

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
SUCCESSEUR D'ANNE-LAURE BOUVIER**

Monsieur le Président de la commission
d'enquête

ORLEANS METROPOLE
Espace Saint-Marc
5 place du 6 juin 1944
45000 ORLEANS

Par mail : plum@orleans-metropole.fr

Lettre recommandée avec AR
N°1A 208 121 2310 0

Orléans, le 16 avril 2024

Nos réf. : 241235 [REDACTED] COMMUNE DE SAINT JEAN DE LA RUELLE - FG/FG
Vos réf : Demande dans le cadre de la modification n°2 du PLUM (enquête publique)

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Je suis le conseil [REDACTED], représentée par [REDACTED], qui souhaite faire les observations suivantes dans le cadre de la modification n°2 du PLUM, au stade de l'enquête publique.

I. Le Contexte

[REDACTED] est propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur la commune de SAINT JEAN DE LA RUELLE [REDACTED] cadastré section AM 318.



La parcelle AM 318 accueille un ensemble immobilier à usage de bureaux et hangar sur une surface de 4.466 m², occupé actuellement par un artisan.

La parcelle est située entre :

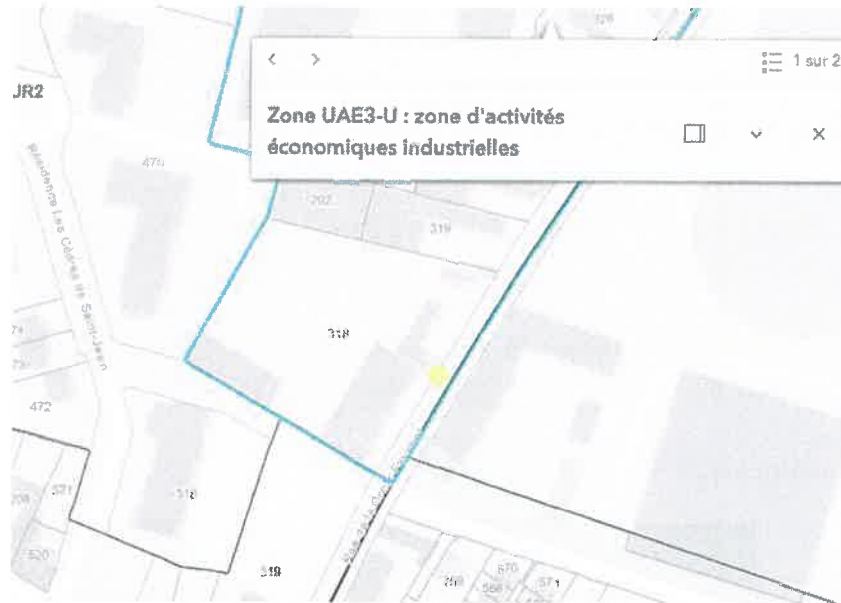
- Une zone d'habitation actuellement classée en zone UF1 du PLUM - zone urbaine de faubourg urbain,
- Le site industriel [REDACTED] classé en zone UAE3-U - zone d'activités économiques industrielles

A la demande de ma cliente, et après enquête publique, cette parcelle a été classée en zone UF1 - zone urbaine de faubourg urbain, afin d'éviter la naissance d'une friche industrielle suite à la cessation de l'activité présente sur le terrain.



La modification du zonage a été acceptée par lettre du 28 février 2022 de la commune de SAINT JEAN DE LA RUEILLE, et adoptée dans le cadre de l'élaboration du PLUM, par délibération du 7 avril 2022.

Dans le cadre de procédure de modification n°2, il est envisagé, sur demande de la commune, de classer la parcelle en zone UAE3-U : zone d'activités économiques industrielles.



Dans le cadre de la concertation préalable sur la modification n°2 du PLUM, [REDACTED] s'est opposée au changement de zonage par lettre du 26 octobre 2023.

Pièce 1 : lettre du 26 octobre 2023

Sa demande a été rejetée, au motif d'une « modification du contexte local et l'opportunité d'accueillir le siège social régional [REDACTED] sur le site de Saint Jean de la Ruelle.

Pièce 2 : lettre du 9 janvier 2024

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la procédure de modification n°2 du PLUM, [REDACTED] renouvelle son opposition au changement de zonage de la parcelle AM 318.

