

Département du Loiret

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la

Déclaration de Projet et

Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

De la Commune d'Olivet

Visant à déclarer l'intérêt général

Du projet d'orangerie éphémère du domaine

De la Fontaine

Présentée par ORLEANS METROPOLE

Du 10 août 2020 au 10 septembre 2020

Première Partie :

Rapport du

Commissaire Enquêteur

Seconde Partie

Conclusions et Avis du

Commissaire Enquêteur

Commissaire Enquêteur

Pierre BOUBAULT

2, rue de la Clairière 45240 Sennely

SOMMAIRE

1. Généralités :

1. Préambule,
2. Nature et caractéristiques du projet,
3. Objet de l'enquête publique,
4. Cadre juridique de l'enquête publique,
5. Composition du dossier de l'enquête publique,
6. Avis des Personnes Publiques Associées,
7. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,

2. Organisation et Déroulement de l'enquête :

1. Désignation du Commissaire enquêteur,
2. Modalités de l'enquête publique,
3. Information effective du public,
4. Modalités de consultation du public,
5. Climat de l'enquête publique,
6. Clôture de l'enquête publique,
7. Relations comptable des observations,
8. Procès-verbal de synthèse.

3. Annexes

- 1- Arrêté de prescription du Président d'ORLEANS METROPOLE ?
- 2- Les deux registres d'enquête,
- 3- Le certificat d'affichage,
- 4- Le certificat de dépôt.

GENERALITES

1-1 Préambule :

Rappel du contexte communal,

La commune d'Olivet est une commune structurante d'ORLEANS METROPOLE qui regroupe 22 communes.

Avec 21764 habitants la commune d'Olivet est la seconde ville du département du Loiret (45).

Desservie par des structures routières importantes, autoroute A 71, les départementales D 2020, D 2271 et D 15, elle possède également un patrimoine naturel remarquable.

Son positionnement géographique et son activité font d'Olivet un pôle majeur de développement du Sud d'ORLEANS METROPOLE.

Située entre le Val de Loire et les terrasses de la Sologne, incluse pour partie dans le périmètre de la Région Naturelle du Val de Loire inscrit au patrimoine mondiale de l'UNESCO, la diversité des paysages et la richesse de son patrimoine bâti en font une commune très attractive notamment pour le tourisme.

En bordure de la rivière le Loiret entre les lieux-dits la Cossonnière et la Martinière, en face de l'île des Béchets et du moulin Saint Julien, ce site est un exemple de grandes propriétés de la région orléanaise.

Il offre un certain intérêt paysagé particulièrement calme et paisible.

Caractéristiques et contraintes du site,

Le château de la Fontaine et son parc se situent au Nord de la commune d'Olivet sur les berges de la rivière le Loiret en limite avec le secteur urbanisé de la commune de Saint Pryvé Saint Mesmin et à proximité de la ville d'Orléans.

Ce domaine est bordé à l'Ouest par le lac de Saint Pryvé Saint Mesmin et ses espaces verts, à l'Est par de l'activité agricole, au Nord par le secteur pavillonnaire de Saint Pryvé Saint Mesmin et au Sud par la rivière le Loiret.

Cet ensemble de la Fontaine est soumis à trois servitudes :

- 1) Le site classé du château de la Fontaine et son parc, compte-tenu de son intérêt patrimonial est un site classé au titre des articles L.341.1 à 22 du code de l'environnement et ce par arrêté préfectoral du 12 juillet 1935 pour servitude d'utilité publique AC2 ;
- 2) La ZPPAUP de la rivière du Loiret , dans le cadre du site patrimonial de la rivière du Loiret, le château et le parc de la Fontaine font l'objet d'une fiche de cas dans le document de la SPR (ZPPAUP)

**Arrêté N° A 2020-027 de Monsieur le Président d'ORLEANS METROPOLE
Décision de Désignation E 000067 / 45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif
d'Orléans en date du 02 07 2020**

3) Le plan de prévention des risques d'inondations du val d'Orléans (PPRI),
Soumis au PPRI du Val d'Orléans le site se situe en zone d'expansion des crues
(ZEC) ce domaine se trouve sur 3 zones d'aléas différents :

- Zone d'aléa forte hauteur (Fh)
- Zone d'aléa Très-fort hauteur (TFh)
- Zone d'aléa Très Forte vitesse (TFv)

2-1 Nature et Caractéristiques du Projet :

Présentation générale du projet,

Les inondations, les guerres, l'urbanisation au voisinage immédiat d'Orléans ont fait évoluer la situation de la propriété du XVIIème siècle à nos jours.

