

Madame,

DEUX QUARTIERS SERONT IDENTIFIÉS "BÂTIMENTS OU ENSEMBLES DE BÂTIMENTS REMARQUABLES" dans le projet de MODIFICATION NUMÉRO 3 du PLUm .

Ils seront donc protégés.

Alors pourquoi est-il impossible de protéger, comme nous le demandons, les 26,28,30 rue Danton, trois maisons caractéristiques du début des années 1900 et la 22 caractéristique de la reconstruction d'après-guerre?

Les 26,28 et 30 sont les trois seules de ce pâté de maisons non détruites par les bombardements de la guerre 39-45. Elles sont aussi, les trois seules du quartier, de cette époque, à ne pas être repérées en "élément bâti remarquable".

Ces 4 maisons sont les seules maisons existantes, côté pair, entre la rue Carnot et la rue Dessaux. Elles sont donc indispensables pour l'identité de notre quartier pavillonnaire et historique. Leur démolition, à priori programmée, serait catastrophique pour l'identité de notre quartier.

PROPOSITION DE REPERAGE,

SOUMISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE, DE LA MODIFICATION NUMERO 3 DU PLUm,

POUR 2 QUARTIERS DE LA COMMUNE DE FLEURY LES AUBRAIS

DU 19 MARS AU 18 AVRIL 2025 :

A ce jour trois bâtiments ou ensembles de bâtiments ont été labélisés Architecture Contemporaine Remarquable par Madame La Préfète de la Région Centre-Val de Loire sur le territoire de Fleury-les-Aubrais.

Il s'agit :

- de l'ensemble de logements de la Cité LAMBALLE, sis 1-15 rue Max Dormoy, 2-12 rue du Capitaine Lucciani, 1-5 et 2-10 rue de l'Adjudant-Chef Gautier, 1-11 rue du Sous-Lieutenant Balloco et 2-14 rue Georges Popot, parcelles cadastrées section AV n° 603, 604, 606, 607, 610, 611, 745, 746, 747, 748, 820, 905, 906, 938 et 939, labélisé le 12/12/2022 ;
- de l'ensemble de maisons individuelles groupées, sis rues de Verdun, Henri Barbusse et Jean Moulin, parcelles cadastrées section AO n° 700-715, 718-734, 775-793, 847-853, 855-864, 866-874, 911, 928-950, 967-969, 971-972, 974-975, 986-991 et 1 156, labélisé le 22/05/2023 ;
- du groupe scolaire Jules Ferry, sis 151 rue Marcelin-Berthelot, parcelle cadastrée section AM n° 75, labélisé le 14/05/2024.

Les effets de cette attribution consistent essentiellement en une reconnaissance de la valeur architecturale du bien, dans une perspective pédagogique de sensibilisation des publics. Cette disposition vise à favoriser une mutation du bien respectueuse de ses qualités architecturales et urbaines par l'instauration d'un dialogue entre le propriétaire et les services de l'État compétents.

Cette labellisation ne génère aucune servitude, mais au regard de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, il est possible de valoriser ce bien dans le cadre du plan local d'urbanisme (PLU). Telle a été la volonté de la Ville de Fleury-les-Aubrais.

Ainsi, il est proposé :

- d'intégrer ces éléments bâtis remarquables au Cahier Communal de Fleury-les-Aubrais ;
- d'ajouter ces éléments bâtis remarquables aux plans de zonage n° 25 et 34.

Cahier communal de Fleury-les-Aubrais

N°	Adresse & informations complémentaires	Catégorie	Photos
427	1-15 rue Max Dormoy 2-12 rue Capt Lucciani 1-5 et 2-10 rue de l'Adjudant-Chef Gautier 1-11 rue du Sous-Lieutenant Balloco 2-14 rue Georges Popot	Grand ensemble	
5 025	Rues de Verdun, Henri Barbusse et Jean Moulin	Ensemble pavillonnaire	

**LES MAISONS NUMERO 22 PUIS 26,28, 30 RUE DANTON ACHETEE PAR LIDL
POUR A PRIORI ÊTRE DEMOLIES**



**LES MAISONS 30, 28, 26 PUIS 22 RUE DANTON,
ESSENTIELLES POUR L'IDENTITE PAVILLONNAIRE ET HISTORIQUE DE NOTRE QUARTIER :**



Ainsi, je demande, comme il est écrit dans la pétition faite à l'initiative de l'association « Riverains Clos de Lapanty », 150 signatures environ à ce jour :

1- d'identifier et protéger les maisons n°22-26-28-30 rue Danton, les seules construites entre la rue Carnot et la rue Dessaux, indispensables donc pour conserver l'identité pavillonnaire et historique du quartier.