II. L'opposition à la demande de modification du zonage de la parcelle AM 318

1- Sur l'irrégularité du recours à la procédure de modification

En application des dispositions de l'article L 153-36 du code de l'urbanisme, le PLU ne peut être modifié qu'en dehors des cas où une révision s'impose.

Aux termes de l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme :

« I. Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

(...)

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance; »

La modification a pour finalité de permettre l'accueil, dans une zone d'habitation, du siège d'un grand groupe industriel.

Il a été exposé précédemment que la parcelle cadastrée AM 318 est actuellement située en zone UF1 - zone urbaine de faubourg urbain.

Elle est située à proximité d'habitations sur les parcelles voisines.



[REDACTED] est accessible dans la même rue via le [REDACTED]
[REDACTED]

L'itinéraire pour accéder à la tangentielle passe nécessairement par la rue Croix Fauchet et/ou par la rue de la Boeche, qui ne sont pas dimensionnées pour l'augmentation du trafic routier, particulièrement de poids lourds.

Un projet ayant pour objectif d'augmenter la circulation routière pour l'accès à un site industriel situé en zone Urbaine à proximité des habitations, présente nécessairement un risque d'évolution de nature à induire de graves nuisances.

Par conséquent, le changement de zonage envisagé ne peut faire l'objet d'une modification du PLUM.

Une procédure de révision est nécessaire.

A défaut la modification envisagée sera susceptible d'annulation.

2- Sur le détournement de pouvoir

Aux termes de la note explicative du projet de modification n°2, il est proposé de (page 166) :

- de modifier le zonage UAE3-U sur la parcelle AM 318 contiguë au site [REDACTED] Industrie pour permettre le maintien et le développement de cette entreprise à Saint-Jean-de-la-Ruelle,
- d'ajuster les plans des hauteurs et des emprises en conséquence.

Or, il sera démontré que la modification du PLUM demandée par la commune a pour seul but de faire échec à la vente [REDACTED] de la parcelle AM 318, pour favoriser les intérêts d'une société privée, [REDACTED]

Dans une affaire tout à fait similaire, la Cour administrative d'appel de Lyon a annulé la modification du POS qui n'avait d'autre finalité que de faire échec à une transaction immobilière (*Cour administrative d'appel de Lyon, 19 novembre 2014, n° 14LY00659, AJDA 2015 p 538*).

a. L'extension du site [REDACTED] est réalisable en l'état du zonage actuel

La demande de modification du zonage n'est pas nécessaire pour permettre au [REDACTED] d'acheter et de construire sur la parcelle.

En effet, aux termes du règlement du PLUM de la zone UF1, sont admises dans la destination « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* » (pages 101-102) :

- les sous-destinations *Bureau* et *Centre de congrès et d'exposition*, sans condition
- les sous-destinations *Industrie* et *Entrepôt* aux conditions suivantes :
 - « 3. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Industrie à condition soient compatibles avec le fonctionnement du quartier (activités de type petit artisanat de production) ne génèrent pas de nuisances et sous réserve de ne pas excéder 200 m² de surface de plancher ;
 - 4. les constructions et affectations des sols de la sous-destination Entrepôt à condition elles soient directement nécessaires à une activité autorisée dans la même zone et exercée sur le même terrain ou sur un terrain situé à proximité et sous réserve de emprise au sol de ;
 - 5. 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. »

Le maintien et le développement de l'entreprise à Saint Jean de la Ruelle, avec construction de bureaux pour l'installation d'un siège social, n'est pas déterminé par le changement de zonage, ni par l'achat de l'ensemble immobilier appartenant [REDACTED]

D'ailleurs, [REDACTED] avait déjà envisagé un projet d'extension en l'état actuel du zonage du PLUM, qui était réalisable sur l'emprise de son propre terrain.

Les parties ont été en pourparlers dès la fin de l'année 2022 pour le rachat par le [REDACTED] de l'ensemble immobilier appartenant à la [REDACTED]

Par mail du 2 décembre 2022, [REDACTED] mandatée par [REDACTED] pour définir le projet et négocier avec [REDACTED] expliquait :
« le PC n'a pas encore été déposé en attente de savoir si [REDACTED] fera l'acquisition ou pas de votre terrain. »

Pièce 3 : mail du 2 décembre 2022

Un projet avait déjà été préparé en l'état.

b. La demande modification en réaction à la signature d'une promesse de vente

Alors que la commune venait de donner son accord pour le classement de la parcelle en zone UF1 (lettre du 28 février 2022), la commune a fait volte-face et décidé que « la ville n'approuvera pas de projets visant à développer de l'habitat et du logement sur ce site », au motif que [REDACTED] souhaiterait installer, au cours de l'année 2023, son siège régional sur le site de Saint Jean de la Ruelle.