Aujourd'hui elle accueille des logements pour plusieurs familles, la société du domaine de la Fontaine et le siège de l'association des amis du château de la Fontaine.

Le domaine de la Fontaine a démarré son activité il y a 17 ans. Après de gros travaux de rénovation il dispose d'une orangerie de 195 m² et d'une tente de 285 m² implantée sur la prairie. Cette tente a fait l'objet d'un permis de construire temporaire donnant la possibilité de monter cette tente en plastique blanche chaque année en début de printemps pour une durée de 7 mois.

Aujourd'hui, cette propriété doit enrichir et adapter son patrimoine bâti, elle gagnerait ainsi à remplacer le chapiteau de toile blanche installé en prairie sud par un équipement plus valorisant que représente une orangerie éphémère.

Le projet tient compte des contraintes suivantes

1. Pas d'augmentation de la capacité d'accueil pour ne pas modifier les installations sanitaires, traiteur et parking existants de façon à préserver l'esthétique du site classé ;
2. L'implantation de l'orangerie éphémère se fera en dehors des aléas très fort vitesse et de zone d'écoulement préférentiel ;
3. La construction devra être démontable afin de limiter la vulnérabilité du site en cas d'occurrence de la crue.

En conclusion, le projet du domaine de la Fontaine a pour ambition de renforcer son activité en vue de répondre aux besoins de préservation et d'entretien du château et de son parc situés dans le territoire naturel et à fort enjeux paysager de la commune d'Olivet.

Aménagement prévu sur le terrain,

L'orangerie éphémère sera installée en lieu et place de la tente actuelle avec un positionnement légèrement différent. Elle sera implantée perpendiculairement aux bâtiments existants pour plus de cohérence.

La construction sera architecturalement plus qualitative que la toile de tente grâce à l'emploi de matériaux plus pérennes tels que le verre et l'acier et pourra être démontée en 24 heures.

3-1 Objet de l'enquête publique :

Par délibération en date du 31 mai 2018 le conseil métropolitain a approuvé la révision du PLU d'Olivet.

ORLEANS METROPOLE, à la demande de la commune d'Olivet, engage une procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet au titre du code de l'urbanisme (article L.300-6)

L'enquête publique porte sur la déclaration de projet intéressant le domaine de la Fontaine situé sur le territoire de la commune d'Olivet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olivet, visant à déclarer l'intérêt général du projet d'orangerie éphémère du domaine de la Fontaine.

4-1 Cadre juridique de l'enquête publique:

La déclaration de projet et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olivet intègrent les dispositions législatives suivantes :

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-54 et L 300-6, ainsi que l'article R 153-15,
- Le code de l'environnement, chapitre III du titre II du livre I,
- Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olivet approuvé en date du 31 mai 2018, modifié le 20 décembre 2018,
- L'ordonnance n° E20000067/45 en date du 02 juillet 2020 de la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, désignant Monsieur Pierre BOUBAULT en qualité de commissaire enquêteur,

5-1 Composition du Dossier d'enquête publique :

Le dossier d'élaboration de la déclaration de projet et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Olivet se compose des pièces suivantes :

- L'arrêté n° A2020-027 de Monsieur le Président d'ORLEANS METROPOLE prescrivant la déclaration de projet et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'Olivet,
- La Copie de l'ordonnance n° E20000067/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 02 07 2020 désignant Monsieur Pierre BOUBAULT en qualité de commissaire enquêteur,
- Les Copies des parutions dans la presse,
- Les avis des PPA,
- Le rapport de présentation,
- Le projet de règlement,
- Le plan de zonage planche n°2.

