



Département de la Seine-et-Marne

Commune de SAINT-HILLIERS

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communal le :

Le Maire :

HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net



SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	4
2. ORIENTATIONS GENERALES	5
2.1. AMENAGEMENT ET URBANISME	5
2.2. PAYSAGE	6
2.3. HABITAT	6
2.4. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	7
2.5. PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....	8
2.6. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS	8
2.7. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL	9
2.8. EQUIPEMENTS ET LOISIRS	9
2.9. DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	10
2.10. RESEAUX D'ENERGIE	10
3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	10
3.1. RENOUVELLEMENT URBAIN	10
3.2. ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	11
3.3. DENSITE RESIDENTIELLE	11

1. INTRODUCTION

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est règlementé par le code de l'urbanisme.

Le PADD définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols et en cohérence avec le diagnostic établi, le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés.

2. ORIENTATIONS GENERALES

2.1. AMENAGEMENT ET URBANISME

2.1.1. Contexte

La commune enregistre une population supérieure à 400 habitants depuis le début du siècle ce qui la classe dans la typologie « village » dans l'armature urbaine du SCOT du Grand Provinois. Au dernier recensement, le nombre d'habitant atteignait 483 personnes *(en hausse constante depuis 1982)*.

Le territoire communal est composé de plusieurs entités urbaines et de constructions isolées bien que parfois regroupées en 'grappes' plus ou moins consistantes. Le centre bourg accueille les équipements structurants et les services administratifs alors que les hameaux de Pivot, de Villars *(en lien avec Toulifaut)* et du Chêne Guillemot complètent la distribution des zones résidentielles principales. Les constructions isolées *(ou écarts)* sont caractérisées par La Tuilerie, La Ville au Bois, Quincy, Savigny, la Petite Cour, les Petites et les Hautes Mezières, assimilées pour nombre d'entre elles à des exploitations agricoles.

Le centre bourg voit sa vie sociale articulée autour de l'école, de la mairie, de la place du village et des terrains de sport : ce lieu central fait l'objet d'une attention particulière et constituera l'espace stratégique devant permettre à la commune de se développer à court et moyen terme *(projet d'agrandissement de l'école, réhabilitation de la place du village, rénovation de l'église...)*.

Aucun risque majeur n'est présent au niveau des zones bâties *(le phénomène de retrait et gonflement des argiles est néanmoins présent)* et certains éléments naturels *(boisements, zones humides)* appellent une protection adaptée que l'urbanisation ne saurait remettre en cause.

2.1.2. Orientations

- ☐ Eviter l'étalement urbain linéaire le long des routes départementales et plus largement sur les secteurs d'entrées de village.
- ☐ Prioriser la mobilisation du foncier disponible au sein des enveloppes urbaines et privilégier une consommation au sein du centre bourg au contact des espaces structurants.
- ☐ Articuler le développement autour des lieux de vie.
- ☐ Renforcer l'attractivité de la commune par la restructuration de son cœur de village.
- ☐ Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien *(implantation des constructions sur rue, gabarit et typomorphologie des constructions...)*.
- ☐ Intégrer de la modernité dans les zones d'urbanisation récentes et futures *(architecture, végétalisation, développement durable...)*.
- ☐ Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux sur l'ensemble des zones bâties.
- ☐ Protéger certains éléments du patrimoine bâti *(château Quincy, puits...)*.
- ☐ Favoriser une mobilisation qualitative des 'dents creuses' au sein des enveloppes urbaines tout en conservant des espaces verts, nécessaires respirations villageoises.
- ☐ Imposer la réalisation d'espaces verts au sein des futurs projets.
- ☐ Limiter l'imperméabilisation des sols dans les projets de construction.
- ☐ Inciter à la récupération des eaux pluviales.

2.2. PAYSAGE

2.2.1. Contexte

Le paysage communal est marqué à l'extérieur du village par l'activité agricole. Si le regard fuit en direction de Provins vers le Sud et vers les villages voisins à l'Est et à l'Ouest, il est stoppé par les espaces boisés au Nord isolant le Chêne Guillemot du reste du territoire.

A l'intérieur des limites urbaines des zones d'habitat, le paysage est relativement dense même si la perception d'une ambiance agricole n'est jamais bien loin. De ce fait, la distribution du bâti reste classique et agréable avec la présence de nombreuses respirations (*jardins d'agrément, cultures potagères privées...*).

La plupart des entrées de village manquent de traitement paysager et ne facilitent pas toujours une perception agréable des franges urbaines et d'un contexte villageois : les cultures succèdent aux bâtiments et inversement.

