

Département du Loiret

ENQUETE PUBLIQUE

*Relative au projet de révision du
PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune d'Orléans*

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Arrêté A2019-055 de Monsieur le Président d'Orléans Métropole, du 29 mai 2019.

Dates de l'enquête : du 12 juin au 12 juillet 2019.

Commissaire enquêteur : Jean-Claude Hénault

SOMMAIRE :

I - RAPPORT

1 – GENERALITES

1 – 1 – Préambule

1 – 2 – Objet de l'enquête

1 – 3 – Cadre juridique

1 – 4 – Nature et caractéristiques du projet

1 – 5 – Composition et analyse du dossier

1 – 6 – Avis des organismes compétents

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2 – 1 – Désignation du commissaire enquêteur

2 – 2 – Modalités de l'enquête

2 – 3 – Information effective du public

2 – 4 – Déroulement et climat de l'enquête

2 – 5 – Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registre

2 – 6 – Relation comptable des observations

2 – 7 – Analyse des avis et observations

Liste des pièces annexées :

III – AVIS ET CONCLUSIONS

1 – GENERALITES

1 – 1 – Préambule :

Pour tenir compte de l'évolution de la législation et de la réglementation en matière d'urbanisme et environnementale, la commune d'Orléans projette la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Approuvé le 25 octobre 2013, ce plan doit prendre en compte les dispositions légales intervenues postérieurement à cette date.

Parmi celles-ci nous pouvons citer principalement :

- la « loi d'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové » (ALUR), du 24 mars 2014 modifiant le paysage territorial en modernisant les documents de planification et d'urbanisme,
- le Plan de Prévention du Risque Inondations (PPRI),
- la refonte du règlement (2015).

Cette révision permet aussi, après les concertations publiques réalisées depuis 2016, de préciser et d'ajuster certaines règles à corriger.

1 – 2 – Objet de l'enquête :

Ce projet, fondamentalement sans changement par rapport au PLU actuel, diffère cependant dans sa forme en raison de la parution de nouveaux textes réglementaires auxquels il convient de se conformer.

Des modifications diverses apparaissent nécessaires également, afin d'améliorer et actualiser ce plan.

La présente enquête est destinée à recueillir les appréciations, observations, propositions ou contre-propositions éventuelles, relatives aux nouvelles modifications ou corrections soumises à cette consultation.

1 – 3 – Cadre juridique :

Cette consultation est organisée dans le cadre des prescriptions :

- du code de l'Urbanisme,
- du code de l'Environnement,
- de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,
- de la loi d'Engagement National pour l'Environnement ou Grenelle 2 du 12 juillet 2010,

- de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi « ALUR »,
- de la délibération municipale du 28 février 2019, arrêtant la procédure de modification du PLU,
- de la désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif d'Orléans,
- de l'arrêté de mise à enquête publique du 29 mai 2019.

1 – 4 – Nature et caractéristiques du projet :

Cette révision, comme indiqué en préambule, ne modifie pas les principes de fond mais procède plus à des corrections selon les textes réglementaires parus depuis 2013, année d'approbation du PLU.

Parmi les textes d'application majeure, nous pouvons citer les effets :

- de la Loi ALUR : la suppression du coefficient d'occupation des sols, facilitant la densification des constructions, doit être maîtrisée afin de ne pas se trouver confronté à des imperméabilisations massives et désordonnées. Les emprises « cœur de jardin » sont réévaluées en nombre et en superficie pour les contenir partiellement. Sans contredire l'esprit de cette loi, elles sont de nature à permettre une constructibilité densifiée en favorisant la végétalisation des édifications, conciliant ainsi la lutte contre l'étalement urbain et les possibilités de bâtir,
- du PPRI, dont les règles prévalent sur le territoire,
- de la nouvelle nomenclature du règlement, présentant une structure destinée à une meilleure lisibilité,
- des nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le PLU maintient la compatibilité avec les autres documents de planification tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan de Déplacements Urbains (PDU), Programme Local de l'Habitat (PLH)...

Poursuivant la même logique de développement du PLU actuel, le projet, dans ses zonages, conforte la spécificité des quartiers et secteurs de l'agglomération en adaptant toutefois le classement de certains lieux.

Dans le domaine environnemental, les espaces boisés classés (essentiellement sur des propriétés publiques) et les cœurs de jardin (110 supplémentaires) augmentent les « surfaces vertes » respectivement de 6 et 18 ha.

Les zones agricoles et naturelles progressent temporairement de 3 ha, au détriment de zones « 2AU », mais les secteurs d'activités « US » en projet diminuent de 30 ha.

En matière d'urbanisme l'offre de logements tend à restreindre les petites tailles pour favoriser l'accueil et le maintien des familles.

Des règles modulant les hauteurs et gabarits des constructions sont définies pour éviter les ruptures brutales entre immeubles voisins.

La programmation de logements se poursuit avec pour objectif 500 unités annuelles, correspondant à une évolution démographique de 200 à 250 personnes, compte tenu des réductions de ménages, et des évolutions de restaurations immobilières.

Le projet s'attache à favoriser le développement des déplacements doux (transports en commun, deux-roues, piétons) et à fluidifier les circulations.

La commune veut également :

- affirmer son centre-ville comme pôle commercial majeur et consolider les centralités de quartier en différenciant les enseignes et commerces diversifiés répondant aux besoins du quotidien,
- se positionner comme une ville universitaire de recherche et de culture,
- promouvoir son attractivité touristique,
- valoriser ses atouts patrimoniaux et paysagers.

1 – 5 – Composition et analyse du dossier :

1 – 5 – 1 – Composition :

Le dossier soumis à la consultation publique se présente sous forme de deux classeurs, totalisant plus de 2100 pages. Il est composé de documents, cahiers, fascicules et cartographies décrits ci-après.

1 – 5 – 2 – Analyse :

1-5-2-1- délibérations et bilan de la concertation préalable :

il comporte

- l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal – séance du 11 février 2019,
- la synthèse de la concertation,
- l'arrêt du projet de révision du PLU,
- le plan d'assemblage du dossier,

1-5-2-2- rapport de présentation – 3 tomes :

- le tome 1 (220 pages) présente le diagnostic du territoire : contexte territorial, morphologie, fonctionnement urbain, occupation du sol, consommation de l'espace et capacité de densification et de mutation des espaces bâtis,

- le tome 2 (390 pages) centralise l'état initial de l'environnement, expose les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement, les mesures d'accompagnement et présente le résumé non technique de l'évaluation environnementale,

- le tome 3 (150 pages) explique et justifie les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagements et de programmation (OAP),

1-5-2-3- le PADD (23 pages) :

définit les orientations visant à renforcer l'attractivité et le rayonnement de la ville, promouvoir un cadre de vie adapté aux besoins de tous et s'engageant dans une transition écologique volontariste,

1-5-2-4- les OAP (81 pages) :

précisent et complètent le PADD dans ses grandes lignes,

1-5-2-5- le règlement (137 pages) :

présente les dispositions applicables sur le territoire de la commune, selon les zones déterminées, quant aux :

- destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités,
- volumétrie et implantation des constructions,
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- équipements et réseaux,

1-5-2-6- plans de zonage :

- 12 pièces 1/2000^{ème} accompagnées d'un plan de carroyage (1/12000^{ème}),
- plans de zonage, de vélum et emprise jardin (6 pièces au 1/5000^{ème}),

1-5-2-7- liste des emplacements réservés,

1-5-2-8- note des servitudes d'utilité publique (46 pages) et plan (1/9000^{ème}) :

présente l'ensemble des contraintes et obligations à respecter sur la circonscription, sous forme de fiches indiquant pour chaque :

- leur définition,
- les références législatives et réglementaires,
- l'objet de la servitude,
- responsable de celle-ci,

1-5-2-9- plan de prévention des risques d'inondation :

avec cartographies correspondantes, il comprend l'arrêté préfectoral d'approbation, la note de présentation et le règlement (117 et 94 pages),

1-5-2-10- zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) :

Ce document fait ressortir, sur 410 pages, les données générales, les analyses urbaines paysagères et architecturales les principes de zonage et son règlement. Trois cartes – zonage – zonage et protection - patrimoine bâti protégé – centre-ville, représentent cet ensemble. La rivière du Loiret fait l'objet d'un fascicule séparé de 100 pages, comprenant un cahier de protection et des fiches de cas,

1-5-2-11- note des annexes sanitaires :

21pages, assainissement, eau potable, déchets,

1-5-2-12- plans des réseaux : (2 cartes),

1-5-2-13- plan des outils d'aménagement et de gestion foncière,

1-5-2-14- note « bruit des infrastructures de transport terrestre (30 pages),

1-5-2-15- règlement local de publicité (22 pages),

1-5-2-16- archéologie préventive :

arrêté préfectoral et cartographie de zonage,

1-5-2-17- contraintes impactant le territoire :

- carrières, caves, puits ; fascicule de recommandations et informations sur ces aléas (27 pages),
- servitudes d'ancrage du tramway (64 pages),

1-5-2-18- régimes d'autorisation :

- délibération « clôture et démolition »,
- arrêté préfectoral « seuil de défrichement » et « ravalement obligatoire »,

1-5-2-19- délibération « taxe d'aménagement ».

1 – 6 – Avis des organismes compétents ou consultés :

Parmi les autorités et organismes avisés, ont été recueillis les avis suivants :

- Conseil Régional du Centre-Val de Loire,
- Réseau de Transport Electricité (RTE),
- Institut National de l'Origine et de la Qualité – délégation territoriale Val de Loire,
- Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire (MRAe),
- Centre Régional de la Propriété Forestière Ile-de-France – Centre-Val de Loire,
- Direction Départementale des Territoires du Loiret,
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Loiret (CDPENAF),
- la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Loiret,
- la communauté de communes des Portes de Sologne,
- les communes de Semoy, Olivet, Fleury les Aubrais.

Ces avis ou observations sont développés ci-après, en § 2-7-1.

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2 – 1 – Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision E19000053/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, en date du 03 avril 2019, j'ai été désigné pour organiser et conduire l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune d'Orléans.

L'arrêté de M. Le Président d'Orléans-Métropole du 29 mai 2019 précise les période et modalités de son déroulement.

2 – 2 – Modalités de l'enquête :

Attache a été prise avec les responsables et chargés de mission - planification urbaine de la commune d'Orléans afin de :

- prendre connaissance du dossier et se faire décrire et éclaircir certains points particuliers,

- définir les modalités relatives au déroulement de la consultation, déterminer les dates de début et de fin d'enquête, ainsi que de convenir de la périodicité des permanences.

Il a été décidé que l'enquête se déroulerait du 12 juin au 12 juillet 2019 et que je siégerai au sein des mairies de proximité et principale aux dates et horaires suivants :

- Mairie de proximité Saint Marceau, le mercredi 12 juin 2019, de 14 à 17 heures,
- Mairie de proximité Nord, le mardi 18 juin 2019, de 09h30 à 12h30,
- Mairie de proximité La Source, le jeudi 27 juin 2019, de 09h30 à 12h30,
- Mairie d'Orléans, le samedi 06 juillet 2019 de 09 à 12 heures,
- Mairie de proximité Ouest, le mardi 09 juillet 2019, de 09h30 à 12h30,
- Mairie de proximité Est, le vendredi 12 juillet 2019, de 09h30 à 12h30.

2 – 3 – Information effective du public :

Publicité par affichage :

Un avis, reprenant les dispositions de l'arrêté d'Orléans-Métropole prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, a été publié par voie d'affichage en format et couleur réglementaires :

- à l'entrée du siège d'Orléans Métropole, 5 place du 6 juin 1944 à Orléans,
- au voisinage immédiat des Mairies d'Orléans (Hôtel de Ville), du Centre-ville (place de la République), Saint Marceau, Ouest (Madeleine), Est (Argonne), Nord (Blossières), La Source.

Publicité par voie de presse :

Cet avis d'enquête a été reproduit dans deux journaux habilités à publier les annonces légales,

- la République du Centre et Aujourd'hui en France des 29 mai et 17 juin 2019.

Autres moyens :

Un entrefilet de couleur et de format voisin de « A5 », rappelant l'enquête avec tous les renseignements utiles pour y participer, a été inséré dans le journal la République du Centre, éditions des 07 et 19 juin 2019.

Le dossier a été mis en ligne sur le site d'accueil internet d'Orléans-Métropole.

2 – 4 – Déroulement et climat de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. Les permanences ont été assurées aux lieux, dates et horaires arrêtés. Les locaux mis à ma disposition étaient assez vastes pour œuvrer. Les échanges avec les visiteurs ou observateurs ont été emprunts de courtoisie et sérénité.

La disponibilité des personnes attachées à l'administration municipale a été totale dans les endroits où j'ai siégé et mérite d'être soulignée.

2 – 5 – Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres :

A l'issue de la consultation, les registres d'enquête, ouverts par Monsieur le Président d'Orléans Métropole et clos par mes soins, ont été récupérés les 13 et 16 juillet 2019.

J'ai également recueilli les certificats attestant la mise à disposition du public du dossier d'enquête et d'affichage de l'avis.

