

# I Introduction

La communauté de communes regroupée sous le nom d'Orléans Métropole souhaite faire une troisième modification de son Plan Local d'Urbanisme.

La Métropole d'Orléans est située à l'Est de la région Centre Val de Loire dans le département du Loiret. Orléans en est la capitale en tant que préfecture de région et du département du Loiret.

Elle se situe à égale distance de Tours, également métropole et de Paris, la capitale.

Son territoire est traversé par la Loire, inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco, il voit également la naissance d'un affluent, le Loiret, qui a donné son nom au département.

Le département présente différents visages, urbanisés, agricoles et forestiers, toute cette diversité offre aux habitants une bonne qualité de vie.

Le département est également traversé par les autoroutes A10 et A71 ainsi que par l'ancienne N20 devenue D2020.

Les lignes ferroviaires au départ des gares d'Orléans ou de Fleury les Aubrais desservent les principales villes de la région et au-delà et notamment Paris que l'on rejoint en une heure.

La Métropole d'Orléans s'est d'abord créée comme SIVOM, regroupant douze communes en 1964 puis comme communauté de communes avec vingt communes en 1999 puis vingt-deux communes en 2001 et enfin comme Métropole en mai 2017.

Son territoire d'une superficie d'environ 334,3 km<sup>2</sup>, voit sa population croître de façon régulière pour atteindre environ 287000 habitants en 2018, qui se regroupent dans les vingt-deux communes qui constituent la métropole

Boigny sur Bionne	Combleux	Mardié	Ormes	Saint hilaire Saint Mesmin	Saint Pryvé Saint Mesmin
Bou	Fleury les Aubrais	Marigny Les usages	Saint Cyr En Val	Saint Jean De Braye	Saran
Chanteau	Ingré	Olivet	Saint Denis en Val	Saint jean De La ruelle	Semoy
Chécy	La Chapelle Saint Mesmin	Orléans	Saint Jean Le Blanc	Saint Jean Le Blanc	

# II Présentation du dossier d'enquête

## 2.1 Désignation du commissaire - enquêteur

Par décision N°E25000008 du tribunal administratif en date du 06/02/2025, Monsieur Denis Lacassagne, vice -président du tribunal m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur.

L'arrêté du 25 février 2025 d'Orléans Métropole a défini avec le commissaire enquêteur, les modalités de l'organisation et du déroulement de l'enquête.

## 2.2 Cadre juridique

L'enquête s'inscrit dans le cadre des articles :L.153-19, L.153-31, L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme Métropolitain peut faire l'objet d'une procédure de modification pour des évolutions qui n'entrent pas dans le cadre de la révision.

Les évolutions envisagées sont des modifications mineures du contenu du PLUM.

Les évolutions apportées au PLUM par la modification N°3 sont présentées en quatre parties :

-Dispositions en commun

Elles concernent les évolutions de portée métropolitaine comme l'OAP Risques et santé urbaine et le règlement écrit.

-Adaptation des règles au projet :

Cette adaptation porte sur des modifications d'ordre communal, elle est classée par commune et par ordre alphabétique.

-Amélioration du dispositif réglementaire

Les pièces modifiées concernent les cahiers communaux, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que les pièces graphiques du règlement (plans de zonages, plans d'emprises et de hauteur)

-Erreurs matérielles

Elles portent sur des fautes rédactionnelles ou cartographiques, des omissions portant sur l'intitulé, la délimitation d'une parcelle, d'un secteur ou le choix d'un zonage.

### **2.3 Dossier présenté à l'enquête**

Le dossier de l'enquête a été rédigé par les services de l'aménagement urbain et de l'Habitat d'Orléans Métropole.

Il se présente en version papier et en version dématérialisée.

Vu sa taille et sa complexité, chaque commune a reçu un dossier qui lui était spécifique.

Le dossier complet était consultable au siège d'Orléans Métropole ainsi que sur le site internet.

