 2023 – Président D. Melczer – Membres titulaires : M. Badaire – J.C. Poirier



*Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de réduire une zone agricole. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans un avenir proche.*

Analyse de la commission :

Bien que ces deux parcelles bénéficient de tous les réseaux publics (eau potable, assainissement, défense incendie, électricité et télécom), leur classement en zone agricole correspond aux objectifs nationaux de limitation drastique de l'artificialisation et de la préservation des espaces agricoles et naturels. La commission comprend la logique et l'intérêt du demandeur mais ne peut pas y souscrire compte tenu des impacts environnementaux, au sens large, de la disparition d'une terre à vocation agricole.

**36 R SJY 06042024 déposée par écrit sur le registre de Saint-Jean-de-Braye et oralement lors d'une permanence de la commission par M. POUET Gérard.** Plan parcellaire remis avec un projet de division en lots.

Je souhaite modifier légèrement le périmètre de l'OAP avec l'accord de la Mairie afin de réaliser un garage sur le lot A - remis aux commissaires enquêteurs - de l'ordre de 1 000 m<sup>2</sup>.

Si cela est possible, je souhaiterais sortir des lots 1, 2, 3 pour les mettre dans la zone UR4TL.

Remis un plan parcellaire et un mail de la mairie du 2 avril.

Réponse d'Orléans Métropole

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été définies sur l'ensemble du territoire métropolitain. Celles-ci permettent une traduction spatialisée des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sur des sites de projet précis et en fonction des partis d'aménagement spécifique à chaque secteur. Elles entendent ainsi permettre la mise en œuvre d'opération d'ensemble assurant une urbanisation organisée et adaptée aux différents contextes locaux, dans une perspective de modération de la consommation d'espace et d'intégration paysagère et fonctionnelle qualitative.*

*Dans ce cadre, une telle modification ne peut intervenir sans remettre en cause la cohérence du projet Bionne-Malvoisine ce qui nécessitera des études préalables de la part de l'ensemble des acteurs concernés. Ainsi, Orléans Métropole ne peut accéder à cette demande mais propose de la réétudier lors d'une procédure ultérieure du PLUM.*

*L'ajustement du zonage sur la rue de Bellevue pour reconnaître l'unité foncière est déjà intégré à la modification en cours sous le numéro Q.5 (pièce 0.2.9a Notice explicative).*

112/225

### Analyse de la commission :

L'auteur de l'observation formule deux demandes : d'une part, pouvoir réaliser un garage et son accès sur une parcelle incluse dans l'OAP (lot A) et d'autre part exclure du périmètre de l'OAP une autre partie contiguë à la première (lots 1, 2, 3). Il joint à son observation un plan présentant un projet de découpe en plusieurs lots de sa propriété. La parcellaire actuelle ne correspond pas à ce projet de division. Le lot A est inclus dans le périmètre de l'OAP « Bionne Sainte Marie / Malvoisine » sans toutefois être concerné – au moins en partie - par la couleur jaune qui signifie « Aménager un secteur d'habitat ». Par ailleurs le courriel de la mairie semble considérer qu'il s'agit d'une erreur du tracé de l'OAP, donc à corriger. L'autre demande concerne une surface de l'ordre de 600 m<sup>2</sup> à exclure de l'OAP. Le projet de garage et de son accès ne semble pas poser de problème sous réserve du respect du règlement et pourrait faire l'objet d'une rectification du périmètre ? L'autre demande qui concerne le front bâti sur la rue Malvoisine mérite d'être étudié en fonction des projets prévus sur cette OAP et de leur avancement actuel.



### **37 R SJY PERDOUX 06042024 déposée par écrit sur le registre de Saint-Jean-de-Braye et oralement lors d'une permanence de la commission par MM PERDOUX René et Denis. Documents remis : Note explicative ; Une lettre d'Orléans Métropole du 14/02/2024**

Pour la parcelle AP437 dont nous sommes propriétaires et qui est située en zone résidentielle (rue Georges Sand).

Il a été mis un cœur d'îlot inconstructible que nous contestons. Ce terrain fait partie d'un lotissement construit, il est entièrement viabilisé il n'y a pas de logique à mettre un cœur d'îlot sur ce terrain. Nous demandons que cette erreur soit corrigée dès que possible.

Pieces données au commissaire enquêteur : lettre explicative et lettre de la Métropole.

### Réponse d'Orléans Métropole

*Orléans Métropole, conformément à son courrier de réponse en date du 14 février 2024, entend accéder à la demande de correction de l'erreur matérielle du périmètre du cœur d'îlot sur la parcelle cadastrée AP 437. Ce dernier rend inconstructible la parcelle complète alors qu'il s'agit d'un lot à bâtir du lotissement,*

113/225

*ce n'est pas l'objet de la prescription graphique de cœur d'îlot Toutefois, Orléans Métropole se réserve la possibilité de réétudier à l'avenir le périmètre général de la prescription graphique dans un esprit de cohérence globale, cette modification interviendra lors d'une procédure ultérieure du PLUM.*

#### Analyse de la commission :



La parcelle AP 437 se situe en zone UR3-TL et est concernée par un cœur d'îlot sur les trois quarts de sa superficie, ce qui la rend inconstructible. Cette parcelle fait partie d'un lotissement et ses limites ont été définies initialement pour qu'elle soit constructible. Elle ne comporte aucun arbre. La commission estime que ce choix urbanistique pénalise lourdement les propriétaires. L'ouverture visuelle depuis le lotissement est à relativiser car les propriétaires de la parcelle AP 437 sont en droit d'y planter une haie ou des plantations arbustives. **La commission demande d'examiner favorablement la réduction de ce cœur d'îlot afin de rendre cette parcelle de nouveau constructible.**

**38 R SJY PERDOUX 06042024 déposée par écrit sur le registre de Saint-Jean-de-Braye et oralement lors d'une permanence de la commission par MM PERDOUX René et Denis.** Documents remis : Plan extrait du PLUM

Autre demande, il y a une erreur de tracé de l'espace boisé classé situé rue Alfred Nobel (BD 654,511,702,710) d'une surface totale de 533m<sup>2</sup>.

Ces parcelles ne doivent pas être classées dans l'EBC car il n'y a pas d'arbre dessus et nous avons un projet d'installation d'artisanat. L'espace tampon ne sera pas touché par ce projet : aucune coupe d'arbre prévue.

Il s'agit d'une erreur de tracé qui devrait être prise en compte dès que possible.

PJ parcellaire.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*Orléans Métropole, conformément à son courrier de réponse en date du 14 février 2024, ne pourra accéder à la demande de réduction du périmètre d'un Espace Boisé Classé (EBC) qui couvre partiellement les parcelles cadastrées BD 511, BD 654, BD 702 et BD 710.*

*Selon l'article L113-1 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Ainsi l'absence d'arbre sur la parcelle de nuit aucunement au classement qui en est fait.*

*Par ailleurs, selon les articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme, si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une protection édictée, de la qualité*

114/225

Commission d'enquête désigné par le Président du tribunal administratif d'Orléans par décision n° E23-195/45 du 22 décembre 2023 – Président D. Melczer – Membres titulaires : M. Badaire – JC. Poirier

*des sites et paysages ou des milieux naturels, alors cela entre dans le champ de la révision. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans l'avenir proche.*

*En revanche, Orléans Métropole, en concertation étroite avec la commune, entend lors d'une procédure ultérieure du PLUM, rectifier le découpage entre la zone UAE1-M et UR1 pour le caler sur les limites cadastrales,*

*permettant in fine la réalisation du projet.*

#### Analyse de la commission :

L'ensemble parcellaire BD654, BD511, BD702 et BD 710 se situe en zone UAE1 M ainsi que partiellement en « Espace Bois Classés » (EBC). La partie de cet ensemble classée en EBC ne comporte pas d'arbre. Les auteurs de l'observation ont un projet de construire un local d'artisanat. La commission demande d'examiner la réduction du contour de l'EBC à la seule partie arborée ou une autre solution pour rendre le projet réalisable.

#### **39 R COM LE BAIL ASSOCIATION DE DEFENSE DU SITE DE COMBLEUX 06042024** écrite

par M. Christophe LE BAIL sur le registre de Saint-Jean-de-Braye et expliquée oralement à la commission d'enquête lors d'une permanence. Documents remis : une note de « Loiret Nature Environnement » datée du 26/03/2024 intitulée « Recommandations pour une bonne prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels » ; Un courriel daté du 26/03/2024 de transmission de la note précédente ; 6 de plans format A4 extrait du PLUM ou PPRI.

Par M. Christophe LE BAIL sur le registre de Saint-Jean-de-Braye et expliquée oralement à la commission d'enquête lors d'une permanence. Documents remis : une note de « Loiret Nature Environnement » datée du 26/03/2024 intitulée « Recommandations pour une bonne prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels » ; Un courriel daté du 26/03/2024 de transmission de la note précédente ; 6 de plans format A4 extrait du PLUM ou PPRI.

Nous contestons en tant qu'association de défense du site de Combleux le projet Sainte-Marie / chemin du Cimetière qui ne respecte pas l'OAP trame verte et bleue alors que le site se situe dans un secteur à enjeux écologique.

PJ : note LNE + extrait PLUM OAP.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*En premier lieu, Orléans Métropole rappelle qu'aucune modification du site « IBM-Combleux » n'intervient dans la procédure d'évolution du PLUM en cours.*

*De plus, le projet est porté par un maître d'ouvrage extérieur, qui de fait, gère les moyens et modalités de concertation permettant au public de s'informer et de s'exprimer. Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain d'Orléans Métropole quant à lui, a été approuvé par délibération du conseil métropolitain en date du 07 avril 2022, après quatre années d'échanges avec les communes et une large concertation*

115/225

ayant touché plus de 2 300 personnes lors des réunions publiques. La présente modification a fait l'objet d'une concertation préalable, synthétisée dans le « bilan de la concertation » (pièce 0.2.11.b du dossier d'enquête).

En second lieu, conformément au code de l'urbanisme et notamment à l'article L.101-2, le PLUM est un document de planification et d'urbanisme évolutif qui combine les objectifs réglementaires et traduit les ambitions du territoire. Il est ainsi garant de :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation maîtrisée, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- La diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par la protection des corridors écologiques et la lutte contre l'étalement urbain ;
- Diviser par deux le rythme de l'urbanisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et atteindre d'ici à 2050 zéro artificialisation nette (ZAN) ;
- Répondre aux objectifs métropolitains fixés par les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale

La résorption de l'ancienne friche IBM prévoit la préservation de l'embouchure et du corridor écologique des abords de la Bionne (classée en zone Naturelle), ainsi que du boisement au centre de l'opération permettant ainsi de respecter les objectifs cités précédemment, garantir les grands équilibres et assurer la cohérence avec l'OAP Trame verte et bleue.

Orléans Métropole tient par ailleurs à rappeler que Le Val de Loire est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO comme un paysage culturel façonné par des siècles d'interaction entre le fleuve, les terres qu'il irrigue, et les populations qui s'y sont établies tout au long de l'histoire. Ainsi, le développement d'un projet urbain dans ce périmètre répond pleinement aux principes du classement.

Afin de respecter les réglementations en vigueur, tout en permettant au territoire métropolitain de se développer, le choix de la densification raisonnée et qualitative des enveloppes urbaines existantes et des friches pour la préservation des espaces naturels et agricoles, a été retenu.

**Commission d'enquête : Les sujets sur l'occupation de l'ancien site IBM et sur celui du sentier le long de la Bionne sont traités plus haut au début du chapitre 5-2 Sujet 2**

**40 R COM LEGRAND 06042024** écrite par Mme Dominique LEGRAND sur le registre de Saint-Jean-de-Braye et expliquée oralement à la commission d'enquête lors d'une permanence :

La concertation actuelle n'est pas satisfaisante car seul le promoteur intervient, sans garant des débats et de l'information indépendant.

Ceci donne l'impression que le projet est « ficelé », la co-construction n'étant qu'un alibi. (Site IBM Combleux).

[Voir chapitre 5-2 sujet 2](#)

**41 R COM AUCLERC 06042024** écrite par Mme Agnès AUCLERC sur le registre de Saint-Jean-de-Braye et expliquée oralement à la commission d'enquête lors d'une permanence :

Le projet d'aménagement sur le site IBM à Combleux tel qu'il se présente est inacceptable vis à vis de l'inscription au patrimoine mondial de l'Unesco. La VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) sera détruite en cas de construction d'immeubles sur le plateau en bord de Loire. Il faut préserver ce poumon vert de la Métropole.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

[Cf. réponse COM39](#)

[Voir chapitre 5-2 sujet 2](#)

**42 CL COM LEGRAND 06042024** envoyée par courriel par Mme Dominique LEGRAND

La concertation actuelle n'est pas satisfaisante car est menée par le promoteur seul sans la présence d'un garant indépendant pour assurer un équilibre des informations et des débats : cela laisse à penser que le projet est "ficelé" et que la "coconstruction" (voir les ateliers Réalités) est un alibi.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

[Cf. réponse COM39](#)

[Voir chapitre 5-2 sujet 2](#)

**43 CL FLA BERNERT DIRECTION DES DOUANES 08042024** envoyée par COURRIEL par M. Florian DELCROIX de la Direction interrégionale des douanes de Bourgogne-Franche-Comté Centre-Val de Loire et transmettant une lettre datée du 8 avril 2024 et signé par la directrice interrégionale Sophie BERNERT.

Début mars, les services de la Mairie de Fleury-les-Aubrais m'ont informée d'un projet de modification du plan local d'urbanisme d'Orléans métropole (PLUm), avec l'inscription d'un périmètre d'orientation, d'aménagement et de programmation (AOP) se rapportant à plusieurs parcelles riveraines de la place de l'Abbé Pasty à Fleury-les-Aubrais.

Parmi ces parcelles, celle numérotée AV 613 (avec une construction dessus) est occupée par les services douaniers de la direction régionale du Centre Val de Loire. Elle relève du domaine privé de l'État.



La brigade des douanes d'Orléans a ouvert le 1er septembre 2023, et ces locaux de la place de l'Abbé Pasty vont être rénovés afin de loger de façon pérenne ce service administratif. Le projet est d'ores et déjà entamé et les travaux devraient débuter dans plusieurs mois. Ceux-ci visent également à améliorer la performance énergétique du bâtiment et d'autre part à le moderniser et l'embellir. Dans ces conditions, conformément à l'ouverture de l'enquête publique lancée du 19 mars au 18 avril 2024, je sollicite que cette parcelle occupée par les services douaniers soit exclue de cette OAP et de la modification à venir du PLU, ou a minima que des préconisations spécifiques définitives y soient appliquées au titre des équipements d'intérêt collectif et services publics.

### Réponse d'Orléans Métropole

*Le projet décrit est compatible avec l'OAP « Abbé Pasty » dans la mesure où les OAP visent à encadrer les projets à venir en tenant compte de l'existant afin de garantir la couture urbaine et paysagère entre les deux.*

*Par ailleurs, l'article DC-3.1.3 du règlement du PLUM relatif aux linéaires commerciaux y autorise les bureaux des administrations publiques.*

*En outre, la parcelle AV0613 est située en zone UC2 dans laquelle les destinations de services publics et bureaux sont autorisées.*

*En conséquence, il n'y a pas lieu de modifier l'OAP, ni de retirer le linéaire commercial.*

*En revanche, la parcelle AV0613 sera identifiée en « Secteur de bureaux » au lieu de « Secteur de logements collectifs à créer » dans l'OAP.*

### Analyse de la commission :

Un retrait de cette parcelle de l'OAP est compliqué mais un ajustement de l'OAP pour tenir compte de l'implantation d'un service administratif doit être prévu.

**44\_CL\_CHE\_FENOULIERE\_08042024** envoyée par Nicole et Philippe Fenoulière 29 rue de la Mérie 45430 Chécy

Nous avons découvert l'an passé à l'occasion de la réfection de notre système d'assainissement que notre terrain, en limite d'une zone A, avait vu une partie de sa superficie placée en "frange paysagère" sans avoir été informés au préalable de ce changement. On m'a dit que le législateur ne l'avait pas prévu et je le regrette, s'agissant d'une atteinte à un bien privé. Cette fois-ci, nous avons découvert qu'une nouvelle mise à jour était en cours jusqu'au 18 avril en lisant le numéro d'avril du bulletin municipal d'Orléans. En me référant au site internet du PLUM, apparemment, je ne constate pas de nouveau changement concernant notre propriété (hormis l'anomalie de zonage mentionnée ci-après). Néanmoins, si un narratif mentionne quelque part un changement qui m'aurait échappé, je vous serais reconnaissant de nous en faire part.



Anomalies concernant le zonage : En grossissant la parcelle, le chemin d'accès sur notre propriété apparaît improprement marqué "rue de la Mérie" alors que l'impasse du bois Davaut qui dessert le petit lotissement voisin et qui figure sur tous les GPS n'est pas mentionnée comme telle. Je passe sur les "zones paysagères" alentour souvent construites ... Par ailleurs, à proximité également, le chemin rural des Saules a été placé à la place de l'Ivoirie et vice-versa.

### Réponse d'Orléans Métropole

*Les « Franges Paysagères » sont délimitées à l'interface entre les zones résidentielles et les zones agricoles présentant une fonction paysagère à préserver. Leur épaisseur est variable afin de permettre une adaptation de cet outil aux contextes locaux spécifique, notamment dans une perspective paysagère.*

*Lors de son élaboration, le PLUM a fait l'objet d'une concertation préalable, dont la page du site Internet de la Métropole qui lui est consacrée a été consultée plus de 10 000 fois. Les réseaux sociaux ont permis de sensibiliser environ 11 000 personnes à la tenue de réunions publiques. Celles-ci ont enregistré environ 2 500 participations et ont permis de répondre à environ 200 questions. Plus de 100 demandes par e-mail ou courrier ainsi que 110 contributions directes sur le site Internet de la Métropole ont été reçues et une centaine de personnes s'est inscrite aux permanences tenues dans les mairies.*

*L'élaboration du PLUM a également fait l'objet d'une enquête publique d'une durée de 46 jours consécutifs dans 29 lieux et de 41 permanences de la Commission d'Enquête, permettant de recevoir 426 personnes. Ces éléments ont également été rendus accessibles sur le site internet d'Orléans Métropole. Ainsi, environ 17 000 connexions ont été comptabilisées sur la page Internet dédiée au PLUM durant la période de l'enquête publique. Ce sont au total 715 observations et remarques qui ont été enregistrées et traitées.*

*Concernant les anomalies d'adressage, les fonds de plan avec la dénomination des voies, utilisés dans l'application, ne sont pas du ressort du PLUM. En effet, le PLUM se base sur les données cadastrales transmises par les délégations compétentes de l'Etat. Un changement de dénomination ou d'adressage est une compétence communale représentée par le Maire et le Conseil Municipal. Orléans Métropole propose de transmettre vos demandes auprès des services de la Ville de Chécy afin qu'elle modifie les erreurs.*

*Par ailleurs, Orléans Métropole informe que le projet de modification n°2 du PLUM n'a pas pour objet d'impacter le secteur en question.*

### Analyse de la commission

La concertation préalable et l'enquête publique font l'objet, dans le code de l'environnement, de publicité générale et non pas individuelle, d'où l'importance, pour tout le monde, de s'intéresser à ces procédures d'enquêtes publiques dont les avis d'information paraissent dans la presse et font l'objet d'un affichage, et pour les collectivités et administrations, d'assurer une diffusion large, si possible, en allant au-delà de la réglementation sur la publicité prévue.

Par les « franges paysagère » orléans Métropole veut mettre en valeur les paysages agricoles ou naturels et impose donc des règles particulières sur les limites entre les zones urbanisée et les espaces agricoles. Pages 31 et 32 du document 5.1.0 « Règlement », il est indiqué les seuls aménagements et constructions qui y sont admis. (Les annexes de moins de 25 m<sup>2</sup> d'emprise...).

**45 CL ING LE PENNEC 08042024** envoyée par Christiane et Claude LE PENNEC (voir aussi 34\_R\_ING\_LEPENNEC\_05042024). Il est joint au courriel une note explicative incluant un plan de situation.

Parcelle cadastrale : 450169 ZA0043. Merci de prendre en considération les remarques et demandes que nous avons formulées oralement aux Commissaires enquêteurs Bien que les parcelles occupées par les habitations du 15 au 27 bis ne soient pas a priori concernées par les modifications, nous souhaitons faire part de propositions quant à leur destination. Elles sont en effet étiquetées « susceptibles de changer de destination », alors que nous pensons que les considérations environnementales nouvelles devraient induire la requalification de ce secteur en « zone d'habitation pérenne ». Une plus grande attention est portée à l'entrée des villes, pour mettre en évidence la qualité de vie et l'inclusion des activités dans la vie quotidienne. Situées à l'entrée de la ville, ces 9 habitations offrent un équilibre intéressant entre zone d'activité et zone d'habitation, entre bâti et espaces verts. Les 3 longères de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle qui y figurent à côté d'habitations plus modernes illustrent l'évolution d'une activité rurale d'Ingré en ville. De plus, à l'heure où l'évolution climatique rappelle la nécessité de préserver voire développer les espaces de verdure, les photos aériennes montrent que cette zone offre une bonne diversité d'arbres, y compris fruitiers, de jardins potagers, de pelouse naturelle également, qu'il serait dommage de menacer. L'ensemble est certainement plus accueillant que des bâtiments commerciaux. La présence de ces habitations n'a pas empêché le développement d'activités commerciales notamment ni celles des transports et n'empêcherait pas une éventuelle évolution de ceux-ci vers le futur pôle culturel d'Ingré en traversant la zone d'activité. La requalification de ce secteur en zone d'habitation pérenne que nous proposons permettrait également que la zone d'activité reste encadrée par une zone d'habitation Rue des bas Champs à l'est, Rue de Champigny /Rue de la Bigottière à l'ouest, et le mélange habitation/activités/ verdure garderait à la ville son caractère humain.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*La situation de la rue des Bas Champs à Ingré est un cas particulier sur le territoire Métropolitain qui nécessite un approfondissement. La présence de maisons d'habitations au milieu d'une zone d'activité est génératrice de nuisances potentielles et de problématiques de voisinage ainsi, le zonage retenu devra garantir de ne pas exposer d'avantage d'habitants et limiter la densification tout en reconnaissant la possibilité des habitants de réaliser les travaux courants (agrandissements, entretien, piscines, abris de jardin*

...). Orléans Métropole informe que le projet de modification n°2 du PLUM n'a pas pour objet de modifier le zonage de ce groupe d'habitations mais la question sera étudiée lors de la prochaine procédure de modification du PLUM.

Commentaire de la commission d'enquête :

Voir l'analyse pour l'observation n° 34

**46 F ING LEPENNEC 08/04/2024** Voir l'observation 45 ci-dessus : Demande identique

Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **ING45 et 34**

**47 CL LCH MARCADET CHATEAU DU ROLLIN 09042024** Courriel envoyé par M. Florian Marcadet, Directeur Général de la SAS Château du Rollin.

Toute l'équipe du Château du Rollin a le plaisir de vous transmettre un rapport concernant une demande de modification du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM). Ce document détaille l'objectif de cette modification et les intérêts pour la métropole Orléanaise.

Joint à cette lettre, vous trouverez un rapport de 30 pages, annexes comprises, permettant à la métropole Orléanaise de comprendre les tenants et les aboutissants de notre demande. Dans ce document, nous demandons un agrandissement de la zone N-S sur une surface bitumée située à l'ouest de l'élément remarquable n°2848 et le déplacement d'un espace boisé classé.

Notre sollicitation concerne la parcelle cadastrale n°0139, feuille n°1, section n°0Z, INSEE commune n°45075, située au 284 route de Blois 45380 La Chapelle-Saint-Mesmin. Suite à la prise de connaissance de nos documents, nous vous serions reconnaissants de bien vouloir nous fournir toutes les directives, exigences ou documents pertinents qui vous permettront de prendre en compte notre demande.

Joint à cette demande : Un dossier de 30 pages comportant des photos et des extraits de plans.

### Réponse d'Orléans Métropole

*Le STECAL, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme, est un outil réglementaire qui peut être délimité à titre exceptionnel par les Plans Locaux d'Urbanisme. La notion de taille et de capacité limités implique la mise en place d'un zonage précis au plus près des bâtiments existants et s'accompagne de règles complémentaires de hauteur et d'emprise.*

*L'extension d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) doit recevoir l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Le projet de modification n° 2 du PLUM a été présenté dans la séance en date du 20 février 2024.*

*Toute évolution concernant un STECAL nécessite un nouveau passage auprès de cette instance, c'est pourquoi Orléans Métropole propose de réétudier cette demande lors d'une procédure de modification ultérieure du PLUM.*

Avis de la Commission d'enquête :



(Feuille de zonage n°57) Le développement de l'activité touristique et événementielle tel que présenté a un impact faible sur l'artificialisation des sols et l'espace boisé.

La commission est tout à fait favorable à son étude par la métropole dans le cadre de la prochaine évolution du PLUM.

**48 CL COM GUEDET 09042024** envoyé par courriel par M. Antoine GUEDET

Au courriel est joint :

- Un dossier de 6 pages
- Une note de 3 pages de *Loiret Nature Environnement* intitulée « Recommandations pour une bonne prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels » datée du 26 mars 2024.
- Des annexes : des extraits de plans, des extraits de journaux.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39*

[Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**49 CL COM LECLAIR 10042024** envoyé par courriel par M. Philippe LECLAIR

... je viens par ce mail m'opposer au futur programme de lotissement sur la zone du site D' IBM. Déjà on veut bâtir des ensembles sur une zone inondable qu'est la bionne. La voie d'accès n'est possible que par le chemin du cimetière. LA VILLE DE ST JEAN DE BRAYE S'OPPOSE A FAIRE UN ACCÈS SUR SA COMMUNE. Mme Slimanie nous l'a fermement confirmé. Cela va engendrer un surcroît de population démesuré (200 habitants environ). Notre école et la cantine des enfants seront trop petites en entraînant une surcharge de dépenses importantes pour la commune. D'autres solutions existent avec un projet mesuré mais la mairie ne veut rien entendre.... Pourquoi ?????

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**50 CL COM LEBEL 10042024** Courriel envoyé par M. Patrick LEBEL

Ce courriel comporte 7 pages dans lesquelles sont inclus des extraits de plans.

Extrait : Vu les attendus du PLUM, c'est une erreur manifeste de mettre en zone constructible l'ancien site IBM puisque la vallée de la Bionne aurait dû être prise en compte pour ce qu'elle représente. La Bionne ne peut pas se résumer à un écoulement d'eau mais elle doit être considérée en tant que corridor qui nécessite un espace naturel important sur ses bords. Ceci est en contradiction totale avec le dossier environnemental de la Métropole et l'urbanisation du site, telle qu'envisagée, porterait un préjudice conséquent à la biodiversité. En l'état actuel des choses, le projet est inacceptable et mérite d'être revu et corrigé dans l'intérêt et le bienfait de cette zone naturelle et boisée pour tous les habitants de la Métropole, notamment du fait du changement climatique. On ne peut sacrifier cet espace au nom d'un choix tout à fait contestable. Le site Sainte-Marie à Combleux est situé en trame verte et bleue au sein d'un corridor écologique majeur reliant la forêt d'Orléans au nord et la Sologne au sud par le passage par la Bionne, le canal d'Orléans et la Loire. Les orientations générales d'aménagement de ce secteur sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais. Le document OAP Trame verte et bleue (Pièce 3.3.0 du PLUM) mentionne l'importance de prendre en compte les aspects environnementaux et durables de la trame verte et bleue. L'OAP a pour objectif de garantir le maintien des continuités écologiques du territoire ainsi que sa diversité de paysages, tout en structurant leur développement. La trame verte et bleue constitue un outil d'aménagement du territoire visant à établir un corridor écologique cohérent et fonctionnel permettant aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire et de se reposer, assurant ainsi leur survie et le maintien des services écosystémiques rendus par la biodiversité et les milieux naturels.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39*

[Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**51\_R\_COM\_BLET\_10042024** Observation écrite sur le registre et signée par D. BLOT et Signée illisible.

Aménagement de l'ancien site IBM à Combleux : Le projet d'aménagement par un promoteur choisi par l'actuelle municipalité est une catastrophe écologique. Actuellement la nature a repris ses droits où vivent beaucoup d'animaux sauvages (chevreuils, faisans, gibiers d'eau etc.)

La création d'un lotissement créerait une rupture de la trame vert et bleue le long de la Bionne (OAP). Réduirait à néant les efforts consentis par les communes de St Jean de Braye et Chécy pour la protection de la Bionne. Combleux est inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco et doit rester le village préféré des métropolitains qui s'y promènent nombreux les week-ends. En plus, je demande que la parcelle de terre située derrière le cimetière soit déclassée de constructible en zone agricole protégée comme les autres terres agricoles de la commune.

124/225

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39*

Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**52 CL COM REGUESSE 10042024** Courriel envoyé par Mme Ghislaine Régessé.

Je vous transmets ce mail pour exprimer notre mécontentement pour la construction prévue de 115 logements sur le site de Combleux. Nous ne sommes pas d'accord par rapport à l'écologie (déstructuration de la nature) qui est l'encontre en ce moment et de plus, la promenade de nos animaux et de nous-mêmes et les sportifs courses vélo, etc. sera contraint avec toutes les voitures puisque la sortie est prévue sur Saint-Jean-de-Braye. C'est inadmissible.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39*

Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**53 F COM HASSLER 10042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par Mme Isabelle Hassler

Pourquoi vouloir faire un corridor écologique et laisser construire des dizaines de logements sur l'ancien site IBM de Combleux, Quelle idée de laisser une seule parcelle en N1 dans tout le corridor, qui plus est dans une zone inondable (venez voir le marécage en ce moment !), mettant ainsi à mal cette belle et nécessaire idée de couloir. Les animaux présents vont disparaître lors de la construction de ce lotissement et des différentes activités qui vont nécessiter le passage de nombreux véhicules (90 logements, un cabinet de kiné, une maison pour handicapés, et éventuellement une crèche, ça fait beaucoup de voitures ... ) sur la seule petite route possible. Adieu le couloir écologique et le poumon vert de l'Est orléanais ... dommage, nos enfants pourront juste regretter l'absurdité d'une telle décision de la part de nos élus actuels, tout comme nous regrettons aujourd'hui les décisions prises dans des domaines similaires il y a des années ... mais cette fois-ci on ne pourra pas dire qu'on ne savait pas ! J'espère donc de tout cœur que pour une fois, le bon sens et la protection de la nature l'emporteront sur la politique et les intérêts personnels.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**54 F COM JOSIEN 10042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par M ou Mme JOSIEN

Madame, Monsieur, à l'heure où chaque jour on nous parle d'écologie, de développement durable, de respect de l'environnement, on veut nous faire admettre que le projet d'urbanisation de l'ancien site IBM sur la commune de Combleux est conforme au discours de nos élus, en allant jusqu'à celui notre ministre

125/225



Me BECHU ? Ce projet trahi toutes les promesses de ces élus, et ne respecte aucun engagement en faveur de la biodiversité, de l'écologie, de l'environnement en général. Il est une aberration à l'heure des crues de nos rivières et les hauteurs de Loire ces derniers jours n'augurent rien de bon. Construire en ces lieux des maisons est tout simplement absurde. Ce terrain est inondable. Les anciens salariés d'Ibm vous le confirmeront. Si vous êtes à l'écoute des citoyens, n'autorisez pas le démarrage de ce projet. Laissez-nous nos (derniers) coins de nature. Merci

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39**

[Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**55\_F\_COM\_JANVIER\_10042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par M ou Mme JANVIER.

