Association « RIVERAINS CLOS DE LAPANTY »

** rue Lazare Carnot

45400 FLEURY LES AUBRAIS

Les règles du PLUM ne protègent plus le caractère historique et pavillonnaire du quartier Lazare Carnot-Joie-Arago-Danton (zone UGa dans le PLU de la ville de Fleury les Aubrais). La destruction de ce secteur est désormais inscrite dans les règles du PLUM : construction à 18 m en UP II, grignotage important de ce secteur par le projet Intérives, et même par la zone UF-1 (zone du Faubourg Bannier) sur le site historique de la vinaigrerie Martin Pouret et sur un autre site au nord de la rue Danton.

LE SECTEUR LAZARE CARNOT-JOIE : UN QUARTIER PAVILLONNAIRE HISTORIQUE MENACE

Le caractère historique et pavillonnaire du secteur Lazare Carnot-Joie est affirmé dans toutes les pièces du PLU de la ville de Fleury-les-Aubrais approuvé le 27 septembre 2018 et du PLUM arrêté au conseil métropolitain le 29 avril 2021 et soumis à enquête publique : PADD, OAP, règlements écrits et graphiques :

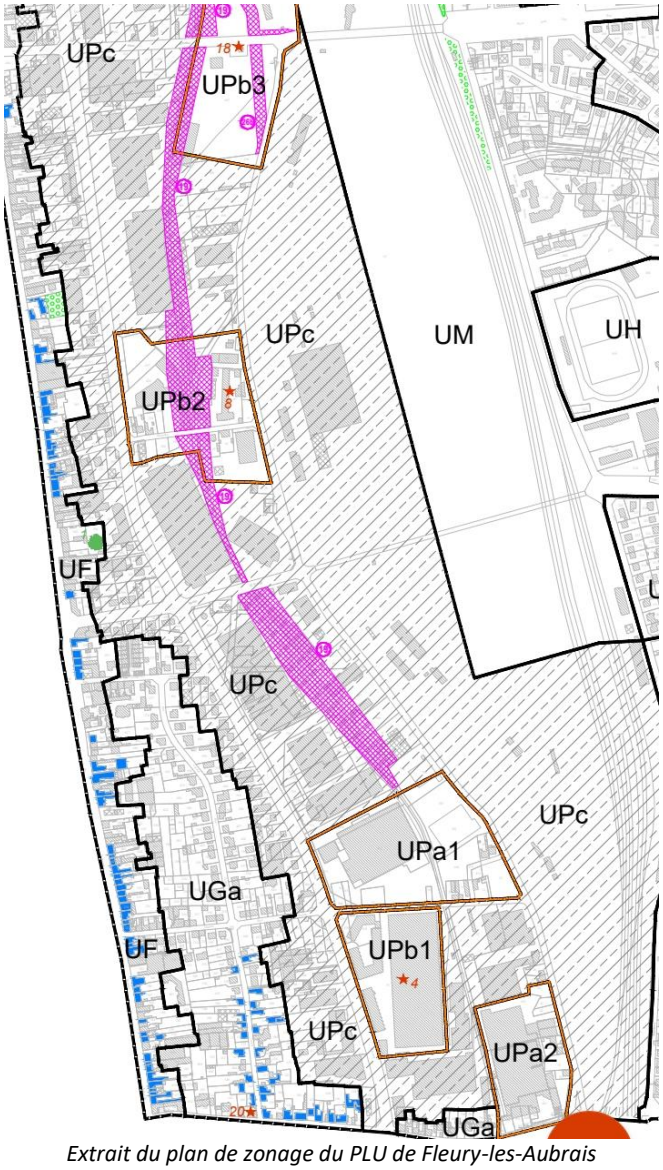
- Dans le règlement de la zone UGa du PLU Fleury-les-Aubrais, page 57 : « **tissu pavillonnaire historique des rue de Joie et Carnot datant de la fin du XIXème siècle-début du XXème siècle** ».
- Dans le règlement de la zone UF-1 du PLU de Fleury-les-Aubrais, juste à l'ouest de la zone UGa, pour le Faubourg Bannier, page 37 : « […] entrée de ville historique de la commune […] Le Faubourg Bannier constitue un des derniers noyaux historiques où se trouve encore des constructions faubouriennes du XIXème siècle-début XXème siècle ainsi que du bâti rural parfois plus ancien ».