6-1 Avis des Personnes Publiques Associées :

- **DDT 45:**
Monsieur PIOCHON de la DDT expose l'historique de ce dossier qui a fait l'objet **d'un avis favorable** du ministère, de l'ABF et de la DREAL qui ont tous été consultés en amont.
- **La Chambre d'agriculture :**
Avis de la CDPENAF, la commission émet **un Avis favorable** au regard de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU d'Olivet.
Avis de la CDPENAF sur la création d'un STECAL Na (article L 151-13 du code de l'urbanisme) la commission émet **un Avis favorable**.
- **CCI :**
Madame BOUCHETTE de la CCI fait remarquer que le mot (éphémère) n'est pas approprié.

7-1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale,

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Olivet (45), n°2020-2813, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

ORGANISATION et DEROULEMENT de L'ENQUETE

1-2 Désignation du commissaire enquêteur :

Arrêté N° A 2020-027 de Monsieur le Président d'ORLEANS METROPOLE
Décision de Désignation E 0000067 / 45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif
d'Orléans en date du 02 07 2020

Par ordonnance n°E20000067/45 en date du 02/07/2020, Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné Monsieur Pierre BOUBAULT en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête ayant pour objet la déclaration de projet et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Olivet.

2-2 Modalité de l'enquête :

Après réception de ma désignation, le 9 juillet 2020 j'ai rencontré en Mairie d'Olivet Madame BIGOT représentant ORLEANS METROPOLE et Madame POULIN représentant la commune d'Olivet.

J'ai pris connaissance du dossier dont un exemplaire m'a été remis. Nous avons fixé ensemble la période, la durée de l'enquête publique et les dates de permanence.

De nouveau le 21/07/2020 je me suis rendu en mairie d'Olivet pour procéder à la signature des pièces des dossiers d'enquête et parapher les registres d'enquête puis accompagné de Madame POULIN nous nous sommes rendus sur le terrain, au château de la Fontaine où nous avons rencontré la propriétaire.

3-2 Information effective du public :

Publicité : Parutions dans les annonces classées,

La république du centre : le 27 juillet 2020 le 14 août 2020

Le Courrier du Loiret : le 23 juillet 2020 le 13 août 2020

Affichage réglementaire :

L'avis d'enquête publique relatif à la déclaration de projet et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Olivet ainsi que l'arrêté de prescription de l'enquête de Monsieur le Président d'ORLEANS METROPOLE ont été affichés pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux municipaux et en Métropole, panneaux visibles de la voie publique.

4-2 Modalité de consultation du public :

L'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs du lundi 10 août au jeudi 10 septembre 2020 17h inclus.

Pendant toute la durée de l'enquête les dossiers ainsi que les registres d'enquête à feuillets non mobiles sont restés à la disposition du public :

En mairie d'Olivet-Service urbanisme
283 rue du Général de Gaulle 45460 Olivet

**Arrêté N° A 2020-027 de Monsieur le Président d'ORLEANS METROPOLE
Décision de Désignation E 0000067 / 45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif
d'Orléans en date du 02 07 2020**

A la Métropole (ORLEANS METROPOLE)
Espace Saint Marc 5 place du 6 juin1944 45000 Orléans

Le public pouvait prendre connaissance du dossier d'enquête publique sur le site internet de la commune d'Olivet : www.olivet.fr et accessible depuis le site internet de la métropole : www.orleans-metropole.fr/1628/plans-locaux-durbanismecommunaux.htm

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie d'Olivet au cours des permanences en date du :

- Vendredi 14 août 2020 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 26 août 2020 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 10 septembre 2020 de 14h00 à 17h00

5-2 Climat de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée sans incident ni entrave à la libre expression du public.

Toutes les mesures ont été mises en œuvre pour permettre au grand nombre de personnes de consulter le dossier et de pouvoir s'exprimer.

6-2 Clôture de l'enquête :

L'enquête s'est terminée le jeudi 10 septembre 17 heures.