Un grand NON au bétonnage de Combleux, déjà st jean de braye est bétonné de partout, il nous reste plus que Combleux, la nature, les animaux ca suffit, on en reparlera dans quelques années ...

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39**

[Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**56 F COM HADELIN 10042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par M ou Mme Hadelin.

- Le terrain est aux 3/4 inondable avec des aléas de fortes hauteurs.
- Face au dérèglement climatique, il est important de garder des zones perméables permettant d'agir comme des zones tampons afin de capter les excès de précipitations et de constituer des îlots de fraîcheur l'été. C'est un poumon vert que nous voulons conserver dans une métropole déjà très urbanisée.
- L'urbanisation de ce site interromprait le corridor écologique existant entre la forêt d'Orléans et la Sologne mettant à mal la biodiversité et la circulation des espèces. (voir les photos de l'OAP Trame verte et bleue)
- Construire 115 logements sur un terrain enclavé est inadapté et accroîtra les problèmes de circulation déjà existants. Bruits, pollutions apporteront des nuisances avec, au-delà des problèmes de circulation, des problèmes de sécurité.
- Ce sont plusieurs centaines de véhicules qui transiteront chaque jour avec les nuisances qui vont avec. Ce volume, non chiffré, est à mettre en regard avec le nombre de logements mais aussi avec l'activité que l'Association l'Escale envisage de développer dans le bâtiment de l'ancien réfectoire IBM (Tiers lieu) dans lequel une centaine de personnes seraient amenées à intervenir quotidiennement.

126/225

· Le projet se fait dans une grande opacité. Le promoteur retenu (Réalités) n'avait recueilli que 3% des suffrages des Combleusiens lors d'une journée de présentation des projets en mai 2023.

· De nombreux documents sur le projet ne sont toujours pas accessibles aux Combleusiens comme la promesse de vente signée fin janvier ou l'analyse économique et financière du projet.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39**

[Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**57 F COM ROBIN 10042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par M. ROBIN

Je souhaite vous faire part de mon souhait de voir le PLUM modifié sur la zone de l'ancien site IBM à Combleux. En effet, en cette période de future montée des eaux, et de possibles événements climatiques plus intenses qu'auparavant, il est nécessaire de conserver des zones comme celle-ci inondable et en capacité d'absorber les surplus d'eau. Cela aussi sans compter la saturation des axes routiers est-ouest qui traversent St-Jean-de-Braye pour rejoindre Orléans à plusieurs moments de la journée, l'urbanisation des bords de Loire qui n'en finissent plus d'être construits alors que le site est classé à l'Unesco ... Et pour finir cela fermerait le couloir "vert" avéré et existant entre St-Jean-de-Braye et Checy. Ces différents points démontrent un non-sens écologique et structurel, qu'on nous rabâche au quotidien de fait de la grande société mondiale, mais ce type de projet local y contribue et il faut des choix forts pour préserver nos zones vertes locales et notre bien-être sur Orléans, au lieu de se plaindre que le monde va mal. Agissons déjà de manière logique chez nous ...

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39**

[Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**58 F COM TOURET 10042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par Mme Anaïs TOURET

Arrêter de détruire chaque parcelle de verdure !! Arrêter de racheter des maisons pour en faire des immeubles. Franchement je me demande où nous allons et quelles seront les parcelles de forêts et d'espaces naturels qu'il restera pour nos enfants. Où pourront-ils voir des écureuils ? Dans des zoo ? Où pourront-ils ramasser des feuilles, des marrons, des glands ? Sur de beaux parkings bétonnés ? Merci de garder ce site tel qu'il est ! Vous avez déjà abattu assez d'arbres aux alentours !

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39**

127/225

Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**59 F COM DAMIANO 11042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par M. Stéphane Damiano.

Je note une contradiction majeure, au vu des informations contenues dans le PLUM et ses annexes. Autoriser l'AOP sainte Marie et chemin du cimetière à Combleux rentre en totale contradiction avec le corridor écologique multi trame décrit le long de la Bionne. Toutes les communes bordées par la Bionne respectent, via des zones Naturelles et des zones Agricoles, ce corridor sauf Combleux qui coupe cette trame naturelle avec l'AOP. De plus, le site est :

- enclavé. Les constructions nécessiteraient la création de route d'accès et de parking dans un écosystème fragile.
- occupé par un espace boisé remarquable avec des arbres centenaires.
- occupé par des zones humides essentielles à la biodiversité.
- majoritairement classé en zone inondable à aléas fort à très fort.
- situé dans le périmètre classé Unesco avec une perspective de vue depuis la Loire
- à 40m de ZNIEFF type 1 et 2 et Natura 2000.

Dans un rapport commandé par la Métropole, l'association "Loiret Nature Environnement" confirme que ce corridor écologique des bords de Bionne doit rester à l'état naturel. Enfin, l'ampleur des constructions prévues par le promoteur risque, en plus, de mettre en péril l'économie et l'équilibre sociétal de la commune avec l'arrivée subite d'environ 250 habitants sur un total de 500 habitants. Aussi dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUM soumise à enquête publique souhaite demander la reclassification du site Sainte Marie à Combleux en zones naturelles afin de préserver ce corridor écologique majeur de la métropole d'Orléans.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **COM39***

Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**60 F COM GRIVOT 11042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par M. GRIVOT.

Il serait irresponsable pour n'importe quel élu de signer un permis de construire (donc de bétonisation) sur un site inondable.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **COM39***

Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**61 F COM BOURILLON 11042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par M. Yves BOURILLON

Opposition à l'urbanisation de l'ancien terrain d'IBM. (texte de l'appel à pétition)

. Le terrain est aux 3/4 inondable avec des aléas de fortes hauteurs.

· Face au dérèglement climatique, il est important de garder des zones perméables permettant d'agir comme des zones tampons afin de capter les excès de précipitations et de constituer des îlots de fraîcheur l'été. C'est un poumon vert que nous voulons conserver dans une métropole déjà très urbanisée.

· L'urbanisation de ce site interromprait le corridor écologique existant entre la forêt d'Orléans et la Sologne mettant à mal la biodiversité et la circulation des espèces. (voir les photos de l'OAP Trame verte et bleue)

· Construire 115 logements sur un terrain enclavé est inadapté et accroîtra les problèmes de circulation déjà existants. Bruits, pollutions apporteront des nuisances avec, au-delà des problèmes de circulation, des problèmes de sécurité.

· Ce sont plusieurs centaines de véhicules qui transiteront chaque jour avec les nuisances qui vont avec. Ce volume, non chiffré, est à mettre en regard avec le nombre de logements mais aussi avec l'activité que l'Association l'Escale envisage de développer dans le bâtiment de l'ancien réfectoire (Tiers lieu) dans lequel une centaine de personnes seraient amenées à intervenir quotidiennement · Le projet se fait dans une grande opacité. Le promoteur retenu (Réalités) n'avait recueilli que suffrages des Combleusiens lors d'une journée de présentation des projets en mai 2023.

· De nombreux documents sur le projet ne sont toujours pas accessibles aux Combleusiens comme la promesse de vente signée fin janvier ou l'analyse économique et financière du projet.

· Une proportion importante de Combleusiens et d'habitants de la métropole s'opposent au projet d'urbanisation massive prévu sur le site Sainte Marie a Combleux. Une pétition en ligne contre ce projet d'urbanisation a recueilli déjà plus de 1900 signatures (Pétition. Sauvons le site de Combleux du béton - France. Change.org) et des centaines de signatures manuscrites à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **COM39***

Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**62 F COM LETANNEUR 11042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par M. ou Mme LETANNEUR

Opposition à l'urbanisation de l'ancien terrain d'IBM. (texte de l'appel à pétition)

. Le terrain est aux 3/4 inondable et face au dérèglement climatique, il est important de garder des zones perméables permettant d'agir comme des zones tampons afin de capter les excès de précipitations et de constituer des îlots de fraîcheur l'été. C'est un poumon vert que nous voulons conserver dans une métropole déjà très urbanisée.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39*

[Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**63 F ING LEBRUN 11042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par Mme Jeanne-Rolande LEBRUN.

Demande de requalification. Parcelle ZA 29 et 42.

Propriétaire/occupante depuis septembre 1975 d'une maison sise à Ingré 21 rue des bas champs, nous avons vu, ma famille et moi, se transformer petit à petit notre environnement « campagne » (on moissonnait alors dans les champs en face de nos maisons) en un espace de plus en plus construit, bétonné. Hôtels, entrepôts, commerces ont surgi. Pour la ligne de Tram B des maisons ont été sacrifiées. C'est le progrès !?! Heureusement, il reste encore notre rue ! Avec ses maisons individuelles, ses jardins et ses arbres, autant de refuges pour hérissons, escargots et oiseaux de toutes sortes : merles, geais, pies, un héron (sauvage bien sûr). Qui ne se réjouirait pas du concert que donnent tôt, le matin, au printemps, tous ces petits oiseaux nous régaland de leurs trilles gracieux qui trouvent ici encore de quoi bâtir leurs nids ? Je pourrais aussi souligner l'importance de la préservation des insectes et papillons, et de nos indispensables travailleurs du sol les vers de terre. Vous l'aurez compris, ces envolées simples et sincères sont un plaidoyer pour justifier et appuyer fortement notre souhait de voir ce dernier « espace de nature » être, pour quelques générations encore, qualifié de « zone d'habitation ».

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse ING45*

[Voir analyse de l'observation n° 34](#)

**64 F COM DE SAXCE 11042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par M ou Mme DE Saxcé.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien terrain d'IBM. (texte de l'appel à pétition).

L'ancien site IBN à Combleux doit rester naturel :

. Le terrain est aux 3/4 inondable avec des aléas de fortes hauteurs.

- Face au dérèglement climatique, il est important de garder des zones perméables permettant d'agir comme des zones tampons afin de capter les excès de précipitations et de constituer des îlots de fraîcheur l'été. C'est un poumon vert que nous voulons conserver dans une métropole déjà très urbanisée.
- L'urbanisation de ce site interromprait le corridor écologique existant entre la forêt d'Orléans et la Sologne mettant à mal la biodiversité et la circulation des espèces.
- Construire 115 logements sur un terrain enclavé est inadapté et accroîtra les problèmes de circulation déjà existants. Bruits, pollutions apporteront des nuisances avec, au-delà des problèmes de circulation, des problèmes de sécurité.
- Ce sont plusieurs centaines de véhicules qui transiteront chaque jour avec les nuisances qui vont avec. Ce volume, non chiffré, est à mettre en regard avec le nombre de logements mais aussi avec l'activité que l'Association l'Escale envisage de développer dans le bâtiment de l'ancien réfectoire IBM (Tiers lieu) dans lequel une centaine de personnes seraient amenées à intervenir quotidiennement.
- Le projet se fait dans une grande opacité. Le promoteur retenu (Réalités) n'avait recueilli que 3% des suffrages des Combleusiens lors d'une journée de présentation des projets en mai 2023.
- De nombreux documents sur le projet ne sont toujours pas accessibles aux Combleusiens comme la promesse de vente signée fin janvier ou l'analyse économique et financière du projet
- Une proportion importante de Combleusiens et d'habitants de la métropole s'opposent au projet d'urbanisation massive prévu sur le site Sainte Marie à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39*

[Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**65 F COM BRETON 11042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par M. BRETON Ph.

La modification du PLUM intervient en créant des incohérences nombreuses aux habitants de Combleux, et je veux par cet e-mail vous en citer quelques uns.

- Le nombre d'habitants (au minimum 200) supplémentaires est impossible sans induire obligatoirement un grave déséquilibre dans la population.
- Ce dossier est d'une brutalité sans nom de la part de la Mairie.
- Ce lieu est dans un site classé Unesco, Natura 2000, proche du site classé de Combleux et des 3 ZNIEFF sur la Loire !

- L'accès et la sortie par le chemin du cimetière qui aboutit à un endroit exigu et dangereux du CD 924 - Le lieu de ces constructions inadéquates, il est inondable (2003, 2016) pour des origines différentes : la Loire, la Bionne.
- Dénaturer la zone humide de la Bionne par l'étroitesse induite des constructions
- Que devient la trame verte et bleue qui devait rejoindre la forêt d'Orléans ?
- Une pétition de plus de 2200 personnes a montré l'opposition de très nombreux métropolitains qui apprécient ce lieu de calme et de paix !
- Que dire de la mairie qui refuse de nous donner des documents publics malgré l'injonction de la CADA !
- Que dire du prix de vente au promoteur qui est au montant de la dette de destruction ! - Que dire du bâtiment restant (le restaurant) qui est depuis plus de 18 ans soumis aux intempéries et qu'il a des fissures dans le plancher larges de plus de doigts sur plusieurs dizaines de mètres et qu'il y est fait des fêtes avec un public de 800 personnes.

### Réponse d'Orléans Métropole

*Cf. réponse COM39*

Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**66 F COM MARTINS 10042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par Mme MARTINS

En tant qu'Abraysienne, je suis totalement contre le projet d'urbanisation du site de Sainte-Marie, à Combleux, avec la sortie principale sur Saint-Jean-de-Braye et tous les travaux qui passeront sur ma commune. Il est intolérable, qu'aujourd'hui avec tous les problèmes d'inondations que l'on voit dans différentes régions, on veuille urbaniser et bétonner, alors que nous avons besoin de la Nature ! Le terrain est aux trois quarts inondables avec des aléas de fortes hauteurs. Face au dérèglement climatique il est vital de garder des zones perméables permettant d'agir comme des zones tampons afin de capter les excès de précipitations et de constituer des îlots de fraîcheur l'été. C'est un poumon vert que nous voulons conserver dans une métropole déjà TROP urbanisée ! L'urbanisation de ce site interromprait le corridor écologique existant entre la forêt d'Orléans et la Sologne mettant à mal la biodiversité et la circulation des espèces. Construire 115 logements sur un terrain enclave dont la seule sortie possible envisagée et sur la commune de Saint-Jean-de-Braye est inadapté et accroîtra les problèmes de circulation déjà existants. Bruits, pollutions, apporteront des nuisances avec, au-delà des problèmes de circulation, des problèmes de sécurité je dis non, non, non et non ! Vous les promoteurs vous faites des habitats et détruisez la nature sur des terrains que vous ne voudriez pas vous-même habiter ! Et tout ça pour de l'argent, au détriment, de la nature et du



bien-être, des riverains ! Je suis contre ce projet ! TROP C'EDT TROP ! Alors prenez la BONNE décision !

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39**

[Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**67 F COM BIOT 10042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par Mme Carine BIOT.

Le changement de zonage de l'ancien site lbm est à contre sens de toutes les préconisations actuelles, un pied de nez au changement climatique et une très mauvaise idée tant pour la biodiversité la préservation du paysage, le risque inondation ... Il n'y a même pas à argumenter plus, c'est juste une complète ineptie. Un peu de bon sens parfois ferait du bien.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39**

[Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**68 F COM POULOU 10042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par M. ou Mme POULOU.

Je suis contre la construction de logements sur cette trame verte. Les arguments suivants sont à retenir :

- . Le terrain est aux 3/4 inondable avec des aléas de fortes hauteurs.
- Face au dérèglement climatique, il est important de garder des zones perméables permettant d'agir comme des zones tampons afin de capter les excès de précipitations et de constituer des îlots de fraîcheur l'été. C'est un poumon vert que nous voulons conserver dans une métropole déjà très urbanisée.
- L'urbanisation de ce site interromprait le corridor écologique existant entre la forêt d'Orléans et la Sologne mettant à mal la biodiversité et la circulation des espèces. (voir les photos de l'OAP Trame verte et bleue)
- Construire 115 logements sur un terrain enclavé est inadapté et accroîtra les problèmes de circulation déjà existants. Bruits, pollutions apporteront des nuisances avec, au-delà des problèmes de circulation, des problèmes de sécurité.
- Ce sont plusieurs centaines de véhicules qui transiteront chaque jour avec les nuisances qui vont avec. Ce volume, non chiffré, est à mettre en regard avec le nombre de logements mais aussi avec l'activité que l'Association l'Escale envisage de développer dans le bâtiment de l'ancien réfectoire (Tiers lieu) dans lequel une

133/225

centaine de personnes seraient amenées à intervenir quotidiennement · Le projet se fait dans une grande opacité. Le promoteur retenu (Réalités) n'avait recueilli que suffrages des Combleusiens lors d'une journée de présentation des projets en mai 2023.

· De nombreux documents sur le projet ne sont toujours pas accessibles aux Combleusiens comme la promesse de vente signée fin janvier ou l'analyse économique et financière du projet.

· Une proportion importante de Combleusiens et d'habitants de la métropole s'opposent au projet d'urbanisation massive prévu sur le site Sainte Marie a Combleux. Une pétition en ligne contre ce projet d'urbanisation a recueilli déjà plus de 1900 signatures (Pétition. Sauvons le site de Combleux du béton - France. Change.org) et des centaines de signatures manuscrites à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39**

[Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**69 CL COM LEDUC 11042024** Observation envoyée par courriel par M. Freddy LEDUC, habitant à Saint-Jean-de-Braye.

Je me permets de faire une observation sur le PLUM de Orléans métropole. En effet habitant de Saint Jean de Braye au niveau de la rue de Loire, j'apprends que l'équipe municipale de Combleux avec l'établissement public foncier souhaite céder un foncier à un promoteur. Je suis surpris de cette situation a priori poussée par des motivations économiques au détriment de la politique environnementale de notre pays. En effet le promoteur envisage de créer plus de 90 logements sur le site IBM qui vient d'être complètement renaturalisé et qui de plus se situe entre la bionne et la Loire. Il est certain qu'un aménagement urbain sur ce périmètre va détruire aujourd'hui hui une faune et flore magnifique. Sur ce site vous pouvez observer toute une faune qui est revenue comme oiseaux ou chevreuil. Pire que cela :

Il suffit de regarder ce qui a été fait sur le site IBM du côté de Saint Jean de Braye pour voir l'avenir de Combleux. En effet il faut regarder tous les dépôts sauvages au niveau du bas de la rue de Loire a saint jean de braye pour commencer à comprendre l'évolution du site IBM sur Combleux. Pollution humaine a la place d'une faune et d'une flore sur un site classe de manière environnementale sur les bords de Loire avec une classification Unesco. Au-delà de cela le site doit faire l'objet d'une urbanisation en zone inondable. Même si des mesures compensatoires sont envisageables cela ne correspond pas du tout avec la politique environnementale de notre pays avec les risques sur la population et les biens. Je suis même surpris de la position des politiques locales de par le risque pénal encouru en cas de danger sur les citoyens. Voir la jurisprudence XINTHIA. En conclusion ce projet ne correspond au zéro artificialisation nette souhaité par notre pays et met en

134/225

danger au-delà des destructions de la faune et de la flore, les citoyens. En espérant monsieur le commissaire enquêteur que mes observations feront l'objet d'une réflexion de votre part sur le sujet.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39**

Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**70 CL COM BRETON 11042024** Observation envoyée par courriel par M. BRETON Ph. (Voir l'observation 65 F).

La modification du PLUM intervient en créant des incohérences nombreuses aux habitants de Combleux, et je veux par cet e-mail vous en citer quelques-uns.

- Le nombre d'habitants (au minimum 200) supplémentaires est impossible sans induire obligatoirement un grave déséquilibre dans la population.
- Ce dossier est d'une brutalité sans nom de la part de la Mairie.
- Ce lieu est dans un site classé Unesco, Natura 2000, proche du site classé de Combleux et des 3 ZNIEFF sur la Loire !
- L'accès et la sortie par le chemin du cimetière qui aboutit à un endroit exigu et dangereux du CD 924.
- Le lieu de ces constructions inadéquat, il est inondable (2003, 2016) pour des origines différentes : la Loire, la Bionne.
- Dénaturer la zone humide de la Bionne par l'étroitesse induite des constructions
- Que devient la trame verte et bleue qui devait rejoindre la forêt d'Orléans ?
- Une pétition de plus de 2200 personnes a montré l'opposition de très nombreux métropolitains qui apprécient ce lieu de calme et de paix !
- Que dire de la mairie qui refuse de nous donner des documents publics malgré l'injonction de la CADA !
- Que dire du prix de vente au promoteur qui est au montant de la dette de destruction !
- Que dire du bâtiment restant (le restaurant) qui est depuis plus de 18 ans soumis aux intempéries et qu'il a des fissures dans le plancher larges de plus de doigts sur plusieurs dizaines de mètres et qu'il y est fait des fêtes avec un public de 800 personnes.

En espérant que mon mail ait une réponse (puisque je n'en avais pas eu lors de mes remarques que j'avais soumises à l'issue de l'établissement initial du PLUM).

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39**

135/225

Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**71 CL OMA MAHO 11042024** Observation envoyé par courriel par M. Acin MAHO, Président de la S.A.S JALIMA à Orléans, 5, rue des Quatre fils Aymon.

Pièces jointes au courriel : 2 extraits de plan parcellaire annotés.

Parcelle CK 941 à Orléans.

La parcelle 941 sur l'extrait de cadastre joint est composée d'une partie constructible et d'un cœur d'îlot. Suite à une division du bâti sur la parcelle 799 le CU 045 234 23 02251D nous a été accordée le 12/11/2023 pour la réhabilitation entre autres d'une grange en logement avec un agrandissement possible. Afin de rendre un futur projet plus simple et harmonieux dans le cadre de cette réhabilitation, serait-il possible de modifier lors de la révision du PLUm à venir l'emprise du cœur d'îlot (réduction de 3 mètres comme en exemple sur le document joint ou d'une autre manière afin d'alléger les contraintes de construction.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*Les cœurs d'îlots, au nombre de 701 sur le territoire métropolitain, sont des prescriptions environnementales délimitées au titre de l'article L.151- 23 du Code de l'Urbanisme. Identifiés surtout en milieu urbain présentant une certaine densité, les cœurs d'îlots poursuivent plusieurs objectifs en maintenant des espaces de nature en ville et assurant la préservation de la trame verte. Ainsi, ils garantissent le maintien de continuités écologiques entre plusieurs terrains et jouent le rôle d'interface entre ces espaces écologiques. Ils préservent les espaces qui permettent de lutter contre les « îlots de chaleur » en milieux urbains potentiellement denses et accentuent la résilience du territoire contre le risque inondation, en préservant une bonne perméabilité de ces espaces.*

*Selon les articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme, si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et paysages ou des milieux naturels, alors cela entre dans le champ de la révision.*

*Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans l'avenir proche.*

#### Analyse de la commission d'enquête

Le but de la demande n'est au premier abord pas très précise : « Afin de rendre un futur projet plus simple et harmonieux dans le cadre de cette réhabilitation ». La commission ne dispose pas de toutes les informations mais est très réticente à l'idée d'encourager cette demande de réduction de ce cœur d'îlot.

**72 F COM BOUDONG 11042024** Observation envoyée par le formulaire en ligne par M. ou Mme BOUDONG.

Le projet se fait dans une opacité importante. Le promoteur retenu (Réalités) n'avait recueilli que 3% des suffrages des Combleusiens lors d'une journée de présentation des projets par la municipalité en mai 2023. Les informations concernant la promesse de vente signée ne sont pas communiquées (ni accessibles) aux combleusiens. EPFLI et Mairie se renvoient la balle ! Des arbres ont cependant bien été abattus sur le site, alors qu'une étude environnementale est censée être en cours ! L'urbanisation intense de cette zone est contre nature. Construire sur un corridor écologique est incompatible à sa préservation et en contradiction avec l'OAP trame verte et bleue. Préservons un peu de nature à proximité d'Orléans ... Pour le bien de Tous !!!

### Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

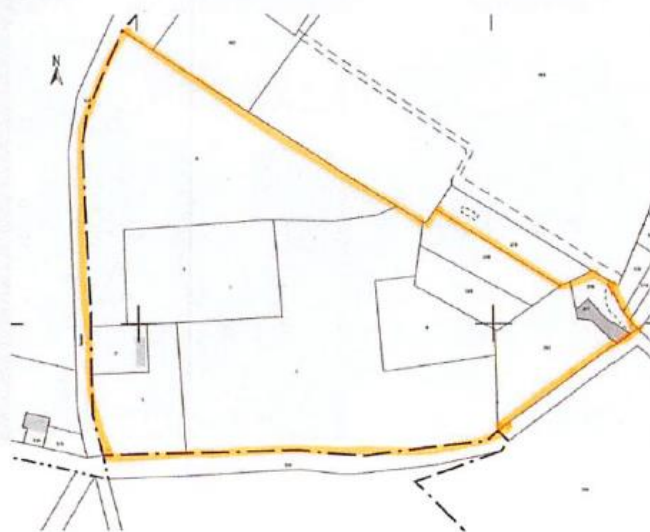
**73 L CHA GALLY 08042024** Lettre recommandée avec avis de réception datée du 3 avril 2024, envoyée au siège de la Métropole par le cabinet d'avocats « Sonia Krovnikoff – Flora Gally ».

Lettre accompagnée d'un dossier qui concerne la SCI La Peignerie de Beaumont et la propriété située à Chanteau, 1160, rue des Rasles. Le dossier comprend des photos, des extraits de plan et divers ? Les parcelles concernées sont B 1 à 5, 276, 277 et 279 à 281.

Je suis le conseil de Messieurs Gérard et Romain LONLAS et de la SCI LA PEIGNERIE DE BEAUMONT, représentée elle-même par ses dirigeants, Monsieur Gérard LONLAS et Madame Martine LONLAS née KERVAN, qui souhaitent faire les observations suivantes dans le cadre de la modification du PLUM, au stade de l'enquête publique.

#### I - Contexte

La famille LONLAS est propriétaire de longue date d'une propriété située à CHANTEAU (45400), Lieudit « La Peignerie », 1160 rue des Rasles, cadastrée section B numéros 1 à 5 et 276, 277 et 279 à 281.



(Pièce 1 : extrait du plan cadastral)



Monsieur Gérard LONLAS a acquis la propriété de ce bien par donation de son père, suivant acte notarié du 24 janvier 1976 (pièce 1 : acte de donation).

Il a cédé la parcelle B n°2 à la SCI LA PEIGNERIE DE BEAUMONT qu'il a constitué avec son épouse (pièce 2 : acte de vente du 4 août 2001) et fait une donation des autres parcelles en nue-propiété à ses enfants, et notamment à son fils Romain, les parcelles sises au lieudit « La Peignerie » (pièce 3 : acte de donation du 29 juin 2012).

Sur la parcelle B n°2, une seule maison est édiflée classée comme « élément bâti remarquable » (Cahier communal de Chateau – 1285 rue des Hauts Bois – La Peignerie).



Sur les deux corps de bâtiments figurant initialement dans les actes de propriété, un seul subsiste, la maison principale, d'une surface habitable de 110 m<sup>2</sup>.



La SCI LA PEIGNERIE DE BEAUMONT envisage de créer une extension de la maison existante, attenante à l'habitation actuelle.

La propriété de la SCI LA PEIGNERIE DE BEAUMONT est située en zone A du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM).

Les règles d'affectation des sols sur la parcelle cadastrée B n°2 ne permettent aucune évolution de l'habitation actuelle.

En outre, elles ne correspondent pas à l'occupation du bien par la famille LONLAS, qui n'a jamais exercé d'activité agricole sur sa propriété depuis son acquisition.

Monsieur LONLAS souhaiterait pouvoir créer une extension attenante à la maison.

Enfin, son épouse, qui est infirmière libérale, projette d'exercer son activité à son domicile et d'ouvrir un cabinet nécessitant la création d'une extension au bâtiment existant.

#### I- Demande de STECAL

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme prévoit que :

*« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions;*

*(...)*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.»*

En l'espèce, les dispositions figurant en pages 226 et suivantes du règlement du PLUM prévoient s'agissant de la zone A :



2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

En l'espèce, le règlement du PLUM prévoit :

*« ARTICLE A-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS*

*Dans la zone A, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'elles s'insèrent dans le paysage et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols:*

*(...)*

*2. les extensions, annexes et réhabilitations des constructions existantes, à la date PLUM du 07/04/2022, hors secteur agricole protégé de type « ZAP », « AOC », « PAEN », etc., relevant de la sous-destination Logement dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une distance maximale de 25 m de l'habitation existante et qu'elles n'aient pas pour effet la création d'un logement supplémentaire. »*

*(...)*

*Dans le secteur A-S, sont en outre autorisées, les sous-destinations Logement Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Hôtels ».*

*(...)*

*Le changement de destination du bâti identifié au règlement graphique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, notamment en matière de gestion discrète des aires de stationnement, et de ne concerner que les seules sous-destinations Logement, Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Restauration, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et Hôtels, dans la limite de 25 chambres. »*

Dans l'hypothèse où il ne serait pas fait droit à la demande de création d'un STECAL, Monsieur LONLAS et la SCI LA PEIGNERIE DE BEAUMONT demandent un changement de destination du bâtiment existant, qui comprendra deux sous-destinations :

- Logement
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

#### DESCRIPTION DE LA ZONE

« La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces, de limiter leur mitage et de favoriser le fonctionnement pérenne des exploitations agricoles. La reconnaissance de constructions existantes, à usage non agricole, et de projets limités, sans incidence sur la vocation de la zone peut toutefois être autorisée, sous certaines conditions. »

#### ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone A aura pour vocation de réserver les espaces à un usage strictement nécessaire à une activité agricole et **autoriser les évolutions limitées de bâtiments non agricoles en zone A.**

#### « SECTORISATION DE LA ZONE

La zone A comprend 8 secteurs aux vocations distinctes, dont 7 correspondant à plusieurs « Secteurs de Taille et de Capacité Limitée » (STECAL) :

(...)

- A-S, correspondant à une recherche de préservation, de valorisation et de développement de **bâtiments à valeur patrimoniale sans usage agricole (STECAL)** »

La propriété de la famille LONLAS s'inscrit dans ce contexte, puisque la maison familiale est classée comme « élément bâti remarquable » (Cahier communal de Chanteau – 1285 rue des Hauts Bois – La Peignerie).

La famille LONLAS souhaite créer une extension de taille limitée (48 m<sup>2</sup>), en forme de « L », adossée au bâtiment actuel, de même hauteur et présentant les mêmes caractéristiques que la maison existante, permettant de créer un espace de vie supplémentaire et un cabinet d'infirmière libérale.

Ce projet n'est pas de nature à porter atteinte à la vocation de la zone.

Pour se faire, ils sollicitent la reconnaissance de la construction existante, non affectée à l'usage agricole, et la création d'un STECAL sur la parcelle cadastrée B n°2.

## II - Demande de changement de destination

Aux termes des dispositions de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme :

«1. —» Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut:

(...)

*2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

En l'espèce, le règlement du PLUM prévoit :

*« ARTICLE A-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS*

*Dans la zone A, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'elles s'insèrent dans le paysage et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols :*

*(...)*

*2. les extensions, annexes et réhabilitations des constructions existantes, à la date PLUM du 07/04/2022, hors secteur agricole protégé de type « ZAP », « AOC », « PAEN », etc., relevant de la sous-destination Logement dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une distance maximale de 25 m de l'habitation existante et qu'elles n'aient pas pour effet la création d'un logement supplémentaire. »*

*(...)*

*Dans le secteur A-5, sont en outre autorisées, les sous-destinations Logement Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Hôtels ».*

*(...)*

*Le changement de destination du bâti identifié au règlement graphique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, notamment en matière de gestion discrète des aires de stationnement, et de ne concerner que les seules sous-destinations Logement, Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Restauration, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et Hôtels, dans la limite de 25 chambres. »*

Dans l'hypothèse où il ne serait pas fait droit à la demande de création d'un STECAL, Monsieur LONLAS et la SCI LA PEIGNERIE DE BEAUMONT demandent un changement de destination du bâtiment existant, qui comprendra deux sous-destinations :

- Logement
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Comme il a été exposé précédemment, le projet consiste à créer une extension de taille limitée, en forme de « L », attenant au bâtiment actuel, de même hauteur et présentant les mêmes caractéristiques que la maison existante.