2.2.2. Orientations

- ☐ Améliorer le traitement des franges urbaines par la réalisation de plantations (*notamment lors des futurs aménagements*).
- ☐ Eviter les impacts paysagers trop importants en insérant autant que possible les éléments techniques aux abords et/ou sur les constructions (*paraboles, citernes, blocs climatisation...*).
- ☐ Permettre la création d'éléments paysagers au niveau des entrées de village en veillant à la cohabitation avec le monde agricole.
- ☐ Encourager le maintien et le développement des espaces verts et des plantations d'arbres dans les zones urbaines aussi bien sur les espaces publics que privés.
- ☐ Identifier et protéger certains éléments naturels remarquables sur le territoire (*haies, bosquets, mares...*).
- ☐ Préserver les espaces de vergers encore présents.
- ☐ Renforcer le caractère villageois en restructurant les silhouettes des zones principales d'habitat.
- ☐ Interdire les grandes éoliennes du fait de la proximité de Provins (UNESCO).

2.3. HABITAT

2.3.1. Contexte

Le développement du parc de logements ces dernières décennies à SAINT-HILLIERS est essentiellement marqué par des opérations individuelles et par un développement linéaire le long des voies de communication. Quelques réhabilitations permettent notamment à certains secteurs isolés de ne pas périlcliter.

La maison individuelle reste le type de logement le plus représenté sur la commune (97,3 %), une homogénéité s'observe ainsi au niveau du parc bien que de nettes différences apparaissent au niveau du confort et des surfaces de plancher. La situation de la vacance est quant à elle acceptable sur le territoire, si les données INSEE semblent surévaluées, un travail de terrain a permis de déceler 14 logements vacants soit environ 6 à 7 % du parc total.

2.3.2. Orientations

- ☐ Favoriser une offre de logements diversifiée en termes de taille, de typologie et de statut d'occupation afin de faciliter le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future.
- ☐ Encourager une réhabilitation qualitative des bâtiments anciens (*performances énergétiques améliorées, entretien du patrimoine bâti, conservation des caractéristiques architecturales*).
- ☐ Permettre le développement de logements aidés dans le respect des objectifs du SCoT du Grand Provinois par des opérations de taille maîtrisée et cohérente avec la perception même d'un village.
- ☐ Anticiper à travers le besoin en nombre de logement le phénomène de desserrement des ménages attendu d'ici 2040.
- ☐ Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas encombrer les voies de circulation.

2.4. PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

2.4.1. Contexte

Les espaces agricoles dominent l'occupation du sol sur un territoire seulement ponctué de quelques éléments naturels. Une zone boisée recouvre quasiment toute la partie Nord alors que des éléments plus sporadiques subsistent sur le reste du ban communal. Ces derniers devront trouver une protection adaptée au regard de leur intérêt respectif (*haies, bosquets, arbres isolés, mares, zones humides...*).

2.4.2. Orientations

- ☐ Préserver les espaces forestiers et leurs abords au Nord du territoire communal.
- ☐ Protéger les ponctuations paysagères.
- ☐ Développer la ripisylve.
- ☐ Conserver les haies et vergers situés au sein des espaces agricoles ou en transition entre les espaces agricoles et les espaces bâtis.
- ☐ Préserver et mettre en valeur les espaces à forte valeur environnementale (*zones humides, mares, cours d'eau...*).
- ☐ Encourager les insertions paysagères de qualité dans les futurs projets.
- ☐ Préserver les espaces agricoles du mitage en limitant le développement des hameaux et des écarts.

2.5. PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

2.5.1. Contexte

Les continuités écologiques principales sont représentées par le ru de Villars et le boisement au Nord (ZNIEFF de type 1 de la forêt domaniale de Jouy). Ce boisement est l'atout principal du territoire en matière de continuité écologique. D'autres corridors plus 'modestes' participent à la circulation de la microfaune notamment au niveau des espaces de jardins et de vergers.

2.5.2. Orientations

- ☐ Préserver la continuité écologique formée par le ru de Villars.
- ☐ Préserver la continuité écologique formée par le boisement situé au Nord.
- ☐ Protéger les éléments végétaux plus modestes situés dans l'espace agricole.
- ☐ Développer les éléments contribuant aux continuités écologiques locales sur les pourtours des espaces bâtis.

2.6. TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

2.6.1. Contexte

La commune est desservie principalement par la route départementale (RD) 204 qui la relie à la RN4 au Nord et à Provins au Sud. D'autres RD plus secondaires permettent d'accéder aux espaces urbanisés et participent au maillage de la commune avec les voies communales.

La gare de voyageurs la plus proche est située à Provins. La commune est desservie par deux lignes d'autocars (permettant d'aller à Provins, Chessy, Melun, Nangis) et des lignes de transport scolaire.

La voiture représente plus de 83,8 % des déplacements domicile-travail effectués par les actifs de SAINT-HILLIERS.

Aucune piste cyclable en site propre ne permet de relier les lieux structurants de la commune ou les autres communes. Si le GR 11 traverse la commune au Nord de son territoire, il existe également un maillage très développé de chemins qu'il conviendra de préserver et de développer pour faciliter les déplacements doux.

2.6.2. Orientations

- ☐ Encadrer strictement les obligations en matière de stationnement pour les constructions à destination de logement et offrir plus de souplesse pour les autres destinations de constructions.
- ☐ Favoriser la préservation et le développement des liaisons douces (piétons-cyclistes) sur le territoire.

