[redacted]

Lettre de remarques – enquête publique PLUM
Ville de st hilaire st mesmin

Le 10 octobre 2021

Madame, Monsieur,

Nous sommes propriétaires d'une résidence principale au [redacted] et riverain du [redacted] et nous souhaitons porter à votre connaissance quelques remarques sur la répartition entre les zones UR4 et UR5 dans notre quartier dans le cadre de l'enquête publique sur le PLUM.

En effet, la répartition entre les zones UR4 et UR5 se fait sur les parcelles 413/414 qui était à l'origine une seule unité foncière.

Or, la zone UR4 regroupe les secteurs d'habitat constitués de manière diffuse, au fil du temps et au gré des mutations foncières, et formés sans recherche particulière d'une harmonie d'ensemble. La zone UR5 regroupe les hameaux historiques, caractérisés par la présence d'anciennes fermes, parfois en activité, de type longères, organisées autour d'une cour et / ou à l'alignement d'une voie. L'aspect patrimonial de cette zone induit la préservation des principales caractéristiques architecturales du bâti patrimonial et des formes architecturales d'accompagnement pour les constructions nouvelles, lorsqu'elles sont admises.

Or, c'est bien cette coupure entre les deux zones en plein milieu d'un ensemble foncier constituant une ancienne longère que nous ne comprenons pas notamment sur les conséquences pour la préservation de l'environnement et de l'unité de ce quartier.

En effet, la rue du BOUILLON connait ces dernières années une forte évolution des projets immobiliers, aussi dans un contexte où de nouvelles grandes propriétés sont actuellement en vente à proximité, et où les projets se cumulent et se développent sans aucune cohérence ni harmonisation dans ce secteur historique et protégé, nous riverains, appelons votre attention sur la nécessité d'intervenir via le PLUM afin de préserver notre patrimoine et notre environnement si précieux.

1°) Rappel du contexte :

Le long de la rue du Bouillon, on retrouve plusieurs zones dans les actuels document d'urbanisme :

-Au tout début de la rue, une Zone UAa : La zone UA est une zone urbaine qui correspond au noyau bâti originel sur le bourg de Saint-Hilaire Saint-Mesmin : Secteur regroupant des bourgs anciens présentant des qualités architecturales et paysagères à préserver. Ce secteur est impacté par le risque inondation : il appartient à la zone d'expansion de crue définie dans le PPRi

-sur le reste de la rue, une Zone UB : zone urbaine qui correspond aux secteurs d'extensions pavillonnaires récents de Saint-Hilaire Saint-Mesmin ;

- et enfin une grande partie de la rue jouxte un espace boisé classé ainsi qu'une zone agricole à préserver de toute habitation

Dans le périmètre de la rue du BOUILLON, on note en plus plusieurs éléments de paysage à protéger ainsi que des bâtiments et ouvrages à valeur historique (Pierre du Duc, Le bouillon, le site classé de la demeure du Bouillon, le bourg ancien de l'archer ainsi que plusieurs façades anciennes protégées rue du Bouillon).

2°) La problématique

Depuis quelques années, la rue du bouillon connait une expansion de ses habitations : quelques constructions neuves, mais également des rénovations avec allotissement de grosses anciennes propriétés en plusieurs habitations, augmentant considérablement le nombre d'habitations de cette rue de l'ancien bourg, rue qualifiée de rurale, sans trottoir, sans aménagement et sans éclairage adaptée.

Or, récemment, plusieurs nouveaux projets émergent :

- Au 122 rue du bouillon : une copropriété est en cours d'allotissement pour création d'un terrain à bâtir de 300 m2 en décalage des autres habitations de la rue : 2ème rang inexistant dans le reste de la rue qui serait donc positionné en zone UR4 du PLUM alors que le reste du 122 est placé en UR5
- Au 102 rue du bouillon, une propriété originelle et à valeur historique du bourg de St hilaire, est vendue en plusieurs lots (dont les façades anciennes doivent être protégées)
- Des travaux sont actuellement en cours dans l'ancien local du garage RENAULT (dans le bourg ancien de l'archer protégé)
- Des rénovations et une nouvelle construction viennent de se terminer en début de rue du BOUILLON (bourg ancien)

Or tous ces projets d'augmentation de l'habitat sans aucune cohérence commencent à poser de nombreuses difficultés dans ce quartier. Nous en avons noté quelques-unes que nous souhaitons porter à votre connaissance afin que le PLUM puisse permettre de les prendre en considération et d'y apporter, nous l'espérons, une réponse :

- La sécurité

Rappel des dispositions du PLU actuel : *Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisins. Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.*

Concrètement, au 122 rue du BOUILLON, l'accès d'une future construction se fera par un accès étroit qui représente le seul accès pour véhicule dans cet ensemble de copropriété déjà composé de 7 logements.

En cas de problème de sécurité, comme des incendies, les zones protégées dans le PLUM à proximité seront-elles protégées ? En effet, que se passera-t-il en cas de non possibilité d'intervention rapide des services d'incendie compte tenu de la difficulté d'accès ou de l'encombrement en véhicule de cet espace. Pour rappel ce nouveau terrain jouxte des bâtiments anciens faisant parties de la zone UR5 ainsi que des espaces boisées protégées et des éléments de paysage protégés à juste quelques mètres (l'alignement de sequoias rue de l'archer) !