Cette extension sera destinée à l'habitation et à l'exercice d'une activité d'infirmière libérale.

Ce changement de destination ne sera donc pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

---

### Réponse d'Orléans Métropole

*Le STECAL et le changement de destination, conformément aux articles L.151-13 et L151-11 du Code de l'Urbanisme, sont des outils règlementaires permettant à titre exceptionnel aux Plans Locaux d'Urbanisme, de reconnaître l'existence d'activités et de projets autres qu'agricoles en zones A.*

*L'extension d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) comme la reconnaissance d'un changement de destination doit recevoir l'avis (conforme ou simple) de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).*

*Le projet de modification n° 2 du PLUM a été présenté dans la séance en date du 20 février 2024. Toute évolution concernant un STECAL ou un changement de destination nécessite un nouveau passage auprès de cette instance, c'est pourquoi Orléans Métropole propose de réétudier cette demande lors d'une procédure de modification ultérieure du PLUM.*

### Avis de la Commission d'enquête

La Commission est favorable à l'étude de cette demande et qu'elle soit soumise à la CDPENAF lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUM. L'extension de surface relativement modeste et l'activité de service (infirmière libérale) associée peuvent être appréciées favorablement. L'élément le plus contraignant semble être le bon dialogue architectural à trouver entre l'extension et ce bâtiment classé « élément de bâti remarquable ».

**74 F COM GRESSIER 11042024** Observations transmises par le Formulaire en ligne par M. ou Mme GRESSIER habitant à Boigny-sur-Bionne.



Opposition à l'urbanisation de l'ancien terrain d'IBM. (Texte de l'appel à pétition identique à celui de l'observation n° 61)

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**75 F COM REUX 11042024** Observations transmises par le Formulaire en ligne par Madame Anna REUX habitant à Saint-Jean-de-Braye.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien terrain d'IBM. (Texte de l'appel à pétition identique à celui de l'observation n° 68)

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**76 CL ING GUILLERY 11042024** Observation transmise par courriel par M. Christophe GUILLERY

Annule la demande formulée en 16\_CL\_ING

Je reviens vers vous suite au rendez-vous que J'ai eu ce matin au cadastre d'Ingré. Je vous confirme annuler ma demande formulée lors de mon précédent mail. Merci de ne pas en tenir compte.

**77 L FLA BERNERT DIRECTION DES DOUANES 08042024** Lettre envoyée à la Maire de Fleury-les-Aubrais pour l'informer du courrier envoyé au président de la commission d'enquête : Voir aussi l'observation n°43\_CL\_FL A.

Je souhaite également formaliser une demande complémentaire qui n'a pas été abordée lors de cette réunion : en cas de nouvelle construction sur les parcelles voisines de celle occupée par la douane place de l'Abbé Pasty, je m'oppose à ce que les fenêtres soient créées du côté de notre parcelle. La confidentialité et la sécurité de ce type de service opérationnel est une priorité absolue pour mon administration.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Le site de de la Direction des Douanes relève du domaine privé de l'état, ainsi le PLUM s'y applique pleinement. Si une autre législation, indépendante de celle de l'urbanisme, devait s'appliquer sur le site, elle viendrait en complément des règles édictées par le PLUM sans que ce dernier ne remette en cause les droits liés aux missions de service public exercées.*

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été définies sur l'ensemble du territoire métropolitain. Celles-ci permettent une traduction spatialisée des orientations du Projet d'Aménagement et de*

*Développement Durable (PADD), sur des sites de projet précis et en fonction des partis d'aménagement spécifique à chaque secteur. Elles entendent ainsi permettre la mise en œuvre d'opération d'ensemble assurant une urbanisation organisée et adaptée aux différents contextes locaux, dans une perspective de modération de la consommation d'espace et d'intégration paysagère et fonctionnelle qualitative. Elles s'appliquent dans un rapport de compatibilité. Ainsi, une telle disposition ne peut intervenir dans le cadre d'une OAP. Dans le droit commun, les covisibilités sont gérées par le Code Civil, notamment ses articles 657,662, 676 et 677 et le PLUM est plus restrictif que le PLUM.*

*Dans ce cadre, Orléans Métropole ne peut accéder à cette demande.*

#### Analyse de la commission d'enquête

Pas de commentaires complémentaires par rapport à ceux énoncés par Orléans Métropole. Les travaux de rénovation de cet immeuble devrait être l'occasion, pour la direction des douanes d'intégrer des dispositifs qui préservent la confidentialité de ses activités.

**78 A R FLA PROUTEAU 11042024** Observation écrite sur le registre par M. Bernard PROUTEAU

Nous confirmons le zonage du PLUM zone A (agricole) au 53 rue de Curembourg à Fleury les Aubrais.

Hors de question qu'il retourne en UI. Ancien site BIV à conserver impérativement. Cette zone A doit retourner dans le patrimoine de notre commune.

Le PLUM dernier à confirmer notre souhait zone A.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*La modification n° 2 du PLUM n'a pas pour objet de modifier le zonage au 53 rue de Curembourg, dont une partie est déjà classée en UAE3-U et une autre partie est en A.*

#### Analyse de la commission d'enquête

Le 53 rue de Curembourg est l'adresse de la parcelle référencée BM 1032 dont plus du tiers de sa surface (côté est de la parcelle) est en zonage agricole. L'autre partie (côté ouest) est en zone d'activités économiques UAE3-U. Le projet de modification n° 2 du PLUM ne modifie pas le zonage pour cette parcelle.

**78 B R SDV PROUTEAU 11042024** Observation écrite sur le registre de Saint-Denis-en-Val par M. Bernard PROUTEAU

Je trouve très étrange que 2 hectares de terre et de foncier situés en zone inondable en bord de Loire soit de nouveau à terme constructibles !!!!

Les inondations de cet hiver devraient conforter notre position.

Pas de construction en terre inondable !!!

### Réponse d'Orléans Métropole

A partir du projet d'intérêt général de 1994, du premier plan de prévention du risque d'inondations de 2001, révisé en 2015, l'Etat a fixé les possibilités et impossibilités de construction dans le val de Loire inondable, sous forme d'une servitude d'utilité publique nommée « Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), annexée au PLUM. Celle-ci s'impose juridiquement au PLUM.

Le PLUM ne pourrait pas interdire l'urbanisation d'un site sur le fondement d'un risque alors que la servitude d'utilité publique, conçue pour le prévenir, n'interdit pas toute construction. Par ailleurs, Orléans Métropole a développé une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique "Risques naturels et santé urbaine" afin de garantir la résilience des constructions dans ces secteurs. Toutefois, Orléans Métropole rappelle que l'objet de cette observation ne relève pas directement du champ de compétence du PLUM.

En effet, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation relève de la compétence de l'Etat et s'agissant d'une Servitude d'Utilité Publique, le PLUM doit s'y conformer malgré les imperfections alléguées dudit document. Par ailleurs, les sujets à caractères techniques relatifs au projet ainsi que ceux relatifs aux autorisations d'urbanisme relèvent du champ de compétence de la commune. Il est ainsi conseillé de se rapprocher de ces deux acteurs pour répondre à l'ensemble des demandes.

### Analyse de la commission

Le PPRI n'interdit pas, pour le secteur du « Petit Brûlis », les constructions mais prescrit les conditions de leur réalisation. Par exemple : pas de locaux sensibles en rez-de-chaussée et premier plancher haut à au moins 2,50 m de hauteur.

**79 F COM ALZY 11042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M. Alain ALZY habitant à Orléans.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM.

Arrêtons de bétonner et gardons ce lieu comme poumon vert si près de la Loire classé au patrimoine de l'Unesco et cet ancien village de pêcheurs.

### Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**80 F COM VALLEE 11042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M. VALLEE habitant à Saint-Jean-de-Braye.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien terrain d'IBM. (Texte de l'appel à pétition identique à celui d'autres l'observations).



Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**81 F COM COUSTY 11042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M. ou Mme COUSTY habitant à Saint-Jean-de-Braye.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien terrain d'IBM. (Texte de l'appel à pétition identique à celui d'autres l'observations).

Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**82 F COM HERBRETEAU 11042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M. ou Mme HERBRETEAU habitant à Saint-Jean-de-Braye.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien terrain d'IBM. (Texte de l'appel à pétition identique à celui d'autres l'observations).

Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**83 CL OLV TRICHET 11042024** Observation transmise par courriel par M. Jean TRICHET habitant Olivet.

Pièces jointes à ce courriel : plans parcellaires annotés et colorés.

Je fais suite à la visite que j'ai rendue, hier après-midi 10 avril 2024, en la mairie d'Olivet, à deux commissaires enquêteurs, au sujet du trace du périmètre AOP, pour des parcelles me concernant. Celles-ci se trouvent dans la zone «la Fosse le Roi (cf. Plan n° 1) et portent les références cadastrales N° 997, 976, 329 et 330 (cf. plan n°1).

-1. Il y a lieu d'ajouter au plan cadastral l'emplacement d'un bâtiment de stockage construit sur la parcelle n°997, ainsi que la position d'une porte qui donne accès au chemin qui constitue la partie NW de la parcelle n° 330.

-2. Sur les parties NW des trois parcelles n° 976, 329 et 330, indiquées en couleur orangée sur le Plan n°1,

J'ai planté (1) il y a une cinquantaine d'années un grand Orme issu de l'Orme qu'a planté Duhamel du Monceau dans son domaine de Denainvilliers et qui possède, a ce titre et à mes yeux, un caractère historique, (2) il y a une vingtaine d'années un Gingko biloba également d'intérêt historique car issu du Gingko du jardin botanique de Montpellier et, enfin, (3) un Sequoia, planté il y a une dizaine d'années.

Or, si je me réfère au plan n°2, il est prévu que ces trois zones soient incluses à l'intérieur du périmètre d'OAP prévu pour l'aménagement de la zone de construction

prévue dans cette zone et qu'elles soient destinées à constituer une bordure végétalisée d'une partie de cette zone.

Du fait de la présence des arbres décrits ci-dessus, cette zone est donc déjà végétalisée et est destinée à le rester (je m'en porte garant). Il m'intéresse également de conserver la partie « orangée » de la parcelle n°330 - qui n'a pas reçu d'arbre nouveau que j'y aurais planté - car elle constitue la sortie naturelle de l'arrière de ma propriété (parcelle n° 997), par l'intermédiaire de la porte déjà existante donnant sur ce chemin.

En conclusion, et pour les raisons qui viennent d'être explicitées, je demande donc que ces trois parties « orangées » des parcelles 976, 329 et 330 ne soient pas incluses dans le périmètre OAP de la zone de construction future.

### Réponse d'Orléans Métropole

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle permettent une traduction spatialisée des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sur des sites de projet précis et en fonction des partis d'aménagement spécifiques à chaque secteur. Elles entendent ainsi permettre la mise en œuvre d'opérations d'ensemble assurant une urbanisation organisée et adaptée aux différents contextes locaux, dans une perspective de modération de la consommation d'espace, d'intégration paysagère et fonctionnelle qualitative.*

*La réduction du périmètre de l'OAP telle que demandée ne peut intervenir post-enquête publique, et ce, sans concertation avec la commune concernée. Ainsi, Orléans Métropole ne peut accéder à cette demande.*

*Concernant la problématique liée au cadastre, le PLUM se base sur les données cadastrales transmises par les délégations compétentes de l'Etat. Dans ce cadre, Orléans Métropole conseille de se rapprocher de ces services.*

### Analyse de la commission

Cette demande de réduction de l'OAP mérite d'être examinée dans le cadre d'une évolution future.

**84 CL ING LEBRUN 11042024** Observations envoyées par courriel par Mme Jeanne Rolande LEBRUN habitant au 21, rue des Bas-Champs à Ingré.

Voir aussi les observations n° 63, 45, 46.

Propriétaire/occupante depuis septembre 1975 d'une maison sise à Ingré 21 rue des bas champs, nous avons vu, ma famille et moi, se transformer petit à petit notre environnement « campagne » (on moissonnait alors dans le champ en face de nos maisons) en un espace de plus en plus construit, bétonné. Hôtels, entrepôts, commerces ont surgi. Pour la ligne de Tram B des maisons ont été sacrifiées. C'est le progrès !?! Heureusement, il reste encore notre rue ! Avec ses maisons individuelles,

148/225

ses jardins et ses arbres, autant de refuges pour hérissons, escargots et oiseaux de toutes sortes : merles, geais, pies, un héron (sauvage bien sûr). Qui ne se réjouirait pas du concert que donnent tôt, le matin, au printemps, tous ces petits oiseaux nous régaland de leurs trilles gracieux qui trouvent ici encore de quoi bâtir leurs nids ? Je pourrais aussi souligner l'importance de la préservation des insectes et papillons, et de nos indispensables travailleurs du sol les vers de terre. Vous l'aurez compris, ces envolées simples et sincères sont un plaidoyer pour justifier et appuyer fortement notre souhait de voir ce dernier « espace de nature » être, pour quelques générations encore, qualifié de « zone d'habitation ».

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **ING63**

Analyse de la commission : [Voir analyse de l'observation n°34](#)

**85 F COM FAURE 12042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par Mme Caroline FAURE habitant à Chécy.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien terrain d'IBM.

Bonjour, Je me permets de vous écrire afin de vous exprimer ma totale opposition concernant ce projet de construction de 115 logements sur l'ancien site d'IBM à Combleux. À la vue de la crise climatique actuelle avec les risques environnementaux que cela peut engendrer je n'arrive pas à comprendre que l'on puisse autoriser de bétonner/urbaniser une zone naturelle, poumon vert naturel, riche en biodiversité et qui est utile à la perméabilité des sols. Je ne comprends pas que l'on puisse autoriser de mettre 115 logements dans une telle zone qui a un risque d'inondations aux 3/4 (voir inondations en mai 2015). Je ne comprends pas que l'on puisse encore autoriser un tel chantier sans prendre en compte les conséquences en termes de circulation routière, pollution, nuisances sonores, sécurité etc que cela pourrait engendrer. Pour conclure je ne comprends pas cette volonté de vouloir encore et détruire le peu d'espace vert qui existe dans un environnement qui est plus qu'urbanisé.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **COM39** - [Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**86 R OLV TRICHET 19032024** Observation écrite sur le registre d'Olivet par M. Jean TRICHET. Voir observation n°83 sur le même sujet.

Je souhaiterais que la limite prévue au plan d'OAP au fond de mon jardin soit reculée de 6 mètres environ, afin de préserver deux arbres d'ornement et historiques (orme de Duhamel du monceau et ginkgo issu du jardin botanique de Montpellier). Je m'engage à les conserver dans l'avenir s'ils mes sont « rendus ». Le déplacement se ferait en direction du SE. Cette parcelle est située dans le quartier de la fosse le roi.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

Cf. réponse **OLV83**

**87 R OLV BARRET ASSOCIATION IMANIS 19032024** Observation écrite sur le registre d'Olivet par Mme Sandra BARET pour l'association IMANIS.

Voir observation n°1 sur le même sujet.

Comme stipulé lors de la concertation avec modification N°2 du PLUM de novembre dernier ; Nous avons repris l'ancien hôtel Kyriad situé sur la parcelle AZ0036, rue de Bourges à Olivet, afin de répondre au besoin d'équipement social sur la commune des personnes en situation de grande précarité et nécessitant un accueil assorti de traitements médicaux, parfois lourds. A ce jour, la zone UAE2 ne permet pas d'accueillir ce type d'équipement. Nous demandons une modification de ce zonage.

*Réponse d'Orléans Métropole*

*Cf. réponse OLV01*

Analyse de la commission : [Voir analyse de l'observation n°1.](#)

**88 R OMA ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE 10042024** déposée par écrit sur le registre d'Olivet par M. Michel LAFFAILLE pour l'association Syndicale libre l'Orée II.

Monsieur Michel LAFFAILLE, membre du conseil syndical de l'OREE II de l'ensemble « Orées de Sologne » à la Source et mandataire titulaire de l'OREE II au sein de l'association syndicale libre (ASL) de l'ensemble des quatre « OREE ». Sur la problématique des clôtures donnant exclusivement sur le domaine public, une réflexion a été engagée sur les clôtures en haie vive prévues aux règlements des copropriétés du fait du pèrissement des arbustes constituant ces haies. Si la hauteur d'1,80 m fixée par le règlement du PLUM est bien sûr acceptée, les matériaux occultants, soit haie vive végétale résistante, soit une grille avec un festonnage de lattes métalliques vert foncé, éventuellement un grillage recevant des brins tenus par un fil de fer torsadé, devraient être la règle pour l'ensemble de la zone pavillonnaire du sud de la Source, en tout cas au moins pour l'ensemble de l'Orée de Sologne.

J'espère que cette légère modification au règlement du PLUM en ce qui concerne les clôtures donnant sur la voie publique pourra être entérinée, dans le respect d'une harmonie d'ensemble, qui en même temps exclura toute sorte de canisses, planches de bois (interdites) ou toiles, quels qu'en soient les coloris.

*Réponse d'Orléans Métropole*

*Cf. réponse OMA 15 – CE* : [Voir l'analyse au début du chapitre 5-2 – Sujet 6 page 85](#)

**89 R OLV MARTINEZ 10042024** Observation écrite sur le registre d'Olivet par M. Yves MARTINEZ qui a remis une note dactylographiée retranscrite ci-dessous et agrafée dans le registre.

Monsieur Yves MARTINEZ (Olivet Ecologique Autrement) :

Dépose un papier sur les « réserves foncières pour défaut d'alignement » et limites de séparabilité.

Après l'enquête publique sur la suppression de plus d'une trentaine d'alignements de voies sur Olivet, nous voyons l'apparition de la notion de réserves foncières pour défaut d'alignement. Ceci ne peut être un contournement des décisions du Conseil Constitutionnel condamnant la prise de terrain gratuite ou presque pour alignement.

Autre sujet l'application de la loi sur l'artificialisation des sols semble aller contre les réflexions sur l'aspect longères dans certains quartiers d'Olivet. L'uniformisation des règles au sein de la métropole risque de faire disparaître la spécificité de notre commune.

Qu'elle semble loin l'époque où ces approches étaient débattues préalablement au sein de la commune.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*La gestion des alignements est encadrée par le code de la voirie routière, notamment son article L 112-1 et non par le PLUM. De même, les conditions d'acquisition du foncier ne sont pas directement liées au PLUM mais aux modalités retenues par le bénéficiaire.*

*La longère est une forme architecturale présente sur l'ensemble des communes de la métropole, que les règles du PLUM reconnaissent parfois même comme élément de patrimoine à préserver. Il ne semble pas y avoir de corrélation directe entre les règles du PLUM et la disparition des longères. La préservation des physionomies et paysages communaux est assurée dans le PLUM par les cahiers communaux qui permettent de garantir la spécificité de l'aspect extérieur des constructions.*

**90 A R OLV MORENO 10042024** Observation écrite sur le registre d'Olivet par Mme Marie-Thérèse MORENO :

Je souhaite savoir le devenir de l'emplacement réservé K0034, face à la parcelle 412 à Olivet.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*Orléans Métropole informe que le projet de modification n°2 du PLUM n'a pas pour objet de modifier l'ER K034, dont le projet est un accès, au bénéfice de la commune d'Olivet.*

#### Avis de la Commission d'enquête :

(Feuille de zonage n° 76) Cet emplacement réservé correspond à un élargissement d'un accès existant, prolongé par un sentier existant, vers la zone naturelle. Cet emplacement réservé n'est pas concerné par le projet de modification n°2 du PLUM.

**90 B R SCY MORENO 10042024** Observation écrite sur le registre d'Olivet par Mme Marie-Thérèse MORENO :

Je souhaite savoir ce que va devenir la zone agricole entre Villeneuve les Saints-Pères et la Taquinerie à saint Cyr en Val. Réserves foncières ??

*Réponse d'Orléans Métropole*

*Orléans Métropole informe que le projet de modification n°2 du PLUM n'a pas pour objet de modifier le zonage du secteur dit « Ferme des Saints*

*Pères – Villeneuve-Taquinerie » dont le zonage est agricole.*

Avis de la Commission d'enquête :

La commission n'a pas de commentaire complémentaire à apporter.

**91 F COM RIVIERE 12042024** Observation transmise par le formulaire électronique par M ou Mme RIVIERE habitant à Combleux.

Vu les attendus du PLUM, c'est une erreur manifeste de mettre en zone constructible l'ancien site IBM puisque la vallée de la Bionne aurait dû être prise en compte pour ce qu'elle représente. La Bionne ne peut pas se résumer à un écoulement d'eau mais elle doit être considérée en tant que corridor qui nécessite un espace naturel important sur ses bords. Ceci est en contradiction totale avec le dossier environnemental de la Métropole et l'urbanisation du site, telle qu'envisagée, porterait un préjudice conséquent à la biodiversité.

En l'état actuel des choses, le projet est inacceptable et mérite d'être revu et corrigé dans l'intérêt et le bienfait de cette zone naturelle et boisée pour tous les habitants de la Métropole, notamment du fait du changement climatique. On ne peut sacrifier cet espace au nom d'un choix tout à fait contestable.

Le site Sainte-Marie à Combleux est situé en trame verte et bleue au sein d'un corridor écologique majeur reliant la forêt d'Orléans au nord et la Sologne au sud par le passage par la Bionne, le canal d'Orléans et la Loire. Les orientations générales d'aménagement de ce secteur sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais. Le document OAP Trame verte et bleue (Pièce 3.3.0 du PLUM) mentionne l'importance de prendre en compte les aspects environnementaux et durables de la trame verte et bleue. L'OAP a pour objectif de garantir le maintien des continuités écologiques du territoire ainsi que sa diversité de paysages, tout en structurant leur développement. La trame verte et bleue constitue un outil d'aménagement du territoire visant à établir un corridor écologique cohérent et fonctionnel permettant aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire et de se reposer, assurant ainsi leur survie et le maintien des services écosystémiques rendus par la biodiversité et les milieux naturels. L'orientation 2.2.4, concernant les corridors écologiques et secteurs à enjeux, prévoit de préserver et de reconstituer les corridors écologiques ainsi que de compléter le maillage des sous-trames en présence. Les diapositives ci-jointes localisent précisément les secteurs à préserver ;

152/225

Le site Sainte Marie à Combleux fait partie d'un secteur à enjeux écologiques, identifié en tant que corridor écologique multi-trames (bleue, verte et noire) et faisant partie d'une zone humide à préserver :

Le secteur de la Bionne est inclus dans les secteurs à enjeux écologiques

La zone à urbaniser sur le site Sainte Marie Chemin du cimetière (1AU-R4 & 1AU-R1) à Combleux du PLUM tel qu'il est prévu également dans l'OAP sectoriel Sainte Marie Chemin du cimetière est en contradiction avec l'OAP trame verte et bleue (préservation du corridor écologique multi-trames et secteur à enjeux écologiques).

Aussi dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUM soumise à enquête publique je souhaite demander la reclassification du site Sainte Marie à Combleux (qui est actuellement entièrement en zone à urbaniser) en y intégrant des zones naturelles afin de préserver ce corridor écologique majeur de la métropole d'Orléans conformément aux recommandations de l'association Loiret Nature Environnement (en PJ) et de l'OAP Trame Verte et Bleue relative à la préservation des corridors écologiques et des secteurs à enjeux écologiques.

Voici également quelques arguments supplémentaires (et non exhaustifs) donnés à titre d'exemple que vous pouvez reprendre et arranger en fonction de vos convictions : La municipalité n'a engagé aucune démarche de concertation avec les habitants de Combleux concernant le projet immobilier. Le projet s'est fait dans une grande opacité. Le promoteur retenu (Réalités) n'avait recueilli que 3% des suffrages des Combleusiens lors d'une journée de présentation des projets par la municipalité en mai 2023. De nombreux documents sur le projet ne sont toujours pas accessibles aux Combleusiens comme la promesse de vente signée fin janvier ou l'analyse économique et financière du projet Sainte Marie (avec les coûts d'investissement et de fonctionnement à prévoir pour Combleux). Le terrain est au 3/4 inondable avec des aléas de fortes hauteurs, incompatible à des constructions en 2024. (voir document en PJ PLUM 2024)

Face au dérèglement climatique, il me semble important de garder des zones perméables permettant d'agir comme des zones tampons afin de capter les excès de précipitation l'hiver et de constituer des îlots de fraîcheur et un poumon vert l'été dans une métropole déjà très urbanisée. Construire sur un corridor écologique est incompatible à sa préservation et en contradiction avec l'OAP trame verte et bleue (Pièces 3.3.0 & 3.3.1a du PLUM) : l'urbanisation de ce site interrompra le corridor écologique existant entre la forêt d'Orléans et la Sologne (voir Pièce jointe : Blocage du corridor écologique à Combleux). Les zones humides le long de la Bionne seront menacées en cas d'urbanisation massive à proximité. En particulier, la création de l'emplacement réservé F006 du PLUM à Combleux prévoyant un aménagement pour la création d'un cheminement (piéton, vélo) le long de la Bionne est incompatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (Pièce n°3.3.0) et impliquerait l'abattage d'une centaine d'arbre. Les recommandations de Loiret Nature Environnement du 26 mars 2024 sur La Bionne et ses rives confirment ce point : « Pour que le corridor aquatique reste fonctionnel, il faut que les espèces qui se déplacent ou vivent le long de la rivière puissent y trouver nourriture et refuge. Aucun cheminement le long de l'eau ne doit être



aménagé. Une zone de végétation spontanée doit être maintenue sur une quinzaine de mètres de large de part et d'autre de la rivière ... » Voir recommandations LNE du 26 mars en Pièce Jointe.

Aberation de construire autant de logements collectifs et d'activités dans un petit village de 500 habitants (Le promoteur Réalités prévoit de construire des logements collectifs sur la terrasse en bord de Loire ainsi qu'en zone inondable, 50 logements individuels pour l'APHL sur 1 hectare à côté du cimetière, dans l'ancien restaurant IBM il est prévu d'accueillir des Kinés, une Crèche, des Logements pour artistes, un Tiers Lieux, un restaurant, les marinières, une entreprise sociale de 60 salariés ... ) et cela sur un terrain enclavé : la seule sortie possible du site pour les voitures passerait par le chemin du cimetière, ce qui posera des problèmes de circulation et de sécurité. Par ailleurs l'ensemble de ces activités et logements nécessitera la construction de réseaux, de voies de circulations et de parking augmentant d'autant l'emprise au sol : incompatible sur un site identifié comme secteur à enjeux écologique OAP trame verte et bleue (Pièces 3.3.0 & 3.3.1a du PLUM). Le site bénéficie de nombreuses protections, de classement et d'inscription : Limitée au sud par la Loire et au nord est par la Bionne, traversée par le canal d'Orléans, la commune de Combleux est un site reconnu à travers plusieurs labels :

Site classé : Le « Site de Combleux » a été reconnu site classé par arrêté préfectoral du 14 octobre 1988 au titre de caractère et intérêt paysager. « Au point de vue paysager, un des plus riches de l'agglomération Orléanaise, au cœur de la « coulée verte » qui traverse d'Est en Ouest l'aire du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme d'Orléans. Ce paysage constitue également un témoin très éloquent de l'économie et de l'histoire du Val de Loire, patrimoine dont la réputation plusieurs fois séculaire dépasse très largement les frontières. Paysage très largement boisé et sauvage. Sensibilité : Il faudrait conserver ce site en l'état. > Le classement est une protection forte permettant de conserver la valeur artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque du site. Le projet d'urbanisation sur le site de Sainte Marie à Combleux aura un impact négatif sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site. Inscrit dans le périmètre UNESCO : Le site est situé dans le périmètre « Val de Loire » inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000 au titre des paysages culturels vivants. Cette inscription reconnaît au site une « Valeur Universelle Exceptionnelle » (V.U.E.) fondée sur la densité de son patrimoine monumental, architectural et urbain, l'intérêt du paysage fluvial et la qualité exceptionnelle d'expressions paysagères héritées de la Renaissance et du siècle des Lumières. Le promoteur envisage de construire des logements collectifs sur la terrasse en bord de Loire ce qui par leur hauteur et leur matériau altèrera inéluctablement la Valeur Universelle Exceptionnelle du site. A proximité du site, Combleux bénéficie d'une protection Natura 2000 et ZNIEFF de type 1 : Avec la Bionne, le site Sainte-Marie a une connexion naturelle avec la Loire ce qui procure au site de Combleux un refuge naturel à préserver dans son ensemble. Compte tenu de ces multiples classements, nous considérons que le projet d'urbanisation du site de Sainte Marie à Combleux aura un impact négatif sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site de Combleux. Une majorité de Combleusiens s'oppose fermement au projet d'urbanisation massive prévu sur le site Sainte Marie à Combleux. Une pétition en ligne contre ce projet d'urbanisation a déjà recueilli plus

154/225

de 1900 signatures (Pétition. Sauvons le site de Combleux du béton - France. Change.org) et 500 signatures manuscrites à Combleux. Une page Facebook (2) Facebook témoigne également du soutien des habitants de la Métropole ainsi que l'Association de Défenses du Site de Combleux comptant une centaine d'adhérents et de nombreux sympathisants. Dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUM soumise à enquête publique, je souhaite demander une révision de la classification du site Sainte Marie à Combleux actuellement entièrement en zone à urbaniser en y intégrant des zones naturelles afin de préserver l'intérêt patrimonial et naturel du site de Combleux conformément aux recommandations de l'association Loiret Nature Environnement (en PJ) et de l'OAP Trame Verte et Bleue relative à la préservation des corridors écologiques et secteurs à enjeux écologiques.

*Les pièces jointes citées ont été transmises dans une autre observation.*

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**92 D ING LE PENNEC 12042024** Document remis à la mairie d'Ingré par Christiane LE PENNEC habitant 23 rue des Bas Champs à Ingré.

Merci de prendre en considération les remarques et demandes que nous avons formulées oralement aux Commissaires enquêteurs Bien que les parcelles occupées par les habitations du 15 au 27 bis ne soient pas a priori concernées par les modifications, nous souhaitons faire part de propositions quant à leur destination.

Elles sont en effet étiquetées « susceptibles de changer de destination », alors que nous pensons que les considérations environnementales nouvelles devraient induire la requalification de ce secteur en « zone d'habitation pérenne ». Une plus grande attention est portée à l'entrée des villes, pour mettre en évidence la qualité de vie et l'inclusion des activités dans la vie quotidienne. Situées à l'entrée de la ville, ces 9 habitations offrent un équilibre intéressant entre zone d'activité et zone d'habitation, entre bâti et espaces verts. Les 3 longères de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle qui y figurent à côté d'habitations plus modernes illustrent l'évolution d'une activité rurale d'Ingré en ville. De plus, à l'heure où l'évolution climatique rappelle la nécessité de préserver voire développer les espaces de verdure, les photos aériennes montrent que cette zone offre une bonne diversité d'arbres y compris fruitiers, de jardins potagers, de pelouse naturelle également, qu'il serait dommage de menacer. L'ensemble est certainement plus accueillant que des bâtiments commerciaux. La présence de ces habitations n'a pas empêché le développement d'activités commerciales notamment ni celles des transports et n'empêcherait pas une éventuelle évolution de ceux-ci vers le futur pôle culturel d'Ingré en traversant la zone d'activité. La requalification de ce secteur en zone d'habitation pérenne que nous proposons permettrait également que la zone d'activité reste encadrée par une zone d'habitation Rue des bas Champs à l'est, Rue de Champigny /Rue de la Bigottière

à l'ouest, et le mélange habitation/activités/ verdure garderait à la ville son caractère humain.

