

50AP

TABLE DES MATIERES

5	OAP	1
5.1	NOTICE INTRODUCTIVE ET PRESENTATION GENERALE DES OAP	3
5.1.1	L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »	3
5.1.2	L'ARTICULATION DES OAP AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU	4
5.1.3	L'ARTICULATION DE L'OAP AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU	4
5.2	L'OAP « LES TERRASSES DU PRIEURÉ »	6
5.2.1	PRESENTATION DU SECTEUR	6
5.2.2	ENJEUX DU SITE	8
5.2.3	ORIENTATIONS POUR L'AMENAGEMENT DU SITE	13
5.3	L'OAP DE LA GARE	17
5.3.1	PRESENTATION DU SECTEUR	17
5.3.2	ENJEUX DU SITE	18
5.3.3	ORIENTATIONS POUR L'AMENAGEMENT DU SITE	21
5.4	L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE	25
5.4.1	PRESENTATION DE LA THEMATIQUE	25
5.4.2	ENJEU DE L'OAP	25
5.4.3	ORIENTATIONS	26

5.1 NOTICE INTRODUCTIVE ET PRESENTATION GENERALE DES OAP

5.1.1 L'OBJET ET LA PORTEE DES « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

5.1.1.1 L'OBJET DES OAP

Ce sont les articles L151-6 à L151-7-2 du Code de l'urbanisme qui définissent les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dites OAP :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. » (Article L151-6).

Certaines dispositions ont récemment été modifiées par la promulgation de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (Loi n°2021-1104 art-219) :

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. » (Article L151-6-1).

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. » (Article L151-6-2).

Ce sont des outils permettant de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de secteurs à enjeux, tout en laissant la souplesse nécessaire à la conception et à la réalisation ultérieure d'un projet.

Le PLU de la commune de Saint-Hilaire propose trois OAP dont deux OAP sectorielles (portant sur un secteur précis) et une OAP thématique (portant sur une thématique spécifique et s'appliquant sur tout le territoire).

5.1.1.2 LA PORTEE DES OAP

L'article L.152-1 du Code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les autorisations d'urbanisme et les OAP. Cette compatibilité signifie que tout projet réalisé dans un secteur concerné par une OAP ne peut être contraire aux orientations d'aménagements définies dans cette OAP, doit contribuer à sa mise en œuvre et ne doit pas y faire obstacle.

Une OAP est composée d'un schéma de principe et d'éléments programmatiques.

5.1.2 L'ARTICULATION DES OAP AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLU

5.1.2.1.1 ARTICULATION AVEC LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

L'OAP est établie dans le respect des axes de développement et d'aménagement définis par le PADD débattu en Conseil Municipal le 20 janvier 2020. Elle s'inscrit dans la continuité des orientations du PADD, pour traduire plus finement le projet de territoire.

5.1.2.1.2 ARTICULATION AVEC LE RÈGLEMENT ÉCRIT ET GRAPHIQUE DU PLU

Tout projet de travaux, constructions, aménagements, plantations doit être compatible avec l'OAP et également conforme au règlement écrit et graphique du PLU (article L.152-1 du code de l'urbanisme). L'OAP est donc opposable aux autorisations d'urbanisme.

La compatibilité implique « de ne pas aller à l'encontre de la règle », alors que la conformité nécessite le respect strict de la règle.

Les dispositions du règlement et de l'OAP s'appliquent de façon complémentaire. L'OAP énonce des principes d'aménagement et de programmation tandis que le règlement établit des normes.

Une OAP peut :

- Préciser le contenu du règlement (destination des constructions, implantation des constructions, hauteur, modalités de mise en œuvre de certaines règles...)
- Porter sur des dispositions non prévues par le règlement (typologie de logement, nombre de logement à réaliser, précision sur le devenir d'une construction existante, organisation de la trame verte...)
- Ne pas avoir d'orientation particulière, de précision sur des dispositions prévues par le règlement. Dans ce cas, ce sont les dispositions du règlement qui s'imposent (emplacements réservés, protection d'élément remarquable, normes de stationnement...)
- Avoir un contenu différent de celui du règlement (implantation par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, hauteur différente, normes de stationnement...). Dans ce cas, le règlement prévoit expressément que des dispositions contraires peuvent être prévues dans les OAP et ce sont les dispositions de l'OAP qui s'appliquent.

En revanche, les dispositions prévues dans une OAP ne peuvent en aucun cas remettre en cause la vocation d'une zone telle que prévue dans le règlement.

5.1.3 L'ARTICULATION DE L'OAP AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLU

Le document de l'OAP sectorielle est composé comme suit :

1- Une présentation du secteur :

Description, enjeux

2- Les orientations applicables au secteur :

a. Destination générale :

Vocation des espaces (destination, localisation), programme des opérations, phasage, intervention sur construction existante..

b. Composition et morphologie :

Implantation des constructions, hauteur, ordonnancement...

c. Voiries et déplacements :

Accès, desserte, circulation et déplacements internes, stationnement...

d. Qualité environnementale et paysagère :

Éléments de patrimoine bâti et paysager à préserver, trame verte et bleue, prise en compte des risques, performance énergétique...

3- Un schéma de principe

Le document de l'OAP thématique est composé comme suit :

1- Une présentation du thème :

Description, enjeux

2- Les orientations applicables sur la commune concernant ce thème :

Règlementations à respecter, dispositions particulières et actions à mettre en place

3- Un schéma de principe

5.2 L'OAP « LES TERRASSES DU PRIEURÉ »

5.2.1 PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur des « Terrasses du Prieuré » est localisé au cœur du village de Saint-Hilaire, à proximité de l'école élémentaire ainsi que de la mairie de Saint-Hilaire.

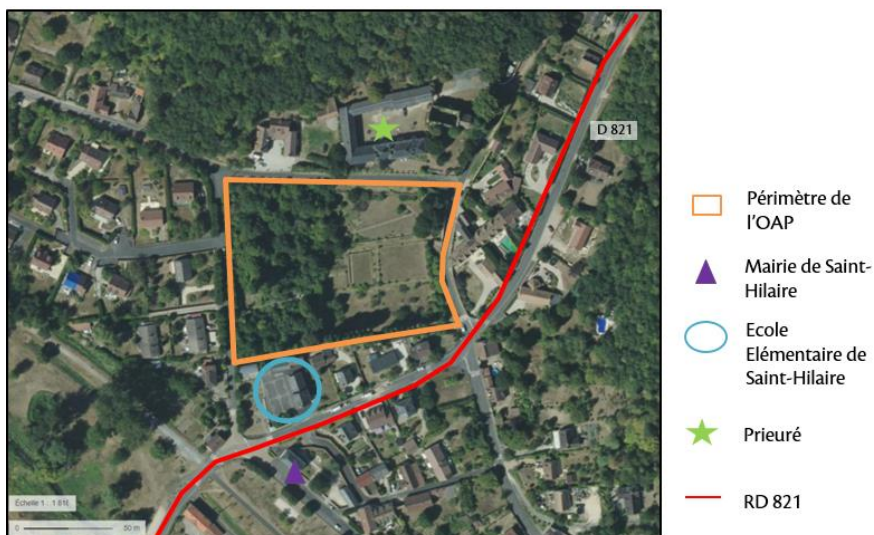
En bordure de la rue du Prieuré et de l'allée de la Sainte Segonde, il est directement relié à la route départementale 821 et s'intègre dans un paysage boisé, à proximité du massif de la Sabotterie qui enveloppe la partie Nord du village. De plus, le Prieuré de Saint-Hilaire surplombe les terrasses et témoigne de la qualité architecturale du centre du village.

