

# PLU d'Ormes : Observations de la Chambre de Commerce et d'Industrie du Loiret

## Activité économique :

### 1) Commerce :

La diversité commerciale aurait pu également être complétée par la confortation des linéaires commerciaux en centre-ville, avec l'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur certains secteurs de la rue nationale.

### 2) Zones d'activité économique :

#### Zonage :

Le PLU d'Ormes est composé de 2 sous-secteurs de zones UAE1 et UAE3 au lieu d'une seule zone actuellement (UI), dont la légende est la suivante :

- UAE1 - Activités économiques mixtes
- UAE3 - Activités économiques spécifiques tertiaires

La légende du sous-secteur UAE3 qui correspond à la majeure partie du parc Pôle 45, laisse à penser qu'il n'a qu'une vocation tertiaire, tandis que le règlement semble indiquer l'inverse ?

Il serait souhaitable de clarifier l'appellation de la zone UAE et de ses sous-secteurs car dans le règlement p. 63, la zone d'activité est appelée « UAE : secteur économique mixte », alors que la mixité n'est autorisée que dans le sous-secteur UAE1.

#### Règlement :

Il pourrait être ajouté un sommaire afin de parcourir le document plus facilement.

##### ➤ UAE / 1.2. Affectations des sols autorisées sous conditions

Le PLU autorise la création de logements pour raison de gardiennage dans l'ensemble de la zone d'activité UAE. Cependant, il serait souhaitable d'ajouter « strictement » nécessaire au gardiennage des équipements et « *et à condition qu'il soit intégré aux constructions à usage d'activité* », afin d'éviter des problèmes de gestion du foncier et d'évolution des logements dans les zones d'activité.

Dans le sous-secteur UAE3, les activités de bureaux et de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont soumises à condition, mais celles-ci ne sont pas précisées.

##### ➤ 2.2.4. Façades

p. 67 : « *Afin d'assurer la pérennité et la qualité de l'aspect extérieur des constructions, les façades sur rue comporteront une **proportion minimale** de matériaux pérennes.* »

Cette règle semble difficile à appliquer sans un critère précis.

##### ➤ 2.3.1. Gestion des eaux pluviales

p. 68 : « *Le permis de construire ou la déclaration pourra être refusé si les aménagements projetés sur la parcelle sont manifestement inaptes à respecter cette limitation ou irréalisables* ».

Il semble que ce texte ne relève pas du PLU, mais de l'instruction par les services compétents.

➤ 2.4.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, applicables par destination  
p. 69 : il est indiqué pour les restaurants 1 seule place de stationnement ? Aucune indication en nombre de m<sup>2</sup> ? Est-ce une erreur ?

➤ 3.1.1. Voirie

p. 70 : il est stipulé que « *Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité (...)* ».

La condition « *en bon état de viabilité* », n'est pas du ressort du pétitionnaire, mais relève du propriétaire de la voie ou de son gestionnaire (Communes, Métropole, ...).

### 3) Changement de destination des bâtiments dans zone A et N

p. 102 et 109 : Le règlement du PLU, permet le changement de destination d'un certain nombre de bâtiments d'exploitation agricole pour du logement ou des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, identifiés au PLU à condition que :

- « *ce soit dans le cadre d'un projet de réhabilitation de l'ensemble du patrimoine bâti existant,*
- ***que les constructions nouvelles d'une surface de plancher maximale de 300 m<sup>2</sup> aient, en quantité et en qualité, des caractéristiques compatibles avec la protection des lieux,***
- *de respecter le caractère du site.. »*

Les constructions nouvelles quelle que soit leur surface, doivent être de **qualité** et par leurs caractéristiques **compatibles** avec la protection des lieux.

La surface de 300 m<sup>2</sup> semble élevée pour des constructions nouvelles.

#### Zone N

p. 109 : faute de frappe « *Par ailleurs dans toute la zone A sont interdites...* »

#### Rapport de présentation

##### Tome 1 :

On peut regretter que les chiffres datent de 2015 ou 2016.

##### Tome 2 : Justification

p. 34 : il est indiqué que « **48 hectares** sont inscrits en zone à urbaniser concentrée dans le sud-ouest », tandis que la ZAC de la Vallée d'Ormes correspondante, prévoit **63 ha** ? Périmètre à modifier ?

p. 56 : il est indiqué des superficies différentes pour le total d'EBC ; 223 ha dans le texte et 225 dans le tableau.

#### Annexes :

La pièce n°8 : Annexes diverses, ne figure pas dans le CD transmis.