*Réponse d'Orléans Métropole*

*Cf. réponse **ING45***

Analyse de la commission : **Voir Observation n° 34**

**93 D ING GUILLOT 12042024** Document remis à la mairie d'Ingré par Mme et M GUILLOT Philippe habitants 25 rue des Bas-Champs à Ingré.

Merci de prendre en considération les remarques et demandes qui ont été formulées oralement aux commissaires enquêteurs. Bien que les parcelles occupées par les habitations du 15 au 27 ter ne soient pas a priori concernées par les modifications, nous souhaitons faire part de propositions quant à leur destination. Elles sont en effet étiquetées « susceptibles de changer de destination », alors que nous pensons que les considérations environnementales nouvelles devraient induire la requalification de ce secteur en « zone d'habitation pérenne ». Situées à l'entrée de la ville, ces habitations offrent un équilibre intéressant entre zone d'activité et zone d'habitation et illustrent l'évolution d'une activité rurale dans un environnement commercial. La requalification de ce secteur en zone d'habitation pérenne que nous proposons permettrait également que la zone d'activité reste encadrée par une zone d'habitation et le mélange habitation/activités/verdure garderait à la ville son caractère humain.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **ING45***

Analyse de la commission : **Voir observation n°34**

**94 D ING LEBRUN 12042024** Document déposé à la mairie d'Ingré, signé par Mme Jean-Rolande LEBRUN habitant 21 rue des Bas Champs à Ingré.

Document déjà transmis voir observation n° 84 ci-avant.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **ING45***

**95 D ING SAIZ 12042024** Document remis à la mairie d'Ingré et signé par Mme SAIZ Pierrette au nom de Mme Madeleine LIBIER demeurant 15, rue des Bas-Champs à Ingré.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **ING45***

**96 D ING LEROY 12042024** Document remis à la mairie d'Ingré et signé par M.LEROY Jean-Paul habitant 19, rue des Bas-Champs à Ingré.

Suite à l'enquête menée sur les parcelles du 15 au 27bis rue des Bas-Champs à Ingré, je suis très surpris de l'éventualité de modification de notre zone d'habitation en zone commerciale. « Pas friand » des déménagements, j'ai trouvé en près de 30 ans d'habitation le temps de m'attacher à ce coin de verdure. Car cette péninsule verdoyante de haies, arbres, arbres fruitiers pour le bonheur des pies, ramiers, rouges gorges etc. voire hérissons.

La politique gouvernementale étant de rendre plus agréable l'entrée de nos villes, j'émet quelques réticences à votre nouveau concept. Nos touristes qui sortent à

157/225

Orléans-Centre ont-ils besoin d'une zone de bardage et de béton sans aucune vie le weekend et même en semaine ??

Il y a certainement plus d'opportunité à développer une zone commerciale plus près du centre.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **ING45***

**97 F MAR GERMAIN 12042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M. GERMAIN habitant à Mardié. Concerne la parcelle ZO 24.

Plan cadastral joint.

Propriétaire d'une parcelle sise rue de la Garenne à Mardié, j'ai sollicité récemment le service d'Urbanisme de la commune pour m'enquérir de la possibilité de construire. Dans l'attente de leur réponse et connaissant le lien entre PLU et PLUm, je viens par la présente confirmer notre souhait. Cette parcelle ZO n°24 boisée est située en première ligne et fait face au récent clos de l'Aumône. Comme ce dernier, il bénéficie de toutes les commodités de la ville et est desservi par les réseaux ad-hoc, Tout à l'égout comme Borne incendie. Jouxant les maisons du clos de l'aumône distantes de 6 mètres, nous souhaiterions investir dessus pour notre retraite moyennant nous pensons une modification de zonage.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*La parcelle cadastrée ZO 24 est située en zone N (naturelle) du PLUM. La zone N, correspond aux espaces naturels du territoire, dont l'objectif est la préservation des espaces naturels participant au cadre de vie et à la trame verte du territoire et dont les aménagements ne doivent pas remettre en cause le caractère naturel des lieux. L'article R.151-24 du Code de l'urbanisme précise que peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, notamment :*

- *Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; (...)*
- *Soit de leur caractère d'espaces naturels*
- *Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; (...)*

*Par ailleurs, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de réduire une zone naturelle. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans un avenir proche.*

Analyse de la commission d'enquête

La demande d'extension de la constructibilité à cette parcelle serait un accord pour une extension de l'urbanisation sur une zone naturelle. Orléans Métropole devrait aussi accorder la constructibilité à toutes les parcelles dans la même situation. La

158/225

Commission d'enquête désigné par le Président du tribunal administratif d'Orléans par décision n° E23-195/45 du 22 décembre 2023 – Président D. Melczer – Membres titulaires : M. Badaire – JC. Poirier

préservation des zones naturelles et agricoles s'impose d'une manière très rigoureuse à toutes les collectivités.

**98 F COM COLOMES 12042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par Mme Carole COLOMES habitant à Saint-Jean-de-Braye.

Ce site doit rester naturel. La zone à été sur urbanisée, les espaces naturels détruits. Sans ce dernier espace naturel, la faune et la flore seront irrémédiablement éliminés du dernier lieu sans construction du bord de Loire entre Orléans et Chécy. Les communes de St Jean de braye et Combleux sont saturées de nouveaux logements, générant un désert de service sans aucun médecin, service, commerce, écoles. La qualité de vie doit être préservée de toute nouvelle tentative d'urbanisation, nous n'en pouvons plus !! Ne détruisons pas ce dernier espace rendu à la vie sauvage. Arrêtez ce projet immédiatement svp, il n'est pas acceptable en 2024 que des responsables politiques sérieux valident un projet aussi irrespectueux des citoyens et de la nature.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**99 F COM DE FAVERI 13042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M. Anthony DE FAVERI habitant Saint-Jean-de-Braye

Dans le cadre du projet d'urbanisation de l'ancien site IBM de Combleux, je comprends qu'il est demandé une modification du PLUM. Je pense que l'urbanisation de ce site est un non-sens écologique absolu dans la mesure où il est envisagé de créer 110 logements dans une zone aujourd'hui naturelle, en zone Natura 2000. Les projets du promoteur Réalités sont, sur le papier, toujours agréables à regarder, mais dans les faits, nous nous retrouvons souvent avec des immeubles immondes et beaucoup de goudron, très loin des exercices d'architectes. Je ne suis pas habitant de Combleux mais avouons que ce serait dénaturer cette commune et son environnement que d'accéder à la demande des élus pour urbaniser cette zone. Les Combleusiens sont opposés au projet et je les comprends. La motivation est uniquement financière puisque la municipalité a fait l'acquisition du terrain d'IBM pour un euro symbolique mais a très mal évalué le coût de déconstruction et se retrouve à devoir vendre au plus offrant (Réalités) dont la densification en est la contrepartie économique logique. En bref : zone Natura 2000, village de Combleux, problèmes de circulation, biodiversité (il y a des castors sur cette zone)... Nous perdrons beaucoup à urbaniser ce dernier îlot de verdure à l'est de la métropole.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**100 F COM JOLY 13042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M. Philippe JOLY habitant à Saint Jean de Braye.

Je suis contre ce projet d'urbanisation intensive dans ce site. N'est-il pas classé « Patrimoine mondial de l'Unesco ». Préservons ce qu'il nous reste et que nous offre la Nature dans cet ancien village de mariniers. Malheureusement je ne me fais pas d'illusion contre le pouvoir des bétonneurs dont est déjà victime notre ville de SJDB . La lutte sera dure mais les élections nous éclaireront sur l'avis des citoyens sur le sujet . Espérons-le !

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**101 F COM ARGENTI 13042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M. ou Mme Argenti habitant à Saint-Jean-de-Braye.

Préserver Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**102 F COM LAVENAS 14042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par Mme Estelle LAVENAS habitant à Saint-Jean-de-Braye.

Je pense que face au dérèglement climatique, il est important de garder des zones perméables permettant d'agir comme des zones tampons afin de capter les excès de précipitations et de constituer des îlots de fraîcheur l'été. C'est un poumon vert que nous voulons conserver dans une métropole déjà très urbanisée et qui ne cesse de le devenir de plus en plus, à mon plus grand désarroi....

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**103 F COM BISSONNET 14042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M. Hervé BISSONNET habitant à Orléans.

Pourquoi parler d'écologie et de développement durable et laisser construire des dizaines de logements sur l'ancien site IBM de Combleux, qui plus est dans une zone inondable. Les animaux présents vont disparaître lors de la construction de ce lotissement et des différentes activités qui vont nécessiter le passage de nombreux véhicules sur la seule petite route possible. Adieu le poumon vert de l'Est orléanais... D'un côté un fait des grands discours sur la nécessité de ne plus bétonner, mais lorsque les intérêts financiers des copains sont là, il n'y a plus personne... J'espère donc de tout cœur que pour une fois, le bon sens et la protection de la nature l'emporteront sur la politique et les intérêts personnels.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*



**104 F COM GODIER 14042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M. ou Mme GODIER habitant à Saint-Jean-de-Braye

... nous sommes opposés au projet de construction du site Sainte-Marie à Combleux pour plusieurs raisons :

- Un projet d'une telle envergure (115 logements) nécessite des axes de circulations conséquents. Or, le terrain de construction est enclavé et il n'existe que quelques possibilités d'accès :
  - Une voie à Combleux d'une seule voiture de large entre un terrain privé et un cimetière débouchant sur une rue déjà trop empruntée.
  - Une rue récente sur la commune de Saint-Jean de Braye remontant le quartier Sainte-Marie. Cette rue est très empruntée et n'est pas en mesure d'accueillir plus de voitures sans un gros réaménagement. Actuellement, il n'y a la place que pour une seule voiture en largeur. Les trottoirs de cette rue sont également très empruntés par les habitants du quartier et par les promeneurs souhaitant rejoindre la Loire. Un trafic dense n'est donc pas préférable.
  - La construction d'un pont au-dessus de la Bionne sur la commune de Saint-Jean de Braye rejoignant une rue pour le moment trop petite pour accueillir un trafic de cette ampleur.
- Il serait donc préférable de choisir une autre proposition que ces trois-là. Cependant, mis à part la construction d'une nouvelle route sur un terrain privé, il n'y a pas vraiment de solution. Dans tous les cas, le passage engendré par le projet de construction sur ce terrain enclavé entraînerait de fortes nuisances pour le voisinage telles que le bruit, la pollution, des bouchons (notamment sur l'avenue Pierre et Marie Curie et sur l'avenue d'Orléans qui sont très empruntées aux heures de bureau).
- Ce terrain est sujet aux inondations comme en 2003 ou en 2016 (Photos en pièces jointes). Lors de ces inondations, les bâtiments IBM (actuellement détruits) se sont retrouvés noyés dans 1,10 m d'eau (source : un ancien salarié IBM). Nous ne souhaitons pas cela aux futurs acquéreurs. Est-on sûr que les assurances suivront ?
  - Le doublement de la population de Combleux entraînerait forcément une augmentation de demande de places en école, or actuellement, toutes les écoles des environs sont saturées (de la maternelle au lycée).
  - Pour finir, initialement, le terrain devait rester un espace naturel formant un corridor écologique entre la forêt d'Orléans et la Sologne et servant de zone tampon en cas de grosses précipitations.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**105 F COM MICHAUD 15042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par Mme Nathalie MICHAUD habitant à Combleux, qui conteste l'emplacement réservé F006.

Pièce jointe : Courriel de Loiret Nature Environnement au maire de Combleux.

Je me permets de contester l'emplacement réservé F006 à Combleux avec la création d'un cheminement (une promenade) le long de la Bionne dont un extrait du PLUM d'Orléans est présenté en pièce jointe : PLUM Combleux ER F006.

Propriétaire des parcelles 775 et 828 en bord de Bionne à Combleux, sur un terrain classé en zone N et soucieux de préserver les espaces naturels, nous sommes les témoins discrets d'une vie sauvage foisonnante autour de la rivière. Les abords de la Bionne abritent une diversité remarquable d'espèces, telles que des canards, des poules d'eau, des castors, des chevreuils, des martins-pêcheurs, des hérons, et bien d'autres encore...

Nous contestons l'emplacement réservé F006, car nous estimons que la création d'un cheminement le long de la Bionne perturbera et mettra en péril la faune et la flore présente sur ce secteur.

Pour réaliser cet aménagement, il sera d'abord nécessaire d'abattre plus d'une centaine d'arbres en bord de la Bionne, dont plusieurs sont centenaires. De plus, afin de permettre la circulation des piétons et des cyclistes, une stabilisation du sol par l'ajout de remblais sera indispensable. Cet aménagement risque de détruire les zones humides ainsi que leur précieux équilibre écologique.

En outre, la présence fréquente de piétons et de cyclistes le long de la Bionne chassera définitivement les espèces présentes, compromettant ainsi la continuité de ce corridor écologique dans cette zone.

Pour sécuriser notre terrain en zone Naturelle, nous serons malheureusement contraints de mettre en place une clôture le long du cheminement prévu, entravant ainsi la libre circulation des espèces.

Je me permets également pour justifier ma demande de suppression de l'emplacement réservé F006 de vous communiquer les recommandations de l'association de Loiret Nature Environnement pour une bonne prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels sur la Bionne et ses rives :

Recommandations de l'association Loiret Nature Environnement sur la Bionne et ses rives :

Par un courrier public adressé au maire de Combleux le 26 mars 2024 par l'association Loiret Nature Environnement par Madame Marie-des-Neiges de Bellefroid, faisant suite à l'Inventaire de Biodiversité de la Commune sur la période 2022-2023, l'association propose des recommandations essentielles pour une bonne prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels sur le secteur de l'ancien site IBM (pièce jointe à ce document : Courriel LNE au maire de Combleux 26 mars 2024). Voici ce qui est indiqué en particulier sur la Bionne et ses rives :

« Pour que le corridor aquatique reste fonctionnel, il faut que les espèces qui se déplacent ou vivent le long de la rivière puissent y trouver nourriture et refuge. Aucun cheminement le long de l'eau ne doit être aménagé. Une zone de végétation spontanée doit être maintenue sur une quinzaine de mètres de large de part et d'autre de la rivière. C'est d'autant plus important de préserver ce tronçon de Bionne qu'il y a déjà un chemin tout le long de la berge, à l'aval du site IBM

162/225

jusqu'à la confluence avec le canal. Il est important de favoriser l'installation d'une végétation herbacée variée, fournie et fleurie dans les secteurs les plus ensoleillés. Par endroits, la ripisylve pourrait être ponctuellement restaurée (favoriser l'implantation d'aulnes ou de saules ou d'autres essences indigènes du bord de l'eau – le cas échéant, replanter quelques arbres) sans oublier de maintenir quelques ouvertures pour l'ensoleillement de la lame d'eau. Au moins deux ponts permettent de voir la rivière. Il n'est donc pas indispensable d'aménager d'autres points de vue... »

Ces précisions apportées par l'association Loiret Nature Environnement quant à la préservation du secteur de la Bionne à Combleux sont claires : Aucun cheminement le long de l'eau ne doit être aménagé.

Le projet de création d'un cheminement le long de la Bionne tel qu'il avait été prévu avec l'emplacement réservé F006, est en contradiction avec les recommandations formulées par l'association Loiret Nature Environnement.

OAP trame verte et bleue :

Le secteur de la Bionne est situé en trame verte et bleue au sein d'un corridor écologique majeur reliant la forêt d'Orléans au nord et la Sologne au sud par le passage traversant le canal d'Orléans et la Loire. Les orientations générales de ce secteur sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Le document OAP Trame verte et bleue (Pièce 3.3.0 du PLUM) mentionne l'importance de prendre en compte les aspects environnementaux et durables de la trame verte et bleue. L'OAP a pour objectif de garantir le maintien des continuités écologiques du territoire ainsi que sa diversité de paysages, tout en structurant leur développement. La trame verte et bleue constitue un outil d'aménagement du territoire visant à établir un corridor écologique cohérent et fonctionnel permettant aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire et de se reposer, assurant ainsi leur survie et le maintien des services écosystémiques rendus par la biodiversité et les milieux naturels.

L'orientation 2.2.4, concernant les corridors écologiques et secteurs à enjeux, prévoit de préserver et de reconstituer les corridors écologiques ainsi que de compléter le maillage des sous-frames en présence. Le secteur de la Bionne fait partie d'un secteur à enjeux écologiques, identifié en tant que corridor écologique multi-frames (bleue, verte et noire) et faisant partie d'une zone humide à préserver. Voir document OAP trame verte et bleue en pièce jointe.

Dans l'OAP sectorielle Sainte Marie et chemin du cimetière, il est précisé à la page 80, pour une prise en compte environnementale et durable (Paysage et Trame Verte et Bleue) que tout le long de la Bionne, les berges seront préservées tant pour leur intérêt paysager qu'écologique. Cette mention n'est pas suffisante au regard de l'OAP Trame Verte et Bleue qui prévoit aussi de préserver les abords de la Bionne sur une distance significative de chaque côté des berges. L'association Loiret Nature Environnement recommande une largeur de préservation du corridor écologique

163/225

d'environ 15 mètres de chaque côté des berges.

De ce fait la création de l'emplacement réservé F006 du PLUM à Combleux prévoyant un aménagement pour la création d'un cheminement le long de la Bionne est incompatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (Pièce n°3.3.0).

Le projet de création d'un cheminement le long de la Bionne tel qu'il avait été prévu avec l'emplacement réservé F006, est en contradiction avec les recommandations formulées par l'association Loiret Nature Environnement et les objectifs environnementaux sur ce secteur définis dans le document OAP Trame verte et bleue comme nous l'avons précisé précédemment.

Aussi dans le cadre de cette enquête publique, je souhaiterais que soit prise en compte la suppression de l'emplacement réservé F006 à Combleux lors de la prochaine modification du PLUM.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**106 F COM GIMENEZ 15042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M ou Mme GIMENEZ habitant à Orléans.

Texte d'opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM déjà transmis avec une autre observation.

[Réponse d'Orléans Métropole Cf. réponse COM39 –](#)

[Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2](#)

**107 F COM SANCHEZ 15042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M. Jonathan SANCHEZ habitant à Chécy.

Il faut laisser le site d'IBM en l'état, c'est le seul endroit « en ville » où l'on peut croiser des chevreuils de temps en temps.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**108 F COM JUTTEAU 15042024** Observation transmise par le formulaire en ligne par M ou Mme B. JUTTEAU habitant à Orléans.

Un plan d'urbanisation est prévu sur le site de l'ancien terrain IBM à Combleux. A cet endroit ce serait une aberration de construire des logements. Cette zone est une zone humide de la vallée de la Bionne qui fait la jonction entre la Forêt d'Orléans et la Loire. Toute l'année beaucoup d'habitants de la métropole d'Orléans profitent de cet endroit privilégié pour venir se promener en dehors des agglomérations urbaines. En plus le village de Combleux verrait sa population doubler ce qui n'est pas sans conséquences sur les infrastructures de la commune et sur la pollution que cela engendrerait. Il faut laisser ces espaces libres et naturels.

**109 CL COM CREUSILLET 12042024** Courriel envoyé par M. Gérard CREUSILLET

Objet : Terrain lié au site IBM.

Ce terrain m'a été transmis par héritage il y a une cinquantaine d'années suite au décès de ma grand-mère, l'ayant gardé pendant ces années, et confiée à un agriculteur, il l'a entretenu et cultivé pendant cette période.

Ce terrain est situé sur la commune de COMBLEUX pour une surface de 12 000 m<sup>2</sup> environ, classé en zone de culture lieu-dit Poinville ; le cultivateur (80 ans) ayant pris sa retraite, j'ai donc décidé de le mettre en vente via l'agence ORPI située à CHECY

Après renseignement auprès des domaines, le prix du m<sup>2</sup> pour ce terrain classé en zone de culture est de 0,40 € du m<sup>2</sup>, alors que le terrain à bâtir, est d'environ 200 € du m<sup>2</sup> ; j'ai donc pris la décision de le mettre en vente, en « terrain de loisirs » pour un prix de 17 € du m<sup>2</sup> ; ceci avec l'accord de l'agence.

Après quelques temps un ou deux mois environs, deux clients se sont intéressés à ce terrain pour le parcage de chevaux ; mais après renseignements auprès de la mairie, un droit de préemption était mis sur ce terrain, ce qui ruinait les ambitions de ces futurs acheteurs.

Suite à ce problème, j'ai pris rendez-vous avec Mr le maire de COMBLEUX pour lui demander si la préemption sur ce terrain allait durer longtemps, il m'a été dit que la commune avait confié l'achat de ce terrain à un organisme indépendant (l'EPFLI), qui traite à la place, et pour le compte de la commune de COMBLEUX.

J'ai donc pris rendez-vous auprès des gens de l'EPFLI, qui se sont déplacés pour voir ce terrain, là, une discussion a eu lieu sur place, avec ces personnes, qui m'ont confirmé l'intérêt qu'ils portaient à ce terrain, mais que l'achat pourrait se faire après décision de leur hiérarchie, sur une base de 15 € du m<sup>2</sup>, si le terrain restait en terrain de culture, mais qu'une évolution sur le prix pourrait être envisageable, en cas de modification du classement, en zone urbanisable. Après quelques années d'attente, un compromis de vente a été signé en l'étude de Me ALLEGRET notaire à SAINT JEAN DE BRAYE, pour un prix de 15 € du m<sup>2</sup> ; La vente a été réalisée deux ans plus tard à la même étude. Cette opération s'est faite, sans me tenir avisé sur les changements de classement en zone urbanisable du dit terrain, effectués, soit par le conseil municipale, soit par la métropole. L'évolution de ce dossier, je l'ai apprise par la presse, car l'EPFLI va revendre ce terrain à la société « REALITE » pour un prix de 40 € du m<sup>2</sup> ; société qui va viabiliser ce terrain avec celui du site de sainte Marie anciennement IBM pour une surface globale de 11 hectares.

En conclusion, je pense que j'ai été spolié pour cette affaire, qu'une partie est due à ma négligence de n'avoir pas suivi ce dossier avec toute la rigueur que ce dossier méritait.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**110 CL MAR GERMAIN 12042024** Courriel transmis par M. Guy Germain

Parcelle ZO24- Mardié et évolution zonage

Cadastre Mardié-Parcelle 24.jpg; Terrain-24-Marque.jpg

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **MAR97***

**Voir observation n° 97 ci-avant. Demande identique.**

**111 CL COM LEPAGE 13042024** Courriel transmis par M. Gilbert LEPAGE

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**112 CL COM TESSIER 13042024** Courriel transmis par Mme Karine TESSIER

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**113 CL COM PHILIPPE 13042024** Courriel transmis par Mme Annette PHILIPPE

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**114 CL COM MOGUILEVSKY 14042024** Courriel envoyé par M. Gérard MOGUILEVSKY habitant Combleux.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**115 CL COM BONINSEGNA ADSC 14042024** Courriel envoyé par Mme Jocelyne BONINSEGNA

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**116 CL COM BERNE 14042024** Courriel envoyé par M. François BERNE habitant Saint-Jean-de-Braye.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**117 CL COM DUPIN 14042024** Courriel envoyé par M. Laurent DUPIN

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**118 CL COM BARRON 14042024** Courriel envoyé par Mme Marie-Claire BARRON habitant à Combleux.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**119 CL COM MICHAUD 15042024** Courriel envoyé par Mme Nathalie MICHAUD habitant à Combleux.

Opposition à l'Emplacement Réserve ER F006 à Combleux pour création d'un sentier au bord de la Bionne. Pièces jointes : extrait de plans et pièces déjà présente dans d'autres observations.

Je me permets de contester l'emplacement réservé F006 a Combleux avec la création d'un cheminement (une promenade) le long de la Bionne dont un extrait du PLUM d'Orleans est présente en pièce jointe : PLUM Combleux ER F006  
Propriétaire des parcelles 775 et 828 en bord de Bionne a Combleux, sur un terrain classe en zone N et soucieux de préserver les espaces naturels, nous sommes les témoins discrets d'une vie sauvage foisonnante autour de la rivière.

Les abords de la Bionne abritent une diversité remarquable d'espèces, telles que des canards, des poules d'eau, des castors, des chevreuils, des marins-pêcheurs, des hérons, et bien d'autres encore ...

Nous contestons l'emplacement réservé F006, car nous estimons que la création d'un cheminement le long de la Bionne perturbera et mettra en péril la faune et la flore présente sur ce secteur. Pour réaliser cet aménagement, il sera d'abord nécessaire d'abattre plus d'une centaine d'arbres en bord de la Bionne, dont plusieurs sont

167/225



centenaires. De plus, afin de permettre la circulation des piétons et des cyclistes, une stabilisation du sol par l'ajout de remblais sera indispensable. Cet aménagement risque de détruire les zones humides ainsi que leur précieux équilibre écologique. En outre, la présence fréquente de piétons et de cyclistes le long de la Bionne chassera définitivement les espèces présentes, compromettant ainsi la continuité de ce corridor écologique dans cette zone.

Pour sécuriser notre terrain en zone Naturelle, nous serons malheureusement contraints de mettre en place une clôture le long du cheminement prévu, entravant ainsi la libre circulation des espèces. Je me permets pour justifier ma demande de suppression de l'emplacement réservé F006 de vous communiquer les recommandations de l'association de Loiret Nature Environnement pour une bonne prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels sur la Bionne et ses rives : Recommandations de l'association Loiret Nature Environnement sur la Bionne et ses rives : Par un courrier public adresse au maire de Combleux le 26 mars 2024 par l'association Loiret Nature Environnement par Madame Marie-des-Neiges de Bellefroid, faisant suite à l'Inventaire de Biodiversité de la Commune sur la période 2022-2023, l'association propose des recommandations essentielles pour une bonne prise en compte de la biodiversité et des milieux naturels sur le secteur de l'ancien site IBM (pièce jointe a ce document : Courriel LNE au maire de Combleux 26 mars 2024). Voici ce qui est indiqué en particulier sur la Bionne et ses rives : « Pour que le corridor aquatique reste fonctionnel, il faut que les espèces qui se déplacent ou vivent le long de la rivière puissent y trouver nourriture et refuge.

Aucun cheminement le long de l'eau ne doit être aménagé. Une zone de végétation spontanée doit être maintenue sur une quinzaine de mètres de large de part et d'autre de la rivière. C'est d'autant plus important de préserver ce tronçon de Bionne qu'il y a déjà un chemin tout le long de la berge, à l'aval du site IBM jusqu'à la confluence avec le canal. Il est important de favoriser l'installation d'une végétation herbacée variée, fournie et fleurie dans les secteurs les plus ensoleillés. Par endroits, la ripisylve pourrait être ponctuellement restaurée (favoriser l'implantation d'aulnes ou de saules ou d'autres essences indigènes du bord de l'eau - le cas échéant, replanter quelques arbres) sans oublier de maintenir quelques ouvertures pour l'ensoleillement de la lame d'eau.

Au moins deux ponts permettent de voir la rivière. Il n'est donc pas indispensable d'aménager d'autres points de vue ... ». Ces précisions apportées par l'association Loiret Nature Environnement quant à la préservation du secteur de la Bionne à Combleux sont claires : Aucun cheminement le long de l'eau ne doit être aménagé. Le projet de création d'un cheminement le long de la Bionne tel qu'il avait été prévu avec l'emplacement réservé F006, est en contradiction avec les recommandations formulées par l'association Loiret Nature Environnement. OAP trame verte et bleue : Le secteur de la Bionne est situé en trame verte et bleue au sein d'un corridor écologique majeur reliant la forêt d'Orléans au nord et la Sologne au sud par le passage traversant le canal d'Orléans et la Loire. Les orientations générales de ce secteur sont précisées par l'OAP Enjeux écologiques et Trame Verte et Bleue en particulier pour les réservoirs et espaces relais.

Le document OAP Trame verte et bleue (Pièce 3.3.0 du PLUM) mentionne l'importance de prendre en compte les aspects environnementaux et durables de la trame verte et bleue. L'OAP a pour objectif de garantir le maintien des continuités écologiques du territoire ainsi que sa diversité de paysages, tout en structurant leur développement. La trame verte et bleue constitue un outil d'aménagement du territoire visant à établir un corridor écologique cohérent et fonctionnel permettant aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire et de se reposer, assurant ainsi leur survie et le maintien des services écosystémiques rendus par la biodiversité et les milieux naturels. L'orientation 2.2.4, concernant les corridors écologiques et secteurs à enjeux, prévoit de préserver et de reconstituer les corridors écologiques ainsi que de compléter le maillage des sous-trames en présence. Le secteur de la Bionne fait partie d'un secteur à enjeux écologiques, identifié en tant que corridor écologique multi-trames (bleue, verte et noire) et faisant partie d'une zone humide à préserver. Voir document OAP trame verte et bleue en pièce jointe. Dans l'OAP sectorielle Sainte Marie et chemin du cimetière, il est précisé à la page 80, pour une prise en compte environnementale et durable (Paysage et Trame Verte et Bleue) que tout le long de la Bionne, les berges seront préservées tant pour leur intérêt paysager qu'écologique.

Cette mention n'est pas suffisante au regard de l'OAP Trame Verte et Bleue qui prévoit aussi de préserver les abords de la Bionne sur une distance significative de chaque côté des berges. L'association Loiret Nature Environnement recommande une largeur de préservation du corridor écologique d'environ 15 mètres de chaque côté des berges. De ce fait la création de l'emplacement réservé F006 du PLUM à Combleux prévoyant un aménagement pour la création d'un cheminement le long de la Bionne est incompatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (Pièce n°3.3.0).

Le projet de création d'un cheminement le long de la Bionne tel qu'il avait été prévu avec l'emplacement réservé F006, est en contradiction avec les recommandations formulées par l'association Loiret Nature Environnement et les objectifs environnementaux sur ce secteur définis dans le document OAP Trame verte et bleue comme nous l'avons précisé précédemment.

Aussi dans le cadre de cette enquête publique, je souhaiterais que soit prise en compte la suppression de l'emplacement réservé F006 à Combleux lors de la prochaine modification du PLUM.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**120 CL COM CREUSILLET 15042024** Courriel envoyé par M. Gérard CREUSILLET habitant à Combleux.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**121 CL COM BERNADAT 15042024** Courriel envoyé par Mme et M. Jean-Claude et Michèle BERNADAT.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**122 CL COM ASSOCIATION DE DEFENSE DU SITE DE COMBLEUX 15042024** Courriel envoyé par M. Hervé Douceron, Président de l'Association de Défense du Site de Combleux, Christophe Le Bail, Trésorier, Sophie Vacher, Secrétaire.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

Pièces jointes.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**123 CL COM MICHAUD 15042024** Courriel envoyé par Mme Nathalie MICHAUD habitant à Combleux, en complément de son message (voir observation n°119 ci-avant) et transmet en pièce jointe une note du 26 mars 2024 de Loiret Nature Environnement déjà reçue par la commission.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**124 CL COM LE BAIL 15042024** Courriel envoyé par M. Christophe LE BAIL reçu par les commissaires enquêteurs lors de la permanence à Saint-Jean-de-Braye le 6 avril 2024.