Dans le projet de PLUM : voir OAP Patrimoine et la partie zoom sur le Faubourg Bannier, pages 53 à 65.Page 54, il est noté : « **Les rues A Gault puis Lazare Carnot situées entre les rues André Dessaux et le Faubourg Bannier fixent une interface de petites maisons et de jardins Belle époque, art-déco et de l'après-guerre ».**

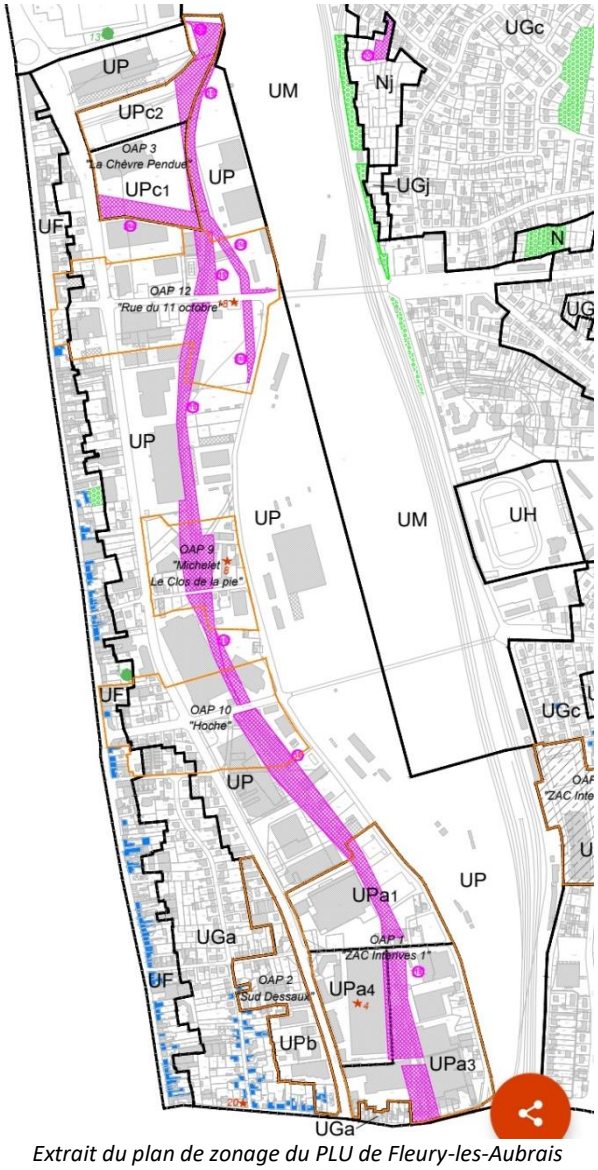
En effet, le secteur des rues de Joie, Lazare Carnot, Danton et Arago (zone UGa dans le PLU de Fleury-les-Aubrais et UR1 dans le projet de PLUM) est occupé par des maisons au maximum en R+1+combles aménagés, pratiquement jusqu'à la rue Dessaux.

Ce secteur est bordé à l'ouest par la zone UF du PLU (UF-1 dans le PLUM), zone historique du Faubourg Bannier avec des constructions en R+1+combles aménagés. La hauteur est limitée à 12 m dans le PLU de Fleury-les-Aubrais.

A l'est, ce secteur est bordé par une bande étroite (limitée à l'est par la rue Dessaux). Ce territoire est occupé par des commerces de faible hauteur, R+1, au maximum, et uniquement en bordure de la rue Dessaux. Cette bande étroite au nord de la rue Danton mesure par exemple 37m67 de profondeur au niveau de la parcelle AD 345 (au sud de la parcelle occupée par l'entreprise Roche Bobois).C'est encore plus étroit au niveau de la boulangerie Nadal (située à l'angle nord des rues Danton et Dessaux), de même qu'au nord de la rue de Joie. Jusqu'à la modification du PLU de décembre 2019, exécutoire en janvier 2020, la construction d'habitations était interdite dans cette zone. Cette zone était initialement la zone ULa avant d'être intégrée à la zone UP, en attente de projet, puis en décembre 2019, par le biais d'une modification du PLU, cette zone a été réglementée .Elle a été nommée UPb ou Sud-Dessaux ou OAP 2.



Extrait du plan de zonage du PLU de Fleury-les-Aubrais approuvé en 2018



Extrait du plan de zonage du PLU de Fleury-les-Aubrais modifié en 2019

LA MODIFICATION DU PLU DE FLEURY-LES-AUBRAIS DE DECEMBRE 2019 EXECUTOIRE EN JANVIER 2020 : UNE PREMIERE FRAGILISATION

Dans la zone UPb, cette modification a donc fixé les règles suivantes : possibilité de construire à 18 m, en limites séparatives sauf en fond de parcelle (retrait de 4 m), 0% d'espaces de pleine terre, 60% d'emprise au sol.

Avec cette modification, la bande étroite le long de la rue André Dessaux s'est agrandie aux dépens de la zone pavillonnaire historique UGa, en arrière de chez LIDL, jusqu'à la rue Carnot, entre la rue Danton et l'impasse des Vinautières, en incluant 9 maisons.

La maison située au 26 rue Carnot avait été laissée dans le secteur UGa. Elle était sans doute épargnée parce qu'elle date de 1885 selon l'inscription sur une pierre au-dessus de la porte.