2 – 6 – Relation comptable des observations :

2 – 6 – 1 – Visiteurs et demandeurs de renseignement :

Lors des permanences assurées, j'ai reçu la visite d'un certain nombre de personnes dont la grande majorité a apporté sa contribution sous toutes les formes offertes dans le cadre de cette enquête :

- une en mairie de proximité de Saint Marceau,
- trois à Orléans-Nord,
- aucune à La Source,
- six à l'Hôtel de Ville,
- onze et un enfant à Orléans-Ouest (dont neuf unanimes sur le même sujet),
- six à Orléans-Est.

En dehors de mes présences et durant les ouvertures des mairies de proximité, la consultation du dossier semble avoir été nulle (classeurs paraissant intacts) mais n'a pu être évaluée, parce que non comptabilisée, en raison aussi de la présence d'autres dossiers d'enquête en cours, dans certaines d'entre elles.

Il est à remarquer que durant cette période, 733 consultations par voie dématérialisée ont été recensées.

2 – 6 – 2 – Observations recueillies :

Les contributions sur registres ont été les suivantes :

- Hôtel de ville : 7 (5 observations, 2 courriers),
- Mairie de proximité Saint Marceau : 1 (courrier),
- Mairie de proximité Ouest : 18 (13 observations, 5 courriers),
- Mairie de proximité Est : 6 (3 observations, 3 courriers),
- Orléans Métropole espace Saint Marc : 33 (26 dématérialisées, 7 courriers).

Aucune observation n'a été formulée aux mairies de proximité d'Orléans-Centre, La Source, et Nord.

2 – 7 – Analyse des avis et observations :

2 – 7 – 1 – Personnes Publiques Associées :

La majorité de ces organismes n'émet pas de remarque particulière ou est favorable au projet.

Les autorités suivantes ont formulé objection ou commentaire :

- la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire (MRAe) recommande principalement de compléter certains points et mieux justifier certains besoins ou choix relatifs au projet. Un mémoire réponse du maître d'ouvrage a été rédigé et joint au dossier d'enquête à la disposition du public.

- la Direction Départementale des Territoires, dont les observations et avis, datant du 05 juin 2019, sont parvenus au service instructeur le 28 juin 2019 et intégrés au dossier d'enquête à l'issue, constate que le projet :

- reconduit les objectifs du PLU actuel en matière d'évolution démographique,
 - s'attache à localiser les « cœurs de jardin » participant à la préservation de la qualité de vie et de la nature en ville,
 - mériterait d'imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs,
 - est globalement cohérent avec les dispositions du PPRI, malgré une incohérence dans le « Val Ouest »,
 - est dépourvu d'une OAP spécifique autour de la tête Nord du Pont de l'Europe, qui aurait pour avantage d'inscrire les futurs bâtiments en cohérence avec les fronts de Loire,
- Elle émet un avis favorable sous réserve :

- de rendre cohérent le PLU avec les dispositions du PPRI (secteur Val Ouest),
- d'adapter les hauteurs maximales des constructions en lien avec les dispositions patrimoniales du centre-ville,
- d'apprécier la pertinence de compléter l'OAP « façades de front de Loire »,
- d'adapter le règlement des zones « A » et « N » dans la mesure où l'implantation d'annexes aux habitations existantes n'a pas lieu d'être,

- la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Loiret (CDPENAF), émet un avis favorable sur les extensions et annexes en zones « A » et « N », y compris sur les STECAL présentés,

- Réseau de Transport Electricité (RTE), confirmant la traversée de la commune par différents réseaux, attire l'attention sur divers points à corriger, relatifs aux servitudes à respecter,

- la Municipalité de Semoy : extrait de la délibération du 06 mai 2019 ; tout en étant favorable au désenclavement du Sud de la commune par un accès direct sur la Fosse Bénate, formule cependant deux remarques :

- Ne pas orienter la future voie structurante vers la rue de Pierre et permettre d'autres solutions,
- Supprimer les annotations « réserves foncières » sur la commune, pouvant prêter à confusion, ce secteur classé en zone naturelle,

2 – 7 – 2 – Particuliers :

Les observations des particuliers ont été extraites de l'ensemble des registres répertoriées thématiquement.

La méthode retenue pour faire concorder ces observations avec le registre ad-hoc est la suivante :

- dénomination du lieu de dépôt (**Orl.** pour l'Hôtel de ville, **C** = Orléans-Centre (pl. République), **SM** = Saint Marceau, **O** = Ouest, **E** = Est, **N** = Nord, **LS** = La Source, **OM** = Orléans Métropole),
- chacune suivie d'un **numéro d'ordre** (chronologique), ainsi que des sigles :
- **Ob**, pour observation écrite sur registre,
- **L**, pour observation par lettre ou courrier inséré,
- **D**, pour observation parvenue par voie dématérialisée.

I - ZONAGE :

- **M. Ahmet AKTAS (OM.8.D)**, secrétaire de l'Association amicale des habitants Turcs d'Orléans La Source demande la correction de la zone « USI » à l'Ouest de l'avenue de la recherche scientifique en zone « US », permettant un usage diversifié des parcelles en cohérences avoisinantes.
- **M. Gil DE SOUZA (Orl.2.Ob)**, du cabinet Alpha Conseil et mandataire de la SCI Polygone 10 avenue Guillemain (EN99) projetée en zone « USi » à vocation exclusivement industrielle, semble en contradiction avec cette destination. Son environnement composé d'activités diverses (Consulat, fédérations, habitat...), il est nécessaire de pouvoir garder une cohérence permettant des activités tertiaires, services ou autres.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Ces deux observations portent sur le même site et expriment des demandes analogues.

A partir des années 1960, la frange Est du nouveau quartier de La Source s'est développée autour d'activités de recherche scientifique et d'activités industrielles porteuses d'emplois mais également génératrices de nuisances (sonores, flux de poids-lourds, etc.). A la faveur d'un règlement de POS ouvert, ce secteur a par la suite évolué vers d'autres types d'usages (tertiaires, associatifs, parapublics, etc.). Soucieux de maintenir des espaces dédiés aux activités industrielles, le projet de PLU prévoit désormais en déclinaison de la zone « US » ouverte à tous types d'activités, un secteur « USi » ouvert aux seules activités industrielles.

Sans remettre en cause ce principe fort, un nouvel examen du secteur situé à l'Ouest de l'avenue Claude Guillemain permet d'envisager une suite favorable à cette demande dans la mesure où cette poche « USi » en enclave, a déjà totalement muté vers d'autres usages compatibles avec la zone « US » voisine. D'autre part, la proximité de logements rend peu souhaitable désormais l'implantation d'activités lourdes dans ce secteur.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

- **SEMDO (OM.3.L)**, aménageur du campus Agreen Tech à La Source, attire l'attention et demande reconsidération de classement des parcelles cadastrées section « EW » : la zone « US » projetée serait encore plus adaptée en sous-secteur « USn » pour permettre l'installation de petites activités industrielles, bâtiments destinés à des activités de recherche, bureaux.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

La zone « US » est une zone à vocation d'activités et d'équipements. Elle est destinée aux constructions liées aux activités : bureaux, locaux commerciaux, artisanaux, industriels, etc., et aux constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif. Elle comprend deux secteurs « USi » et « USn ». Ce dernier est dédié aux activités diverses dans un cadre portant des enjeux environnementaux à prendre en compte.

Dans la mesure où cette demande permet d'étendre la zone « USn » projetée du Sud vers le Nord dans un ensemble cohérent et augmente la part global du végétal dans l'opération AgreeTech, Orléans Métropole donne un **avis favorable** au reclassement de cet espace.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

- **SEMDO (OM.2.L)** : en qualité d'aménageur de la ZAC du Fil Soie, constate que le zonage projeté « UJ » des parcelles BZ n°997-999-1001-1078 est moins favorable que celui du PLU actuel et inadapté pour envisager la mutation de ces parcelles incluses dans son périmètre. Demande reconsidération du classement de ces parcelles.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Le développement du Nord Est d'Orléans a été conduit progressivement à travers plusieurs opérations publiques qui ont notamment structuré l'avenue des Droits de l'Homme : ZAC du Champ Chardon, ZAC du Clos Sainte Croix, ZAC du Clos de la Fontaine, ZAC du Fil Soie, etc., dont les périmètres ont évolué au gré de l'avancement des réflexions urbaines.

Après réexamen, cette demande poursuit l'objectif d'harmoniser le front bâti de cette avenue et d'éviter les ruptures de volume, de matériaux, de formes urbaines et consiste à intégrer quelques parcelles actuellement en zone « UJ » dans un zonage compatible avec la ZAC du Fil Soie. Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un **avis favorable**.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

- **M. Dylan MARCHADIER (OM.9.D)**, développement foncier Nexity demande le réexamen de la zone (dent creuse) au Nord de la rue du Clos de la Motte, projeté « 2AU » en le conservant « 1AU » tel qu'actuellement au PLU, en raison de sa faisabilité constructible.

- **M. Daniel GAUTHIER (OM.11.D)**, contre la restriction de construction (clos carré Orléans-Nord). Laisser le droit de vendre et/ou construire à leur guise sur des terrains de 300 à 400m².

- Mme. **Claudine SORNIQUE (Orl.2.L)**,
- Famille **Alain, Guy, Jean-Claude POUET (OM.4.L)**,
- Mmes. **Anne-Marie et Marcelle MENARD (OM.13.D)**,
- M. **André CIMETIERE (OM.25.D)**,
- M. **Claude CHEZIERE (E.3.L)**,

demandent le maintien en zone « 1 AU » d'un ilot situé entre le Clos de la motte et la rue du Nécotin, projeté « 2 AU ». Il est desservi par les réseaux et aménageable à court terme.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Ces sept observations portent sur le même site et expriment des demandes identiques.

A la faveur des nouvelles dispositions de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme, créées par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, les zones à urbaniser immédiates (1AU) doivent désormais être préalablement couvertes par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), définissant les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Extrait de l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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 ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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. »

Au cours de la procédure de révision du PLU, Orléans Métropole n'a pas envisagé de projet d'aménagement particulier sur cet espace morcelé et de taille relativement limitée, ni identifié, lors de la concertation préalable avec le public, un projet d'aménagement précis sur cette zone susceptible de justifier la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, telle que définie par les textes.

Dans ces conditions, le secteur du « Clos de la Motte » a juridiquement dû être classé en zone « 2AU » mais figure toujours au bilan de la consommation foncière du PLU (71 Ha).

Au vu des nombreuses observations collectées lors de l'enquête publique, Orléans Métropole prend donc acte de l'existence d'un projet sur cette zone et émet un **avis favorable** au reclassement du secteur du « Clos de la Motte » en zone « 1AU » **sous réserve** toutefois que lui soit présenté, avant l'approbation du PLU, ou à défaut du PLU Métropolitain (PLUM) en cours d'élaboration, un plan d'aménagement cohérent avec les orientations formulées par les Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et le bâti avoisinant.

A l'aide des éléments de programme fournis par le porteur de projet, Orléans Métropole sera ainsi en mesure d'une part de définir les capacités de desserte périphérique de la zone et d'autre part,

selon les résultats de cette étude, de concevoir une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui tienne particulièrement compte de la proximité de la tangentielle.

Le commissaire enquêteur : avis favorable, selon les principes édictés.

- **M. Julien AUTRET, SARL OPPORTUNITY (Orl.5.ob)**, pour le terrain situé 24 rue du Clos Rozé. Projeté « USi », demande à le conserver en « UJ » en raison d'un projet de maisons de ville avec jardin et ceinture urbaine.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Ce terrain jouxte le site « ENEDIS » de l'avenue Saint Mesmin et est intégré avec lui dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Jardins du Val Ouest ». Il comporte actuellement une construction relativement enclavée en fond de parcelle et précédemment exploitée à usage de salle de sport.

La proximité de la ZAC du Val Ouest et de ses équipements publics ainsi que les besoins de reconversion de ce site en voie de désaffectation ont incité Orléans Métropole à définir les conditions de mutation de ce foncier important (de l'ordre de 2 hectares) et notamment la trame viaire destinée à l'irriguer et à le connecter au reste du quartier.

L'aménagement du terrain sis 24, rue du Clos Rozé participe à cette cohérence d'ensemble et il n'est pas souhaité, par principe, d'obérer les capacités futures de desserte d'un site en évolution. Dans la mesure où le demandeur indique toutefois disposer d'un projet, Orléans Métropole suggère que celui-ci lui soit présenté avant l'approbation du PLU afin de mesurer sa compatibilité éventuelle avec l'aménagement du site et de son fonctionnement.

A ce stade, Orléans Métropole émet un avis réservé à la satisfaction de cette demande.

Avis favorable du commissaire enquêteur, si le projet correspond aux critères exprimés par la Municipalité dans l'expression émise ci-dessus.

- **M. Matthieu COLONVAL, Mme. Joëlle BENARD (O.3.L)**,

- **M. Matthieu COLONVAL, Mme. Joëlle BENARD, M. Hervé DELMOND (E.2.L)**, proposent, dans le quartier Bellebat-Cordiers, que la parcelle CR0399 passe en zone « UF », anciennement « UC-1 » avec une cote maximale plan de vélum de 15m (préférence 12m), ainsi que le classement des parcelles 0314, 0316, 0317 et 398 en « IJ » avec cote maximale de 09m (avec courrier et croquis explicatifs).

