



1^{er} ACCÉLÉRATEUR DES ENTREPRISES

ORLEANS METROPOLE
Monsieur le Président de la
Commission d'enquête du PLUM
Espace St Marc
5 Place du 6 juin 1944 – BP 95801
45058 ORLEANS CEDEX 1

Vos réf. :
Dossier suivi par : Sylvie BOUCHETTE
Tél. : 02 38 77 77 09
E-mail : sylvie.bouchette@loiret.cci.fr
Nos réf. : AJU/SBA/SBO

Fleury-les-Aubrais, le 25 octobre 2021

Objet : Elaboration du PLUI Métropolitain

Monsieur le Président de la Commission d'enquête,

Après avoir donné un avis sur le PLUM, en tant que Personne Publique Associée, je souhaite apporter les réserves suivantes concernant le patrimoine propre la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret, notamment sur les propriétés suivantes :

A Ingré, rue des Chantemelles : Parcelles situées dans le périmètre de l'ex. ZAC des Varannes aménagée par la CCIL (cf extraits de plan).

La CCIL est défavorable au changement de classement des parcelles lui appartenant Ces parcelles classées en zone UI au PLU en vigueur, sont classées en UAE2 dans le projet de PLUM. Ce changement de classification ne semble pas approprié par rapport aux activités environnantes et au regard de la classification adoptée dans le PLUM puisque le secteur UAE2 est affecté aux « activités commerciales de niveau métropolitain voire supra-métropolitain », ce qui n'est pas le cas de cette zone d'activité.

Par ailleurs, ce classement n'est pas en adéquation avec notre projet en cours, de valorisation de ces parcelles par la construction de cellules d'activité pour les TPE (Certificat d'urbanisme opérationnel déposé en mairie le 26/04/21 et consultation d'AMO en cours). Nous demandons que ces parcelles soient classées en UAE1 mixte, comme la partie sud-ouest de la zone.

A Fleury-les-Aubrais : Interives

Sous réserves de la confirmation des éléments portés à notre connaissance lors de la réunion du 11 octobre dernier avec vos services (Erreurs matérielles : superposition de plusieurs règles et servitudes...), nous apportons le commentaire suivant :

La CCIL possède un certain nombre de terrains dans la zone UP, plus particulièrement sur la commune de Fleury-les-Aubrais liées de façon historique à la création de la 1^{ère} zone industrielle de France en 1947. Cette zone UP qui constitue le « Grand Interives » est grevée de la servitude de secteur de constructibilité limitée, appliquée en vertu de l'article L151-4 du code de l'urbanisme qui permet de « geler » des terrains pendant 5 ans dans l'attente d'un projet global d'aménagement : Ceci-ne nous paraît pas légitime sur le périmètre d'une ZAC et notamment sur le périmètre de la ZAC Interives.

En effet, les parcelles assujetties à cette servitude sont incluses dans la zone UP-I correspondant au périmètre de la ZAC Interives. A ce titre, elles bénéficient donc d'un projet global d'aménagement puisque, réglementairement, la ZAC dispose d'un programme prévisionnel des constructions à édifier, d'un programme d'équipements publics et d'aménagements paysagers.

De surcroît, ces parcelles sont situées dans la partie Ouest de la ZAC, où des équipements publics et des constructions sont en cours de réalisation actuellement, avec un bâtiment achevé et occupé par la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret depuis juin 2019.

Par ailleurs, le secteur du projet Interives situé sur la commune d'Orléans compris entre le giratoire Libération et la rue de Joie (hors périmètre ZAC), est classé en UP avec une OAP (OAP Interives – Libération) permettant son urbanisation immédiate.

Ne serait-il pas souhaitable de privilégier la poursuite de la commercialisation de la ZAC, avant d'autoriser les opérations privées qui vont s'inscrire en concurrence, notamment rue de Joie que cela soit en termes d'opérations de logements ou de bureaux ?

Par conséquent, la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret est défavorable à l'application de cette servitude qui compromet la commercialisation des îlots correspondants, notamment de l'îlot G4 et E9 appartenant à la CCIL, mais qui compromet également la réussite de la ZAC en favorisant dans le même temps la réalisation d'opération privée à proximité immédiate.

Dans l'attente d'une suite favorable à nos observations, mes services restent à votre disposition pour échanger sur les sujets évoqués.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Alain JUMEAU



PJ : PLUM : Extraits de plans.