

Plum

De: Cécile ANNOOT - Avocat <ca@annoot-avocat.fr>
Envoyé: jeudi 11 novembre 2021 11:24
À: Plum
Objet: Enquête PLUM – A l'attention du président de la commission d'enquête
Pièces jointes: 20211111 OBSERVATIONS ENQUETE PUBLIQUE SCI LES PINELLES SAINT DENIS EN VAL.pdf

Monsieur le Président,

je vous prie de trouver ci-joint les observations que je présente au nom de ma cliente, la SCI Les Pinelles dont le siège social est situé 60 rue des Cassines à Saint-Denis-en-Val.

Restant naturellement à votre disposition pour toute demande de précision complémentaire,

Salutations distinguées,

Cécile ANNOOT - Avocat

27 quai Anatole France – 75007 PARIS

22 rue de la République – 45000 ORLEANS

Tél : 02.38.43.70.68 – www.annoot-avocat.fr



Cet e-mail contient des informations confidentielles protégées par le secret professionnel.

S'il ne vous est pas destiné, nous vous remercions de le détruire immédiatement, sans le copier, ni révéler ou transmettre son contenu à quiconque.

Pour nous remonter une erreur de filtrage, veuillez vous rendre [ici](#)

Commission d'enquête publique

Orléans, le 11 novembre 2021

Nos réf. : SCI LES PINELLES (Saint-Denis-en-Val)

Objet : Observations sur le projet d'élaboration du PLUM

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

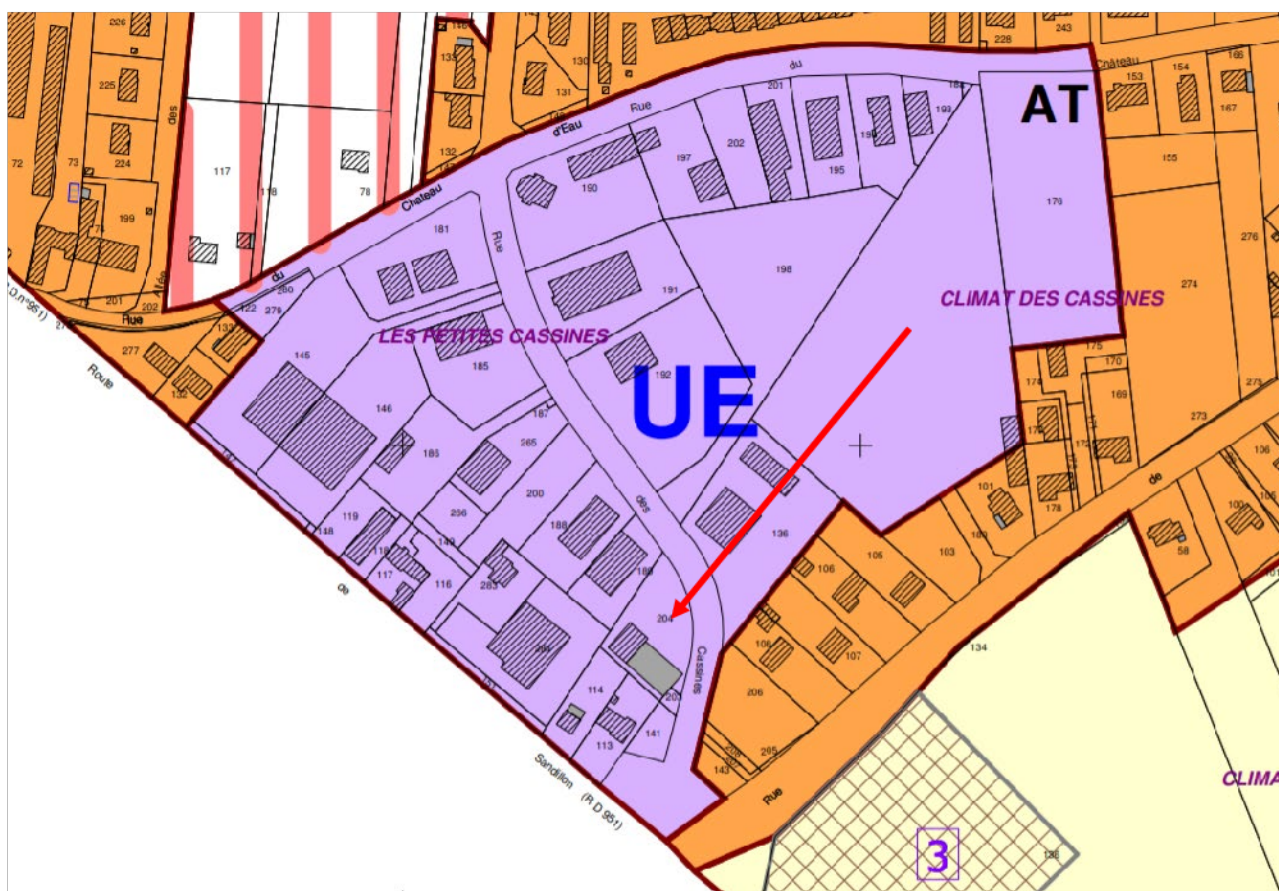
J'ai pris connaissance des documents portés à la connaissance du public à l'occasion de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal d'Orléans Métropole.