- **Inconnu (E.1.Ob-1)**, propriétaire de la parcelle CR399 (angle rues Bellebat/Cordiers), demande pourquoi les parcelles CR398 et 399, donnant sur un énorme rond-point et un boulevard, restent sur la même hauteur que l'ancien PLU (15m alors que la volonté de la ville est de densifier les boulevard – 18m) ? – passage en zone « UB » ?

- **Inconnu (E.1.Ob-4)**, propriétaire de la parcelle CR399 (angle rues Bellebat/Cordiers), les parcelles ont vraiment un intérêt pour marquer l'entrée du centre-ville d'Orléans.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Bien qu'opposées dans leurs conclusions, ces trois demandes portent sur le même site et Orléans Métropole souhaite à cet égard regrouper ses observations.

Pour mémoire, la pointe formée par les parcelles CR0398 et CR0399 est délimitée par des voies d'importance inégale : le boulevard Saint Euverte et ses bâtiments de grande stature au débouché du pont Thinat, la rue du Faubourg de Bourgogne présentant un front bâti ancien continu et les rues Bellebat et Cordiers, résidentielles et au bâti comparativement plus clairsemé. Cet espace accueille actuellement une friche industrielle dont le recyclage constitue un enjeu important et immédiat pour la ville comme pour le quartier.

De fait, ces parcelles sont situées à l'interface de plusieurs formes urbaines et les règles d'urbanisme du PLU doivent permettre à brève échéance la réalisation d'un projet qui assure une transition harmonieuse entre elles.

Convaincue que cette intégration architecturale réussie ne pourra pas être traitée par un débat sur les valeurs métriques du plan de vélum détachées d'un projet, Orléans Métropole a introduit des règles contextuelles dans le règlement de PLU et notamment :

Article UF II.5.3 : « *Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en contiguïté d'un immeuble existant, sa hauteur maximale, sur au moins l'une des deux limites séparatives, ne peut excéder de plus d'un niveau la hauteur de la construction voisine* ».

Article UF II.5.4 : « *Afin de diversifier le paysage urbain, la construction ne pourra compter un nombre de niveau uniforme sur tout son linéaire et devra présenter une ligne de toiture variée* ».

Article UF II.4 : « *Afin de garantir l'insertion des bâtiments nouveaux dans leur environnement, les constructions devront intégrer et affirmer le rythme parcellaire de la rue dans leurs façades et toitures. A défaut de repères, chaque façade d'un seul tenant ne devra pas excéder un linéaire de 14 m à tous les niveaux, du rez-de-chaussée aux combles ou à l'attique* ».

Ces extraits du règlement illustrent la manière dont Orléans Métropole souhaite que les projets soient conçus à parité entre une enveloppe constructible qui fixe une stature, ajustée dans ce cas précis à la baisse : zone, hauteur, prospects, et leur contexte c'est-à-dire les différents angles de vue à partir desquels le bâtiment sera perçu. Dans ces conditions, Orléans Métropole **envisage de maintenir en l'état** le dispositif réglementaire du PLU et renvoie à la concertation préalable à la délivrance des permis de construire le soin de fixer les conditions d'application de ces nouveaux articles.

Nota : la réduction du plan de vélum à 9 m n'aurait aucun effet visible sur le voisinage immédiat dans la mesure où l'article UF II.5.9 prévoit : « *dans le cas de constructions situées sur la limite entre deux ou plusieurs zones de hauteurs fixées au plan de vélum, la hauteur de la zone la plus élevée peut être tolérée à l'intérieur d'une marge de 10 m à compter de cette limite* ». Or, la parcelle CR0398 présente une épaisseur de l'ordre de 12 m.

Le commissaire enquêteur : sans remarque particulière sur cette réponse.

Il reste cependant pour ce secteur la demande conjointe de classement des parcelles 0046, 0047 et 0380 en « UJ » (oubli dans le PV de synthèse) pour lequel je suis favorable en l'absence d'une éventuelle opposition majeure de la Municipalité.

- **M. Pascal SIRY – Les résidences de l’Orléanais (OM.7.L2)**, ont étudié un foncier sur le site du Clos des Trois Fontaines à proximité de la tangentielle. Les coûts de cette opération n’ont pas permis de le rendre viable. A terme, un reclassement de cette zone en secteur « U » le long des constructions existantes, voire « N » le long de la tangentielle, en raison des nuisances sonores mérite l’attention d’Orléans Métropole.

Observations d’Orléans Métropole (R.123-18 Code de l’Environnement) :

Le Clos des Trois Fontaines est situé le long de la tangentielle et à proximité de la rue du Nécotin. Il a fait l’objet d’un permis d’aménager le 7 juin 2017 puis d’un abandon constaté par retrait du permis le 15 juillet 2019. Compte tenu de l’existence de cette autorisation alors en cours de validité, cet espace a été classé en zone « 2AU » à l’arrêt de projet, afin d’être comptabilisé au titre du bilan de la consommation foncière.

L’abandon du projet confirme l’absence de viabilité d’un programme de qualité aux abords de la tangentielle et la nécessité d’un reclassement définitif de ce secteur.

Une étude complémentaire sur l’état des réseaux périphériques permettra de valider l’hypothèse d’un reclassement en zone « U » des fonds de parcelles déjà bâtis et en « N » des espaces situés le long de la tangentielle, afin de former un corridor « vert » limitant au maximum les nuisances de cet axe de circulation.

Sous réserve des conclusions de cette étude, Orléans Métropole émet un **avis favorable** de principe à cette proposition.

Le commissaire enquêteur : avis favorable, sans remarque particulière.

- **M. Julien VASSE (OM.18.D)**, les plans de zonage 4-1-1 : les parcelles à cheval entre deux zones (plans) seraient plus lisibles en augmentant les recouvrements entre zones/plans.

Observations d’Orléans Métropole (R.123-18 Code de l’Environnement) :

Le plan d’assemblage des planches graphiques du PLU d’Orléans a été établi en anticipation du plan d’assemblage des planches graphiques du PLU métropolitain, à l’échelle des 22 communes, à l’issue de nombreux tests recherchant à optimiser la lisibilité des documents ainsi que limiter leur nombre (échelle, organisation du carroyage, % de recouvrement).

La proposition d’assemblage du PLU d’Orléans constitue donc un pallier au-delà duquel le nombre de planches « papier » augmente de manière très importante. D’autre part, la mise à disposition numérique du PLU d’Orléans sur le site Internet de la Métropole permettra de contourner les difficultés inhérentes à la lecture des planchers « papier » (Cf. éléments de réponse aux observations de M. Nicolas GUILLEMAIN - OM.1.D).

Dans ce contexte, Orléans Métropole **envisage de maintenir en l’état** l’organisation des documents graphiques du PLU d’Orléans.

Le commissaire enquêteur : sans commentaire particulier.

II - REGLEMENT :

- **SEMDO (OM.1.L)** : aménageur de la ZAC du Clos des Fontaines, attire l'attention sur le velum de la zone « UBp » le long de l'avenue des Droits de l'Homme. Actuellement de 18m, demande l'autorisation de le porter à 21m pour permettre la construction d'un R+5 partiel sur l'îlot H2,

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

La ZAC du Clos de la Fontaine se développe autour de l'Avenue des Droits de l'Homme sur un urbanisme de « plots » à la stature assumée.

Après analyse de cette observation, il s'avère que les immeubles de bureau présentent une hauteur d'étage courant de l'ordre de 3.3 m à 3.4 m (dalles comprises) soit environ 19,8 m à 20,4 m pour un immeuble de type R + 5 (hors mobilier technique sur toiture). A titre de comparaison, l'immeuble « CIRMAD », contigu à l'îlot H2, présente une hauteur de 19.30 m.

Pour mémoire, le PLU d'Orléans actuellement opposable prévoit une hauteur maximale de 21 m (15 m au plan de vélum + 6 m au titre de l'article UBcf 10.2.

Afin d'harmoniser la ligne de toiture de cet ensemble de bureaux, Orléans Métropole émet un **avis favorable** à l'ajustement du plan de vélum, tel que proposé, en le limitant toutefois au seul cœur dense de la ZAC.

Avis favorable du commissaire enquêteur dans les limites indiquées.

- **Mme Isabelle CANUELLE - SEMDO (OM.5.L)**, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Carmes Madeleine, zone « Uap » demande la suppression ou l'assouplissement des art.UA.II-3 et UA.III-I-3, contraignants, dans le projet de requalification.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

La ZAC Carmes Madeleine poursuit l'objectif d'ouvrir le site de l'hôpital sur le centre-ville en le recomposant totalement avec ses éléments de patrimoine comme points d'ancrage.

Le zonage UAp répond à cette logique en propose des règles relativement souples. Après réexamen, les règles évoquées, très prescriptives, ne répondent pas totalement à cette logique ni même à certaines formes urbaines rencontrées dans le centre-ville ancien (règles de prospect notamment) présentant des rues relativement étroites au regard des hauteurs des façades.

En conséquence, Orléans Métropole émet un **avis favorable** à cette demande et propose de moduler ces deux règles dans la zone UA et ses secteur, par ailleurs soumise au respect des dispositions de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

- M. **Julien VASSE (OM.18.D)** : les plans de velum et emprise jardin : il est indiqué pour les emprises de jardin « part d'emprise jardin *maximum* autorisée » : se référant au règlement PLU, n'est-ce pas plutôt *minimum* autorisé ?

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

La part d'espaces verts fixée par le règlement du PLU, intitulée « emprise jardin », constitue en effet un seuil minimal d'espaces de pleine terre, modulée par un coefficient de biotope.

L'intitulé - sans valeur réglementaire - figurant sur les documents graphiques est erroné et sera corrigé à l'approbation du PLU. Orléans Métropole émet un **avis favorable** à la correction de cette erreur matérielle.

Le commissaire enquêteur : favorable à cette correction.

- Mme. **Emilie BIGOT (OM.19.D)** constate une incohérence s'agissant des clôtures du secteur Nord-Est, entre le règlement (UJIII-1-3) et l'OAP (p. 11) hauteurs prescrites/murs bahut.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Issues d'une opération immobilière d'ensemble, les constructions du Belneuf disposent de caractéristiques architecturales propres et notamment de clôtures encadrées par un cahier des charges, dont les règles ont été réintégréés dans le PLU à la demande des habitants.

Après analyse, les prescriptions figurant en page 11 de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative aux clôtures ne correspondent pas totalement aux dispositions du règlement (article UJ. III.1.3).

Orléans Métropole émet un **avis favorable** à la mise en cohérence de ces règles.

Le commissaire enquêteur : pas de remarque particulière.

- **Inconnu (E.1.Ob-2)**, propriétaire de la parcelle CR399 (angle rues Bellebat/Cordiers), le nombre de parkings pour la réalisation de résidences services est augmenté à une partie par chambre, rendant impossible de réaliser de nouvelle résidence sur le centre-ville. L'usage montre que les places sont souvent libres dans ce type de résidence (usage des transports en commun privilégié). L'ancien PLU prévoyait 0.5 place par logement. Par ailleurs, le nombre de places vélos demandé est cohérent s'il y a moins de places voitures.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Les dispositions issues de la loi du 21 décembre 2014 et de son décret d'application relatif aux normes de stationnement de certaines catégories d'immeubles ainsi que les nouvelles destinations applicables à compter du 1^{er} janvier 2016 lors des procédures de révision des PLU ont incité Orléans

Métropole à re-questionner et à refondre totalement les normes de stationnement du PLU d'Orléans.

S'agissant particulièrement des résidences de services (sous-destination hébergement), l'évolution des normes s'appuie sur le principe selon lequel ces hébergements ont, par nature, vocation à être situés à proximité des transports en commun (résidences seniors, étudiantes, de tourisme).

A Orléans, 44.5 % du territoire (dont le centre-ville) est compris dans le périmètre de 500 m d'une station de transports en commun en site propre. Dans ces périmètres, les normes de stationnement des hébergements gérés sont ainsi demeurées faibles. A contrario, le ratio de places par unité d'habitation hors de ces périmètres a été réévalué et rend en effet la construction de résidences services moins attractive.

Dans ce contexte, Orléans Métropole envisage de maintenir en l'état les normes de stationnement applicables aux résidences de service.

Le commissaire enquêteur : avis favorable au maintien en l'état.

- **Inconnu (E.1.Ob-3)**, propriétaire de la parcelle CR399 (angle rues Bellebat/Cordiers), l'article « UF.II-5-3 », page 46 du règlement ;

• Comment l'interpréter s'il n'y a pas de voisin (des deux côtés) ?

• Comment l'interpréter s'il y a deux voisins avec des hauteurs différentes ?

Cet article peut rendre très facilement attaquant juridiquement un arrêté de permis de construire.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation est le corollaire des observations « O.3.L, E.2.L, E.1.Ob1 et E.1.Ob4 » et prolonge la réponse d'Orléans Métropole.

L'article UF.II-5-3 relatif aux hauteurs des constructions relatives aux gabarits des bâtiments contigus, dispose :

« Lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en contiguïté d'un immeuble existant, sa hauteur maximale, sur au moins l'une des deux limites séparatives, ne peut excéder de plus d'un niveau la hauteur de la construction voisine.