Le dossier était constitué de plusieurs éléments :

- Les pièces administratives
- Le rapport de présentation et le PADD
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les plans de zonages et prescriptions

Le dossier spécifique à chaque commune était quant à lui constitué de :

- Une notice explicative
- Une notice environnementale
- Les avis des personnes publiques et associées
- Le règlement, les emplacements réservés
- le cahier communal
- Les plans

### **2.4 Avis des personnes publiques associées**

La chambre d'agriculture du Loiret, la chambre de commerce et de l'industrie du Loiret, la chambre des métiers et de l'artisanat du Loiret, la CDPENAF ont émis un avis favorable.

Le Conseil Départemental du Loiret et le Conseil régional Val de Loire n'ont pas donné de réponses.

La préfecture de région a donné un avis oral, favorable.

## III Déroulement de l'enquête

Chaque commune possédait son propre dossier allégé, le dossier complet était consultable sur le site internet.

La notice explicative permettait de prendre connaissance des modifications apportées.

Le public qui s'est rendu aux permanences m'a souvent fait la remarque de la complexité de compréhension du dossier pour une personne non habituée à ce genre de consultation. De même, il a trouvé dommageable que des communes, notamment la leur n'ait pas de permanences et qu'il doit se déplacer dans la ville la plus proche.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et les personnes rencontrées étaient dans l'ensemble satisfaites de pouvoir dialoguer avec le commissaire et de consigner leurs observations.

### 3.1 Permanences du commissaire enquêteur

Les permanences se sont tenues dans huit communes dont deux à Orléans. Ces lieux ont été choisis en fonction du nombre de modifications plus importants mais aussi afin de permettre à la population de se rendre à une permanence qui se situait au plus près de chez elle.

Lieux	Dates et horaires des permanences
Mairie centrale d'Orléans	Mercredi 19 mars 2025 de 9h à 12h
Mairie de Saran	Mercredi 19 mars 2025 de 13h30 à 16h 30
Pôle-Urban de Fleury Les Aubrais	Mardi 25 mars 2025 de 9h à 12h
Mairie de Saint Jean de Braye	Mardi 25 mars 2025 de 14h à 17h
Mairie d'Olivet	Vendredi 4 avril 2025 de 9h à 12h
Mairie de Saint Denis en Val	Vendredi 4 avril 2025 de 14h à 17h
Direction de l'aménagement, Saint Jean de la Ruelle	Lundi 14 avril 2025 de 9h à 12h
Orléans Métropole	Vendredi 18 avril 2025 de 14h à 17h

### 3.2 Participation du public

La modification N°3 du PLUM d'Orléans Métropole a suscité un intérêt certain auprès de la population qui s'est manifestée avec 157 observations.

La plus grande partie des observations a été formulée par l'intermédiaire du formulaire en ligne, une majorité de personnes s'est également déplacée afin de rencontrer le commissaire lors d'une permanence.

La manifestation des observations se caractérisent comme suit :

Observations écrites sur le registre	41
Observations reçues par courriel	36
Observations reçues par formulaire	62
Observations lettre document	8
Observations reçues par courrier	10

-Typologie des principales observations :

Ilots de fraîcheur
Préservation du patrimoine (maisons rue Danton)
Préservation du patrimoine (kiosque, art du rustitage)
Rénovation bâti ancien (alignement, Stécal)
Zonage

L'intérêt qu'a suscité cette enquête concernant la modification N°3 du PLUM d'Orléans Métropole s'est aussi manifesté par la présence de deux pétitions, l'une concernant les maisons de la rue Danton à Fleury-les-Aubrais, l'autre pour la sauvegarde du kiosque de la rue de la Pellerine à Orléans.

Afin de mieux comprendre l'attachement des habitants pour ces deux sites, je me suis rendue sur place le lundi 12 mai 2025 pour constater et m'imprégner de ces lieux. Le quartier de la rue Danton est un quartier pavillonnaire qui tranche avec les abords immédiats de la RD2020. Donner ces quelques maisons à la démolition ouvre une brèche dans ce quartier qui souhaite garder son authenticité. Le kiosque de la rue de la Pellerine possède un charme et un intérêt architectural puisque cette technique utilisée pour sa construction n'est plus employée de nos jours.

