

VILLE D'ORLEANS

Société d'Economie Mixte pour le Développement Orléanais

Arrêté préfectoral en date du 19 octobre 2011

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA ZAC CARMES-MADELEINE



CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Enquête conduite du 15 novembre 2011 au 17 décembre 2011 inclus

Commission d'enquête :

Président : Monsieur Richard RATINAUD

Membres : Messieurs Guy SCHNOERING et Michel BADAIRE

Membre suppléant : Monsieur Rémi GALOYER

SOMMAIRE DES CONCLUSIONS ET DE L'AVIS DE LA COMMISSION

Présentation.....	Page 3
Préambule.....	Page 4
1.- Déroulement de l'enquête de Déclaration d'Utilité Publique	Page 4
2.- Objet de l'enquête publique préalable de Déclaration d'Utilité Publique et le projet	Page 7
3.- Utilité publique du projet sur le site de l'hôpital Porte Madeleine.	Page 10
4.- Utilité publique du projet de requalification de la rue des Carmes.	Page 14
5.- Utilité publique du projet sur les autres espaces publics de la ZAC Carmes-Madeleine.....	Page 21
6.- Utilité publique du projet sur les espaces privés de la ZAC Carmes-Madeleine.....	Page 22
7.- Conclusion générale.....	Page 23
8.- Avis de la commission sur l'utilité publique du projet de la ZAC Carmes-Madeleine.....	Page 25

PRESENTATION

Nature ou objet de l'enquête : Déclaration d'Utilité Publique du projet de création de la ZAC « Carmes -Madeleine » sur le territoire de la ville d'Orléans.

Références : Délibération du conseil municipal de la ville d'Orléans du 18 juin 2010 approuvant le dossier de création de la ZAC « Carmes-Madeleine ».

Délibération du conseil municipal de la ville d'Orléans du 22 octobre 2010 désignant la SEMDO (Société d'Economie Mixte pour le Développement Orléanais) concessionnaire du projet d'aménagement de la ZAC « Carmes –Madeleine ».

Traité de concession d'aménagement du 3 novembre 2010 et son avenant signé le 13 juillet 2011 autorisant la SEMDO à solliciter à son profit la déclaration d'utilité publique de ce projet,

Demande du directeur général de la SEMDO du 2 août 2011 sollicitant l'ouverture des enquêtes publiques réglementaires en vue de procéder aux travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC « Carmes – Madeleine ».

Avis de l'autorité environnementale du 3 octobre 2011.

Ordonnance n° E1100284/45 du 14 octobre 2011 du tribunal administratif d'Orléans portant désignation de la commission d'enquête.

Arrêté du préfet de la région Centre et du département du Loiret du 19 octobre 2011 portant ouverture des trois enquêtes publiques conjointes : préalables à la DUP des travaux d'aménagement de la ZAC « Carmes – Madeleine » et à la mise en compatibilité du plan d'occupation des sols valant plan local d'urbanisme (POS valant PLU), ainsi que parcellaire, en vue de l'identification des parcelles, de la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés.

Période d'enquête : du mardi 15 novembre 2011 au samedi 17 décembre 2011 inclus.

Commission d'enquête : Monsieur Richard RATINAUD, président.

Monsieur Guy SCHNOERING, membre titulaire, suppléant du président.

Monsieur Michel BADAIRE, membre titulaire.

Monsieur Rémi GALOYER, membre suppléant.

PREAMBULE

Désignée par Madame le président du tribunal administratif d'Orléans, la commission d'enquête formule ses conclusions et son avis en totale indépendance et avec le souci d'une expression écrite la plus facilement compréhensible en évitant, dans toute la mesure du possible, des termes juridiques, administratifs et techniques. En effet, si ce rapport est rédigé pour le préfet du département, il l'est aussi pour le citoyen, qui pourra en prendre connaissance en préfecture du Loiret et en mairie d'Orléans pendant un délai d'un an.

Cette deuxième partie fait suite au rapport et, notamment à ses conclusions thématiques, qui ont permis, à la fois, de répondre aux observations du public et de tirer des premières conclusions sur les effets du projet, parfois déterminantes, dans l'avis de la commission.

Chaque paragraphe comprend deux parties : la première exprime un fait, correspond à un constat de la commission, rappelle la réglementation, reprend une observation du public, et la deuxième, *en caractères italiques*, exprime les conclusions « personnelles » de la commission sur les points cités en première partie.

A la suite de ces conclusions générales est traitée l'utilité publique du projet, objet de l'enquête publique, en comparant, notamment, les avantages et les inconvénients du projet.

In fine, l'avis de la commission est donné assorti ou non de réserves et de recommandations.

1.- DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Cette enquête de DUP s'est déroulée conjointement avec l'enquête de mise en compatibilité du POS valant PLU de la ville d'Orléans et de l'enquête parcellaire relative à la réalisation du projet, qui font l'objet de conclusions et d'avis distincts.

Elle n'a donné lieu à aucun incident.

L'enquête s'est déroulée dans les formes, les conditions et les délais prescrits par l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2011.

L'enquête a effectivement débuté le mardi 15 novembre 2011 à 8 heures 30 pour se terminer le samedi 17 décembre 2011 à 12 heures.

Deux exemplaires du dossier accompagnés de registres d'observations étaient consultables à l'hôtel de ville d'Orléans, le personnel de l'accueil orientant tout visiteur intéressé vers la salle de présentation du dossier.

Cinquante (50) registres ont été ouverts par le Maire ou son représentant et côtés et paraphés par le Président ou un membre titulaire de la commission d'enquête.

Le service Urbanisme de la Ville d'Orléans a assuré une permanence dans la salle de présentation du dossier.

Une exposition du projet était organisée autour d'un bureau central où se tenait, à chaque permanence, au moins un membre de la commission pour recevoir le public en entretien particulier. En outre, une exposition s'est tenue, en ville sur un marché, avec l'accord du Président de la commission.

En moyenne, une vingtaine de personnes ont consulté le dossier par jour ouvrable et environ 25 les demi-journées de permanence de la commission, beaucoup plus au cours des deux dernières permanences spécialement la dernière.

La consultation du dossier en mairie a été croissante sur la durée de l'enquête :

première semaine	45 personnes,
deuxième semaine	64 personnes,
troisième semaine	100 personnes,
quatrième semaine	131 personnes.
cinquième semaine	434 personnes.

Des reconnaissances détaillées sur le terrain, à proximité immédiate ou éloignée du projet, des informations utiles recueillies auprès de la SEMDO, de la Ville d'Orléans et de riverains conjuguées avec l'étude du dossier d'enquête ont permis à la commission de répondre aux questions du public.

Le dossier d'enquête était constitué en application des différents codes concernés et, notamment, du code de l'environnement et du code de l'expropriation.

En complément des pièces réglementaires, il comportait des études très approfondies sur le patrimoine, sur le fonctionnement actuel et envisagé des espaces publics, sur l'état du bâti existant, sur l'environnement du projet, sur le parti d'aménagement urbain et architectural projeté et sur les activités et les équipements envisagés. Le tout abondamment pourvu de plans, photographies, figures et schémas de qualité.

