

Plum

De: info@orleans-metropole.fr de la part de Orleans Metropole <info@orleans-metropole.fr>
Envoyé: jeudi 14 octobre 2021 22:31
À: BEDOIN Grégoire; Plum
Cc: Info
Objet: Nouvelle soumission registre PLUM

Submitted on jeu 14/10/2021 - 22:30

Submitted by: Anonyme

Submitted values are:

Vous êtes

Prénom : [REDACTED]

Nom : [REDACTED]

Email : [REDACTED]

Ville : Fleury les Aubrais

Votre remarque

Sujet : Préservation du quartier historique et pavillonnaire Lazare Carnot,Joie,Danton, Arago à Fleury Les Aubrais.

Message : Monsieur,

Je vous demande de noter que je suis en accord avec le dossier FLA 02 déposé par l'association " Riverains Clos de Lapanty " et vous demande aussi de revenir au zonage UGa dans son intégralité primitive avant la modification d'avril 2019, une zone UF coté est du Fg Bannier maîtrisée à 12 m de hauteur de construction et une zone UPII réduite à sa dimension d'avant la modification du PLU d'avril 2019 à 12 m de hauteur comme sur le Fg Bannier côté Fleury Les Aubrais. (dossier joint).

Respectueusement. [REDACTED]

Pièces jointes :

- [REDACTED]

Published : Non

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Voici mes réflexions concernant mon quartier Lazare Carnot-Joie-Arago-Danton (zone UGa dans le PLU de la ville de Fleury Les Aubrais).

Dans le projet du PLUM il est noté « les rues A.Gault (commune d'Orléans) 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 de l'après-guerre ». Le caractère historique et pavillonnaire 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.

Dans le document « les éléments remarquables identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » il est recensé :

- 16 maisons remarquables côté pair de la rue de Joie, côté sur Fleury Les Aubrais
- 21 maisons rue Carnot dont 20 dans la partie sud de la rue Carnot entre la rue Danton et la rue de Joie
- 14 rue Danton.

Ce qui fait un nombre impressionnant de 51 maisons remarquables, sachant qu'il y en a 6 qui ont échappé à ce classement alors qu'elles répondent à tous les critères requis

-3 rue Danton les numéros 26 (encadrement des fenêtres pierre/brique), 28 et 30 (maison/villa encadrement des fenêtres pierre/brique).

-2 impasse des Vinautières datant de la même époque (maison de ville encadrement des fenêtres pierre/briques).

-1 rue Lazare Carnot au numéro 26 datant de 1885 et actuellement répertoriée comme bâtiment d'intérêt élevé et noté en bleu sur le document graphique du PLU et disparue sur les documents graphiques du PLUM au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Il est à noter que des erreurs de photos et de leur attribution existent dans ce recensement ; la photo de ma maison située au 16 de la rue Carnot apparaît deux fois : numéro 1806 et alors notée au 20 (maison/villa de maître) et numéro 1872 (longère) où là c'est le 18 qui répond au critère de longère. La maison du 20 rue Carnot est sous la photo numéro 1726 et là correctement située.

Ce secteur des rues de Joie, Lazare Carnot, Danton et Hoche (zone UGa dans le PLU de Fleury les Aubrais et UR1 dans le projet du 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 FG Bannier avec des constructions en R+1+combles aménagés. La hauteur est limitée à 12m 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). Cette zone est occupée par des commerces de faible hauteur, R+1 au maximum et ce uniquement en bordure de la rue Dessaux. Jusqu'à la notification 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 UP II ou Sud-Dessaux ou OAP 2. Désormais : 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 Dessaux s'est agrandie aux dépens de la zone historique UGa, en arrière du magasin LIDL, jusqu'à la rue Carnot, entre la rue Danton et l'impasse des Vinautières, incluant 9 maisons. Cette bande étroite s'agrandit aussi, toujours aux dépens du secteur historique pavillonnaire, sur le côté nord de la rue de Joie, incluant 2 maisons classées.

Avec le projet du PLUM, la situation s'aggrave encore :

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

Des destinations qui étaient interdites dans le PLU pour protéger le caractère historique et pavillonnaire de la zone UGa, type artisanat et commerces de détail, restauration, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, bureaux sont maintenant autorisées. Ce sera beaucoup plus simple pour ces « destinations » installées rue Dessaux de s'étendre sur l'ancienne zone UGa

Sur le site historique de la Vinaigrerie Martin Pouret, plusieurs parcelles passent de la zone historique et pavillonnaire 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%.