Photographies du 26 rue Carnot – Maison datant de 1885

Cette bande étroite s'agrandit aussi, toujours aux dépens du secteur pavillonnaire, sur le côté nord de la rue de Joie, en prenant deux maisons classées.

La modification de décembre 2019 est passée complétement inaperçue. Ainsi, nous n'avons pas eu la possibilité d'exposer nos remarques

AVEC LE PROJET DE PLUM : LA SITUATION S'AGGRAVE

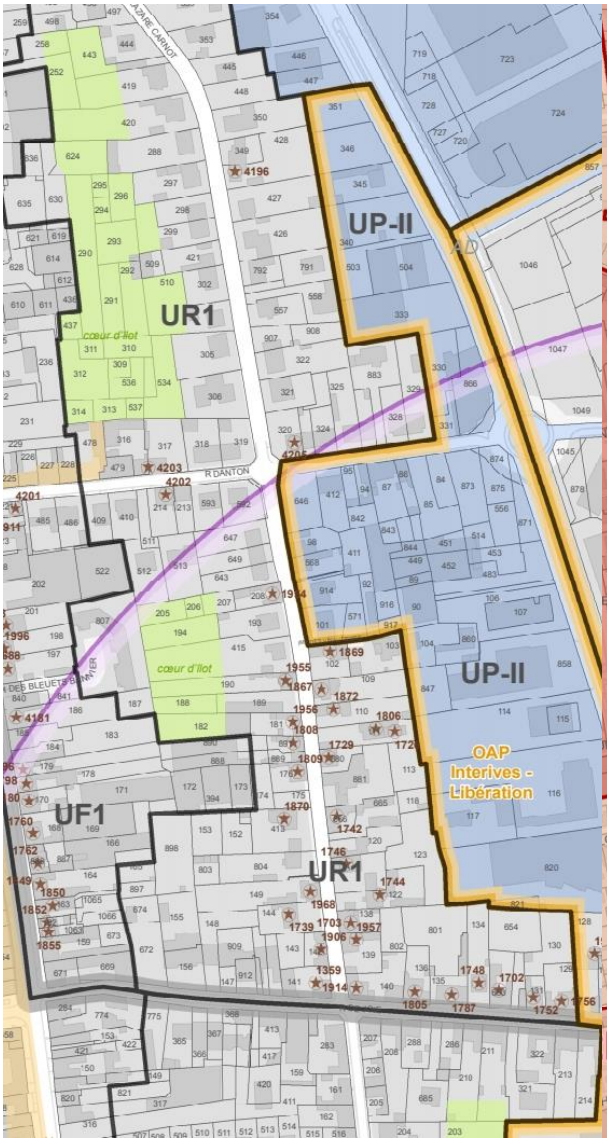
Avec le PLUM, la zone UPb ou Sud-Dessaux ou OAP II est nommée UP-II ou OAP Interives-Libération.

- Des destinations étaient interdites dans le PLU pour protéger le caractère historique et pavillonnaire de la zone UGa, par exemple : artisanat et commerce de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, bureau (secteur tertiaire et secondaire), salles d'art et de spectacles… Elles sont désormais autorisées dans le PLUM. Ainsi, ce sera plus simple pour ces « destinations » installées sur la rue Dessaux de s'étendre sur l'ancienne zone UGa. Cette nouvelle réglementation est catastrophique pour l'aspect historique et pavillonnaire du quartier.
- Sur le site historique de la vinaigrerie Martin Pouret, plusieurs parcelles à l'est du site (AD 888, 890, 172, 394, 173) et aussi au sud du site (AD 169,166 et une partie de AD 165 et 898) passent de la zone pavillonnaire et historique UGa (UR 1 dans le PLUM) à UF (UF 1 dans le PLUM), avec

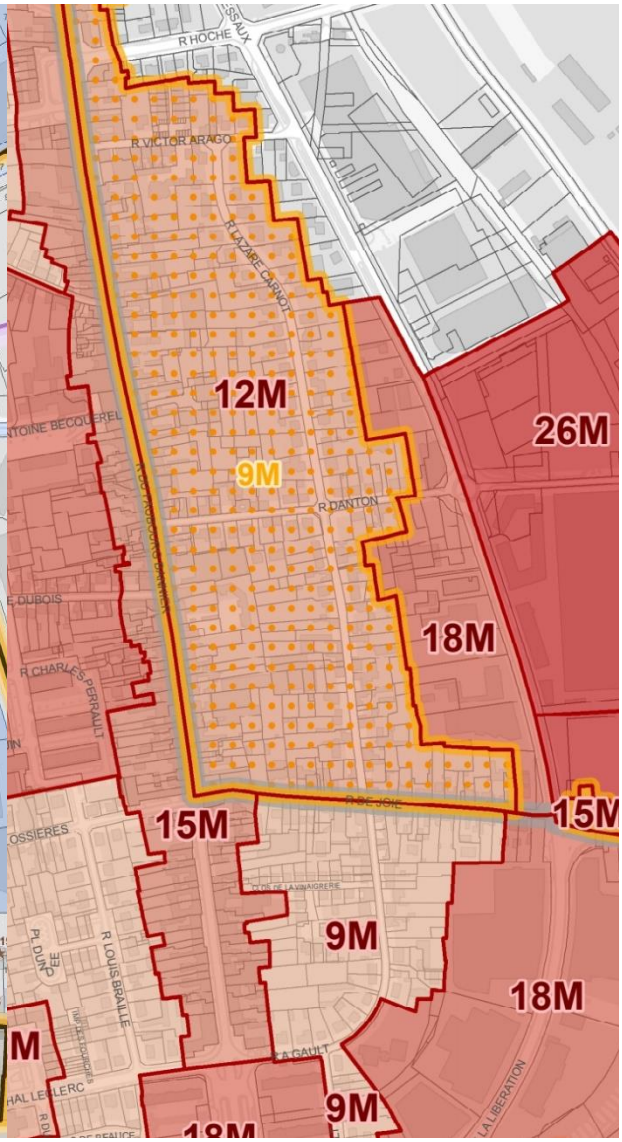
passage d'une emprise au sol de 35% à 70% et passage de 40% de surface de pleine terre à 10%.

