

# Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

RÉUNION DU

mardi 11 février 2025

<b>TYPE DE RÉUNION</b>	<b>Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA)</b> <b>Présentation de la modification n° 3 du PLUm</b>
------------------------	---

**Présent(e)s :****Personnes publiques associées et consultées :****Département du Loiret :**

- Vincent VEDÈRE, Directeur du Patrimoine et des Ressources Partagées
- Nathalie MILANO, Responsable du service Gestion de l'Action Foncière
- Delphine TERRIER, Chargée d'Actions Foncières
- Justine MINET, Chargée d'Actions Foncières

**Direction Départementale des Territoires du Loiret :**

- Lamanguib TOUATRE, Chargé de planification territoriale

**Chambre d'Agriculture du Loiret :**

- David MEOT, Chef de service Développement Economie Compétitivité Filières

**Orléans Métropole :**

Jane PASSARIEU, Responsable du Service Prospective et Planification Urbaine

Vardush DARBINYAN, Chargée de mission Planification

Alexandra PRAK, Chargée de mission Planification

Françoise NIOX, Chargée de mission Planification

**Personnes publiques associées excusées :**

Chambre de commerce et d'Industrie du Loiret

Région Centre-Val de Loire

## COMPTE-RENDU DES ÉCHANGES

---

**Objet de la réunion :**

Présentation de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM), aux personnes publiques associées, en application de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme.

**Exposé :**

La modification n°3 du PLUM, initiée par arrêté du 8 novembre 2024, porte sur environ 180 demandes examinées. La présentation a offert un aperçu global de l'ensemble des modifications.

Les modifications mineures sont synthétisées sous forme de tableaux, tandis que celles ayant un impact significatif sur les secteurs stratégiques ou l'esprit des règles ont fait l'objet d'une analyse plus détaillée. La notice et le dossier complet, envoyés aux participants à la mi-janvier, offrent des précisions approfondies sur ces ajustements, qui ont été présentés de manière plus concise lors de cet examen conjoint.

### **Intervention des partenaires publics :**

- Le choix de la procédure  
**Pas d'observation**
  
- L'approche environnementale :  
**Pas d'observation**
  
- Les modifications transversales :
  - Le règlement
  - Les emplacements réservés
  - Les prescriptions graphiques
  - Les STECAL
  - Les cahiers communaux

### **Observations :**

- Monsieur VEDÈRE s'est interrogé sur la pertinence d'imposer d'une manière générale des emplacements pour cycles pour la sous-destination « hôtel », exprimant des doutes quant à leur réelle utilité. De ce fait, il questionne également la pertinence de la disposition dérogatoire présentée.  
Orléans Métropole a rappelé que l'objectif est d'assouplir les règles existantes afin de faciliter la réalisation des projets, tout en maintenant une priorité essentielle : le développement des déplacements doux sur la Métropole.
  
- Monsieur VEDÈRE a souligné que l'exigence de reconstruction à l'identique d'un bâtiment classé « élément bâti remarquable » après sa démolition engendrera un coût très élevé pour les porteurs de projet. Cette contrainte risque de les dissuader d'entreprendre des travaux de rénovation, ce qui pourrait, à terme, conduire à l'abandon de ces bâtiments remarquables.  
Orléans Métropole a répondu en précisant que la reconstruction à l'identique est une condition souhaitée par la plupart des communes, soucieuses de préserver leur paysage urbain. Elles souhaitent éviter que cette disposition dérogatoire ne devienne un prétexte pour démolir des bâtiments historiques au profit de nouveaux projets.
  
- Monsieur MEOT a demandé si de nouveaux STECAL avaient été créés et s'est interrogé sur le choix du dispositif réglementaire. Il s'est notamment questionné sur l'autorisation de la sous-destination « autre hébergement touristique » pour les STECAL A-S et N-S, plutôt que sur le dispositif de changement de destination, qui aurait permis à la CDPENAF de se prononcer une seconde fois sur le projet.

Orléans Métropole a précisé que trois nouveaux STECAL ont été créés, dont deux de type A-S et un de type N-S. Il a été souligné que la réduction des droits à construire limite fortement leur impact sur les zones agricoles et naturelles et que le projet sera soumis à l'examen de la CDPENAF le 27 février. Concernant le choix du dispositif réglementaire, il a été jugé pertinent d'autoriser la sous-destination « autre hébergement touristique », car le recours au dispositif de repérage d'un bâtiment susceptible

de changer de destination ne répondait pas à l'objectif poursuivi. En effet, cette sous-destination resterait interdite dans ce cadre.