2- d'identifier et protéger dans son ensemble notre quartier pavillonnaire et historique, rue Lazare Carnot, rue Danton, rue de Joie, rue Arago.

Il s'agit de protéger l'ensemble du quartier composé de maisons anciennes et de 57 maisons de la reconstruction d'après-guerre.

Il s'agit d'une protection à l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, comme les deux quartiers soumis à l'enquête publique.

La pétition vous sera adressée.

Dans la suite de ce document, vous trouverez uniquement des « extraits » de la contribution des « riverains Clos de Lapanty », déposée lors de l'enquête publique du PLUm. Ils permettent de comprendre les aspects particuliers de notre quartier :

-l'aspect historique et pavillonnaire, menacé ;

-la reconstruction d'après-guerre, puisque ce quartier a été partiellement détruit par des bombardements qui visaient la gare.

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 Intérides, 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 :

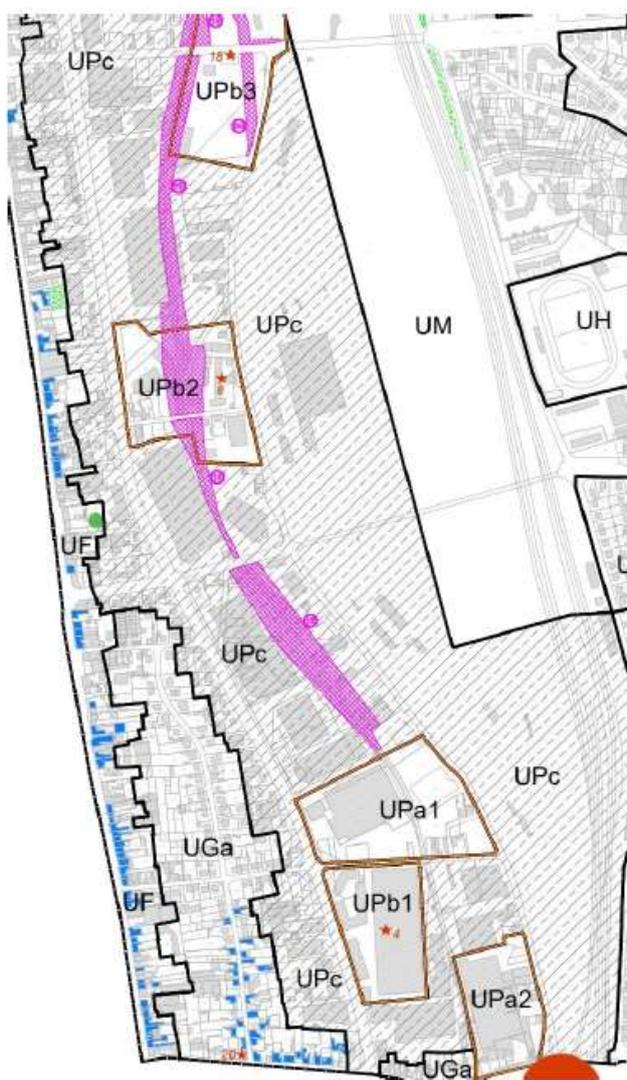
- Dans le règlement de la zone UGa du PLU Fleury-les-Aubrais, page 57 : « **tissu pavillonnaire historique des rue de Joie et Carnot datant de la fin du XIXème siècle-début du XXème siècle** ».
- Dans le règlement de la zone UF-1 du PLU de Fleury-les-Aubrais, juste à l'ouest de la zone UGa, pour le Faubourg 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

En bleu les « Éléments bâtis remarquables »

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 complètement 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 vinaigrierie 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% à 70% 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

RECONSTRUCTION D'APRES-GUERRE :

Nous demandons que la maison numéro 22 rue Danton à Fleury-les-Aubrais (voir photo en pièce jointe), caractéristique de la « Reconstruction d'après-guerre », soit repérée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage. Nous demandons aussi, le même repérage pour toutes les maisons du quartier historique et pavillonnaire Lazare Carnot, Joie, Danton, Arago, construites à la même période.



