



DS AVOCATS

PARIS
LYON
BORDEAUX
LILLE
BRUXELLES
PEKIN
SHANGHAI
HO CHI MINH VILLE
SINGAPOUR
LIMA

A l'attention de M. BRYGIER,
Commissaire enquêteur
Mairie ORMES
147, rue Nationale
45140 Ormes

Paris, le 16 juillet 2021

Par courriel (mairie@ville-ormes.fr)
Et courrier LRAR n° 1A 191 313 7ASSL4

GROUPE DS

BARCELONE
MADRID
MILAN
STUTTGART
DAKAR
BUENOS AIRES
SANTIAGO
QUEBEC
MONTREAL
TORONTO
VANCOUVER
OTTAWA

N/Réf. : 020211319 - DSU/LCE/MACL

Objet : observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU d'Ormes (45) - règlement zone UAE

Monsieur Le Commissaire enquêteur,

Je m'adresse à vous en ma qualité de Conseil d'un potentiel investisseur intéressé par un bien situé en zone UI du Plan local d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la commune d'Ormes.

Actuellement en cours de pourparlers, mon client a eu connaissance de la procédure de révision du PLU et a pu consulter, dans le cadre de l'enquête publique en cours, le projet de Règlement révisé qui sera applicable dans la nouvelle zone UAE ayant vocation à se substituer à la zone UI.

Plusieurs incohérences de rédaction ont attiré son attention et il souhaite aujourd'hui faire valoir ses observations que je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe.

PARIS	BORDEAUX	LILLE	LYON
6, Rue Duret, 75116 Paris Tél. : + 33 1 53 67 50 00 Fax : + 33 1 53 67 50 01 courrier@dsavocats.com	11, Allée de la Pacific, 33800 Bordeaux Tél. : + 33 5 57 99 74 65 Fax : + 33 5 57 99 74 66 bordeaux@dsavocats.com	8, Rue Anatole France, 59000 Lille Tél. : + 33 3 59 81 14 00 Fax : + 33 3 59 81 14 01 lille@dsavocats.com	17, Rue de la République, 69002 Lyon Tél. : + 33 4 78 98 03 33 Fax : + 33 4 72 80 93 78 lyon@dsavocats.com

Je vous remercie de l'attention que vous y porterez et vous prie de croire,
Cher Monsieur, à l'assurance de ma considération.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Ceccarelli - Le Guen'.

Laura CECCARELLI - LE GUEN
Avocate associée

PJ : Observations sur le projet de Règlement UAE

OBSERVATIONS DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION DU PLU D'ORMES

*A l'attention de M. Christian BRYGIER
Commissaire enquêteur*

Observations effectuées sur le registre dématérialisé (par mail mairie@ville-ormes.fr et par LRAR à la mairie d'Ormes)

Objet : Observations sur le projet de règlement révisé applicable dans la zone UAE 3

L'objet de la présente observation est d'attirer l'attention des rédacteurs du PLU sur plusieurs incohérences résultant de la rédaction du Règlement applicable à la zone UAE, en particulier concernant le Chapitre 1 relatif aux destinations des constructions, aux usages des sols et aux activités autorisées.

Plus précisément, l'article UAE/1.1 récapitule dans un tableau les destinations et usages des sols interdites/ autorisées/ autorisées sous conditions particulières/ autorisées dans le respect des OAP, le principe étant que ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition, est autorisé par défaut (sans autre condition).

Toutefois, les données de ce tableau ne sont pas cohérentes avec l'article UAE/1.2 concernant les affectations des sols autorisées sous conditions alors que les deux articles sont liés pour la détermination des constructions autorisées.

En effet, il ressort de l'article UAE/1.1, les dispositions suivantes :

Dans le tableau figurant ci-après, les destinations et sous-destinations :

- **Autorisées** sont suivies du symbole « ✓ »,
- **Interdites** sont suivies du symbole « ✗ »,
- **Autorisées** sous conditions particulières sont suivies du symbole « ⚡ »,
- **Autorisées** dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation sont suivies du symbole « ⚡ ».

Destinations	Sous-destinations	Zone UAE1	Zone UAE3
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	✓
	Entrepôt	✓	✓
	Bureau	✓	⚡
	Centre de congrès et d'exposition	✓	✗

A ce titre, le Règlement applicable en zone UAE3, indique que :

- les Entrepôts sont autorisés sans condition,
- les Bureaux sont autorisés sous conditions particulières fixées par l'article suivant UAE 1.2.

Or l'article UAE /1.2 prévoit de son côté :

UAE / 1.2. Affectations des sols autorisées sous conditions

Dans toute la zone UAE, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes :


- Les constructions et affectations des sols de la sous-destination « logement » à condition qu'elles relèvent du cadre de logements destinés au gardiennage des équipements.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à la satisfaction de besoins courants (chauffage urbain, etc.), compatibles avec la proximité des habitations et des services, évitant une aggravation des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Il en ressort une incohérence avec le tableau susmentionné dans la mesure où :

- les conditions particulières autorisant les Bureaux ne sont pas précisées,
- les ICPE (qui peuvent relever de plusieurs destinations Entrepôt ou Industrie) sont visées sans que l'on comprenne si leur autorisation est conditionnée à ce qu'elles soient nécessaires à la satisfaction de besoins courants ou si seules les ICPE nécessaires à la satisfaction des besoins courants sont conditionnées à leur compatibilité avec la proximité des habitations et des services ainsi qu'à une absence d'aggravations des nuisances ou des risques pour le voisinage et compatibles avec les infrastructures et équipements existants.

Une clarification s'impose dès lors que toute incohérence dans les règles d'urbanisme est susceptible de nuire à d'éventuels projets futurs de développement, notamment sur les terrains de la zone d'activités d'Ormes, actuellement occupée par de plusieurs entrepôts et leurs bureaux annexes.

Proposition de modification :

- **Concernant les Bureaux** : Il serait possible de simplement supprimer dans le tableau, le symbole «  » indiquant l'existence de conditions particulières pour les Bureaux ou alors d'indiquer expressément à l'article UAE/1.2 les conditions particulières auxquelles est soumise l'implantation de Bureaux.

A notre sens, ces conditions doivent néanmoins rester cohérentes avec la rédaction du règlement de PLUm en cours de révision, sur la même zone, qui prévoit aujourd'hui : « *Dans toute la zone UAE3 sont admises sous conditions ... les constructions et affectations du sol de la sous-destination Bureau à condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité générée sur le site et soient situées sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain situé à proximité immédiate* ».

- **Concernant les ICPE** : la portée des dispositions sur les ICPE pourrait être clarifiée par une nouvelle rédaction précisant que l'autorisation sous condition que l'ICPE soit nécessaire à la satisfaction de besoins courants vise les ICPE hors entrepôts (expressément autorisés sans conditions par le tableau) et par la modification du tableau en insérant l'icône correspondant aux activités autorisées sous condition pour la seule ligne *Industrie*.

La condition plus générale, et relativement classique, tenant à la nécessaire compatibilité de l'établissement ICPE avec le voisinage ainsi qu'avec les infrastructures et équipements existants resterait applicable à toutes les ICPE.

En tout état de cause, les rédacteurs du PLU doivent clarifier leurs intentions.