

Commune de
Saint-Hilarion

Yvelines

40 route de Rambouillet - 78125 Saint-Hilarion - Tél : 01 34 83 57 15

Plan Local d'Urbanisme



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.a

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 11 septembre 2009
- ▶ Arrêt du projet le 16 novembre 2012
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 20 mars 2013 au 20 avril 2013
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 juillet 2013

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 5 juillet 2013

approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune de Saint-Hilarion

Le Maire,

Sommaire

Préalable

- Conforter le développement durable
- Maîtriser le développement territorial et démographique
- Renforcer la mixité des usages et des populations afin de tendre à un équilibre social
- Accompagner durablement le développement de l'activité économique locale

Plan de synthèse

Préalable

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.121.1) sont le maintien (ou la recherche) des grands équilibres et la prise en compte des objectifs de développement par :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux.
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en terme de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive.

Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durable de Saint-Hilarion consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures.

De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Conforter le développement durable

LE CONTEXTE

Le paysage de Saint Hilarion s'organise autour de la vallée de Guéville, axe central où l'eau est omniprésente, tandis que les plateaux agricoles occupent les franges du territoire. La commune est soumise à une pression urbaine sans cesse croissante. Ainsi, la municipalité cherche à mettre en place des mesures visant à protéger les milieux les plus sensibles pour permettre une gestion durable de son territoire.

LES ORIENTATIONS :

- ➔ Préserver les continuités écologiques constituées par la vallée de la Guéville
- ➔ Maintenir la qualité du cadre de vie
- ➔ Limiter la consommation d'espace en optimisant au maximum le renouvellement du tissu urbain existant.

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

Préserver le paysage-patrimoine en :

Valorisant les espaces naturels et la biodiversité.

Participant à la qualité paysagère, la vallée de Guéville offre un cadre environnemental de qualité. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables garantit la conservation de ces trames « verte » (boisements, prairies...) et « bleue » (fond de vallée et zones humides) en empêchant toute forme d'aménagement préjudiciable sur ces espaces fragiles.

Protégeant l'étang de Saint Hilarion et ses abords

Situé au sein du bourg et du fond de vallée, l'étang présente un grand intérêt environnemental et patrimonial qui lui confère une image très emblématique. La municipalité souhaite donc préserver et mettre en valeur ce site.

Mettant en valeur le patrimoine bâti remarquable

Sur la commune de Saint Hilarion, des éléments patrimoniaux ont été identifiés : le château de Voisins classé monument historique, l'église, la ferme et le manoir de Fosseuil, la maison de maître Les Buttes Noires, les moulins, le bâti ancien... Il s'agit ainsi de protéger ces éléments de qualité architecturale et patrimoniale par des dispositions permettant leur maintien et leur mise en valeur.

Préservant les espaces interstitiels au sein et en limite du bourg

Le maintien des franges végétales entre les espaces naturels et le bâti mais aussi des nombreux jardins privés garantissent la qualité paysagère de la commune. Le projet communal veille ainsi à protéger en ce sens ces espaces d'accompagnement pour leur rôle écologique mais également pour leur rôle social.

Limitant l'impact visuel de la route départementale 906 sur le cadre paysager de la commune

Le passage de la RD 906 au sein de la vallée de Guéville crée une rupture dans le paysage de Saint Hilarion. Les alignements d'arbres et de haies réduisent cet effet. Ainsi, au-delà de la nécessaire conservation de ce patrimoine végétal « monumental », une attention particulière sera portée sur la qualification paysagère de cet axe.

Valoriser les mesures éco-citoyennes

Le recours aux solutions alternatives en matière de déplacements (marche, vélo) sont autant de pistes exploitées pour limiter l'usage de la voiture. Ainsi, dans le cadre de l'aménagement de nouveaux secteurs, une réflexion sera menée sur le développement de cheminements piétons et cyclistes en relation avec le maillage des cheminements déjà existants. Ces principes de circulations douces devront être sécurisés, plus particulièrement dans le centre-bourg (passage de la route départementale).

Enfin, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit le maintien du chemin de la vallée, véritable attrait touristique du territoire. Longeant la Guéville, le chemin de la vallée permet de découvrir un patrimoine remarquable : l'étang, les moulins de la Guéville, le lavoir près de la Bellanderie, l'église, le château de Voisins ...

En matière d'énergie, le Plan Local d'Urbanisme favorise le recours aux énergies renouvelables aussi bien dans les constructions publiques que chez les propriétaires privés.

Limiter le mitage et la consommation d'espace

Sans porter préjudice à la valeur environnementale et l'identité rurale de la commune, le PADD propose une organisation spatiale rationnelle et une forme urbaine compacte.

Le PADD prévoit un développement au sein des tissus déjà bâtis en optimisant le foncier, ce qui signifie qu'aucune terre agricole ne sera impactée par le développement de la commune.

De manière estimative, la consommation du foncier au sein du bourg et des hameaux est la suivante :

- le terrain dans le centre bourg avec une surface de 1,4 hectare,
- le domaine de Séry d'une emprise de 1,4 hectare,
- les espaces d'entre deux ou « dents creuses »

La municipalité souhaite orienter le développement futur de la commune dans une logique de densification. Ainsi, il est attendu d'agir sur la forme urbaine en diversifiant le type d'habitat et la taille des parcelles.

