



**PRÉFET  
DE L'ESSONNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires  
Service Territoires et Prospective  
Bureau Planification Territoriale Sud**

Étampes, le **30 MAI 2024**

**Affaire suivie par : Jérémie CASTILLO**  
Chargé de projet en planification territoriale

Le sous-préfet d'Étampes

à

Monsieur le Maire de Saint-Hilaire  
Mairie de Saint-Hilaire  
1, allée des Tilleuls  
91 780 SAINT-HILAIRE

**Objet :** Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Saint-Hilaire

**P.J. :** Tableau des servitudes

Par délibération du 16 février 2024, enregistrée en sous-préfecture d'Étampes le 1<sup>er</sup> mars 2024, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation avec le public et arrêté le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 18 septembre 2023, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant les dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU dans ce délai me conduit à formuler les observations qui suivent.

En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et aux autres pièces constitutives du dossier.

### **1 – Gestion de l'espace et réponse aux besoins de la population**

Le PADD énonce le défi de planifier l'intégralité du développement urbain sans consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), ce qui est précurseur dans la volonté d'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) au sens de la loi Climat et Résilience. Selon l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, il est attendu un affichage clair d'un objectif chiffré de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Alors que l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme prévoit une liste d'objectifs à aborder, il est dommage que dans ses orientations générales, le PADD ne définisse pas de stratégie en terme de développement des communications numériques ainsi que pour les réseaux d'énergie. Sur ce dernier thème, le rapport de présentation fait pourtant état de facteurs favorables à leur développement.

Le rapport de présentation comporte une analyse de la consommation d'ENAF d'après la base de données Corine Land Cover de 2018. Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) prévoit que cette analyse doit être menée pour la période de 2013 jusqu'à l'arrêt du PLU et basée sur le Mode d'Occupation des Sols (MOS). Il est également attendu les chiffres de consommation d'espace au titre de la Loi Climat et Résilience pour la période 2011-2021, mais également sur les dix dernières années à compter de l'année d'arrêt du PLU comme prévu par article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

Le projet communal prévoit un accroissement démographique maîtrisé avec un objectif de 481 habitants à horizon 2035 (population de 405 habitants en 2021 selon l'INSEE). En fixant un objectif de production d'une quarantaine de logements, toujours à l'horizon 2035, il répond aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023-2029 de la CAESE pour la commune (1 logement par an pour un total de 179 résidences principales d'ici 2029 contre 158 en 2020 selon l'INSEE) notamment par le biais des OAP des « terrasses du Prieuré » et de la gare (21 logements prévus).

Sur le plan de la quantité, la production affichée répond aux objectifs de densification des espaces d'habitat du SDRIF de 18 logements entre 2013 et 2030 dans le diffus comme affichés dans le rapport de présentation. Cependant, il apparaît dans les choix et justifications du projet communal, que les dents creuses potentiellement mobilisables pourraient accueillir jusqu'à 19 logements, auxquels viennent s'ajouter les 11 de l'OAP de la gare pour un total de 30 logements. **Il convient alors de préciser les modalités de réhabilitation du bâti existant ainsi que celles correspondant à de la diminution de la vacance du logement énoncée dans le PADD pour atteindre l'objectif de 40 logements à horizon 2035.**

**Le PLU gagnerait en justification en s'appuyant sur les documents de rang supérieur concernés, à savoir le PLH et le Schéma Régional de l'Hébergement et de l'Habitat (SRHH), pour que la démonstration de réalisation des objectifs de logement puisse s'opérer.**

Par ailleurs, une ouverture à l'urbanisation sur la commune ne peut être envisagée que si la capacité des ouvrages d'assainissement à accueillir des flux supplémentaires est documentée. En effet, la station d'épuration de Chalo-Saint-Mars/Saint-Hilaire a été jugée non-conforme en performance chaque année de 2019 à 2022, date de la dernière vérification. **Il est donc indispensable de démontrer la conformité de cet ouvrage dans le rapport de présentation ou la mise en place de systèmes autonomes avant toute nouvelle ouverture de zones à l'urbanisation afin de répondre aux exigences de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.**

**En conséquence, il est nécessaire d'établir un échéancier présentant la concomitance entre les ouvertures à l'urbanisation et les mesures de mise en conformité de la STEP afin de montrer comment les objectifs des documents supérieurs seront atteints dans les délais fixés.**

**De plus, la possibilité d'ouverture d'une salle communale, offerte dans le cadre de l'OAP de la gare, devra tenir compte du périmètre de 100 m autour d'une STEP pour l'installation d'un Établissement Recevant du Public (ERP).**

Le PLU fait état d'une volonté affirmée de programmation de logements sociaux et de diversification de l'offre de logements pour offrir un parcours résidentiel adapté au phénomène de desserrement des ménages. Comme souligné dans le diagnostic, le manque de logements collectifs pose des questions en matière de gestion économe de l'espace et de l'énergie.