Toutefois, quelques défauts mineurs ont été constatés :

- La représentation graphique des plans en absence d'échelle sous la forme de rapport remplacée par des échelles linéaires était peu précise et pratique pour mesurer des distances ;
- La relative imprécision du périmètre de la ZAC (étude d'impact : page 11, figure 4) et, par voie de conséquence, du périmètre de DUP avec un trait limite de 1 mm d'épaisseur pour une échelle linéaire de 26 mm pour 100 m réels, soit une limite de 3,84 m paraissant dérisoire mais tout de même significative en milieu urbain dense et peu pratique pour apprécier notamment dans le bâti, les limites entre espaces privés et publics.

En fait, seulement 2 plans du dossier indiquaient, avec une précision tout juste acceptable, la limite du périmètre commun de la ZAC et de la DUP : le plan général des travaux prévisionnels de la SEMDO à une échelle approximative de 1/ 1750 et le plan parcellaire du cadastre sans échelle (figure 6, page 14 de l'étude d'impact) ;

- La compréhension des flux mentionnés dans l'étude de mobilité EGIS n'était pas toujours évidente en raison du degré de complexité technique de l'étude, malgré un texte bien rédigé et des schémas didactiques. Une information complémentaire a pu être fournie par le cabinet EGIS à la commission qui l'a annexée au document en cause pour une bonne information du public. Dans sa réponse à la commission, la SEMDO est revenue sur ce sujet.
- Si les trafics en heures de pointe du matin et du soir en situation actuelle ont bien été présentés par les figures EGIS 60 et 61, page 60 de l'étude d'impact dans l'analyse de l'état initial du site, il aurait été utile de présenter aussi les figures EGIS des trafics futurs, page 60, dans la présentation du projet retenu page 88 de l'étude d'impact.
- La présentation matérielle de l'étude d'impact avec un double texte par page au format 40x29 avec feuilles reliées par une seule agrafe ne se prêtait pas à des manipulations fréquentes du document.
- La commission a relevé une incohérence entre le descriptif des édifices protégés au titre des monuments historiques de l'hôpital général de la rue Porte Madeleine, tel qu'il est rédigé dans la rapport de présentation de la ZPPAUP, et la représentation graphique des bâtiments protégés du dossier et de la ZPPAUP. En fait, seuls les bâtiments d'origine (façades et toitures) sont protégés. En conséquence, la pension ROUX, extension ultérieure du corps de bâtiment ouest de l'hospice, le long du mail Jaurès, n'est vraisemblablement pas protégée.

Les conclusions de la commission

- *Le déroulement de l'enquête a respecté la réglementation en vigueur.*
- *Les conditions d'accueil du public, de consultation du dossier et de réception du public par les membres de la commission étaient très satisfaisantes.*
- *La permanence d'un fonctionnaire ou d'un agent sur place prêt à répondre à toute question du public a été très appréciée par la commission et sans doute sûrement par les citoyens.*
- *Cet effort de la Ville est exemplaire.*
- *Le fait de disposer de deux dossiers pour répondre à un pic d'affluence du public est rare et remarquable. Il pourrait être systématique pour toutes les enquêtes à dossier volumineux ou complexe sur des sujets intéressants un large public.*
- *S'agissant de l'utilisation approximative des échelles linéaires du dossier, aucune demande de mesure de distance précise n'a été formulée par le public.*
- *Concernant la limite précise du périmètre de la ZAC et de DUP, il a été possible de l'apprécier en se référant à l'enquête parcellaire. Toutefois, le périmètre indiqué était suffisant pour juger de l'utilité publique du projet.*

Le plan périmétral comportant le plan de la ZAC et de la DUP, ainsi que celui de l'enquête parcellaire ont pu apporter une précision assez bonne.

- *Disposer d'un plan plus précis des limites de la ZAC et de la DUP serait très souhaitable dans le cadre du dossier de réalisation du projet, car seuls une planimétrie et un nivellement rigoureux permettent d'établir la représentation complète du terrain.*
- *Un effort de qualité dans la planimétrie est recommandé pour le dossier de réalisation de la ZAC.*
- *L'incohérence relevée à propos de l'inscription ou non de la pension ROUX implique une correction du document ZPPAUP voire sa modification à la suite de la conclusion thématique patrimoine en première partie du rapport.*
- *La démolition complète ou partielle de la pension ROUX est envisagée dans le dossier.*
- *La commission considère qu'il est préférable de la démolir totalement pour deux raisons. La première pour mettre en valeur les façades Ouest et Sud de l'hospice, site inscrit. La deuxième d'ordre pratique dans la mesure où l'adaptation fonctionnelle des bâtiments inscrits aux souhaits de leurs utilisateurs n'est pas toujours évidente.*
- *Le site Madeleine en comportant beaucoup, il semble préférable de construire à cet emplacement des bâtiments adaptés à l'enseignement supérieur ou à la recherche formant un écran anti- bruit (amphithéâtre...), tout en donnant une impression d'ouverture du site vers l'Ouest.*
- *Toutes les demandes d'information de la commission ont été rapidement satisfaites par la Préfecture, la Ville d'Orléans, la SEMDO et les organismes ayant eu à connaître du dossier.*

En conclusion, aidée par un dossier clair, détaillé, abondamment pourvu en plans, figures, schémas et photographies, faisant effort sur le patrimoine, le bâti, les flux de circulation et l'activité commerciale du quartier, la commission a pu, sans difficultés particulières, informer le public sur le projet et son environnement.

2.- OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET LE PROJET

La procédure permet de confirmer le caractère d'utilité publique d'un projet au regard de ses objectifs, de son périmètre et du programme prévu pour sa réalisation et ici de vérifier que l'opération est élaborée en toute connaissance de cause des avantages et inconvénients induits.

Elle a aussi pour but d'informer le public, sur le projet, notamment en ce qui concerne l'intégration de la ZAC « Carmes-Madeleine » dans le centre-ville et la protection de l'environnement.

L'information du public répond à la nécessité d'expliquer les raisons qui ont conduit la Ville d'Orléans à retenir le projet présenté, qui se concrétisera par un programme d'interventions sur l'îlot Madeleine, sur la recomposition urbaine de la partie sud de la rue des Carmes et sur les autres espaces publics inclus dans le périmètre.

Ainsi, la procédure d'enquête publique est organisée dans une double perspective : une meilleure information du public au sujet du projet et une meilleure connaissance des besoins des citoyens par la SEMDO, concessionnaire de la ZAC et autorité expropriante compétente,

L'enquête publique objet du présent rapport est prévue par les articles L.123-1 à L.123-16 du Code de l'environnement, dès lors que des travaux, aménagements ou ouvrages sont susceptibles d'affecter l'environnement en raison de leur nature même, de leur consistance ou du caractère des zones concernées.

Elle est également prévue par l'article L.11-1 et les articles R. 11-14-1 à R. 11-14-15 du code de l'expropriation, en raison des expropriations envisagées dans les rues des Carmes, Stanislas Julien, de l'Ange et des Charretiers.

