Olivet le 7/10/2026

Commentaires sur le projet de modification n°4 du PLUM d'Orléans

Habitant Olivet dans le secteur Sud-Est, je me suis attaché à examiner les deux OAP définies par la municipalité d'Olivet qui sont dans l'environnement proche de ma résidence à savoir l'OAP « la Fosse le Roi » et le Clos du Désert. Pour le reste, je laisse le soin aux riverains qui sont les plus concernés d'apporter leurs propres commentaires.

1. Impact du PLUM sur le quartier Est-Sud Est d'Olivet

Concernant les deux OAP précités, ceux-ci s'inscrivent dans l'environnement d'Olivet Est-Sud Est qui est une zone pavillonnaire délimitée au Nord par le Loiret et la rue de la Source et jouxtant au sud la ZAC du Moulin, un ensemble de résidences pour étudiants et la ZAC des Aulnaies. Dans ce secteur se situent déjà plusieurs projets d'urbanisation récemment réalisés, en cours ou programmés. Ces projets se situent rue de Lorette, rue du Moulin et rue de la Source. Ces projets comportent pour tout ou partie des logements dits « sociaux » qui s'ajoutent aux logements sociaux prévus dans les deux OAP précités. Des logements sociaux existent déjà au niveau du Clos de Lorette et de l'allée du Mercantour.

Le rattrapage en nombre de logements sociaux est évoqué par la municipalité d'Olivet. Il n'y aurait pas de remarque particulière sur cette volonté pour autant que cela ne se traduise in fine par un regroupement des dits logements sociaux sur un même secteur, par le fait qu'il existe des zones à urbaniser localement. On sait ce à quoi a abouti une telle politique de « concentration » et les problèmes inhérents toujours d'actualité aujourd'hui. En fait, les résidents de ce quartier d'Olivet ne veulent pas devenir une variable d'ajustement et une zone de transition entre le quartier d'Orléans la Source et le reste d'Olivet.

Pour cela et à titre d'information, il me parait nécessaire que la ville d'Olivet indique clairement la répartition des logements sociaux sur l'ensemble du bâti de la ville, logements existants ou à venir, qui permettrait de jauger la pertinence ou non des projets, en particulier des deux OAP prévus pour contenir 25 à 30% de logements sociaux. Ce quartier d'Olivet disposant déjà semble t'il d'un pourcentage « significatif» de logements sociaux par rapport aux autres quartiers, il me semble qu'il y aurait alors rupture de l'égalité des citoyens devant les charges publiques. (article 13 de la déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen qui exige une répartition équitable des charges publiques).

En l'état, la description relativement générale des deux OAP, les données techniques manquantes ne permettent pas de faire d'autres remarques moins générales si ce n'est sur les plans de circulation, le stationnement des véhicules ou le dimensionnement des réseaux qui devront être dimensionnés en conséquence.

- Le plan de circulation n'est que vaguement esquissé sachant que l'axe drainant du quartier restera la rue de Lorette vers les deux sorties que sont la rue de la Source et la rue de Bourges et qui sont déjà relativement chargées aux heures de pointe
- Le problème du stationnement ne peut pas se résumer à être au dessus de 0,5 place par habitation dans un secteur TPC (transport en commun en site propre), norme selon l'urbanisme de la Mairie d'Olivet sachant que le nombre de véhicules par foyer est probablement compris entre 1 et 2 unités. Le stationnement sauvage est un problème non négligeable pour la qualité de vie.

En résumé doivent être explicités :

- ✓ Le problème du **contrôle de la mixité des populations** et donc de la répartition des habitats au sein de la commune d'Olivet,
- ✓ Les questions techniques à approfondir comme le **plan de circulation, le stationnement public, les réseaux, le couvert végétal, les services** en rapport avec la densification à venir de la population.

2. Périmètre de l'OAP « la Fosse le Roi »

Enfin concernant le périmètre à proprement parler de l'OAP « la Fosse le Roi », de dernier a déjà été modifié par rapport à la première version du PLUM avec l'intégration de nouvelles parcelles débouchant sur la rue de Lorette. Il apparait que la réservation réalisée pour la future desserte de la zone lors de la création de l'allée du Mercantour (début des années 2000) est décalée vers le Nord-Ouest. Cette réservation se situe actuellement au Sud-Est de la ligne à haute tension existante (parcelle 1021). Son déplacement au Nord-Ouest de la ligne HT entraine un empiètement sur plusieurs parcelles dont celle portant le numéro 1022 qui a été complètement intégrée dans le périmètre de l'OAP. Ceci nécessiterait de démolir le bâtiment existant et amputerait totalement le terrain de la maison existante sur la parcelle 321.

Autre conséquence : l'abattage de grands arbres remarquables sur cette parcelle pour en planter (éventuellement) d'autres de l'autre coté ?

- ✓ l'accès à la zone « La Fosse le Roi » à partir de l'allée du Mercantour doit rester tel qu'il a été prévu initialement: l'impact sur l'existant sera réduit d'autant.

Dans le futur, la concrétisation des deux OAP devra faire l'objet au préalable d'une nouvelle enquête d'utilité publique dédiée sur la base de plans détaillés d'implantation des logements et voieries et sur la mise en œuvre des réponses aux questions exprimées ci-avant.

En pièce jointe : Fichier pdf : « Détails PLUM quartier Est Olivet »