2.7. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

2.7.1. Contexte

L'offre en commerces et services de proximité est peu développée à SAINT-HILLIERS (*aucune zone d'activités*). L'activité économique est néanmoins présente sur le territoire, elle s'articule autour de 27 structures. 85 emplois découlent de ces structures ce qui permet à 18,1 % des actifs de travailler sur place.

La commune recense par ailleurs 9 exploitations agricoles. Une ferme pédagogique se développe année après année et participe au rayonnement communal.

2.7.2. Orientations

- ☐ Permettre l'accueil des activités économiques en lien avec la définition même d'un village et plus particulièrement l'accueil de commerces et services de proximité.
- ☐ Rechercher une qualité architecturale et paysagère dans le cadre de la densification ou de la réhabilitation des activités économiques.
- ☐ Encadrer le développement des exploitations agricoles existantes et autoriser leur mise aux normes et/ou leur développement lorsqu'ils sont compatibles avec la proximité de l'habitat.
- ☐ Encourager le développement de la ferme pédagogique.

2.8. EQUIPEMENTS ET LOISIRS

2.8.1. Contexte

La commune de SAINT-HILLIERS dispose d'une offre en équipements assez développée qui favorise son attractivité et la qualité de son cadre de vie, notamment : mairie, école maternelle et élémentaire, périscolaire, cantine scolaire, salle polyvalente, ateliers municipaux, stade de football, terrain de tennis, terrains de pétanque, aire de jeux pour enfants, centre équestre, ferme pédagogique, refuge pour animaux...

Les principaux équipements administratifs et sportifs sont regroupés à l'intérieur du village.

2.8.2. Orientations

- ☐ Conforter les secteurs d'équipements existants.
- ☐ Recentrer l'attractivité communale au sein du centre bourg en s'appuyant sur l'espace central caractérisé par la place, la mairie, l'école et les équipements sportifs.
- ☐ Permettre règlementairement la pérennité du refuge.
- ☐ Accompagner la rénovation et l'extension de l'école.
- ☐ Développer un parcours de santé à l'ombre des bois dans le respect des milieux environnants.

2.9. DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

2.9.1. Orientations

- ☐ Proposer le raccordement à la fibre optique pour toutes les zones à aménager ou à réhabiliter.
- ☐ Imposer l'enfouissement des réseaux lorsque cela reste techniquement possible et économiquement acceptable.

2.10. RESEAUX D'ENERGIE

2.10.1. Orientations

- ☐ Permettre le développement des équipements liés aux énergies renouvelables dans les projets d'aménagement en lien avec la définition même d'un village.
- ☐ Encourager l'utilisation du photovoltaïque aussi bien dans les réhabilitations que dans les nouvelles constructions.

3. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

3.1. RENOUELEMENT URBAIN

3.1.1. Contexte

La commune de SAINT-HILLIERS s'est attachée à travers l'existence de son précédent document d'urbanisme (*carte communale*) de combler certaines dents creuses. Aucune consommation majeure n'a eu lieu à travers un aménagement d'ensemble cohérent et certains hameaux importants se sont développés autant que le centre bourg. Le projet communal doit permettre un renforcement des entités urbaines secondaires (*Villars, Pivot*) par un comblement des dents creuses et la réhabilitation de l'existant. Le développement communal quant à lui sera axé sur le centre bourg en articulant un aménagement lié à l'habitat autour de la centralité de services et d'équipements afin de limiter les déplacements internes à la commune.

3.1.2. Orientations

- ☐ Réaliser autour de 60 % (*contre 55 % demandé dans le SCOT*) des besoins en logements à l'horizon 2040 par le biais de la mobilisation des gisements fonciers disponibles au sein des enveloppes urbaines.
- ☐ Faire baisser la part de la vacance dans le parc de logements.
- ☐ Encourager les projets de réhabilitation en limitant les contraintes réglementaires.

3.2. ARTIFICIALISATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

3.2.1. Orientations

- ☐ Participer à la modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) à l'échelle du territoire du SCOT en mobilisant moins de 1 ha de zone de développement à l'horizon 2040.
- ☐ Privilégier la consommation d'espace principale sur la décennie 2031-2040 pour prioriser le renouvellement urbain.
- ☐ Favoriser une consommation d'ENAF au contact immédiat de la zone bâtie en privilégiant des zones de bouclage de l'urbanisation afin d'optimiser le foncier.

3.3. DENSITE RESIDENTIELLE

3.3.1. Orientations

- ☐ Respecter une densité minimum d'au moins 13 logements/ha dans la zone AU (densité moyenne de 11 logements/ha préconisée par le SCOT).
- ☐ Appliquer une densité théorique identique dans les zones urbaines dans la traduction spatiale des besoins en matière de logement.



HOLEA / urbanisme règlementaire / assistance à maîtrise d'ouvrage / formation /
15 rue Saint-Jean, 54121 Vandières
www.holea.net