Localisation et situation du secteur de l'OAP :



□ Limites
communales de
Saint-Hilaire

○ OAP des
terrasses du
Prieuré



Périmètre de l'OAP :

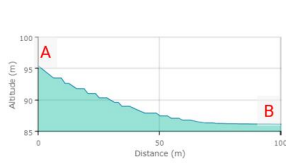


□ **Périmètre de l'OAP**

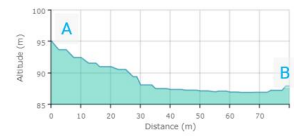
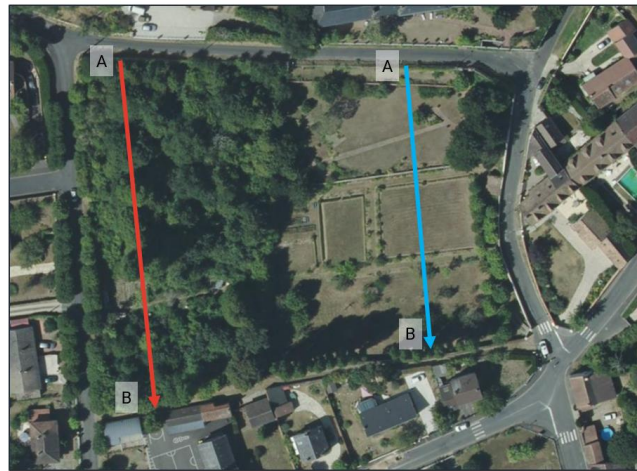
Le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, s'étend sur les parcelles cadastrales n°156 (5 796 m²) et n°157 (5 003 m²) en section AB, pour une emprise totale d'environ 10 799 m².

La parcelle Ouest (n°157) présente une nature boisée, tandis que la parcelle Est (n°156) est ponctuellement boisée en périphérie et propose une topographie en terrasses qu'il sera nécessaire de prendre en compte dans l'aménagement du secteur.

Profil altimétrique du site :



Distance totale : 101 m
Pente moyenne : 9 %
Plus forte pente : 55 %



Distance totale : 80 m
Pente moyenne : 11 %
Plus forte pente : 105 %

Enjeu de l'OAP :

L'enjeu de cette OAP est de requalifier ce site intra-urbain en prenant en compte le contexte territorial dans lequel il s'implante et en s'assurant que :

- Les qualités environnementales et paysagères existantes soient préservées et renforcées ;
- Le projet d'aménagement, et notamment les nouveaux volumes bâtis, s'intègrent au mieux dans le tissu urbain existant et dans le paysage,
- Les qualités patrimoniales du bâti environnant soient prises en compte ;
- Le projet permet de répondre au besoin en logements identifié dans le projet communal de Saint-Hilaire.

5.2.2 ENJEUX DU SITE

CONTEXTE ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL :

Le contexte urbain dans lequel s'inscrit le site des Terrasses du Prieuré présente une qualité architecturale et paysagère remarquable, témoignant du patrimoine local.

C'est notamment la présence du Prieuré, surplombant le site, qui présente un fort enjeu en termes d'insertion paysagère du secteur. En effet, le projet d'aménagement devra assurer la préservation d'un point de vue qualitatif depuis le Prieuré (les nouveaux bâtiments ne devront pas nuire à la qualité du paysage), cela à travers la sélection de matériaux et de tonalités cohérents, s'inscrivant au mieux dans le tissu urbain existant, ainsi qu'en assurant une hauteur maximale des bâtis adaptée à ce critère.

De plus, la préservation des vues en direction du Prieuré présente également un fort enjeu en termes de maintien de l'identité du site comme point culminant principal de Saint-Hilaire.

Vue sur les terrasses depuis le chemin des Hautes terres :

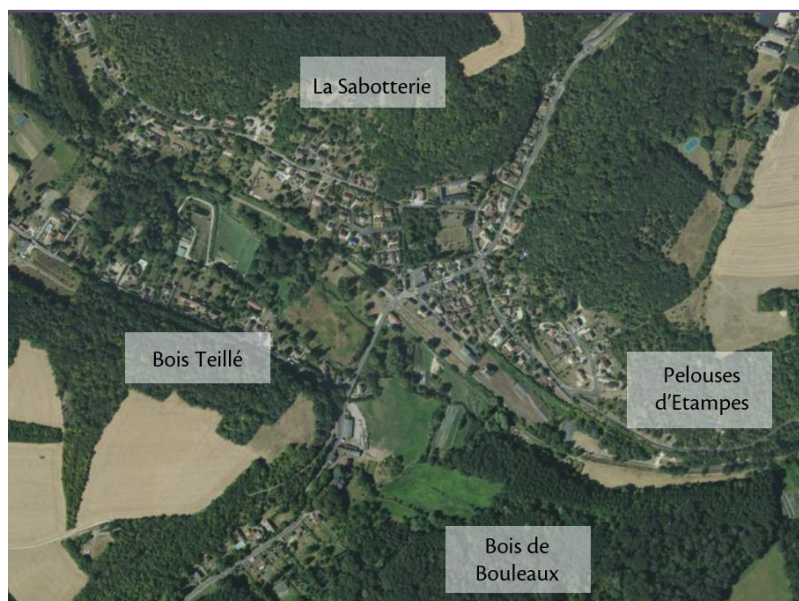


Verdi, Mai 2022

CONTEXTE VEGETAL ET BOISE :

Tout comme le village de Saint-Hilaire, le site des terrasses du Prieuré est encadré par un écrin de verdure et de biodiversité, avec la Sabotterie au nord, le bois Teillé au sud-ouest, le Bois de Bouleaux au sud et les pelouses d'Etampes au Sud-est (secteur ZNIEFF type 1).

Implantation du site au cœur d'un écrin de verdure :



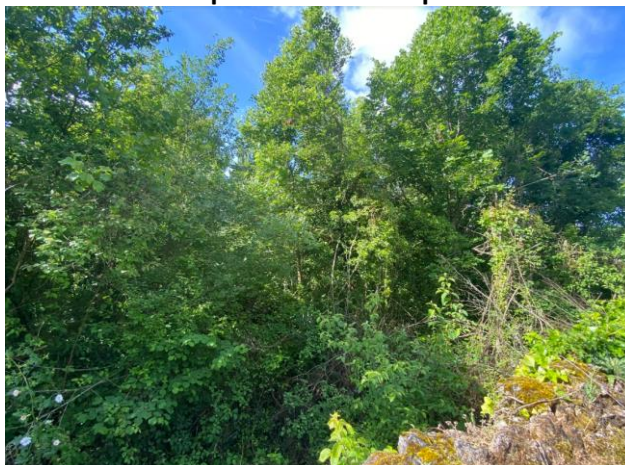
Géoportail, 2022

De plus, la forte empreinte boisée de la parcelle ouest, ainsi que la présence d'alignements d'arbres remarquables en limites de site (allée de la Segonde, Rue du Prieuré et Chemin des Hautes terres) traduisent d'un caractère boisé affirmé, qu'il sera nécessaire de considérer. Pour cela, un diagnostic phytosanitaire, ainsi que la mise en place d'une réflexion autour d'un principe de compensation devront être rapidement engagés afin d'assurer la prise en compte de cette empreinte végétale dominante.



Géoportail, 2022

Vue sur l'empreinte boisée de la parcelle n°157 depuis le chemin des hautes terres :



Verdi, Mai 2022

Alignements de tilleuls, Allée de la Segonde :



Verdi, Mai 2022

CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE :

La parcelle propose une topographie marquée par la présence d'un principe de terrasses sur sa partie nord. De plus, le secteur de l'OAP présente une pente moyenne de 10%.