Opposition à l'emplacement réservé ERF006. Pièces jointes.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**125 L LCH MARCADET CHATEAU DU ROLLIN 15042024**

Demande identique à l'observation n°47 arrivé par courriel, voir les commentaires qui y ont été apportés.

**126 F OMA MARTIN 15042024** Observation envoyée sur le formulaire en ligne par MMme Rémy et Nicole MARTIN habitant Orléans.

Les haies poussent bien sous les arbres .... il faudrait une réglementation concernant les clôtures .... Car on voit des horreurs qui parfois défigurent l'environnement .... Le plus joli entourage d'une maison est la plantation d'une haie diversifiée .. que l'on plante petite et qui pousse très vite ... mais il faut l'entretenir !!!!!!!

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse 15\_OMA – Voir début chapitre 5-2 sujet 2*

**127 F COM PARMENTIER 15042024** Observation envoyée sur le formulaire en ligne par M Gilles PARMENTIER habitant à Combleux.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM 39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**128 F COM BRUNAUD 15042024** Observation envoyée sur le formulaire en ligne par M BRUNAUD JP habitant à Saint Jean de Braye.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM 39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**129 F COM MISSERI 15042024** Observation envoyée sur le formulaire en ligne par M Jean MISSERI habitant Orléans.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM 39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**130 F COM DAGHER 15042024** Observation envoyée sur le formulaire en ligne par M Ziad DAGHER habitant à Saint Jean de Braye.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM 39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**131 F COM FERNAGU 15042024** Observation envoyée sur le formulaire en ligne par M. FERNAGU M ou Mme habitant à Combleux.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**132 F COM CUNNINGHAM 16042024** Observation envoyée sur le formulaire en ligne par M. CUNNINGHAM (M ou Mme) habitant à Combleux.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**133 F OMA SALABERT 16042024** Observation envoyée sur le formulaire en ligne par M ou Mme SALABERT habitants à Orléans.

Habitants rue du Coin Rond, nous ne sommes pas informés de la tenue des réunions relatives à l'aménagement de la ZAC du Fil soie. Pourquoi ?

Réponse d'Orléans Métropole

*Cette demande est transmise au Service des Projets Urbains d'Orléans Métropole, en charge de la ZAC Fil Soie.*

Avis de la commission : Pas de commentaire

**134 F COM DUMAN 16042024** Observation envoyée sur le formulaire en ligne par M. DUMAN habitant COMBLEUX. Pièces jointes : plans

Ma demande concerne, mon bien immobilier situé au 7 rue de froidure - 45800 Combleux, cadastre A51 et A52. Les parcelles se situent en zone UR4.

Je souhaiterais vous notifier 3 remarques, concernant la modification du PLUM qui affecte mon bien immobilier :

1/Je suis totalement opposé au changement du tracé, du projet de voirie qui prévoit de relier la rue de froidure à la rue du pressoir rouge (pièces jointes 2).

Actuellement, le lien entre les 2 rues est assuré par une venelle d'environ 1.50 mètre de large, la venelle est matérialisée par des pointillés sur le plan cadastral (pièce jointe

La venelle, est une servitude de passage sur les propriétés concernées, dont l'entretien est assuré par la mairie. Le nouveau tracé détruirait ma propriété (pièce jointe 2), d'une part mon terrain en fonds de parcelle deviendrait quasiment inconstructible, et d'autre part, ma maison deviendrait inhabitable car elle serait pour partie détruite. Ma perte financière serait extraordinairement élevée. Un autre tracé passant exclusivement sur les parcelles 1331 et 533 (propriétés avec de très grands terrains) me semble plus judicieux (moins impactant) et beaucoup moins destructeur de valeur.

2/Je souhaiterais m'assurer que ma propriété, ne sera pas impactée, par la règle de la bande de constructibilité dans la limite des 50 mètres par rapport à la voirie.

3/ Je souhaiterais que la délimitation zone cœur d'îlot, qui est apparue au fond de ma parcelle (pièce jointe 2), soit supprimée. En effet, cette partie de ma propriété, est complètement libre de toute plantation.

Réponse d'Orléans Métropole

*En premier lieu, Orléans Métropole informe que le projet de modification n°2 du PLUM n'a pas pour objet de modifier les dispositions réglementaires sur les parcelles A 51 et A 52, situées au 7 rue de froidure à Combleux. De plus, aucun projet de voirie*

172/225

reliant la rue de la froidure et la rue du pressoir rouge n'est connu à ce jour par les services de la métropole.

En second lieu, conformément à l'article UR4-1.3 relatif à l'affectation des sols limités dans la profondeur des parcelles du règlement, seul les sous- secteurs UR4-L, UR4-OL et UR4-TL sont soumis à une bande de constructibilité limitée (50m en UR4-L et UR4-OL, 25m en UR4-TL) depuis l'alignement. Sachant les parcelles précitées se situent dans une zone UR4, elles ne sont pas soumises à la disposition réglementaire.

En dernier lieu, les cœurs d'îlots, au nombre de 701 sur le territoire métropolitain, sont des prescriptions environnementales délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Identifiés surtout en milieu urbain présentant une certaine densité, les cœurs d'îlots poursuivent plusieurs objectifs en maintenant des espaces de nature en ville et assurant la préservation de la trame verte. Ainsi, ils garantissent le maintien de continuités écologiques entre plusieurs terrains et jouent le rôle d'interface entre ces espaces écologiques. Ils préservent les espaces qui permettent de lutter contre les « îlots de chaleur » en milieux urbains potentiellement denses et accentuent la résilience du territoire contre le risque inondation, en préservant une bonne perméabilité de ces espaces. Selon les articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme, si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et paysages ou des milieux naturels, alors cela entre dans le champ de la révision. Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans l'avenir proche.

#### Avis de la Commission d'enquête :

Le double tireté indiqué sur le plan cadastral indique d'une manière un peu imprécise le passage existant. Il n'y a pas de projet connu de modification du passage existant.

En zone UR4, la bande constructibilité est de 25 m.

Les cœurs d'îlot sont un dispositif qui favorise beaucoup l'environnement et sa biodiversité ainsi que le cadre de vie. Pour la parcelle A 51, le cœur d'îlot concerne peu la constructibilité mais en revanche il la met en valeur en la préservant de constructions sur les parcelles voisine.

**135 CL COM DUPIN 15042024** par Mme Catherine DUPIN habitant à COMBLEUX.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2

**136 CL COM NICOLINI 15042024** Observation par Mme NICOLINI Rebecca habitant à CHECY.

En tant que Caciennne et passionnée de jardinage, je connais bien et apprécie énormément la beauté naturelle et préservée de Combleux, comme bon nombre de ses habitants j'en suis sûre. Je profite donc de l'occasion qui m'est donnée de m'exprimer, avant le 18 avril, sur le sujet de l'enquête publique actuellement en cours pour demander des modifications sur le PLUM d'Orléans Métropole. S'il vous plaît, faites en sorte que Combleux reste un site naturel (autant que faire se peut ...) et respectueux de la biodiversité.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**137 CL COM TOURNOIS 15042024** Observation par Mme TOURNOIS Christine habitant à Saint-Jean-de-Braye.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**138 CL COM JACQUES 16042024** Observation envoyée par M. Michel JACQUES habitant à COMBLEUX.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux, sur la genèse de l'opération et de son opacité.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**139 CL COM SOLVET 16042024** Observation envoyée par Mme Françoise SOLVET.

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*

**140 CL COM DUMAN 16042024** Observation envoyée par M. DUMAN Ali habitant à COMBLEUX.

Demande identique à celle de l'observation n° 134 ci-avant.

**141 CL COM BLOT 16042024** Observation envoyée par Mme Christel BLOT

Opposition au projet d'urbanisation de l'ancien terrain IBM à Combleux.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir début du Chapitre 5-2 sujet 2*



**142 D SJB LUPEAU MACE 16042024** remis au siège de la Métropole le 16 avril 2024

**DOCUMENT COMPORTANT 27 SIGNATURES DE RIVERAINS de l'allée du Vieux Poirier à SAINT JEAN LE BLANC.**

Les propriétaires des maisons individuelles habitants à l'adresse indiquée ci-dessus, dont les noms et émargements sont attachés à ce message, demandent expressément la réaffectation en espace vert du terrain (lot n°32 du lotissement du Moulin cadastré « section AZ\* » imposé et vendu à sa création comme espace vert aux propriétaires acquéreurs par décision administrative des services de l'urbanisme.

Suite à la cession de ce lot privé à la commune de Saint Jean Le Blanc le 3 janvier 2006, cet espace vert arboré a été pris en charge et entretenu comme tel par les services des Espaces Verts de la ville de Saint Jean Le Blanc et encore actuellement en 2024.

Lors du conseil municipal du 10 novembre 2023, il a été évoqué la proposition de vente de cet espace vert comme terrain constructible ce qui a révélé qu'il était en 2023 inscrit au PLUm étonnamment comme constructible, sans que personne des services compétents interrogés à ce jour ne puissent indiquer quand et pourquoi un tel changement s'était opéré et ce, sans qu'aucune enquête de voisinage préalable n'ait été effectuée.

Les habitants de l'Allée du Vieux Poirier dont les noms et signatures sont attachés à ce document demandent la réaffectation originelle en espace vert de ce lot n° 32 référencé au cadastre « section AZ\* ». Cela mettra en conformité les documents d'urbanisme avec cet acquis des riverains qui contribue depuis la création du lotissement, au maintien de la qualité de leur cadre de vie, à la valeur de leurs propriétés et s'inscrit parfaitement dans les démarches environnementales de maintien de la végétalisation urbaine en 2024 et pour les années futures. (\* seule identification cadastrale à notre disposition à ce jour).

Ce document comprend 3 pages indissociables affectées comme suit :

- Page 1 : identification demandeurs, adresse, numéro de lot, ville, l'objet de la demande et le texte du message.
- Page 2 : la liste des propriétaires, avec le numéro d'habitation de chacun qui est identique au numéro de lot et leurs émargements, confirmant leurs demandes de révision.
- Page 3 vues de l'espace vert montrant qu'il est arboré et entretenu.

Ce document a été établi spontanément et bénévolement par des habitants et volontairement hors tout cadre organisé ou lié à un mouvement, une association, etc.

15	COUDRAY Christian	<del>Handwritten signature</del>	23	TAMBORSKI Nicole	<del>Handwritten signature</del>
3	MAS Jean	<del>Handwritten signature</del>	24	DA MOTA Henrique	<del>Handwritten signature</del>
5	SERRE Jean Claude	<del>Handwritten signature</del>	25	GREGOIRE Laura	<del>Handwritten signature</del>
8	PIERIS Chantal	<del>Handwritten signature</del>	30	BALLOY Jean Claude Andrie	<del>Handwritten signature</del>
13	LEGRAND J. Pascal	<del>Handwritten signature</del>	6	MATELY gregory	<del>Handwritten signature</del>
10	SANCHEZ Manuel	<del>Handwritten signature</del>	17	JOURDAIS Michèle et Patrice	<del>Handwritten signature</del>
11	SAULET Alain	<del>Handwritten signature</del>	20	BARDOUX Danielle	<del>Handwritten signature</del>
9	BEINEIX Marcel	<del>Handwritten signature</del>	63	PEPIN Dominique	<del>Handwritten signature</del>
14	BERAULT Phillippe	<del>Handwritten signature</del>	7	ROUILLARD Zamel	<del>Handwritten signature</del>
2	NIETO Augustin	<del>Handwritten signature</del>			
1	TOTH Fabrice	<del>Handwritten signature</del>			
27	GUYOT Jean Pierre	<del>Handwritten signature</del>			
26	BILLARD Régis	<del>Handwritten signature</del>			
22	CORNU Marie Claude	<del>Handwritten signature</del>			
29	SPIETH Pascal	<del>Handwritten signature</del>			
19	LUPEAU François	<del>Handwritten signature</del>			
18	DUNAS Marc	<del>Handwritten signature</del>			
21	MACE Serge	<del>Handwritten signature</del>			

Vue de l'espace vert depuis la voie d'entrée du lotissement.

Les arbres au premier plan ont été plantés à la création du lotissement ainsi que ceux sur l'espace vert et toujours entretenus en 2024.



Vue du côté gauche de l'espace vert depuis la voie centrale



Autres vues : consulter GOOGLE Map, les images n'étant pas libre de droits.

<https://www.google.com/maps/place/All.+du+Vieux+Poirier,+45650+Saint-Jean-le-Blanc/@47.8764141,1.9237939,82m/data=!3m1!1e3!4m6!3m5!1s0x47e4e491f7f64735:0x31adc35787c5e63518m2!3d47.8766176!4d1.924503116s%2Fg%2F1x46b6c?entry=ttu>

### Réponse d'Orléans Métropole

Orléans Métropole informe que le projet de modification n°2 du PLUM n'a pas pour objet de modifier les dispositions réglementaires et graphiques sur la parcelle cadastrée AZ 190.

Par ailleurs, lors de son élaboration, le PLUM a fait l'objet d'une large concertation préalable, permettant aux habitants d'être informés des règles afférentes à la parcelle.

La parcelle cadastrée AZ 190 est située au sein du lotissement du MOULIN à Saint-Jean-le-Blanc. Au regard de ses caractéristiques, il apparaît que cette parcelle soit issue d'un ancien lot constructible.

Le PLUM, conformément à l'article L. 151-9 du Code de l'Urbanisme, lors de son élaboration, a défini en fonction des situations locales, l'affectation des sols selon les usages principaux qui pouvaient en être faits ou la nature des activités qui pouvaient y être exercées. Dans la mesure où la parcelle est insérée dans un tissu urbain constitué à vocation résidentiel, elle répond aux critères d'identification d'une zone urbaine, UR3 en particulier.

D'un point de vue juridique, le site, bien qu'aujourd'hui non clos, relèverait du domaine privé de la collectivité en application des articles L. 2111-1 et L. 2211-1 du code général des collectivités. Il ne s'agit pas d'un espace affecté à un service public et le courrier le qualifie « lot privé ». Par ailleurs, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques 10 ans après la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme conformément à l'article L 442-9 du code de l'urbanisme. Ainsi, l'utilisation du lot éventuellement indiquée dans le règlement de lotissement initial n'est plus applicable. La collectivité serait ainsi libre, au même titre que n'importe quel propriétaire foncier de céder le lot ou de le bâtir.

Par ailleurs, bien qu'entretenu par la collectivité, l'espace ne répond pas pleinement à la notion de parc/jardin public ayant pour caractéristique de comprendre des aménagements à destination du public, des équipements d'intérêt collectifs et des services publics concourant à l'animation du site (mobilier urbain de type banc, cheminements, aires de jeux ...).

Au regard des incidences sur la constructibilité que génère la mise en place de cette prescription, du respect du droit de propriété et des informations à notre disposition, la situation ne nous semble pas suffisamment claire pour établir un diagnostic définitif de la situation et procéder à un classement à la hâte. Un échange approfondi avec la commune de Saint-Jean-le-Blanc est nécessaire afin de statuer sur le devenir de cette parcelle.

### Analyse de la commission :





Parcelle AZ 190 d'une surface d'environ 752 m<sup>2</sup>.



La parcelle est située dans un zonage UR3

Cette demande ne concerne pas le projet de modification n° 2. La demande des riverains est tout à fait compréhensible et nécessite des échanges avec la mairie.

La commission, avec les éléments dont elle dispose, est favorable à un classement qui préserve cet espace végétalisé propice à la qualité du cadre de vie et à l'environnement.

**143 R SDV HL 10042024** inscrite sur le registre de Saint-Denis-en-Val

HL: Observation du PLU en clair mais requièrent un portefeuille  
compris et rapportez à l'échelle standard. Hors sans potout  
financier à la hauteur, quel peut être les zones ouvertes à  
l'acquisition.

Réponse d'Orléans Métropole

Orléans Métropole rappelle que le PLUM est un document réglementaire d'urbanisme et de planification. Il n'a pas pour objet de traduire des volontés financières ou d'acquisition.

Avis de la commission

Difficulté de compréhension de cette observation. S'il s'agit de recherche de biens à acquérir, l'observation est hors sujet de l'enquête publique.

**144A R SDV LEPROUX 12042024** écrite sur le registre de Saint-Denis-en-Val par M. LEPROUX Adrien.

Mon observation concerne évidemment la distance entre les futures habitations et ma maison actuelle. Pour que tout soit fait pour avoir une distance importante entre nos pavillons existants et les nouvelles constructions à venir (même si me concernant ce devrait être un espace paysagé d'après le dossier consulté).

Voir l'observation suivante

**144B R SDV LEPROUX 13042024** écrite sur le registre de Saint-Denis-en-Val par M. LEPROUX Adrien.

L'implantation de l'espace vert derrière mon habitation serait souhaitable. Je ne souhaite pas d'habitat à usage collectif en bordure de ma maison.

Je souhaite que soit maintenue une bonne distance entre ma maison et un futur bâti.

Réponse d'Orléans Métropole

La modification n°2 du PLUM a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone du «Petit Brûlis» et par voie de conséquence, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Celles-ci permettent une traduction spatialisée des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sur des sites de projet précis et en fonction des partis d'aménagement spécifique à chaque secteur. Elles entendent ainsi permettre la mise en œuvre d'opération d'ensemble assurant une urbanisation organisée et

*adaptée aux différents contextes locaux, dans une perspective de modération de la consommation d'espace et d'intégration paysagère, fonctionnelle et qualitative.*

*Tout projet couvert par une OAP se doit de respecter les « principes » édictés par les orientations écrites et graphiques. Le futur projet est ainsi soumis au respect strict des dispositions du règlement du PLUM et doit être compatibles avec l'OAP en question. L'OAP du « Petit Brûlis » prévoit, à travers ses orientations la création de franges paysagères le long des parcelles riveraines.*

*Toutefois, Orléans Métropole rappelle que les sujets à caractères techniques relatifs au projet (notamment en termes de construction et de temporalité de chantier, permis de construire ou d'aménager etc.) relèvent du champ de compétence de la commune et/ou de la maîtrise d'ouvrage. Il est ainsi conseillé de se rapprocher de la commune de Saint-Denis-en-Val pour répondre à l'ensemble des demandes.*

#### Analyse de la commission d'enquête

Le schéma traduisant les orientations d'aménagement de l'OAP du Petit Brûlis (page 341 du document 3.1.0 OAP) montre successivement depuis le fond de la parcelle AV 135 : un traitement paysager de la frange, une liaison douce, un espace boisé et paysagé à créer.

**145 R SDV JOFFROY 13042024** écrite sur le registre de Saint-Denis-en-Val par Mme M. JOFFROY Martine Dominique. **Voir le courriel envoyé avec courrier joint dans l'observation n° 173.**

Après échange avec un membre de la commission d'enquête je vais adresser un courrier pour présenter, développer l'objet de notre souhait.

#### Réponse d'Orléans Métropole

Les boisements urbains et espaces d'ornement, au nombre de 280 sur le territoire métropolitain, sont des prescriptions environnementales délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Identifiés sur des espaces, qui du fait de leur qualité paysagère dans le paysage, nécessitent un encadrement strict de la constructibilité. Ainsi, ils garantissent le maintien de continuités écologiques et les écosystèmes locaux existant. Ils préservent les espaces qui permettent de lutter contre les « îlots de chaleur » en milieux urbains et accentuent la résilience du territoire contre le risque inondation, en préservant une bonne perméabilité de ces espaces. Ce dispositif réglementaire a aussi un rôle patrimonial dont l'objectif est la conservation du caractère paysager.

Selon les articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme, si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et paysages ou des milieux naturels, alors cela entre dans le champ de la révision. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans l'avenir proche.

#### Analyse de la commission d'enquête

181/225



La parcelle BI 60 est situé dans une zone agricole et de plus est concerné par un classement partiel en « boisement urbain et espace d'ornement ».

La demande est parfaitement compréhensible mais le PLUM traduit la volonté de préserver les zones naturelles et agricoles et de limiter l'urbanisation. Ce parc arboré, la sapinière du Brûlas, met en valeur la maison qui comprend par ailleurs « un élément de bâti remarquable ». Une extension de la maison pourrait être étudiée par les propriétaires ?

**146 R SDV GRANDBIEN COUDRAY 13042024** écrite sur le registre de Saint-Denis-en-Val par Mme M GRANDBIEN Chantal, Jean-Luc et Mme M COUDRAY Sylvie, Dominique.

Nous avons remis ce jour, l'email adressé à la Métropole.

Nous nous interrogeons sur le fait que les parcelles AV85 – AV 87 – AV88 située rue de Saint Denis présentent un zonage différent dans l'OAP du petit Brulis.

Quand et comment a été prévu cette OAP ?

Réponse d'Orléans Métropole –

*Cf. réponse **SDV06** Voir l'analyse de l'observation n° 6*

**147 R SDV GRES 13042024** écrite sur le registre de Saint-Denis-en-Val par M. Michel GRES. Rue du Moulin.

Concernant le 67 rue des acacias classée UR4, donc constructible – pourtant, c'est inondable PPRI donc non constructible. Merci de répondre clairement et pourquoi la UR4 n'est pas prolongée au-delà le long de la rue des acacias dont la cote est supérieure.

Réponse d'Orléans Métropole

*A partir du projet d'intérêt général de 1994, du premier plan de prévention du risque d'inondations de 2001, révisé en 2015, l'Etat a fixé les possibilités et impossibilités de construction dans le val de Loire inondable, sous forme d'une servitude d'utilité publique nommée « Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), annexée au PLUM. Celle-ci s'impose juridiquement au PLUM.*

*Le PLUM ne pourrait pas interdire l'urbanisation d'un site sur le fondement d'un risque alors que la servitude d'utilité publique, conçue pour le prévenir, n'interdit pas toute construction.*

*Par ailleurs, Orléans Métropole a développé une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique "Risques naturels et santé urbaine", favorisant la prise en compte du risque inondation et la conception résiliente des aménagements et constructions.*

*La zone A, correspond aux espaces agricoles du territoire, dont l'objectif est la préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité d'exploitation agricole du territoire dans sa diversité. L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme précise que peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le secteur du 11 rue des Acacias, répondant aux critères cités précédemment, est ainsi classé en zone agricole.*

*Toutefois, Orléans Métropole rappelle que l'objet de cette observation ne relève pas directement du champ de compétence du PLUM. En effet, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation relève de la compétence de l'Etat et s'agissant d'une Servitude d'Utilité Publique, le PLUM doit s'y conformer malgré les imperfections alléguées dudit document. Il est ainsi conseillé de se rapprocher des services de l'Etat pour répondre à l'ensemble des demandes.*

*Par ailleurs, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de réduire une zone agricole ou naturelle. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans un avenir proche.*

#### Avis de la Commission d'enquête :

Le PPRI n'interdit pas toutes les constructions dans certaines zones inondables mais donnent des prescriptions à respecter obligatoirement, comme par exemple : Pas de locaux sensibles à rez-de-chaussée ou une certaine hauteur à respecter pour le premier niveau habitable.

L'inondabilité n'est bien sûr pas le seul critère de limitation de l'urbanisation : La préservation des terres agricoles ou naturelles s'impose également.

Le risque « inondation » est une Servitude d'Utilité Publique fixée par l'Etat au travers des PPRI. Les communes doivent s'y conformer. L'appréciation pour rendre une zone inondable constructible dépend, entre autres, de la probabilité de survenue de l'inondation et de l'importance des crues.

**148 R COM DUMAN 13042024** écrite sur le registre de Saint-Denis-en-Val par M. DUMAN Ali habitant à COMBLEUX.

Ma demande concerne mon bien immobilier sur Combleux parcelles A 52 et A51 en zone UR4. Ma demande concerne mon bien immobilier situé au 7 rue de la froidure 45800 Combleux qui se positionne en zone UR4.

J'ai trois remarques concernant la modification du PLUM :

- Je souhaiterais m'assurer que je peux construire jusqu'au fond de ma parcelle et que je ne suis pas impacté par la bande de constructibilité des 50 mètres.

- Je souhaiterais que la partie cœur d'ilot sur ma parcelle disparaisse, en effet cette délimitation est libre de toute plantation.
- Je suis TOTALEMENT OPPOSE au changement de TRACE DE LA VOIRIE qui doit remplacer la venelle qui est mitoyenne à ma parcelle. Le premier tracé était très bien défini. Le second tracé détruit ma parcelle et rend quasi inhabitable ma maison. J'AI UN MANQUE A GAGNER ENORME et surtout c'est complètement illogique.
- J'ai beaucoup de mal à comprendre ce tracé qui valorise certains administrés et qui détruit la valorisation de mon habitation.

**Voir observations 134 et 140, identiques**

**149 R SDV GIRARD 13042024** écrite sur le registre de Saint-Denis-en-Val par Mme Fabienne GIRARD.

- Je suis concernée par l'aménagement du Petit Brulis. Ma maison est à 4 mètres de la limite de ce terrain.
- Je voudrais savoir quelles sont les hauteurs et largeurs de la frange paysagère qui est prévue.
- Je voudrais savoir comme être prévenue de l'avancée du projet.
- Je souhaiterais racheter une bande de terre de 15 à 20 mètres à l'arrière de ma maison.
- La zone est actuellement entourée par un grillage, je voudrais savoir s'il va être retiré et quand, c'est ce qui clos mon terrain aujourd'hui.
- Un superbe haricot a été construit devant chez moi, juste avant le futur accès de cette zone, sera-t-il détruit ou modifié ?

Réponse d'Orléans Métropole

*La modification n°2 du PLUM a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone du « Petit Brûlis » et par voie de conséquence, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle. Celles-ci permettent une traduction spatialisée des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sur des sites de projet précis et en fonction des partis d'aménagement spécifique à chaque secteur. Elles entendent ainsi permettre la mise en œuvre d'opération d'ensemble assurant une urbanisation organisée et adaptée aux différents contextes locaux, dans une perspective de modération de la consommation d'espace et d'intégration paysagère et fonctionnelle qualitative.*

*Tout projet couvert par une OAP se doit de respecter les « principes » édictés par les orientations écrites et graphiques (dans une relation de compatibilité). Le futur projet est ainsi soumis au respect strict des dispositions du règlement du PLUM et doit être compatibles avec l'OAP en question. L'OAP du « Petit Brulis » prévoit, à travers ses orientations la création de franges paysagères le long des parcelles riveraines. Ainsi, les renseignements concernant le projet figurent dans ce document (pièce 3.1.0 du dossier d'enquête). Toutefois,*

*Orléans Métropole rappelle que les sujets à caractères techniques relatifs au projet (notamment en termes de construction et de temporalité de chantier, permis de construire ou d'aménager etc.) relèvent du champ de compétence de la*

*commune et/ou de la maîtrise d'ouvrage. Il est ainsi conseillé de se rapprocher de la commune de Saint-Denis-en-Val pour répondre à l'ensemble des demandes.*

#### Commentaire de la commission :

A la page 117 du document 0 2-9-a « Notice explicative » on voit les principes d'aménagement prévus. La largeur de la frange paysagée n'est pas encore définie. Les permis de construire seront consultable en mairie vers qui il faut se tourner pour avoir des informations détaillées.

**150 R SDV BAERT 13042024** écrite sur le registre de Saint-Denis-en-Val par M. Remy BAERT habitant à Saint-Denis-en-Val.

- Pourquoi continue-t-on à prévoir des constructions dans des zones inondables ?

Concernant les parcelles 450L74 et AN0010 à Saint Denis en Val, il est indiqué :

- Réserve avec « minimum et maximum de logements sociaux locatifs ». Quels sont les mini et maxi ? Quels types de logements, maisons individuelles, immeubles ?
- Taux en terre 40%, sera réparti sur l'ensemble du territoire de cette parcelle ou restée un regroupement.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*A partir du projet d'intérêt général de 1994, du premier plan de prévention du risque d'inondations de 2001, révisé en 2015, l'Etat a fixé les possibilités et impossibilités de construction dans le val de Loire inondable, sous forme d'une servitude d'utilité publique nommée « Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), annexée au PLUM. Celle-ci s'impose juridiquement au PLUM.*

*Le PLUM ne pourrait pas interdire l'urbanisation d'un site sur le fondement d'un risque alors que la servitude d'utilité publique, conçue pour le prévenir, n'interdit pas toute construction.*

*Par ailleurs, Orléans Métropole a développé une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique "Risques naturels et santé urbaine", favorisant la prise en compte du risque inondation et la conception résiliente des aménagements et constructions.*

*La parcelle cadastrée AN 10 est couverte par la prescription graphique « secteur de mixité sociale » avec un taux minimal de 30%. Ainsi, et conformément à l'article DC-1.3.3 relatif aux secteurs de mixité social du règlement écrit, tout programme d'aménagement comportant 5 logements ou plus, au sein de la parcelle en question, se doit de comporter un minimum égal au taux inscrit.*

*Ce programme peut comporter tout type de typologie de bâti (dans le respect des gabarits et implantations fixés par le PLUM).*

#### Analyse de la commission d'enquête

Le PPRI n'interdit pas de construire mais énonce des obligations à respecter comme, par exemple : pas de locaux vulnérables en rez-de-chaussée. Rien à ajouter en ce qui concerne la prescription sur le secteur de mixité sociale. (voir également les commentaires sur l'observation n° 176).

**151 R SDV BLANCHARD 13042024** écrite sur le registre de Saint-Denis-en-Val par M. BLANCHARD Thierry à Sandillon.

Je ne comprends pas le classement en zone agricole des parcelles : 99-85-102-101-97 qui empêche la possibilité de construire, ces parcelles sont viabilisées pour les réseaux AEO, ELEC, PTT, Eaux Usées.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*Les parcelles AM 85, AM 97, AM 99, AM101 et AM102 sont situées en zone A (agricole) du PLUM. La zone A, correspond aux espaces agricoles du territoire, dont l'objectif est la préservation des espaces agricoles et la confortation de l'activité d'exploitation agricole du territoire dans sa diversité. L'article R.151-22 du Code de l'urbanisme précise que peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La présence de réseaux ne peut à elle seule justifier du classement d'un terrain.*

*De plus, conformément à l'article A-1.2 relatif à l'affectation des sols autorisées sous condition : « sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'elles s'insèrent dans le paysage et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols : (...) les constructions et affectations des sols nouvelles, notamment de Logement et d'Entrepôt, sous réserve de justifier d'une activité agricole à titre principal et de démontrer que la construction projetée a un lien direct avec l'activité agricole et que sa présence est strictement nécessaire à l'exercice de cette activité. (...) ».*

*Par ailleurs, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide de réduire une zone agricole. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans un avenir proche.*

#### Avis de la Commission d'enquête :

La commission souscrit à cette explication sur la préservation des zones agricoles et naturelles qui s'impose à toutes les communes.

**152 R SDV MARTIN 13042024** écrite sur le registre de Saint-Denis-en-Val par M. MARTIN Thierry.

AOP Petits brulis : Y aura-t-il un bassin de rétention des eaux pluviales ? Comment seront implantés les espaces de végétation ? Est-il prévu un traitement paysagé des franges ? Y a-t-il un calendrier de défini ?