La disposition précédente ne s'applique pas aux constructions édifiées en contiguïté de locaux techniques ou de bâtiments annexes, de type garages, buanderies, dépendances, etc... »

En conséquence, cette disposition n'est applicable que dans la circonstance où il existe un bâtiment en contiguïté du projet. Dans l'hypothèse où le projet est entouré de bâtiments d'inégales hauteurs, le PLU n'impose une limite de hauteur que sur une limite séparative :

1) si le niveau supplémentaire est réalisé au droit de la construction voisine la plus basse, ce volume assurera une transition avec l'autre bâtiment voisin.

2) si ce niveau supplémentaire est réalisé au droit de la construction voisine la plus haute, ce volume permettra de prolonger la construction la plus haute.

Conscient du risque contentieux lié par nature aux règles appréciables, Orléans Métropole **propose de préciser la portée de cette règle** en joignant un schéma d'illustration voire en précisant la rédaction même de cet article

Le commissaire enquêteur : avis en accord avec la réponse municipale.

- **M. Pascal SIRY – Les résidences de l'Orléanais (OM.7.L1)** apporte les éléments de réflexion suivants :

- La constructibilité des parcelles apparaît principalement liée aux bandes de constructibilité du PLU à compter du domaine public (15, 18 ou 20m) selon les zones. Elles peuvent toutefois présenter quelques inconvénients pour les parcelles de grande dimension dans la mesure où elles imposent une implantation sur leur pourtour et ne permettent pas de désenclaver efficacement. Il conviendrait d'ouvrir ces bandes aux voies à créer et non seulement aux voies existantes.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Les bandes de constructibilité du PLU d'Orléans poursuivent l'objectif de développer la Ville en interface du domaine public et, a contrario, de préserver les cœurs de parcelles à usage domestique. Elles s'avèrent particulièrement efficaces pour guider la ville déjà constituée à accepter de se densifier raisonnablement en limitant les vues, les pertes d'ensoleillement et autres promiscuités, etc.

Après analyse, leur limitation aux seules voies existantes pourrait en effet constituer un frein aux opérations de renouvellement urbain et reconquêtes de friches en ne permettant pas aux opérateurs de proposer une nouvelle organisation des parcelles prévoyant par exemple des bâtiments articulés autour d'une nouvelle voirie de désenclavement. A titre d'illustration, l'opération en cours du Clos d'Ivoy II (entre les rues Moreau et des Oseraies) a été réalisée sur ce modèle.

Dans ce contexte, Orléans Métropole émet un **avis favorable** à cette proposition en limitant toutefois son application aux parcelles suffisamment importantes, dont la superficie reste à expertiser, pour recevoir des voiries structurantes sans que leur domanialité soit nécessairement publique.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

- Plusieurs règles imposent des reculs (par ex : l'orientation « façade de Loire » avec un recul de 5m) alors que les bandes de constructibilité sont calculées à compter de l'alignement. Elles pourraient être calculées à compter du recul obligatoire. Les résidences de l'Orléanais sont propriétaires de parcelles sur le quai Madeleine, donc directement concernées par l'application de ces règles.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation complète la précédente en ce qu'elle questionne l'application des bandes de constructibilité du PLU en cas de recul obligatoire.

Le PLU d'Orléans impose en effet plusieurs type de reculs, liés par exemple à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Front de Loire » (5 m), aux linéaires boisés (10 m), etc. qui réduisent de fait la profondeur des bandes de constructibilité fixées à 15, 18 et 20 m selon les différentes zones à compter de l'alignement.

Dans la mesure où les bâtiments collectifs nécessitent au minimum une emprise de 15 m (soit la largeur de 2 places de stationnement, une voie de dégagement centrale et les parois), l'application conjointe de ces règles conduirait à rendre impossible la création de bâtiments collectifs.

Considérant que ces reculs obligatoires sont linéaires (il ne s'agit pas de reculs ponctuels), le calcul des bandes de constructibilité qui en résulterait génèrerait des implantations de constructions architecturalement homogènes et non pénalisantes entre parcelles voisines.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un avis favorable à cette proposition.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

- Le plan de velum sur cette même zone indique une hauteur maximale autorisée de 15m (18m dans le PLU actuel) alors que le site voisin de la tête Nord du pont de l'Europe en prévoit 28. Afin d'éviter une rupture de volume entre ces deux sites contigus, souhaitent qu'une réévaluation positive des hauteurs du quai de la Madeleine entre Tête Nord et Madeleine Rive de Loire soit étudiée.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Le site de projet de la « Tête Nord du Pont de l'Europe » est destiné recevoir une opération d'aménagement complète et à accueillir un bâtiment emblématique (la Cité Musicale) au débouché du pont. Les abords immédiats de cet espace sont également appelés à muter en accompagnement de ce projet dont les grandes caractéristiques sont en voie de définition.

Dans son avis sur le projet de PLU d'Orléans, l'Etat a émis deux réserves pouvant impacter directement ce site ; la première demandant la mise en concordance du plan de vélum avec les dispositions de la ZPPAUP / SPR et la seconde demandant d'apprécier l'extension de l'OAP « Front de Loire » jusqu'au site de la « Tête Nord du Pont de l'Europe ».

Dans ces conditions, et bien que cet avis ait été émis hors des délais fixés par l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme, Orléans Métropole propose que la question des hauteurs fasse l'objet d'un réexamen avec Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France préalablement à l'approbation du PLU.

Le commissaire enquêteur : avis favorable à ce réexamen.

- Propriétaires de parcelles situées au Nord-Est de la future ZAC des Groues (AD.0112, 3 rue Bénoni Gautier, sur lesquelles il est projeté de réaliser une opération de constructions en couture avec les bâtiments de la ZAC. Les règles de hauteur et bande de constructibilité risquent de générer des gabarits constructibles trop faibles pour assurer une liaison harmonieuse avec la ZAC. L'avant-projet en réflexion comprend un épannelage de constructions allant du R+1 à R+2+attique en interface de la ZAC. Souhaitent que les gabarits

constructibles du PLU soient mis en compatibilité avec ce projet lui-même cohérent avec la future ZAC.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

À cheval sur les communes d'Orléans et de Saint-Jean de la Ruelle, l'ancien terrain militaire des Groues est appelé à accueillir à terme un éco-quartier et fait actuellement l'objet de concertations avec le public. La parcelle AD 0112, propriété des Résidences de l'Orléans est située en lisière de cette future ZAC et incluse dans le périmètre de l'OAP qui la préfigure.

Pour l'heure, cette orientation d'aménagement et de programmation prévoit, au droit de cette parcelle, d'une part une voirie interne et d'autre part le développement « *d'une offre de logement aux typologies variées : du logement individuel proche du centre et de ses urbanités aux logements collectif de qualité avec vue sur le parc* » (OAP pages 57 à 59). A première analyse, les projets des Résidences de l'Orléanais et de l'éco-quartier des Groues semblent compatibles.

Orléans Métropole prend donc acte de l'existence de ce projet et émet un **avis favorable** au reclassement de ce secteur dans un zonage compatible avec les ambitions urbaines de la ZAC, **sous réserve** toutefois que lui soit présenté, avant l'approbation du PLU, ou à défaut du PLU Métropolitain (PLUM) en cours d'élaboration, un plan d'opération lui permettant de s'assurer précisément de la pertinence de cette modification.

Le commissaire enquêteur : avis favorable, en tenant compte de la réserve associée.

III – ORIENTATIONS – AMENAGEMENTS :

3-1 – Cœur de jardin – espace boisé classé :

Demande de suppression ou correction partielle de cœur de jardin :

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Il convient de rappeler en premier lieu que la création des cœurs de jardin répond à des critères permettant d'objectiver leur pertinence, au nombre desquels figurent : 1) la taille et la situation de l'ilot (plus ou moins grand et plus ou moins proche du centre), 2) son caractère mutable (foncier fragmenté entre plusieurs parcelles ou non), 3) ses capacités de desserte (ilot enclavé ou non), 4) son caractère plus ou moins naturel (sols artificialisés ou non, présence d'arbres, etc.).

La combinaison de ces différents critères permet ainsi de définir les espaces pouvant muter sans difficulté de ceux qui, en cas de construction, altèreraient significativement les qualités paysagères du site (biodiversité, ilot de fraîcheur, etc.) ainsi que les conditions de vie des habitants bordant l'ilot (promiscuité, vues diverses, difficultés d'accès, etc...).

- Mme. **Véro. LECLERC (OM4D – SM.1.L)**, demande la suppression partielle du cœur de jardin sur la parcelle DI0341 (but de le rendre accessible à la construction),

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette demande concerne la parcelle DI0341. Après réexamen, il s'avère que cette parcelle est partiellement concernée par un cœur de jardin de faible superficie sur sa partie Nord et est directement accessible au Sud par la parcelle DI00402.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un avis favorable à la réduction de ce cœur de jardin vers la limite séparative Nord sans toutefois supprimer la zone de contact arborée entre les parcelles DI0088 et DI 00341.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

- **M. Benoit CHAMPILOU (OM.3.D)**, au nom de l'indivision familiale, demande la sortie de zone cœur de jardin ou leur modification selon croquis annexé, sur l'ensemble des parcelles 706, 707, 759, 763 et 919.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette demande concerne les parcelles AB0706, 0707, 0759, 0763 et 0919 et porte sur la suppression quasi-totale des deux cœurs de jardin qui les grèvent. Il convient de rappeler que ces cœurs de jardin ont été créés en 2013 et n'ont pas évolué depuis.

L'attention de la Ville d'Orléans a été attirée d'une part sur le recours en annulation de la vente et d'autre part sur des travaux menés dans ce secteur en méconnaissance des règles du PLU en vigueur (travaux de déboisement notamment et installation de caravanes).

Sur le plan des règles d'urbanisme, ces terrains sont desservis uniquement par une venelle intitulée « sentier » répondant difficilement aux exigences du SDIS quant aux conditions de desserte incendie et de raccordement aux réseaux primaires. Les données dont Orléans Métropole dispose confirment également le caractère non imperméabilisé de ces terrains qui représentent les derniers espaces de jardinage domestique traditionnels du secteur des venelles d'Orléans et qui proposent à leur échelle, des espaces d'aménité et d'accueil de la biodiversité ordinaire en ville.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un avis défavorable à cette demande mais propose toutefois d'étudier la réduction du cœur de jardin à proximité des bâtiments existants permettant ainsi d'augmenter leurs capacités d'extension / réhabilitation, sous réserve de l'avis des services de secours quant aux conditions de desserte « incendie ».

Le commissaire enquêteur : avis en accord avec celui de la municipalité.

- **M. Anatole HARVAUX (OM.6.D)**, demande d'étudier la possibilité du désenclavement du cœur d'îlot de ses parcelles CS 10, 182, 237, 238, 239, 240.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Le quadrilatère formé par les rues Eugène Descamps, Faubourg de Bourgogne, Jousselin et le quai du Roi présente en son centre des espaces non urbanisés de l'ordre 1.5 hectares, uniquement arborés sur la partie Nord.

La Ville d'Orléans a diligenté il y a plusieurs années une étude sur l'ensemble de ce secteur jusqu'au pont Thinat.

Celle-ci a notamment mis en évidence les difficultés de desserte des parcelles centrales et la quasi-impossibilité de leur raccordement sur la rue du Faubourg de Bourgogne en état proche de saturation et sur la rue Jousselin (un emplacement réservé a été supprimé suite à l'enquête publique de l'élaboration du PLU en 2013).

A partir de ce constat, Orléans Métropole propose **d'étudier** avec le Conseil Départemental les éventuelles capacités de desserte à partir du site de l'ESPE, dont il est propriétaire et qui est destiné à être vendu, sans que cela conduise toutefois à remettre en cause le cœur de jardin situé sur la partie Nord des parcelles.

En effet, Orléans Métropole n'est pas opposé au principe qu'une nouvelle organisation des parcelles lui soit proposée, prévoyant des bâtiments articulés autour d'une voie de desserte résidentielle. A titre d'illustration, l'opération en cours du Clos d'Ivoy II (entre les rues Moreau et des Oseraies) a été réalisée sur ce modèle.

Le commissaire enquêteur : avis favorable à cette étude, dans le respect superficiel du cœur de jardin dans ce secteur.

- Mme. **Laury VALIN (OM.10.D)**, souhaite une réduction d'environ 230m² de cœur de jardin, afin de permettre l'édification de leur résidence principale, sur leur parcelle grandement impactée. De plus, la construction projetée serait majoritairement végétalisée.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette demande concerne la parcelle CE0251 et consiste à implanter une construction en 2^e rideau de la rue du Nécotin. Le cœur de jardin proposé répond aux critères fixés par la ville.

De taille intermédiaire (les capacités constructives sont assez faibles), il présente un espace central non imperméabilisé (jardin) et est partagé entre plusieurs parcelles voisines. Son désenclavement ne semble pouvoir être réalisé qu'en procédant à l'abattage d'arbres d'ornement sur la rue du Nécotin et la création d'une allée d'une trentaine de mètres.

D'autre part, le projet joint à la demande indique une implantation de la construction au milieu du cœur de jardin, ce qui en réduit significativement l'intérêt. Il doit enfin être signalé que ce projet a préalablement fait l'objet d'un sursis à statuer pour ce motif.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un avis **défavorable**.