Ainsi, la nature dénivelée du secteur devra être considérée dans le cadre de l'aménagement de cet espace. Il sera préférable d'implanter les constructions les plus hautes sur la partie Sud des parcelles, cela afin d'optimiser l'utilisation de l'espace tout en assurant le maintien d'une vue dégagée depuis et vers le Prieuré. Pour cela, l'intervention d'un géomètre semble indispensable afin d'obtenir une connaissance fine du relief des parcelles.

Terrasses de la parcelle n°158 :



Verdi, Mai 2022

Rue du Prieuré :



Verdi, Mai 2022

CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET COMMUNAL :

L'OAP des terrasses du Prieuré s'inscrit dans le cadre d'une optimisation du tissu intra-urbain de Saint-Hilaire. En effet, cette dent creuse d'une surface d'environ 10 000 m² est identifiée comme présentant un potentiel pour la création d'un quartier pavillonnaire de 10 logements maximum. Le quartier à vocation d'habitat de maisons individuelles et jumelées se limitera à la seule parcelle n°157, la parcelle n°156 n'ayant pas vocation à être urbanisée. Ce ratio étant défini en tenant compte des sensibilités topographiques, paysagères et du tissu urbain environnant.

D'une part, l'implantation d'un projet d'aménagement sur ce secteur assurera une gestion économe de l'espace en limitant l'étalement urbain du village. D'autre part, il permettra de répondre en partie aux objectifs démographiques présentés dans le PADD, traduisant la nécessité de construire une douzaine de logements supplémentaires d'ici 2030 pour répondre aux phénomènes du point mort et de desserrement urbain.

Enfin, l'implantation du site à proximité de l'école élémentaire, ainsi que de l'axe de circulation principal de la commune (RD 821), assurera une parfaite intégration de celui-ci en termes d'accessibilité et de dynamisation du territoire. De plus, sa localisation aux abords de la piste cyclable du Chemin Gâtinais-Beauce pourra être valorisée afin d'encourager la pratique des mobilités douces, notamment en termes de liaison à la gare RER d'Etampes Saint-Martin.

5.2.3 ORIENTATIONS POUR L'AMENAGEMENT DU SITE

5.2.3.1 DESTINATION GENERALE

- Partie ouest (parcelle n°157) : un programme à vocation d'habitat de maisons individuelles et jumelées neuves en accession, de typologies diversifiées, adaptées aux nouveaux modèles familiaux : du T2 au T4 avec une enveloppe maximale de 10 logements.
- Partie est (parcelle n° 156) : l'objectif est de conserver l'aspect perméable et naturel du site en y créant un parc public. Cette partie de site est conservée dans son état boisé naturel

5.2.3.2 COMPOSITION ET MORPHOLOGIE

Propos liminaires

Un projet n'est pas seulement le fruit d'une commande et d'un programme mais la contribution active à la qualité urbaine du cadre de vie. Il doit s'inspirer de l'identité du lieu dans lequel il s'inscrit en tenant compte de l'histoire, de la topographie, de l'orientation et des caractéristiques urbaines et paysagères de l'environnement.

À l'ère des dérèglements climatiques, chaque projet doit porter une attention particulière au patrimoine paysager et architectural existant : la « tabula rasa » n'est plus de mise. Dans l'optique du ZAN (Zéro Artificialisation Nette), toute nouvelle intervention sur le territoire doit contribuer à la lutte contre l'artificialisation des sols et ne pas entraîner pour autant une sur densité préjudiciable à la qualité de vie des habitants.

Tout projet d'habitat sur ce site doit être considéré en liaison étroite avec la parcelle mitoyenne qui à terme pourrait devenir un jardin public.

Inventaire des arbres

Ce terrain boisé doit faire l'objet d'un répertoriage des arbres afin d'en protéger son patrimoine paysager. Un inventaire, un relevé (avec frondaison) et un diagnostic phytosanitaire permettront de conserver les sujets présentant de l'intérêt.

Topographie

La topographie est une donnée majeure du site qui présente un important dénivelé (pente de 9 à 10 %). Il doit faire l'objet d'un traitement adéquat en matière d'assise des bâtiments. Ceci afin de les implanter au plus près du terrain naturel.

Maillage et couture avec le reste de la commune

Ils doivent être réfléchis à plusieurs niveaux. Dans le cadre d'une desserte efficace et frugale des maisons sur le terrain et d'une liaison douce avec le parc et la sente piétonne (chemin rural N°1). Ceci pour réussir de nouveaux cheminements dans le village et bien relier le futur projet au reste du village.

Un patrimoine architectural déjà-là

Le mur d'enceinte en pierre et meulière et ceux situés à l'intérieur jouent avec la pente sur la partie nord du secteur et règlent partiellement la topographie. Ils seront à conserver et réutiliser pour mettre en valeur et respecter le caractère identitaire du village ainsi que les entrées existantes. Un relevé est donc nécessaire.

Le projet recherchera une typologie du bâti visant libérer un maximum d'espace planté pour être le plus en continuité possible avec le futur parc.

Le projet répondra aux prescriptions minimales suivantes :

- Hauteur maximale des bâtiments : R+C pour les habitations situées dans le secteur Nord (le long du chemin des Hautes terres) et R+C ou R+1 pour les habitations situées dans le secteur Sud ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : en limite ou à 2,5m minimum ;
- Distance des constructions les unes par rapport aux autres (lorsqu'elles ne sont pas accolées) : 3m minimum ;
- Implantation des constructions par rapport aux voies : à la limite d'emprise de la voie publique ou avec un retrait de 5m minimum ;
- Assurer une intégration cohérente avec la morphologie du bâti existant : le tissu urbain étant dense à l'ouest du périmètre de l'OAP ;
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain constructible ;
- Organisation des nouvelles constructions permettant de préserver des vues sur les espaces naturels et boisés ;
- Organisation des nouvelles constructions assurant la préservation d'un point de vue qualitatif depuis le Prieuré et vers le Prieuré (depuis les rues environnantes) ;
- Attention particulière à l'intégration environnementale et la volumétrie des constructions nouvelles ;
- Aspect architectural des nouvelles constructions dans le respect de la composition de l'identité du territoire ;
- Les constructions situées sur les secteurs Sud et Est de l'OAP devront s'inscrire dans la continuité architecturale des propriétés voisines récemment restaurées (voir image ci-dessous) ;
- L'exhaussement et l'affouillement du sol sont interdits et le relief des parcelles devra être respecté au mieux ainsi que leur composition sous la forme de terrasses et le dénivelé existant entre le chemin des Hautes terres et les parcelles.
- Le site est concerné par un risque fort de retrait – gonflement des argiles. Il est demandé qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée avant toute urbanisation du site. Cela permet notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir les bâtiments en prenant en compte le risque associé.

5.2.3.3 VOIRIE, DEPLACEMENT ET RESEAUX

- Deux percées seront réalisées dans le mur plein afin de permettre l'accès du site. Les nouvelles voies créées seront aménagées et paysagées et respecteront une largeur minimale de 5m en suivant un principe de voirie mixte ;
- Pour toutes les infrastructures routières et de stationnement, limiter, dans la mesure du possible, l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, par l'utilisation de matériaux adaptés ;
- Création de cheminements doux favorisant les mobilités actives et la place du piéton au sein du site et également en connexion avec les espaces environnants ;
- Les entrées existantes situées aux angles du chemin du prieuré et de la rue de la Louette seront conservées et il sera possible de créer des entrées permettant de relier le parc aux nouveaux logements.
- Le site étant situé au cœur du village, tous les réseaux sont présents aux horizons immédiats et présentent une capacité suffisante pour l'eau pluviale et l'assainissement.

