

Plum

De: FLEURY CITOYEN <fleurycitoyen@gmail.com>
Envoyé: vendredi 12 novembre 2021 10:07
À: Plum
Objet: Enquête publique - Plan Local d'Urbanisme
Pièces jointes: PLUCMFleury.pdf

Bonjour,

Vous trouverez en pièce jointe notre contribution à l'attention des commissaires enquêteurs.

Merci à vous

[REDACTED]

[REDACTED]

Association "FLEURY CITOYEN"

mail : fleurycitoyen@gmail.com



Garanti sans virus. www.avast.com

FLEURY CITOYEN

ASSOCIATION LOI 1901

21 rue MAX JACOB
45400 FLEURY LES AUBRAIS

fleurycitoyen@gmail.com

ORLÉANS MÉTROPOLE

**Monsieur le Président de la commission
d'enquête - Plan Local d'Urbanisme**

Espace Saint Marc
5 Place du 6 Juin 1944

45000 Orléans

Objet : Contribution
enquête publique PLU

à Fleury-Les-Aubrais,
le 09 novembre 2021.

Monsieur le Président de la commission d'enquête,
Monsieur le commissaire enquêteur,

Le plan local d'urbanisme est un document fondamental dans la construction de la ville de demain et la gestion d'un territoire. Dans un esprit constructif notre association a décidé de vous formuler des observations, dans le cadre de l'enquête publique, concernant le Plan Local d'Urbanisme voté par le conseil de métropole.

Nous avons essayé de vous résumer de façon synthétique nos remarques, que vous trouverez à la suite de cette lettre.

Nous espérons que celles-ci vous guideront dans votre avis.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête et Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de notre respectueuse considération.



Le plan local d'urbanisme est un document fondamental dans la construction de la ville de demain et la gestion d'un territoire.

Nous pensons que tout en veillant à la qualité de vie de tous, le plan local d'urbanisme ne doit pas mettre en opposition la préservation nécessaire de l'environnement et la nécessité de répondre aux besoins des citoyens. Il doit trouver un juste équilibre.

Nous regrettons que la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 à travers son article 136 transfère des communes aux intercommunalités cette compétence stratégique. Cette centralisation qu'impose la loi ALUR fait perdre de la proximité dans la construction de ce document et de la cohérence puisque l'instruction des demandes d'urbanismes reste une compétence communale.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME ET LES CITOYENS

Notre association a fait le choix de diffuser le maximum d'informations concernant ce document, sa phase de concertation et l'enquête publique sur ses supports et auprès de ses membres. Nous regrettons que la ville de Fleury-Les-Aubrais n'ait pas relayé l'information de l'enquête publique dans les colonnes du Fleury Magazine n°118 (distribué dans les boîtes aux lettres des Fleurysois) et que l'information de la métropole fut essentiellement tournée vers le numérique et la presse locale.

Le document arrêté par le conseil de métropole d'avril peut être fastidieux voir indigeste pour un citoyen non-initié. Notre association se félicite donc de la mise en place d'un plan interactif du PLU qui apporte une facilité de lecture.

Mais nous nous posons la question suivante :

- **Un citoyen qui n'utilise pas les supports numériques, n'est pas équipé d'un outil informatique ou ne se procure pas les journaux, comment est-il informé ?**

NOTRE ASSOCIATION ET LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Fondamentaux et grands axes :

Nous tenons à dire que notre association est en accord avec les grands axes fixés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme, à savoir :

- *Un territoire attractif et innovant ;*
- *Un territoire habité et vivant ;*
- *Un territoire nature et en transition ;*

Nous sommes également en accord avec les fondamentaux structurants du projet, à savoir :

- *Affirmer le positionnement de la Métropole comme territoire charnière à l'échelle nationale et à l'échelle du Val de Loire.*
- *Mettre en œuvre une métropole des proximités qui doit permettre de garantir une accessibilité pour tous aux services urbains.*

-
- Permettre le développement d'un urbanisme sobre et maîtrisé, en s'appuyant sur les qualités naturelles et paysagères du territoire.