Après l'examen de l'ensemble des observations présentées en première partie du rapport, la commission développe sa propre appréciation sur les effets du projet.

La reconnaissance d'utilité publique d'un projet consacre sa légitimité, son opportunité, son bien-fondé et sa rentabilité.

La déclaration d'utilité publique a pour fonction principale de consacrer en tant que tel l'intérêt général qui s'attache à la réalisation d'un projet. Elle n'est pas seulement destinée à autoriser l'expropriation. Le bilan de l'opération prend en compte, au passif, son coût financier et les inconvénients d'ordre social qu'il comporte.

L'utilité publique d'un projet s'apprécie au regard de la théorie du bilan, théorie d'un équilibre : avantages-inconvénients.

Une autre manière de cerner le sujet est d'écrire qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée et à d'autres intérêts publics ou généraux, le coût financier et, éventuellement, les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

Les périmètres de DUP et de ZAC sont identiques avec un programme de travaux portant uniquement sur les espaces publics et les immeubles expropriés, sans intervention sur les îlots privés. L'aménagement des cœurs d'îlot en partie nord de la rue des Carmes sera réalisé en collaboration et à la demande des propriétaires et au cas par cas en fonction des opportunités foncières et des demandes d'autorisation du droit des sols sur toute la durée de la réalisation de la ZAC.

L'intégration de parcelles privées au nord de la ZAC répond à la nécessité de penser globalement le renforcement urbain et la dynamisation de la rue.

Enfin, une déclaration de projet doit confirmer, dans le délai d'un an, l'intérêt général de l'opération projetée, sinon l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

Les conclusions de la commission

- *L'enquête publique est à double sens d'information : informer le public du projet et des raisons qui le justifie et informer le pétitionnaire, c'est à dire la SEMDO, des besoins des citoyens. . La première partie du rapport avec les réponses thématiques de la SEMDO aux observations du public a illustré ce point.*

- *Les effets sur l'environnement, la légitimité, l'opportunité, le bien-fondé, la rentabilité ou coût du projet, les atteintes à la propriété privée, ici immobilières et commerciales, les atteintes à d'autres intérêts publics ou généraux comme le patrimoine et, les inconvénients d'ordre social ne manqueront pas d'être examinés.*
- *Tous ces points ont été traités dans le dossier, tels que les appréhende le pétitionnaire, qui a listé les inconvénients et les avantages du projet. La commission les examinera et en retiendra d'autres du fait des observations du public et de sa propre appréhension des effets du projet.*
- *Le projet de création de ZAC est une opération d'urbanisme dont l'utilité publique s'apprécie à travers ses objectifs, son périmètre et le programme des travaux qu'elle prévoit sur un foncier acquis par la collectivité à l'amiable ou par voie d'expropriation sur le site de l'hôpital et de la rue des Carmes.*
- *Considérant les périmètres d'une part et les caractéristiques des espaces publics et privés d'autre part, la commission examinera l'utilité publique du projet en quatre parties couvrant l'ensemble du territoire concerné :*
 - *Le site Madeleine,*
 - *Les trois îlots privés de la rue des Carmes impactés par son élargissement,*
 - *Les autres espaces publics,*
 - *Les espaces privés.*

3.- UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET SUR LE SITE DE L'HÔPITAL PORTE MADELEINE

Le projet sur le site Madeleine au regard des enjeux et des objectifs énoncés.

En première partie, le rapport a rappelé :

- les trois enjeux à l'échelle de la ville relatifs à l'identité et à l'image,
- les quatre enjeux à l'échelle du quartier et du centre ville : ouverture, requalification, attractivité et mixité,
- les trois enjeux à l'échelle de la ZAC : désenclaver le site, dynamiser et embellir les îlots concernés, diversifier l'offre de logements et l'offre commerciale. L'image étant renouvelée par l'architecture et la modernité.

Il est utile de rappeler les cinq objectifs de la ZAC :

1. Embellir et améliorer le cadre de vie au quotidien,
2. Ouvrir le site de l'hôpital sur la ville et les mails,
3. Créer un événement contribuant à l'animation du centre ville avec l'arrivée d'étudiants,
4. Créer une véritable entrée Ouest du centre ville commercial en dynamisant l'axe commercial de la rue des Carmes et en étirant ainsi le centre ville vers l'Ouest,
5. Adapter les flux automobiles et liaisons douces en fonction de l'évolution urbaine du secteur.

L'aménagement du site Madeleine prétend répondre à 13 des 15 enjeux et objectifs.

Les deux derniers cités le concernent moins, même si les créations commerciales sur le site contribueront à l'attractivité commerciale du centre-ouest et l'ouverture du site aura une incidence sur la circulation dans le quartier.

Le parti d'aménagement retenu découpe le site en deux parties : à l'Ouest, l'implantation d'équipements publics ; à l'est, une reconversion urbaine.

Il prévoit l'ouverture du site dans les quatre directions et notamment sur les écoles à l'Est. Il pose le principe d'une voie principale Nord-Sud de la rue Porte Madeleine à la rue Creuse et d'une autre Ouest-Est de l'esplanade à la rue d'Angleterre.

La composition urbaine et architecturale s'attachera à valoriser et à réhabiliter le patrimoine du site en offrant une écriture de l'architecture contemporaine dans les projets neufs. Le site s'intégrera au tissu existant et offrira de nouveaux espaces de vie attractifs non seulement pour les futurs habitants, mais aussi pour les résidents actuels du quartier.

Le programme est prévisionnel, comme il est normal au stade d'une enquête de DUP. Sans être détaillé, il reste relativement précis dans la destination des bâtiments rénovés ou construits et dans la répartition des espaces : voies, mails, places, espaces verts...

De même, il avance des chiffres approximatifs, mais assortis d'indications importantes : environ 2000 étudiants et équipes enseignantes, entre 300 et 400 logements dans des constructions nouvelles ou réhabilitées générant environ 1000 habitants supplémentaires et avec une répartition des logements collectifs diversifiée privilégiant la mixité :

minimum de 20 % de logements sociaux, des logements étudiants, d'autres en accession et en locatif libre.

Par ailleurs, le stationnement des véhicules de nouveaux habitants sera étudié et la possibilité de conserver une unité de soin de l'hôpital sera envisagée pour répondre aux besoins de proximité du quartier. Par contre, les impacts de l'aménagement du site sur les flux sont l'objet d'une étude précise par le cabinet EGIS.

Avec ce programme, le pétitionnaire entend répondre aux enjeux, qu'il a définis en cohérence avec l'environnement du projet, et aux objectifs de la ZAC, qui en découlent.

L'appréciation de la commission sur les effets du projet sur le site Madeleine

Dans son appréciation, la commission ne perd jamais de vue les enjeux et les objectifs du projet, tout en raisonnant sur le concret du programme et des travaux envisagés par le pétitionnaire. Elle a en mémoire les observations du public et les réponses données. Enfin, elle a sa perception du projet.

Il en résulte les points suivants.