5.2.3.4 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Soigner la transition paysagère avec le maintien et la valorisation de l'alignement de tilleuls localisé le long de l'allée Sainte Segonde et du Chemin des Hautes Terres ;
- Assurer une continuité paysagère et d'aménagement sur l'ensemble du projet ;
- Tendre au plus vers une préservation de l'espace boisé sur l'ensemble du secteur : le diagnostic phytosanitaire vise notamment à identifier et préserver les arbres d'un diamètre de tronc supérieur ou égal à 50cm (mesuré à 2m de hauteur), limiter l'abattage d'arbre et assurer un principe de compensation le cas échéant en assurant un remplacement à nombre égal par des arbres d'au moins 10 ans et d'essence locale ;
- Maintien d'environ 50% en espace naturel de pleine terre ;
- Préservation et renforcement de la trame verte paysagère existante ;
- Préservation des murs témoins du patrimoine architectural du village ;
- Tendre vers l'usage de matériaux et de tonalités assurant un écho avec l'environnement et le bâti existant : prioriser des toitures en ardoise ou en tuile, privilégier des façades en bois ;
- Afin d'anticiper le phénomène de ruissellement, valoriser une gestion à la source des eaux pluviales dans l'ensemble des espaces publics du projet afin de favoriser l'infiltration dès que possible (création de noues, pavés enherbés, plantation et végétalisation...) ;
- Encourager l'usage d'énergie renouvelable et de matériaux biosourcés ;
- Rechercher une implantation bioclimatique du bâtiment et une inertie thermique satisfaisante.



ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-HILAIRE

**Les terrasses du
prieuré**

Légende :

- Bâti existant
- Parcelles
- Périmètre de l'OAP

Principes paysagers

- Haie boisée
- Possibilité de créer une entrée
- Voies principales
- Parc public

**Périmètre principal pour la
création de logement en :**

- R+C
- R+C et R+1

Éléments à préserver :

- Entrée
- Points de vue
- Murs anciens
- Bordée de tilleuls

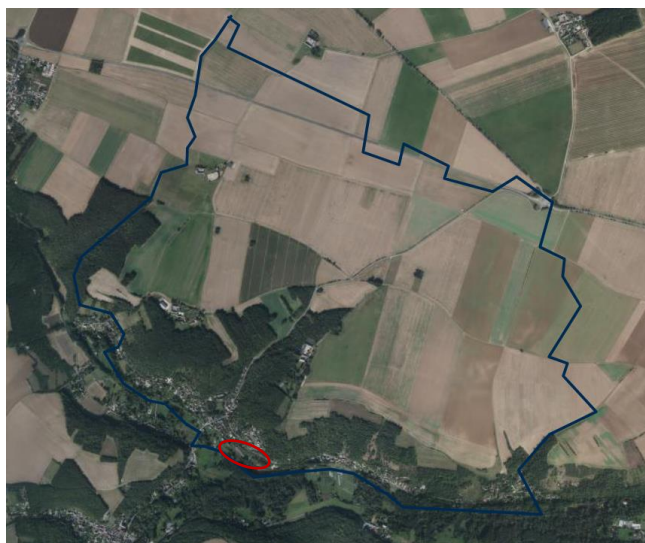
Emprise totale de l'OAP : 10
799m²
Emprise du périmètre de la
création de logement : 5 003m²



5.3 L'OAP DE LA GARE

5.3.1 PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur de la Gare est localisé à l'extrémité sud du territoire, à proximité de la Louette. Situé au cœur du village de Saint-Hilaire, à proximité de la mairie de Saint-Hilaire, le site est desservi par l'allée des Tilleuls et bordé par le chemin des Cressonnières.

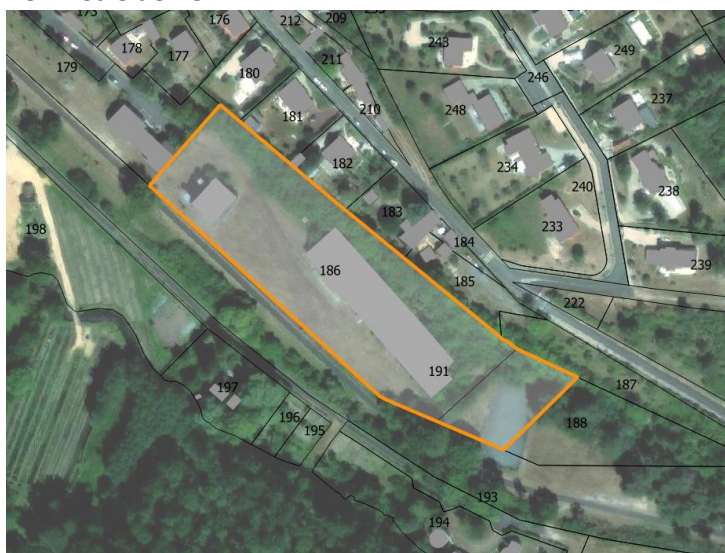
Localisation du secteur de l'OAP :



-  Limites communales de Saint-Hilaire
-  OAP des terrasses du Prieuré

Géoportail, 2023

Périmètre de l'OAP :



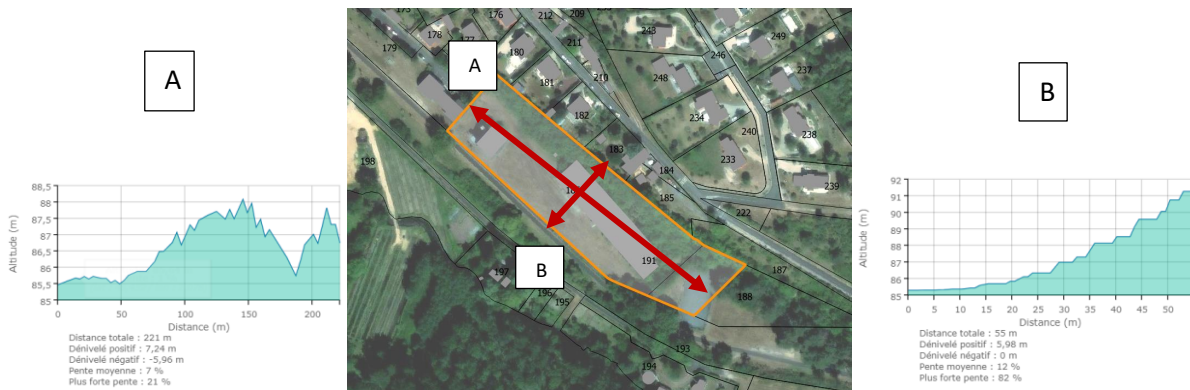
-  Périmètre de l'OAP

Géoportail, 2023

Le secteur concerné par l'Orientement d'Aménagement et de Programmation, s'étend sur les parcelles cadastrales n°186 (9 470 m²) et la moitié de la parcelle 188 (2 000 m²) en section AB, pour une emprise totale d'environ 11 470 m².

La parcelle Ouest (n°186) possède un bâti existant qu'il s'agira de conserver et de réhabiliter dans l'aménagement du secteur.

Profil altimétrique du site :



Géoportail, 2023

Enjeu de l'OAP :

L'enjeu de cette OAP est de requalifier ce site intra-urbain en prenant en compte le contexte territorial dans lequel il s'implante et en s'assurant que :

- Les qualités environnementales et paysagères existantes soient préservées et renforcées ;
- Le projet d'aménagement, et notamment les nouveaux volumes bâtis, s'intègrent au mieux dans le tissu urbain existant et dans le paysage ;
- Le projet permette de répondre aux besoins en logements, en activité et en bâtiments communaux identifiés dans le projet communal de Saint-Hilaire.

