

Plum

De: [REDACTED]
Envoyé: mercredi 10 novembre 2021 20:26
À: Plum
Cc: [REDACTED]
Objet: enquête PLUM – A l'attention du président de la commission d'enquête
Pièces jointes: 2021110_QUELLE_remarques REALITES sur PLUm.pdf

Bonjour,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint notre contribution à l'enquête public sur le PLUm d'Orléans Métropole.

Le fichier ci-joint a également été déposé sur la plateforme dématérialisée.

Bien à vous,



[REDACTED] | DIRECTION MAITRISE D'OUVRAGE

Chargé d'opérations

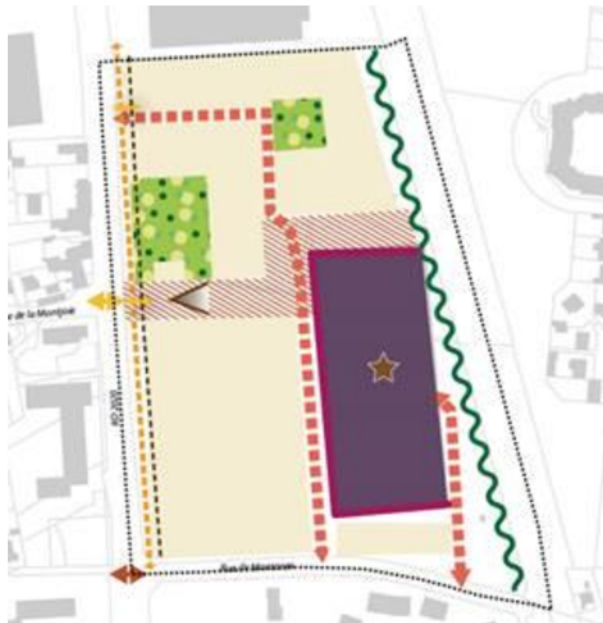
1 Impasse Claude Nougaro - 44800 SAINT-HERBLAIN

Port. +33 6 24 45 79 35

[Site Groupe](#) - [Site commercial](#) - [Site Entreprise à mission](#) - [Site Club Actionnaires](#)



1. Sur l'OAP de programmation de projets Quelle (à Saran) :



LÉGENDE :

Logements	Mobilités Coupures urbaines	Patrimoine Forme urbaine
 Secteurs à dominante de logement comprenant 20% maximum de logements sociaux	 Voie principale à créer	 Percée visuelle à créer
 Friche industrielle à reconverter à dominante d'activité, commerces et services	 Accès piétons/modes doux	 Traitement paysager et acoustique de la frange avec la voie ferrée avec une épaisseur de 8 mètres minimum de bande paysagère
 Rez-de-chaussée actif (commerces, services)	 Liaisons douces	 Bâtiment à conserver
 Trame verte Risques et nuisances	 Espace public de type place à créer	 Recul de 11 mètres des constructions
 Espace boisé à requalifier	 Franchissement à créer ou à améliorer	
	 Franchissement modes doux à créer ou à améliorer	

- Demande de précision du mode de calcul de la bande de recul de 11 mètres :

Dans la mesure où la limite de la voie est amenée à évoluer dans le temps du fait du réaménagement de la RD 2020 en boulevard urbain, nous demandons qu'il soit précisé que la règle de « recul de 11 mètres des constructions » figurant sur le schéma de l'OAP se mesure « à compter de la limite de la chaussée carrossable de la RD2020 existante au jour de l'approbation du PLUM ».

En plus de l'OAP, nous demandons également à ce que le règlement du zonage PLUM soit adapté si la règle de 11m de retrait y figure toujours.

- [Demande de modification/précision de la légende « espace public de type place à créer »](#)

La partie située au nord du bâtiment Quelle à réhabiliter ne sera finalement pas rétrocedée dans les espaces publics de la Métropole. Nous demandons :

- Soit de modifier le schéma afin de supprimer cette légende pour la partie du terrain de l'OAP située au nord du bâtiment Quelle ;
- Soit, afin d'écarter toute ambiguïté sur la portée de la règle, de préciser que cet « espace public de type place à créer » n'est pas réservé aux seuls piétons et modes doux et ne fait pas obstacle à un usage partagé avec d'autres véhicules (voirie secondaire pour la desserte du bâtiment Quelle, voie échelle pour les services de lutte contre l'incendie, etc.).

- [Demande de modification de la légende « traitement paysager et acoustique de la frange avec la voie ferrée avec une épaisseur de 8 mètres minimum de bande paysagère ».](#)

Nous demandons que la rédaction de la légende soit précisée afin de supprimer toute ambiguïté sur sa portée dans le cadre de la réalisation de l'opération Quelle.

En effet, le trait est continu tout du long de la voie ferrée mais techniquement on ne peut pas réaliser de bande de 8m au nord-est du bâtiment QUELLE (pas assez de place entre la limite SNCF et le quai du bâtiment QUELLE pour faire passer une voirie), de plus le traitement phonique le long du linéaire du bâtiment QUELLE n'est pas justifié car sa façade donnant sur la voie ferrée sera constituée majoritairement en parking silo.

Rédaction demandée : « *traitement acoustique de la frange avec la voie ferrée (par ex. : mur, clôture, talus ou tout procédé de construction des immeubles assurant une isolation phonique des occupants adaptée, etc.) avec si possible un traitement paysager d'une épaisseur d'environ 8 mètres de bande paysagère* ».

2. [Sur le projet de règlement du PLUM](#)

- [Travaux sur les constructions existantes non conformes \(article DG-6 du projet de règlement\)](#)

Nous avons identifié cette règle au regard du cas particulier du lot QUELLE, qui part de son état de bâti existant ne peut respecter certaines règles d'emprise au sol et de coefficient de pleine terre par exemple.

Nous demandons la modification rédactionnelle du § 1 de l'article DG-6 (page 11 du projet de règlement, document 5.1.0) :

- Rédaction figurant au projet : « *Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme au présent règlement, le permis de construire peut toutefois être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles soit qui sont sans effet à leur égard* ».

- Rédaction demandée (proposition de modification en rouge soulignée par nos soins) : « *Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme au présent règlement, le permis de construire peut toutefois être accordé pour des travaux qui soit ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec les dites règles soit qui sont sans effet à leur égard* ».

Cette proposition rédactionnelle est inspirée du règlement de nombreux PLU dont celui de Paris et surtout résulte de la jurisprudence *Seckler* qui considère que le PLU peut prévoir de telles dispositions et qu'en l'absence de précisions dans le PLU c'est la règle de l'amélioration qui s'applique. Ainsi, si le PLU veut avoir un effet utile, il doit prévoir une règle différente que la règle de droit commun. Concrètement notre proposition aboutit à ce que si une construction existante sur un terrain ne respecte pas la règle d'emprise au sol maximale, il n'y a pas lieu d'en démolir une partie pour « améliorer » la conformité. L'interdiction « d'aggravation de la non-conformité » permet en revanche d'empêcher son extension.