Maîtriser le développement territorial et démographique

LE CONTEXTE

En 2009, la commune de Saint Hilarion comptait 905 habitants, contre 800 en 1999, soit une croissance annuelle démographique de 1,2%. Cette croissance correspond environ à l'arrivée d'une dizaine d'habitants par an.

Ainsi, au regard de l'évolution démographique enregistrée, c'est une croissance démographique annuelle au moins équivalente que souhaite la municipalité de Saint Hilarion pour ces 10 à 15 prochaines années.

La municipalité envisage essentiellement de faire évoluer la commune sans pour autant porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère du territoire.

Dans ce contexte, le PADD prévoit une gestion économe et encadrée de l'utilisation du foncier.

LES ORIENTATIONS

➔ Maîtriser le développement urbain par le biais des secteurs circonscrits avant tout en fonction de la préservation des espaces naturels et agricoles

➔ Redessiner les contours « urbains » de la commune afin d'intégrer les "nouveaux quartiers" dans un système urbain cohérent et respectueux du cadre de vie.

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

Définir une logique de développement dans les limites de la trame bâtie existante

Afin d'éviter les phénomènes d'étalement et de consommation d'espaces superflue, la municipalité souhaite opérer le développement à venir sur les espaces déjà bâtis. Les limites du bourg et des hameaux les plus structurés sont donc clairement circonscrits.

Optimiser l'occupation des espaces dits « en creux » au sein des tissus bâtis

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables tend à contenir le développement des secteurs bâtis afin d'éviter toute forme de mitage, d'étalement, et, ainsi préserver les espaces agricoles et naturels dans leur qualité actuelle. En premier lieu, la municipalité cherche donc à optimiser l'utilisation du foncier des espaces dits « en creux » au sein du bourg et des hameaux.

Permettre une opération de renouvellement urbain

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affirme la volonté de favoriser le renouvellement urbain par le biais d'une opération d'aménagement dans le centre-bourg afin de créer un véritable cœur de village.

Assurer la réhabilitation du domaine de Séry

Le domaine de Séry, constitué d'un ensemble de bâtiments abandonnés, contraste avec la qualité paysagère et environnementale de la vallée de Guéville. Pour remédier à ce contraste, la municipalité souhaite réconcilier le site avec son environnement en accompagnant la réhabilitation du domaine.

L'aménagement de ce site doit permettre de compléter l'offre en logements proposée dans le centre bourg. Au même titre que ce dernier, il sera attendu sur le domaine de Séry un principe d'organisation défini par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Favoriser un développement modéré sur les hameaux du Fléau, du Petit et Grand Goulet

Leur développement se fera dans le respect de l'emprise protégée des 50 mètres en lisière des massifs forestiers de plus de 100 hectares conformément aux dispositions du SDRIF.

Contenir les écarts dans leur configuration actuelle

Il existe un nombre important d'écarts bâtis non agricoles qui ponctuent l'ensemble du territoire communal. Afin de circonscrire dorénavant toute forme de mitage, seules seront autorisées sur ces entités, les extensions des constructions existantes à la condition que ces dernières soient mesurées.

Prévoir le développement à très long terme

Les élus, conformément aux exigences de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (Grenelle II), ont choisi de privilégier les nouvelles constructions au sein des zones urbaines déjà existantes. Les projets sur le site du Séry et sur le centre bourg et l'occupation des quelques parcelles restant à bâtir permettent d'envisager la sauvegarde des zones naturelles et agricoles.

Cependant, une vision à très long terme de l'urbanisation permettra d'envisager un développement sur deux vastes espaces, à la seule condition qu'ils soient nécessaires au regard des besoins communaux :

- d'une part, sur un vaste terrain actuellement agricole de 1,2 hectare situé au nord du hameau de Saint Antoine et déjà en grande partie enclavé dans la zone urbaine;
- d'autre part, sur la partie inscrite en zone AU au nord du bourg. Ce dernier terrain reste d'un point de vue géographique la seule prolongation possible du centre bourg dans la mesure où celui ci n'est pas touché par les lisières de la forêt désormais inconstructibles.

Ces deux espaces conservent néanmoins à court terme leur vocation agricole.

Renforcer la mixité des usages et des populations afin de tendre à un équilibre social

LE CONTEXTE

La logique d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autant sur la ville existante que sur les quartiers futurs. Ainsi, la municipalité cherche à faire évoluer le tissu urbain déjà bâti. Cette logique ne tend pas à faire table rase de l'existant, mais plutôt à faire évoluer en douceur certains quartiers.

La volonté exprimée porte donc sur un développement articulé entre la croissance des nouveaux quartiers et le renouvellement du bâti ancien de la commune. Pour atteindre cet objectif, la mixité des utilisations du sol sera favorisée aux fins de permettre l'installation à la fois de nouvelles formes d'habitat, de commerces et de services de proximité.