5.3.2 ENJEUX DU SITE

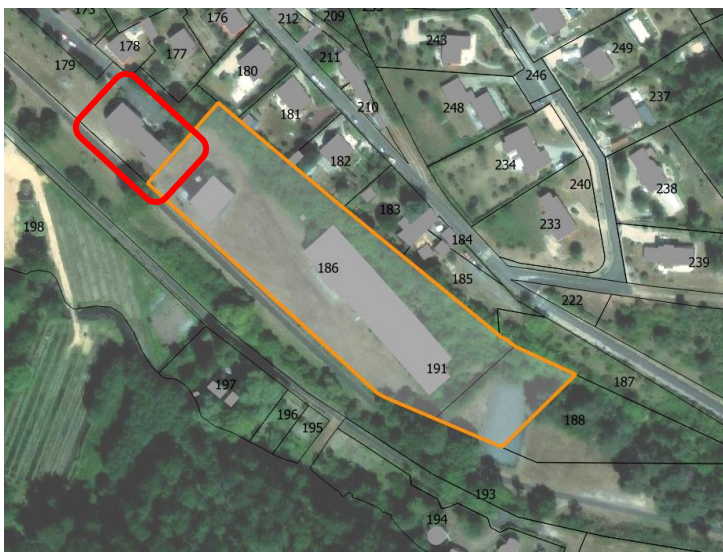
CONTEXTE ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL :

L'OAP Gare s'implante sur un site aujourd'hui en friche, identifié comme dent creuse au sein de la commune.

Les bâtiments existants sont composés d'ancien hangars en taule, d'une grange en bois et d'un bâtiment d'habitation. Ce dernier est aujourd'hui inoccupés et délabrés.

L'objectif sera de préserver les bâtis existants (sauf cas de risque pour la santé ou risque d'effondrement) et de les réhabiliter.

L'OAP s'insère au sein d'un centre-ville aux qualités architecturales prononcées. Une attention devra être portée à l'insertion des nouveaux bâtiments et bâtiments réhabilités au sein de son style architectural environnant, notamment celui de la gare située à proximité immédiate du site.



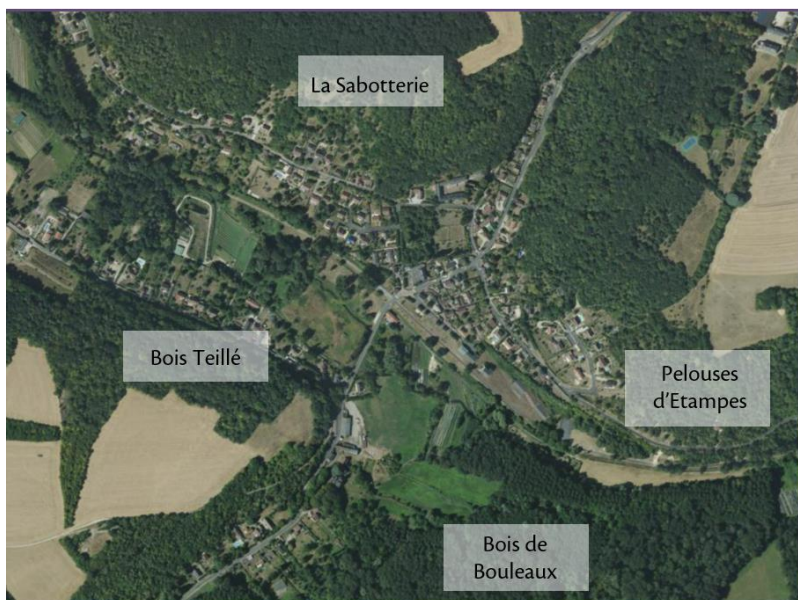
Ancienne gare

Verdi, 2023

CONTEXTE VEGETAL ET BOISE :

Tout comme le village de Saint-Hilaire, le site de la Gare est encadré par un écrin de verdure et de biodiversité, avec la Sabotterie au nord, le bois Teillé au sud-ouest, le Bois de Bouleaux au sud et les pelouses d'Etampes au Sud-est (secteur ZNIEFF type 1).

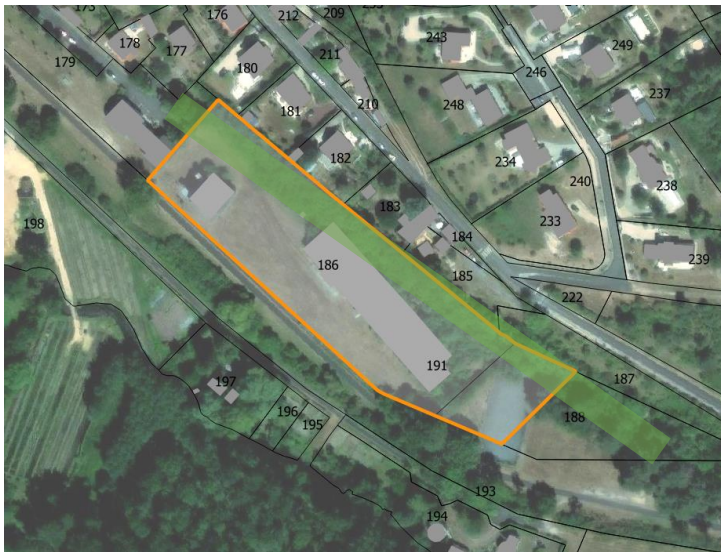
Implantation du site au cœur d'un écrin de verdure :



Géoportail, 2022

De plus, la forte empreinte boisée de la parcelle avec la présence d'une barrière végétale le long des parcelles sur leur flanc nord devra faire l'objet de préservation.

C'est dans cet objectif que le périmètre de l'OAP se limite à 50% d'emprise sur la parcelle 188. Cela permet de laisser la partie la plus boisée (à l'est) en espace naturel.



■ Corridor végétal

Géoportail, 2023

CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE :

La parcelle propose une topographie marquée par la présence d'une pente en direction du sud, le corridor végétal étant surélevé par rapport au reste de la parcelle.

Trois éléments marquent ce site avec lequel le futur projet doit composer.

- L'ancienne gare avec sa plateforme d'un côté et son parvis de l'autre, élément patrimonial d'importance, les hangars artisanaux et la grange ;
- La vue sur le coteau de la Chalouette ;
- L'allée de tilleuls à prolonger et les cheminements doux à relier.

CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE ET COMMUNAL :

L'OAP Gare s'inscrit dans le cadre d'une optimisation du tissu intra-urbain de Saint-Hilaire. En effet, cette dent creuse d'une surface d'environ 11 000 m² est identifiée comme présentant un potentiel pour la création d'un lieu multifonctionnel regroupant des fonctions d'habitat, d'artisanat et d'utilité publique.

La zone à vocation d'habitat (à l'est de la parcelle 186 de maisons individuelles et jumelées se limitera à la seule parcelle n°186 et ne comptera pas plus de 11 logements. Le bâti se tiendra dans la partie nord du terrain pour bénéficier de jardins au sud et de l'ombre de la rangée de tilleuls à prolonger. Un complément de bâti si besoin peut venir articuler l'espace entre les hangars et la fin des maisons comme un « pendant » à la gare.

Cette implantation du bâti à vocation d'habitat préserve ainsi une vue sur le coteau, met en scène la gare et poursuit la structure paysagère de la rangée de tilleuls.

Cette OAP permettra de répondre en partie aux objectifs démographiques présentés dans le PADD, traduisant la nécessité de construire 28 logements supplémentaires d'ici 2030 pour absorber la

croissance démographique.