Vous trouverez ci-dessous les observations dont ma cliente, la SCI LES PINELLES, souhaitait vous faire part et que vous voudrez bien annexer au registre d'enquête.

La SCI LES PINELLES, dont le siège social est situé 60 rue des Cassines à Saint-Denis-en-Val, est propriétaire d'une parcelle située rue des Cassines et cadastrée n°AT 204 sur le territoire de la commune de Saint-Denis-en-Val.



La parcelle AT 204 est actuellement située en zone UE du PLU de la commune de Saint-Denis-en-Val¹.



Le règlement précise que **cette zone UE est réservée aux activités économiques** (p. 28 du règlement²).

Afin de créer une zone tampon entre les différentes zones aux destinations parfois antagonistes, l'article UEII-1.2) relatif à l'implantation par rapport aux limites séparatives prévoit que « *les constructions doivent être implantées en respectant un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Ce retrait est porté à 15 m lorsque ces limites séparent la zone d'activités d'une zone d'habitation* » (p. 56).

La SCI LES PINELLES a le projet de construire un bâtiment à vocation économique sur la parcelle AT 204 dont elle est propriétaire et de racheter les maisons situées sur les parcelles AT 113 et 114 pour pouvoir développer son activité économique.

Une promesse de vente a déjà été signée pour la parcelle AT 113.

¹ <https://www.saintdenisval.com/wp-content/uploads/4-2-ZONAGE-SDEV-APPRO.09.2019.pdf>

² <https://www.saintdenisval.com/wp-content/uploads/5-REGLEMENT-PLU-SDEV-APPRO-09.2019.pdf>

Pour l'instant, le règlement lui permet d'optimiser l'utilisation de l'espace et de construire en retrait de 5 mètres par rapport aux limites séparatives avec les parcelles AT 113 et 114, surtout s'il doit réunir les trois parcelles.

Pour information, les parcelles AT 113 et 114 sont situées le long de la route de Sandillon et les parcelles situées au sud-ouest de cette zone sont situées en zone UI du PLU de la commune de Saint-Jean-le-Blanc limitrophes³.



Le règlement du PLU de Saint-Jean-le-Blanc précise que cette zone UI est « destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux » (p. 45⁴).