.....Les parcelles AD 271, 272, 273 et 274 bordant la rue Arago au sud et les deux grandes parcelles AD 251 et 502 au sud de la rue Arago passent elles aussi de la zone historique et pavillonnaire UGa (UR1 dans le PLUM) à UF (UF1 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, 452, 454, 449, 89, 90), la situation s'aggrave encore : La maison ancienne au numéro 26 de la rue Carnot passe en UP II, de même que deux maisons anciennes, au fond de l'impasse des Vinautières.

Désormais, la zone UP-II vient jusqu'à la rue Carnot et la rue Danton coupant ainsi, la rue Carnot en 2 tronçons distincts pouvant entremêler zone pavillonnaire historique et multi-activités. Alors, quand je lis que « les constructions ne doivent pas impacter de manière négative les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sur la commune » page 6 du cahier communal, ou encore « En complément du principe d'interdiction des démolitions, transformations ou dénaturations des éléments bâtis remarquables fixées par l'article DC-1.2.1 relatif aux dispositions communes à toutes les zones, les prescriptions suivantes définissent les conditions générales de conservation de ce patrimoine....

L'architecture, l'unité et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservées et/ou valorisées lors de tous travaux de ravalement ou de réhabilitation.....

Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.» page 18 du cahier communal de Fleury Les Aubrais du PLUM, **je ne peux qu'affirmer qu'il est indispensable de revenir au zonage antérieur, zone UGa dans son intégralité primitive(PLU avant la modification d'avril 2019) avec des hauteurs de constructions à 9 m (ce qui est de fait la hauteur admise dans la zone couvrant le secteur de la rue A.Gault qui possède les mêmes caractères historiques pavillonnaires que le secteur Carnot-Danton-Joie) et pour la zone appelée UPb, dans le PLU actuel, que la hauteur de construction n'excède pas 12 m, hauteur admise pour le côté est du Fg Bannier afin de garder ce patrimoine historique et pavillonnaire en regard du secteur moderne d'Interives.**

Interives doit s'intégrer au quartier pavillonnaire et historique existant et non pas venir l'amputer et porter atteinte au patrimoine historique existant.

Une autre raison de revenir aux zonages antérieurs, est climatique :

- dans le projet du PLUM, pour la zone UPII 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 parcelles (dans le PLU il existait un retrait de 4 m, obligatoire).
- sur le site historique de la vinaigrerie Martin Pouret, plusieurs parcelles passent de la zone pavillonnaire et historique UGa (UR1 dans le PLUM) à UF (UF1 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%.
- 17 parcelles (AD 610, 611, 436, 612, 613, 614, 619, 621, 633, 629 et une partie de 635, plus les 6 parcelles citées plus haut en bordure sud de la rue Arago) passent de UGa (UR1 dans le PLUM) à UF1 dans le PLUM avec là aussi passage d'une emprise au sol de 35 à 70% et passage de 40% de surface de pleine terre à 10%.
- Grignotage de la zone UGa par agrandissement de la zone UPII et des 17 parcelles reprises en zone UF1 : or c'est dans cette zone UGa qu'il y avait cette interface de petites maisons et de jardins Belle époque, art déco et de l'après-guerre, formant un îlot de fraîcheur.

Cette augmentation importante de l'emprise au sol, cette diminution de surface de pleine terre et cette réduction d'un îlot de fraîcheur entraînent une IMPERMEABILISATION IMPORTANTE, une

absence d'arbres et donc UN RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE à l'heure où tout doit être fait pour combattre ce réchauffement.

C'est donc historiquement et climatiquement que le zonage doit de nouveau être UGa dans son intégralité primitive avant la modification d'avril 2019, une zone UF côté est du Fg Bannier maîtrisée à 12 m de hauteur et une zone UP II réduite à sa dimension d'avant la modification du PLU d'avril 2019 à 12 m de hauteur comme sur le Fg Bannier côté Fleury Les Aubrais.

A Fleury Les Aubrais, le 14 octobre 2021