Enfin, l'implantation du site à proximité de la mairie, ainsi que de l'axe de circulation principal de la commune (RD 821) et de la voie verte, assurera une parfaite intégration de celui-ci en termes d'accessibilité et de dynamisation du territoire.

5.3.3 ORIENTATIONS POUR L'AMENAGEMENT DU SITE

5.3.3.1 DESTINATION GENERALE

Au vu de sa situation, ce secteur semble être stratégique pour accueillir un projet constitué d'activités artisanales, de bâtiments communaux et de logements composés comme suit :

- A l'est, un nouveau bâtiment communal qui pourra servir, par exemple, de salle des fêtes sera créé. Il ne pourra occuper plus de 50% de la parcelle 188. La seconde moitié de la parcelle 188 sera conservée dans son état initial naturel.
- A l'ouest, sur la parcelle 186, un espace dédié à l'habitat pouvant accueillir jusqu'à 11 logements maximum. Situé à l'extrémité de l'allée des tilleuls, il ne pourra occuper jusqu'à 50% de la parcelle 186.

La seconde moitié de cette parcelle sera occupée par les bâtiments existants qui ont vocation à être réhabilités pour un usage artisanal et d'utilité publique.

Un chemin en lacet remontant le coteau assurera le maillage de cet ensemble avec la route de la Pierre Levée

5.3.3.2 COMPOSITION ET MORPHOLOGIE

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : en limite ou à 5m minimum si la façade est aveugle et 8m minimum si la façade comporte des ouvertures ;
- Distance des constructions les unes par rapport aux autres (lorsqu'elles ne sont pas jumelées) : 5m minimum si la façade est aveugle et 8m minimum si la façade comporte des ouvertures ;
- Implantation des constructions par rapport aux voies : Avec un retrait de 6m minimum ;
- Assurer une intégration cohérente avec la morphologie du bâti du bourg existant : le tissu urbain étant dense à l'ouest du périmètre de l'OAP ;
- Afin de préserver des points de vue qualitatifs, la hauteur des constructions est limitée à R+1+comble ;
- Organisation des nouvelles constructions permettant de préserver des vues sur les espaces naturels et boisés ;
- Les constructions de logements devront être implantées de manière à préserver le point de vue du pignon Est de la gare depuis la voie verte ;
- Aspect architectural des nouvelles constructions dans le respect de la composition de l'identité du territoire (le style architectural devra rester en lien avec celui de la gare). Des différences de hauteur et de volume de bâtiments pourront être retenues pour atteindre cet objectif ;

- L'usage de différents matériaux de construction est ouvert, à condition que ceux-ci restent de bonne qualité ;
- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain constructible ;
- Attention particulière à l'intégration environnementale et la volumétrie des constructions nouvelles ;
- L'exhaussement et l'affouillement du sol autre que ceux nécessaires à la construction des bâtiments sont interdits et le relief des parcelles devra être respecté au mieux ;
- Une partie du site semble concernée par le risque d'inondation par remontée de nappes. En cas de volonté de construction sur ces zones, il appartiendra au maître d'œuvre de réaliser les études techniques nécessaires au maintien de la qualité du site ;
- Le site est concerné par un risque modéré de retrait – gonflement des argiles. Il est demandé qu'une étude géotechnique préalable soit réalisée avant toute urbanisation du site. Cela permet notamment d'identifier la présence éventuelle d'argile gonflante et de concevoir les bâtiments en prenant en compte le risque associé ;
- Il est demandé au porteur de projet de réaliser une étude pollution garantissant l'absence de risque sanitaire pour les futures populations.

5.3.3.3 VOIRIE, DEPLACEMENT ET RESEAUX

- Une voie de desserte interne sera créée afin de desservir les bâtiments et se raccorder si au chemin des cressonnières si l'étude de faisabilité le permet ;
- Les nouvelles voies créées seront aménagées et paysagées et respecteront une largeur minimale de 5m en suivant un principe de voirie mixte ;
- Pour toutes les infrastructures routières et de stationnement, limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols, par l'utilisation de matériaux adaptés tels que des revêtements perméables ou semi-perméables ;
- Le site étant situé au cœur du village, tous les réseaux sont présents aux horizons immédiats et présentent une capacité suffisante pour l'eau pluviale et l'assainissement.

5.3.3.4 QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- La seconde moitié de la parcelle 188 sera conservée dans son état initial naturel ;
- Afin d'assurer la continuité paysagère le long de la voie verte de la Chalouette, une bande paysagère de transition sera créée ;
- Les espaces de stationnement devront être perméables ou semi-perméables ;
- Tendre au plus vers une préservation de l'espace boisé sur l'ensemble du secteur : le diagnostic phytosanitaire vise notamment à identifier et préserver les arbres d'un diamètre de tronc supérieur ou égal à 50cm (mesuré à 2m de hauteur), limiter l'abattage d'arbre et assurer un principe de compensation le cas échéant en assurant un remplacement à nombre égal par des arbres d'au moins 10 ans et d'essence locale ;





- Maintien d'environ 50% en espace naturel de pleine terre ;
- Préservation de la trame verte paysagère existante ;
- Valoriser une gestion à la source des eaux pluviales dans l'ensemble des espaces publics du projet afin de favoriser l'infiltration dès que possible (création de noues, pavés enherbés, plantation et végétalisation...);
- Encourager l'usage d'énergie renouvelable et de matériaux biosourcés ;
- Rechercher une implantation bioclimatique du bâtiment et une inertie thermique satisfaisante.

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION





PLAN LOCAL D'URBANISME
DE SAINT-HILAIRE

OAP de la Gare




Légende :

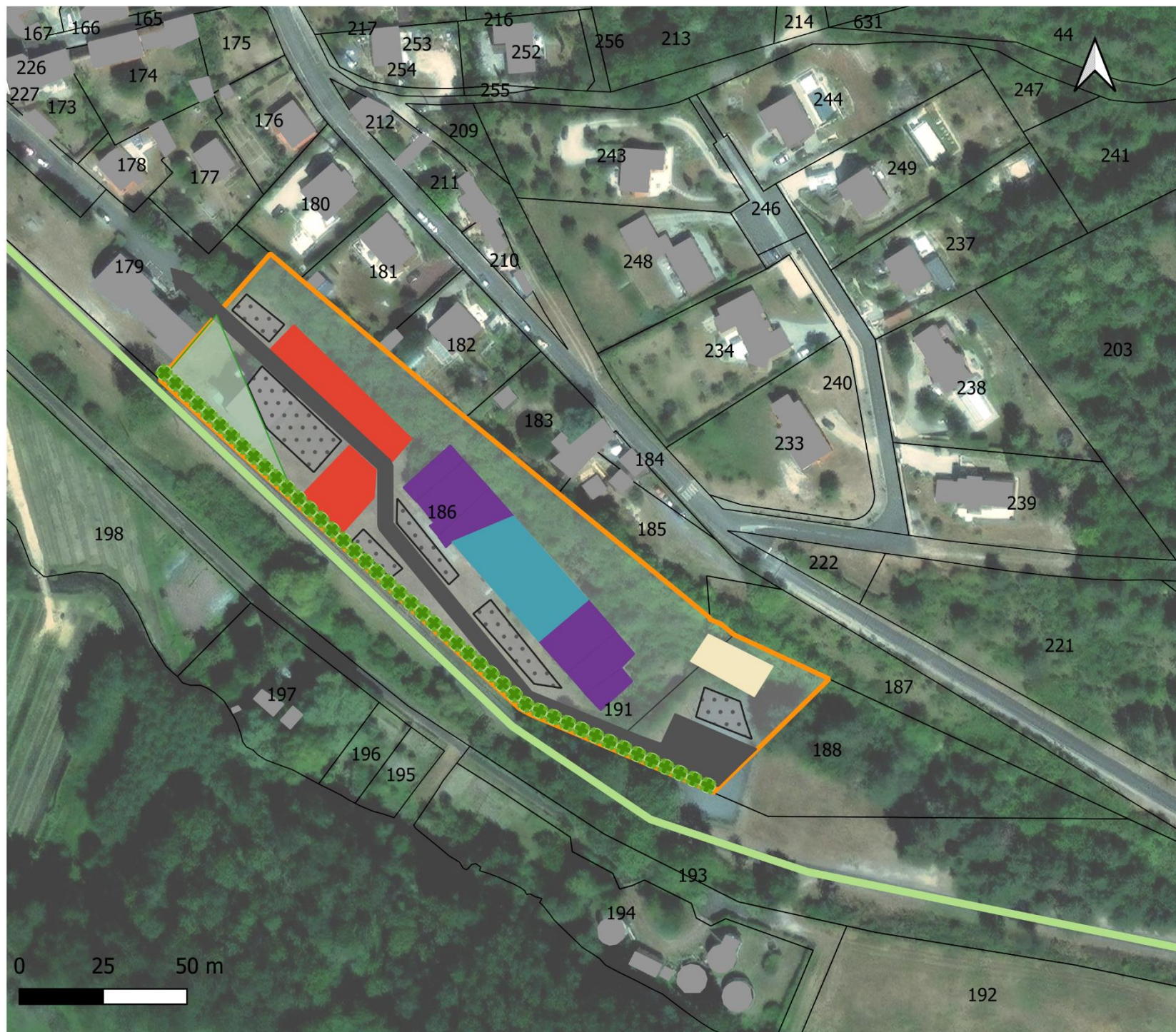
-  Périmètre de l'OAP
-  Parcelles
-  Voie verte de la chalouette
-  Cône de vue

