



Pôle Aménagement Durable  
Direction du Patrimoine et des Ressources Partagées

M. Serge GROUARD  
Président d'Orléans Métropole  
5 Place du 6 Juin 1944  
45000 ORLEANS

Réf: 25.099

Objet : Modification n°3 du PLUM

Orléans, le **17 AVR. 2025**

Lettre recommandée avec accusé réception

Monsieur le Président,

Nos élus en charge des projets d'aménagement et d'urbanisme, Mme Barruel et M. Gaurat, se sont rencontrés le 02 avril dernier accompagnés de nos services respectifs afin d'évoquer l'avenir de la propriété départementale sise rue Chateaubriand.

Comme vous le savez, ce site sera complètement inoccupé dès la fin 2026 et la volonté des élus départementaux est d'éviter à la fois un risque réel d'occupation illégale pouvant conduire à un « squat » générant des trafics en tous genres et des violences dans le quartier mais aussi de dépenser des crédits de fonctionnement dans un maintien en état inutile et coûteux.

C'est dans cet esprit que depuis plusieurs années, j'ai demandé la mise en œuvre de la cession de cette parcelle, prenant en compte les meilleures conditions économiques mais aussi d'aménagement et d'intégration urbaine sur le territoire.

Lors de cette rencontre, il a pu être présenté deux propositions par des prospects sérieux et professionnels. Les études de faisabilité ont mis en évidence la possibilité de continuité de résidentialisation du secteur le long de cette rue, d'ailleurs débuté depuis plusieurs années avec la réalisation d'un lotissement d'une centaine de maisons individuelles sur la parcelle voisine de la propriété départementale. Les projets présentés ont clairement programmé la conservation du bâtiment dans un souci de réappropriation de l'existant et en le réhabilitant aux nouvelles normes mais aussi l'intégration de nouveaux bâtis dans un environnement respectueux du patrimoine végétal, comprenant une surface de plancher maîtrisée et raisonnable au regard du territoire et de l'emprise. Les deux propositions envisagent une programmation essentiellement basée sur la réalisation de logements, dont les typologies et catégories restent à définir précisément lors des prochaines étapes et après un accord sur un acte de cession. Vous noterez la cohérence de ces propositions avec l'état actuel du marché et l'environnement du projet, dont l'une fait état d'analyses et d'étude socio-économique, commerciale, architecturale à l'échelle du quartier et du site.

Par ailleurs, les prospects présents ont confirmé la difficulté d'installation et de développement d'activités économiques dans ce secteur et sur cette emprise d'entreprises à vocation artisanale ou industrielle. Il est notable que l'entreprise Sandvick, définitivement partie et jouxtant l'emprise départementale, tente de vendre sa parcelle depuis quelques mois. Enfin, la présence d'au moins

deux sites mitoyens classés ICPE dont l'un encore en activité n'apparaît pas être problématique, ni bloquant à ce stade pour les porteurs de projets.

Dans ce contexte, nous avons déjà échangé sur différentes demandes de modifications dans le cadre de la phase d'élaboration du PLUM et j'avais eu l'occasion de déposer, lors de l'enquête publique, des observations tendant à des modifications de zonage, pour certaines propriétés départementales et notamment ce site.

La procédure de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM) d'Orléans Métropole est en cours d'enquête publique et vous m'invitez à vous transmettre mes observations.

Après avoir pris connaissance du dossier de modification n° 3 du PLUM, je réitère les demandes suivantes :

S'agissant du site de Chateaubriand à Orléans la Source (parcelle cadastrée ET 249 ORLEANS LA SOURCE), un zonage UR1 est souhaité par le Département, en lieu et place du zonage actuel UAE3. Vous nous aviez proposé d'explorer toutes les possibilités de construction de cette parcelle avec la commune d'Orléans, compétente en matière d'autorisations d'urbanisme, et c'est chose faite. Les services se sont rapprochés et une visite du site a eu lieu. Plusieurs prospects ont formalisé des offres d'achat pour ce site, avec des projets précis à ce stade et ont pu être présentés comme je vous l'ai exprimé ci-avant.

Je constate que des modifications de zonage sont envisagées par la commune d'Orléans sur le site des chèques postaux à La Source, le site Cathelineau à La Source, justifiées comme « passage d'un zonage UE vers en partie UC4 et UR1 correspond aux zones environnantes et vise à favoriser et accélérer l'émergence de projets de réhabilitation ». Cette justification s'applique à l'évidence à la demande du Département de modification de la zone pour le site de Chateaubriand.

Dès lors, il me saurait gré que vous puissiez engager la modification de ce zonage pour le site de Chateaubriand, dans le cadre de la présente consultation.

S'agissant de la parcelle cadastrée D 1606 à SAINT-CYR-EN-VAL (les 4 Vents), il est demandé le retrait de la servitude de constructibilité limitée sur celle-ci. La commission d'enquête avait pris note d'une future évolution du PLUM sur cette parcelle. Vous aviez également indiqué, lors de l'enquête publique, qu'en l'absence d'un projet suffisamment défini et certain à ce jour, il était proposé que le PLUM fasse ultérieurement l'objet d'une modification ou d'une mise en compatibilité, lorsque toutes les conditions préalables à l'aménagement de ce site seront réunies. Comme vous le savez, le Département dispose bien d'un projet de cession clairement défini sur ce foncier départemental. Dès lors, il me semble cohérent de lever la constructibilité limitée de cette parcelle.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir inscrire ces demandes dans le cadre de la modification n°3 du PLUM, actuellement en cours.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sincères salutations.

Bien à vous

Marc GAUDET

Président du Conseil Départemental