### Réponse d'Orléans Métropole

*La modification n°2 du PLUM a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'un « Petit Brûlis » et par voie de conséquence, la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.*

*Celles-ci permettent une traduction spatialisée des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sur des sites de projet précis et en fonction des partis d'aménagement spécifique à chaque secteur. Elles entendant ainsi permettre la mise en œuvre d'opération d'ensemble assurant une urbanisation organisée et adaptée aux différents contextes locaux, dans une perspective de modération de la consommation d'espace et d'intégration paysagère et fonctionnelle qualitative.*

*Tout projet couvert par une OAP se doit de respecter les « principes » édictés par les orientations écrites et graphiques (dans une relation de compatibilité). Le futur projet est ainsi soumis au respect strict des dispositions du règlement du PLUM et doit être compatibles avec l'OAP en question.*

*L'OAP du « Petit Brulis » prévoit, à travers ses orientations la création de franges paysagères le long des parcelles riveraines ainsi la mise en place de bassin et de noues assurant la rétention des eaux pluviales.*

*L'approbation récente, au conseil du 22 juin 2023, par Orléans Métropole du Schéma Directeur d'Eaux Pluviales pose désormais comme principe le « zéro rejet réseau » et donc une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.*

*Toutefois, Orléans Métropole rappelle que les sujets à caractères techniques relatifs au projet (notamment en termes de construction et de temporalité de chantier, permis de construire ou d'aménager etc.) relèvent du champ de compétence de la commune et/ou de la maîtrise d'ouvrage. Il est ainsi conseillé de se rapprocher de la commune de Saint-Denis-en-Val pour répondre à l'ensemble des demandes.*

### Commentaire de la commission d'enquête

Rien à ajouter à la réponse d'Orléans Métropole pour cette demande d'information.

**153 D SAR MILIN 15042024** remis à la mairie de Saran et écrit par Mme Paule MILIN.

Pièces jointes : 2 plans parcellaires et une photo aérienne.

Je suis propriétaire d'un terrain sis au niveau du 265 rue des Poiriers à SARAN cadastré BV82 et BV 83 desservi par un passage en indivision d'une largeur de 6 mètres. Ce passage commun cadastré BV 472 d'une largeur de 6 m, pourvu en son extrémité d'une aire de retournement, permet l'accès à la voie publique, ce passage est

187/225



partagé par les propriétaires des parcelles BV 470, BV 469 et moi-même (Parcelles BV 82 et BV 83) soit un tiers pour chacun. La parcelle BV 83 a toujours été en zone constructible sur l'ensemble des PLU. Cependant depuis la modification du PLU en date du 07 avril 2022 la parcelle BV 83 est devenue inconstructible du fait de l'instauration de la bande des 50 mètres à partir de la limite du domaine public. Dans ce quartier pavillonnaire plusieurs maisons sont implantées à plus de 50 mètres du domaine public, dont la maison de la parcelle voisine BV 469 distante de la voie publique de plus de 60 mètres et desservie par le passage commun aux 3 propriétaires. (Voir plan ci-joint). Des pavillons ont été construits tout autour de la parcelle BV 83 comme le témoigne la vue aérienne ci-jointe. C'est pourquoi, je vous saurais gré de bien vouloir revoir cette nouvelle règle d'urbanisme afin que ce terrain constructible auparavant le soit toujours aujourd'hui, compte tenu de sa situation en zone pavillonnaire et non pas en limite de terres classées agricole ou naturelle.

### Réponse d'Orléans Métropole

*L'instauration de bandes de constructibilité limitant les implantations dans la profondeur des unités foncières poursuit l'objectif d'une organisation des nouvelles implantations, en particulier pour favoriser le maintien des jardins et du caractère végétal des cœurs d'îlots, au profit notamment de la valorisation des îlots de fraîcheur en milieu urbain.*

*Les dispositions de bandes de constructibilité favorisent également une concentration des constructions à proximité de la voie, valorisant de fait le caractère paysager des cœurs d'îlots verts et espaces de jardins à l'arrière des parcelles, au profit de la qualité de vie des habitants.*

*Ces dispositions permettent également d'empêcher la réalisation de nouvelles constructions principales, générant potentiellement des covisibilités avec les jardins et constructions avoisinants. Dans ce cadre, Orléans Métropole ne peut accéder à cette demande.*

### Analyse de la commission :

Dans la zone UR4-OL où se trouvent ces parcelles, les constructions nouvelles sont interdites au-delà d'une bande de constructibilité de 50 m, à l'exception des réhabilitations, des extensions et des annexes inférieures à 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 3,5 m de haut, des piscines et des équipements d'intérêt collectif. Cette règle limite donc drastiquement la constructibilité des parcelles enclavées, à plus de 25 m de la voie publique, comme la parcelle BV 83.

Cette règle limite également les problèmes de co-visibilité et potentiellement les problèmes de voisinage, elle favorise les jardins et les espaces libres à l'arrière des constructions en première ligne.



**154 CL SJR MAITRE GALLY 16042024** envoyé par courriel par Me GALLY Flora  
(Cabinet d'avocats Sonia KROVNIKOFF-Flora GALLY)

Important dossier joint au courriel.

Extraits : « La demande consiste en un changement de zonage du terrain situé sis 5, rue de la Croix Fauchet du zonage "UAE3-U" à "UF1". Aujourd'hui le bâtiment est à destination économique.

Afin d'ouvrir la possibilité d'un projet d'habitation, deux zonages pourraient être étendus, "UR2" et "UF1". Le zonage "UF1" concernant les faubourgs, pourrait convenir à cette mixité de fonction et rentre en cohérence avec les immeubles présents alentours.

Orléans Métropole émet un avis favorable à modifier le PLUM en ce sens ». ... « Par conséquent, ma cliente s'oppose au classement de sa parcelle cadastrée AM 318 en zone UAE3-U : zone d'activités économiques industrielles. Elle sollicite le maintien de la parcelle en zone UF1.

### Réponse d'Orléans Métropole

*En vertu de l'article L151-9 du code de l'urbanisme, il incombe au PLU de définir l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.*

#### *I – Sur l'irrégularité du recours à la procédure de modification*

*L'activité artisanale présente aujourd'hui sur le site relève de la destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire » et de la sous destination « industrie ». La reconnaissance de l'existant ne peut ainsi être considérée comme une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. La précision de l'indice « U » (zone UAE3-U) du futur zonage indique que le secteur est en zone urbaine. Cette caractéristique permet de garantir que les implantations et les gabarits sont compatibles avec les quartiers environnants.*

*Par ailleurs la notion de risque de nuisances s'analyse par rapport à la situation de ceux qui sont susceptibles de les subir, or le voisinage immédiat de la parcelle en cause ne peut pas subir des risques de nuisances alors que son activité produit précisément des nuisances de même nature actuellement et que les bâtiments d'habitation se sont implantés alors que le risque de nuisance lié à l'activité sur la parcelle AM0318 était existant.*

#### *II – Sur le détournement de pouvoir*

*Comme indiqué par Orléans Métropole dans son courrier en date du 9 janvier 2024, l'objectif de la modification n'est pas de favoriser les intérêts privés du groupe Thermor mais bien de conforter le pôle d'activités Charles Beauhaire à laquelle la parcelle appartient et de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUM. Les projets du Groupe Thermor de développement sur leur propre emprise foncière soulignent d'ailleurs que l'objectif*

189/225

de la modification n'est pas de favoriser ses intérêts privés. Il est donc apparu utile et d'intérêt général de classer à nouveau la parcelle en zone UAE3.

La commune de Saint-Jean-de-la-Ruelle n'étant par ailleurs pas compétente en matière de PLU, ses propos ne peuvent être portés à charge d'Orléans Métropole dans le cadre de la présente modification du PLUM. La commune se positionnait dans le cadre de l'instruction de futures demandes d'ADS, ceci n'engageant qu'elle. Dans ce cadre, Orléans Métropole ne peut accéder à cette demande.

Avis de la Commission d'enquête :

La commission constate qu'Orléans Métropole a fait un choix qu'elle considère conforme à l'intérêt général : conforter le pôle d'activités Charles Beauhaire. Ce choix est pour la commission d'enquête logique et relève de l'intérêt général.

**155 CL COM VAUXION 16042024** envoyé par courriel par Mme Joelle VAUXION

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site IBM à COMBLEUX.

Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** Voir le début du chapitre 5-2 sujet 2

**156 F SJY DUMERY 16042024** transmis par le formulaire en ligne par Gilles DUMERY habitant à Saint Jean de Braye.

Préservation de site naturel : Des centaines de personnes de l'agglomération bénéficient de ce site naturel exceptionnel. Des sportifs amateurs courent chaque jour en bord de Loire dans un domaine préserver. Bétonner cette nature est scandaleux, il serait plus responsable de l'entretenir et éviter de gaspiller cette ressource naturelle.

Réponse d'Orléans Métropole

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain d'Orléans Métropole a été approuvé par délibération du conseil métropolitain en date du 07 avril 2022. C'est un document de planification et d'urbanisme évolutif qui combine les objectifs réglementaires et traduit les ambitions du territoire. Il est ainsi garant, conformément au Code de l'Urbanisme, de :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation maîtrisée, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces naturels et des paysages ;
- La diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ;
- Le respect de l'environnement par la protection des corridors écologiques et la lutte contre l'étalement urbain ;

- La division par deux du rythme de l'urbanisation entre 2021 et 2031 par rapport à la décennie précédente et atteindre d'ici à 2050 zéro artificialisation nette (ZAN)
- La réponse aux objectifs métropolitains fixés par les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale.

Afin de respecter les nouvelles réglementations en vigueur, tout en permettant au territoire métropolitain de se développer, le choix de la densification raisonnée et qualitative des enveloppes urbaines existantes pour la préservation des espaces naturels et agricoles, a été retenu. Le PLUM vise néanmoins à favoriser les espaces de nature en ville afin de garantir un cadre de vie végétalisé et le maintien des écosystèmes présents.

Ainsi, la préservation des espaces naturels et paysagers est au cœur des règles et dispositifs au sein du PLUM. Les prescriptions environnementales et paysagères identifient et protègent : 697 cœurs d'îlots, 280 boisements urbains et espaces d'ornement sur plus de 225 ha, 3 920 ha d'espaces boisés classés, 21 km de linéaires boisés couvrant une superficie de 21 ha, 474 arbres remarquables et 26 km d'alignement d'arbre sur une superficie de 51 ha.

En outre, la modification n° 2, en cours actuellement, prévoit l'ajout d'une vingtaine de prescriptions paysagères, tous types confondus.

Par ailleurs, la mise en œuvre d'une emprise minimale de pleine terre sur la majeure partie du territoire métropolitain permet de garantir la préservation d'une part de nature en ville, contribuant ainsi au maintien d'une thermique d'été agréable en milieu urbain dense et à une qualité de vie améliorée, à l'amélioration de la qualité de l'air, à limiter l'imperméabilisation des sols, au maintien des continuités écologiques, au maintien de la biodiversité et à la préservation d'habitats naturels en milieux très urbains. La somme des zones constructibles dans les PLU communaux représentait plus de 1300ha. Le PLUM a arrêté sa consommation d'espace à 460ha. La préservation des espaces naturels est donc au cœur du projet.

Voir également le début du chapitre 5-2 sujet 2 (construction sur les anciens terrains IBM)

**157 F COM LEGAULT 16042024** transmis par le formulaire en ligne par M. Romain LEGAULT

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site IBM à COMBLEUX

Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** Voir le début du chapitre 5-2 sujet 2

**158 F COM AUCLERC 16042024** transmis par le formulaire en ligne par Mme Anne-Sophie AUCLERC.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site IBM à COMBLEUX.

Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** Voir le début du chapitre 5-2 sujet 2

**159 F LCH GUILLOIT 16042024** transmis par le formulaire en ligne par M. Jérôme GUILLOIT habitant à La-Chapelle-Saint-Mesmin. Pièce jointe : 1 photo.

La volonté de poursuivre le développement de la zone des 4 cheminées semble être une bonne idée, cependant, il est impératif de sécuriser les habitations situées à proximité et notamment d'adapter le flux de circulation dans cette zone.

En effet, les entreprises ont évolué depuis la création de cette zone et leurs activités nécessitent de plus en plus la présence de véhicules poids lourd, semi-remorque alors même que cette zone n'est pas dimensionnée pour les accueillir.

Ces véhicules entrent dans la zone par la D 2152 mais ne pouvant ou ne voulant pas faire demi-tour, quittent la zone par le nord alors que les 3 rues (Rue de Gouffault, puits muids et Orentay) en sortie de zone disposent toutes d'une interdiction de circulation aux véhicules lourds (ci-joint photo).

A titre d'exemple, les habitants de la rue de Gouffault se sont vus arracher les câbles Télécom aérien, 3 fois en 3 ans par des semi-remorques. il est donc impératif que l'évolution de cette zone ne se fasse pas sans un plan de circulation adapté. Merci de bien vouloir également imposer des aires de retournement poids lourd pour toutes les nouvelles constructions dans cette zone.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*La zone des Quatre Cheminées est couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « des Quatre Cheminées », qui a pour vocation d'encadrer le développement et l'aménagement du site. Elle prévoit la réalisation d'une voie de contournement à l'Ouest, qui viendra compléter dans un second temps le réseau viaire existant.*

*L'ouverture à l'urbanisation sur le site des Quatre Cheminées n'est que partiel dans la présente procédure et ne nécessitera pas la mise en œuvre de tels travaux.*

*Pour avoir de plus ample information concernant l'encadrement de la circulation, il est préconisé de contacter la Mairie de la Chapelle-Saint-Mesmin compétente sur le sujet.*

#### Analyse de la commission

Ce sont des préoccupations bien légitimes qui reposent sur des constats actuels de dysfonctionnements de la circulation de poids lourds. Le schéma montrant les orientations d'aménagement (page 153 du document 3.1.0 OAP) montre que des dispositions doivent être prises pour la mobilité : projet de voie principale, renforcement du réseau viaire, implantation d'un parking en entrée de ville. Il convient pour les riverains d'être vigilants dans la mise en œuvre de ces orientations.

**160 F LCH GUILLOIT 17042024** transmis par le formulaire en ligne par M. Jérôme GUILLOIT.

Sujet : cœur d'îlot zone 4 cheminées.

La volonté étant d'étendre le cœur d'îlot pourquoi ne pas l'étendre à l'ensemble des parcelles transférées en zonage UR4 et non seulement à une partie (cf. pièce jointe). cela permettrait également d'améliorer la frange entre les habitations de la rue de la Butte et la zone d'activités. Joint : Extrait plan parcellaire ci-dessous.



### Réponse d'Orléans Métropole

*L'extension du cœur d'îlot au sein de la zone des Quatre Cheminées constitue une zone de tampon entre la zone d'activité et la zone résidentielle UR4-OL. Une partie des parcelles classées en zone UR4 va permettre la réalisation du projet d'agrandissement du centre de formation de la Fédération Compagnonnique Régionale d'Orléans. Toutefois, afin de maintenir la continuité écologique et les écosystèmes locaux existant, ces parcelles sont soumises à une emprise de pleine terre qui s'élève à 60%.*

### Analyse de la commission d'enquête :

La commission s'était également interrogée sur ce point de même que l'autorité environnementale dans son avis. La zone UR4 limite l'emprise des bâtiments à 40% ce qui de fait limite la possibilité de réaliser des bâtiments à l'arrière des parcelles. La commission suggère que la pertinence d'étendre le cœur d'îlot sur la parcelle n'appartenant pas à la fédération compagnonnique, certes de surface modeste, soit étudiée.

**161 F LCH SALIN 17042024** transmis par le formulaire en ligne par Mme SALIN Dany habitant à La-Chapelle-Saint-Mesmin.

Aujourd'hui cette parcelle BC16 en zone UR4-OL est CONSTRUCTIBLE mais NON ACCESSIBLE après renseignements pris en Mairie. Seul, un panneau d'interdiction aux voitures empêche l'accès à cette parcelle et aux suivantes ... Merci de faire en sorte qu'il soit accessible et donc réellement constructible. Voir fichier joint,

Pièces jointes : côté rue du Petit Muids (2).JPG

. côté rue du Petit Muids.JPG

193/225

Commission d'enquête désigné par le Président du tribunal administratif d'Orléans par décision n° E23-195/45 du 22 décembre 2023 – Président D. Melczer – Membres titulaires : M. Badaire – JC. Poirier

. côté Rue du Petit Pailly (2).JPG

. Parcelle BC16-Lettre au Maire.docx

### Réponse d'Orléans Métropole

*L'installation et la suppression des panneaux de signalisation relatifs au code de la route ne sont pas régies par le plan local d'urbanisme métropolitain. Cela relève des pouvoirs de la police administrative du Maire. À ce titre, la demande doit être adressée directement à la Mairie de La Chapelle-Saint-Mesmin.*

### Commentaire de la commission :

L'auteur de l'observation a écrit au maire de La Chapelle Saint Mesmin. Une réponse a-t-elle été donnée ? N'y a-t-il pas des raisons de sécurité, d'accessibilité des véhicules de secours ? de raccordement aux réseaux publics ? Autres ?

**162 F OMA DUMAS 17042024** transmis par le formulaire en ligne par Mme Christiane DUMAS Présidente de l'AHLS

L'Association des Habitants d'Orléans La Source, AHLS, s'intéresse depuis plus de 40 ans à tout ce qui concerne la vie de ce quartier. Elle a participé aux différentes instances d'animation de la vie citoyenne comme les Conseils consultatifs de quartier. Elle a toujours été favorable aux haies végétales pour les clôtures et regretté la pose de bâches et de canisses. Il y a eu des périodes où la Ville faisait respecter ses règles d'urbanisme, mais depuis quelques années, elle ne le fait plus arguant de l'impossibilité de poursuivre les contrevenants. Ce n'est pas en autorisant des canisses et des brandes complétés par du lierre que seront retirées les bâches.

De plus ces nouvelles règles interdisent les grillages soudés alors qu'ils sont déjà largement répandus. Comment interdire à un habitant de poser ce type de clôture alors que son voisin l'aura fait quelques années avant ?

### Réponse d'Orléans Métropole

*Cf. réponse **OMA15** – Voir commentaire sur l'observation n°15*

**163 F SPR RAULINE 17042024** transmis par le formulaire en ligne par M. RAULINE habitant à Saint-Pryvé-Saint-Mesmin

Sur la cartographie, la parcelle cadastrale : 450298 ZE0029 porte la mention "Bâti susceptible de changer de destination". Nous ne retrouvons pas dans les différents documents à quoi se réfère cette mention. Quelle est la classification envisagée ? Quelle est la raison qui mène à l'inscription de cette mention pour cette parcelle ainsi qu'à d'autre du même secteur ? PJ Capture écran.





### Réponse d'Orléans Métropole

Les bâtis identifiés comme susceptibles de changer de destination sur les planches graphiques sont régis par les articles A-1.2 et N-1.2 relatifs aux affectations des sols autorisées sous conditions du règlement écrit du PLUM. Le changement de destination, sous réserve de respecter l'ensemble des critères inscrits dans les dispositions réglementaires, est rendu possible pour permettre à des constructions, situées dans des zones naturelles ou agricoles, dont la vocation n'est plus liée au secteur en lui-même, d'accueillir des projets de réhabilitation, valorisation ou de préservation, leur donnant ainsi une seconde vie. L'identification sur les planches graphiques d'un bâti susceptible de changer de destination se fait lors d'une procédure d'évolution du PLUM.

### Analyse de la commission

Rien à ajouter en réponse à cette demande d'information

**164 F MAR GERMAIN 17042024** transmis par le formulaire en ligne par M. Guy GERMAIN habitant à MARDIE. PJ : Photos et extrait plan.

Voir observation n° 110 pour la même demande.

### Réponse d'Orléans Métropole

La parcelle est située en zone N qui correspond aux espaces naturels du territoire participant à la trame verte et la qualité du cadre de vie.

L'article R151-24 du Code de l'urbanisme précise que les secteurs classés en zone naturelle et forestière sont des secteurs à protéger en raison : a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. La parcelle répond à ces caractéristiques et la présence de réseaux ne peut à elle seule justifier du classement d'un terrain.

Si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une zone naturelle et forestière, alors une procédure de révision est nécessaire pour intégrer une telle demande. Or,

195/225



*Orléans Métropole n'a pas prévu d'entamer une telle procédure dans l'avenir proche.*

Analyse de la commission

Voir analyse de l'observation 97 identique.

**165 F SPR HABITAT ET HUMANISME LOIRET 17042024** transmis par le formulaire en ligne par la société foncière Habitat et Humanisme représenté par M. Bernard DAVY, Vice-Président. PJ : Copie lettre à mairie.

Nous avons en 2023, demandé auprès de la mairie de Saint-Pryvé-Saint-Mesmin la modification de la limite de la zone non-aedificandi de la parcelle sur cette commune cadastrée section ZK numéro 127 (copie du courrier joint suivi d'un rendez-vous).

La propriété appartient à la société Foncière d'Habitat et Humanisme, qui en a confié la gestion à l'AIDAPHI. L'association HABITAT ET HUMANISME LOIRET membre de la fédération Habitat et Humanisme, elle-même assurant la gestion la société Foncière d'Habitat et Humanisme, assure l'animation et représente la société Foncière d'Habitat et Humanisme dans ses démarches.

C'est à ce titre que nous vous soumettons notre demande de modification du classement de cette parcelle.

Préalablement nous rappelons que la mission de la pension de famille est d'accueillir des personnes en grande précarité dans un immeuble collectif avec la présence de deux salariées et d'une équipe de bénévoles pour les assister et les accompagner. La pratique du jardinage est une manière de les valoriser, objectif essentiel tant pour eux que pour l'équipe qui les soutient.

L'emplacement pour installer un potager se trouve sur la partie "non-aedificandi" de la parcelle section ZK, numéro 127, seul endroit suffisamment dégagé pour que les plantations y poussent correctement, le surplus étant dans une zone plus boisée.

Les handicaps d'une partie des résidents leur interdit de se courber ou de se mettre à genoux et donc de profiter du bénéfice d'un potager au sol. Nous avons donc choisi d'installer à proximité un plan de travail à hauteur d'homme. Comme pour tout potager, l'installation d'une serre est complémentaire. La serre, sans fondations car lestée par des plots et donc facilement démontable sans laisser d'infrastructures, aurait une emprise au sol au maximum de 50m<sup>2</sup> et une hauteur d'environ 2,50 m.

De ce fait, ce projet entre dans la catégorie de l'article L 111-1 du code de l'urbanisme, "g) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est comprise entre un mètre quatre-vingts et quatre mètres, et dont la surface au sol n'excède pas deux mille mètres carrés sur une même unité foncière", soumis à déclaration préalable (article R421-9 à R 421-12) ce qui nous sera refusé si l'implantation se situe

196/225

sur une zone non-aedificandi.

Nous souhaitons donc que la parcelle section ZK, numéro 127 soit entièrement exclue de la zone non-aedificandi pour être intégrée dans la zone UR 4, zone urbaine où l'autorisation d'édifier cette serre pourrait être accordée, pour le plus grand bien des résidents et de ceux qui les soutiennent.

### Réponse d'Orléans Métropole

*Les Zones Non Aedificandi (ZNA) sont délimitées au titre des articles L.113- 1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme et représentent une superficie totale de 1450 ha sur le territoire Métropolitain.*

*Cette prescription graphique est identifiée sur des espaces qu'il convient de maintenir inconstructibles du fait de nuisances ou de risques reconnus. Elles sont notamment délimitées aux abords de voie à grande circulation, à l'aplomb de lignes à haute tension, des secteurs à forts enjeux, en faveur d'une préservation de la santé et de la sécurité des biens et des personnes.*

*Pour votre parcelle, il s'agit de l'Autoroute A10. Si des études justifiant la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme peuvent être envisagées dans ce cas à la charge du porteur de projet.*

### Analyse de la commission d'enquête

La zone non aedificandi relève de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (constructions interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre d'une autoroute, ici l'A71). Elle est concernée également par un « espace boisé classé » et n'est donc pas constructible au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

La production de l'étude prévue à l'article L.111-8 et évoquée par Orléans Métropole pourrait être une solution à condition de modifier le tracé de l'espace boisé classé ?

**166 F MET POLE HABITAT FFB 17042024** transmis par le formulaire en ligne par Antoine Rochette, Délégué régional Pôle Habitat FFB Centre-Val de Loire.

Vous trouverez quelques remarques concernant la révision du PLUM d'Orléans et des demandes de modifications (à la marge) de certaines règles qui, en l'état, empêchent la densification douce et la construction de maisons individuelles sur certains terrains (notamment en dent creuse ou en lot arrière).

Les règles de construction énoncées par le PLUM sont claires. Cependant elles deviennent compliquées et très limitatives prises en cumulé.

En effet, en l'état actuel des règles, l'implantation de maisons neuves est rendue très compliquée voire impossible sur certains terrains, notamment en lots arrière (devenus quasi-inconstructibles), en raison des règles suivantes (cumulatives), très

contraignantes et limitatives qui constituent un véritable frein à la densification douce de certains quartiers pavillonnaires et à la construction de maisons neuves (en particulier de maisons adaptées aux familles) :

-Coefficient de pleine terre jusqu'à 80%

-Pas d'ouvertures sur les côtés à moins de 6 m d'une limite de propriété

-Hauteur égout maxi 3.5m en limite de propriété.

NB : C'est le cumul de ces règles qui constitue un frein et non pas chaque règle prise séparément.

### Réponse d'Orléans Métropole

*Orléans Métropole a instauré un ensemble de règles et prescriptions graphiques limitant les constructions principales dans les cœurs d'îlots, en vue de les préserver. Ainsi, la mise en place d'un coefficient de pleine terre, de distances de recul par rapport aux limites séparatives, de hauteur maximales... dans les milieux urbains déjà denses permet d'apporter des éléments de nature en ville assurant la préservation de la trame verte et la lutte contre les « îlots de chaleur » et accentuent la résilience du territoire contre le ruissellement et le risque inondation, en préservant une bonne perméabilité de ces espaces.*

*Ces dispositifs réglementaires ont aussi un rôle patrimonial dont l'objectif est la conservation du caractère paysager pour garantir l'intimité des fonds de parcelle et la qualité de vie des habitants.*

*Il est à souligner que ces règles ne sont pas uniformes sur l'ensemble du territoire métropolitain et tiennent compte du contexte et des formes urbains déjà existantes dans le quartier. Dans ce cadre, Orléans Métropole ne peut accéder à cette demande.*

### Analyse de la commission

Dans un contexte où l'étalement urbain est partout très limité avec un objectif français de « Zéro Artificialisation Nette » en 2050, le sujet posé est bien sûr important. La densification des villes et villages, la construction de la ville sur elle-même, le renouvellement urbain sont souvent mis en avant comme des solutions pour éviter d'aggraver la perte des terres agricoles ou naturelles.

La commission s'est donc attachée à comprendre si les possibilités de densifier la ville n'étaient pas restreintes par des règles inappropriées : bande de constructibilité, distance d'implantation par rapport aux limites, coefficient de pleine terre, hauteur maximale...).

La commission a constaté que ces règles sont diversifiées sur le territoire métropolitain. La densification existante, les formes urbaines sont prises en compte. La volonté de densifier les constructions près des alignements des voies est naturellement une règle générale. Elle s'accompagne d'une manière jugée

équilibrée, de la volonté, largement modulée en fonction des villes et des quartiers, de ménager des jardins et des espaces libres, des cœurs d'îlot pour des raisons environnementales et de qualité du cadre de vie. On notera par exemple pour les zones UR3 et UR4, des secteurs L, TL, O, OL dont l'objectif est de restreindre ou au contraire favoriser les constructions en second rideau. On note aussi un panel de zonage UB, UC, UF, UR, chacun modulé en 3 ou 4 sous-zonages, eux-mêmes variantés par des règles de secteur.

**167 F COM FASOLI 17042024** transmis par le formulaire en ligne par M. Michel FASOLI, habitant à Saint-Denis-en-Braye.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM à COMBLEUX.

Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** – Voir le début du chapitre 5-2, sujet 2

**168 F OMA CHARLEUX 18042024** transmis par le formulaire en ligne par M ou Mme CHARLEUX habitant à Orléans.

La modification proposée précise :

"Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant sont identiques ou similaires en texture et en couleurs à ceux qui ont servi pour la construction d'origine sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur".

La rédaction ne paraît pas adaptée aux projets d'isolation par l'extérieur des bâtiments existants ni en termes de texture ni en termes de couleurs. Ils excluent l'usage du bois malgré les qualités de ce matériau et son caractère durable. Les matériaux utilisés dans le quartier Dunois ont apporté des couleurs vives qui animent la vision des rues. Il n'est pas souhaitable d'imposer les couleurs existantes.

Réponse d'Orléans Métropole

*Comme indiqué dans la notice explicative, les isolations thermiques par l'extérieur sont souvent réalisées sans prendre en compte la qualité architecturale de la façade avant travaux. L'objectif de cette modification est d'éviter la perte de qualité architecturale en imposant à minima de reprendre les textures et couleurs du bâtiment initial. La mention « sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur » permet au contraire d'apporter de la qualité aux projets. Sous cette condition, et dans le respect de l'ensemble des règles du PLUM, l'usage du bois ou de couleurs vives n'est pas interdit.*

Analyse de la commission d'enquête

Lorsqu'une façade a un caractère (présence de colombages, de pierre, de modénatures, corniches...) ou représente un témoignage d'un style, d'une époque, il faut la conserver ou retrouver son style d'origine après l'isolation. Cela peut être très compliquée et coûteux. La commission estime qu'Orléans Métropole et les communes ne font pas preuve de rigidité ou d'un rigorisme excessif en la matière et

que des solutions doivent être trouvées et le recours à l'isolation intérieure sera exceptionnel.

**169 F OMA LECONET 18042024** transmis par le formulaire en ligne par M. Patrice LECONET habitant Orléans.

Les nouvelles dispositions redéfinissent le type de clôtures à mettre en place en interdisant tout matériau d'occultation. Le principe de la haie vive est recommandé. A La Source, de nombreuses clôtures ne respectent pas ce règlement. Comment la Métropole compte faire pour le faire appliquer ? Ce problème ne date pas d'hier, cela fait des années qu'il n'y a pas de contrôle faute de personnes assermentées pour faire respecter et éventuellement sanctionner.

*[Réponse d'Orléans Métropole](#)*

*Cf. réponse **OMA15** – Commentaire à l'observation n°15*

**170 CL COM JACQUEMART 16042024** transmis par courriel par M. Michel JACQUEMART

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM à COMBLEUX.

*[Réponse d'Orléans Métropole](#)*

*Cf. réponse **COM39** – Voir début du chapitre 5.2 sujet 2*

**171 CL COM CATTARUZZA 16042024** transmis par courriel par M. Denis CATTARUZZA

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM à COMBLEUX.

*[Réponse d'Orléans Métropole](#)*

*Cf. réponse **COM39** - Voir début du chapitre 5.2 sujet 2*

**172 CL SEM DUVALLET 17042024** transmis par courriel par M. Jean-Claude DUVALLET.  
PJ : 1 courrier qui concerne la parcelle n° 253 de la rue du Bignon à SEMOY

Parcelle n° 253 de la rue du Bignon à SEMOY.