- Au nord de la rue Danton,11 parcelles(AD 610,611,436,612,613,614,619,621,633,629 et une partie de AD 635) passent de UGa (UR1 dans le PLUM) à UF (UF 1 dans le PLUM) avec passage d'une emprise au sol de 35% à70% et passage de 40% de surface de pleine terre à 10%
- En arrière du supermarché LIDL (a priori les parcelles AD 874, 875, 556, 571, 873, 514, 453, 483, 54, 55, 451, 452, 543, 544, 449, 89, 90), la situation s'aggrave encore. La maison de 1885 au numéro 26 de la rue Carnot passe en UP II, de même que deux maisons anciennes, au fond de l'impasse des Vinautières. Au total, 12 maisons passent du secteur pavillonnaire historique au secteur de projet UP II .Ainsi, en plus, le secteur pavillonnaire et historique est pratiquement coupé en deux avec une partie nord et une partie sud.

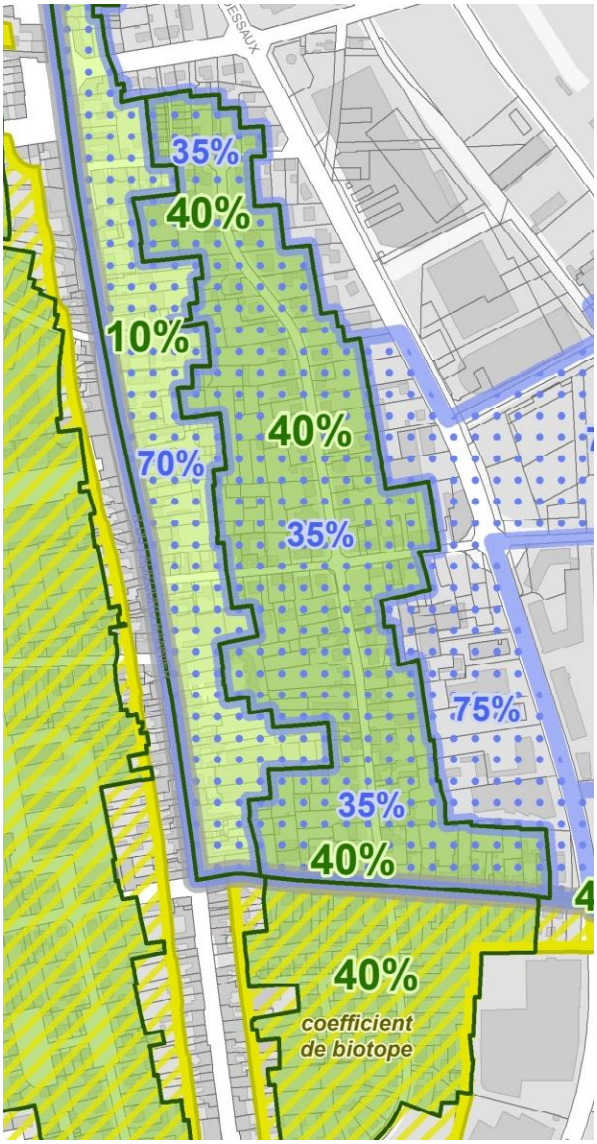
Dans le projet de PLUM, pour la zone UP II, l'emprise au sol passe de 60% à 75%, la surface de pleine terre reste à 0%.Les constructions sont possibles sur toutes les limites séparatives, même en fond de parcelle (dans le PLU il existait un retrait de 4 m, obligatoire).Dans la zone pavillonnaire et historique, voisine, l'emprise au sol est de 35% et la surface de pleine terre de 40%.