## IV Les modifications apportées au PLUM

### 4.1 Modifications générales

Elles concernent les différentes communes de la métropole et sont d'ordre réglementaire, écrit ou graphique. Elles sont mises à jour afin de prendre en compte les nouveaux besoins du territoire et de les adapter pour améliorer leurs applications, d'ajuster le document aux projets des communes et de corriger éventuellement les erreurs matérielles.

Une erreur matérielle peut être une erreur rédactionnelle ou cartographique portant sur un intitulé, une délimitation ou un choix de zonage qui serait en contradiction avec les intentions des acteurs du plan local d'urbanisme.

*J'estime que ces modifications n'ont aucune incidence sur le contenu de la modification n°3 du PLUM.*

### 4.2 Modification de l'OAP risques naturels et santé urbaine

Elle permet d'annexer au PLUM des données connues en rendant les cartes plus lisibles et en l'harmonisant avec l'atlas des risques.

*J'estime que cette évolution est favorable au projet car elle permet d'annexer au PLUM des données du règlement graphique en rendant les cartes plus lisibles et en les harmonisant avec l'atlas des risques.*

### 4.3 Modifications transversales et réglementaires

Elles concernent les emplacements réservés, les STECAL et les cahiers communaux.

La modification consiste à adapter la liste de ces emplacements afin qu'elle concorde avec les nouveaux besoins des communes, il s'agit soit d'en supprimer soit d'en modifier le périmètre soit d'en créer de nouveaux.

Les STECAL concernent uniquement quatre communes de la métropole où il y a nécessité de créations ou d'ajustement.

Les modifications dans les cahiers communaux concernent principalement le bâti avec des modifications réglementaires concernant les toitures, l'aspect extérieur des constructions, la préservation du patrimoine et du bâti remarquable, les plantations, la végétalisation, les arbres remarquables, les panneaux solaires.

*J'estime que ces modifications permettent d'harmoniser les règles pour une meilleure compréhension des utilisateurs, de conserver au mieux le patrimoine*

*ancien en permettant de le réhabiliter sous certaines conditions en orientation avec les adéquations du PADD.*

*Ces changements marquent une évolution positive dans le PLUM actuel.*

#### **4.4 Modifications graphiques et créations des OAP**

Sur l'ensemble des OAP, cinq sont modifiées, deux sont créées et aucune n'est supprimée.

- OAP la sablonnière  
La modification consiste en un élargissement des équipements d'intérêt collectif.  
*J'estime que cette modification est favorable aux intentions du porteur du projet.*
- OAP Le Petit Brûlis  
La modification consiste en un ajustement du périmètre et de délimiter la zone du projet, de reconnaître les constructions existantes qui n'en font pas parties, d'harmoniser les hauteurs maximales autorisées ainsi que le taux d'emprise de pleine terre avec les zones résidentielles proches.  
*Ces modifications me semblent cohérentes avec le souci d'harmoniser les règles sur les hauteurs et le taux d'emprise au sol par rapport aux zones résidentielles proches.*
- OAP Zac du grand hameau et du centre -ville  
La modification concerne, l'ajustement des emplacements des équipements publics, le déplacement d'une liaison piétonne, l'ajout d'un boisement et la suppression d'un plan de sécurisation réalisé.  
*Ces modifications me semblent cohérentes.*
- OAP RD2020 et ses abords  
Les modifications portent sur l'adaptation de la programmation avec la réalité du terrain et les besoins en urbanisme fin de prendre en compte les projets déjà réalisés, ce qui entraîne leurs suppressions du secteur de l'OAP.  
*Ces modifications marquent une évolution cohérente du projet.*
- OAP Cent Arpents  
La modification consiste en un agrandissement de deux boisements urbains existants ainsi qu'en la création d'un jardin familial partagé.