- 1. Le projet désenclave effectivement le site Madeleine par le percement de nouvelles voies et en détruisant des bâtiments non protégés dans sa moitié Sud. L'ouverture vers le boulevard Jean-Jaurès et la mise en valeur du quadrilatère de l'Hospice Général inscrit supposent la démolition de l'ex-pension Roux et de l'ancienne lingerie, que recommande la commission. En revanche, la construction d'un programme mixte neuf, activités et logements collectifs, rue Stanislas Julien, au Sud du pavillon Payen, est contraire à la volonté d'ouverture du site sur les écoles.*
- 2. Le projet valorise la formation supérieure et la recherche dans le centre ville avec l'accueil de 2 000 étudiants environ attesté par une convention établie entre la Ville et l'Université en 2011. Il se concrétise par 23 000 m² d'équipements publics d'enseignement. Le projet a pour effet de renforcer l'enseignement universitaire de l'agglomération comme le préconise le SCOT.*
- 3. Le projet diversifie l'offre de logements en créant des logements neufs sur 20 000 m² environ et 14 000 m² en restructuration d'immeubles inscrits. Le projet a pour effet de répondre à la demande urgente de logements avec une volonté de mixité et de montants de loyers modérés.*
- 4. Le projet est générateur d'emplois par les activités tertiaires et commerciales qu'il prévoit dans les bâtiments neufs et protégés au nord du site, ainsi que par les activités d'enseignement et de recherche ou les services aux étudiants.*
- 5. Avec l'arrivée de 1 000 habitants environ, le projet contribue à la mixité sociale du quartier et à la dynamique du commerce. Il suppose aussi l'arrivée d'élèves et d'écoliers supplémentaires, qui justifierait le déplacement sur le site de l'école maternelle Roger TOULOUSE, actuellement à l'étroit.*
- 6. Le projet permet la réhabilitation de fondation PAYEN, des bâtiments inscrits : Hospice Général, Hôtel Dieu et pension DUBREUIL et classé : Chapelle Saint Charles. Parallèlement, le projet est créateur d'architecture contemporaine, patrimoine de demain.*
- 7. Le projet prévoit des mails plantés, des espaces verts publics, privés ou à vocation résidentielle centrés majoritairement sur ceux définis par la ZPPAUP et d'une surface supérieure à celle d'aujourd'hui.*

Comme elle l'a motivé dans ses conclusions thématiques de la première partie du rapport, la commission estime nécessaire de créer un jardin public, clôturé et ouvert de jour, d'environ 3 000 m², au sud de la fondation PAYEN.

8. *Le projet a pour effet de supprimer des services médicaux et de soins en centre ville. Une unité de soin de proximité est simplement envisagée par l'hôpital. Une structure plus étoffée permettant l'accueil de blessés légers et de personnes victimes de la drogue paraît très souhaitable.*
9. *Le site, par sa population et par ses activités, impactera la circulation et le stationnement dans le quartier de façon sensible. Il en découle une nécessaire adaptation du réseau viaire et des possibilités de stationnement. En même temps, il autorise, dans ses limites, la création de circulations et de cheminements doux améliorant le cadre de vie au quotidien.*

Les inconvénients et les avantages du projet sur le site Madeleine

Les inconvénients

1. Le coût d'acquisition du site auprès du Centre Hospitalier Régional d'Orléans.
2. Le coût de démolition des bâtiments non protégés du site.
3. Parmi ces bâtiments, la démolition de la maternité en activité installée dans des bâtiments récents. Il faut bien convenir d'un certain gaspillage. On notera qu'aucune observation du public n'a évoqué cette maternité.
4. Les difficultés d'adaptation du bâti protégé à des usages contemporains d'enseignement, de logement, de bureau ou de commerce, qui ont pu motiver, au moins en partie, le départ de l'hôpital à La Source.
5. L'aménagement du site Madeleine impacte le fonctionnement du quartier et rend nécessaire une réadaptation de la voirie, une réorganisation de la circulation et une étude du stationnement.

Les avantages

1. L'implantation d'équipements publics d'enseignement supérieurs avec l'accueil d'équipes enseignantes, d'environ 2000 étudiants et des services associés dans le centre ville,
2. L'accueil de 1 000 habitants dans le centre ville.
3. La création de 300 à 400 logements de tous types.
4. La réhabilitation du bâti protégé.
5. La réalisation d'une opération de reconversion urbaine de grande envergure juxtaposant rénovation du patrimoine architectural et création d'architecture contemporaine dans un tissu urbain protégé.
6. La possibilité de mettre en œuvre un urbanisme durable exemplaire.
7. La création d'emplois en rapport avec les activités éducatives, commerciales et tertiaires prévues.
8. La desserte du site par les transports en commun et la proximité de la station de Gaulle, correspondance unique du réseau de tramway orléanais.
9. La possibilité de création d'espaces verts dans un quartier singulièrement défavorisé à cet égard.
10. Le projet ne nécessite aucune acquisition privée.

Les avantages l'emportent sur les inconvénients.

Les conclusions de la commission au regard de l'utilité publique du projet sur le site Madeleine

- *Le projet est juridiquement fondé.*
- *Il est opportun, car il doit permettre d'utiliser un sol libéré par le départ de l'hôpital en 2015.*
- *Son coût n'est pas disproportionné par rapport à d'autres opérations urbaines du même type.*
- *Il ne porte pas atteinte à la propriété privée et à d'autres intérêts généraux.*
- *Créateur d'établissements d'enseignement supérieur, de logements et d'emplois, l'aménagement du site Madeleine est d'intérêt général.*
- *Il l'est aussi en réhabilitant le patrimoine architectural classé, inscrit et protégé. Répondant aux enjeux et aux objectifs fixés par le Conseil municipal d'Orléans, il est d'intérêt général.*

Il présente des avantages supérieurs à ses inconvénients et, en conséquence, il sert l'intérêt général.

Son utilité publique est donc établie.

4.- UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET DE REQUALIFICATION DE LA RUE DES CARMES

Le projet de requalification de la rue des Carmes au regard des enjeux et des objectifs énoncés

Selon le pétitionnaire, la requalification de la rue des Carmes est nécessitée par le passage du tramway et par les transformations urbaines du site porte Madeleine.

En raisonnant de la même manière que pour le site Madeleine, cette requalification, telle qu'elle est prévue par le pétitionnaire, prétend répondre à 10 des 15 enjeux et objectifs énoncés précédemment.

Parmi eux, 6 enjeux et objectifs paraissent s'appliquer tout particulièrement à la rue des Carmes :

1. Embellir et améliorer le cadre de vie au quotidien.
2. Renouveler l'image de la ville et de son centre par l'architecture et la modernité.
3. Requalifier les espaces publics de la ZAC en cohérence avec le projet général de la ville pour son centre-ville, développer des espaces de convivialité et améliorer les modalités de déplacement au sein du quartier dans une logique d'anticipation de l'évolution urbaine des usages.
4. Renforcer la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle dans le quartier par une nouvelle offre de logements, par l'accueil de nouveaux programmes mixtes et de nouveaux équipements structurants.
5. Créer une véritable entrée Ouest du centre-ville commercial en dynamisant l'axe commercial de la rue des Carmes et en étirant ainsi le centre-ville vers l'Ouest.
6. Adapter les flux automobiles et liaisons douces en fonction de l'évolution urbaine du secteur.

