



Étampes, le 31 MAI 2024

Monsieur Stéphane DEMEULEMEESTER
Maire
1 allée des Tilleuls
91780 SAINT HILAIRE

BBÉVILLE-LA-RIVIÈRE
NGERVILLE
RRANCOURT
UTHON-LA-PLAINE
LANDY
OIS-HERPIN
OISSY-LA-RIVIÈRE
OISSY-LE-SEC
OUTERVILLIERS
OUVILLE
RIÈRES-LES-SCHELLÉS
ROUY
HÂLO-SAINT-MARS
HALOU-MOULINEUX
HAMPMOTTEUX
HÂTIGNONVILLE
ONGERVILLE-THIONVILLE
TAMPES
ONTAINE-LA-RIVIÈRE
UILLERVAL
A FORÊT-SAINTE-CROIX
E MÉRÉVILLOIS
AROLLES-EN-BEAUCE
ÉROBERT
ESPUITS
ONNERVILLE
ORIGNY-CHAMPIGNY
RMOY-LA-RIVIÈRE
ESSIS-SAINT-BENOIST
JISELET-LE-MARAIS
JSSAY
DINVILLIERS
CLAS
ANT-CYR-LA-RIVIÈRE
ANT-ESCOBILLE
ANT-HILAIRE
ALPUISEAUX

Objet : Analyse du projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Hilaire par la Communauté d'Agglomération de l'Étaminois Sud-Essonne (CAESE) en tant que Personne publique associée (PPA).

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 4 mars 2024 vous m'avez notifié l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilaire et vous sollicitez l'avis de la CAESE en qualité de PPA.

A ce titre, je vous joins à ce courrier l'analyse réalisée par les services de la CAESE concernant les volets déchets, énergie, mobilité, habitat, aménagement, développement économique.

En espérant que celle-ci puisse accompagner la démarche de révision,

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes meilleures salutations.

Le Président,

Johann MITTELHAUSSER

faire suivie par
mmy GROULT
chef de projet aménagement
direction de l'aménagement et du
développement durable
tél : 01 64 59 27 64
mmy.groult@caese.fr

Tout courrier doit être adressé à :
Monsieur le Président
Communauté d'Agglomération de l'Étaminois Sud-Essonne
76, rue Saint-Jacques – 91150 ETAMPES

ANALYSE PLU

COMMUNAUTE AGGLOMERATION ETAMPOIS SUD ESSONNE

PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-HILAIRE

Volet « Déchets »

Règlement écrit

Dans le règlement du PLU, il est précisé l'obligation d'un local dédié aux déchets pour les constructions neuves ou aménagements à usage d'habitation collective ou d'activité ainsi que les opérations groupées.

Il est également précisé que les caractéristiques des voies et des accès doivent répondre aux normes en vigueur exigées par les services de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la collecte des déchets, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Attention sur l'OAP de la terrasse du prieuré (à priori en cul de sac), à bien identifier une voie de retournement) ou lier les deux voies avec un sens de circulation.

Volet « Energie »

Règlement écrit

En matière d'énergie renouvelable, le règlement offre l'opportunité de son développement sous réserve de la préservation des qualités architecturales et paysagère.

Volet « Mobilité »

PADD

Le PADD fait de la mobilité à vélo et sa sécurisation un enjeu qu'il conviendra de prendre en compte lors de l'élaboration du Schéma directeur des voies cyclables par la Communauté d'agglomération de l'Étampos Sud-Essonne.

Il est important de réfléchir aux connexions de mobilités douces et à l'accès entre les constructions existantes, aux OAP, aux entrées et sorties de ville pour faciliter les interconnexions.

Volet « Habitat »

PADD

La création de 40 logements permet d'envisager une croissance avec un objectif de population de 481 habitants à 2035 soit une augmentation de 17%.

Les grandes orientations fixées dans le PADD répondent aux orientations du Programme local de l'Habitat (PLH) avec notamment la création de petites typologies permettant de faciliter les parcours résidentiels sur le territoire. La prévision en nombre de développement de logements diversifiés se fait en partie à travers une utilisation des dents creuses et mutation de logements vacants.

Les objectifs de production de logements pour la période PLH 2024/2030 inscrit pour Saint-Hilaire sont de 7 logements sans obligation de LLS.

Les objectifs à l'horizon 2035 inscrits dans le PLU sont donc supérieurs aux attentes minimales inscrites. En effet, il est prévu 40 unités de logement dont une dizaine de logements en mixité sociale.

Sur ces 40 unités inscrites au PLU, seules 21 logements avec leurs implantations semblent identifiés dans les 2 OAP suivantes :

- OAP "Les Terrasses du Prieuré" : 10 maisons individuelles du T2 au T4 en accession sur à 2030
- OAP GARE : 11 maisons individuelles jumelées sans précisions complémentaires sur la typologie, accession.

Une précision sur les modalités d'atteintes de la mixité sociale pourrait apporter une meilleure compréhension de l'objectif. Ce volume de 40 logements doit être réintégré dans la capacité des services du territoire à prendre en compte ces nouvelles familles.

Il n'est pas fait allusion à la possibilité de créer un peu de collectif dans les OAP.

