

Monsieur le Président de la commission
d'enquête

Plan Local d'Urbanisme Métropolitain

Orléans Métropole - Espace Saint Marc

5 Place du 6 juin 1944

45000 Orléans

La Chapelle St Mesmin, le 25 octobre 2021

Référence Commune : 450075 La Chapelle Saint Mesmin

Objet : Demande de modification de zonage sur le territoire de la Chapelle-Saint-Mesmin dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain d'Orléans Métropole – Enquête publique

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

En tant que représentant du CFA UIMM, siégeant au 74 rue Nationale 45380 La Chapelle-Saint-Mesmin, je vous formule dans ce courrier mes observations sur le futur Plan Local d'Urbanisme Métropolitain d'Orléans Métropole dans le cadre de l'enquête publique.

Mes remarques portent essentiellement sur le zonage projeté sur la commune de la Chapelle-Saint-Mesmin, notamment sur les parcelles même du CFA UIMM (BA0226, BA0227 et BA0228), sur lesquelles une opération de réhabilitation du Centre de Formation est projetée. Ce zonage nécessiterait une modification afin qu'il corresponde au plus près à la vocation actuelle et future du site en tant que secteur d'équipements à vocation collective (Zonage UE).

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme actuellement applicable de la Chapelle Saint Mesmin, le site du CFA est situé en zone Ua, à vocation principale d'habitat. La retranscription de ce zonage dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain résulte en un découpage différencié de cette unité foncière :

- Parcelle BA0226 d'une surface de 3 453 m² : zone UR1 (secteur résidentiel urbain) ;
- Parcelle BA0227 d'une surface de 13 452 m² : zone UR1 (secteur résidentiel urbain) sur une majorité de son emprise et zone UC2 (centre-ville) sur une portion plus réduite en entrée de site ;
- Parcelle BA0228 d'une surface de 7 160 m² : zone UR1 (secteur résidentiel urbain) en secteur imposant un minimum de 30 % de mixité sociale.

Le PLUM précise que la zone UR1 « *correspond aux secteurs d'habitats diversifiés, constitués de manière diffuse et suivant différentes formes urbaines (individuelle, collectif, pavillonnaire)* » et que le règlement de celle-ci « *vise également à accueillir de manière limitée des fonctions mixtes, admises uniquement lorsqu'elles ne bouleversent pas le caractère résidentiel des lieux* ».

La zone UC2 est décrite comme correspondant aux « *centres-villes constitués des communes urbaines, davantage rassemblés par leur mixité de fonction que leur forme urbaine variée, hérité de centres-bourgs linéaires continus ou de grands ensembles sur dalle des années 1950 et 1980* ».

« Le dispositif réglementaire aura pour but d'organiser la mixité des fonctions et de préserver les caractéristiques architecturales locales ».

La zone UE, quant à elle, a pour vocation de regrouper « les secteurs d'équipements publics ou à vocation collective des communes et des autres institutions publiques. Elle correspond ainsi aux secteurs d'équipements sportifs, plaines de loisirs, ensembles scolaires, ateliers municipaux, salles des fêtes, etc. ». Il est précisé que le dispositif réglementaire de la zone UE devra permettre « d'accompagner les évolutions nécessaires et développements des équipements, par un règlement souple et adapté et autoriser toute forme architecturale ».

De par sa nature d'équipement collectif d'enseignement et de formation, dans sa forme actuelle et projetée, le site du CFA UIMM de la Chapelle Saint Mesmin correspond donc avec précision à la description de la vocation des zones UE. Le morcellement du site en plusieurs zones de règlement différents nuirait au potentiel d'évolution et de développement, dont une première étape a déjà débuté sous la forme d'une étude de programmation menée par un prestataire en assistance à maîtrise d'ouvrage. De plus, le règlement écrit, actuellement projeté dans le cadre du PLUM, entre en contradiction entre la vocation du zonage et celle actuelle du site. En effet, dans le cadre du zonage UR1, la vocation du site contreviendrait avec le « caractère résidentiel des lieux » tandis que la réglementation restreindrait les capacités d'évolution du site, notamment dans le secteur imposant un minimum de logements sociaux. De même, pour le zonage UC2, si le règlement prévoit bien « d'organiser la mixité des fonctions », l'aménagement du site ne correspond pas aux formes urbaines de « centres-bourgs linéaires continus ou de grands ensembles sur dalle » décrite dans le PLUM. Ainsi, la « préservation des caractéristiques architecturales locales » pourrait avoir pour conséquence de limiter les capacités du site dans son développement et imposerait une contrainte importante à tous projet d'aménagement.