Le projet soumis à enquête publique, qui résulte d'une étude urbaine comportant 3 scénarii, propose de redimensionner l'espace public avec, notamment, l'élargissement de la rue des Carmes, qui apporte la réponse la plus adaptée au bon fonctionnement de la voie et du quartier pour l'ensemble des modes de déplacement.

Les notions de confort et de sécurité étant soulignées, le projet urbain et architectural prévoit, au Sud de la rue des Carmes, la destruction d'immeubles, la reconstruction de 80 à 100 logements sur 6 000 m² et de commerces neufs sur 2 000 m², la création d'une placette, d'un signal, d'une moyenne surface commerciale et la création d'espaces en cœur d'îlot.

S'agissant du patrimoine, l'aménagement de la rue des Carmes est présenté comme une opportunité de mettre en valeur et de révéler un bâti aujourd'hui méconnu de la période de la Renaissance et d'inscrire une architecture contemporaine ambitieuse dans le patrimoine de demain. Un nouveau plan de circulation et de stationnement sera établi sur la base de l'étude de mobilité du dossier.

Le programme répond aux enjeux et objectifs cités.

L'appréciation de la commission sur les effets du projet de requalification de la rue des Carmes

Dans l'ensemble, ce projet répond aux enjeux et objectifs cités.

Dans sa réponse aux observations du public en première partie du rapport, la commission a donné son point de vue sur les effets du projet : patrimoine, fonctionnement urbain, coût, aspects environnementaux, économiques et sociaux. Elle le rappelle brièvement et en tire des conclusions.

1. Les effets du projet sur le patrimoine

Par les démolitions qu'il envisage, le projet porte atteinte à la propriété privée et au patrimoine bâti du secteur 1 de la ZPPAUP. Toutefois, ces destructions ne portent pas sur du bâti de grand intérêt architectural ou d'exception. Le projet permet la mise en valeur du patrimoine bâti de second rang et prévoit la restitution des façades des n° 45 et 59, objets d'une demande d'inscription en cours d'instruction, par repositionnement ou réutilisation partielle des éléments de façades les plus significatifs. Il prévoit la protection des caves des XV^{ème} et XVI^{ème} siècles et des galeries d'extraction de calcaire. Il respecte les dispositions réglementaires de la ZPPAUP, notamment dans les principes d'intégration urbaine des constructions neuves prévues. Enfin, le projet respecte les protections réglementaires existantes.

La commission en tire la conclusion suivante :

Si le projet porte effectivement atteinte à la propriété privée et au bâti protégé du secteur 1 de la ZPPAUP, qualifié de bâtiment courant dans l'étude de la Ville, il sauvegarde tous les éléments d'intérêt architectural des bâtiments singuliers des n°45 et 59, les caves et les galeries d'extraction de calcaire. Il révèle des bâtiments de la Renaissance jusqu'ici invisibles de la voie publique et, comme pour le site Madeleine, il est créateur de patrimoine contemporain.

En conséquence, le projet a un effet modéré sur le patrimoine et, à certains égards, bénéfique. En outre, l'étude des documents de la ZPPAUP révèle quelques ambiguïtés et insuffisances, qui justifieraient leur modification.

2. Les effets du projet sur le fonctionnement urbain

Le projet veut répondre à l'enjeu 3 et à l'objectif 6 ci-dessus. A cette fin, il prévoit l'élargissement de la rue des Carmes entre les numéros 45 et 77 bis, l'aménagement de nouveaux espaces publics en cœur d'îlot et la création d'une placette au carrefour rue des Carmes et rue des Charretiers.

Rappelons la définition d'enjeu : ce que l'on peut gagner ou perdre dans une entreprise.

En conséquence, réaliser le projet, c'est gagner l'enjeu et ne pas le réaliser, c'est le perdre.

La commission a déjà développé le thème du fonctionnement de l'espace public en 5 pages pour répondre aux observations du public.

Elle le synthétise maintenant, consciente que ce point est déterminant dans l'appréciation de l'utilité publique du projet.

- *La rue des Carmes est singulière par sa situation géographique. Elle forme à la fois un Y vers l'ouest avec la rue Porte Madeleine et Porte Saint Jean et vers l'est avec les rues du Tabour et de Bourgogne d'une part et la rue Jeanne d'Arc d'autre part. Cette convergence est-ouest est rejointe par une autre convergence nord-sud à son extrémité orientale : la place de Gaulle, seul point de correspondance des deux lignes de tramway de l'agglomération. Le fonctionnement de la rue est conditionné par la présence à ses deux extrémités de deux sites à fort potentiel de renouvellement urbain à l'échelle du siècle : le site Madeleine et le quartier de Gaulle, de fait centre de l'agglomération orléanaise.*
- *Sur ces deux sites, la forte concentration d'activités éducatives, tertiaires, administratives et commerciales générera des flux croissants de piétons et de cyclistes sur une plate forme partagée avec le tramway.*
- *La part croissante du prix du carburant dans le budget des ménages amène à considérer la marche à pied et le vélo, comme de véritables alternatives à l'automobile. Déjà, on peut constater le nombre croissant de retraités réutilisant leur vélo.*
- *La rue des Carmes est singulière par sa population riveraine. Plus qu'ailleurs dans la ville, elle incline à se rassembler pour discuter et échanger. Elle n'est pas simplement un espace de circulation, mais aussi de rencontre. Le piéton doit pouvoir y stationner. La population augmentant sensiblement, le dimensionnement de la rue doit être suffisant.*
- *La rue des Carmes est située dans un quartier bénéficiant du Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés (PNRQAD). Le projet permet cette requalification.*

Il en résulte que l'effet du projet est bien de développer des espaces de convivialité et d'améliorer les modalités de déplacement au sein du quartier dans une logique d'anticipation de l'évolution urbaine des usages.

La commission en tire la conclusion que l'élargissement de la rue des Carmes s'impose en raison :

- *De l'évolution urbaine du quartier à court terme du fait de l'aménagement du site Madeleine et à moyen terme du potentiel de renouvellement urbain du quartier de Gaulle.*
- *De la répartition modale des flux urbains en faveur des modes doux pour de simples raisons budgétaires familiales.*
- *Du rôle particulier de la rue à la fois espace de circulation et de convivialité. En effet, la crise de la dette et de la croissance devrait provoquer une très forte augmentation des déplacements à pied et à vélo.*

3. Les effets du projet sur l'environnement, sur les activités économiques et sur la vie sociale.

Le projet a pour effet de substituer au bâti existant des bâtiments à hautes performances énergétiques qui pourraient être raccordés à une chaufferie biomasse en cogénération et conformes aux normes d'accessibilité, d'isolation, de confort et de sécurité.

Les nuisances de chantier devraient être réduites en appliquant les mesures réglementaires associées à une information des riverains.

La commission conclut que les nuisances environnementales du projet sont limitées et font l'objet de mesures destinées à les réduire. Les constructions neuves se substitueront à des constructions anciennes, la plupart en bon état, mais quelquefois insalubres.