*Cette modification présente tous les éléments en accord avec notamment la loi climat et résilience et j'estime ces dispositions être une bonne initiative.*

- OAP La Bonne Dame

Cette OAP est une nouvelle création est nécessite de la part de la métropole un encadrement supplémentaire envers les caractéristiques du secteur, mettre l'accent sur la préservation des boisements existants ainsi que sur la préservation et le renforcement des espaces verts et de gérer les risques de ruissellements.

*J'estime ces recommandations nécessaires, pertinentes et en conformité Avec les dispositions du PADD.*

- OAP Curembourg-Barbara

Cette OAP est une nouvelle création, sa surface de 3000 m2 est une dent creuse au sein d'une zone urbaine

La modification consiste à encadrer l'évolution de ce site par la réalisation d'une haie mixte.

*Cette OAP sera implanté sur une petite surface, il me semble que la création d'une simple haie en zone urbaine soit juste suffisante. Orléans Métropole est investi dans la création de cœurs d'ilots et cette OAP est l'occasion d'en créer un au cœur d'une agglomération, accessible à tous pour lutter contre les périodes de réchauffement climatique, conformément à la loi climat et résilience .*

#### **4.5 Modifications graphiques**

Elles portent sur des évolutions du plan de zonage, du plan des hauteurs et du plan des emprises.

Ces modifications visent à mieux correspondre à la réalité du terrain, de permettre la réalisation de projet au sein d'un urbanisme optimisé, de préserver les unités architecturales existantes, de valoriser un cadre de vie de qualité et différencié selon les contextes géographiques.

*Ces modifications semblent correspondre à des besoins, toutefois, il est important de souligner que le projet au sein d'un urbanisme optimisé valorise le cadre de vie. Certaines situations peuvent également posées des problèmes :*

*Exemple :*

*La bande de constructibilité de vingt mètres protège des constructions anarchiques, cependant lorsqu'une habitation est située en dehors de cette bande puisque construite depuis longtemps, elle ne permet aucune évolution de cet habitat même si elle respecte toutes les autres règles d'urbanisme et que son emprise au sol reste identique. J'estime que pour ce cas de figure, la Métropole doit étudier individuellement les demandes des propriétaires.*

## **V Analyse des principaux points de contestations**

### **Le kiosque de la rue Pellerine**

Cet ensemble architectural du début du XXème siècle a été réalisé avec une technique qui n'est plus utilisée aujourd'hui. En dehors de son charme, il présente un intérêt certain du savoir-faire de l'époque, le conserver et le restaurer est une bonne initiative. Orléans métropole s'engage à conserver ce patrimoine et je pense que cette initiative entre dans les orientations du PLUM.

### **Les maisons de la rue Danton à Fleury-Les-Aubrais**

Le quartier de la rue Danton est un quartier pavillonnaire proche de la RD2020 . Cette rue est composée de petites maisons individuelles qui tranchent avec les bâtiments situés le long de la RD2020 et donnent à ce quartier un aspect village que ses habitants souhaitent préserver, comme le montre la pétition recueillie lors de l'enquête publique. Il me semble important de préserver l'habitat de cette rue dans son état actuel. Abattre ces maisons proches du supermarché Lidl ouvrirait une brèche dans ce quartier qui souhaite garder son authenticité.

Certaines maisons de la rue sont identifiées comme maisons remarquables pour leur caractère année 1950.

Je recommande à Orléans Métropole de conserver ce patrimoine en l'état et de classer si besoin ces maisons qui sont l'objet de la pétition reçue lors de l'enquête publique.

### **Les cœurs d'ilots et le boisement urbain**

Ce sujet très délicat n'a fait l'objet d'aucune information des communes auprès des personnes concernées, à l'exception d'un courrier reçu tardivement les invitant à se rendre à une des permanences de l'enquête publique.

Je constate que de nombreuses personnes se sentent spoliées par la création de

cœurs d'îlots dans un espace privé bâti, plusieurs estimations faites par les particuliers le prouvent. Ce cœur d'îlot ou ce boisement urbain tel qu'il est créé va contribuer au ralentissement du réchauffement climatique mais la situation serait identique sans ce classement, d'autant que ces endroits ne sont pas accessibles à la population puisque créés sur un espace privé et la définition d'un cœur d'îlot urbain n'est-elle pas de permettre à la population de trouver de la fraîcheur en période chaude.