Pièce 4: lettre du 28 février 2022

Pièce 5: lettre du 23 janvier 2023

Dès la fin de l'année 2022, [REDACTED] est entrée en pourparlers pour la vente du terrain avec [REDACTED]

Pièce 2: mail du 2 décembre 2022

Ces négociations n'ont cependant pas abouti, [REDACTED] ne s'étant pas montré particulièrement actif dans les négociations.

Le 22 mai 2023, [REDACTED] a signé une promesse de vente avec une société dénommée P2I, qui projetait la construction d'une résidence services seniors d'une surface de plancher de 7.800 m².

Pièce 6 : promesse de vente le 22 mai 2023

Le 17 juin 2023, un certificat d'urbanisme a été accordé sur demande du notaire en charge de la vente.

Pièce 7 : certificat d'urbanisme du 17 juin 2023

Dès le lancement de la modification n°2 du PLUM par arrêté du 5 mai 2023, la commune a formulé la demande de modification suivante :

« Ajustement du zonage [REDACTED] »

La liste des modifications a été arrêtée par délibération du Conseil Métropolitain du 16 octobre 2023 (page 8 de la notice explicative).

A ce jour, [REDACTED] n'a pas confirmé l'installation de son siège régional sur le site de Saint Jean de la Ruelle...

c. La modification du PLUM vise à constituer une réserve foncière pour le seul [REDACTED]

Suite à la signature de la promesse de vente, la commune de Saint Jean de la Ruelle a dissuadé l'acquéreur de déposer un permis de construire, de sorte que ce dernier s'est désisté.

**Pièce 8 : mails de la société P2I du 8 décembre 2023
et mail du notaire du 15 janvier 2024**

La promesse de vente est désormais caduque.

[REDACTED] n'a plus d'acquéreur.

Par lettre du 23 janvier 2023, le Maire a clairement annoncé à [REDACTED] que « la ville n'approuvera pas de projets visant à développer de l'habitat et du logement sur ce site ».

Pièce 5 : lettre du 23 janvier 2023

La modification du zonage de la parcelle AM 318 telle qu'envisagée par la commune de Saint Jean de la Ruelle a pour seul objectif d'imposer à la [REDACTED] de ne vendre sa parcelle qu'au [REDACTED] et bien entendu au prix souhaité par ce dernier, puisque la commune a fait barrage à toute autre proposition.

Ce faisant, la commune constitue une réserve foncière, pour le [REDACTED] si d'aventure, un jour, celui-ci souhaite agrandir son site de Saint Jean de la Ruelle ou réaliser toute autre opération foncière.

En outre, il a été exposé précédemment que la parcelle est située entre une zone d'habitation et [REDACTED]

La configuration des lieux rend difficile l'installation d'une autre entreprise à caractère industriel, juste en face d'habitations et sur une petite surface de 4.466 m².

Pour le moment, [REDACTED] qui a engagé des négociations avec [REDACTED] n'a pas souhaité acquérir la parcelle.

[REDACTED] se trouve désormais sans acquéreur et le changement de zonage viendra fermer toute possibilité de vente si [REDACTED] ne poursuit pas son projet d'extension.

La demande de modification du zonage du PLUM de la parcelle AM 318 est totalement anticipée et précipité, puisqu'il n'existe aucune certitude sur les projets de cette entreprise.

La modification du PLUM telle que sollicitée par la commune constitue un détournement de pouvoir, qui doit être rejetée.

Par conséquent, ma cliente s'oppose au classement de sa parcelle cadastrée AM 318 en zone UAE3-U : zone d'activités économiques industrielles.

Elle sollicite le maintien de la parcelle en zone UF1.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président de la commission d'enquête, à l'assurance de ma considération distinguée.

Flora GALLY



PJ :

1. lettre du 26 octobre 2023
2. lettre du 9 janvier 2024
3. mail du 2 décembre 2022
4. lettre du 28 février 2022
5. lettre du 23 janvier 2023
6. promesse de vente le 22 mai 2023
7. certificat d'urbanisme du 17 juin 2023
8. mails de la société P2I du 8 décembre 2023 et mail du notaire du 15 janvier 2024