... Le chapitre 2 du PLUM que j'ai consulté explique que le projet que je souhaite engager est possible : construire une maison (d'environ 90 m<sup>2</sup>) dans une zone de 50 mètres. Pour autant la nouvelle classification de la zone dans laquelle la parcelle n° 253 se situe et opérée dans la première version du PLUM (pour laquelle je n'étais pas informé) m'interdit d'engager ce projet puisque la parcelle se situe désormais en

200/225

secteur UR3TL et réduit de facto la bande de constructibilité à 25 mètres. Je suis très surpris au regard de tous les éléments qui vont suivre :

- 400 mètres plus haut dans la même rue en direction de la mairie, la famille LAVENTURE a mis une partie de son terrain en vente avec la mention « terrain constructible ». Lorsqu'on observe l'implantation de leur habitation, la configuration est à peu près la même que celle de ma mère (construction située en retrait à moins de 5 mètres de la voie publique – terrain constructible situé derrière)

- Nombreuses sont les constructions qui ont été accordées aux propriétaires dont les parcelles avoisinent celle de ma mère (constructions enclavées parfois sur certaines parcelles laissant effectivement peu de place aux espaces naturels)

Je pensais sincèrement que ma demande ne poserait aucune difficulté dans la mesure où :

- les dimensions et l'exposition du terrain permettent de recevoir cette construction (d'environ 90 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) qui respectera les obligations légales en matière de construction (rapport emprise de sol/terre non artificialisée) et ne dégradera pas l'harmonie générale du quartier au regard des parcelles avoisinantes car :

. la construction sera cachée par la maison de ma mère (donc peu visible de la rue)

. le chemin d'accès est déjà existant puisqu'une servitude de passage est déjà appliquée (la part de pleine-terre pour l'accès à cette construction ne sera pas modifiée).

. Conformément au PLU, la construction et l'affectation des sols respectera les conditions des dispositions communes à toutes les zones.

Sur le projet même de construction sur son aspect « environnemental », Semoy est une commune à faible densité de population, située dans une zone géographique riche en diversité de paysages : située en limite de la forêt d'ORLEANS, possédant une zone agricole protégée (arboriculture), espaces verts (ville fleurie étoilée). Les conditions requises dans le cadre d'un respect environnemental seront respectées lors de la future construction qui déjà par la nature même de son implantation sur la commune de Semoy bénéficie d'un cadre environnemental privilégié.

Des peupliers sont présents non loin du secteur nord de la zone UR3TL respectant ainsi l'espace naturel (sauf à ce que la mairie accepte de nouvelles constructions et que les parcelles soient déboisées).

De mon côté, je veillerai à aménager au fil du temps les espaces verts entourant cette nouvelle construction. Sur les parcelles avoisinantes la parcelle 253, les possibilités de constructions supplémentaires sont désormais inexistantes.

Mon projet est cohérent au regard de l'implantation actuelle de la construction et de la dimension du terrain : je laisserai suffisamment d'espaces naturels sans artificialiser le sol afin que cette parcelle reste un espace harmonieux (les deux immeubles ne seront pas l'un sur l'autre). Telles sont les raisons qui m'amènent à solliciter une modification du PLU de Semoy en retirant la notion de « TL » et remettre

la parcelle 253 en zone UR3 afin de me permettre de construire une maison dans une bande de 50 mètres sur cette parcelle ...

### Réponse d'Orléans Métropole

*La zone UR3-TL vise à limiter la constructibilité des fonds de parcelles dans une double perspective de maintien de la composition d'ensemble de la zone et de valorisation de percées vers les cœurs d'îlots et franges paysagères.*

*L'existence d'une bande de constructibilité permet de limiter les implantations dans la profondeur des unités foncières. Elle poursuit l'objectif d'organiser des nouvelles implantations, en particulier pour favoriser le maintien des jardins et du caractère végétal des cœurs d'îlots, au profit notamment de la valorisation des îlots de fraîcheur en milieu urbain. Les dispositions de bandes de constructibilité favorisent également une concentration des constructions à proximité de la voie, valorisant de fait le caractère paysager des cœurs d'îlots verts et espaces de jardins à l'arrière des parcelles, au profit de la qualité de vie des habitants. Ces dispositions permettent également d'empêcher la réalisation de nouvelles constructions principales, générant potentiellement des covisibilités avec les jardins et constructions avoisinants.*

*La demande de suppression du sous-secteur TL aurait pour conséquence d'augmenter la bande de constructibilité et à ce titre de densifier d'avantage le quartier dans lequel elle se situe ce qui irait à l'encontre des principes d'intérêt général précédemment cités et ne répondrait pas à l'objectif poursuivi par la commune. Dans ce cadre, Orléans Métropole ne peut accéder à cette demande.*

Analyse de la commission d'enquête

La volonté d'Orléans métropole de ménager, dans ce secteur, des espaces libres et des jardins est compréhensible compte tenu de la densité déjà relativement forte de constructions existantes en « second rideau ».

**173\_CL\_SDV\_JUFFROY\_16042024** courriel transmis par Mme M JUFFROY Martine, Dominique habitant à Saint Denis en Val. Courrier joint.

Nous souhaitons saisir l'opportunité offerte par l'enquête publique relative au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUm) d'Orléans Métropole pour vous présenter la requête suivante :

Nous sommes propriétaires de la maison et du terrain situés au 518 rue de Brûlas à Saint Denis en Val, référence au patrimoine local sous le nom de « la Sapinière de Brûlas ». Le terrain cadastre BI 60 possède une superficie de 9733 m<sup>2</sup> et une façade sur rue de 80 m. Il nous semble important de signaler la continuité de l'habitat dans cette rue et notamment pour les 2 terrains construits de part et d'autre de notre propriété.

Notre requête a pour objet d'obtenir l'autorisation de bâtir, sur ce terrain, notre nouvelle résidence principale, plus adaptée à notre âge puisque nous approchons les 70 ans. En effet la maison que nous habitons actuellement comporte plusieurs



niveaux et de nombreux escaliers difficilement aménageable pour nous permettre de continuer à y vivre.

Le terrain actuel est arboré et c'est par tout notre travail de plantations d'essences variées que nous avons fait revivre cet espace en friche quand nous l'avons acheté il y a 27 ans de même que nous l'avons remis en état après la tempête de décembre 1999 dont les dégâts ont été considérables.

Après tout cet investissement et ce travail, notre vœu est de pouvoir continuer à habiter ce lieu et ce cadre et de continuer à l'entretenir avec le souci constant de l'environnement qui est le nôtre. Depuis une quinzaine d'années, nous avons renoncé à utiliser tout pesticide et nous avons continué à planter et diversifier arbres et plantes vivaces. La seule solution pour continuer à occuper ce lieu, serait pour nous de pouvoir construire une autre maison sur ce terrain ; maison qui réponde à nos besoins dans le respect du cadre actuel et des enjeux environnementaux.

*[Réponse d'Orléans Métropole](#)*

*Cf. réponse SDV145*

Analyse de la commission avec l'observation n° 145.

**174 CL COM CATTARUZZA** 17042024 courriel envoyé par Mme CATTARUZZA Elisabeth habitant à COMBLEUX.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM à COMBLEUX.

*[Réponse d'Orléans Métropole](#)*

*Cf. réponse **COM39** – Voir le début du chapitre 5-2, sujet 2*

**175 CL ING DESPREZ 17042024** courriel envoyé par Mme DESPREZ Claudette habitant à INGRÉ. PJ Plan parcellaire annoté.

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée ZK n°25 sise rue de Coutes à Ingré.

Nous souhaiterions, lors de la prochaine révision du PLUm, que soit redéfini le zonage d'une partie de notre parcelle (la partie anciennement constructible). En effet de part et d'autre de notre terrain des pavillons ont été construits. Aujourd'hui notre terrain est en jachère. Il ne peut être vendu en terrain constructible suite à la décision du dernier PLUm. C'est pourquoi je vous saurais gré de bien vouloir basculer la partie notée dans l'encadré du plan en pièce jointe (modifié par nos soins pour la demande) "zone constructible" en zone constructible dans l'alignement des parcelles voisines. Le surplus sera conservé en zone A.

*[Réponse d'Orléans Métropole](#)*

*La parcelle ZK0025 est située en zone agricole qui correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. En outre, la parcelle est grevée d'une zone de non aedificandi en raison de la présence des lignes à haute tension. Cette prescription graphique est identifiée sur des espaces qu'il*

203/225

*convient de maintenir inconstructibles du fait de nuisances ou de risques reconnus. Au surplus, conformément aux articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme, si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une zone agricole ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, alors une procédure de révision est nécessaire. Or, Orléans Métropole n'a pas prévu de mener une telle procédure dans l'avenir proche.*

Commentaire de la commission d'enquête :

Il y a effectivement une double raison à la limitation de la constructibilité : la préservation des zones agricoles qui s'impose à toutes les communes et la présence de ligne à haute-tension.

**176 CL SDV SORNIQUE 17042024** courriel envoyé par M. SORNIQUE Patrice habitant à Saint Denis en Val – Dossier joint, extrait PPRI.

La modification n°2 du PLUM sur Saint Denis en Val concerne essentiellement la création d'une O.A.P. nommée « Le petit Brulis. Une présentation de quatre pages est en fait un cahier des charges d'un futur lotissement. L'espace foncier de 2.4 Ha est actuellement occupé par une exploitation maraîchère en activité enclavée dans une zone urbaine. L'OAP se donne un objectif de création de 30% de logements sociaux qui vise à réduire le déficit de logements sociaux de la commune (12% au lieu de 20% requis par la loi). Ce lotissement serait susceptible de recevoir une cinquantaine de maisons individuelles en un ou deux collectifs soit 70 logements environ, dont une vingtaine de logement sociaux. Donc une urbanisation de 2.4 Hectares qui augmenterait le taux de logements sociaux communal de seulement 0.4% environ. La présentation des risques sur ce secteur est muette sur le risque inondation. Or, ce secteur est en zone submersion fort hauteur sur le plan de prévention des risques inondation applicable depuis 2015 avec une hauteur de submersion allant jusqu'à 2,5 mètres d'eau. A l'occasion des révisions du PLU communal et de l'élaboration du PLUM de nombreux propriétaires dionysiens ont demandé des ouvertures à la constructibilité de leur terrain pourtant aménagé en bordure de route. Tous ont été déboutés de leurs demandes formulées aux enquêtes publiques au motif que leur terrain était en zone inondable dans le PPRI et ne pouvait de ce fait devenir constructible. Comment peut-on au même risque d'inondation refuser quelques constructibilités aux propriétaires dionysiens et l'accorder à un projet de 70 logements dans une zone qui risque une submersion de 2.5 mètres d'eau ? C'est inacceptable. Il ne peut y avoir « deux poids et deux mesures ». Soit à même risque de submersion, tout le monde peut construire, soit, personne ne peut construire. Par conséquent, le risque inondation fort hauteur identifié au PPRI ne permet pas de créer une O.A.P. dans le secteur du Petit Brulis, puisque que la collectivité ne l'a pas permis aux propriétaires dionysiens exposés au même niveau de submersion. Sauf à étendre la modification n°2 en rendant constructibles tous les terrains équipés exposés au même niveau de submersion. A défaut de prise en compte de cette contribution, je demande à la commission d'enquête de donner un avis défavorable à la création de l'O.A.P. « Le Petit Brulis » à Saint Denis en Val.

204/225

## Réponse d'Orléans Métropole

A partir du projet d'intérêt général de 1994, du premier plan de prévention du risque d'inondations de 2001, révisé en 2015, l'Etat a fixé les possibilités et impossibilités de construction dans le val de Loire inondable, sous forme d'une servitude d'utilité publique nommée « Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), annexée au PLUM. Celle-ci s'impose juridiquement au PLUM.

Le PLUM ne pourrait pas interdire l'urbanisation d'un site sur le fondement d'un risque alors que la servitude d'utilité publique, conçue pour le prévenir, n'interdit pas toute construction. Le PPRI, comme document de planification, évolue avec le temps. Elaboré et géré les délégations de l'Etat, Orléans Métropole conseille de se rapprocher de services compétents pour toute demande sur le PPRI et les éléments afférents.

L'OAP « Le Brulis », en tant que dent creuse, se situe en zone urbaine et en secteur PPRI : Autre Zone Urbaine (AZU) - Zone d'aléa fort hauteur (Fh). Conformément au règlement du PPRI, sont autorisées les nouvelles constructions d'habitation sous réserve du respecter certaines prescriptions, notamment de créer un plancher au rez-de-chaussée à +0,50m au-dessus du terrain naturel ou limiter au plus à 20 % l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale des terrains.

L'OAP contient également des orientations écrites pour lutter contre les risques inondations via la création de bassin et de noue assurant la rétention des eaux. En complément, Orléans Métropole a développé une OAP thématique "Risques naturels et santé urbaine", favorisant la prise en compte du risque inondation et la conception résiliente des aménagements et constructions.

La rue de la Loire en revanche est repérée en "Zone d'Expansion de Crue" zone dans laquelle toute extension de l'urbanisation est rendue impossible.

De ce fait, les classements étaient identiques aux précédents documents d'urbanisme communaux POS et PLU.

Toutefois, Orléans Métropole rappelle que l'objet de cette observation ne relève pas directement du champ de compétence du PLUM. En effet, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation relève de la compétence de l'Etat et s'agissant d'une Servitude d'Utilité Publique, le PLUM doit s'y conformer malgré les imperfections alléguées dudit document. Par ailleurs, les sujets à caractères techniques relatifs au projet ainsi que ceux relatifs aux autorisations d'urbanisme relèvent du champ de compétence de la commune. Il est ainsi conseillé de se rapprocher de ces deux acteurs pour répondre à l'ensemble des demandes.

## Analyse de la commission

Le PPRI établi par les services de l'Etat n'interdit pas mais prescrit (extrait du règlement du PPRI) :

Sont autorisés	Sous réserve du respect des prescriptions suivantes :
Nouvelles constructions d'habitation (habitation ou immeuble hors établissements sensibles)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Créer un plancher au rez-de-chaussée à +0,50m au-dessus du terrain naturel et un plancher à l'étage au-dessus des PHEC accessible de l'intérieur et de l'extérieur.</li> <li>• Placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC.</li> <li>• Utiliser sous les PHEC des matériaux de construction insensibles à l'eau.</li> <li>• Limiter au plus à 20 % l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation dont on déduit l'emprise au sol existante.</li> </ul>

S'agissant du « deux poids, deux mesures » évoqué, n'y a-t-il pas d'autres raisons de motivation du refus (zone d'extension de crues) ? Les collectivités sont souvent soumises à plusieurs injonctions contradictoires comme celle de réaliser des logements sociaux et celle de limiter l'implantation de population en zones fréquemment et fortement inondables.

C'est alors que d'autres critères sont pris en compte pour concilier les intérêts : L'intérêt général de réaliser des logements (dont une partie sera de type locatif social) et l'intérêt de limiter la vulnérabilité des populations aux risques d'inondation.

Il faut donc considérer l'adaptation possible des constructions (voir règlement du PPRI ci-avant) qui limite les conséquences des inondations. La préservation des zones agricoles et naturelles et donc la limitation de l'étalement urbain est aussi une préoccupation primordiale.

L'implantation de logements dans une « dent creuse » urbaine » respectant les dispositions constructives du règlement du PPRI est le choix retenu par la ville et Orléans Métropole et qui de plus a fait l'objet d'un contrat de mixité sociale avec l'Etat (d'après les informations données à la commission d'enquête).

La commission d'enquête considère que le choix de ne rien faire dans le secteur du Petit Brûlis ou celui de construire encore sur des zones agricoles ou naturelle pour pallier le manque de logements auraient été des choix encore plus contestables.

**177 CL COM VACHER 17042024** courriel envoyé par M. François VACHER.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM à COMBLEUX.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 – Voir le début du chapitre 5-2, sujet 2*

**178 CL COM CAPUANO 17042024** Courriel envoyé par Mme CAPUANO Marie-Pierre habitant Saint-Jean-de-Braye.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM à COMBLEUX.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

*Cf. réponse COM39 - Voir le début du chapitre 5-2, sujet 2*

**179 CL OMA BOUCHER 17042024** courriel envoyé par M. Bertrand BOUCHER. PJ  
Extrait plans parcellaires annotés.

Je souhaiterai faire construire ma maison sur un terrain dont je suis propriétaire sis 43 boulevard de Châteaudun à Orléans (parcelles AH 256 et AH 257). Il s'avère que ce terrain intègre une zone « cœur d'îlot » sur le plan de zonage du PLUm.

Afin de permettre l'implantation plus aisée d'une construction sur la parcelle AH 257, serait-il possible de modifier l'emprise du cœur d'îlot pour le "décaler" en fond de parcelle (sur la parcelle AH 256), en limite de l'ancien chemin de ronde ?

Ce changement permettrait de réduire les contraintes de construction, de faciliter le projet qui sera plus cohérent avec le tissu urbain environnant tout en préservant un cœur d'îlot. Je tiens à souligner également que les arbres existants, que je veux protéger et conserver, sont situés essentiellement au fond de mon terrain. Enfin, l'emplacement où je souhaite implanter ma maison est dépourvu d'arbres malgré les indications existantes sur le PLUm.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*Les cœurs d'îlots, au nombre de 701 sur le territoire métropolitain, sont des prescriptions environnementales délimitées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Identifiés surtout en milieu urbain présentant une certaine densité, les cœurs d'îlots poursuivent plusieurs objectifs en maintenant des espaces de nature en ville et assurant la préservation de la trame verte.*

*Ainsi, ils garantissent le maintien de continuités écologiques entre plusieurs terrains et jouent le rôle d'interface entre ces espaces écologiques. Ils préservent les espaces qui permettent de lutter contre les « îlots de chaleur » en milieux urbains potentiellement denses et accentuent la résilience du territoire contre le risque inondation, en préservant une bonne perméabilité de ces espaces. Ce dispositif réglementaire a aussi un rôle patrimonial dont l'objectif est la conservation du caractère paysager.*

*Selon les articles L.153-31 et L.153-34 du Code de l'Urbanisme, si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites et paysages ou des milieux naturels, alors cela entre dans le champ de la révision. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans l'avenir proche.*

#### Analyse de la commission

Ce principe de « cœurs d'îlot » dans la ville restreint, certes, drastiquement la constructibilité des parcelles concernées mais est très importante pour la qualité du cadre de vie, l'environnement et sa biodiversité. Elle met aussi en valeur les bâtiments existants.

**180 CL SJR LONGEVILLE 18042024** courriel envoyé par la ville de Saint Jean de la Ruelle par l'intermédiaire du Responsable du pôle Aménagement et Foncier, Direction de l'Aménagement et du Renouvellement urbain Ville de Saint Jean de la Ruelle. Courrier avec plans joints.

Vous voudrez bien trouver ci-joint une demande d'adaptation à la marge d'une prescription "Parcs et jardins", place de l'Europe à Saint Jean de la Ruelle : L'ajustement du périmètre « Parcs e jardins », place de l'Europe.



Plum 2022



Modification n° 2



Proposition d'ajustement

### Réponse d'Orléans Métropole

*Les parcs et jardins sont délimités au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et traduits dans le Règlement du PLUM à l'article DC-1.1.4.*

*Dans le cadre de la modification n° 2 du PLUM, la Ville Saint-Jean-de-la- Ruelle a souhaité ajuster le tracé du parc des Agates de la place de l'Europe, afin de tenir compte d'un rapport établi sur l'état sanitaire des arbres du parc dans le cadre d'une opération ANRU classée d'intérêt communautaire.*

*Des études complémentaires suite à l'avancement du projet ont mis en évidence la nécessité d'affiner les contours de cette prescription graphique. Il s'avère que le périmètre de la prescription graphique ne protège pas les éléments les plus intéressants du parc et qu'à ce titre il convient de le rectifier. Ainsi, Orléans Métropole entend donner une suite **favorable** à cette demande, afin de rectifier cette erreur matérielle.*

### Avis de la commission d'enquête

Une étude sur l'état sanitaire des arbres conduit à modifier légèrement le périmètre « Parcs et jardins » en modifiant à la marge sa superficie par rapport à celle du PLUM approuvé. La commission est, dans ces conditions, favorable à cette modification.



**181 CL SDV BOMBAIL 18042024** courriel envoyé par M. BOMBAIL Christian – PJ Une étude et extrait plan annoté.

A l'aune de ce modificatif n° 2, je constate une nouvelle preuve de l'incohérence entre PPRI et PLU puis PLUM, telle que je l'ai déjà exprimé par mes anciennes observations étayées, documentées, et formulées sur les registres d'enquêtes au cours de leur révision et/ou élaboration.

En faisant une simple comparaison depuis la carte du PPRI, le projet d'aménagement " le petit Brûlis" classé en zone urbaine (rose) et une partie de ma parcelle AW 347 (cf. PJ) classée en zone d'expansion de crue (orange), sont selon la légende exposés au même risque, soit l'aléa fort hauteur avec une hypothétique submersion entre 1 m à 2.50 m, le premier cas est densément constructible, pas le second alors qu'il est situé en face du centre des Chênes.

Comment l'expliquer ? En déduction, la logique ajoutée au bon sens voudraient que tous les terrains en zones d'expansion de crue d'aléa faible, moyen et fort hauteur, au minimum ceux situés en bordure des voies équipées de tous les réseaux, soient éligibles à la constructibilité, ce que réclament régulièrement bon nombre de propriétaires de la commune.

Seulement, à moi comme aux autres, il est systématiquement opposé ce sempiternel postulat sans aucun fondement technique, selon lequel les périmètres des différentes zones sont immuables. Alors même que des travaux de confortement des berges de Loire sont régulièrement réalisés, réduisant ainsi le risque comme déjà estimé (-1.1) en page 6 du communiqué du presse préfectoral (cf. PJ) en date du 20/02/2018.

Cette injustice patente maladroitement signalée à répétition par beaucoup de citoyens, devrait amener à la révision du PPRI entaché d'anomalies de conception, tant celles émanant des choix d'hypothèses (exemple point de rupture de digue) que celles purement techniques. Sont apparus depuis de nouveaux process, les levés topographiques/altimétriques par LiDAR embarqué sur drone (hyper fiables, fidèles au terrain), et l'intelligence artificielle pour l'enrichissement des algorithmes de modélisation. Je rappelle que les approximations cartographiques avouées à l'époque sont de 30 cm sur les niveaux de submersions et 10 m sur les périmètres de zonage. Il est donc inutile à mon sens de réaliser des modificatifs au PLUM tant que le PPRI ne sera pas refondu en profondeur.

### Réponse d'Orléans Métropole

*A partir du projet d'intérêt général de 1994, du premier plan de prévention du risque d'inondations de 2001, révisé en 2015, l'Etat a fixé les possibilités et impossibilités de construction dans le val de Loire inondable, sous forme d'une servitude d'utilité publique nommée « Plan de Prévention du Risque d'Inondations (PPRI), annexée au PLUM. Celle-ci s'impose juridiquement au PLUM. Le PLUM ne pourrait pas interdire l'urbanisation d'un site sur le fondement d'un risque alors que la servitude d'utilité publique, conçue pour le prévenir, n'interdit pas toute construction. Le PPRI, comme document de planification, évolue avec le temps. Elaboré et géré les délégations*

209/225



de l'Etat, Orléans Métropole conseille de se rapprocher de services compétents pour toute demande sur le PPRI et les éléments afférents.

L'OAP « Le Brulis » se situe en zone urbaine et en secteur PPRI : Autre Zone Urbaine (AZU) - Zone d'aléa fort hauteur (Fh). Conformément au règlement du PPRI, sont autorisées les nouvelles constructions d'habitation sous réserve de respecter certaines prescriptions, notamment de créer un plancher au rez-de-chaussée à +0,50m au-dessus du terrain naturel ou limiter au plus à 20 % l'emprise au sol des constructions par rapport à la surface totale des terrains. L'OAP contient également des orientations écrites pour lutter contre les risques inondations via la création de bassin et de noue assurant la rétention des eaux. En complément, Orléans Métropole a développé une OAP thématique "Risques naturels et santé urbaine", traduite en certains endroits par des zones non aedificandi inconstructibles favorisant la prise en compte du risque inondation et la conception résiliente des aménagements et constructions.

La parcelle AW347 en revanche est repérée en "Zone d'Expansion de Crue" zone dans laquelle toute extension de l'urbanisation est rendue impossible.

Toutefois, Orléans Métropole rappelle que l'objet de cette observation ne relève pas directement du champ de compétence du PLUM. En effet, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation relève de la compétence de l'Etat et s'agissant d'une Servitude d'Utilité Publique, le PLUM doit s'y conformer malgré les imperfections alléguées dudit document. La demande pourra être formulée auprès des services de l'Etat lors d'une révision du PPRI. Par ailleurs, les sujets à caractères techniques relatifs au projet ainsi que ceux relatifs aux autorisations d'urbanisme relèvent du champ de compétence de la commune. Il est ainsi conseillé de se rapprocher de ces deux acteurs pour répondre à l'ensemble des demandes.

#### Analyse de la commission d'enquête

Pas de commentaire complémentaire. Voir également l'analyse de l'observation n°176. La révision du PPRI modifiera probablement certains de ses zonages par la prise en compte des techniques de simulation récentes.

**182 F COM AUCLERC 18042024** envoyé par le formulaire en ligne par M ou Mme AUCLERC Ph. Habitant à COMBLEUX.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM à COMBLEUX.

#### Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** - Voir le début du chapitre 5-2, sujet 2

**183 F COM AUCLERC 18042024** envoyé par le formulaire en ligne par M ou Mme AUCLERC – PJ Dossier illustré.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM à COMBLEUX.

Demande d'une modification du cahier communal de Combleux au motif que les milieux naturels ont été insuffisamment pris en compte, notamment en ce qui

210/225

concerne la friche IBM. Un projet immobilier y est envisagé qui ne tient pas compte dans le PLUM sectoriel des recommandations du PLUM ni de celles du Plan de gestion de l'UNESCO, ni des incidences du changement climatique. (voir argumentation en pièce jointe).

### Réponse d'Orléans Métropole

Cf. réponse **COM39** - Voir le début du chapitre 5-2, sujet 2

**184 R OLV BERNOIS 17042024** écrit sur le registre par M.José BERNOIS habitant à Oliver, avec note jointe agrafée.

Une nouvelle version du PLUM en enquête, mais toujours un déni de certaines règles et droits républicains. De nouvelles dispositions qui semblent vouloir contourner la mise en défaut de procédures défaillantes utilisées jusque maintenant : réserves foncières pour la reprise de l'alignement.

Sur Olivet, certaines précédentes modifications d'alignement en annulaient ou restreignaient ses emprises, ici, l'alignement prévu avant la création du boulevard Victor HUGO, lui, est absolument maintenu : qu'en n'est-il du besoin réel et de l'utilité public ? Déjà la nouvelle appellation semble erronée, puisque rue du Pressoir Aubry, la voie existante de 6 m environ passera à 12 m et plus et pour cet alignement de grande largeur ou de grande importance, il doit être requalifié en création de voie nouvelle. Une création de voie nouvelle doit être traitée pour les règles d'acquisition des terrains nécessaires, par accord amiable ou expropriation mais avec les formes de procédures spécifiques qui ne sont pas mises dans cette enquête de révision de PLUM comme dans l'application du PLUM en vigueur.

Aussi pour la rue du Pressoir Aubry, la création de voie nouvelle prévue et pour partie en cours de réalisation, est unilatérale, subit par les riverains d'un seul côté, ce qui ne peut donner lieu à une cession gratuite ou à vil prix comme proposé jusqu'à aujourd'hui. De plus, certains propriétaires subiraient une emprise supérieure à 10% de leur terrain (< 16%) ce qui aussi ne peut donner lieu à cession gratuite ou vil prix. Enfin, bien que le projet d'«alignement» était décidé, certains terrains ont été vendus fin 2020. Ils n'ont pas fait l'objet de préemption au prix du marché par la Ville d'Olivet, ni par la Métropole d'Orléans, comme il aurait été normal si la procédure de création de voie nouvelle avait été correctement engagée (aujourd'hui le PLUM voudrait les faire entrer dans la catégorie des « réserves foncières pour défaut d'alignement !).

La jurisprudence du Conseil Constitutionnel, du Conseil d'Etat, à maintes reprises, fait prévaloir le droit constitutionnel de propriété.

Aujourd'hui, il est anormal de subir des pressions de cession par les seuls choix de cession gratuite ou à vil prix par la Ville d'Olivet, comme si la procédure employée était légale (nombre de voisins ont cédés à ces seuls choix !). Aussi lors des travaux actuels, nous sommes obligés de défendre notre terrain contre les pelles mécaniques qui arrachent nos arbres ou d'autre qui raclent et abîment notre placette que nous avons dû refaire pour la quatrième fois : La force publique a des limites ! Nous pourrions regarder aussi les différents traitements des riverains de la rue

quant à la mise en alignement ou pas, et au laisser faire ou pas des travaux sur emprise ?

Réponse d'Orléans Métropole

*La gestion des alignements est encadrée par le code de la voirie routière, notamment son article L.112-1 et non par le PLUM. De même, les conditions d'acquisition du foncier ne sont pas directement liées au PLUM mais aux modalités retenues par le bénéficiaire.*

Analyse de la commission

La commission ne peut régler, ni se prononcer sur ce litige lié à l'élargissement d'une voie suivant un alignement contesté et pour lequel le niveau d'indemnisation est également contesté. Si une collectivité publique n'a pas respecté le droit, la justice administrative saura trancher. Un simple dialogue n'a-t-il pas, dans un premier temps, été établi avec les bons interlocuteurs ? Un recours gracieux a-t-il été établi ?

**185 CL COM SEZNEC 18042024** courriel signé par Mme Annie VUONG

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM à COMBLEUX.

Réponse d'Orléans Métropole

*Cf. réponse **COM39** - Voir le début du chapitre 5-2, sujet 2*

**186 F SDV LANSON 18042024** transmis par le formulaire en ligne par M ou Mme LANSON habitant à Saint-Denis-en-Val

La modification présentée va rendre constructible une zone de 2.4 Ha qui est actuellement en zone inondable et non constructible. Si cela est accepté il y aura une grande injustice à l'égard des Dyonisiens qui se sont vu refuser leur demande de constructibilité de terrains en zone équivalente (rue Dinetard, rue de la Loire et rue du Fort pour mon cas). Et aussi de projet de lotissement sur des zones moins exposées et partiellement constructibles ex : Le projet du Petit Cornay proposé par "La maison abordable" (visible sur youtube) rejeté par la mairie de Saint Denis en Val le 20 décembre 2020. Dans un souci d'égalité soit le projet est refusé soit il convient d'accéder aux mêmes droits pour les Dyonisiens déboutés de leur demande. Quel est le lotisseur demandeur de ce projet ? (CPR comme d'habitude à SDV ...).

Réponse d'Orléans Métropole

*En parallèle de votre remarque, votre saisine du Tribunal Administratif d'Orléans sur des sujets identiques m'a notifié le 03 octobre 2022 le recours contentieux que vous avez introduit à l'encontre de la délibération du 07 avril 2022 approuvant le plan local d'urbanisme métropolitain.*

*Vous comprendrez, dans ces conditions, que la réponse d'Orléans*

212/225

*Métropole au fond ne pourra désormais plus intervenir autrement que dans le cadre de son mémoire en réponse.*

### Analyse de la commission d'enquête

La commission ne va non plus se prononcer alors qu'une procédure est en cours. Voir cependant l'analyse de l'observation n° 176 sur le même thème.