Enfin, la densification des habitations sur cet espace restreint qui ne bénéficie que d'un seul accès interroge en termes de sécurité. Il y a déjà 7 appartements, plus d'une dizaine

de véhicules dont des camionnettes ; aussi, l'ajout de logements supplémentaires sur un si petit espace encombré se gèrera comment en cas d'incendie ? Etant directement voisin, nous nous inquiétons sur ces éléments facteurs de densification compte tenu des règles de sécurité incendie.

- La circulation dans la rue du bouillon

Rappel des dispositions du PLU actuel : Voirie: *Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée (ouverte à la circulation générale ou desserte) dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent : - A l'importance et à la destination des constructions projetées sans être inférieures à 4 m - Aux besoins de circulation du secteur. - Aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, le brancardage et la collecte des déchets.*

La rue du bouillon n'est actuellement pas dimensionnée pour accueillir encore plus de passage, elle a d'ailleurs été mise en sens unique compte tenu des problèmes liés à la sécurité routière, et récemment une réflexion a été initiée dans ce quartier compte tenu de la circulation accrue entre la rue du bouillon et la rue de l'archer et l'augmentation des habitations.

A l'évidence, toute nouvelle construction ou toute multiplication de logement vont accroitre cette problématique (la plupart des personnes habitants sur St Hilaire ont au minimum deux véhicules !)

Nous rappelons que dans cette rue classifiée en zone rurale (ce qui nous a été rappelé à chaque demande de réfection) et ne bénéficiant pas de trottoir, des enfants et des jeunes circulent à pied ou à vélo pour rejoindre les arrêts de bus de la métropole ou encore le centre du bourg et l'école, sans protection.

- Le dimensionnement des équipements publics : réseaux d'eau et d'assainissement notamment

Actuellement, aucuns travaux n'ont été effectués sur les réseaux de la rue qui n'étaient pas initialement prévus pour autant d'habitation. Or, il a été constaté déjà à plusieurs reprises un problème d'écoulement d'eaux pluviale, des problèmes d'assainissement. Nous riverains, mais aussi plusieurs associations de St Hilaire ont alerté à plusieurs reprises sur la géologie des lieux et l'impact du bâti qui n'est absolument pas intégré par le PLU dans les décisions de constructions et de développement.

Ainsi, l'autorisation de construction supplémentaire en 2ng rang dans ce quartier dans lequel aucun 2ng rang n'a encore vu le jour et l'augmentations de logements supplémentaires ont-t-ils fait l'objet d'une étude d'impact sur les conséquences en termes d'écoulement d'eaux pluviales et sur tous nos réseaux comme l''assainissement dans la rue du BOUILLON ?

En outre, des problèmes d'assainissement et d'écoulement d'eau à côté d'une zone protégée et agricole nous interpellent...quid des engagements sur la protection de l'environnement dans un tel contexte ?

- Le stationnement

Rappel des dispositions du PLU actuel : *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique. Dans*

le cadre de la construction d'une nouvelle habitation, deux places de stationnement seront exigées, par logement, hors des emprises publiques
Or le nouveau PLUM concernant les dispositions pour St hilaire prévoit en zone UR 4 : En UR4, une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (place dite « du midi »). Or dans les anciennes dispositions, il était évoqué 2 stationnements pour chaque nouvelle habitation.

Ce qui est un énorme problème quand on voit déjà l'existant dans cette rue : en effet, la plupart des nouvelles habitations engendrent systématiquement 2 véhicules au minimum, sans compter les visiteurs !

Or, toute habitation supplémentaire va nécessiter des places de parking supplémentaires sachant qu'il est interdit de stationner sur la voie publique... (d'ailleurs dans cette rue il n'y a pas de trottoir !)

- La préservation du patrimoine

Rappel des dispositions du PLU actuel : *Les constructions, ou ouvrages à édifier, ou à modifier ne doivent pas porter atteinte par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

La préservation de notre patrimoine commun nous interpelle dans ce contexte de course à occupation du nombre de m2 et de cette densification non contrôlée. Quid de la compatibilité de ses projets avec des qualités architecturales et paysagères à préserver et des éléments de paysage à protéger qui figurent dans le PLUM ?

L'ouverture au 2nd rang de la rue du Bouillon, jusqu'à là inexistant, sera complètement en décalage des constructions existantes, dont certaines comme les anciennes longères font parties intégrantes du patrimoine à protéger.

Quid de l'impact de la densification du secteur en 2nd rang sur les espaces à préserver ?

- La préservation d'espaces verts et de la qualité de l'environnement

Rappel des dispositions du PLU actuel : *Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement. En cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants, des plantations compensatoires seront exigées. Il conviendra de ne pas reléguer cet aménagement sur des délaissés inutilisables, mais au contraire d'en faire un élément déterminant de la composition urbaine*

Sur le projet de terrain constructible en 2nd rang au 122 rue du bouillon : ce terrain se situe sur le dernier espace vert de cet ensemble immobilier, qui a donc vocation à disparaitre contrairement aux objectifs fixés par le PLUM de préservation d'ilots verts.

Enfin, nous pourrions vous rappeler que la densification et l'augmentation de la circulation deviennent un véritable fléau dans notre commune sans compter les nuisances sonores qui ne cessent d'augmenter.

Espérons que ces quelques remarques pourront permettre quelques aménagements permettant de préserver notre patrimoine tant architectural, historique qu'environnemental, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sincères salutations.

[redacted]