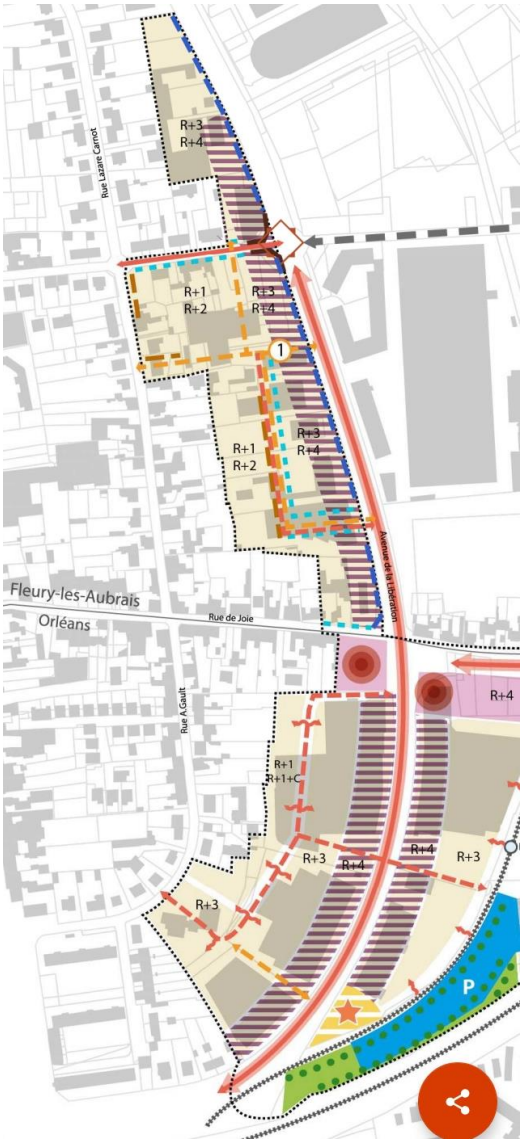
Extrait du plan de zonage du projet de PLUM



Extrait du plan des hauteurs du projet de PLUM



Extrait du plan des emprises au sol du projet de PLUM



Extrait de l'OAP Interives - Libération

MESURES NECESSAIRES POUR PROTEGER LE QUARTIER HISTORIQUE ET PAVILLONNAIRE

- Les destinations qui étaient interdites en UGa doivent rester interdites dans la zone UR-1 du PLUM. Les destinations interdites ne respectant pas à l'évidence le caractère historique et pavillonnaire de ce quartier.

- Trois maisons en arrière du supermarché LIDL (numéros 26, 28, 30 rue Danton construites sur les parcelles : AD 86, 87et 94) doivent être repérées, au titre de l'article L-151-19 du Code de l'Urbanisme, sur le plan de zonage puisque qu'elles sont notées dans l'OAP patrimoine du PLUM dans la catégorie « maison, villa XIXème siècle, Belle époque et Art déco » en page 64 (cf. extrait de plan ci-après). En effet les différentes pièces du document d'urbanisme doivent être cohérentes entre elles, comme le précise l'article L-151-2 du Code de l'Urbanisme et comme l'indique également l'OAP Patrimoine du PLUM elle-même (extrait de la page 26 : « […] *Les éléments repérés comme remarquables dans l'OAP Patrimoine font également l'objet d'un repérage au sein du dispositif réglementaire en tant qu'éléments bâtis remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments repérés*

dans le dispositif réglementaire ne peuvent être démolis ou dénaturés […] »). C'est aussi, une question de lisibilité des documents d'urbanisme.



