Enquête Publique de la Modification n°4 du PLUM – Commune de Fleury-les-Aubrais

À l'attention de : Monsieur le Commissaire Enquêteur
Auteurs : Association « Riverains du Clos de Lapanty » (41 rue Lazare Carnot, Fleury-les-Aubrais) et habitants du quartier
Objet : Contribution concernant la protection du quartier historique et pavillonnaire Lazare Carnot – Joie – Danton – Arago

L'Association des Riverains du Clos de Lapanty a déposé une requête en appel devant la Cour administrative d'appel de Versailles et demande l'annulation de deux jugements du Tribunal administratif d'Orléans, ainsi que des délibérations d'Orléans Métropole approuvant le Plan Local d'Urbanisme métropolitain (PLUM).
Voir pièces jointes : - Les règles du PLUM ne protègent plus notre quartier historique et pavillonnaire - remarque numéro 2

L'association développe plusieurs arguments majeurs pour contester la validité du PLUM régularisé :

- **Insuffisance de motivation du rapport d'enquête (Légalité externe) :** L'association soutient que la commission d'enquête n'a pas rendu d'avis réellement personnel et circonstancié. Elle n'a étudié que 4 OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sur 97 et a émis un avis favorable "par défaut", simplement parce qu'elle n'avait pas d'éléments pour s'y opposer.
- **Absence d'épannelage harmonieux des hauteurs :** Le PLUM autorise des constructions massives (R+3 / R+4 jusqu'à 18 mètres) à proximité immédiate de maisons pavillonnaires historiques de moins de 10 mètres (R+1). L'association dénonce une rupture visuelle brutale et le non-respect des recommandations de la commission d'enquête qui préconisait une transition en "gradins".
- **Défaut de protection du patrimoine bâti :** Plusieurs maisons historiques caractéristiques (notamment aux 24, 28 et 30 rue Danton, ainsi qu'au 26 rue Carnot) n'ont pas été répertoriées ou ont perdu leur statut d'élément bâti remarquable à protéger, créant une incohérence graphique.
- **Disparition illégale des espaces de pleine terre (Végétalisation) :** Le passage de nombreuses parcelles de la zone pavillonnaire historique (UGa) vers des zones d'aménagement (UP II ou UF 1) a fait chuter le coefficient d'espace de pleine terre requis de 40 % à 0 % (ou 10 %). L'association affirme que ces modifications d'ampleur ont été faites "en catimini", sans que les élus en soient correctement informés lors du vote.

- **Incohérences documentaires :** Le document pointe plusieurs contradictions flagrantes entre les textes écrits du PLUM (qui promettent des transitions douces) et les plans graphiques officiels (qui imposent des hauteurs maximales en front direct de parcelle).

Orléans Métropole a engagé une nouvelle procédure de modification du PLUM axée autour de l'adaptation des projets urbains, la préservation de la nature en ville et l'adaptation au changement climatique et la cohérence des documents d'urbanisme et la protection du patrimoine historique local. Elle s'accompagne d'une enquête publique qui a lieu du mardi 8 septembre au jeudi 15 octobre 2026.

1. Alignement avec l'Axe 1 : Adaptation des projets urbains locaux et règles de construction

Les règles de construction prévues dans la modification n°4 du PLUM menacent directement la vocation résidentielle, la quiétude et l'échelle urbaine historique du quartier :

- **Hauteurs et épannelage dégressif :** L'association réclame une hauteur maximale limitée strictement à 9 mètres sur l'ensemble de la zone UR1 à Fleury-les-Aubrais, assurant une stricte égalité de traitement avec la section orléanaise du même zonage UR1. De plus, au contact direct du tissu pavillonnaire, la zone OAP Interives-Libération doit appliquer un épannelage dégressif plafonné à R+1 / R+1+comble (comme exigé côté Orléans).
- **Encadrement de la zone UP-II :** La hauteur autorisée de 18 mètres en zone UP-II s'avère disproportionnée pour une bande étroite contiguë aux habitations pavillonnaires. Il est impératif d'instaurer des retraits obligatoires par rapport aux limites séparatives ainsi qu'en fond de parcelle afin d'éviter tout vis-à-vis écrasant.
- **Préservation des destinations résidentielles :** Les interdictions d'activités incompatibles (artisanat, commerce de détail, hébergement hôtelier, bureaux tertiaires) doivent être rigoureusement maintenues en zone UR1 pour préserver la vocation d'habitat résidentiel du secteur.