Le commissaire enquêteur : ce projet de construction recouvre partiellement le cœur de jardin local mais semble comporter une végétalisation d'importance sur l'immeuble, de nature à atténuer les conséquences négatives. Si la demande de permis de construire est

antérieure aux dates de réunions relatives à l'information effective de la révision du PLU, je suggère de reconsidérer cette observation.

- **M. Ahmed PERVEZ (Orl.3.Ob)**, demande la suppression du Cœur de jardin sur sa parcelle CE 381 afin de faire construire une maison végétalisée.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette demande concerne le 1097 de la rue des Prateaux et porte sur la construction d'une habitation en deuxième rideaux. A l'instar de la demande précédente, le cœur de jardin présente une taille modeste et un espace central non imperméabilisé, partagé entre plusieurs parcelles riveraines.

Ses capacités constructives sont faibles et sa desserte ne peut être assurée qu'au prix d'une allée à aménager contre la maison actuelle.

Enfin, le projet consisterait à implanter une construction nouvelle dans un espace de plus ou moins 27 m entre deux constructions existantes soit au centre du cœur de jardin, ce qui le remettrait totalement en cause.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un avis **défavorable**.

Le commissaire enquêteur : effectivement cette parcelle est située dans un ensemble pavillonnaire où la suppression du cœur de jardin entrainerait aussi celle de l'ensemble des parcelles voisines. Avis défavorable.

- **M. Vincent LIGER (OM.13.D)**, demande le déclassement d'une partie supplémentaire de la parcelle CR0117 et attenantes et le non classement en espace boisé classé des parcelles CR0279, 0280 et 0281, les arbres présents ne le justifiant pas (photos à l'appui).

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation comprend deux demandes et concerne les parcelles CR0117, 0279, 0280, 0281 et 0282. Pour mémoire, un permis d'aménager a été délivré sur ces parcelles le 21 juillet 2017 prévoyant la réalisation de 4 lots à bâtir desservis par un passage commun. Cette autorisation fait actuellement l'objet d'un recours contentieux.

La première demande porte sur le déclassement partiel du cœur de jardin sur les parcelles CR0117, 0118 et 0282. Lors de la concertation préalable à l'arrêt de projet du PLU, Orléans Métropole a accepté de modifier le périmètre du cœur de jardin sur la parcelle CR0118 afin de permettre une modification du permis d'aménager et notamment la simplification de la voie de desserte interne. La modification du cœur de jardin a été réalisée.

Sans autre justification du bien-fondé de cette nouvelle demande de réduction du cœur de jardin, Orléans Métropole émet un avis **défavorable**.

La seconde demande porte sur le déclassement de l'espace boisé classé situé à l'Ouest de la parcelle et classé en cœur de jardin par le PLU actuellement en vigueur. La servitude de cœur de jardin diffère de l'Espace Boisé Classé (EBC) en ce que l'abattage des arbres n'est juridiquement pas interdit même

s'il poursuit intrinsèquement cet objectif. Déclasser l'EBC reviendrait à autoriser l'abattage des arbres alors même que le permis d'aménager en cours de validité en prévoit le maintien.

Enfin, l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « 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, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements ». La présence ou la qualité des boisements ne constitue donc pas la seule justification permettant de procéder à un classement EBC.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un avis **défavorable**.

Le commissaire enquêteur : avis défavorable également.

- **M. Jean-Pierre NEUVILLE (OM.22.D)**, propose la suppression du cœur de jardin de la parcelle CR031, 10 rue Henri Lavedan pour pouvoir construire une piscine et une annexe couverte de panneaux solaires pour la chauffer, sans avoir à couper les arbres,

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette demande porte sur la parcelle CR0131 sise 10, rue Henri Lavedan. Le règlement du PLU dispose actuellement à l'article UJ.1-6 : « *Au sein des cœurs de jardin* » sont admis (...) les extensions des constructions existantes, la création d'annexes, de type abris de jardin, etc., dans la limite de 25 m² d'emprise au sol, la création de piscine, ainsi que les aménagements liés : locaux techniques, dispositifs de mise en sécurité, etc. ».

Sous réserve des dimensions de l'annexe projetée, Orléans Métropole considère donc que le projet mentionné est **compatible** avec le projet de PLU.

Le commissaire enquêteur : sans avis, devant les possibilités offertes.

- **M. Jean-Pierre NEUVILLE (OM.23.D)**, propose la suppression de la contrainte de cœur de jardin sur la parcelle CS.OO34 – 94 rue du fg. de Bourgogne, pour pouvoir couvrir les parkings aériens en panneaux solaires et ainsi répondre par anticipation à la directive européenne en terme d'économie d'énergie.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation porte sur la parcelle CS0237 sise 94, rue du Faubourg de Bourgogne et concerne le même cœur de jardin que celui évoqué à l'observation OM.6.D. La parcelle présente un bâtiment collectif sur rue et un parking aérien sur cour, vraisemblablement gagné sur un ancien parc arboré.

Dans la mesure où cet espace de stationnement a été créé antérieurement à l'élaboration du PLU en 2013, il ne répond pas à la réglementation d'urbanisme actuelle. Cette situation ne peut toutefois pas justifier la suppression du cœur de jardin d'autant que les ombres portées des grands arbres situés au Sud de ces places ainsi que du collectif en R + 2 + combles altèreraient très fortement les rendements énergétiques de cette opération et la rendent de ce fait peu plausible.

Au contraire, il est préconisé, à l'avenir, de remplacer le revêtement de ces places par un revêtement drainant afin de répondre aux enjeux de ruissellement et d'assainissement du territoire métropolitain ainsi que d'arborer ces places, telles que le prévoit l'article UJ.III-2-2 du PLU pour contribuer à réduire l'effet « ilot de chaleur » des stationnements sur bitume.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un avis défavorable.

Le commissaire enquêteur : avis défavorable.

- M. **Jean-Pierre NEUVILLE (OM.24.D)**, demande la suppression de la contrainte de cœur de jardin sur la parcelle CR.0351, 3 rue de l'Orbette, pour permettre l'extension de l'unité protégée de la maison de retraite Saint Joseph.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette demande concerne les parcelles CR00389 à 0393, CR0348 et 0351. Pour mémoire, les deux cœurs de jardins dont la suppression est demandée ont été institués en 2013 et n'ont ensuite pas fait l'objet d'une remise en cause.

Comme évoqué à l'observation OM.22.D, les servitudes de cœur de jardin ne s'opposent pas à la réalisation d'extensions, définies par le lexique du règlement (page 130) comme un « *Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal. Une extension, au sens du présent règlement ne peut excéder 50 % de l'emprise au sol du bâtiment existant* ».

Le bâtiment actuel présente une emprise d'environ 2 400 m² permettant ainsi la réalisation - sous couvert de données plus précises - d'environ 1 200 m².

Sous réserve des dimensions de l'extension projetée, Orléans Métropole considère donc que le projet mentionné est compatible avec le projet de PLU.

Le commissaire enquêteur : sans avis en raison de l'extension compatible, sans restreindre la superficie du cœur de jardin.

- M. **Jean-Mathias BOUILLY (E.3.Ob)**, demande que sa parcelle CK.532 ne soit pas classée en cœur de jardin.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation porte sur la parcelle CK0532 sise 60, rue du Onze Novembre. Lors de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLU, Orléans Métropole a accepté de réduire le cœur de jardin initialement projeté afin de permettre la réalisation d'une construction sur cette parcelle. Cette réduction a bien été portée sur les plans soumis à l'enquête publique.

Orléans Métropole considère donc que cette demande a été satisfaite.

Le commissaire enquêteur : sans avis.

Demande de classement ou augmentation en cœur de jardin :

- Mme. M. **Jean-Claude CHOLLET (Orl.4.Ob)**, parcelle 96, 25 quai de Prague, demandent le classement de leur propriété en cœur de jardin, s'intégrant dans une zone arborée.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation porte sur le 25, quai de Prague. Les données dont Orléans Métropole dispose indiquent la présence d'une arrière-cour très arborée, sans capacité de desserte et aux capacités constructives quasi-inexistantes.

Bien que conduisant à créer un cœur de jardin de taille réduite et ne concernant qu'une parcelle, Orléans Métropole émet un **avis favorable** à la proposition de ce propriétaire de sanctuariser son jardin au travers des prescriptions graphiques du PLU.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

- **Anonyme -(O.2.L)**, approuvant les cœurs d'ilots entre rue Xaintrailles et fg. Saint Jean, propose la possibilité de les étendre vers les 35, 37, 39 et 41 rue Xaintrailles.

- **Inconnu : (O.8.Ob)**, souhaiterait plus d'espaces verts publics dans les quartiers Dunois Madeleine, tout en élargissant encore plus les cœurs d'ilots verts entre les rues Xaintrailles et Saint-Jean.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Ces deux observations portent sur les cœurs de jardin compris dans le quadrilatère formé par les rues rue Faubourg Saint Jean, Coulmiers, Xaintrailles et le boulevard de Châteaudun.

Le projet de PLU prévoit la création de deux nouveaux cœurs de jardin dans cet espace. Les extensions demandées consistent en réalité à créer deux cœurs de jardin supplémentaires de taille très réduite ne semblant pas satisfaire aux critères préalablement fixés.

Toutefois, Orléans Métropole n'est pas favorable, par principe, à instituer de nouveaux cœurs de jardin à l'issue de l'enquête publique (hors demande 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 émet un avis **défavorable** mais **propose de réintégrer** cette remarque dans la concertation préalable du PLU Métropolitain.

Le commissaire enquêteur : avis défavorable, dans la mesure où l'on ne peut assimiler la qualité des observateurs avec les parcelles considérées.

- Mme. **Emilie BIGOT (OM.17.D)** demande le classement en cœur de jardin les espaces situés en fond de parcelles (le long du fg St Vincent entre rue de Bel Air et de la Claye).

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation porte sur le cœur de jardin situé entre les rues de la Claye, du Faubourg Saint Vincent, Pierre 1^{er} de Serbie et Albert Laville.

Si la création du cœur de jardin répond déjà positivement à la demande, Orléans Métropole n'est toutefois pas favorable, par principe, à l'étendre à l'issue de l'enquête publique (hors demande 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 émet un avis défavorable à cette extension mais propose de réintégrer cette remarque dans la concertation préalable du PLU Métropolitain.

Le commissaire enquêteur : avis défavorable, sauf si le ou les propriétaires en font la proposition.

- M. **Jérôme BARET (E.1.L)**, demande le maintien et l'extension de la zone où figure sa parcelle « BX.0095 ».

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation porte sur la parcelle BX095 et demande le maintien du projet de cœur de jardin, tel que proposé par le projet de PLU. En effet, dans le cadre de la concertation préalable à l'arrêt de projet du PLU, Orléans Métropole a donné une suite favorable à cette demande et n'envisage pas de nouvelle modification de cet espace.

Orléans Métropole considère donc que cette demande a été satisfaite.

Le commissaire enquêteur : sans avis.

Classement/déclassement arbres remarquables - espace EBC :

- Mme. **Béatrice OLANIER-RIALLAND (O.4.L)**, demande le déclassement partiel EBC sur sa parcelle « AI 762 » pour raison d'évaluation de report semblant erronée.

- Mme. M. **DUMERAIN (O.5.L)**, demande identique à celle-ci-dessus dont l'aboutissement positif leur permettrait une extension de leur habitation.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation porte sur l'Espace Boisé Classé (EBC) situé sur la partie Nord de la rue du Faubourg Madeleine au droit de la résidence des Beaumonts. Les demandeurs font valoir qu'un certificat d'urbanisme délivré sous la réglementation du Plan d'Occupation des Sols (avant 2013) et mentionnant une surface de 1 200 m² prévaut sur la prescription graphique portée sur les plans du POS puis du PLU.

Or, s'il est admis qu'il existait une incohérence entre la surface du POS de 1982 et le métré de cette même surface par ce même document, il convient d'indiquer d'une part que c'est bien la surface de la prescription graphique sur plan qui prévaut sur l'information indicative donnée par le certificat d'urbanisme et d'autre part que le PLU approuvé en 2013 a mis un terme à cette incohérence en ré-instituant un EBC à 1515 m².

A l'heure actuelle, les bâtiments existants sont tous compris en dehors de cet espace boisé classé et le projet de PLU soumis à l'enquête publique est sans incidence sur ce périmètre.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un avis **défavorable**.

Le commissaire enquêteur : avis défavorable, compte tenu de l'argumentation exposée par la Municipalité.

- Mme. **LACOMBE (E.2.Ob)**, de 4 arbres remarquables situés sur sa parcelle DH.0045, deux sont mourants et mériteraient leur déclassement (rue du Clos Rozé).

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation porte sur la parcelle DH0045 sur laquelle la Ville d'Orléans a examiné un projet de bâtiment collectif contrarié par la présence de ces arbres protégés.

En premier lieu, le projet de PLU prévoit les mesures de gestion liées à l'état sanitaire des arbres protégés. En effet, l'article UJ.I-6 dispose « Dans le périmètre de protection d'un arbre sont admis : les coupes et abattages d'arbres justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens et qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, suivi par une replantation ». Ainsi, le classement ou le déclassement d'un arbre ne peut être seulement justifié par son état sanitaire mais par un motif d'urbanisme.