Les effets économiques et sociaux du projet relèvent des enjeux 4 et 5.

Les premiers sont le fait des activités commerciales actuelles, à fort taux de mutation et pour certaines fragiles, qui seraient améliorées par l'élargissement en offrant des locaux plus spacieux et modernes dans un linéaire plus attractif et en rendant possibles les livraisons depuis la rue des Carmes.

Trois séquences commerciales sur 2000 m² sont prévues, chacune avec une dominante. Il s'agit, tout en développant des commerces de proximité, de mieux raccrocher l'activité économique du quartier au circuit marchand du centre ville. Le projet prévoit d'attirer un élément moteur de moyenne surface.

Toutefois, et le dossier ne le cache pas, si l'élargissement offre de meilleures conditions de commercialité, il ne transforme pas le potentiel commercial de la rue dans sa partie centrale.

C'est la requalification de l'ensemble du quartier qui le permettra. Dans l'attente de cette requalification, il préconise des mesures d'accompagnement. La SEMDO ajoute dans sa réponse qu'une simple réhabilitation ne ferait que conforter le déséquilibre entre l'ouest et l'est de la ville.

La commission conclut que le projet a pour effet d'améliorer la commercialité des 3 îlots concernés par l'élargissement en les raccrochant au commerce du centre ville.

Le projet crée un commerce complémentaire à celui, plus traditionnel, du côté nord de la rue donnant au quartier une attractivité supplémentaire.

La requalification du reste du quartier, prévue à terme par la municipalité, devrait conforter le potentiel commercial de la rue.

Un double accès réglementé des livraisons, côté rue et côté cœur d'îlot au plus près du stockage des magasins, serait souhaitable.

Les effets sociaux du projet concernant, au premier chef, les occupants actuels des logements et les commerçants.

La maîtrise du foncier sera recherchée à travers une démarche de négociation amiable en parallèle avec la procédure d'expropriation.

Des propositions de relogement et de transferts de fonds de commerces seront étudiées au cas par cas.

L'effet social du projet est aussi la construction de 80 à 100 logements environ dont 20% sociaux sur 6 000 m² qui remplaceraient les logements démolis.

Ce sont aussi des emplois créés dans les commerces.

Cette offre de logements correspond à l'enjeu n°4, qui souhaite renforcer la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle. Le projet vise à lier les cœurs d'îlot à la vie du quartier et, avec une placette, à créer un espace de détente.

Un cahier des charges précis permettra de garantir la qualité architecturale des constructions. Ainsi, il répond à l'objectif n° 1 : embellir et améliorer le cadre de vie au quotidien.

La commission constate que l'impact social du projet, pour douloureux qu'il soit pour les occupants et les commerçants concernés par les démolitions, n'en est pas moins limité, la SEMDO ayant acquis environ la moitié des locaux. La répartition par catégories socioprofessionnelles de la population du quartier révèle une sur-représentation des ménages à revenus modestes d'une part et des cadres et professions intermédiaires d'autre part.

Le projet corrige ce déséquilibre par la maîtrise des programmes de constructions favorisant un retour des classes moyennes en centre ville.

4 L'appréciation de la commission sur le coût du projet de requalification de la rue des Carmes.

Dans ses conclusions thématiques en première partie du rapport, la commission a répondu aux observations du public concernant le coût du projet. Il en ressort les conclusions suivantes.

Le coût total de la restructuration des logements et des commerces de la rue des Carmes serait proche de celui d'une construction neuve de surface équivalente.

A ce coût, il faudrait ajouter l'aménagement des cœurs d'îlots, une participation à la restauration des façades des bâtiments de second rang et les coûts liés aux réseaux et à la voirie.

Le coût d'une construction neuve est voisin de celui d'un bâtiment restructuré sans la garantie d'une restructuration totalement conforme aux normes en vigueur.

La subvention de la ville n'est pas inhabituelle et disproportionnée.

Le coût des acquisitions foncières augmenté des frais de démolitions et de recherches archéologiques devrait être en grande partie compensé par la revente des nouvelles constructions en fin d'opération.

La commission conclut à la rentabilité du projet, car son coût est justifié et proportionné aux enjeux et aux objectifs énoncés.

Les inconvénients et les avantages du projet de requalification de la rue des Carmes.

Les inconvénients

7. Le préjudice causé aux occupants des locaux et commerces démolis.
8. Le coût d'acquisition du foncier.
9. Le coût de démolition des bâtiments.
10. Le coût des mesures de sauvegarde des éléments d'intérêt architectural des bâtiments singuliers.

Les avantages

1. La création de 80 à 100 logements dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
2. La requalification d'un quartier bénéficiaire du Programme National de Requalification des Quartiers Dégradés (PNRQAD).
3. La création de logements sociaux.
4. La diversification de l'offre pour le parc social et privé.
5. La construction de bâtiments à hautes performances énergétiques et conformes aux normes d'accessibilité, d'isolation, de confort et de sécurité.
6. La réalisation d'une architecture contemporaine dans un tissu urbain protégé.
7. L'adaptation de la rue à l'ensemble des modes de déplacement et à leur évolution.
8. La valorisation commerciale et la création d'un linéaire commercial relié au centre ville.
9. La création d'espaces de convivialité.
10. Le renforcement de la mixité sociale.
11. La préservation de l'esprit du quartier.

Les avantages l'emportent sur les inconvénients.

Les conclusions de la commission au regard de l'utilité publique du projet de requalification de la rue des Carmes

Le projet est juridiquement fondé.

Le projet aménage un espace public situé entre deux points stratégiques de la ville : le nouveau quartier d'habitations et d'activités Madeleine et le nouveau centre de convergence de transport collectif de l'agglomération : la place de Gaulle.

Il est opportun car il anticipe les conséquences, dans le domaine des flux piétonniers et cyclistes, de l'aménagement urbain du site Madeleine et du développement des modes doux de déplacement dans le centre ville en dimensionnant suffisamment l'espace de circulation.

Il porte une atteinte mesurée à l'intérêt général de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural. En effet, il compense les démolitions rendues nécessaires, par la mise en valeur d'un bâti de second rang de la Renaissance, par des mesures de sauvegarde des éléments d'intérêt architectural et par de nouvelles constructions contemporaines de qualité, qui enrichiront le patrimoine de demain.

Le projet est d'intérêt social par la construction de logements conformes aux nouvelles normes et adaptés à la population actuelle et future du quartier.

Il l'est aussi par la mixité sociale qu'il apporte en diversifiant davantage les catégories socio- professionnelles actuellement présentes dans le quartier. Il l'est enfin par le développement du rôle spécifique de la rue des Carmes, espace de rencontre et de convivialité, permis par son élargissement.

Le projet est d'intérêt économique par la meilleure commercialité qu'il apporte et par les emplois qu'il maintient ou crée.

Le coût est justifié et proportionné aux enjeux et aux objectifs énoncés.

