

le 26.10.2021

Considérant que

- les parcelles AI 651-653-665-659-92-93 avec servitude de passage sur les parcelles AI 655-658-661 ont déjà fait l'objet de plusieurs certificats d'urbanisme positifs,
- les parcelles ont été viabilisées en 2012, le branchement d'assainissement payé le 13.03.2012,
- les conditions pédologiques ne créent aucune contrainte,
- les conclusions du rapport du commissaire enquêteur en date du 12.03.2019 nous invite à renouveler notre demande

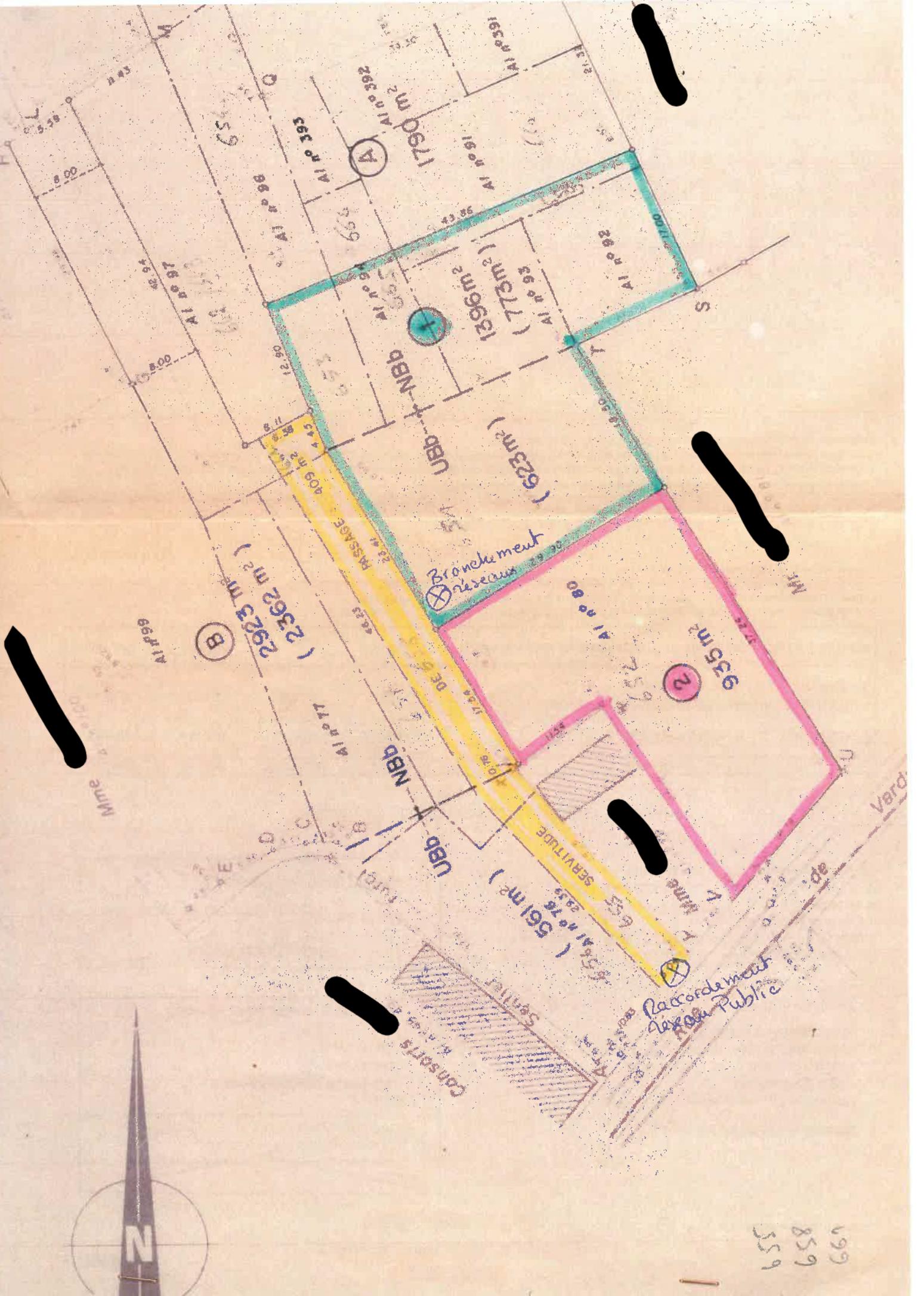
- les parcelles contigües sont en zone UR4-L -
Nous demandons l'extension de la zone UR4-L sur l'ensemble de nos parcelles : AI 652-651-653-665-659-92-93 desservies par une servitude de passage sur les parcelles AI 655-658-661.