Principes d'aménagement

-  Bande paysagère de transition
-  Bâtiment existant à usage artisanal
-  Nouvelle cellules à usage d'habitation avec hauteur maximale R+ 1+ comble
-  Nouvelle cellule à usage communal (salle des fêtes)
-  Bâtiment existant à usage communal ou artisanal

Voiries et stationnement

-  Zone de stationnement perméable ou semi-perméable
-  Principe de desserte interne
-  Placette de retournement



Emprise totale de l'OAP : 11
470m²
Emprise bâti existante : 1 885m²

5.4 L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

5.4.1 PRESENTATION DE LA THEMATIQUE

La commune de Saint-Hilaire est un territoire caractérisé par la forte présence de boisements. L'eau est également un élément majeur de par la présence d'un cours d'eau sur la frontière sud de la commune. Ainsi Saint-Hilaire est un poumon de biodiversité alternant entre une vallée humide et des coteaux boisés.

Les cours d'eau impliquent par conséquent, la présence de zones humides avérées et également probables. Ces zones représentent des habitats importants pour un bon nombre d'espèces liées aux milieux aquatiques et humides, qu'il convient de protéger.

Les boisements présents au nord de l'espace urbain du territoire constituent une barrière naturelle entre espace urbain et espace agricole. Ils constituent un intérêt capital pour la biodiversité. Pour rappel, on note la présence d'une réserve naturelle régionale et de plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)¹.

Au nord, des alignements de haies permettent d'assurer une continuité écologique à proximité de la Plaine agricole.

5.4.2 ENJEU DE L'OAP

L'objectif de l'OAP « trame verte et bleue » ou désignant les continuités écologiques est de former un réseau écologique cohérent et fonctionnel en conciliant les enjeux écologiques avec l'aménagement du territoire et les activités humaines.

¹ Dans le but de les identifier pour mieux les protéger, le ministère de l'environnement a recensé, sur l'ensemble du territoire national, les zones naturelles présentant le plus d'intérêt, et les a regroupées sous le terme de Zones Naturelles d'Intérêts Ecologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF). L'inventaire ZNIEFF n'a pas de valeur juridique. Toutefois, il y souligne un enjeu écologique important et signale la présence d'espèces protégées par des arrêtés ministériels et/ou patrimoniaux. Ces zones doivent donc être prises en compte dans les documents d'urbanisme, dont le PLU. Il existe deux types de ZNIEFF. Type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ; Type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.

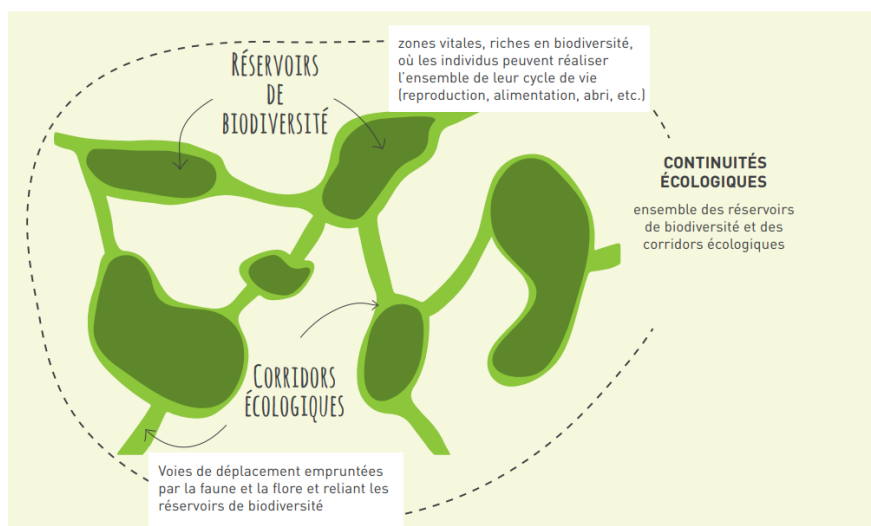


Schéma de fonctionnement des continuités écologiques, Guide PNR

La trame verte est composée des réservoirs de biodiversité et de l'ensemble des corridors herbacés et boisés présents sur le territoire.

La trame bleue est principalement composée des cours d'eau et zones humides associées.

L'objectif est ici d'assurer une gestion et une préservation des richesses du territoire qui est unifiée et clairement édictée.