Le projet comporte des atteintes à la propriété privée, un coût et des inconvénients d'ordre social, qui ne sont pas excessifs par rapport à l'intérêt qu'il présente. Il offre des avantages supérieurs à ses inconvénients et, en conséquence, il sert l'intérêt général.

Son utilité publique est donc établie.

5.- UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET SUR LES AUTRES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC CARMES MADELEINE.

Le projet prévoit une requalification des voiries et des espaces publics cohérente avec les réalisations du centre ville et avec celles prévues pour le site Madeleine et la rue des Carmes. Cette opération se concrétise par 8 actions :

- Retravailler les profils de rue,
- Unifier les revêtements de sols avec des couleurs claires adaptées à leurs usages sans être nécessairement des pavages,
- Apporter du végétal,
- Contenir et réorganiser les stationnements par du mobilier urbain,

- Traiter spécifiquement les entrées,
- Hiérarchiser les rues, développer des zones 30 et valoriser les cheminements nord/sud vers la Loire,
- Déployer le plan lumières,
- Poursuivre la campagne de ravalement des façades.

Le maintien du statut de la rue Henri ROY est réaffirmé dans sa fermeture à la circulation jusqu'à la rue des Chats Ferrés.

Les conclusions de la commission au regard de l'utilité publique du projet sur les autres espaces publics de la ZAC Carmes Madeleine

L'enquête publique a révélé un souci de protection et de mise en valeur du patrimoine architectural de la rue Notre Dame de Recouvrance et une préoccupation quant aux inconvénients de la circulation et au stationnement des véhicules.

Tous les enjeux et objectifs de la ZAC précédemment rappelés valent pour tous les espaces publics de la ZAC. Le projet est globalement cohérent.

Concernant la requalification de la rue Notre Dame de Recouvrance, la SEMDO s'est engagée à la réaliser à partir de 2013 en concertation avec les riverains.

La piétonisation croissante et l'augmentation de la densité de la population en centre ville, qui devrait provoquer la crise, conduisent à supprimer totalement la circulation de transit et à ne retenir que des itinéraires d'accès aux parkings réservés partiellement aux résidents. Le projet prévoit un nouveau plan de circulation et de stationnement.

Considérant les actions projetées pour les aménager en cohérence avec celles prévues pour le site Madeleine et la rue des Carmes, la commission estime que le projet de requalification des autres espaces publics sert l'intérêt général.

Son utilité publique est donc établie.

6.- UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET SUR LES ESPACES PRIVÉS DE LA ZAC CARMES-MADELEINE.

Le projet ne prévoit pas d'intervenir sur les espaces privés autres que ceux concernés par la requalification de la rue des Carmes. Toutefois, il exprime l'ambition d'aménager des espaces de vie en cœur d'îlot notamment en partie nord de la rue des Carmes en adéquation avec le travail réalisé sur les espaces public. Cet aménagement sera réalisé parallèlement à celui de la ZAC en collaboration et à la demande des propriétaires et, au cas par cas, en fonction des opportunités foncières et des demandes d'utilisation du droit des sols.

Les conclusions de la commission au regard de l'utilité publique du projet sur les espaces privés de la ZAC Carmes-Madeleine

La commission estime qu'il est d'intérêt public d'aménager les espaces privés pour, comme le souhaite le projet, les aérer, les végétaliser et les lier à la vie du quartier en privilégiant une démarche de concertation.

L'intégration des espaces privés dans le projet, telle qu'elle est fixée dans le périmètre de DUP, est donc d'utilité publique.

En conclusion, l'ensemble de projet est d'utilité publique.

7.- CONCLUSION GÉNÉRALE

Comme tout projet dorénavant, l'aménagement de la ZAC Carmes-Madeleine sera conditionné par la crise, souvent évoquée par le public dans cette enquête.

Pour rester dans le sujet, cette crise de la dette et de la croissance devrait influencer sur l'urbanisme et les modes de déplacement urbains en accentuant considérablement les tendances constatées ces dernières années.

La commission n'a pas la prétention d'apporter toutes les réponses à un phénomène planétaire, qui affectera durablement les comportements urbains.

En simplifiant au plan macro économique et social, l'accroissement souhaitable des niveaux de vie constatés dans les pays en voie de développement aura pour conséquence, entre autres, de renchérir l'approvisionnement en énergie (carburant, chauffage...).

La solution n'est pas dans un partage illusoire et utopique des ressources énergétiques, mais en investissant dans la connaissance et le savoir-faire...pour faire toujours la course dans le peloton de tête et en adaptant habitat et déplacement domicile-travail et domicile –services au moindre coût.

Le projet avec l'enseignement supérieur et la recherche/développement, qui devraient être intimement liés, répond tout à fait à cette problématique.

Le projet en renouvelant le bâti urbain sur le site Madeleine et rue des Carmes apporte une réponse satisfaisante aux besoins en logements.

Pour répondre à la demande de retour en centre-ville ou en ville centre dans une agglomération nécessitée par les coûts croissants de transport et de chauffage, l'habitat collectif « à la place de » et non plus « à côté de », plus haut et de manière dégradée en fonction de l'exposition, au plus près des moyens de transports et des services, semble une nécessité remplaçant peu à peu l'habitat individuel dispersé.

Cette nouvelle orientation de l'urbanisme due à la crise impose aussi d'adapter la gestion du patrimoine bâti en centre ville.

Le feuillet polémique des 45 et 59, rue des Carmes est révélateur à cet égard.

Il fait apparaître, à la fois, une insuffisance de recensement du bâti d'intérêt architectural dans le secteur 1 et une conception zonale trop extensive de la protection et de la mise en valeur.

Un recensement exhaustif du bâti vise à déterminer le bâti d'intérêt architectural et celui qui ne l'est pas.

Par suite, à entretenir différemment les deux et, si nécessaire, à ne pas hésiter à démolir le deuxième.

La conception extensive de la protection conduit à tout protéger, alors que les propriétaires et la Ville ne peuvent pas toujours suivre les contraintes techniques d'entretien imposées par des passionnés de la question.

A vouloir tout protéger, on ne protège presque plus rien.

Le résultat en est l'aspect de la rue des Carmes d'aujourd'hui.

S'agissant des modes de déplacement urbain, une étude très fine de la ville de Tours réalisée entre janvier et mai 2008 révèle pour Tours 43 % de déplacements en voiture, 39 % en marche à pied, 12% en transports en commun, 5% en vélo et 1% en 2 roues motorisés.

Entre 1996 et 2008, la part de la marche a augmenté de 10%, celle des transports en commun a diminué de 6%. Celle à vélo, mesurée durant une période peu favorable, doit être de 6 à 8 %. Elle est stable sur la période.

Transposée à Orléans, cette étude, réalisée juste avant la crise, révèle une part croissante de la marche qui devrait connaître une forte augmentation sur la rue des Carmes à court terme.

Ces déplacements en vélo seraient facilités par la création de parking ou consignes sécurisés en espaces publics et privés.

L'élargissement est donc pleinement justifié.

Il anticipe une évolution très probable et souhaitable des usages de la rue : commerce, convivialité ...