30 rue Danton



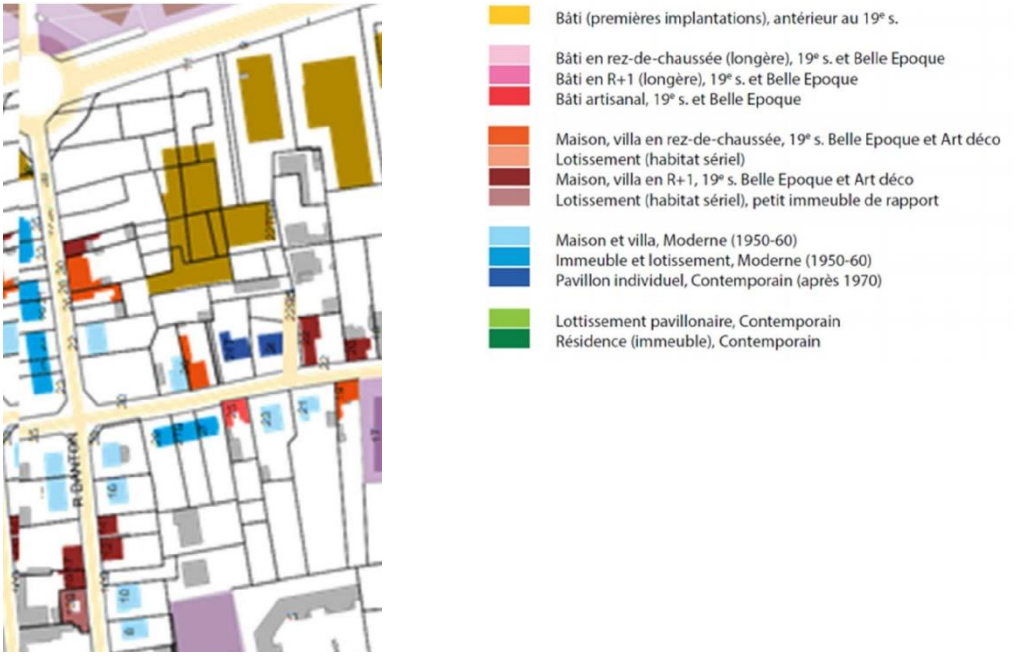
26 rue Danton



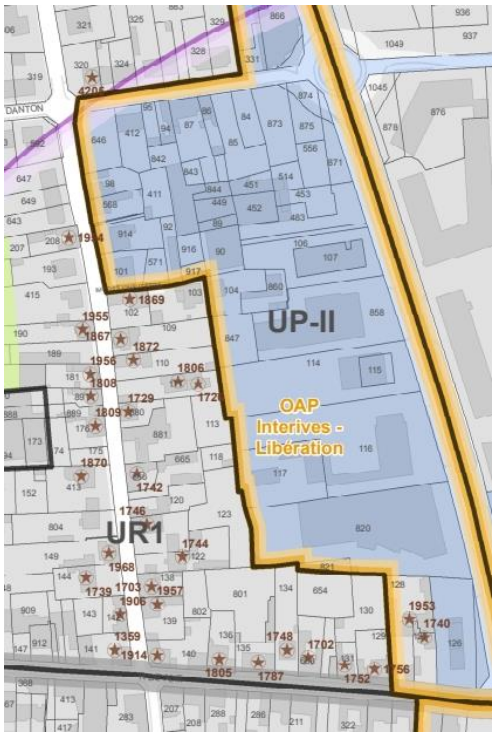
28 rue Danton

Ces trois maisons ont été construites au début du XXème siècle et ce sont les seules du secteur qui ont résisté aux bombardements pendant la guerre 39-45. Elles sont caractéristiques avec des pourtours de fenêtres et de portes en briques et pierres. Sur la façade en limite de toit, il existe une frise de 3 rangées de briques. La maison numéro 28, en refaisant sa façade, récemment, a découvert de belles pierres, laissées apparentes (voir photographies ci-avant).

Toutes les maisons de ce secteur, construites à cette époque, sont identifiées au titre de l'article L-151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage et sont décrites dans le cahier communal.



Extrait de l'OAP Patrimoine



Extrait du plan de zonage du PLUM – zoom sur les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

A noter que ce secteur a déjà été victime de la destruction de 3 maisons (2 maisons anciennes du début du siècle, rue Danton et une autre, impasse des Vinautières) lors de la construction du supermarché LIDL et de la démolition de 2 maisons (une longère et une maison début XXème), juste à côté, sur le site de l'actuelle boulangerie Nadal. Les trois maisons qui devraient être repérées au titre de l'article L-151-19, en arrière de LIDL, sont devenues la ligne de front de la zone pavillonnaire. Ces maisons auraient été achetées par LIDL pour être démolies (pas de permis déposé actuellement). Une autre maison plus récente (après -guerre), au numéro

22, aurait aussi été achetée par LIDL pour être démolie. Ainsi, rue Danton, la ligne de front reculerait jusqu'au 30 rue Carnot (maison située à l'angle des rues Carnot et Danton).Toutes les maisons de la rue Danton, entre Carnot et Dessaux seraient détruites. Une telle destruction, de ce quartier, ne peut plus continuer…

- La maison du 26 rue Carnot de 1885 doit à nouveau être repérée, au titre de l'article L-151-19 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage du PLUM, puisqu'elle l'est actuellement dans le PLU de Fleury Les Aubrais. Cette maison est d'ailleurs toujours identifiée dans l'OAP patrimoine du PLUM (page 64), les documents du PLUM doivent être cohérents entre eux.

- Deux maisons sur quatre dans l'impasse des Vinautières ont été construites au début du XXème siècle, elles devraient donc être identifiées ainsi sur les documents d'urbanisme. Le recensement des constructions ayant été fait à partir des voies publiques, nous comprenons que les maisons d'une impasse ne soient pas repérées. Nous pouvons dire que dans cette impasse, une maison a déjà été démolie au moment de la construction du supermarché LIDL.

- Les territoires pris par UPb lors de la modification du PLU en décembre 2019 doivent être restitués à la zone pavillonnaire et historique. De même pour ceux pris par UP II dans le PLUM. Il s'agit au total de 12 maisons en arrière de chez LIDL et de 2 maisons classées, rue de Joie.