Les éléments bâtis remarquables :

En lien avec l'article avec l'article 151-19 du code de l'urbanisme, la métropole a fait le choix de protéger des maisons et des biens dit « *mémoire du passé* ». Mais l'article DC1.2.1 page 30 du règlement du PLU concernant le classement de ces « *éléments bâtis remarquables* », qui impact à la fois "*bien classé et ceux à proximités*" nous interroge par sa complexité.

Car sur un élément bâti remarquable sera t'il possible par exemple ...

... de faire une isolation par l'extérieur ou d'installer des panneaux photovoltaïques ...

... de faire installer une véranda ou d'agrandir le bien...

... ouvrir une nouvelle fenêtre ou remplacer des volets par des volets roulants ...

...

Cet article nous paraît complexe d'interprétation, il ne faudrait pas que les citoyens aient le sentiment à sa lecture ou face à un refus concernant une demande de travaux, d'une atteinte au « *droit de propriété* »

- **Nous attendons que la métropole rende l'article DC 1.2.1 plus simple de lecture et d'interprétation, et qu'une communication adaptée soit mise en place en direction des propriétaires, des professionnels de l'immobilier et des futurs acquéreurs.**

Sur ce même point, nous sommes surpris que le château du « *Chêne Rond* » (parcelle BM 809 au nord de Fleury-Les-Aubrais), dont la construction dans sa forme actuelle remonte à 1890, ne fasse pas l'objet d'une protection au titre des éléments bâtis remarquables. Cette maison bourgeoise est répertoriée dans le livre d'histoire local « *de Floriacum à Fleury-Les-Aubrais* » aux pages 36, 44 et 45.

- **Nous pensons que le château du "*chêne rond*" mériterait, malgré son emplacement, d'être protégé.**

Par contre pour des raisons évidentes nous pouvons comprendre que le "*château de la Tour*" (rue Émile Zola) reconverti en hôpital de jour par l'établissement spécialisé G. Daumezon, ne le soit pas.

Nous avons constaté que l'école Jules Michelet, dont la première pierre fut posée le 10 novembre 1910, a été répertoriée dans l'orientation d'aménagement paysagère (OAP) Michelet – Clos de la Pie d'intérêt patrimonial avec conservation du bâtiment, c'est pour nous une sage décision.

- **Nous regrettons que ce lieu ne soit pas retenu pour construire le futur groupe scolaire nécessité par le projet InterRives. C'est un point pour nous qui doit être revu, suivant l'avenir donner au projet "Interives"**

Nous souhaitons également attirer votre vigilance sur la cohérence des documents entre l'OAP patrimoine, le cahier communal et les plans de zonage qui identifient les éléments bâtis remarquables. Pour nous ils existent des oublis (quartier faubourg Bannier – Danton, ...) et des

>> ARTICLE DC-1.2.1 / LES ÉLÉMENTS BÂTIS REMARQUABLES

1. Les éléments bâtis remarquables identifiés par les documents graphiques ne peuvent faire l'objet d'aucuns travaux de démolition, de transformation ou de dénaturation.
2. Les cahiers communaux comportent la liste de ces éléments bâtis remarquables classés selon des typologies et des intentions de protection définies par l'OAP patrimoine. Ils contiennent en outre des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.
3. Les constructions, travaux, aménagements, installations et plantations compris dans le champ de vision d'un élément bâti pourront être interdits ou n'être autorisés que sous le respect de prescriptions particulières si leur aspect, leur architecture, leur implantation ou leur dimension est de nature à altérer, masquer ou à porter atteinte la mise en valeur de l'élément bâti protégé.

coquilles (photos ne correspondant pas à l'adresse, ...), des Fleurysois et des associations doivent vous faire remonter ces éléments de façon détaillés.

Trams vertes et clos :

Nous profitons de l'enquête publique pour vous relayer un problème que les citoyens Fleurysois nous ont relevé. Celui-ci concerne l'absence d'entretien de certaines parcelles appartenant à des propriétaires privés et publics dans les clos et trams vertes de notre ville.

Ces Fleurysois voient depuis des années les ronciers envahir ces espaces. Leur crainte à l'approche de chaque période estivale, c'est le risque d'incendie. Surtout que ces lieux sont enclavés et difficiles d'accès aux services de secours et d'incendie.

- **Est il possible de laisser des Fleurysois vivre dans la crainte ? nous espérons que des mesures adaptées seront prises.**



303 rue Marcelin Berthelot :

Au nord de Fleury-Les-Aubrais , en entrée de ville, situé au 303 rue Marcelin Berthelot se trouve un ancien entrepôt de stockage sur un terrain d'1,7 hectares (parcelles AR 222, 185, 2, 14, 209, 15, 210 et 3).

Nous sommes surpris que le plan local d'urbanisme ne prévoit rien de spécifique (OAP par exemple) concernant le traitement de cette friche industrielle.

- **Nous estimons que ce site représente une belle opportunité et qu'une réflexion doit être engagée pour donner à ce site une nouvelle destination.**



Linéaires commerciaux :

Parce que l'activité économique de proximité participe à la vitalité et au dynamisme d'une ville, nous accueillons favorablement la mise en place des linéaires commerciaux qui permettent de préserver les commerces de proximité de la non-transformation en habitat. Mais en observant les plans de zonage nous constatons de nombreux oublis concernant Fleury-Les-Aubrais, en voici une liste non-exhaustive :

- *Faubourg Bannier : entre la concession Ford et le Tabannier ;*
- *Le commerce de proximité rue Eugène Pottier ;*
- *Rue Jean Jaurès : l'ancienne pharmacie devenue une auto école ;*
- *Au 4 rue Louis Pasteur, rue Marcelin Berthelot (La Belle Cycliste (166) qui a vu le jour en 1911 sous le nom du « café des voyageurs » et le salon de coiffure au 167) et ceux en rez-de-chaussé 1 rue de Verdun ;*
- *le commerce 3 place de la Croix Fleury ;*

- **Ces absences de protection ont peut être une justification, dans le cas contraire, nous estimons qu'une rectification doit être effectuée pour les protéger.**

Terrain agricole :

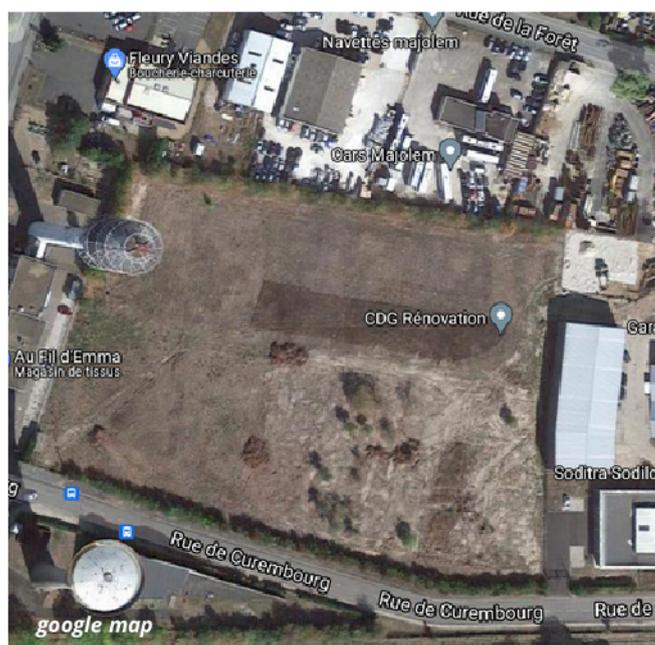
La cohérence, nous invite à relever un choix politique qui nous paraît éloigner de ce principe.

Question : Est-il cohérent de classer dans un secteur essentiellement dévolu à de l'activité économique un terrain en (A)gricole ?

Si il y a une véritable volonté politique de développer de l'agriculture urbaine ou des jardins familiaux sur le territoire Fleurysois, pour nous deux options seraient plus pertinentes à explorer :

- 1) *Essayer de faire aboutir le projet fléché depuis des années dans le PLU de Fleury aux clos des Escures.*
- 2) *Changer le zonage d'un clos ou d'une zone naturelle vers une classification agricole. Il est important de rappeler que par le passé certains de ces espaces ont accueilli de l'agriculture, des vignes ou des cultures fruitières.*

- **Nous estimons donc, par cohérence, que la parcelle BM 1032 et 1033 doit conserver intégralement sa vocation constructible pour accueillir de l'activité économique.**



Interives :

- *Parking en surface de la gare (rue Louis Labonne)*

Dans le cadre de l'ambitieux projet Interives, il était prévu de créer un franchissement du fleuve ferroviaire reliant la gare à la future place Danton, par le biais d'un système de télécabines passant au-dessus des voies de chemin de fer.

