

Hervé JALIBERT  
32, rue d'Ambert  
45800 SAINT JEAN DE BRAYE  
06 68 80 69 81  
hjalibert@yahoo.fr

A SAINT JEAN DE BRAYE, le 06 novembre 2021

Monsieur le Président  
de la Commission d'enquête  
PLU Métropolitain  
Orléans Métropole,  
Espace Saint Marc  
5 Place du 6 juin 1944  
45000 ORLÉANS CEDEX 1  
plu@orleans-metropole.fr

Objet : élaboration du PLUM – Enquête publique

Monsieur le Président,

Suite à l'arrêté prescrivant l'enquête publique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUm) d'Orléans métropole en date du 10 septembre 2021, je vous prie de bien vouloir recevoir pour étude cette requête.

Professionnel de l'immobilier, j'ai acquis le 2 juin 2021 une maison et son terrain au 276, rue des Basroches sur la commune de Mardié 45430.

Une promesse de vente a été signée le 9 octobre 2020. Elle comprenait entre autres, une clause suspensive d'obtention d'un permis d'aménager et en premier lieu d'obtention d'un certificat d'urbanisme opérationnel pour une division en 5 ou 6 lots. Les parcelles retenues pour cette opération étaient (pièce A) :

- AM 241 pour une contenance de 1757 m<sup>2</sup>
- AM 242 pour une contenance de 497 m<sup>2</sup>
- AM 243 pour une contenance de 48 m<sup>2</sup> (en indivision à 50 %)

Il est inscrit dans le PLU actuel sur la parcelle AM 241 un emplacement réservé n° 29 (pièce B). Cet emplacement semble destiné à recevoir une voie d'accès de la 2<sup>ème</sup> tranche du programme « Le clos de l'aumône » (pièce C).

Les parcelles de la maison sont en zone UA (PLU actuel) avec une emprise possible maximum de 60 % au sol (article Ua9 de la zone).

3 CUO (pièces D1- D2 – D3) ont été déposés le 10 août 2020 en mairie de Mardié en amont de la signature par le cabinet de géomètre expert AGEO EXPERT d'Orléans. Ces CUO prenaient en compte l'existence de la bande réservée sur une largeur de 5 m.

Pour information : dans le futur PLUM, les parcelles seront classées en UC3. Les enjeux et vocation de cette zone sont : « *évolution du bâti et des dents creuses par une évolution des constructions respectueuses des ensembles bâtis à valeur patrimoniale* » (extrait du règlement de la zone UC3)

La réponse (pièce E) apportée à ces CUO, près de 4 mois après leurs dépôts reprenait ces éléments :

- Droit à surseoir de la commune car projection sur la parcelle d'une prescription graphique du futur PLUM intitulée les cœurs d'îlots rendant les lots 3 et 4 inenvisageables (*laissant supposer que les lots 1 et 2 sont réalisables car hors cœur d'îlot*).
- Méconnaissance des règles d'urbanisme car les implantations du CUO 45194 20 C0057 sont le long de la bande réservée et donc ne respectent pas les règles d'alignement de voirie (*Règle du PLU actuel – article Ua6*). Je précise que si le règlement utilisé est le futur PLUM l'article DC-2.3 des dispositions communes précise : *Les règles d'implantation...sont appréciées à partir de : soit la limite d'emprise publique... soit la limite d'un emplacement réservé...*)

Un nouveau CUO (F) a donc été déposé. Celui-ci a également été refusé car le cœur d'îlot couvre dorénavant la quasi-totalité de la parcelle (jusqu'à la limite de la venelle des Iris) (pièce G). Ce projet semblait pourtant en adéquation avec le retour précédent de la commune.

La commune a légitimement usé de son droit à surseoir dans l'attente du nouveau PLUM.

L'enquête publique ayant été ouverte depuis le 22 septembre, je dépose donc ces requêtes :

1 - Redéfinition du périmètre du cœur d'îlot.

Je conçois, comprend et accepte la volonté de la mairie de préserver sa commune ainsi que la quiétude de ses habitants. Néanmoins, la définition finale du périmètre du cœur d'îlot donne la sensation que la commune souhaite bloquer les projets proposés sans prendre en compte le schéma de principe (pièce H) inscrit dans le nouveau PLUM ; la zone n'est pas « une dent creuse » car bordée par une voie d'accès, la venelle des Iris, et sans front bâti.

En conséquence, je demande la modification du tracé du cœur d'îlot dans le but de rendre une partie du terrain constructible sur une profondeur de 15 à 20m pour une maison d'habitation. Elle pourrait alors être implantée sur le lot C du projet de division joint (pièces I).

2 – Définition exacte de l'emplacement réservé

Je souhaite concernant l'emplacement réservé que la commune se positionne quant au périmètre et surface exacts de celui-ci. Si elle n'est pas en capacité de le faire, je demande que cet emplacement soit supprimé du nouveau règlement.

*Documents en PJ*

*A – Plan de situation*

*B – Emplacement réservé*

*C – Plan d’emprise du clos de l’Aumône*

*D (1 – 2 – 3) – Plan d’implantation des projets présentés pour les CUO*

*E – Réponse*

*F – Avant-projet 4*

*G – Extrait d’une planche du nouveau PLUm*

*H – Extrait du nouveau PLUm – Schéma de principe d’un cœur d’îlot*

*I – Projet de division*

*Planches références du nouveau PLUm :*

*Zonage – planche 63*

*Emprise et hauteur – planche 12*

Dans l'attente d'une réponse à cette requête, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Hervé JALIBERT  
SASU LINON



NB : J'ai rencontré le commissaire enquêteur en mairie de Mardié le 8 novembre 2021