CONTRIBUTION À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Fait à Olivet le 06/10/2026,

OBJET : MODIFICATION N°4 DU PLUm D'ORLÉANS MÉTROPOLE

À l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous sommes propriétaires, avec nos frères, cousins et neveux, des terrains et maisons situés rue de Bourges à Olivet, parcelle cadastrée section BC n°264, et BC n°265.

Ces terrains appartiennent à notre famille depuis plusieurs générations. La parcelle située au ** rue de Bourges appartenait notamment à nos parents aujourd'hui décédés. Nous représentons également, pour certains d'entre nous, nos oncle et tante, aujourd'hui en maison de retraite, propriétaires de la parcelle située au ** rue de Bourges.

En tant que propriétaires de longue date de ces terrains, nous souhaitons apporter notre contribution à l'enquête publique relative à la modification n°4 du PLUm d'Orléans Métropole et soutenir l'évolution des règles d'urbanisme permettant la réalisation d'un projet de résidence étudiante sur ces deux parcelles.

1. Une réflexion engagée avec la Ville sur l'avenir de ces terrains

Depuis plusieurs années, nous cherchons à faire évoluer ces terrains familiaux dans le respect de leur environnement et des orientations d'urbanisme de la commune.

Dans ce cadre, nous avons notamment rencontré les services de la Ville en avril 2024 afin d'échanger sur les possibilités d'évolution de ces parcelles.

Lors de ces échanges, il nous avait été indiqué que la création de nouveaux pavillons par division parcellaire n'était pas l'orientation privilégiée sur ce secteur.

Il nous avait au contraire été indiqué qu'un projet de logements collectifs, notamment sous la forme d'une résidence étudiante, pouvait être davantage adapté à la localisation de nos terrains et aux besoins du secteur.

Cette orientation nous a semblé particulièrement pertinente compte tenu de la proximité immédiate de la faculté d'Orléans-La Source et des transports en commun.

Nous avons donc poursuivi nos démarches dans cette direction, avec la volonté de permettre une évolution cohérente de ce foncier familial.

2. Le choix d'un projet de résidence étudiante

En novembre 2025, nous avons ainsi accepté de signer une promesse de vente avec la société MARIGNAN portant sur les deux parcelles.

Ce choix s'inscrit dans la continuité des réflexions engagées avec la commune.

Le projet de résidence étudiante nous paraît en effet particulièrement adapté à la situation de nos terrains.

Le foncier se situe à proximité immédiate du campus universitaire d'Orléans-La Source, qui regroupe de nombreux établissements d'enseignement supérieur.

Il bénéficie également d'une desserte importante par les transports en commun, notamment grâce à la ligne A du tramway et aux différentes lignes de bus desservant le secteur.

Les commerces, restaurants et services présents à proximité renforcent également l'intérêt de cette localisation pour une population étudiante.

La présence de la résidence étudiante Le Condorcet à proximité immédiate constitue par ailleurs un élément supplémentaire en faveur de cette destination. Cette résidence connaît, selon les informations dont nous disposons, une occupation complète et une demande importante.

Dans ce contexte, la création de logements étudiants sur nos terrains nous paraît répondre à un besoin réel du secteur et constituer une évolution cohérente de ce foncier.

3. Une demande de changement de zonage cohérente avec la vocation du site

Nos parcelles sont actuellement classées en zone UR4.

Nous souhaitons que les parcelles BC n°264 et BC n°265 puissent être intégrées à la zone UC2, afin de permettre la réalisation du projet de résidence étudiante.

Cette évolution nous paraît justifiée par les caractéristiques mêmes du site.

Le foncier ne se situe pas dans un secteur isolé ou destiné à rester à l'écart de l'urbanisation. Il s'inscrit dans un environnement déjà constitué, au contact de logements, d'activités, d'équipements, d'établissements d'enseignement supérieur, de commerces et de transports.