L'étude de programmation en cours a pour objet la réhabilitation des locaux existants avec un potentiel d'extension et de démolition/reconstruction, notamment sur la réserve foncière disponible pour le CFA constituée par la parcelle BA0226. L'objectif de ce réaménagement est d'accompagner la transformation de l'approche pédagogique de la formation proposée par une enveloppe physique adaptée aux enjeux à venir. La vocation d'enseignement, actuellement en cours sur la parcelle BA0227, est donc amenée à perdurer à l'avenir et à s'étendre sur la parcelle BA0226 dans le cadre du développement de cet équipement. La parcelle BA0228, quant à elle, accueille le Foyer logements rattaché au CFA et fait donc partie prenante du site de formation dans son ensemble, à l'heure actuelle comme à l'avenir.

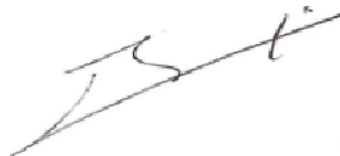
Au regard de l'ensemble de ces observations, **le site du CFA UIMM de la Chapelle Saint Mesmin (Parcelles BA0226, BA0227 et BA0228 totalisant une surface de 2,4 ha) devrait donc être intégré à la zone UE**, correspondant au mieux à la vocation actuelle et future du lieu. **La prescription relative au minimum de logements sociaux grevant la parcelle BA0226 sera donc supprimée de fait.**

En vous remerciant par avance d'intégrer ces observations au registre de l'enquête publique du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain d'Orléans Métropole.

Je vous prie d'accepter, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de ma considération distinguée.