Pièces jointes :

- Justification du raccordement à l'assainissement
- Plan détaillé de la situation
- Rapport du commissaire enquêteur de 2019 -

PS : Une erreur s'est glissée dans votre document de travail du PLUH. Notre parcelle immatriculée AI 652 apparaît sur votre plan AI 662. Justificatif : plan du cadastre et titre de propriété.

Pierre ALAZARD
Commissaire Enquêteur



699
859
359



L'AGGLO Orléans Val de Loire

FACTURE DE FRAIS DE BRANCHEMENT D'ASSAINISSEMENT

Le 13/09/2012

Renseignements techniques

Direction de l'assainissement
Cellule Branchements
Espace Saint marc
5 place du 6 juin 1944 - BP 958
45 058 ORLEANS CEDEX 1
Tel : 02-38-78-76-32

Références à rappeler

Dossier N° : [REDACTED]
N° Permis de construire : [REDACTED]
N° de cadastre : [REDACTED]
N° de Facture : [REDACTED]
Bon de commande AggLO N° : [REDACTED]

<u>Expéditeur</u> Trésorerie Orléans Municipale et Sud Loire 14, avenue des Droits de l'Homme 45 005 ORLEANS CEDEX 1
<u>Destinataire</u> [REDACTED] 45160 SAINT HILAIRE SAINT MESMIN

<u>Adresse du branchement</u> Rue de Verdun 45160 ST HILAIRE ST MESMIN
--

Date de réalisation du branchement : **16/03/2012**

Désignation	Mtt HT	Taux TVA**	Mtt TVA	Mtt TTC
BRANCHEMENT AU RESEAU EAUX USEES (E.U.)	835,42 €	19,60%	163,74 €	999,16 €
PARTICIPATION AU RACCORDEMENT A L'EGOUT (PRE) 0 parcelle(s) x 763 € + (2 € x 0 m2 SHON)	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00 €
MONTANT TOTAL A PAYER AU TITRE DES FRAIS DE BRANCHEMENT	835,42 €		163,74 €	999,16 €

"extrait de titre exécutoire en application de l'article L.252A du livre des procédures fiscales, pris, émis et rendu exécutoire conformément aux dispositions du décret n°66-624 du 19 Août 1966 modifié par le décret n°81-362 du 13 avril 1981 relatif au recouvrement des produits des collectivités et établissements publics locaux"

Pour votre information, l'AggLO a investi 1844,2 € au titre de votre branchement

* Selon la délibération du Conseil de Communauté en date du 24 Octobre 2002

** Le taux réduit (7%) s'applique dans le cas d'un branchement effectué sur une construction à usage d'habitation pour plus de 50 % de sa superficie et achevée depuis plus de deux ans, sous réserve de la production par le redevable d'une attestation sur l'honneur lors de la signature de la demande de travaux (Article 279b CGI et Article 279-0 bis CGI).

Coupons à joindre au paiement

rue des Martinières avec absence de visibilité semble peu satisfaisant et dangereux.

Question 7 : Pensez-vous que les modifications apportées par cette mise à jour du PLU pour ce secteur sont pleinement en accord avec le PADD ? Pourquoi avoir accepté l'urbanisation de cette zone alors qu'elle était en dehors du secteur de développement du bourg ? La préservation de l'espace boisé classé et de la Maison bourgeoise sont-ils assurés par les futurs aménagements ? Pensez-vous que l'intégration de ce secteur, une fois urbanisé, au sein de la zone urbaine se fera facilement et sans risque pour les habitants ?

Réponse de la Mairie de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin:

Les modifications apportées par cette modification ne remettent pas en cause le PADD. La zone est déjà inscrite en zone urbaine UE, changer sa destination ne remet pas en cause l'économie générale du PADD. Elle participe à la densification de l'espace bâti comme indiqué dans les dernières évolutions législatives concernant le droit de l'urbanisme.

L'espace boisé classé, comme son nom l'indique, a été mis en place pour préserver ce poumon vert à l'intérieur de l'espace bâti de toute opération d'aménagement.

La zone en question étant déjà intégrée à une zone urbanisée favorisera son intégration dans le paysage urbain de la commune.

Commentaire:

Le passage d'une zone UE (zone urbaine à vocation de services et d'intérêt général) à une zone UB (zone urbaine correspondant aux secteurs d'extensions pavillonnaires récents) n'est pas anodin et l'on peut comprendre les interrogations des riverains. Cette réponse n'est pas de nature à les lever.

Rapport commissaire enquêteur Gérard ARRIVAULT le 12.03.2015

3 – Demandes très spécifiques :

3.1 - Tout d'abord plusieurs demandes de modification du zonage sur des parcelles en limite de la zone agricole.