Il constitue par ailleurs un site particulièrement bien placé pour accueillir des logements destinés aux étudiants, puisqu'il se trouve à proximité immédiate de leur lieu d'études.

Le changement de zonage permettrait ainsi d'adapter le règlement à la vocation réelle et au potentiel de ce foncier, tout en favorisant une densification à proximité des équipements et des transports existants.

4. Une évolution du plan des hauteurs nécessaire à la réalisation du projet

Nous soutenons également la demande d'évolution du plan des hauteurs, afin de permettre une hauteur maximale de 15 mètres au point le plus haut du bâtiment / au faîtage.

Cette hauteur doit être comprise comme une hauteur maximale ponctuelle, et non comme une hauteur uniforme qui serait appliquée sur toute la longueur du bâtiment.

Nous demandons également que la hauteur à l'égout ne fasse pas l'objet d'une limitation spécifique.

Cette possibilité permettrait de concevoir un bâtiment dont la volumétrie serait adaptée à la configuration du terrain et à son environnement, tout en permettant une construction plus compacte.

Cette approche nous paraît préférable à une urbanisation extensive du foncier.

La possibilité de construire davantage en hauteur permet en effet de répondre au besoin de logements étudiants tout en conservant davantage d'espaces libres au sol.

La hauteur demandée doit donc être appréciée dans le cadre d'une démarche de densification maîtrisée, et non comme une volonté de construire au maximum des possibilités du terrain.

5. Une évolution du plan d'espaces verts permettant un projet équilibré

Nous soutenons également la demande visant à ramener le taux minimal de pleine terre de 75 % à 30 %.

La règle actuellement applicable limite fortement les possibilités de réalisation d'une résidence étudiante sur les deux parcelles.

Le taux de 30 % demandé permettrait néanmoins de maintenir une part significative du terrain en espaces non imperméabilisés.

Cette évolution doit par ailleurs être appréciée au regard des éléments végétaux existants que le projet prévoit de conserver.

En particulier, la bande boisée existante sera intégralement conservée en l'état.

Elle ne fera l'objet d'aucune construction, d'aucun aménagement ni d'aucune intervention.

De même, l'espace de boisement urbain et l'espace d'ornement seront conservés.

L'objectif n'est donc pas de supprimer les espaces végétalisés existants, mais de permettre une organisation équilibrée du terrain entre construction, espaces libres et espaces végétalisés.

6. Notre demande dans le cadre de la modification n°4 du PLUm

Au regard de l'ensemble de ces éléments, nous souhaitons que la modification n°4 du PLUm permette l'évolution des règles applicables à nos terrains afin de rendre possible la réalisation du projet de résidence étudiante.

Nous sollicitons ainsi :

- Le passage des parcelles BC n°264 et BC n°265 de la zone UR4 à la zone UC2 ;
- Une hauteur maximale de 15 mètres au point le plus haut / au faîtage, cette hauteur constituant une limite maximale ponctuelle et non une hauteur uniforme sur l'ensemble du bâtiment ;
- L’absence de limitation spécifique de la hauteur à l'égout ;
- La réduction du taux minimal de pleine terre de 75 % à 30 % ;
- Le maintien de l'absence de limitation spécifique de l'emprise au sol.

Nous souhaitons également que soient maintenus les éléments végétaux existants identifiés sur le site, notamment la bande boisée, l'espace de boisement urbain et l'espace d'ornement.

Cette évolution du PLUm nous paraît cohérente avec la localisation de nos terrains, avec leur environnement urbain et avec la vocation de logements étudiants qui avait été identifiée lors de nos échanges avec la commune.

En tant que propriétaires, nous souhaitons pouvoir faire évoluer ce foncier familial dans le cadre d'un projet qui nous paraît répondre à un besoin local réel, tout en restant cohérent avec les caractéristiques du site et en préservant ses principaux éléments paysagers.

Nous vous remercions donc de bien vouloir prendre en considération notre contribution et notre demande d'évolution du PLUm dans le cadre de la présente enquête publique.

Bien cordialement,