

SONIA KROVNIKOFFDEA DE DROIT INTERNATIONAL PRIVÉ
ET DU COMMERCE INTERNATONAL
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
SUCCESEUR D'ANNE-LAURE BOUVIER**Madame le Commissaire enquêteur
Espace Saint-Marc
5 place du 6 juin 1944
45000 ORLEANS**Par mail : plum@orleans-metropole.fr**

Orléans, le 18 avril 2025

Nos réf. : 241251 – / SAINT HILAIRE SAINT MESMIN - FG/FG
Vos réf : Demande dans le cadre de la modification n°3 du PLUM (enquête publique)

Monsieur le Président,

Je suis le conseil de Monsieur et Madame _____, domiciliés à ST HILAIRE ST MESMIN,
Rue du Bouillon, qui souhaitent faire les observations suivantes dans le cadre de la
modification du PLUM, au stade de l'enquête publique.

1. Le Contexte

Par acte reçu par Maître Alain PLEAU le 7 août 1999, Monsieur et Madame _____ ont
acquis une propriété du XVIIIe siècle appelée « le Bouillon » située au _____, Rue du
Bouillon 45160 Saint-Hilaire Saint Mesmin, cadastrée AL 34, 35, 342 et 345.



Leur propriété est située en zone :

- UR 5 pour la parcelle AL 345,
- N pour les parcelles AL 34, 35 et 342

Les bâtiments à usage d'habitation sont construits sur la parcelle cadastrée AL 345 ET donnent directement sur la rue du Bouillon.

Ils apparaissent comme « ensemble patrimonial » au plan de zonage.

Les parcelles situées au nord des bâtiments sont constituées d'un parc boisé, d'un ruisseau dénommé « La Pie » et d'un pré en fond de propriété.



En 2003 et 2012, Monsieur et Madame ont aménagé, sans autorisation, un ancien abri de jardin (abri-bois) et un ancien atelier en état de ruine situés sur la parcelle AL 342, mais non mentionnés au cadastre.

Les règles d'affectation des sols sur les parcelles cadastrées AL 34, 35 et 342 ne permettent aucune évolution de l'habitation actuelle.

Monsieur et Madame souhaitent pouvoir régulariser l'abri de jardin et l'abri voitures déjà présents sur leur propriété.

2. Le demande de création d'un 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.»

Aux termes du règlement du PLUM, en zone N (page 243), ne sont admises sous conditions que les affectations des sols suivantes :

« 1. les extensions, annexes (y compris les piscines) et réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLUM du 07/04/2022, 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 ; »

En l'espèce, la limite de la zone UR5 correspond aux bâtiments existants situés sur la parcelle AL 345.

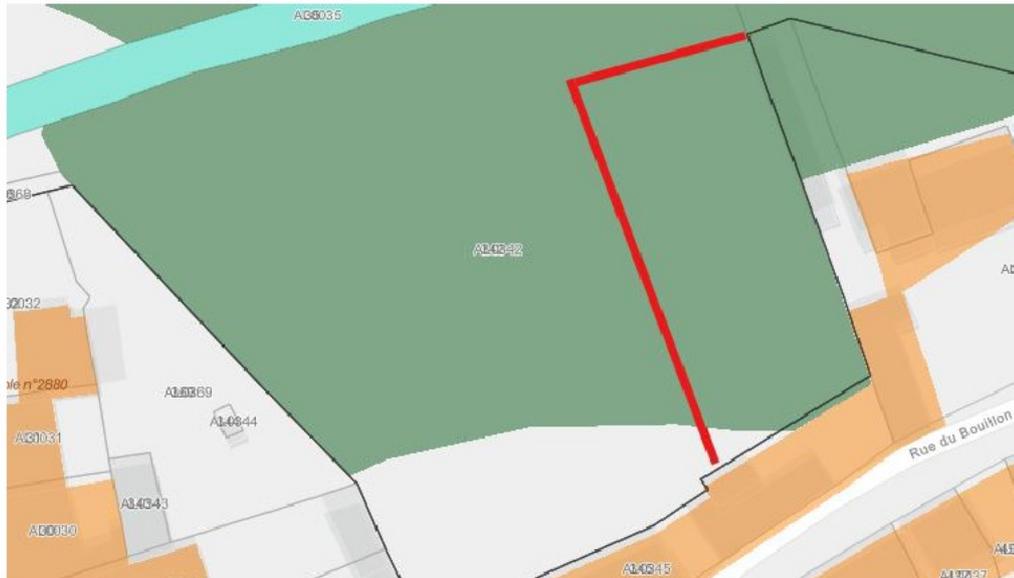
Le zonage tel qu'existant actuellement n'offre aucune possibilité d'aménagement d'une annexe, même dans la limite de 25 mètres de distance de la maison.



Les propriétaires ont besoin de disposer de bâtiments destinés à l'entretien du parc, notamment, mais également au stationnement de leur véhicules.

C'est pourquoi, Monsieur et Madame _____ sollicitent la création d'un STECAL sur la parcelle cadastrée AL 342, afin de leur permettre d'aménager un abri de jardin et un abri voiture sur la parcelle proche des bâtiments existants.

Ils sollicitent la création du STECAL le long de la limite séparative du fonds, côté est, de la même suivante :



Ce projet n'est pas de nature à porter atteinte à la qualité paysagère du site, dans la mesure où :

- Sa superficie est limitée,
- il s'inscrit dans le prolongement de la zone UR5 de la propriété voisine,
- il est accolé à d'autres habitations, à proximité d'une zone urbanisée,
- il n'est destiné qu'à la réhabilitation d'annexes préexistantes de taille modeste.

La modification sollicitée est susceptible de correspondre à un classement en zone N-S du PLUM « *correspondant à des projets divers réhabilitant et valorisant les ensembles patrimoniaux situés en zone naturelle* ».

Telles sont les observations dont mes clients souhaitent 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