

15/10/2021

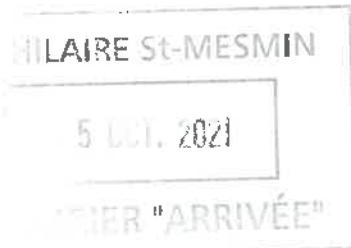
« Ajout en page n° 7 du présent registre d'un courrier reçu
par mail, ce jour, de la SCI Les Grisières, [redacted]

Romain Guémen, Responsable du Service Urbanisme



SCI Les Cerisiers

45160 St Hilaire St Mesmin



Monsieur le Président de la commission d'enquête,
Plan local d'urbanisme métropolitain,
Orléans Métropole,
Espace Saint-Marc,
5 place du 6 juin 1944
45000 ORLEANS

Enquête publique / PLU métropolitain ORLEANS METROPOLE arrêté

Secteur SAINT-HILAIRE-SAINTE-MESMIN

Rue des Martinières

Nous avons le plaisir de vous adresser nos observations à propos de l'Enquête publique / PLU métropolitain ORLEANS METROPOLE arrêté Secteur SAINT-HILAIRE-SAINTE-MESMIN

Vu l'arrêté du Président d'ORLEANS METROPOLE en date du 10 septembre 2021, prescrivant l'enquête publique du projet arrêté du tout premier plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Métropole d'Orléans,

Observations établies par Madame [REDACTED] prise en tant que propriétaire occupante de même que représentante légale de la Société civile immobilière LES CERISIERS, [REDACTED] 45160 SAINT-HILAIRE-SAINTE-MESMIN :

Un document d'urbanisme ne peut pas porter au droit de propriété une atteinte qui n'est pas particulièrement justifiée ou proportionnée au regard d'un parti d'aménagement du territoire et doit respecter les limites de son habilitation dans le Code de l'urbanisme.

Or il n'apparaît dans le projet de PLUm, aucune justification du tracé de la délimitation entre la zone A et la zone UR 4, en ce qu'il ne suit plus les limites du fond des parcelles

bâties existantes, et ce, uniquement à l'endroit des parcelles cadastrées, Section ZH, numéros 315, 319, 320 et 328 (plan de zonage annexé).

Il n'a pas échappé aux rédacteurs du projet de PLUm l'absence d'enjeu particulier sur ce secteur, puisqu'ils n'ont pas été envisagés du tout dans ce quartier de sectorisations UR4-L ou -TL, UR4-O ou -OL, auxquelles l'introduction même du règlement de la zone UR 4 associe la limitation de la constructibilité des fonds de parcelle ou en deuxième rideau, dans le règlement de la zone UR4 du projet de PLUm.

Lorsque j'ai acheté les parcelles cadastrées ZH 310 (03 a 13 ca), 311 (32 ca), 315 (03 a 95 ca) et 325 (03 ca), situées entre le lieudit Vilvert et le 210 Rue des Martinières, la Commune de SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN a certifié au Notaire, à trois reprises (certificat d'urbanisme n° 45282 17 0118 du 27 octobre 2017, questionnaire d'urbanisme du 27 octobre 2017, courrier du 30 octobre 2017), que celles-ci étaient situées en totalité en zone UB constructible, dans la continuité de l'ancien classement en zone UCa, à la limite de l'ancienne zone NC au fond des parcelles apparentes sur un plan de bornage datant du 31 mars 2014 (plan annexé).

Du fait du tracé séparatif de la zone UR-4 et de la zone A coupant en deux mes parcelles et les parcelles attenantes, à la différence de toutes les autres parcelles situées en bordure de la même zone A, il est porté une atteinte disproportionnée au droit de propriété et une rupture d'égalité devant les charges publiques, puisque les possibilités dérogatoires sont beaucoup plus limitées dans la frange paysagère et agricole du côté du versant A que dans le versant UR 4 (V. Règlement PLUm, Dispositions communes, Article DC-11.2).