Toutefois, l'analyse du site indique que seuls les arbres situés à proximité du domaine public - formant un coude - sont visibles. Ils qualifient l'entrée du site et offrent une coupure « verte » dans le front de la rue.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un avis **favorable au réexamen** du classement des arbres les moins visibles, situés en recul de la rue du Clos Rozé.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

- M. **Julien VASSE (OM.18.D)**, le classement des arbres remarquables est à réévaluer : exemples, rue Louis Joseph Soulas (3 arbres à déclasser – n'apparaissant pas dans l'OAP correspondante), entrée du grand cimetière (arbre méritant classement), 6b. rue du Clos Rozé (3 arbres à déclasser en front de rue ; 1 n'existe plus, 2 en mauvais état),

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation porte sur plusieurs sites du territoire d'Orléans. Les trois arbres protégés restants (sur 21 arbres initialement) de la rue Louis Joseph Soulas, sont en effet compris dans le périmètre de l'opération de renouvellement urbain « Bel Air » portée par la CDC Habitat et faisant à ce titre l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée (OAP sectorielle 3, page 31).

Si ces arbres ne sont en effet pas mentionnés dans ce document, leur conservation reste tout à fait compatible avec le plan-guide de l'orientation d'aménagement.

D'autre part, les observations de la CDC Habitat (OM.21.D) confirment la compatibilité du maintien de ces arbres avec le plan général de l'opération d'aménagement qui propose in fine l'intégration de deux d'entre eux dans une parcelle privée.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un avis défavorable.

S'agissant des voiries d'entrée du grand cimetière, sur lesquelles est implantée un sujet en effet intéressant (conifère de type cèdre) visible, Orléans Métropole émet un avis favorable au classement de cet arbre qui se trouve être situé sur son propre domaine public.

S'agissant enfin des arbres du 6 bis, rue du Clos Rozé, la position d'Orléans Métropole a été formalisée à l'occasion de l'observation E.2.Ob précédente.

Le commissaire enquêteur : avis en accord avec la réponse Municipale.

3 – 2 - Demande d'étude sur la constructibilité de parcelles :

- M. **Anatole HARVAUX (OM.7.D)**, propriétaire des parcelles DR 711 et 715, demande d'étudier la possibilité d'aménager le PLU, afin de permettre leur constructibilité : terrains en friche et proches du « Comet »,

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation porte sur la zone d'activité commerciale des « Chèvres Noires » faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Pour mémoire, cette zone est située à l'Ouest de la D2020 jusqu'aux limites communales et entre les rues Basse Mouillère et Motte Minsard. Elle s'est urbanisée à la fin des années 1980 par des opérations successives, au gré des opportunités foncières. Sur sa partie Nord, les conditions de desserte en matière d'état des voiries, de lisibilité du jalonnement, de modes de déplacements doux et d'aménagements paysagers n'y sont pas favorables et les deux sorties Nord vers la rue Basse Mouillère restent problématiques.

Dans ce cadre, l'OAP vise à définir et à encadrer, à l'occasion de futures opérations de réaménagement ou d'extension, les conditions de fonctionnement pérennes de cette zone.

Les terrains DR0711 et 0715 faisant l'objet de cette demande sont constructibles au titre du PLU sous réserve toutefois du respect du Plan de Prévention du Risque d'Inondations qui s'oppose à la création de logements dans ce secteur particulièrement inondable et de l'OAP qui définit notamment les conditions de desserte des terrains.

En effet, ces terrains sont situés sur la pointe Nord de la zone et une sortie directe par le carrefour RD2020 - rue Basse Mouillère n'est pas envisageable pour des motifs évidents de sécurité publique et de fluidité de la circulation automobile (application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme dont l'application est indépendante du PLU).

Ces précisions **n'appellent pas d'évolution du PLU** à l'issue de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur : sans remarque particulière à ajouter.

- Mme. **Oriane LE ROY LIBERGE (OM.14.D)**, propose d'étudier le classement des parcelles « AH 281 » et « AH 748 » pour partie – superficie de 3985m² aux 90-94 rues du Fg. Saint Jean.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation porte sur le terrain de la Chambre de Commerce et d'Industrie situé au 90-94, rue du Faubourg Saint Jean sur lequel un projet de recyclage de friche est engagé.

Les caractéristiques actuelles du projet font état d'un réaménagement complet de l'espace proposant une liaison Nord Sud et permettant à terme de desservir le tènement foncier de l'Ecole de Commerce et de Gestion appelé également à muter. Des bâtiments de logement accompagnent cette liaison dans la profondeur de la parcelle dont la dimension (de l'ordre de 4 000 m²) autorise en effet un réaménagement intégral du site.

Dans la mesure où le zonage « UF » est principalement adapté au linéaire des faubourgs mais peu compatible avec une opération de reconquête de friche économique, il est proposé de maintenir le premier front bâti en « UF » afin de garantir l'homogénéité architecturale de cet axe et de reclasser le cœur de parcelle en zone « UJp ».

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un avis **favorable** au reclassement de ce site en secteur de projet.

Le commissaire enquêteur : avis favorable aux zonages proposés par la municipalité.

3 - 3 – Projet de construction et d'aménagement du secteur du Sanitas :

Opposition :

- M. **Bernard JUTTEAU (O1.Ob – O.13.Ob2)**,
- M. **Joseph GIMENEZ (O2.Ob)**,
- M. **Denis CANU (O3.Ob)**, Pdt. élu du syndic du Laurentin,
- M. **Michel BOUCHAUD (O4.Ob)**, membre du conseil syndical du Square de l'Europe,
- M. **Jean-Albert MISSERI (O.5.Ob – O.10.Ob – O.12.Ob)**, membre du conseil syndical de « la closerie des Marronniers »,
- Mme. **Michèle BERNADAT (O.6.Ob – O.11.Ob)**,
- M. **Alain DUFLON (OM.5.D)**, membre CCQ Ouest,

- M. **Pierre BOISTARD (O.7.Ob)**,
- M. **Serge LETRICOT (O.1.L)**, rédacteur du collectif du Sanitas,

Contestent le projet de constructions d'immeubles dans la zone UB, au Sud du faubourg Madeleine pour raisons :

- environnementale ;
 - d'espaces boisés ou arborés inscrits en zone constructible (parcelle AM680 pour partie),
 - d'arbres centenaires à conserver et qui seraient mutilés sur le plan racinaire, malgré les assurances données : une évolution est possible par rapport au projet original (cf. site de la Reine Blanche),
 - le « quid » de la coulée verte Madeleine/Loire prévue,
 - disparition de la biodiversité et de la faune locale,
- densité urbaine ;
 - quartier déjà très urbanisé, il présente un habitat individuel où le projet casserait l'harmonie,
 - projet déraisonnable et incompréhensible car il englobe des terrains privés dont les propriétaires ne sont pas vendeurs (ex : Laurentin, SCI Cornette),
- de circulation – stationnement :
 - les infrastructures actuelles de desserte sont déjà insuffisantes pour le trafic local. La rue du Sanitas est étroite, stationnement anarchique dans la rue du Baron, difficultés de circulation entre ces deux voies et rue Drufin, sans compter le flux supplémentaire futur du site de la Reine Blanche,
 - une photo est jointe pour étayer ce fait (O.13.Ob2),

Préconisent ou demandent :

- la prise en compte de l'urgence climatique et écologique (décret voté à l'Assemblée Nationale le 27/06/2019,
- l'application des lois en vigueur sur l'écologie pour atteindre l'objectif neutralité carbone à l'horizon 2050,
- le maintien en zone verte, rendre les zones boisées inconstructibles et respecter la charte de l'arbre urbain d'Orléans, protéger la petite faune et les oiseaux,
- l'harmonisation des paroles et des actes (Métropole, Scot, AUAO) pour une application réelle sur le terrain,
- être consulté à tous les stades de l'aménagement pour avis,
- la requalification de la rue du Sanitas,
- une rue du Baron libre de tout stationnement entre Drufin et les quais pour un flux plus fluide avec déplacement des places handicapés qui ne se justifient plus à cet endroit,
- respect de la charte édictée par la ville en 2009,
- la qualification en espace boisé classé (selon l'art. 130 du code de l'urbanisme) et l'organiser comme les deux autres parcs voisins,
- l'organisation d'une étude d'impact généralisée du projet d'urbanisation du site Sanitas incluant aussi les deux espaces verts voisins.

Certains admettent une urbanisation pavillonnaire de huit à dix logements « écologiques », avec matériaux ad hoc.

Approbation :

- Mme. **Oriane LRL (OM.17.D)** ayant assisté à une réunion publique sur ce site, trouve que le projet présenté est architecturalement superbe, entouré de deux grands parcs assez peu fréquentés. Il conserve les arbres, permet l'accessibilité à vélo, voiture et piéton sécurisé. Pas la peine de garder un no man's land ouvert à tous vents squatté par des sdf et lieu de dépôts sauvages.

- Mme. **Christine OLLIVIER – SEMDO (OM.16.D)**, rappelle au préalable que ce sont les règles du PLU d'Orléans qui sont soumises à l'enquête publique et non le projet lui-même qui fait l'objet de sa propre concertation publique.

Le quartier Madeleine compte de nombreux parcs habités avec les résidences « Les Beaumonts » au Nord, « Le Laurentin » à l'Est, le « parc St Laurent ou bien la résidence Madeleine ». Les parcelles AM 10, 18, 680, 538 et 539, à l'état de friche, présentent le même potentiel sur des formes urbaines bien plus modestes.

Le caractère verdoyant du site n'est pas dénaturé dans un ensemble d'espaces boisés, profitant de tous les équipements et infrastructures, permettant de construire des logements tout en limitant le tout automobile et en optimisant les réseaux existants.

Ce projet, mené de longue date est porté avec le souci du respect du site et des riverains.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Les observations portées à l'enquête publique concernent le site dit du « Sanitas » composé pour l'essentiel d'un terrain de 9 300 m² appartenant à la Ville d'Orléans situé entre la rue du Faubourg Madeleine et la rue du Sanitas.

En première approche, le projet prévoit la réalisation de 2 bâtiments R + 2 étages + attique, 3 maisons individuelles, la conservation au maximum des arbres existants, une voie de desserte interne à partir du Faubourg, pouvant éventuellement desservir les résidences existantes, ainsi qu'une coulée verte.

Il convient de rappeler que les caractéristiques précises de ce projet relèvent de la seule compétence de la Ville d'Orléans et qu'Orléans Métropole n'est en définitive appelée à se prononcer que sur la fixation des règles d'urbanisme, réduites, au vu des contributions du public, à l'institution ou non d'un Espace Boisé Classé au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme ou de toute autre servitude administrative rendant inconstructible cette parcelle en vue de protéger les végétaux qui s'y trouvent.

C'est donc sur cette seule dimension du projet qu'Orléans Métropole fonde son avis.

En premier lieu, Orléans Métropole souhaite faire valoir que, précédemment saisie en vue de la création de plusieurs cœurs de jardin, elle s'est montrée par principe défavorable, à instituer de nouvelles servitudes à l'issue de l'enquête publique, privant potentiellement les propriétaires et personnes intéressées de moyens d'expression permettant de faire valoir leur droit, et qu'il n'y a pas lieu en ce cas d'opérer différemment.

En deuxième lieu, l'analyse de ce secteur et de ses abords immédiats indique la présence de plusieurs espaces verts protégés par le PLU : promenade des quais de Loire, Parc Anjorant (8 097

m²), Parc Peteau (4 604 m²) ainsi que six espaces boisés classés à moins de 300 m et qu'il bénéficie déjà d'une bonne protection du patrimoine arboré.

En troisième lieu, les quelques justifications du public en faveur de l'institution d'un Espace Boisé Classé portent davantage sur l'opposition à un projet que sur les qualités intrinsèques de ce lieu et les éléments techniques fournis viennent même contredire l'opportunité d'un tel classement (Cf. observation O.9.Ob suivante).

En quatrième lieu, Orléans Métropole s'est très sérieusement attaquée aux questions du dérèglement climatique et le PLU d'Orléans comptera à terme 330 espaces de cœurs de jardin conçus pour maintenir des îlots de fraîcheur. En qualité de ville centre, Orléans se doit également de lutter contre l'émission des gaz à effet de serre notamment liée à l'étalement urbain et à l'allongement des déplacements.

Pour ce faire, elle doit proposer une densification raisonnable des espaces les lieux les mieux desservis. Le site du Sanitas se trouve à environ 100 - 150 m de la station de tramway des Beaumonts.

Il est en effet situé dans la « ville des proximités », concept développé par le Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur de la Métropole, qui vise à développer en priorité le territoire dans ses espaces présentant une offre large de services quotidiens pour tous (écoles, commerces, maisons de retraite, etc.).

En conséquence de quoi, Orléans Métropole émet un **avis défavorable** à l'institution d'un Espace Boisé Classé ou de toute autre servitude administrative ayant la même finalité et préconise la poursuite de la concertation juridiquement facultative mais de nature à lever les ambiguïtés et incompréhensions dont l'enquête publique a semble-t-il été le catalyseur.