- Sur le site Martin-Pouret, les 9 parcelles prises à la zone UGa doivent aussi être restituées, et de même pour les 11 parcelles prises à la zone UGa au nord de la rue Danton.

- Il doit exister une égalité de traitement entre Orléans et Fleury Les Aubrais. En effet, dans le PLUM, dans la même zone UR-I, la zone historique et pavillonnaire sur Fleury Les Aubrais , se prolonge par un quartier identique sur Orléans, de part et d'autres de la rue A. Gault (page 54 de l'OAP Patrimoine), les règles des hauteurs devraient donc être identiques, ce n'est pas le cas. Dans la zone UR-I, sur Orléans, la hauteur maximale des constructions est de 9 m, sur Fleury Les Aubrais, c'est 12 m. Dans l'OAP Interives-Libération, au contact de UR-I, sur Orléans, les hauteurs sont R+1 /R+1+comble, sur Fleury, c'est R+1/R+2. Donc sur Orléans, les hauteurs semblent avoir été définies dans le respect du caractère historique et pavillonnaire. Les hauteurs prévues sur Orléans correspondent aux hauteurs des constructions existantes dans le quartier. Pourquoi le tissu pavillonnaire historique de Fleury Les Aubrais n'a-t-il pas fait l'objet du même traitement ?

  Nous demandons donc que Fleury Les Aubrais bénéficie du même traitement qu'Orléans concernant les hauteurs, sur l'OAP Interives-Libération, au contact de la zone UR-I, soit : R+1 /R+1+comble.

  Nous demandons donc aussi une hauteur maximale des constructions, identique, à 9 mètres sur toute la zone UR-I, sur Fleury les Aubrais comme sur Orléans.

  Ces remarques sont particulièrement à prendre en compte puisqu'un objectif du PLUM est l'harmonisation des règles sur les différentes communes et notamment sur les zones à cheval sur 2 communes.

- Il existe une imprécision qui doit être corrigée, sur le plan des hauteurs concernant l'OAP Interives. En effet au nord de la rue Danton, sur le plan, il est noté : R+3 et R+4, or dans le texte de cette OAP, page 24, il est noté : « Les nouvelles constructions observeront un gradient d'épannelage dégressif de l'est vers l'ouest. Ainsi les constructions observeront des hauteurs

plus basses(R+1/R+2) à l'ouest du site en lien avec le tissu pavillonnaire environnant par rapport aux constructions « écrans» le long de la rue André Dessaux qui chercheront à créer un velum plus élevé(R+3 /R+4).Ce secteur a pour objectif de permettre d'éviter une rupture d' échelle trop importante et d' adoucir l'épannelage de la ZAC Interives 1 avec les secteurs pavillonnaires de la rue Carnot ». Ainsi sur le plan au contact du secteur pavillonnaire ; il devrait aussi apparaître : R+1/R+2 …et non pas seulement R+3/R+4.

- Enfin, il faut revenir sur les règles du secteur UP-II :
  - ✓ 18 m, c'est trop. La zone UP-II est étroite et contiguë par rapport au quartier pavillonnaire (les parcelles de ces deux zones sont directement voisines), il est impossible, raisonnablement, de réaliser un épannelage dégressif en partant de 18 m pour arriver à R+1 au contact du secteur pavillonnaire. Cette hauteur ne respecte pas le caractère pavillonnaire et historique.
    Page 18 du cahier communal de la commune de Fleury Les Aubrais dans le PLUM, il est dit, en faisant référence au « bâti remarquable » : « les travaux d'aménagements et les constructions réalisées sur les parcelles contiguës à ces éléments du patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine ».Le quartier historique et pavillonnaire est composé, évidemment, d'un patrimoine bâti remarquable, en grande quantité…
  - ✓ 75% d'emprise au sol : c'est trop. Sur la zone pavillonnaire et historique, c'est 35 %.
  - ✓ 0% d'espace de pleine terre !!!! Sur la zone historique et pavillonnaire, c'est 40 %
  - ✓ La construction possible sur toutes les limites séparatives n'est pas raisonnable, il faut un retrait obligatoire, en limites séparatives, au-delà d'une certaine distance par rapport à la rue (par exemple, 18 m, comme sur le Faubourg Bannier). Il faut un retrait obligatoire en fond de parcelle.

    Les règles du secteur UP-II ne respectent pas le caractère historique et pavillonnaire du quartier
    La zone UP-II ne peut être exclue du quartier historique et pavillonnaire, en effet, elle forme une bande qui par son étroitesse ne peut, être dissociée du quartier historique et pavillonnaire. De plus, elle est réellement composée de 14 maisons du secteur pavillonnaire historique depuis son extension en arrière du magasin LIDL et rue de Joie (il s'agit d'une surface non négligeable).