Il pourrait être ajouté un récapitulatif du foncier consommé par type d'espace au travers de ce nouveau PLU.

Volet « Aménagement »

Dans l'ensemble, le projet de la commune est cohérent vis-à-vis des politiques portées par la CAESE. Il pourrait être apporté une attention sur les éléments suivants :

OAP

- OAP "Les Terrasses du Prieuré"

Dans un contexte de classement de la vallée de la Louette et de la Chalouette en cours, la préservation de l'empreinte boisée identifiée semble être un enjeu important, aussi bien paysager qu'écologique.

De plus, il est impératif de veiller à la gestion de l'eau sur les parcelles. Les principes d'aménagement de la zone devront intégrer des éléments permettant d'appréhender, voire de gérer le risque de ruissellement (plusieurs arrêtés de catastrophe naturelles) et de retrait/gonflement des argiles présents sur la commune. L'OAP étant située en secteur de coteau, ces éléments pourront venir en complément des éléments déjà précisés sur l'implantation des constructions et la réalisation d'un travail paysagé adapté.

- OAP Gare:

P18, il semble qu'il y ait une coquille de dénomination et d'identification de l'OAP en question.

Le projet se situe dans une zone à risques concernant les remontées de nappes et le retrait/gonflement des argiles (aléa moyen). Il pourrait être précisé les modalités d'adaptation à ces risques dans les principes d'aménagement de la zone.

Dans le contexte de classement de la vallée, la maîtrise des matériaux utilisés pour la construction des futurs logements pourrait être proposée en complément dans les orientations des OAP.

De manière plus globale, les éléments justificatifs des capacités actuelles des différents équipements présents sur la commune pourraient être précisés au regard de l'évolution prévue à 2035.

Règlement graphique :

- Les lisières du massif boisé de plus de 100 hectares protégés au titre du SDRIF ne semblent pas correctement retranscrites sur le document.

- Les murs et clôtures protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont représentés dans le règlement graphique mais pas dans la légende.
- Carte AO2000 Est :
 - o bande de 6m non aedificandi difficilement interprétable

Enfin, un plan circulation des engins agricoles à annexer au PLU pourrait apporter des éléments d'informations utiles.

Règlement écrit :

Zone AW : Il serait possible de réglementer la hauteur des constructions agricoles qui sont les seules autorisées.

Zone UM3 :

Emprise au sol max : 70%

UM5 espace pleine terre 30%

Dans OAP emprise au sol max 50%

Ce zonage semblant réservé à l'OAP autant les mettre en concordance

Volet « Développement économique »

Le PLU tel qu'arrêté est cohérent avec les orientations de l'étude stratégique de développement de foncier économique en cours de finalisation par la CAESE :

- Réhabiliter les corps de ferme (Secteur UM «friche du silo » identifié comme dent creuse) notamment en lieux d'accueil d'entreprises artisanales locales en réponse aux besoins d'installation des entreprises productives. Il est toutefois préconisé dans le règlement une attention particulière à la présence de la zone mixte (habitat + activités) au sein de laquelle les nuisances générées par les activités artisanales auprès des riverains et de la population susceptible d'être impactée sont à prendre en compte. Les trafics de poids lourds pourraient être limités à certains créneaux horaires de la journée.
- Permettre le développement d'une économie de proximité (secteur UA et UB) afin de conforter l'attractivité et la vitalité du centre bourg en autorisant l'implantation d'activités artisanales et de nouvelles activités liées au développement du télétravail compatibles avec la vie et la quiétude du village
- Préserver les espaces agricoles représentant les $\frac{3}{4}$ de la surface communale favorisant la protection et la valorisation de l'activité agricole (culture céréalière essentiellement, activités maraichères, circuits courts).

Volet « Eau, Assainissement et Eaux pluviales »

Le PLU tel qu'arrêté est cohérent avec les préconisations techniques relatives aux différents réseaux tels que l'alimentation en eau potable, l'assainissement.

Eaux pluviales :

Concernant les eaux pluviales, celles-ci seront gérées en privilégiant l'infiltration à la parcelle ou récupérées pour des usages domestiques. Dans cette configuration, le rejet vers le réseau existant des eaux pluviales représentera le débit de fuite non infiltrable à la parcelle, avec la mise en place de dispositifs de dépollution si nécessaire, notamment pour les eaux de parkings.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement, les eaux pluviales seront gérées pour chaque projet, sur la base d'une étude hydraulique privilégiant l'infiltration à la parcelle par techniques alternatives (noues, drainages, puits filtrants, bassin de rétention...), comportant un débit de fuite maximal autorisé vers les collecteurs publics d'un litre / seconde / hectare pour une pluie décennale.

Commentaire : Il convient de différencier la gestion des EPU sur l'habitat (typologie domestique) ou on privilégiera l'infiltration à la parcelle et un rejet au réseau existant (Certaines habitations en centre bourg n'ont pas de surface infiltrable et rejetteront l'ensemble des eaux pluviales au réseau existant) et sur les projets d'aménagement ou l'étude hydraulique conditionnera l'infiltration à la parcelle et un débit de fuite de 1 litre/ Seconde / ha