Ce questionnement louable qui est au cœur du deuxième objectif du PADD « *s'engager vers la constitution d'un territoire durable* », tel qu'énoncé dans les choix et justifications du rapport de présentation, appelle à préciser le type d'accession voulue dans l'OAP du Prieuré et le type de logements proposés dans l'OAP de la gare.

Enfin, le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations, y compris les gens du voyage, vivant sur le territoire communal ou celles appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques (article L.101-2 du Code de l'urbanisme). **Ainsi, il ne peut pas empêcher, dans les zones constructibles, l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.**

## **2 – Prise en compte de l'environnement et des risques**

Dans son rapport de présentation, la commune pose comme premier objectif de « *maintenir l'écrin naturel et la ruralité identitaires de Saint-Hilaire* ». Les enjeux environnementaux, de biodiversité, paysagers ainsi que les risques y sont en effet une composante structurelle majeure et il est primordial que le PLU les prenne convenablement en considération.

À ce titre, la mise à jour de l'état initial de l'environnement apparaît comme nécessaire notamment concernant la question des documents supérieurs et la compatibilité du PLU avec ceux-ci.

En effet, le PLU mentionne bien dans son rapport de présentation que la commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce. Il tend, par ailleurs, à démontrer une compatibilité au document opposable précédent, à savoir le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2010-2015. Or, le Schéma Directeur actuellement en vigueur est le SDAGE 2022-2027. **Il est attendu la mention du SDAGE en vigueur et la démonstration de la compatibilité du PLU avec celui-ci.**

La compatibilité avec les propositions formulées dans le SDAGE et les moyens mis en œuvre dans le PLU quant aux risques d'inondation appellent également plus de précision sur la mise en compatibilité de celui-ci avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027.

De plus, le risque d'inondation par remontées de nappe est identifié sur une partie du territoire communal et devrait être présenté dans les dispositions générales du règlement, dans l'état initial de l'environnement, ainsi que dans les tableaux d'évaluation des incidences et de la mesure « Éviter-Réduire-Compenser » (ERC) du rapport de présentation. Cet enjeu affecte également partiellement l'OAP de la gare et mériterait de figurer dans les documents liés à cette OAP.

Le risque de retrait gonflement d'argiles, est également présent sur le territoire communal de manière significative. **Il est attendu une mise à jour de la cartographie dans le rapport de présentation, que ce risque soit présenté dans les dispositions générales du règlement ainsi que dans les zones concernées (à l'instar de la zone UB) et enfin, pour la bonne information du public, que le guide « Construire en terrain argileux » soit annexé au règlement du PLU.**

**Dans un souci de compatibilité au SDRIF, le tracé de la lisière de 50 m atour des massifs boisés de plus de 100 ha au sein de laquelle toute nouvelle urbanisation est interdite, présente sur le règlement graphique, devra être revue.** En effet, à plusieurs endroits (Champrond, Pierrefite...), la lisère ne correspond pas aux 50 m autour du massif boisé de plus de 100 ha identifié au SDRIF.

Par ailleurs, le rapport de présentation précise que la commune est comprise dans les enveloppes d'alerte zones humides de la DRIEAT, ce qui implique la présence de zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser (classement A) ou à probabilité importante (classement B) sur son territoire. Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement et l'entretien de la Rivière Juine et ses Affluents (SIARJA) a produit en 2020 une étude sur ces zones qui doit être mentionnée et prise en compte, avec les cartographies précises, dans le PLU. De plus, le règlement devra indiquer que, si des zones humides sont identifiées, l'application de la mesure ERC devra être présentée conformément aux dispositions du SDAGE et du SAGE en vigueur.

Le règlement écrit précise dans ses dispositions générales que le règlement graphique « *fait en outre apparaître les mares* ». **Il est donc nécessaire, dans un souci de cohérence entre les pièces du PLU, que les mares soient effectivement reportées sur le plan de zonage.**

**Le règlement graphique identifie des murs pleins alors que l'OAP prévoit des accès pour des voies de circulation. Le PLU gagnerait en cohérence entre le règlement graphique et l'OAP des terrasses du Prieuré en ce qui concerne le tracé des éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.** La légende de ce tracé devra, par ailleurs, correspondre au figuré utilisé sur le plan.

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Ce classement devra être revu à ces endroits pour des raisons d'incompatibilité avec les servitudes I4.

### **3 – Conclusion**

Au vu des éléments qui précèdent, mon avis sur le PLU arrêté est **favorable sous réserve de la prise en compte des observations précédemment formulées**, ainsi que de celles figurant en annexe.

Les services de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne restent à votre disposition pour mener à bien cette élaboration.