**187 A CL OLV MARITE 18042024** envoyé par courriel par M ou Mme MARITE

Je m'oppose au bétonnage des zones naturelles, des zones agricoles dans des projets destructeurs des arbres et zones humides, dans lesquels vivent des milliers d'espèces à qui on ne peut offrir une compensation car leurs milieux ont mis des générations à se composer. Il est aussi nécessaire de garder en tête que la captation, puis la séquestration du CO2 par les arbres est, de toutes les stratégies pour atténuer l'impact des changements climatiques. J'aimerais savoir ce qui est prévu face à la parcelle 412 (246 rue du cormier) à Olivet. Il s'agit d'une zone de 888 m, K034 qui serait un emplacement réservé... Je m'oppose au bétonnage et artificialisation de ces terres. Elles font partie de notre paysage qui permet un havre de paix naturel, dans lequel s'harmonisent animaux, oiseaux et végétaux pour notre plus grand plaisir. La rue du Cormier a déjà vécu un alignement depuis 2023, sans que nous n'ayons été consultés. Nous voyons sur le sujet apparaître la notion de réserves foncières pour défaut d'alignement. L'utilisation de cet argument permettrait d'obtenir les terres à bas coûts et est contraire à la loi. Ce serait préjudiciable aux habitants et aux instances qui agiraient de la sorte. J'aimerais savoir si des projets de construction ou autres (pastoral, agricole, ENR...) sont envisagés sur le grand clos de Noras et le clos de la Borde, s'il est envisagé de pouvoir regrouper les terres remembrées, s'il existe une association foncière ou un contact ? D'autre part, j'aimerais savoir si le territoire de la ferme des Saint Pères, rue des Boistards est concernée par un ou plusieurs projets photovoltaïques et de combien d'hectares ? Si tel est le cas, je m'y oppose car ce territoire représente une frange mince entre la métropole et les pays de Sologne qui disparaîtrait sous les panneaux et aggraverait la situation des sols argileux de nos campagnes qui déjà subissent sécheresse et inondations, amoindries et régulées par les arbres. Ce sont des terres boisées recevant des espèces d'animaux divers à qui on réduit le territoire sans offrir aucune compensation. Qu'en serait-il de la démarche engagée dans la préservation de la nature ?

Je m'oppose au bétonnage des zones naturelles, des zones agricoles dans des projets destructeurs des arbres et zones humides, dans lesquels vivent des milliers d'espèces à qui on ne peut offrir une compensation car leurs milieux ont mis des générations à se composer. Il est aussi nécessaire de garder en tête que la captation, puis la séquestration du CO2 par les arbres est, de toutes les stratégies pour atténuer l'impact des changements climatiques. J'aimerais savoir ce qui est prévu face à la parcelle 412 (246 rue du cormier) à Olivet. Il s'agit d'une zone de 888 m, K034 qui serait un emplacement réservé... Je m'oppose au bétonnage et

213/225

artificialisation de ces terres. Elles font partie de notre paysage qui permet un havre de paix naturel, dans lequel s'harmonisent animaux, oiseaux et végétaux pour notre plus grand plaisir. La rue du Cormier a déjà vécu un alignement depuis 2023, sans que nous n'ayons été consultés. Nous voyons sur le sujet apparaître la notion de réserves foncières pour défaut d'alignement. L'utilisation de cet argument permettrait d'obtenir les terres à bas coûts et est contraire à la loi. Ce serait préjudiciable aux habitants et aux instances qui agiraient de la sorte. J'aimerais savoir si des projets de construction ou autres (pastoral, agricole, ENR...) sont envisagés sur le grand clos de Noras et le clos de la Borde, s'il est envisagé de pouvoir regrouper les terres remembrées, s'il existe une association foncière ou un contact ?

D'autre part, j'aimerais savoir si le territoire de la ferme des Saint Pères, rue des Boistards est concernée par un ou plusieurs projets photovoltaïques et de combien d'hectares ? Si tel est le cas, je m'y oppose car ce territoire représente une frange mince entre la métropole et les pays de Sologne qui disparaîtrait sous les panneaux et aggraverait la situation des sols argileux de nos campagnes qui déjà subissent sécheresse et inondations, amoindries et régulées par les arbres. Ce sont des terres boisées recevant des espèces d'animaux divers à qui on réduit le territoire sans offrir aucune compensation. Qu'en serait-il de la démarche engagée dans la préservation de la nature ?

#### Réponse d'Orléans Métropole

*La gestion des alignements est encadrée par le code de la voirie routière, notamment son article L 112-1 et non par le PLUM. De même, les conditions d'acquisition du foncier ne sont pas directement liées au PLUM mais aux modalités retenues par le bénéficiaire.*

*La modification n° 2 n'apporte aucune modification à l'ER K034 mis en place lors de l'élaboration du PLUM, au bénéfice de la commune d'Olivet pour la réalisation d'un accès. Concernant le Grand Clos de Noras, la modification n° 2 n'apporte aucune modification.*

#### Analyse de la commission d'enquête

Voir l'analyse de l'observation n° 90A

**187 B CL SCY OLV MARITE 18042024** courriel envoyé par M ou Mme MARITE

Partie du message ci-dessus sur le photovoltaïque ...

#### Réponse d'Orléans Métropole

*La modification n° 2 n'apporte aucune modification sur le secteur de la ferme des Saint-Père ni sur le Clos de la Borde, les deux sites sont classés en zone agricole.*

#### Analyse de la commission d'enquête

Voir l'analyse de l'observation n° 90 B

**188 CL OMA KOUNOWSKI 18042024** courriel envoyé par Mme Ghislaine KOUNOWSKI Conseillère Municipale Ville d'Orléans, Conseillère métropolitaine Orléans Métropole.

Dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification n°2 du PLUM de la Métropole orléanaise, je voulais vous alerter sur une modification proposée qui concerne les clôtures du quartier de la Source. Habitante de la Source depuis plus de 30 ans dans la zone sud pavillonnaire de ce quartier (à l'Orée de Sologne), le principe des clôtures végétales à la Source (Haie ou haie doublée d'une clôture) était inscrit dans le règlement spécifique originel de la création de ce quartier dans les années 70. (Règlement édicté par la SEMPEL, l'aménageur à l'époque). Cette réglementation avait permis d'avoir un quartier végétalisé et homogène. Cette réglementation n'a plus vraiment été suivie vers les années 2000 et de nombreuses bâches en plastique ou d'autres matériaux artificiels sont apparues défigurant ainsi notre quartier.

Elue municipale actuellement, j'ai aussi été conseillère municipale de 2008 à 2014 et j'ai fait partie d'une commission à la mairie de la Source constituée d'habitants et habitantes de la Source qui ont interpellé la mairie d'Orléans pour que ce règlement initial de la SEMPEL soit respecté. La mairie d'Orléans a donc réagi dans les années 2010 en intégrant dans son PLU ce règlement propre à la Source pour les clôtures. Mais elle n'a jamais mis les moyens pour le faire appliquer. De plus, lors d'une intervention sur la végétalisation de la Ville d'Orléans lors d'un conseil municipal en ce début d'année, Monsieur Imbault, Adjoint de la Ville d'Orléans, responsable de la gestion des espaces verts de cette ville avait déclaré publiquement que des mesures d'accompagnement seraient mises en œuvre pour aider les habitants notamment de la Source à revégétaliser leurs haies avec des essences qui ne demandaient pas trop de consommation d'eau. Je suis donc très surprise de cette proposition de modification du PLUM qui, maintenant, autorise d'autres types de clôtures alors que rien n'a été entrepris pour renouveler les haies végétalisées avec accompagnement des habitants.

Je voudrais juste rappeler que les haies sont des lieux support de la biodiversité. Elle limite l'érosion et sont des réservoirs de biodiversité notamment pour les petits oiseaux qui sont en voie de disparition sur nos territoire suite justement à la disparition des haies (Constat fait au niveau d'enquête nationale).

Donc, je ne peux pas accepter cette modification du PLUM qui va à l'encontre de l'histoire de notre quartier, qui va à l'encontre du maintien de la biodiversité dans notre quartier et qui semble répondre à une volonté de la Mairie d'Orléans de rationaliser la composition des clôtures dans notre quartier et de ce fait de s'abstenir à accompagner les habitants à végétaliser leurs haies ainsi que d'en faire le contrôle.

[Réponse d'Orléans Métropole](#)

[Cf. réponse OMA15 - commentaire à l'observation n°15](#)



**189 CL MET GRESLIER SEMDO 18042024** courriel envoyé par Mme Amélie GRESLIER, Directeur de projet à SEMDO.

Dans le cadre de l'enquête de la modif 2 du PLUM, la SEMDO ayant plusieurs projets d'hôtels (entre autres celui sur la ZAC Interives 1), souhaite attirer l'attention sur l'inadéquation entre les dispositions communes du PLUM qui régulent le stationnement cycle pour de l'hôtellerie et la réalité d'usage et d'exploitation de ces équipements. Il est rare que les usagers, les clients d'un hôtel viennent séjourner dans ce type d'équipements à vélo.

Réponse d'Orléans Métropole

*La modification n° 2 du PLUM n'a pas pour objet de modifier les normes de stationnement des cycles pour les hôtels. La remarque ne fait aucune proposition de solution et Orléans Métropole propose d'étudier la question lors d'une procédure de modification ultérieure afin de garantir que le sujet touche tout le territoire métropolitain et qu'il n'est pas uniquement contextuel.*

Analyse de la commission d'enquête

Le tableau 23 de la page 54 du règlement (règlement commun à toutes les zones prescrit entre 0,5 place (en périmètre TPC) et 0,3 place (hors périmètre TPC) par chambre pour les hôtels. A moduler si nécessaire dans une prochaine évolution. La proximité de la Loire à vélo entraîne davantage de besoin, sans oublier les professionnels dont le lieu de travail est l'hôtel.

**190 CL COM FAUVERGHE 18042024** courriel envoyé par Madame Pierrette FAUVERGHE habitant à COMBLEUX.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM à COMBLEUX.

Réponse d'Orléans Métropole

*Cf. réponse COM39 – Voir le début du chapitre 5-2, sujet 2*

**191 F MET CIMO 18042024** envoyé par le formulaire en ligne par M. Julien VASSE au nom du CIMO, Club de l'Immobilier de la Métropole Orléanaise – Dossier de 12 pages joint. Analyse de la modification 2 du PLUM.

Le Club de l'Immobilier de la Métropole Orléanaise (CIMO) réunit les professionnels de l'immobilier travaillant sur le territoire, toutes professions et typologies d'entreprises confondues, afin de réfléchir et faire avancer ensemble leurs problématiques communes. La commission "Territoires Durables" du CIMO travaille sur les questions d'urbanisme et de paysage. Notre groupe de travail a travaillé sur la modification n°2 du PLUM d'Orléans Métropole. Nous vous prions de trouver ci-joint les observations et remarques que nous soumettons à l'enquête publique au nom du CIMO. Ce document mis en ligne sur le site d'Orléans Métropole et non retranscrit ici (10 pages avec des illustrations) comporte d'intéressantes analyses et remarques sur la bande de constructibilité et d'implantation, la limitation des hauteurs, le

216/225



stationnement et l'autopartage, une proposition d'adaptation sur les limites séparatives, une question sur un détail du plan des hauteurs.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*Le CIMO propose de revoir les définitions de la circulation générale et de la voie dans le but de les améliorer avec des précisions pour éviter toute ambiguïté. Orléans Métropole étudie leur impact en vue de modifier le règlement en conséquence.*

*Concernant la modification des hauteurs du Sud de l'avenue de la Mouillère, l'objectif est de reconnaître l'identité du quartier encore composé de maisons individuelles et de définir les hauteurs souhaitées et non moyennes. Les hauteurs ont été travaillées en tenant compte des spécificités et du caractère hétéroclite de chaque secteur du quartier à 9, 12 et 15 mètres. Dans ce cadre, Orléans Métropole ne peut accéder à cette demande.*

*Concernant la réduction de 15 % minimum du nombre de place exigée en cas de réalisation de places en auto partage, Orléans Métropole ne dispose pour le moment pas assez de recul sur l'application de cette règle et préfère rester prudente de ce point de vue. Aussi, elle propose de réexaminer cette demande dans le cadre d'une prochaine procédure de modification. Orléans Métropole souligne par ailleurs qu'elle inscrit pleinement son action dans la limitation de l'usage de la voiture individuelle mais privilégie pour cela le report modal vers les cycles et les transports en commun conformément aux dispositions du Plan de Déplacements Urbains.*

*Concernant l'éclaircissement de la notion de limite séparative, Orléans Métropole étudie leur impact en vue de modifier le règlement en conséquence.*

*Concernant le questionnement de l'intérêt d'une hauteur maximale de 15 m en zone N dans l'OAP « La Cerisaille » à Saint-Jean-le-Blanc, la modification n° 2 du PLUM ne porte pas sur cette OAP et rien n'interdit de la fixer une hauteur en zone N.*

#### Analyse de la commission

La commission souscrit aux réponses d'Orléans Métropole qui se donne le temps de mesurer les impacts de ces éventuelles modifications. Voir également le début du chapitre 5-2, sujet 5. La commission souligne la pertinence des propositions notamment sur la définition de la circulation générale et la proposition d'adaptation pour les limites séparatives.

**192 F COM VUONG 18042024** transmis par le formulaire en ligne par M ou Mme VUONG habitant à COMBLEUX

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM à COMBLEUX.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*Cf. réponse **COM39** - Voir le début du chapitre 5-2, sujet 2*

**193 F MET MANIERE SERVIER 18042024** transmis par le formulaire en ligne par M. Nicolas MANIERE, Directeur de l'ASSET Management de « Arts et techniques du progrès » SERVIER. PJ Dossier de 9 pages joint sur l'analyse d'un point du règlement : « La bande de constructibilité ».

#### Réponse d'Orléans Métropole

*L'instauration de bandes de constructibilité limitant les implantations dans la profondeur des unités foncières poursuit l'objectif d'une organisation des nouvelles implantations, en particulier pour favoriser le maintien des jardins et du caractère végétal des cœurs d'îlots, au profit notamment de la valorisation des îlots de fraîcheur en milieu urbain. Les dispositions de bandes de constructibilité favorisent également une concentration des constructions à proximité de la voie, valorisant de fait le caractère paysager des cœurs d'îlots verts et espaces de jardins à l'arrière des parcelles, au profit de la qualité de vie des habitants. Ces dispositions permettent également d'empêcher la réalisation de nouvelles constructions principales, générant potentiellement des covisibilités avec les jardins et constructions avoisinants.*

*Le projet de modification n°2 est bien une clarification de la règle. Le statut privé de la voie n'en modifie pas la qualification et il est bien précisé que les aménagements annexes à la voie (trottoirs, places...) font partie de la dénomination.*

*Dans ce cadre, les solutions proposées font déjà partie de la modification proposée dans le projet de modification n°2.*

#### Analyse de la commission

La commission souscrit aux réponses d'Orléans Métropole. Voir également le début du chapitre 5-2, sujet 5.

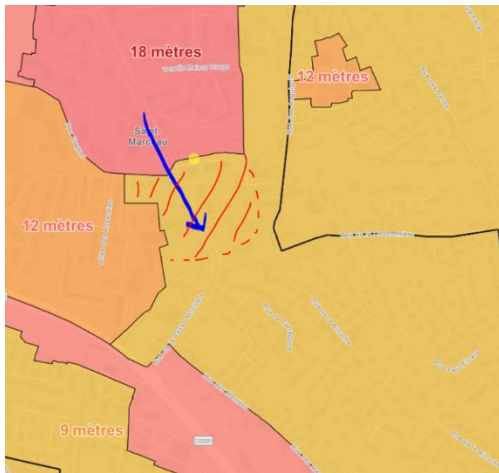
**194 CL OMA BUGAUT EIFFAGE CONSTRUCTION 18022024** envoyé par courriel par Mme Marine BUGAUT Chargée de Conception – Architecte DE HMONP Eiffage Construction Grand-Ouest - Direction Régionale.

Je me permets de vous faire part de ma remarque concernant la transition urbaine au niveau de l'avenue de la Mouillère et de la rue Greffier. En effet, il me semble que le passage à cette intersection d'une hauteur réglementaire de 18 m à 9 m est un peu brusque.

A cette jonction, on y trouve plusieurs ensembles d'immeubles en R+7 qui dénotent déjà avec les pavillons de l'autre côté de la rue coté campus.

L'îlot entre les bâtiments en R+7 et l'allée des Roseraies semble coincé entre des grands ensembles hauts. Je pense qu'on aurait pu étudier la possibilité de travailler un épannelage plus doux vers la rue Basse Mouillère pour éviter une fracture trop importante et de créer un peu plus d'homogénéité dans le secteur autour du quartier Mouillère.

En conclusion, nous ne sommes pas favorables à la modification du PLU envisagée dans ce secteur.



### Réponse d'Orléans Métropole

*L'objectif de la modification est de reconnaître l'identité du quartier encore composé de maisons individuelles et de définir les hauteurs souhaitées pour ce secteur. Les hauteurs ont été travaillées en tenant compte des spécificités et du caractère hétéroclite de chaque secteur du quartier à 9, 12 et 15mètres. Dans ce cadre, Orléans Métropole ne peut accéder à cette demande.*

### Analyse de la commission

La commission estime, sur ce sujet de transition urbaine au niveau de l'avenue de la Mouillière et de la rue Greffier, qu'il conviendrait que les services d'Orléans Métropole étudient la pertinence de ce passage d'une hauteur maximale prescrites de 18 m à celle de 9 m, comme d'habitude, en conjuguant les points de vue, celui d'un urbaniste, celui des habitants des pavillons, celui des usagers des voies publiques. La commission d'enquête n'est pas compétente pour avoir un avis tranché sur ce sujet.

**195 R ING MOLVEAU 18042024** Lettre agrafée dans le registre d'INGRé de l'indivision MOLVEAU.

Nous sommes propriétaires des parcelles YB933 et YB14 situé 75 rue de la justice à Ingré. Sur les plans du PLUM modifié, nous constatons que ces parcelles ont été divisées et un emplacement réservé H016 a été créé. D'après l'urbanisme d'Ingré, il s'agirait d'une voie circulante. Nous n'avons jamais été informées de cette modification. De plus, nous sommes fort étonnées que le chemin jouxtant cette zone ne soit pas pris en compte en lieu et place de l'emplacement réservé. Comme nous l'avons déjà indiqué dans nos précédents courriers, la création d'une nouvelle voie viendrait surcharger la circulation de la rue de la Justice déjà encombrée

219/225

notamment à la sortie des écoles. La création de cet emplacement réservé ne paraît pas judicieuse et nous demandons de revoir cette configuration.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*La modification n° 2 n'apporte aucune modification à l'emplacement réservé n°H016 mis en place par le PLU communal et repris lors de l'élaboration du PLUM. Cet emplacement réservé s'inscrit en cohérence avec l'OAP de la Pointe de la Claye dessinée dans le cadre de la révision du PLU communal en 2019. L'Emplacement Réservé (ER) est une servitude permettant d'acquérir un foncier en vue de la réalisation de voies et ouvrages publics.*

*Dans ce cadre, Orléans Métropole ne peut accéder à cette demande.*

#### Analyse de la commission

Pas de commentaire pour cet emplacement réservé mis en place dans le PLU communal, repris dans le PLUM d'avril 2022 et inchangé par le projet de modification n° 2 pour laquelle la commission a été désignée. Il s'agit de la future voie traversant l'îlot réservé à l'habitat. Il est indiqué (page 137 du document 3.1.0, OAP) que cette voie nouvelle sera bordée d'une noue de recueil des eaux pluviales.

**196 R ING GRIMAUT 18042024** écrit sur le registre de Saint Jean de la Ruelle. PJ

Note jointe au registre. Concerne les parcelles YB 896, 304, 321, 323, 743. L'auteur de l'observation souhaite que ces parcelles ne soient pas soumises à l'OAP, qu'elles soient indivisibles et qu'elles soient classées en zone N.

En complément de notre observation, ci-jointe, dans notre situation familiale, nous envisageons de créer un lieu d'accueil adapté sur l'un des terrains nous appartenant.

J'ajoute « Ingré mag » de 09 2022 qui aborde le sujet du PLUM notamment en page 10 de manière très claire.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*La modification n° 2 n'apporte aucune modification sur le site de la Pointe de la Claye.*

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ont été définies sur l'ensemble du territoire métropolitain. Celles-ci permettent une traduction spatialisée des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), sur des sites de projet précis et en fonction des partis d'aménagement spécifique à chaque secteur. Elles entendent ainsi permettre la mise en œuvre d'opération d'ensemble assurant une urbanisation organisée et adaptée aux différents contextes locaux, dans une perspective de modération de la consommation d'espace et d'intégration paysagère et fonctionnelle qualitative. Une modification du périmètre de l'OAP ne peut en aucun cas intervenir post-enquête publique et sans une étude préalable de la part de l'ensemble des acteurs concernés (notamment la Métropole et la commune de Ingré.*

220/225

*En ce qui concerne la classification des parcelles en zone N, il est à souligner que cette zone correspond aux espaces naturels du territoire participant à la trame vert et à la qualité du cadre de vie. La classification du secteur de la Pointe de la Claye en zone urbaine et la création d'une OAP ont fait l'objet d'un recours contentieux dans le cadre de la révision du PLU communal en 2019. La justice administrative a validé la pertinence de ce choix à deux reprises (cf jugement du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 10 juin 2021, arrêt de la Cour d'Administrative d'Appel de Versailles du 24 aout 2023).*

*Dans ce cadre, Orléans Métropole ne peut accéder à cette demande.*

Commentaire de la commission d'enquête :

Ces parcelles sont incluses dans l'OAP « La Pointe de la Claye » qui n'est pas concernée par la modification n°2. L'une des orientations de cette OAP est de « Veiller à la préservation des arbres et espaces de nature existants ». La commission est d'accord avec la réponse d'Orléans Métropole.

**197 CL SAR PRIMA 17042024** envoyé par courriel par Mme Stéphanie PRIMA habitant SARAN.

*... 625 rue du Veau à Saran....Après avoir interrogé le service urbanisme de Saran, on m'a dit que rien ne sera modifié avant 2027 par la métropole. .... je vous demande d'étudier notre cas.*

Réponse d'Orléans Métropole

*Les parcelles sont situées en zone A (agricole) du PLUM qui correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, si les évolutions souhaitées sont de nature à réduire une zone agricole, alors une procédure de révision est nécessaire pour intégrer une telle demande. Or, Orléans Métropole n'a pas le projet de mener ce type de procédure dans l'avenir proche.*

Commentaire de la commission d'enquête :

Après recherche d'informations, les deux terrains dont il est questions ont pour références BC 758 et BC 759, de superficies équivalentes, et sont situés en zone A, agricole. Ils ne sont donc pas constructibles.

**198 D COM ADSC 18042024** Document remis et commenté, par le président de l'association ADSC, M. Hervé DOUCERON, aux commissaires enquêteurs lors de leur permanence du 18 avril au siège de la métropole.

Opposition à l'urbanisation de l'ancien site d'IBM à COMBLEUX.

Réponse d'Orléans Métropole

*Cf. réponse **COM39** – Voir le début du chapitre 5-2, sujet 2*

221/225

**199 D OLV BERNOIS 18042024** remis par M. José Bernois aux commissaires enquêteurs lors de la permanence du 18 avril au siège de la métropole.

Une nouvelle version du PLUM en enquête, mais toujours un déni de certaines règles et droits républicains.

De nouvelles dispositions qui semblent vouloir contourner la mise en défaut de procédures défaillantes utilisées jusque maintenant : réserves foncières pour la reprise de l'alignement.

Sur Olivet, certaines précédentes modifications d'alignement en annulaient ou restreignaient ses emprises, ici, l'alignement prévu avant la création du boulevard Victor HUGO, lui, est absolument maintenu : quand n'est-il du besoin réel et de l'utilité public ? Déjà la nouvelle appellation semble erronée, puisque rue du Pressoir Aubry, la voie existante de 6m environ passera à 12m et plus et pour cet alignement de grande largeur ou de grande importance, il doit être requalifié en création de voie nouvelle.

Une création de voie nouvelle doit être traitée pour les règles d'acquisition des terrains nécessaires, par accord amiable ou expropriation mais avec les formes de procédures spécifiques qui ne sont pas mises dans cette enquête de révision de PLUM comme dans l'application du PLUM en vigueur.

Aussi pour la rue du Pressoir Aubry, la création de voie nouvelle prévue et pour partie en cours de réalisation, est unilatérale, subit par les riverains d'un seul côté, ce qui ne peut donner lieu à une cession gratuite ou à vil prix comme proposé jusqu'à aujourd'hui. De plus, certains propriétaires subiraient une emprise supérieure à 10% de leur terrain (< 16%) ce qui aussi ne peut donner lieu à cession gratuite ou vil prix.

Enfin, bien que le projet d'« alignement » était décidé, certains terrains ont été vendus fin 2020. Ils n'ont pas fait l'objet de préemption au prix du marché par la Ville d'Olivet, ni par la Métropole d'Orléans, comme il aurait été normal si la procédure de création de voie nouvelle avait été correctement engagée (aujourd'hui le PLUM voudrait les faire entrer dans la catégorie des « réserves foncières pour défaut d'alignement !).

La jurisprudence du Conseil Constitutionnel, du Conseil d'Etat, à maintes reprises, fait prévaloir le droit constitutionnel de propriété.

Aujourd'hui, il est anormal de subir des pressions de cession par les seuls choix de cession gratuite ou à vil prix par la Ville d'Olivet, comme si la procédure employée était légale (nombre de voisins ont cédés à ces seuls choix !). Aussi lors des travaux actuels, nous sommes obligés de défendre notre terrain contre les pelles mécaniques qui arrachent nos arbres ou d'autres qui raclent et abiment notre placette que nous avons dû refaire pour la quatrième fois : La force publique a des limites ! Nous pourrions regarder aussi les différents traitements des riverains de la rue quant à la mise en alignement ou pas, et au laisser faire ou pas pour des travaux sur emprise ?



**200 D SDV LANSON 18042024** Documents remis le 18 avril 2024 aux commissaires enquêteurs lors de leur permanence au siège de la métropole par M. Philippe LANSON habitant à Saint-Denis en Val (Observation manuscrite retranscrite).

Demande de reclassement en zone UR4 des parcelles 186-188-249-252 et 59-183-193-194-254-261 sise au 336 rue Dinetard. A la lecture des documents consultés en mairie dans le cadre du projet d'Orléans Métropole, je sollicite de votre bienveillance que les parcelles citées en objet soient reclassées en zone UR4 avec un COS de 30% comme c'est le cas des parcelles limitrophes.

*Demande de reclassement en zone UR4 de la parcelle bâtie BA0086 sise au sud de la Loire adressée au président de la commission d'enquête publique et datée du 18 avril 2024 :*

Par recours (pièce jointe N°1) auprès du Président du Tribunal Administratif d'Orléans, j'ai demandé le reclassement en zone constructible de la parcelle citée en objet. A la lecture des documents consultés en Mairie dans le cadre du projet du PLUM d'Orléans Métropole, je constate que les parcelles voisines BA 62-77-80-168-170-172-218-240-243-244 situées en même zone d'expansion des crues sont classées en zone UR4. En conséquence, je sollicite de votre bienveillance le reclassement de la parcelle BA086 bâtie en zone UR4. Je suis à votre disposition pour tout renseignement complémentaire. J'adresse copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

*Pièce jointe N° 1 copie du recours adressé au Président du Tribunal Administratif et datée du 30 juillet 2023 :*

- Recours auprès du Président du Tribunal Administratif demandant le reclassement en zone constructible de la parcelle bâtie BA0086 de 1 600m<sup>2</sup>, sise au 501 rue de la toile à St Denis en Val suite à son déclassé en terre agricole dans le cadre du plan d'urbanisme d'Orléans Métropole (pièces 1 et 2).
- Suite à mon courrier du 30 mai 2022 (pièce N°3) sollicitant le reclassement de la parcelle BA086 auprès de Monsieur le Président d'Orléans Métropole et à son refus par courrier en date du 27 juillet 2022 (pièce N°4), j'ai déposé le 26 septembre 2022 un recours à cette décision auprès de Mr le Président du TA (pièce N°1).
- Ce recours est motivé par les faits suivants : égalité de traitement avec les parcelles (pièce N°2) situées rue du fort à St Denis et implantées dans la même d'expansion des crues (pièce N°5).
- Le pavillon implanté sur la parcelle BA086 a fait l'objet de deux permis de construire en 1976 et 1986.
- La parcelle 086 est viabilisée, voirie et piste cyclable, adduction d'eau potable, assainissement collectif, électricité, fibre, éclairage public, défense incendie et gaz (pièce N°6).



- Les parcelles situées rue du fort ne bénéficient pas de tous ces équipements (pièce N°7).
- Depuis 45 ans, la parcelle 00BA86 est assujettie à la perception des taxes d'équipement, des impôts fonciers et locaux.

Dans ces conditions, je sollicite auprès de Monsieur le Président du Tribunal Administratif le reclassement de la parcelle 00BA086 en zone URA.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*Orléans Métropole informe que l'absence de section dans les références cadastrales ne permet pas de localiser les parcelles citées.*

*Par ailleurs, la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a rendu inapplicable le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, Orléans Métropole ne peut accéder à la demande.*

#### Analyse de la commission

(Plan de zonage n°70). Il s'agit a priori, d'après l'adresse 336 rue Dinetard, de la section cadastrale AL avec une incertitude sur les références des parcelles. Le zonage serait UR4. Des parcelles citées se trouveraient dans le secteur de mixité sociale dans lequel est imposé un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux. Il serait effectivement nécessaire de disposer des références cadastrales précises.

**201 L SJR Maître GALLY 16042024** Lettre envoyée en recommandée avec avis de réception par Maître Flora GALLY Conseil de la SCI CF représentée par Mme M KLINGEMANN.

La demande concerne la parcelle cadastrée AM 318 qui a fait l'objet, dans le cadre du projet de modification n° 2 du PLU de la Métropole d'Orléans, d'un classement en zone d'activités économiques (UAE3-U) alors que cette parcelle était classée auparavant en zone d'habitat UF1. Le retour à ce classement UF1 est demandée. Un argumentaire avec huit pièces annexées appuient la demande.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*Cf. réponse **SJR145** – Commentaire à l'observation n° 145*

**202 F SDV BOMBAIL 18042024** transmis par le formulaire en ligne par M. Christian BOMBAIL.

Voir l'observation 181 identique transmise par courriel.

#### Réponse d'Orléans Métropole

*Cf. réponse **SDV181** – Commentaire à l'observation n°181.*

Le 13 mai 2024, Orléans

Le président de la commission d'enquête

*Daniel Melczer*

Daniel MELCZER

Michel BADAIRE



Membre titulaire

Jean-Charles POIRIER



Membre titulaire

Pièces annexées :

1. Arrêté prescrivant l'ouverture
2. Avis d'enquête publique et affichage
3. Publicité de l'enquête publique
  - 3 -1 Publications légales dans la presse
  - 3 -2 Publicités complémentaires
  - 3 -3 Constat d'affichage par huissier
  - 3 -4 Certificats d'affichage et mise à disposition du dossier d'enquête visés par le président de la commission d'enquête
4. Procès-verbal de synthèse des observations
5. Mémoire en réponse du demandeur au procès-verbal de synthèse.

*Les 23 registres d'enquêtes publiques ont été clos et signés par le président de la commission d'enquête puis remis à Orléans Métropole avec le rapport et les conclusions.*

225/225