Enfin, il a été rappelé que les STECAL A-S et N-S visent à revaloriser les bâtis existants situés en zones agricoles et naturelles.

- Monsieur TOUARTE a souhaité savoir si la nouvelle sous-destination autorisée s'appliquait à l'ensemble des STECAL A-S et N-S ou uniquement à certains spécifiquement identifiés. Il a également souhaité connaître le nombre des STECAL A-S et N-S identifié sur la métropole. Orléans Métropole a précisé que la nouvelle sous-destination s'applique à l'ensemble des STECAL A-S et N-S, qui sont au nombre d'une vingtaine sur la Métropole.
- Monsieur TOUATRE a demandé si, dans le cadre de l'autorisation de la nouvelle sous-destination « autre hébergement touristique » dans les STECAL A-S et N-S, une étude de faisabilité, de flux et de sécurisation des lieux avait été réalisée. Orléans Métropole a précisé que ces aspects ne relèvent pas de la planification urbaine, mais du projet précisément.
- Monsieur VEDÈRE a souligné que les emplacements réservés situés sur les venelles, destinés à la préservation des passages piétons et/ou cyclables, doivent faire l'objet d'un entretien régulier et d'une sécurisation adéquate, ce qui, malheureusement, n'est pas toujours le cas aujourd'hui.
- L'instauration de la disposition relative à la végétalisation des lotissements dans les cahiers communaux a été saluée par Monsieur VEDÈRE.
- Monsieur TOUATRE s'est interrogé sur le nombre de communes de la métropole concernées par la création des linéaires commerciaux protégés. Orléans Métropole a précisé que les linéaires commerciaux protégés sont instaurés exclusivement sur la Ville d'Orléans dans le cadre de la modification n° 3.
- Monsieur VEDÈRE a demandé davantage d'informations sur l'élargissement du périmètre de transport public collectif. Le périmètre de 500 mètres autour de la gare de Saint-Cyr-en-Val a été élargi car la ligne de chemin de fer, initialement perçue comme une barrière infranchissable, peut être traversée grâce à un pont accessible aux piétons et aux cyclistes. De plus, cet ajustement prend en compte l'impact du classement sur la zone d'activités économiques adjacente.

- Les modifications graphiques :
  - OAP
  - Zonage
  - Hauteurs
  - Emprises

#### **Pas d'observation**

- Les secteurs à enjeux
- Monsieur TOUARTE a interrogé Orléans Métropole afin de savoir si le site des Chèques Postaux était couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Orléans Métropole a précisé que le site des Chèques Postaux, étant déjà bâti et son bâtiment principal ayant été identifié comme une architecture contemporaine remarquable, ne nécessitait pas la création d'une OAP.

- Monsieur VEDÈRE s'est interrogé sur les raisons et le contexte ayant motivé le changement de zonage du site des Chèques Postaux.  
Orléans Métropole a répondu en précisant que le site, aujourd'hui désaffecté, est situé dans un quartier résidentiel de centralité. Le passage d'un zonage UE vers en partie UC4 et UR1 correspond aux zones environnantes et vise à favoriser l'émergence de projets de réhabilitation.
- Madame MILANO s'est interrogée sur les modalités de suppression des périmètres d'attente de projet d'aménagement global.  
Orléans Métropole a répondu en indiquant que les Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sont instaurés pour une durée de cinq ans. Leur suppression ne peut être envisagée que si un projet global, à un stade avancé, répond aux besoins en matière d'aménagement. Cette décision relève de l'autorité compétente et nécessite une évaluation approfondie.
- Echanges sur diverses thématiques :
  - Monsieur TOUATRE demande si le dossier pourrait être transmis plus en amont de la réunion de l'examen conjoint, afin de disposer d'un temps d'étude supplémentaire, ce qui serait appréciable.  
Orléans Métropole a proposé de compléter l'envoi par courrier par un envoi par mail.
  - Monsieur VEDÈRE renouvelle ses demandes faites précédemment pour lesquelles le Département n'a toujours pas reçu de réponse favorable, notamment sur les sites Chateaubriand à Orléans et des 4 Vents à Saint-Cyr-en-Val.  
Orléans Métropole souligne qu'il est essentiel d'obtenir l'accord de la Ville d'Orléans pour les demandes situées sur son territoire, sans lequel la Métropole ne peut y donner une suite favorable.
  - À ce sujet, Monsieur TOUATRE rappelle que les collectivités territoriales ont des obligations en matière de planification à respecter et ne doivent pas céder aux pressions exercées par les porteurs de projets.