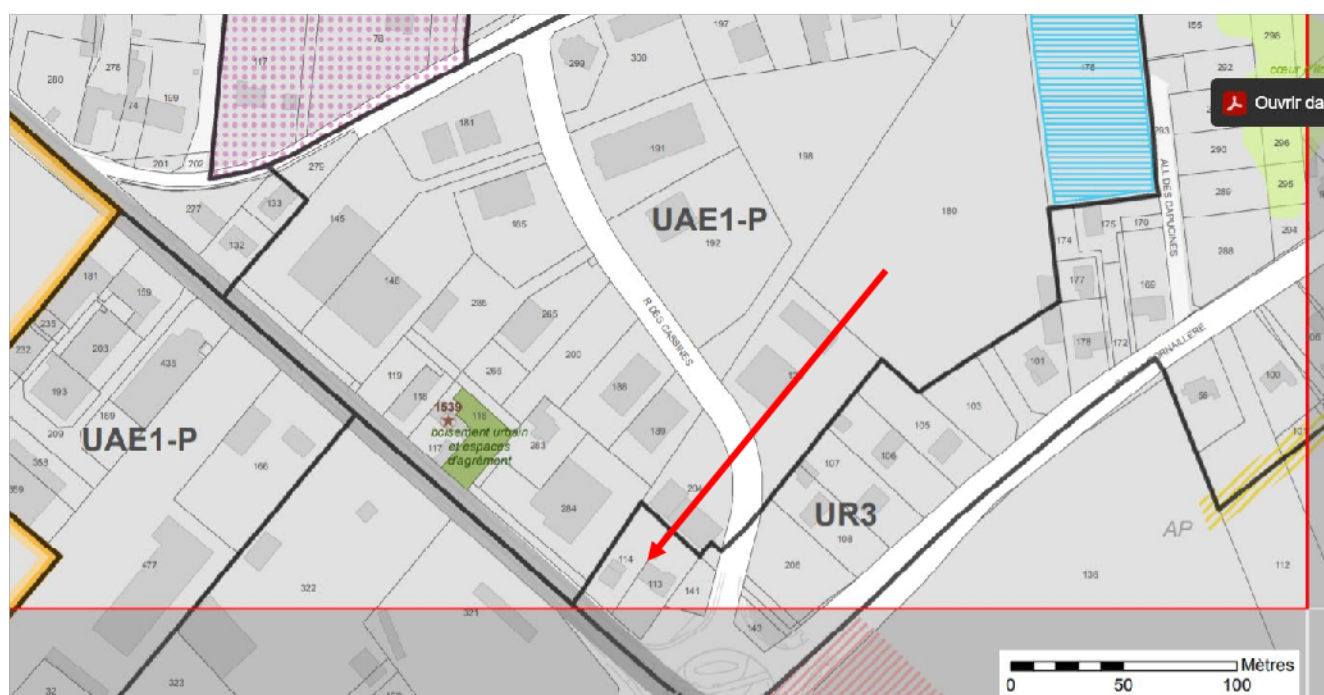
Il existe donc une cohérence entre le zonage de ces deux communes, la zone d'activités économiques s'étendant sur les deux territoires.

*

³ https://www.saintjeanleblanc.com/upload/UserFiles/File/PLU/PLU_revisé_23_03_2017/4_2_Zonage_Sud.pdf

⁴ https://www.saintjeanleblanc.com/upload/UserFiles/File/PLU/2_Reglement.pdf

A l'occasion de l'élaboration du PLUM, Orléans Métropole envisage de modifier le zonage pour classer les parcelles AT 113 et 114 en zone UR3 :



(plan de zonage 60⁵)

En application de l'article UAE1-2.2 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de zone, lorsque le terrain d'assiette de l'opération est contigu à une zone autorisant des occupations résidentielles (ce qui sera le cas de la zone UR3), les constructions devront être implantées **en retrait de 15 m minimum de la limite de cette zone** (p. 171 du règlement du futur PLUM)⁶.