Le Président,

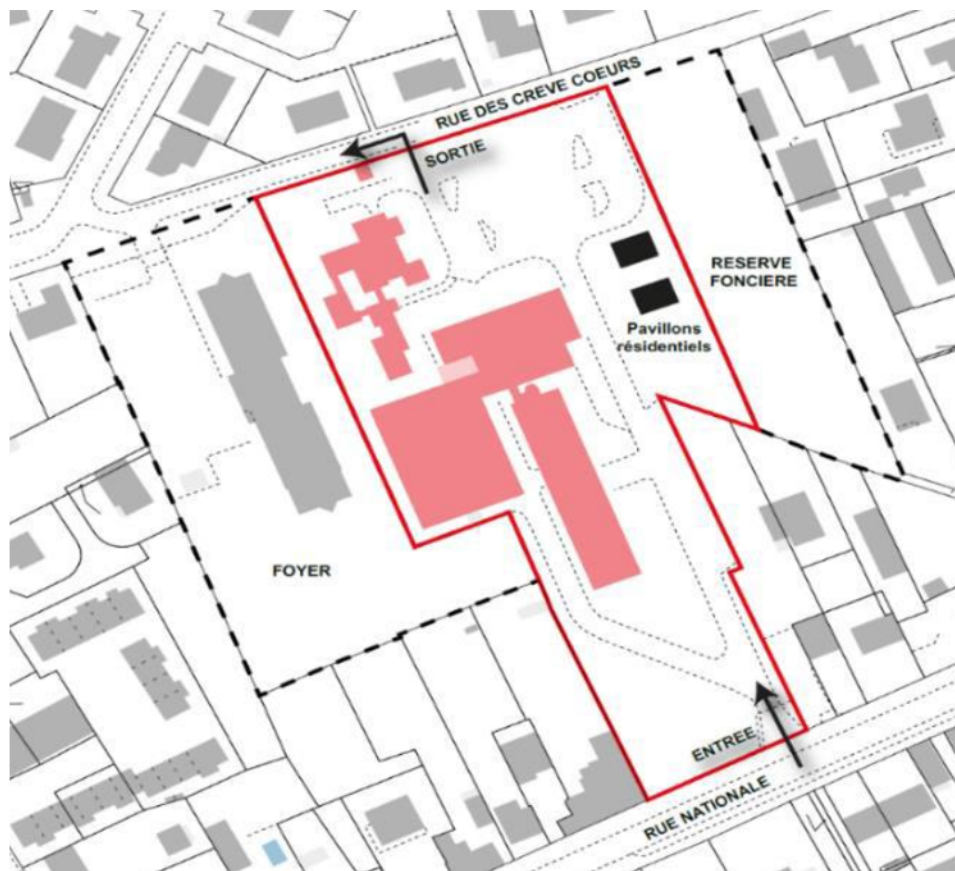
P. Bourrelier



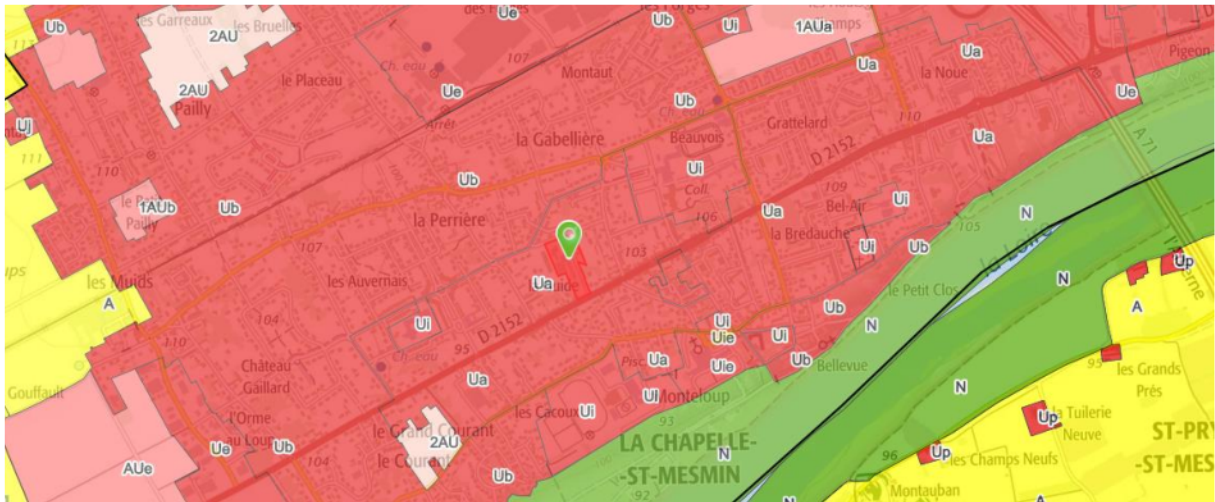
Annexe :



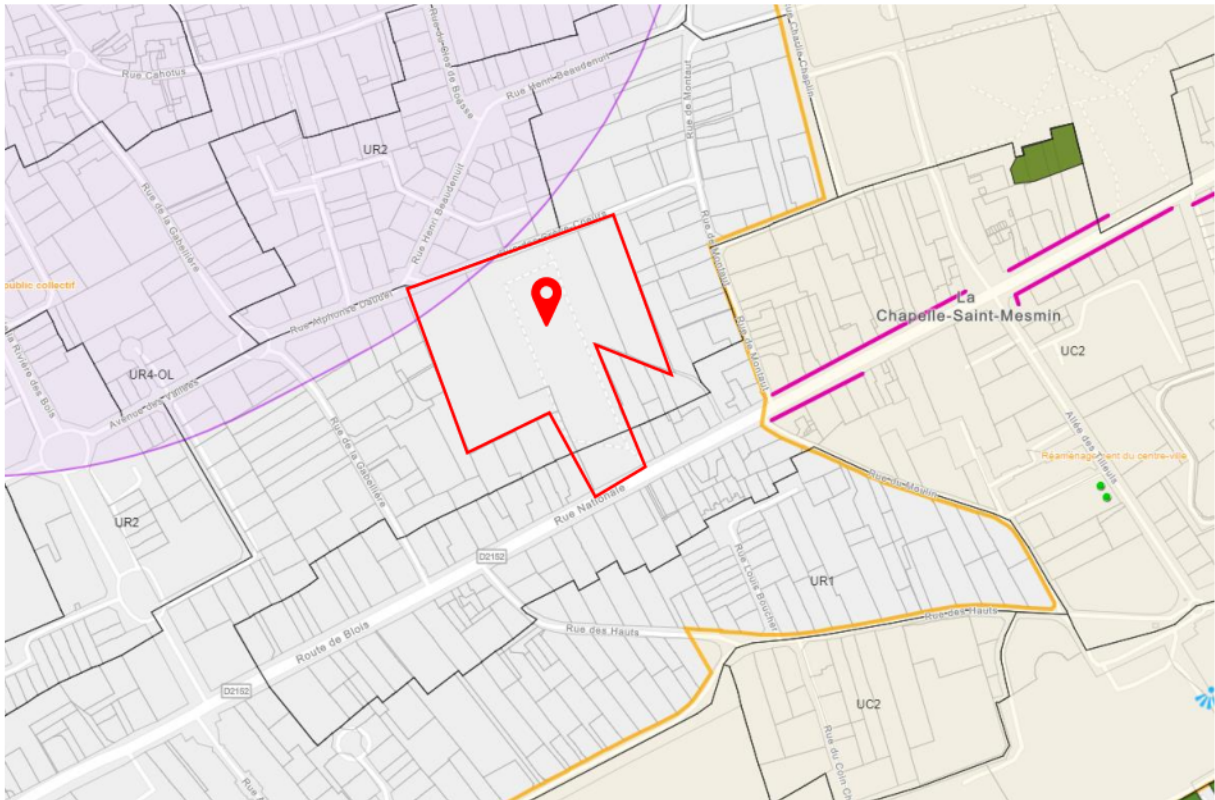
Annexe 1 : Localisation du site du CFA UIMM de la Chapelle Saint Mesmin



Annexe 2 : Composition actuelle du site



Annexe 3 : Zonage actuel du PLU



Annexe 4 : Zonage projeté du PLUM (planche officielle n° 48)