P/ Le sous-préfet d'Étampes

*Le secrétaire général*  


## ANNEXE

### Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Saint-Hilaire (mai 2024)

#### Remarques complémentaires

#### 1 – Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, tout document d'urbanisme, issu d'une élaboration ou d'une révision, approuvé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, doit être numérisé au format CNIG afin d'en assurer le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

L'ordonnance n°2021-1310 du 07 octobre 2021 prévoit que la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme des élaborations, ou évolutions de ces documents deviendra une des mesures de publicité obligatoire pour rendre exécutoire et donc opposable, le document. **À compter du 1er janvier 2023, cette obligation porte sur les procédures principales et secondaires (révision allégée, modification simplifiée, etc.). Ainsi, toutes les procédures sont concernées.**

#### 2 – Rapport de présentation/ évaluation environnementale

De manière générale, le rapport de présentation nécessite plus de clarté et de précision. Cela va de la lisibilité des documents fournis aux mises à jour des données réglementaires nécessaires à effectuer en passant par l'utilisation et l'ajout de sources et de légendes fiables.

L'état initial de l'environnement devra mentionner que tout projet doit respecter une distance de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 191, qui est une route à grande circulation selon le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009.

#### 3 – Règlement écrit et graphique

##### Règlement écrit :

- En zone A :
  - L'article A2 devra être précisé, afin de permettre les constructions et habitations qui seront nécessaires à l'exploitation agricole
  - La réglementation concernant l'emprise au sol des constructions doit également être élaborée
  - Le changement de destination des bâtiments agricoles devra être spécifié
- En zone N, il faudra :
  - Préciser l'article N2
  - Ajouter une réglementation concernant l'emprise au sol mais également concernant la surface de plancher autant pour les constructions que pour les éventuelles annexes et extensions
  - Réglementer le nombre de fois où la possibilité d'extension pourra être mobilisée par le pétitionnaire dans le temps du PLU
- Des précisions, des renvois réglementaires (Code de la Construction et de l'Habitation, loi ELAN...) et des mises à jour, quant au risque retrait gonflement des argiles, sont nécessaires dans le PLU. Le règlement devrait notamment faire un renvoi au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention de ce risque
- Des documents supérieurs (SRCE, SRCAE, PDUIF) cités dans le rapport de présentation mériteraient d'être également mentionnés dans les dispositions générales du règlement.
- Il serait opportun d'indiquer l'adresse du site : <https://www.georisques.gouv.fr> lors de la présentation des risques sur le territoire communal dans les dispositions générales du règlement



- Pour toute installation ou projet d'installation de station d'épuration, le règlement du PLU devra faire mention de l'arrêté du 21 juillet 2015, abrogeant l'arrêté du 22 juin 2007, relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées des systèmes d'assainissement ainsi qu'à la surveillance de leur fonctionnement et de leur efficacité, et aux dispositifs d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique supérieure à 1,2 kg/j de DBO5 (demande biologique en oxygène en 5 jours), qui préconise l'implantation des stations d'épuration de manière à préserver les habitants et les établissements recevant du public des nuisances de voisinage et des risques sanitaires
- Des réflexions en matière de réserves foncières pour l'implantation, l'extension des équipements épuratoires ou le maintien de périmètres d'isolement pourront être nécessaires
- Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). À ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés dans le règlement. Ces ouvrages traversent les zones : UB, N, Nzh et A de la commune
- Il sera bon de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Il conviendra aussi d'indiquer que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques
- Le PLU devra rappeler, pour toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage des ouvrages RTE, de consulter le guichet unique à l'adresse suivante : [www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr). Il faudra alors se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement
- Les zones où sont situés les ouvrages RTE devront préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »
- Pour les ouvrages RTE, le règlement des zones concernées devra spécifier que « la hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »
- De même, il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics », mais aussi que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes

#### Règlement graphique

- Le règlement devra identifier la possibilité donnée de changement de destination des bâtiments agricoles
- Il serait approprié de classer le périmètre situé en zone UB au niveau du lieu-dit « Ardenne » ainsi que les EBC, qui se trouvent en zone A, en zone N

- Il serait pertinent de revoir les couleurs du règlement graphique afin de ne pas nuire à sa lecture, notamment entre la zone UC et les éléments bâtis protégés. De plus, l'échelle du document est à revoir

#### **4 – Annexes / Servitudes d'utilité publique**

##### **Annexes :**

Une table des matières avec une pagination claire permettrait de naviguer de manière plus fluide dans le document écrit ce qui apporterait une qualité au moins équivalente à la version numérique.

Il conviendra d'ajouter aux documents déjà fournis :

- Les cônes de vue à protéger pour aller dans le sens de la mise en valeur de la qualité paysagère de la commune
- Le classement sonore des infrastructures routières au titre de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme
- Un schéma de circulation des engins agricoles sur l'ensemble de la commune

##### **Servitudes d'utilité publique :**

La commune a transmis un plan des servitudes ainsi que les fiches qui y sont liées. Un tableau complet des servitudes est annexé à cet avis.

Pour parfaite information du public, il faudra tout au moins mentionner la SUP T7 (servitude à l'extérieur des zones de dégagement).

De plus, afin d'informer exactement les tiers de la présence des ouvrages RTE, il conviendra de noter, dans la liste des servitudes, l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

##### **RTE**

##### **Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST**

7, avenue Eugène Freyssinet  
78286 GUYANCOURT CEDEX  
Tél : 01 30 96 30 80  
Fax : 01 30 96 31 70