8.- AVIS DE LA COMMISSION SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE DU PROJET DE LA ZAC CARMES-MADELEINE

L'avis de la commission résulte des conclusions thématiques de la première partie du rapport et des conclusions ci-dessus.

Il exprime successivement des considérants, l'avis proprement dit, une réserve et des recommandations.

Considérant que le départ de l'Hôpital Porte-Madeleine offre une opportunité foncière exceptionnelle d'aménagement et d'urbanisme à la Ville d'Orléans.

Considérant que ce développement urbain revêt un caractère d'urgence compte tenu de la libération du site Madeleine en 2015.

Considérant que le projet d'aménagement de la ZAC poursuit, dans le centre ouest de la ville, la stratégie de développement appliquée dans l'intra mail.

Considérant que le périmètre de la ZAC, identique à celui de la DUP, intègre les espaces publics impactés par le projet d'aménagement et les espaces privés environnants justifiant une requalification coordonnée avec le programme de la ZAC.

Considérant que le projet d'aménagement de la ZAC permet d'ouvrir l'enceinte de l'hôpital sur son environnement.

Considérant que le projet prévoit la construction d'équipements d'enseignement supérieur et de recherche d'intérêt général pour environ 2000 étudiants conformément à l'objectif de la ZAC.

Considérant que le projet prévoit la construction de 400 à 500 logements, dont 20% minimum sociaux, pour répondre aux besoins de la population.

Considérant que le projet prévoit l'installation de commerces dans des locaux inscrits réhabilités ou des constructions neuves à hautes performances énergétiques et conformes aux normes d'accessibilité, d'isolation, de confort et de sécurité.

Considérant que le projet prévoit l'utilisation d'énergies renouvelables par un réseau de chaleur de biomasse réduisant les consommations d'énergie et luttant contre le gaz à effet de serre conformément aux lois Grenelle 1 et 2.

Considérant que le projet est conforme aux principes des lois SRU et Grenelle.

Considérant que le projet d'aménagement est compatible avec le SCOT et ses objectifs.

Considérant que le projet répond aux objectifs définis dans le Plan des déplacements Urbains (PDU) et le Programme Local de l'Habitat (PLH).

Considérant que le projet est cohérent tant avec les principes et les objectifs de la ZPPAUP qu'avec ses dispositions réglementaires, qu'il nécessite, du 45 au 77 bis de la rue des Carmes, la démolition de bâtiments du secteur 1 de la ZPPAUP, dont 2 font l'objet d'une demande de classement à l'inventaire supplémentaire des Monuments historiques.

Considérant que le projet prévoit la sauvegarde des éléments d'intérêt architectural de ces deux bâtiments et d'autres caves et cavités remarquables, qu'il permet la mise en valeur et la révélation d'un bâti méconnu de la période de la Renaissance en cœur d'îlots réaménagés.

Considérant que le projet permet d'inscrire une architecture contemporaine dans le patrimoine de demain sur le site Madeleine et dans la rue des Carmes.

Considérant que le projet crée des commerces et des activités tertiaires bénéfiques pour l'emploi.

Considérant que le projet prévoit des équipements de proximité contribuant à l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

Considérant que le projet prévoit la création de stationnements et une réorganisation de la circulation en fonction de l'évolution du quartier.

Considérant que le programme des travaux prévisionnels, qui seront réalisés dans le périmètre d'utilité publique proposé, répondent aux enjeux et objectifs fixés par le Conseil municipal pour la ZAC Carmes Madeleine,

En conséquence, à l'unanimité de ses membres, la commission d'enquête émet **un avis favorable avec une réserve et 17 recommandations**, pour la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement de la ZAC Carmes Madeleine, en conformité avec le dossier mis à l'enquête.

Réserve :

Compte tenu de l'absence de ce type d'équipement dans le projet et dans le centre-ouest de la ville, **aménager un jardin public d'environ 3 000 m²**, clôturé et ouvert de jour, offrant une aire de jeux pour les enfants, au sud de la fondation PAYEN,

Recommandations :

- 1. Tirer parti de la qualité de la population riveraine enrichie par l'apport de nouveaux arrivants** en créant un nouveau cadre de vie mêlant architecture contemporaine et réhabilitation patrimoniale dans un « **quartier latin** » orléanais du **XXI^{ème} siècle**.
- 2. Réviser ou modifier les documents de la ZPPAUP** par un recensement exhaustif des bâtiments d'intérêt architectural dans le secteur 1 et par une meilleure prise en compte de la problématique de la création contemporaine dans le tissu urbain orléanais. En effet, ces documents ne décrivent pas la manière dont la ZPPAUP est un outil de dynamique du renouvellement urbain et la capacité essentielle de la ZPPAUP à s'intégrer dans un projet global de développement urbain, économique, social et culturel... du type de la ZAC Carmes Madeleine.

3. **Etudier un stationnement des véhicules partagé** entre résidents et autres usagers, au besoin en dissociant lieu d'habitation ou d'activité et lieu de stationnement
4. Maintenir sur le site Madeleine **une unité de soin** simplement envisagée par l'Hôpital. Cette unité pourrait disposer d'un centre d'accueil pour les personnes victimes de la drogue.
5. **Encourager la pratique du vélo par la mise en place**, notamment sur le site Madeleine à proximité de la station du tramway, **d'abris sécurisés ou de locaux** spécialement dédiés à cet usage.
6. L'école maternelle Roger TOULOUSE étant actuellement à l'étroit, étudier la **construction d'une nouvelle école** sur le site Madeleine dans la perspective de la construction de 300 à 400 logements.
7. Considérer également la capacité de l'école élémentaire Jean ZAY et son éventuel transfert.
8. Privilégier la **création de nouvelles formations universitaires** sur le site Madeleine complémentaires à celles de la Source notamment dans le domaine de la recherche/développement.
9. Etudier le regroupement du **conservatoire de musique** sur le site Madeleine.
10. Etudier la possibilité de **création d'une salle de réunion** d'une capacité supérieure à 200 places sur le site Madeleine et de salles de réunion de moindre capacité pour les associations.
11. Etudier l'installation d'une **structure d'accueil des personnes âgées** sur le site Madeleine.
12. Assurer la **sécurité et organiser l'utilisation des coeurs d'îlot** selon qu'ils seront situés dans l'espace public ou dans le domaine privé.
13. Etudier la création d'une **antenne de la police municipale** sur le site Madeleine.

14. Développer des **mini plates formes** ludiques et sportives.
15. **Réglementer strictement l'accès aux galeries** d'extraction de calcaire de la rue des Carmes compte tenu de leur dangerosité.
16. Assurer la **pérennité du cinéma « Les Carmes »**.
17. Dans l'attente des travaux dans la rue des Carmes, assurer un **bon état de propreté des façades et vitrines** des locaux vacants ou acquis par la SEMDO.

Fait à Orléans le 23 février 2012

Le Président de la Commission d'enquête publique



Richard RATINAUD

Les membres titulaires de la Commission d'enquête publique



Michel BADAIRE



Guy SCHNOERING

DESTINATAIRES :

- Monsieur le Préfet du Loiret
- Madame le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS