

SELARL

**SONIA KROVNIKOFF
FLORA GALLY**

AVOCATS À LA COUR

SONIA KROVNIKOFF

DEA DE DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ
ET DU COMMERCE INTERNATIONAL
DESS CONTENTIEUX ET ARBITRAGE

**AVOCAT ASSOCIÉ
SPÉCIALISTE EN DROIT PÉNAL**

FLORA GALLY

DESS DE DROIT DE L'INFORMATIQUE
ET DE LA COMMUNICATION
MASTER II DROIT ET CONTENTIEUX PUBLIC

**AVOCAT ASSOCIÉ
SUCESSEUR D'ANNE-LAURE BOUVIER**



ORLEANS METROPOLE
DIRECTION DE LA PLANIFICATION, DE
L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET DE
L'HABITAT
5 place du 6 juin 1944
45000 ORLEANS

**Lettre recommandée avec AR
N°1A20451654751**

Orléans, le 3 avril 2024

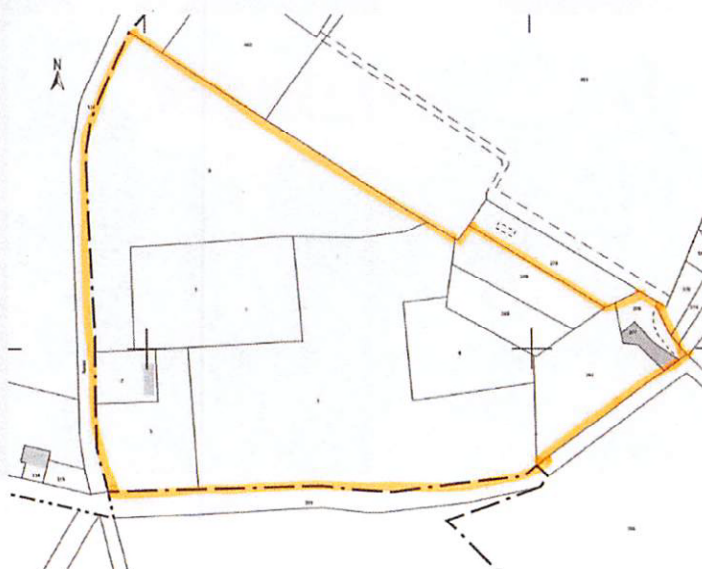
Nos réf. : 221087 [REDACTED] / COMMUNE DE CHANTEAU - FG/FG
Vos réf : Demande dans le cadre de la modification n°2 du PLUM (enquête publique)

Monsieur le Président,

Je suis le conseil de [REDACTED]
[REDACTED] représentée elle-même par ses dirigeants, [REDACTED] et
[REDACTED], qui souhaitent faire les observations
suivantes dans le cadre de la modification du PLUM, au stade de l'enquête publique.

I - Contexte

[REDACTED] est propriétaire de longue date d'une propriété située à CHANTEAU
(45400) [REDACTED] cadastrée section B numéros 1 à
6 et 276, 277 et 279 à 281.



(Pièce 1 : extrait du plan cadastral)

COURRIER REÇU LE
ORLÉANS MÉTROPOLE

Il a acquis la propriété de ce bien par donation de son père, suivant acte notarié du 24 janvier 1976 (pièce 1 : acte de donation).

Il a cédé la parcelle B n°2 à [REDACTED] qu'il a constitué avec son épouse (pièce 2 : acte de vente du 4 août 2001) et fait une donation des autres parcelles en nue-propiété à ses enfants, et notamment à son fils [REDACTED] les parcelles sises au [REDACTED] (pièce 3 : acte de donation du 29 juin 2012).

Sur la parcelle B n°2, une seule maison est édifée classée comme « élément bâti remarquable » (Cahier communal de Chateau - [REDACTED] - [REDACTED]).



Sur les deux corps de bâtiments figurant initialement dans les actes de propriété, un seul subsiste, la maison principale, d'une surface habitable de 110 m².



Le [REDACTED] envisage de créer une extension de la maison existante, attenante à l'habitation actuelle.

[REDACTED] est située en zone A du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM).

Les règles d'affectation des sols sur la parcelle cadastrée B n°2 ne permettent aucune évolution de l'habitation actuelle.

En outre, elles ne correspondent pas à l'occupation du bien par [REDACTED] qui n'a jamais exercé d'activité agricole sur sa propriété depuis son acquisition.

[REDACTED] souhaiterait pouvoir créer une extension attenante à la maison.

Enfin, son épouse, [REDACTED] projette d'exercer son activité à son domicile et d'ouvrir un cabinet nécessitant la création d'une extension au bâtiment existant.

I- Demande de STECAL

L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme prévoit que :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés:

1° Des constructions;

(...)

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.»

En l'espèce, les dispositions figurant en pages 226 et suivantes du règlement du PLUM prévoient s'agissant de la zone A :

DESCRIPTION DE LA ZONE

« La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces, de limiter leur mitage et de favoriser le fonctionnement pérenne des exploitations agricoles. **La reconnaissance de constructions existantes, à usage non agricole, et de projets limités, sans incidence sur la vocation de la zone peut toutefois être autorisée, sous certaines conditions.** »

ENJEUX ET VOCATION DE LA ZONE

Le dispositif réglementaire de la zone A aura pour vocation de réserver les espaces à un usage strictement nécessaire à une activité agricole et **autoriser les évolutions limitées de bâtiments non agricoles en zone A.**

« SECTORISATION DE LA ZONE

La zone A comprend 8 secteurs aux vocations distinctes, dont 7 correspondant à plusieurs « Secteurs de Taille et de Capacité Limitée » (STECAL) :

(...)

- A-S, correspondant à une recherche de préservation, de valorisation et de développement de **bâtiments à valeur patrimoniale sans usage agricole (STECAL)** »

La propriété de la [REDACTED] s'inscrit dans ce contexte, puisque la maison familiale est classée comme « élément bâti remarquable » (Cahier communal de Chanteau – [REDACTED]).

[REDACTED] souhaite créer une extension de taille limitée (48 m²), en forme de « L », attenant au bâtiment actuel, de même hauteur et présentant les mêmes caractéristiques que la maison existante, permettant de créer un espace de vie supplémentaire et un cabinet d'infirmière libérale.

Ce projet n'est pas de nature à porter atteinte à la vocation de la zone.

Pour se faire, ils sollicitent la reconnaissance de la construction existante, non affectée à l'usage agricole, et la création d'un STECAL sur la parcelle cadastrée B n°2.

II - Demande de changement de destination

Aux termes des dispositions de l'article L 151-11 du Code de l'urbanisme :

« I. — » Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :
(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

En l'espèce, le règlement du PLUM prévoit :

« ARTICLE A-1.2 / AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans la zone A, sont admises sous conditions les affectations des sols suivantes, dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'elles s'insèrent dans le paysage et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols:

(...)

2. les extensions, annexes et réhabilitations des constructions existantes, à la date PLUM du 07/04/2022, hors secteur agricole protégé de type « ZAP », « AOC », « PAEN », etc., relevant de la sous-destination Logement dans la limite de 25 m² d'emprise au sol et d'une distance maximale de 25 m de l'habitation existante et qu'elles n'aient pas pour effet la création d'un logement supplémentaire. »

(...)

Dans le secteur A-S, sont en outre autorisées, les sous-destinations Logement Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et Hôtels ».

(...)

Le changement de destination du bâti identifié au règlement graphique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site, notamment en matière de gestion discrète des aires de stationnement, et de ne concerner que les seules sous-destinations Logement, Artisanat et commerce de détail, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Restauration, dans la limite de 150 m² de surface de plancher et Hôtels, dans la limite de 25 chambres. »

Dans l'hypothèse où il ne serait pas fait droit à la demande de création d'un STECAL,
[REDACTED] demandent un changement de destination du bâtiment existant, qui comprendra deux sous-destinations :

- Logement
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Comme il a été exposé précédemment, le projet consiste à créer une extension de taille limitée, en forme de « L », attenant au bâtiment actuel, de même hauteur et présentant les mêmes caractéristiques que la maison existante.

Cette extension sera destinée à l'habitation et à l'exercice d'une activité d'infirmière libérale.

Ce changement de destination ne sera donc pas de nature à compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Telles sont les observations dont mes clients souhaitaient vous faire part.

Je vous remercie de bien vouloir leur réserver un accueil favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Flora GALLY



Pièces jointes à la présente :

Pièce 1 : extrait de plan cadastral

Pièce 1 : acte de donation du 24 janvier 1976 (1^{ère} page)

Pièce 2 : acte de vente du 4 août 2001 (pages 1 à 3)

Pièce 3 : acte de donation du 29 juin 2012 (pages 1 à 10)