S'agissant de l'implantation d'extensions ou annexes des habitations existantes ou encore des piscines, autorisées du côté de la frange située en zones U, mais pas du côté situé en zones A dans le projet de PLUm, le juge administratif a considéré avec la force de l'annulation d'un jugement par le Conseil d'Etat, qu'une piscine non-couverte implantée en continuité d'une habitation en zone agricole (actuelle zone A, ancienne zone NC) ne suffit pas par elle-même à caractériser une atteinte au paysage ou à l'activité agricole et que le recours en annulation de l'autorisation délivrée par le maire à cet effet doit être rejeté (Conseil d'Etat, 1^{re}. sous-section, 16 avril 2008, requête n° 305606, Marcel).

Depuis l'article 80 de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, les articles L. 151-12 et R. 151-23 du Code de l'urbanisme disposent que même dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ce qu'une réponse ministérielle a circonscrit comme bénéficiant, dans le cadre des plans locaux d'urbanisme, aux constructions secondaires, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apportent un complément aux fonctionnalités de la construction principale, implantées selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage, pouvant être accolées ou non à la construction principale sans disposer d'accès direct depuis la construction principale, par référence au lexique national d'urbanisme du ministère de la cohésion des

ST-HILAIRE ST-MESMIN

5 OCT. 2021

BOITIER "ARRIVÉE"

territoires (Question écrite n° 4305 du 26 décembre 2017, M. Maurice Leroy ; réponse publiée au JO du 16 octobre 2018, page 9300).

Par conséquent, la présente observation au projet de PLUm d'ORLENS METROPOLE arrêté par délibération du Conseil métropolitain en date du 29 avril 2021, entend suggérer :

- la modification de la limite séparative des zones UR et A, de sorte qu'elle suive les limites du fond des parcelles, du côté des parcelles cadastrées Section ZH, numéros 310, 315, 319, 320 et 328 notamment, comme c'est le cas des autres parcelles de la Rue des Martinières à SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN ;
- sauf à harmoniser entre les zones A et U les possibilités dans le Règlement du PLUm, Dispositions communes, Article DC-11.2

Fait à SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN, le 15 octobre 2021

PJ : Extrait du plan de zonage n°57 dans le projet de PLUm
Plan de bornage du 31 mars 2014

Co-gérante



St-HILAIRE St-MESMIN

5 OCT. 2021

CARRIER "ARRIVÉE"