Le commissaire enquêteur : il est vrai que ce secteur a rapidement fait l'objet d'une polémique relative au projet immobilier sur ce site. La contestation générale porte principalement sur le nombre d'unités logement envisagées dans un cadre arboré. La circulation automobile sera rendue difficile en raison de la desserte par la rue du Sanitas, voie déjà étroite et sans possibilité d'aménagement. Le secteur est d'accès peu aisé par les rues du Baron et Drufin. Il est à noter que cette voirie (Drufin) deviendra prochainement le support partiel d'un îlot immobilier du site de la Reine Blanche lors de sa livraison. Avis réservé.

3 – 4 - Espaces verts :

- M. **Jean-Albert MISSERI (O.9.Ob)**, joint un document qui caractérise l'espace Sanitas, incluant les parcs Anjorant et Peteau et donc, comme chacun d'entre eux, bénéficiant des droits et reconnaissance d'un espace boisé classé, ainsi qu'un relevé des obligations administratives à respecter dans le cas d'un projet de construction.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation réitère sinon complète les observations O.5.Ob - O.10.Ob - O.12.Ob déjà formulées et s'attache à justifier le caractère d'espace boisé classé du site du Sanitas.

Orléans Métropole renouvelle l'avis précédemment formulée mais note que le document joint par le demandeur pour justifier sa position, indique paradoxalement :

« Le Parc du Sanitas ne peut être vraiment considéré comme tel. C'est un espace où l'on retrouve quelques arbres et un peu de pelouse, mais c'est la seule végétation présente. (...) Ce parc jouxte le Relais Orléanais, lieu d'accueil de personnes sans-abris. Ces personnes vont parfois vivre dans le parc même, dans des tentes ou des abris de fortune. Des produits illicites circulant parfois entre ces personnes donne une mauvaise réputation à cet espace, et de ce fait les habitants ne traversent que très peu ce parc, qui en plus n'est pas particulièrement attrayant ».

Le commissaire enquêteur : sans remarque sur l'évidence naturelle présentée par ce document annexé à l'observation.

3 – 5 – Orientations/Aménagements :

- M. **Ronald BOUTARD (OM.2.D), (Orl.1.L), (OM.12.D)** manifeste son inquiétude et s'oppose au projet de PLU sur le site du Champ de l'Echo, dont la voie structurante se dirigeant vers Semoy, traverse sa propriété et l'emplacement de son pavillon, d'autant que d'autres alternatives peuvent être envisagées.
- **MAIRIE de SEMOY (OM.6.L)** M. le Maire considère qu'il y a d'autres solutions permettant de desservir ce secteur tout en désenclavant le Sud en limite des deux communes, souhaitant la prise en compte de la délibération du 06 mai 2019.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Ces deux observations portent sur le même site et expriment des demandes similaires.

A l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation du site du Champ de l'Echo, Orléans Métropole a étudié la possibilité à long terme de créer un maillage structurant permettant de relier la Commune de Semoy à la Fosse Bénate et pouvant par ailleurs relier la ZAC du Champ Prieur par des espaces actuellement vierges. Cette réflexion présentée à la commune de Semoy s'est matérialisée par un plan-guide d'Orientation d'Aménagement et de Programmation définissant un faisceau sur lequel les constructions nouvelles ne seraient pas autorisées afin de ne pas obérer cette éventuelle desserte nouvelle.

Orléans Métropole prend acte des observations portées à l'enquête publique et émet en conséquence un avis favorable à la modification de l'OAP tendant à la suppression de toute orientation sur le territoire de Semoy et à modification de la desserte du Champ de l'Echo par une voirie terminée en « raquette ».

Le commissaire enquêteur : avis défavorable au tracé qui pourrait amener à la destruction de l'immeuble en cause.

Le secteur mérite cependant un développement sous forme de maillage métropolitain, sans avoir à terminer cette voirie par une raquette, ce qui me semble tout à fait réalisable par consensus communautaire.

- M. **Julien VASSE (OM.18.D)** architecte, fait part des remarques concernant :

• L'OAP n°2 façades de front de Loire :

- art.2.1 – il est fait mention à des retraits obligatoires en espace vert ou par effet de socle. Il semble important de laisser la possibilité de construction à l'alignement si les mitoyens sont à l'alignement pour assurer la continuité du front bâti,
- art.2.2.3 – supprimer l'obligation de toitures à 2 pentes à 35° en ardoise pour les constructions nouvelles : des bâtiments à toit plat ont été construits et s'intègrent bien aux fronts de Loire,
- art.2.5.4 – supprimer la référence aux couvertures en ardoise, avenue de Trévisé,

d'une manière générale, cette OAP est en doublon avec le règlement de la ZPPAUP,

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Bien que portant sur des règles relativement différentes (reculs, toitures, matériaux), ces demandes font l'objet d'une observation commune d'Orléans Métropole qui rejoint par ailleurs celle formulée à l'occasion de l'observation OM.7.L1 (les Résidences de l'Orléanais).

En effet, dans son avis sur le projet de PLU d'Orléans, l'Etat a émis deux réserves impactant directement les quais d'Orléans. La première demande concerne la mise en concordance des règles du PLU (dont l'OAP « Front de Loire ») avec les dispositions de la ZPPAUP.

La seconde réserve invite à apprécier l'opportunité d'étendre l'OAP « Front de Loire » jusqu'au site de la « Tête Nord du Pont de l'Europe ».

Dans ces conditions, et bien que cet avis ait été émis hors des délais fixés par l'article R.153-4 du Code de l'Urbanisme, Orléans Métropole propose que cette question fasse l'objet d'un **examen** conjoint avec Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France préalablement à l'approbation du PLU.

Le commissaire enquêteur : avis favorable pour lever ces réserves.

• L'OAP n°3 site Bel Air :

- art.1.2 – cité ouvrière Emile Zola ! concerne plus la conservation du patrimoine qu'une OAP. Ne devrait-il pas figurer à la ZPPAUP, en supprimant cet article de l'OAP ?

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Bel Air », évoquée plus en détail en réponse à l'observation OM.21.D, poursuit l'objectif de requalifier la partie septentrionale de la 2^e ceinture des boulevards d'Orléans en accompagnement de projets déjà réalisés (extension des Laboratoires Servier, résidence intergénérationnelle de l'œuvre Jeanne d'Arc, résidentialisation des Tours Münster) et à venir (complexe nautique « l'O »).

Pour ce faire, elle active deux leviers d'intervention complémentaires : le premier portant sur la requalification de l'îlot de la CDC Habitat qui marque négativement le quartier et le second sur la mise en lumière des atouts patrimoniaux méconnus du secteur à travers la préservation de la cité Emile Zola relativement homogène et bien conservée.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un **avis défavorable** à la suppression des mesures de préservation de la Cité Emile Zola.

Le commissaire enquêteur : sans commentaire particulier, mais rejoint l'avis Municipal.

- Art.2 – les prescriptions, principes et plan-guide : il est indiqué que les hauteurs absolues des constructions ne pourront dépasser celles du bâtiment leur faisant face. Cette règle semble opportune pour les rues Eugène Vignat et le bd. Guy Marie Riobé à l'échelle du quartier, mais pas pour la rue Emile Zola, face à des bâtiments anormalement bas (R+1). Il faut supprimer cette obligation pour cette rue.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

En complément de l'observation précédente, Orléans Métropole fait valoir le principe développé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU d'Orléans visant à créer des coutures urbaines entre les constructions et éviter les ruptures brutales de formes. Ce postulat invite à équilibrer les fronts bâti des rues mais ne s'oppose pas à la réalisation de gestes ponctuelles justifiés (cônes de vue, angles marqués, etc...), ce que l'OAP n'admet pas dans sa rédaction actuelle.

Comme évoqué à l'observation OM.21.D, Orléans Métropole a émis un avis favorable au principe d'ajuster l'OAP « Bel Air » compte tenu des évolutions de ce projet en voie de conception, sous réserve cependant que lui soit présenté, avant l'approbation du PLU, le plan d'aménagement, dont l'ensemble des évolutions sera à apprécier en détail.

En réponse à cette observation, Orléans Métropole propose **d'examiner** à cette occasion la question des hauteurs contextuelles et des émergences ponctuelles qui pourraient être autorisées.

Le commissaire enquêteur : sans remarque particulière.

- Bandes de constructibilité : telles que définies dans les règlements aux articles « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » semble adapté aux petites parcelles et non aux grandes car il n'est fait référence qu'à la distance à l'alignement/ à l'espace public. Il serait préférable de calculer les bandes de constructibilité à partir des reculs obligatoires imposés par d'autres règles du PLU (linéaires boisés, façade de Loire, alignements...) et, lorsque le projet prévoit une voie structurante, même privée, la bande pourrait être calculée à compter de ce nouvel alignement.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation rejoint l'observation OM.7.L1. La réponse est identique.

Les bandes de constructibilité du PLU d'Orléans poursuivent l'objectif de développer la Ville en interface du domaine public et, a contrario, de préserver les cœurs de parcelles à usage domestique. Elles s'avèrent particulièrement efficaces pour guider la ville déjà constituée à accepter de se densifier raisonnablement en limitant les vues, les pertes d'ensoleillement et autres promiscuités, etc.

Après analyse, leur limitation aux seules voies existantes pourrait en effet constituer un frein aux opérations de renouvellement urbain et reconquêtes de friches en ne permettant pas aux opérateurs

de proposer une nouvelle organisation des parcelles prévoyant par exemple des bâtiments articulés autour d'une nouvelle voirie de désenclavement. A titre d'illustration, l'opération en cours du Clos d'Ivoy II (entre les rues Moreau et des Oseraies) a été réalisée sur ce modèle.

Dans ce contexte, Orléans Métropole émet un **avis favorable** à cette proposition en limitant toutefois son application aux parcelles suffisamment importantes, dont la superficie reste à expertiser, pour recevoir des voiries structurantes sans que leur domanialité soit nécessairement publique.

D'autre part, le règlement du PLU d'Orléans impose plusieurs type de reculs, liés par exemple à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Front de Loire » (5 m), aux linéaires boisés (10 m), etc. qui réduisent de fait la profondeur des bandes de constructibilité fixées à 15, 18 et 20 m selon les zones à compter de l'alignement.

Dans la mesure où les bâtiments collectifs nécessitent au minimum une emprise de 15 m (soit la largeur de 2 places de stationnement, une voie de dégagement centrale et les parois), l'application conjointe de ces règles conduirait à rendre impossible la création de bâtiments collectifs.

Considérant que ces reculs obligatoires sont linéaires (il ne s'agit pas de reculs ponctuels), le calcul des bandes de constructibilité qui en résulterait générerait des implantations de constructions architecturalement homogènes et non pénalisantes entre parcelles voisines.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un **avis favorable** à cette proposition.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

- Les hauteurs autorisées : pour mieux accompagner la densification des zones urbaines, réexaminer les hauteurs autorisées dans les quartiers constitués (par ex. Dunois) pour se caler davantage aux hauteurs avoisinantes, dans la mesure où les immeubles existants présentent un nombre de niveau peu important mais pour des hauteurs d'étage courant plus élevées que les normes actuelles. Par ailleurs le nouveau PLU supprime la sur-hauteur de 6m autorisée pour les attiques et toitures en pente sans remonter les hauteurs du plan de velum. Il serait souhaitable soit de retrouver ponctuellement cette possibilité en la limitant à 3m, soit de rehausser les hauteurs définies dans le plan de velum.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Le PLU en vigueur prévoit dans leur article 10 la possibilité de déplafonner les hauteurs des constructions de manière ponctuelle pour différents motifs liés aux formes des toitures. Cet article souple autorisait, sous le contrôle d'un coefficient d'occupation des sols, des formes urbaines variables sur une même parcelle, suivant la sensibilité de l'architecte en charge de les concevoir, du contexte de l'opération, etc.

La suppression des COS par la loi ALUR n'a plus permis de contrôler ces dépassements ponctuels qui sont désormais devenus systématiques et le projet de PLU s'est précisément fixé l'objectif de rééquilibrer les droits à construire en traduisant les COS en gabarits.

Cette conversion a entraîné la suppression des dépassements de hauteur (+6 m) qui ne se justifient plus et la refonte complète du plan de vélum.

Dans ce contexte, Orléans Métropole émet un **avis défavorable** à la réintroduction des dépassements de hauteur mais propose de **réexaminer**, dans le quartier Dunois cité dans la demande, les hauteurs du plan de vélum fixées par analogie des constructions existantes et vérifier ainsi la présence d'éventuelles anomalies.

Le commissaire enquêteur : sans remarque.

- Faire préciser que les dimensions relatives aux locaux déchets définies et prescrites au PLU, le sont à titre indicatif, sous réserve de validation par le service concerné.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Le règlement du PLU d'Orléans est prescriptif et les projets doivent être conformes aux valeurs de surface obligatoire des locaux déchets même lorsque, exceptionnellement, un projet peut nécessiter une surface moindre par son programme.

Au vu des difficultés récurrentes d'entreposage et de remisage des bacs sur le territoire d'Orléans, cette disposition conservatoire vise à s'assurer de l'effectivité de ces locaux en inscrivant cette obligation dans les dispositions réglementaires du PLU.

Certes, ce choix réduit la souplesse d'appréciation du service instructeur des autorisations d'urbanisme mais garantit en revanche la disponibilité d'un local dédié à cet usage.

Dans ce contexte, Orléans Métropole émet un **avis défavorable**.

Le commissaire enquêteur : sans remarque sur l'avis Municipal.