    Il faut revenir sur les règles du secteur UP-II, non seulement parce qu'elles ne respectent pas le caractère historique et pavillonnaire du quartier mais aussi parce qu'elles ne respectent pas les objectifs en matière de réchauffement climatique .Il est prévu pour cette zone une augmentation de l'emprise au sol à 75 % et 0 % d'espaces de pleine terre. En conséquence, il existera dans les faits : une imperméabilisation totale du sol, une absence totale d'espaces verts et d'arbres(les arbres poussent en pleine terre). Nous aurons dans la réalité : du béton, du bitume, du verre, du métal…Un îlot de chaleur sera donc créé, accentué par l'extension de cette zone aux dépens de la zone pavillonnaire et historique et accentué aussi par la perte de 9 parcelles au niveau du site Martin Pouret et de 11 parcelles au nord de la rue Danton(l' emprise au sol passant de 35 % à 70 % et la surface de pleine terre de 40 % à 10 % sur ces 20 parcelles). Cette zone UP-II, ainsi réglementée, sera donc responsable d'un phénomène de réchauffement climatique pour le quartier. La zone UP-II, elle-même, sera concernée mais aussi les maisons voisines, toutes proches, du secteur pavillonnaire et historique.

L'îlot de fraicheur que représente le quartier historique et pavillonnaire avec ses petits jardins est diminué dans sa surface par les modifications du PLU puis du PLUM. Il est de plus altéré par sa proximité avec la zone UP II devenue îlot de chaleur.

CONCLUSION

Les nouvelles possibilités de construction ainsi réglementées sur la zone UP-II menacent de façon évidente l'aspect pavillonnaire et historique du quartier Carnot, Joie, Arago, Danton. Ces constructions sur UP-II seraient voisines par le terrain, sans même une rue pour séparer, avec le quartier historique et pavillonnaire. Il existerait à l'évidence une disproportion de taille, de densité…

Ainsi, en résumé, nous souhaitons que les mesures exposées précédemment pour protéger le quartier historique et pavillonnaire soient prises en compte et nous demandons particulièrement :

1) La réintégration au tissu pavillonnaire, soit à la zone UR1 du PLUM, du site Martin Pouret (9 parcelles), des 11 parcelles au nord de la rue Danton, ainsi que des 13 maisons(rue Danton, rue Carnot et impasse des Vinautières) et des 2 maisons rue de Joie, dont le caractère pavillonnaire et historique a été démontré précédemment. La perte de 15 maisons et de 20 parcelles est, en effet, une atteinte évidente pour ce secteur pavillonnaire et historique.

2) L'identification au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sur le plan de zonage et dans le cahier communal du PLUM, des constructions remarquables sises au 26, 28 et 30 rue Danton, 26 rue Carnot, ainsi que de deux maisons anciennes impasse des Vinautières.

3) pour UP-II une réglementation comparable à celle de UF-I (Faubourg Bannier) : hauteur des constructions limitées à 12m, constructions à distance des limites séparatives au-delà de 18m… Ainsi, le caractère historique et pavillonnaire de UR-I serait respecté et préservé pour l'avenir.

   Ainsi, le tissu historique et pavillonnaire des rues de Joie, Lazare Carnot et les petites maisons et jardins, Belle époque, art Déco et de l'après-guerre, des rues A. Gault puis Lazare Carnot fixeront une interface plus basse (R+1+combles aménageables et **9 METRES MAXIMUM DE HAUTEUR pour les constructions nouvelles** selon notre remarque dans le chapitre précédent,) entre les secteurs plus hauts du Faubourg Bannier et de la rue Dessaux (12 m).

   Ainsi, il existerait aussi une interface plus basse entre les Blossières avec plusieurs immeubles de plus de 10 étages, et les secteurs hauts d'Interives à l'est de la rue Dessaux (26 m)

   Ce serait très cohérent sur le plan urbanistique.

   Par ailleurs, en protégeant le secteur historique et pavillonnaire avec ses jardins (emprise au sol à 35%, surface de pleine terre à 40%), en redonnant l'intégralité de son territoire à UGa

(UR-I), en limitant légèrement l'emprise au sol sur UP-II…, nous préservons l'existence d'un **POUMON VERT** et d'un îlot de fraicheur dans ce quartier entre le Faubourg Bannier et la rue Dessaux, interface entre les secteurs très hauts des Blossières et Interives à l'est de la rue Dessaux. Ceci est bien sûr, essentiel compte tenu de la problèmatique du réchauffement climatique.

Les habitants du quartier ne comprennent pas cette programmation de la destruction du quartier historique et pavillonnaire par les règlements du PLU puis du PLUM. Il existe des surfaces considérables qui ne sont pas construites à l'est de la rue Dessaux. Il est dit partout qu'il faudra au moins 30 ans pour construire Interives. Alors, pourquoi commencer par détruire le secteur pavillonnaire et historique sur Fleury les Aubrais ?

A Fleury-Les-Aubrais, le 30 septembre 2021.

Les membres du bureau de l'Association Riverains Clos de Lapanty