St-HILAIRE St-MESMIN

5 OCT 2021

ARRIÈRE ARRIVÉE

UR4

UR3

Dossier urbain et espaces de rangement

Freinage agricole paysegone

ZH

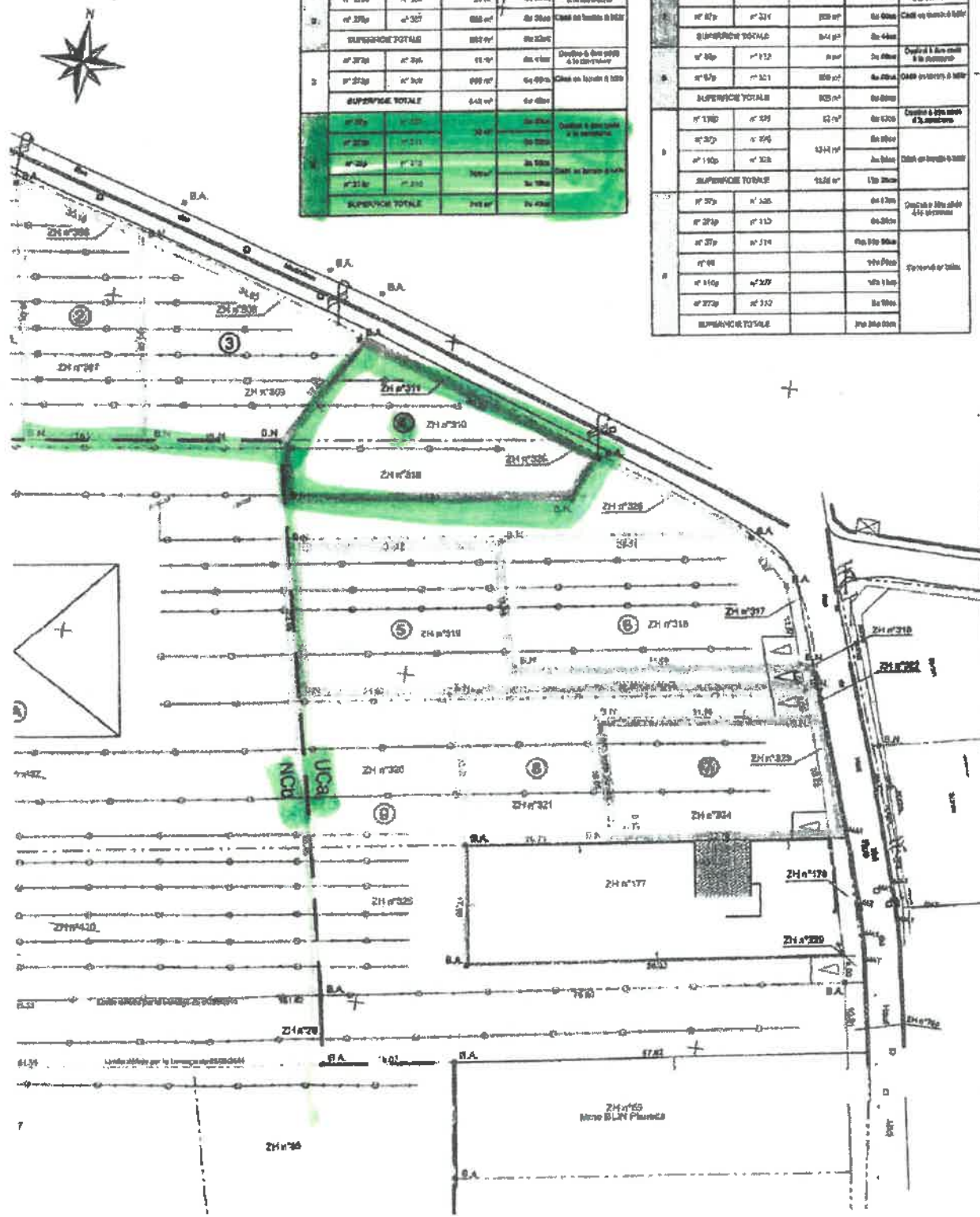
*9

57

RTE PLOUINET

Parcelles délimitées en vertu de l.M.P.C. n° 1046 K en date du 30/10/2014					
Crosstree - Section ZH			Situations		Objet de la division
lot	Surface Division	Surface Division	anciennes	vis destinées	
1	n° 270	n° 203	114 m²	06 130m	Division à titre onéreux à la demande
	n° 271	n° 204	713 m²	06 020m	
	SURFACE TOTALE		720 m²	70 200m	
2	n° 272	n° 205	22 m²	06 200m	Division à titre onéreux à la demande
	n° 273	n° 207	688 m²	06 200m	
	SURFACE TOTALE		710 m²	06 200m	
3	n° 274	n° 206	11 m²	06 400m	Division à titre onéreux à la demande
	n° 275	n° 208	699 m²	06 400m	
	SURFACE TOTALE		710 m²	06 400m	
4	n° 276	n° 209	30 m²	06 400m	Division à titre onéreux à la demande
	n° 277	n° 211	60 m²	06 400m	
	SURFACE TOTALE		90 m²	06 400m	

1	n° 270	n° 203	114 m²	06 130m	Division à titre onéreux à la demande
	n° 271	n° 204	713 m²	06 020m	
SURFACE TOTALE		827 m²	70 200m		
2	n° 272	n° 205	22 m²	06 200m	Division à titre onéreux à la demande
	n° 273	n° 207	688 m²	06 200m	
SURFACE TOTALE		710 m²	06 200m		
3	n° 274	n° 206	11 m²	06 400m	Division à titre onéreux à la demande
	n° 275	n° 208	699 m²	06 400m	
SURFACE TOTALE		710 m²	06 400m		
4	n° 276	n° 209	30 m²	06 400m	Division à titre onéreux à la demande
	n° 277	n° 211	60 m²	06 400m	
SURFACE TOTALE		90 m²	06 400m		



ST-HILAIRE ST-MESMIN
 5 OCT. 2021
 CARRIER "ARRIVÉE"