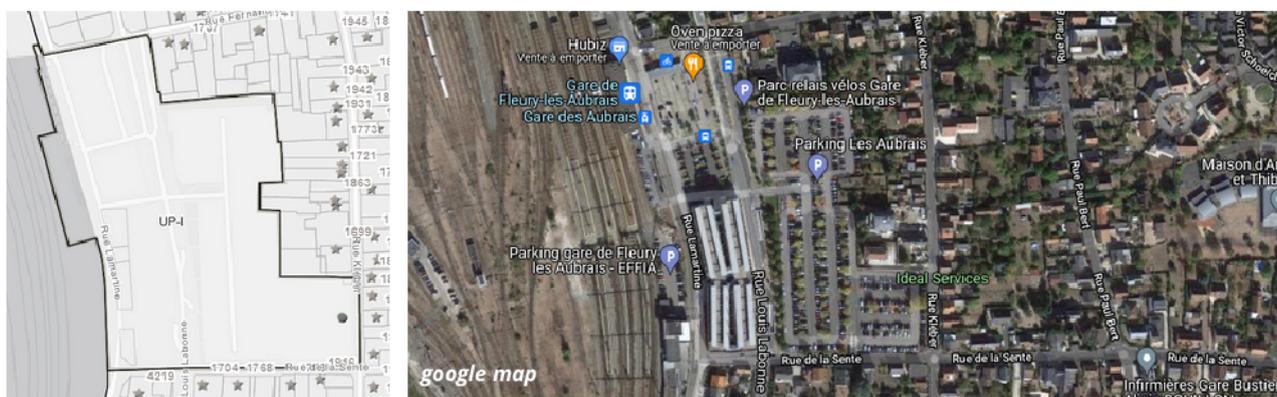
Au début de ce nouveau mandat, les élus métropolitains issus du suffrage de 2020 ont décidé d'abandonner par mesure d'économie ce principe de transport. En lien avec ce choix, le président d'Orléans Métropole, en fonction, lors d'un entretien à la presse le 15 octobre 2020 a annoncé qu'il n'y aurait pas de passerelle (en remplacement du projet de télécabine) car « *impossible techniquement et financièrement* », ce que nous pouvons comprendre.

Ce projet de liaison permettait de relier la gare au cœur d'interives mais également au parking souterrain en cours de construction offrant ainsi une alternative au parking en surface de la rue Louis Labonne.

Dans le projet de PLU, il est prévu que ce parking soit dévolu à accueillir des immeubles.

Le quartier gare présente actuellement des difficultés, avec une densité en augmentation (par l'accueil de nouveaux habitants, ...) et la liaison est/ouest en sommeil vers une offre alternative de stationnement ... Que se passerait-il si ce parking disparaissait ?

- **Nous estimons donc qu'il faut maintenir le parking en surface (rue Louis Labonne) tant qu'une liaison est/ouest gare/interives n'a pas vu le jour ?**