J'ai clôturé le registre d'enquête d'Olivet le jeudi 10 septembre 2020 et le registre de la Métropole dès sa réception.

7-2 Relation comptable des observations :

Accueil du public : Néant

Observation du public : 1 observation anonyme

Cette implantation n'est qu'au profit des propriétaires du domaine de la Fontaine et n'apportera rien aux olivétains si ce ne sont que des inconvénients aux proches riverains.

8-2 Procès-verbal de synthèse :

Cette enquête intéresse deux sujets :

- La déclaration de projet, visant à déclarer d'intérêt général le projet de l'orangerie éphémère du domaine de la Fontaine ;
- La mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Olivet, nécessaire à la réalisation de ce projet qui contribue à répondre aux enjeux et orientations définis dans le PADD du PLU de la commune d'Olivet.

Arrêté N° A 2020-027 de Monsieur le Président d'ORLEANS METROPOLE
Décision de Désignation E 0000067 / 45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif
d'Orléans en date du 02 07 2020

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Observation du public :

Seule une observation anonyme a été recueillie sur le registre d'enquête tenu à la disposition du public en mairie d'Olivet.

Cette implantation n'est qu'au profit des propriétaires du domaine de la Fontaine et n'apportera rien aux olivétains si ce ne sont que des inconvénients aux proches riverains.

Il est bon de rappeler que cet établissement disposant d'équipements nouveaux est soumis à une législation adaptée (arrêté d'ouverture).

Observations du Commissaire-enquêteur :

Règlement proposé à l'enquête publique,

- **Article N-4** Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

Cet article précise que l'architecture de chaque projet doit tenir compte de l'architecture des constructions situées à proximité et être en adéquation avec celle-ci.

Le type de construction de la nouvelle salle proposé en charpente métallique et vitres ne correspond pas aux constructions existantes, une dérogation est nécessaire.

Cette dérogation doit apparaître au règlement du PLU de la commune d'Olivet à **l'article N-4 Aspect extérieur des constructions.**

Au compte-rendu de la réunion des PPA, Madame BOUCHETTE de la CCI précise que les nouvelles constructions ne sont pas autorisées, une contradiction apparaît à l'article **N- 3** du règlement proposé à l'enquête publique.

En 2 la hauteur :

Il est précisé dans le **STECAL Na**, la hauteur des constructions existantes doit restée inchangée.

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6,50 mètres.

Il serait bien de définir avec plus de clarté la catégorie dans laquelle se situe la construction de la nouvelle salle.

Réponse d'Orléans Métropole

Sur le registre anonyme :

La déclaration de projet démontre l'intérêt général du projet dans la cadre du projet métropolitain d'une part et des objectifs poursuivis par le PLU d'Olivet.

**Arrêté N° A 2020-027 de Monsieur le Président d'ORLEANS METROPOLE
Décision de Désignation E 000067 / 45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif
d'Orléans en date du 02 07 2020**

La capacité d'accueil du site n'est pas augmentée par le projet, les événements pourront désormais avoir lieu tout au long de l'année.

Observations du commissaire enquêteur :

L'article N4 dans son ensemble s'applique au projet, il n'est pas modifié par la présente mise en compatibilité.

L'architecture choisie se rapproche de l'aspect d'une orangerie et s'intègre à l'ensemble bâti existant.

Les matériaux utilisés ne sont pas interdits par le PLU et permettent le caractère démontable du bâtiment.

Enfin, le projet est soumis à l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France, s'agissant d'un site classé monument historique et situé dans le périmètre du SPR de la rivière du Loiret.

Ce projet a reçu un avis favorable et correspondant au PLU en vigueur.

Remarque de Madame BOUCHETTE CCI :

Il est proposé d'harmoniser les termes utilisés en évoquant uniquement les « reconstructions de bâti existant »

Il est proposé de simplifier cette règle ainsi : « la hauteur des constructions existantes doit restée inchangée »

S'agissant d'une reconstruction, la hauteur de la tente actuelle sera conservée.

Sennely le 28 septembre 2020

Le Commissaire Enquêteur

Pierre BOUBAULT