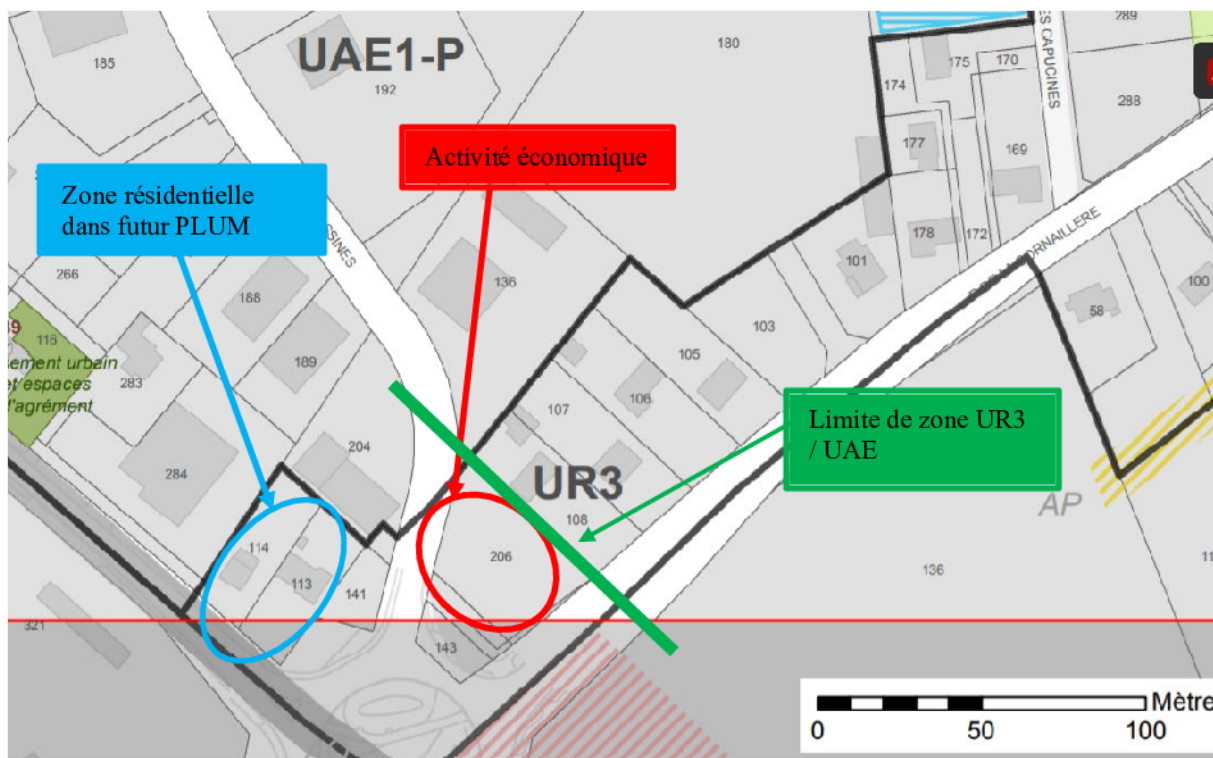
Autrement dit, alors que la SCI LES PINELLES peut actuellement construire sur la parcelle AT 204 à 5 mètres de la limite séparant sa parcelle des parcelles AT 113 et 114, elle ne pourra plus le faire une fois le PLUM adopté.

Déjà, l'extension de la zone UR3, zone d'habitat pavillonnaire, au sein d'une zone d'activités économiques ne fait pas sens, **alors surtout que la parcelle AT 206 est une parcelle qui accueille une activité économique !**

La zone UR3 devrait donc s'arrêter entre les parcelles AT 206 et 108 (il faut noter à ce sujet que le plan cadastral qui sert de base au plan de zonage n'a pas été mis à jour : les maisons figurant sur la parcelle AT 108 ont été détruites et cette parcelle a été scindée en deux).

⁵ https://www.orleans-metropole.fr/fileadmin/orleans/MEDIA/document/urbanisme/plan_local_urbanisme_metropolitain/PLUM/PIEC_ES_4.0.0/4.1.1_Plan_de_zonage_au_2_000e_60.pdf

⁶ https://www.orleans-metropole.fr/fileadmin/orleans/MEDIA/document/urbanisme/plan_local_urbanisme_metropolitain/PLUM/PIEC_ES_5.0.0/5.1.0_Reglement.pdf



Etendre la zone UR3 au sein d'une zone d'activités économiques n'a pas de sens.

Surtout, alors que les parcelles AT 113 et 114 doivent être acquises par la SCI LES PINELLES pour qu'une activité économique puisse y être exercée (ce qui est actuellement possible et totalement cohérent avec la situation de fait des parcelles alentour), ce sera désormais impossible.

La limite qu'il est demandé de retenir figure en vert sur le document graphique ci-dessus.

A tout le moins, il est demandé de ne pas modifier le zonage tel qu'il existe actuellement.

*

Telles sont les observations dont la SCI LES PINELLES souhaitait vous faire part.

Je vous remercie de bien vouloir leur réserver un avis favorable, afin d'aider Orléans Métropole à affiner sa décision.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête publique, l'expression de ma haute considération.

Cécile ANNOOT