22 rue Danton, source : Google

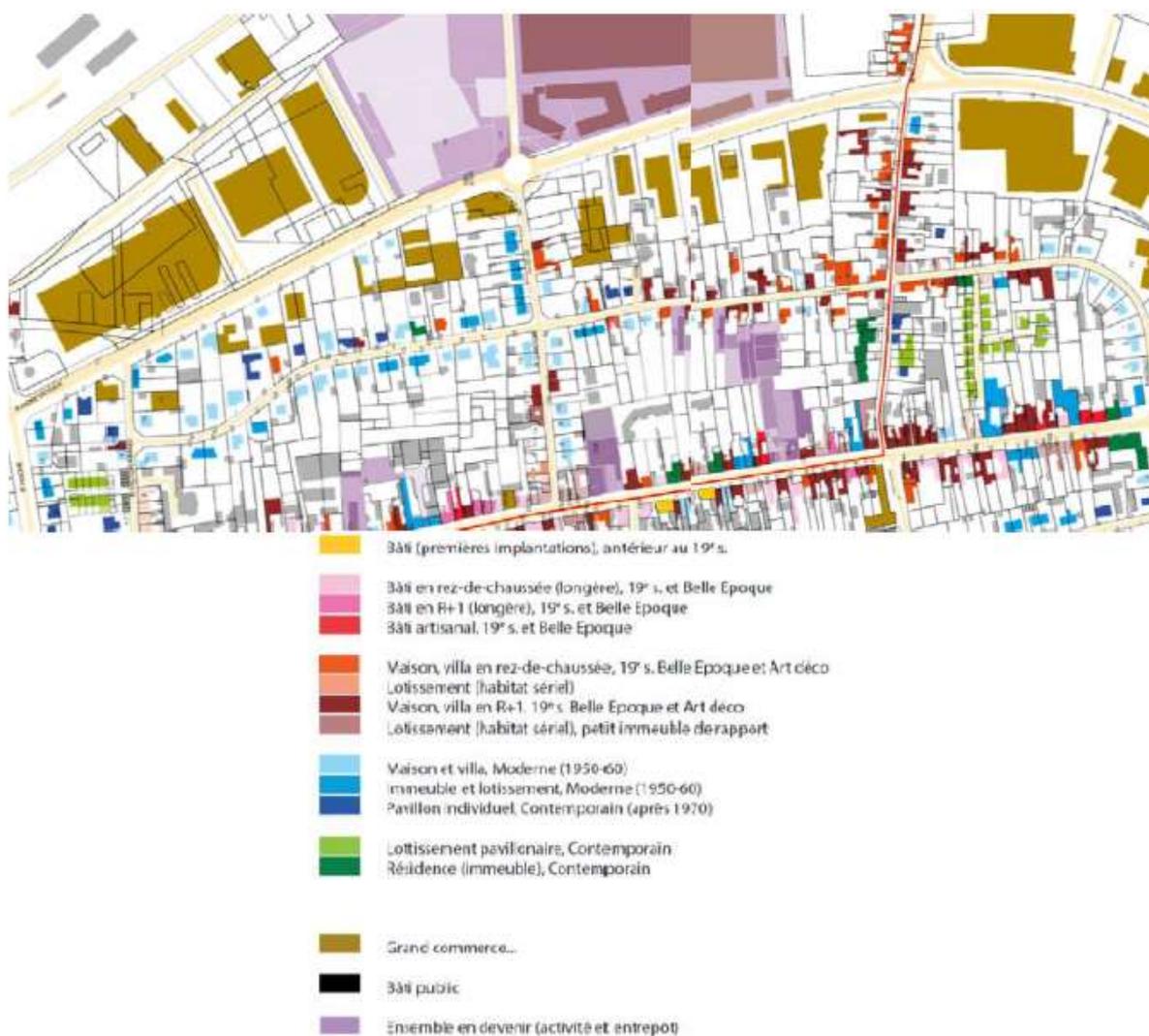
L'article L151 19 du code de l'urbanisme indique : « le règlement peut identifier et localiser [...] et délimiter des quartiers, îlots, immeubles bâtis [...] à protéger, à conserver [...] pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural [...] ».

Les maisons de la « Reconstruction d'après-guerre » ont une architecture particulière.

Les maisons de la « Reconstruction d'après-guerre » appartiennent maintenant à l'Histoire, dans ce quartier. Ce quartier, situé à côté de la gare de Fleury-les-Aubrais, fut partiellement détruit par les bombardements de la guerre 39-45. Ces bombardements visaient la gare.

Ainsi, pour ces motifs, les maisons de la « Reconstruction d'après-guerre » peuvent et doivent désormais être repérées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine, pages 64 et 65 les maisons de l'après-guerre sont nombreuses (57) dans ce quartier. Sur les plans de l'OAP, ce sont les maisons colorées dans les deux bleus les plus clairs (voir photos et légendes).



Extrait de l'OAP Patrimoine, source : orleans-metropole.fr

Ces maisons s'ajoutent aux maisons, nombreuses, déjà repérées comme « maisons, villas du 19^{ème} siècle, Belle Epoque, Art déco » pour constituer le quartier historique et pavillonnaire Lazare Carnot, Joie, Danton, Arago. C'est à l'évidence un quartier à préserver, à protéger. C'est le but de l'ensemble de nos remarques.