2. Alignement avec l'Axe 2 : Renforcement de la nature en ville et adaptation au changement climatique

Les orientations de la Métropole affichant le renforcement de la biodiversité en ville et l'adaptation au changement climatique sont en contradiction flagrante avec les règles d'urbanisme et de densification appliquées localement :

- **Lutte contre les îlots de chaleur urbains (Zone UP-II) :** La réglementation actuelle de la zone UP-II autorise une emprise au sol de 75 % et une surface de pleine terre de 0 %. Cette orientation conduit à une imperméabilisation intégrale des sols (béton, bitume, verre), générant un îlot de chaleur massif en limite directe des habitations.
- **Préservation du poumon vert et des espaces de pleine terre :** Le quartier pavillonnaire et ses jardins privatifs constituent un îlot de fraîcheur et un poumon vert indispensables entre le Faubourg Bannier et la rue Dessaux, créant une zone tampon avec les secteurs très hauts des Blossières et

d'Interives. Pour préserver cette fonction environnementale majeure, le secteur doit maintenir au minimum 40 % de surface de pleine terre et limiter l'emprise au sol à 35 %.

3. Alignement avec l'Axe 3 : Corrections matérielles, cohérence réglementaire et patrimoine

Des rectifications indispensables doivent être apportées au plan de zonage pour garantir la cohérence des documents d'urbanisme et la protection du patrimoine historique local :

- **Mise en cohérence du zonage et de l'OAP Patrimoine (Art. L. 151-19 du Code de l'urbanisme) :** Conformément aux dispositions de l'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme, le plan de zonage graphique doit inscrire formellement les éléments remarquables identifiés dans l'OAP Patrimoine (pages 64-65) :
  - Maison remarquable datant de 1885 située au 26 rue Carnot ;
  - Bâtis anciens du début du XXe siècle aux 26, 28 et 30 rue Danton (parcelles AD 86, AD 87, AD 94)
  - Maison caractéristique de la Reconstruction d'après-guerre au 22 rue Danton, ainsi que les 57 bâtis identifiés de cette période ;
  - Maisons anciennes préservées de l'impasse des Vinautières.
- **Correction d'erreur graphique sur la carte des hauteurs :** Au nord de la rue Danton, la carte des hauteurs indique à tort la mention R+3/R+4 au contact immédiat du quartier pavillonnaire. Il convient de rectifier cette erreur matérielle en inscrivant R+1/R+2, conformément au texte rédigé de l'OAP Interives (page 24).

4. Demande récapitulative de réintégration en zone pavillonnaire UR1

Afin de mettre fin au grignotage progressif du tissu historique et d'assurer sa protection durable, l'association demande la réintégration formelle en zone pavillonnaire UR1 de 26 parcelles et 14 maisons réparties sur 5 secteurs :

Secteur géographique	Parcelles & Adresses concernées	Statut demandé
1. Ancien site Martin-Pouret (9 parcelles)	Parcelles AD 888, AD 890, AD 172, AD 394, AD 173 (est), AD 169, AD 166, et parties des parcelles AD 165 et AD 898 (sud).	Réintégration en zone UR1 (ex-UF1)
2. Secteur Nord rue Danton (11 parcelles)	Parcelles AD 610, AD 611, AD 436, AD 612, AD 613, AD 614, AD 619, AD 621, AD 633, AD 629 et partie de la parcelle AD 635.	Réintégration en zone UR1 (ex-UF1)

3. Secteur rue Arago (6 parcelles)	Parcelles AD 271, AD 272, AD 273, AD 274 (sud rue Arago) ainsi que AD 251 et AD 502.	Réintégration en zone UR1 (ex-UF1)
4. Arrière LIDL / Danton / Carnot / Vinautières (12 à 13 maisons)	Parcelles AD 874, AD 875, AD 556, AD 571, AD 873, AD 514, AD 483, AD 453, AD 54, AD 55, AD 451, AD 452, AD 543, AD 544, AD 449, AD 89, AD 90. Adresses : 26 rue Carnot, 22, 26, 28, 30 rue Danton, impasse des Vinautières.	Restitution à la zone UR1 (ex-UP-II)
5. Secteur rue de Joie (2 maisons)	2 maisons anciennes remarquables situées sur le côté nord de la rue de Joie.	Restitution à la zone UR1 (ex-UP-II)

L'association des Riverains du Clos de Lapanty sollicite la bienveillante attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur afin que ces demandes de bon sens, garantissant la préservation du cadre de vie, la biodiversité urbaine et la mémoire architecturale de Fleury-les-Aubrais, soient pleinement prises en compte dans le rapport final de l'enquête publique.

Fait à Fleury-les-Aubrais, pour valoir ce que de droit.
L'Association des Riverains du Clos de Lapanty »