La première concerne la parcelle ZE 297 de [REDACTED] route des Muids. Sa maison étant en construction au moment de la mise en place du PLU, elle ne semble pas avoir été prise en compte dans celui-ci. Elle ne figure toujours pas sur les plans actuels, mais semble se situer sur la limite entre la zone UBb et la zone agricole. Ainsi, une partie de la maison d'habitation se retrouve en zone agricole, alors que le permis de construire a été accordé normalement. Le projet de construction d'une véranda a ainsi été refusé car elle se situe en zone agricole. [REDACTED] demande donc de revoir la limite du zonage sur sa parcelle, et de reporter la limite de la zone A en limite de parcelle.

La seconde concerne [REDACTED] route des Muids également. Il demande sur la parcelle ZC 51 de reporter la zone UB en limite du bâtiment agricole existant, comme cela est fait pour la parcelle ZD 65. Par ailleurs, il souhaite que la parcelle ZU 91 passe en zone UC, le terrain étant maintenant équipé du tout à l'égout.

Une troisième concerne [REDACTED] qui demande l'extension de la zone UB qui arrive en limite de leurs terrains (parcelles 651, 652 et 653) à l'ensemble de leurs parcelles, comme cela était avant 2015.

Question 8 : Il semble urgent de mettre à niveau les plans du PLU afin d'y faire figurer la maison de [REDACTED]. Pensez-vous que la demande de [REDACTED] peut-être prise en compte ? Si oui, pouvez-vous revoir les limites sur les plans ? Si non une dérogation est-elle possible pour la construction d'une véranda ? Concernant les demandes de [REDACTED] et de [REDACTED] pensez-vous pouvoir les accepter dans l'immédiat ou sont-elles envisageables lors d'une prochaine révision ?

Réponse de la Mairie de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin:

Nous pouvons localiser approximativement la maison de [REDACTED] la commune n'a pas la possibilité de mettre elle-même le cadastre à jour, cela est une mission du service du cadastre. Une mise à jour du cadastre est effectuée par les services compétents tous les 3-4 ans.

Si nous touchons aux périmètres des zones agricoles et naturelles, nous sortons du cadre de la modification du PLU, cela devient une révision de PLU. Les propriétaires devraient profiter de l'élaboration du PLUM pour faire part de leur requête. Ce cadre juridique est adapté pour ce type de modification de zonage.

Commentaire:

J'invite donc les propriétaires concernés à suivre l'élaboration du PLU de la métropole pour renouveler leur proposition de modification de la limite de la zone agricole.

3.2 - Etant donné le problème lié à l'épandage des pesticides à proximité des habitations, Mr [REDACTED] agriculteur, souhaite abandonner la culture des vergers, et demande que la parcelle 265 ne soit plus en zone agricole.

Question 9 : Face à cette situation dans laquelle [REDACTED] semble désemparé, une aide extérieure est-elle envisageable et peut-être même souhaitable ? L'abandon de la culture des vergers dans cette zone vous semble-t-elle opportune ?

Réponse de la Mairie de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin:

Non une aide extérieure n'est pas envisageable.

Si nous touchons aux périmètres des zones agricoles et naturelles, nous sortons du cadre de la modification du PLU, cela devient une révision de PLU. Les propriétaires devraient profiter de l'élaboration du PLUM pour faire part de leur requête. Ce cadre juridique est adapté pour ce type de modification de zonage.

3.3 - [REDACTED] route d'Orléans, demande l'arrêt de la construction en cours en limite de son terrain qui devrait être, selon lui, à 3m de cette limite. En conséquence, il demande l'annulation du permis de construire. Par ailleurs, pour une bonne visibilité en sortant de chez lui, il souhaite l'abattage d'un platane.

Question 10 : Quelles réponses pouvez-vous apporter à ces demandes ?

Réponse de la Mairie de Saint-Hilaire-Saint-Mesmin:

Le délai de recours des tiers est épuisé. De plus, c'est une demande de la DREAL de préserver les vues en obligeant les constructions à se mettre sur une limite séparative. Il est impossible que la construction puisse s'implanter à 3m de la limite séparative.
L'abattage du platane n'est pas envisagé.

3.4 - Enfin [REDACTED] du haut midi, demandent le déclassement d'un cèdre remarquable, situé sur leur terrain, mais non précisé sur le certificat d'urbanisme qui leur a été délivré lors de l'achat de ce terrain en 2018. L'abattage de cet arbre leur a été interdit par les agents communaux, et refusé par le maire suite à une demande écrite du 19/10/2018. [REDACTED] n'auraient pas