Dans le respect des documents d'urbanisme de normes supérieures (Schéma de Cohérence Territoriale Sud Yvelines), les zones destinées à recevoir de nouveaux logements seront de formes variées (individuels, individuels groupés, petits collectifs...). En effet, jusqu'à présent le parc de logements de Saint-Hilarion présentait un caractère monotypé (95 % de maisons individuelles) et un statut d'occupation est marqué par la propriété (plus 82% de la population est propriétaire)

LES ORIENTATIONS :

- ➔ Faire des choix pertinents quant aux nouveaux espaces à urbaniser.
- ➔ Développer les quartiers de telle manière à ce que leur utilisation ne soit pas exclusive (habitat, activités...).
- ➔ Diversifier l'offre immobilière sur le marché (accession à la propriété, location...).

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

Répondre aux besoins liés aux logements

Au travers des deux opérations d'aménagement, à dominante d'habitat, du centre bourg et de Séry, le rythme de production de logements sera maîtrisé et échelonné dans le temps.

Si ces deux projets dépassent les objectifs du développement modéré à laquelle est soumise la commune, ils permettront toutefois de répondre aux besoins en logements locaux ainsi qu'à ceux générés par la création des 2 000 emplois prévus sur le futur Parc d'Activités Bel Air-La forêt situé sur le territoire communal de Gazeran, à la sortie de Rambouillet.

Favoriser la mixité sociale et générationnelle en diversifiant l'offre de logements

Afin de répondre aux besoins de la population et de donc favoriser une mixité sociale et générationnelle, il apparaît nécessaire de développer et de diversifier l'offre résidentielle par le type, la taille des logements et par le statut d'occupation.

Ainsi, les objectifs poursuivis sont les suivants:

- adapter les logements à l'évolution et à la taille des ménages,
- permettre aux jeunes décohabitants de résider sur la commune,
- garantir des conditions de logements aux personnes âgées,
- accueillir des jeunes ménages à la recherche d'un logement locatif ainsi qu'aux primo accédants,
- permettre aux ménages à revenus modestes de se loger.

L'offre de logements répondra aux différents âges et situations de la vie, et permettra tous les parcours résidentiels.

L'offre de logements sera donc plurielle et variée :

- logements individuels, semi groupés et collectifs,
- accession à la propriété, location aidée.

Accompagner durablement le développement de l'activité économique locale

LE CONTEXTE

Bien que la commune ait connu au cours de ces dernières décennies un dynamisme démographique important, Saint-Hilarion tend à conforter son statut éminemment résidentiel. Malgré une économie locale omniprésente (services de proximité et artisanat), la commune présente un déficit d'emploi par rapport au nombre de logements. Cette appréciation se traduit concrètement par les migrations quotidiennes vers les pôles d'emplois situés hors de la commune. Pour pallier cette image, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables confirme la volonté de la municipalité qui se définit par le maintien et le développement des activités économiques.

LES ORIENTATIONS

- Garantir la vocation agricole du territoire
- Assurer la pérennité du tissu économique local
- Rendre attractif le territoire pour l'implantation de nouvelles activités

LES ACTIONS MISES EN ŒUVRE :

Veiller au maintien de l'activité agricole

L'activité agricole constitue une composante essentielle de la commune qu'il convient de préserver. Ainsi la fragmentation des espaces cultivés devra être évitée.

Par ailleurs, le projet garantit le bon fonctionnement des sièges d'exploitation ainsi que la circulation des engins agricoles.

Favoriser le développement local

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, l'ensemble des fonctions urbaines seront présentes dans la plupart des zones urbaines, à savoir l'habitat, les équipements, les activités économiques et commerciales.

Faciliter les échanges

Afin d'attirer et de conserver les entreprises sur le territoire, l'accessibilité et la mobilité devront être facilitées tout comme l'accès aux télécommunications numériques à haut débit.

Par ailleurs, la municipalité souhaite à terme que le territoire soit équipé de la fibre optique. En collaboration avec le département, la Communauté de Communes Plaines et Forêts d'Yveline, compétente dans ce domaine, a pour projet le déploiement du très haut débit sur l'ensemble des communes membres.

Commune de Saint-Hilarion Plan Local d'Urbanisme PADD

Poursuivre un développement modéré sur le territoire communal

-  Définir une logique de développement dans les limites de la trame bâtie existante
-  Permettre une opération de renouvellement urbain
-  Engager une étude sur la réhabilitation de l'emprise artisanale du site de Séry
-  Orienter le développement à très long terme (> à 10 - 15 ans)
-  Contenir les écarts dans leur configuration actuelle

Préserver la qualité environnementale et le cadre de vie

-  Valoriser les espaces naturels et la biodiversité
-  Préserver les continuités écologiques
-  Préserver les cheminements piétons le long de la vallée de la Guéville
-  Maintenir les espaces interstitiels au sein et aux limites des zones bâties
-  Limiter l'impact visuel de la RD906 sur le cadre paysager de la commune

 Assurer le bon fonctionnement des sièges d'exploitation agricole

 Maintenir l'activité équestre

 Orientations d'aménagement et de programmation à venir