- La règle d'imposer des locaux vélos à partir de 2 logements créés dans le nouveau PLU ne devrait pas s'appliquer aux maisons individuelles, d'autant plus si elles possèdent des garages.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

En premier lieu, il convient de rappeler que cette obligation de création de locaux cycles ne s'impose aux constructions individuelles que lorsqu'elles sont réalisées de manière groupées et ne concerne donc pas la construction d'une maison individuelle par un particulier.

A partir de deux logements, le règlement du PLU impose en effet plusieurs règles métriques en matière de stationnement des véhicules et notamment 11.5 m² par automobile (5 m x 2.3 m) ainsi qu'une surface de locaux cycles suivant les caractéristiques du programme (article III-3-6). Toutefois, le règlement du PLU n'impose pas de local autonome et les surfaces des garages peuvent être comptabilisées au titre de cette obligation dès lors qu'elles sont égales ou supérieures à la somme des surfaces de stationnement obligatoires (surfaces des places automobiles + surfaces nécessaire à la remise des cycles).

Cette explication **n'appelle pas d'évolution du PLU** à l'issue de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur : sans remarque.

- Vues latérales au-delà de la bande de constructibilité : la règle du retrait de 6m lorsque la façade comporte des baies donnant sur une limite mitoyenne ne devrait pas s'appliquer, lorsque la baie donne sur une clôture opaque ou occultante.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Introduite à l'occasion de la présente procédure, cette règle de recul vise à s'assurer d'une implantation organisée des constructions nouvelles et des extensions en deuxième rideau du front bâti et ne s'impose donc qu'au-delà des bandes de 15, 18 et 20 m évoquées précédemment.

Après analyse de la demande, il semble possible d'assouplir légèrement son application à l'aide de règles contextuelles portant sur la présence en limite séparative d'un mur mitoyen ou d'un mur pignon à condition que ces baies s'inscrivent dans le profil de ce mur.

Aussi, Orléans Métropole émet un **avis favorable** de principe à cette demande.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

- Mme. **Christine AUBERT, CDC Habitat (OM.21.D)** souhaite apporter des modifications à l'OAP n°3 site « Bel Air » de nature à agrémenter ce secteur, accompagné de schémas actuel/proposition.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

L'ilot dit « Bel Air », situé dans le prolongement de la rue du même nom, est constitué d'un tènement foncier de l'ordre de 2,2 hectares délimités au Nord / Nord Est par la voie SNCF « Orléans - Vierzon », à l'Est par la rue Eugène Vignat, au Sud le boulevard Guy-Marie Riobé et à l'Ouest par la rue Emile Zola.

Il est en outre traversé par la rue Louis Joseph Soulas, incorporée en 2008 dans le domaine public. Urbanisé dans le prolongement du lotissement « Gare » dans les années 1959-1960, cet ensemble immobilier a été conçu dans l'esprit des « grands ensembles » et représente une forme d'idéal de la reconstruction d'après-guerre.

Victime du temps, ce parc immobilier est devenu désuet, peu adapté aux besoins d'aujourd'hui, énergivore. La présence d'amiante, entre autres sujets, rendant impossible sa réhabilitation, la démolition de ce patrimoine a été envisagée au profit d'une réécriture urbaine complète permettant ainsi de mieux connecter cet espace à son environnement.

Fort de ce constat, la CDC Habitat s'est rapprochée de la Ville d'Orléans et d'Orléans Métropole pour étudier le devenir de ce site, ce qui a conduit, à l'issue de concertations préalables, à la rédaction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les observations portées à l'enquête publique concernent des évolutions programmatiques de ce projet de renouvellement urbain portant notamment sur :

- 1) les hauteurs des constructions à édifier en remplacement des tours R + 12 et R + 9 qui qualifient négativement ce site bénéficiant pourtant d'une situation très favorable aux portes du centre-ville d'Orléans ;

- 2) les dispositions du plan-guide de l'OAP (élargissement de chaussée, marquage d'angles, reculs avec paysagement, etc. ;
- 3) diverses évolutions programmatiques concernant indirectement le PLU.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un **avis favorable au principe** d'ajuster l'OAP compte tenu des évolutions du projet en voie de conception, **sous réserve** toutefois que lui soit présenté, avant l'approbation du PLU, le plan d'aménagement, dont l'ensemble des évolutions sera à apprécier en détail.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

IV – ZONES DE PROTECTION DU PATRIMOINE (ZPPAUP) :

- Mme. **Frédérique JESSET (OM.20.D)**, propose la protection de trois maisons traditionnelles 70, 72, et 74 fg. Madeleine. Du début du 20^{ème} siècle, elles forment un ensemble homogène témoignant du passé du faubourg et peuvent être retenues comme éléments constituant le paysage, avec le 68 et 68 ter qui ferment l'angle avec la rue Porte Dunoise.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Parmi les différents faubourgs orléanais, le Faubourg Madeleine est sans conteste celui qui a connu le plus de mutations (opération des Beaumonts, Madeleine Rive de Loire, passage de la 2^e ligne de tramway, création de poches de stationnement, etc...). L'arrivée de la cité musicale sur le site de la Tête Nord du Pont de l'Europe doit également donner un nouvel élan à la partie Ouest de cet axe.

Dans ce contexte, la préservation, au titre d'éléments de paysage, de quelques ensembles immobiliers emblématiques de l'histoire du quartier semble un témoignage intéressant.

Si la Métropole est favorable, par principe, à préserver le patrimoine d'Orléans, elle n'est **pas favorable** en revanche à la création de nouvelles servitudes administratives à l'issue de l'enquête publique (hors demande faite par les propriétaires), privant ainsi les propriétaires et personnes potentiellement intéressées de moyen d'expression permettant de faire valoir leurs droits.

Cependant, après une analyse du bien-fondé de cette demande et de l'architecture de ces constructions homogènes et bien conservées, Orléans Métropole **propose de verser à la concertation préalable** du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain cette proposition.

Le commissaire enquêteur : sans remarque.

- M. **Jean-Claude PASCAL (OM.26.D)**, signale quelques omissions et inexactitudes concernant la ZPPAUP « Centre-ville », (pièce 6.1.4.). Sur la liste des édifices protégés au titre des monuments historique (p.15) et le plan s'y rapportant (p.16) ne figure pas l'hôtel dit « du Roi » 10 rue du Cloître-Saint-Aignan, rue des Quatre-Fils-Aymon. Cependant il figure sur la carte p.129. Autre erreur concernant les maisons aux 3, 5, 7 rue des Quatre-Fils-Aymon : elles sont aussi en rouge alors qu'elles sont de construction assez récente (1961 et

1962). L'intérêt architectural concerne plutôt le 8 du Cloître Saint Aignan (16-17^{ème} siècle), mitoyenne de l'hôtel du Roi. Il lui semble que ces erreurs étaient déjà présentes dans l'actuel PLU.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

En application de l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat* », confiant ainsi le soin au PLU de contenir et mettre à disposition du public les servitudes relevant d'autres autorités et / ou de procédures distinctes.

Toutefois cette habilitation législative ne permet aux PLU de modifier le contenu de ces servitudes, y compris lorsque celles-ci comportent des erreurs ou inexactitudes.

C'est le cas de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) devenue Site Patrimonial Remarque (SPR) qui relève exclusivement du Code du Patrimoine.

Orléans Métropole doit donc déclarer cette demande hors champs de compétence de la procédure de révision du PLU d'Orléans.

Le commissaire enquêteur : sans remarque.

V - DIVERS :

Interrogations :

- **M. Nicolas GUILLEMAIN (OM.1.D)**, s'interroge sur le cœur de jardin zoné entre les rues de l'Ecale et du fg. Madeleine et sa réduction superficielle par rapport au PLU actuel. Surpris que ces zones ne soient pas plus précisément définies.

Pose également la question : quand une parcelle est partiellement classée en cœur de jardin, est-ce que la surface de ladite zone est prise en compte dans le % d'emprise de jardin est à conserver ?

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation porte sur les « cœurs de jardin » et comprend trois sous-sujets : 1) les modifications du « cœur de jardin » figurant sur les plans de zonage du PLU entre les rues du Faubourg Madeleine, Porte Dunoise et de l'Ecale, 2) les modes de représentation de cette prescription graphique et 3) le mode de calcul des « emprises de jardin » lorsque le terrain comprend également un « cœur de jardin ».

En premier lieu, le cœur de jardin évoqué a effectivement été légèrement réduit sur sa partie Sud. La présence d'un hangar de grande dimension en son centre a amené Orléans Métropole à réviser les contours de cette prescription graphique dans un souci d'équité entre les divers propriétaires. Il s'agit en effet de confier aux parcelles voisines des droits à construire davantage en profondeur des parcelles sans toutefois égaler ceux du hangar.

En ce qui concerne les modes de représentation et de mise à disposition des données graphiques du PLU, il convient d'indiquer que, si les plans de zonage « papier » sont généralement établis à l'échelle

du 2 000^e, les données informatiques sont accessibles sur le site Internet de la Ville d'Orléans et d'Orléans Métropole dans un format .pdf interopérable. Durant l'enquête publique, ces données ont également fait l'objet d'une mise à disposition du public sous forme SIG (Système d'Information Géographique) sur une application dédiée¹ (précision de l'ordre décimétrique). Enfin, les données du PLU approuvé feront l'objet d'un versement sur le géoportail de l'urbanisme en complément des publications actuelles.

S'agissant du mode de calcul des emprises de jardin (coefficient de biotope), les surfaces correspondantes aux cœurs de jardin, espaces boisés classés, surfaces du houppier des arbres protégés et linéaires boisés peuvent en effet être prises en compte. Cela traduit notamment la volonté de ne pas pénaliser les propriétaires fonciers ; ces prescriptions graphiques à vocation environnementale pouvant comptabiliser positivement au titre d'autres obligations du PLU.

Cette explication n'appelle pas d'évolution du PLU à l'issue de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur : sans remarque particulière.

- M. **Charles MERLIER (Orl.1.Ob)** s'inquiète sur le projet de certains promoteurs le long du bd. Marie-Stuart et leur emprise sur la zone verte (jardins, arbres), poumon du quartier.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Cette observation porte de manière précise sur l'intersection du boulevard Marie Stuart avec la rue du Faubourg Saint Vincent qui a déjà fait de remarques lors de la concertation préalable à l'arrêt du projet de PLU.

Dans son dispositif réglementaire, le projet de PLU répond à l'enjeu de densification de la Ville s'appuyant en premier lieu sur ses axes structurants dont le boulevard Marie Stuart qui a déjà commencé sa mutation mais également sur la préservation de formes urbaines homogènes de certains faubourgs dont la rue du Faubourg Saint Vincent et de ses fonds de parcelles « vertes ».

Ces deux objectifs peuvent entrer en conflit à certaines intersections de voiries et Orléans Métropole propose donc de procéder à quelques ajustements de zonage ponctuels dans ces carrefours, en tenant compte de la qualité des bâtis existants sur les faubourgs, des possibilités de mutation des boulevards et de la présence de zones vertes méritant d'être préservées.

Dans ces conditions, Orléans Métropole émet un avis favorable à expertiser davantage la situation décrite et apporter les corrections qui apparaîtraient nécessaires.

Le commissaire enquêteur : avis favorable.

- M. **Bernard JUTTEAU (O.13.Ob1)**, demande la possibilité d'un accès à la cour du 39 fg. Madeleine. Cet accès pourrait se faire entre le petit immeuble prévu le long du faubourg et le futur terrain du « relais Orléanais », si celui-ci reste sur ce terrain, ainsi qu'un accès à son

¹ <https://mapo.orleans-metropole.fr/portal/apps/webappviewer/index.html?id=c2793a5db7f848599ef816bb11476e27>

jardin par derrière, pour éviter de cisailer la circulation du tram et risque de collision avec les deux roues. Cette demande récurrente est annuellement renouvelée depuis 2007.

Observations d'Orléans Métropole (R.123-18 Code de l'Environnement) :

Orléans Métropole doit déclarer cette demande **hors champs de compétence** de la révision du PLU en ce qu'elle relève des simples autorisations de voirie et de la domanialité de la Ville d'Orléans. En revanche, Orléans Métropole peut toutefois préconiser que l'ensemble des flux de ce secteur soient étudiés et traités à l'occasion du projet du Sanitas.

Le commissaire enquêteur : sans remarque.

2 – 7 – 3 – Observations n'ayant pu être prises en compte :

- Un courriel d'Orléans Métropole du 12 juillet à 16h38, comportant quatre observations antérieures à la période d'enquête ou résultant de la concertation préalable, n'a pu être validé, après avis du Tribunal Administratif.
- Trois courriels n'ont pu être admis en raison de leur arrivée à l'issue du délai limite de 17h le 12 juillet (17h33 – 17h42 et 18h15).

Ces documents sont joints au présent rapport.

Fait à Orléans le 18 août 2019
Le commissaire enquêteur
Jean-Claude Hénault

Documents annexés :

- décision de désignation du commissaire enquêteur
- avis d'enquête publique
- publications de presse
- registres d'enquête publique
- certificats d'affichage et d'attestation de mise à disposition du dossier
- procès-verbal des observations recueillies, après enquête publique et courrier de réponse à ces observations
- observations non validées.