J'estime que c'est une façon artificielle de créer des cœurs d'îlots ou des boisements urbains, au seul profit de la commune, au détriment des propriétaires concernés et pour laquelle la population n'en tire aucun bénéfice, l'accès lui étant interdit.

En conséquence, il me semblerait plus judicieux de sacrifier un espace constructible (OAP Curembourg Barbara) à la création d'un îlot de fraîcheur qui lui profiterait à tous, en période de canicule.

Je remarque qu'il y a un manque de cohérence entre la volonté d'Orléans Métropole de lutter contre le réchauffement en ville, d'organiser la préservation d'espaces verts par la création de cœurs d'îlots et de boisements urbains chez des particuliers et au contraire de procéder à la densification urbaine qui est importante.

Je recommande donc à Orléans Métropole de revoir ces classements de cœurs d'îlots ainsi que des boisements urbains dans le cadre de l'intérêt des personnes concernées.

#### Extrait de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent

*J'estime qu'un espace privé où se trouve une construction ne peut pas être considéré comme un espace non bâti.*

### Analyse bilan :

	Bon	Moyen	Mauvais
Rapport de présentation	x		
PADD	x		
OAP		x	
Règlement graphique	x		
Règlement écrit	x		
CDPENAF	x		
APP	x		
MRAe	x		

## VI Recommandations

### Première recommandation :

Dans un souci de préserver le caractère particulier de la rue Danton (plusieurs maisons datant des années 1950) et vu l'attachement des habitants au quartier (pétition ayant reçues plusieurs dizaines de signatures) , je recommande à la Métropole d'Orléans de conserver ce patrimoine en l'état actuel.

### Deuxième recommandation :

Les cœurs d'ilots et les boisements urbains

Je recommande à Orléans Métropole de revoir ces classements de cœurs d'ilots ainsi que des boisements urbains dans le cadre de l'intérêt des personnes concernées.

## VII Avis du commissaire enquêteur

Après avoir analysé chaque observation et après avoir reçu les réponses d'Orléans Métropole, j'ai pris position en donnant un avis qu'il soit favorable ou non sur chacune des demandes exprimées dans la limite de mes compétences.

Après avoir étudié le dossier, m'être rendue sur place pour constater le problème posé par les deux pétitions et avoir rencontré une partie de la population et répondu à chacune des observations, la modification N°3 du PLUM satisfait à la légalité du projet et à sa conformité avec les documents cadres.

Le projet est également compatible avec les orientations du SCOT et avec l'idée générale des dispositions de la loi climat et résilience . Aucun avis défavorable n'a été émis par les personnes publiques et associées.

Enfin, les évolutions proposées par la modification N°3 du PLUM ont une portée métropolitaine ou localisée ou constituent des corrections d'erreurs matérielles qui traduisent des nécessités ou à des évolutions souhaitées pour correspondre au mieux aux besoins des communes.

L'enquête s'est déroulée dans le respect des règles et la participation du public s'est manifestée par un nombre important de remarques, 157 observations reçues.

Cependant, il me semble qu'il aurait été préférable afin d'éviter le maximum de contestations de faire des réunions de quartiers ou de donner une information préalable à l'enquête aux personnes concernées par les sujets délicats.( Cœurs d'ilots, rue Danton, kiosque de la rue Pellerine).

Après avoir exprimé mes recommandations concernant les maisons de la rue Danton et la mise en place de cœurs d'ilots et de boisements urbains chez des particuliers et après avoir étudié les avantages et les inconvénients de chaque évolution contenue dans la modification N°3 du PLUM d'Orléans Métropole,

J'émet un avis **favorable**, sans réserves.

Fait à Ballan -Miré le 13 juin 2025

Le commissaire enquêteur,

Edith Savelon