- La hauteur des constructions

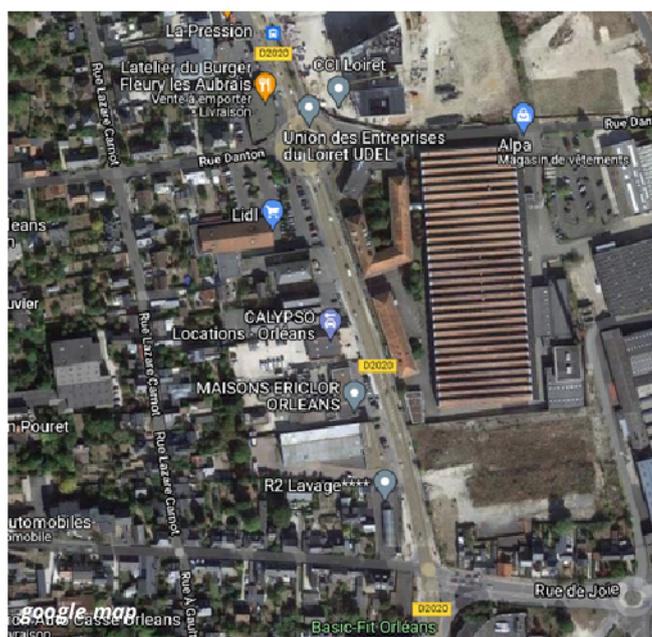
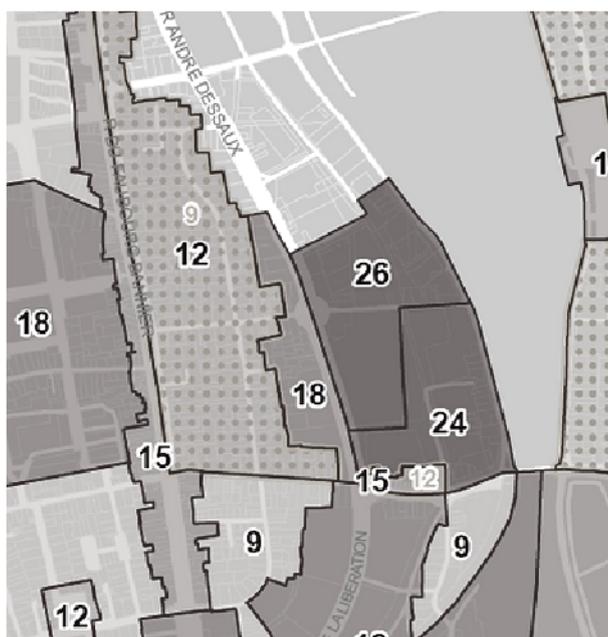
Sur ce point, afin d'illustrer notre propos nous allons prendre l'exemple du secteur InteRives et plus particulièrement celui de l'OAP II Libération/Dessaux, mais notre remarque sur ce point pourrait concerner d'autres secteurs de nos villes.

Sur cette partie de Fleury-Les-Aubrais, le projet InteRives est à proximité de la zone pavillonnaire historique des rues Danton et Lazare Carnot. Les constructions prévues dans le PLU, à l'Est de ce secteur le long de la rue André Dessaux, pourraient monter en R+4 (18m).

Une telle hauteur à proximité d'une zone pavillonnaire ne peut être sans conséquence.

Nous vous invitons à la vigilance sur le fait que « *la perte d'ensoleillement* », qui pourrait être une conséquence, est constitutive d'un trouble anormal du voisinage. La démolition d'un bien peut être la décision retenue par les juges. Nous en voulons pour exemple la décision de la cour de cassation datant de 2017 qui a ordonné la démolition d'un bien.

- **Notre association vous invite donc à la prudence concernant la hauteur des constructions à proximité d'une zone pavillonnaire. Concernant le secteur de l'OAP II Libération Dessaux nous invitons la métropole à revoir les hauteurs de construction à la baisse.**



- *Le projet interives*

Nous profitons de cette enquête publique pour porter une interrogation (extra PLU) concernant cet ambitieux projet :

- **Au vu du contexte actuel et du développement du télétravail, le projet original de 350 000 m² de bureaux est-il toujours pertinent ?**

AVENIR

Ce PLU concourt à construire la ville de demain, mais des sujets méritent que des réflexions se poursuivent, nous en avons identifié plusieurs :

1. *Repenser nos grands ensembles de logements sociaux avec comme objectif une réelle mixité et l'amélioration la qualité de vie ;*
2. *Continuer de développer et rendre cohérente une centralité de ville quartier de Lamballe à Fleury-Les-Aubrais ;*
3. *Interives : quel avenir pour ce projet et quelle liaison est-ouest à la gare ? ;*
4. *Quel avenir pour le site du 303 rue Marcelin Berthelot à Fleury-Les-Aubrais ? ;*
5. *Continuer de répondre aux besoins des citoyens et éviter de diminuer les terres agricoles. En réfléchissant à la possibilité de recourir à une « densification douce » de nos villes ;*
6. *Limiter les effets des déplacements en voiture en s'appuyant par exemple sur les travaux « la ville du quart d'heure » du chercheur Carlos Moreno et (ou) en mettant en place des zones de faible émission ;*

Nous avons essayé de résumer de façon synthétique nos observations, en espérant que celles-ci vous guideront dans votre avis.