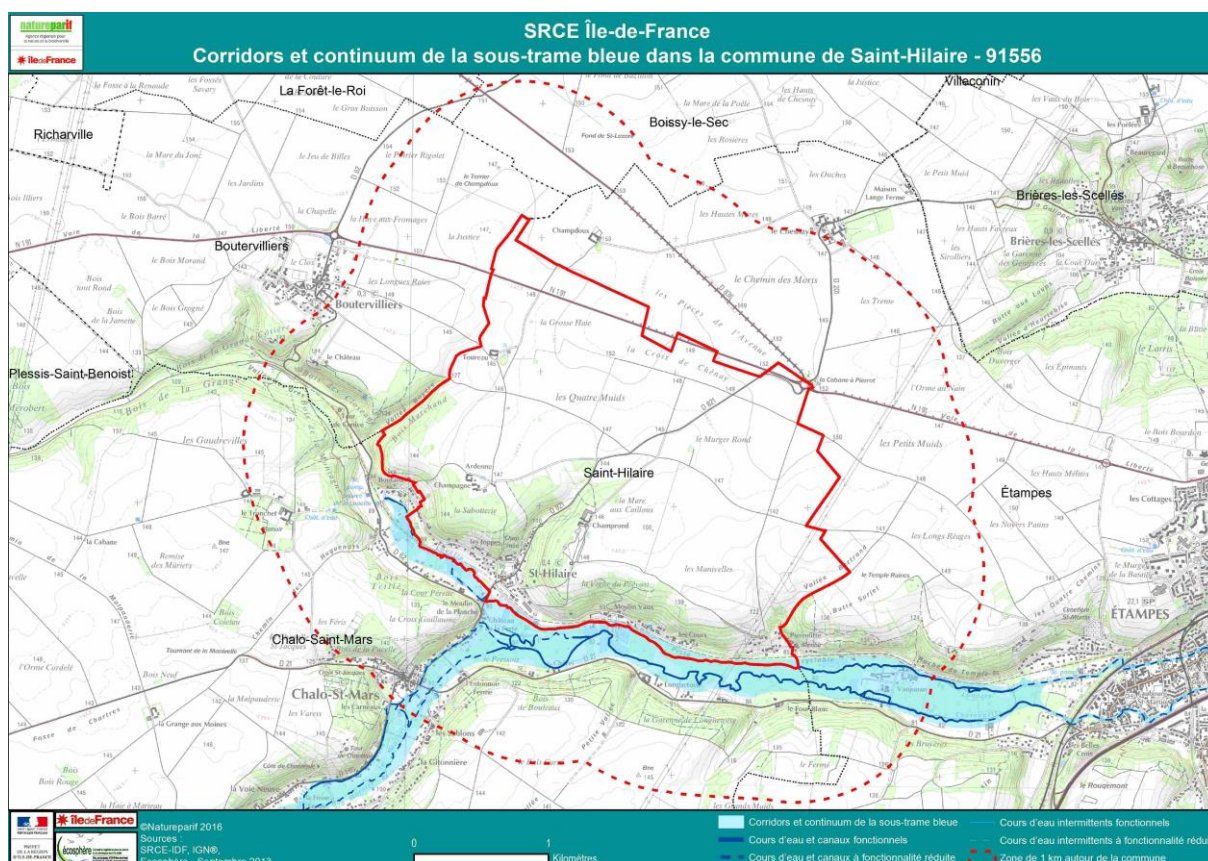
5.4.3 ORIENTATIONS

5.4.3.1 ASSURER LA PRÉSERVATION DES ESPACES PROTÉGÉS

- Continuer d'assurer la liaison entre les grands corridors écologiques d'Ile-de-France en préservant les zones naturelles et en mettant en place des identifications spécifiques visant à protéger les espaces de biodiversité ;
- Assurer la conformité réglementaire et la protection des espaces concernés par une identification en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et zones humides.

5.4.3.2 CONFORTER LA TRAME BLEUE

La trame bleue à Saint-Hilaire est identifiée au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France. 10,5 ha de corridors et continuum de la sous-trame bleue sont identifiés sur la commune, cela représente environ 1,5% du territoire communal :



SRCE, 2013

Il s'agit ainsi de poursuivre plusieurs objectifs :

- Accompagner les principaux cours d'eau du territoire par la préservation des berges afin de créer des milieux attractifs pour la faune et la flore

Une berge de cours d'eau est un milieu naturel qui se situe entre l'interface de l'eau et de la terre. Le mauvais entretien des berges ou leur anthropisation augmente les risques de débordement des cours d'eau et diminue la valeur naturelle du milieu.

L'entretien des berges permet de réduire considérablement les risques de débordement etc.

Il s'agit donc ici de limiter l'artificialisation sur les berges mais également de continuer la collaboration avec les entités compétentes.

- Protéger les zones humides

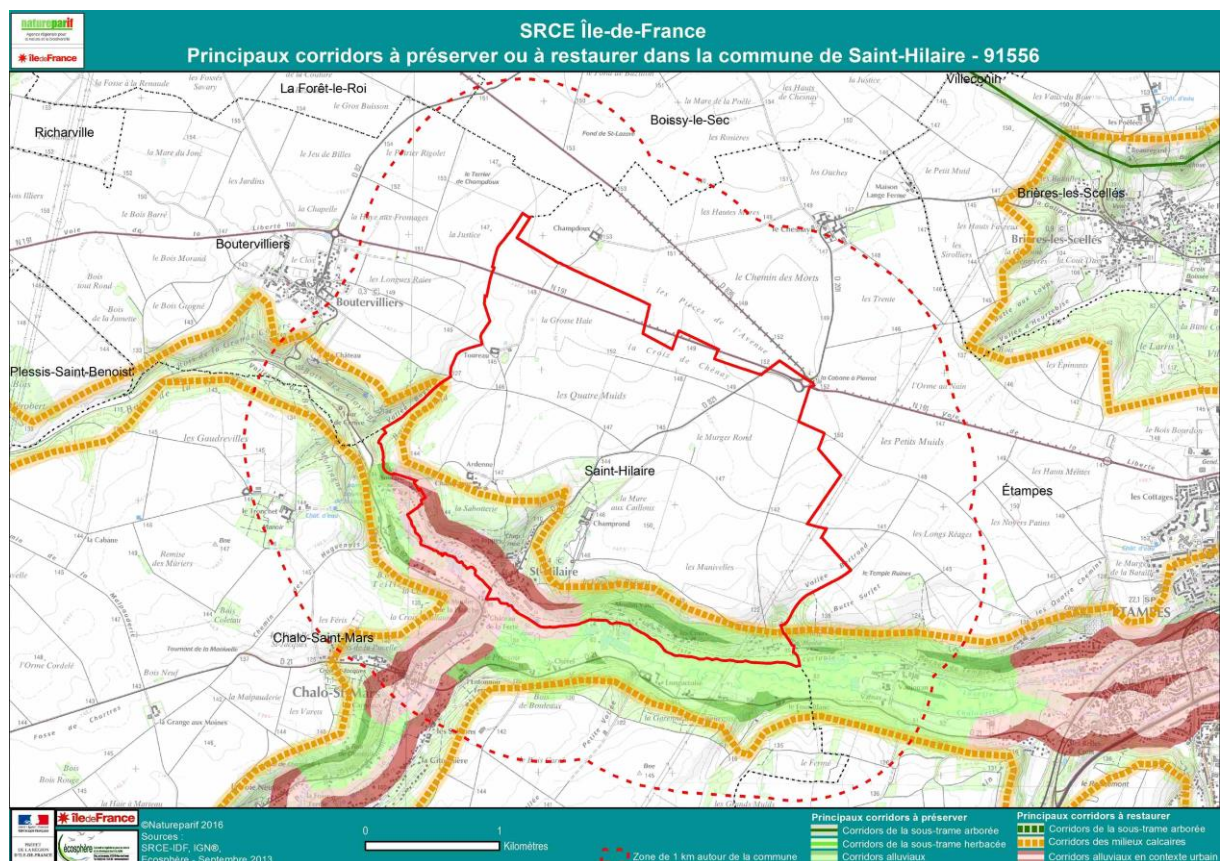
Les zones humides jouent un rôle important dans la préservation de l'eau. Elles permettent de filtrer l'eau qui les traverse avant son infiltration dans le sol. En effet, leur végétation particulière retient les matières en suspension, fixe les métaux lourds et consomme certains toxiques, ce qui permet d'améliorer la qualité de l'eau avant qu'elle ne rejoigne le reste du réseau hydrographique ou les nappes souterraines.

L'eutrophisation des zones humides est, dans un premier temps, à limiter afin de les conserver sur le territoire communal, et plus globalement tout projet d'aménagement urbain doit éviter la destruction des zones humides et veiller à les préserver au maximum.

- Préserver les zones d'expansion des crues. Les zones d'expansion des crues ne sont pas obligatoirement des zones humides. Pour autant, ces espaces constituent généralement des corridors pour la trame verte et bleue à valoriser.

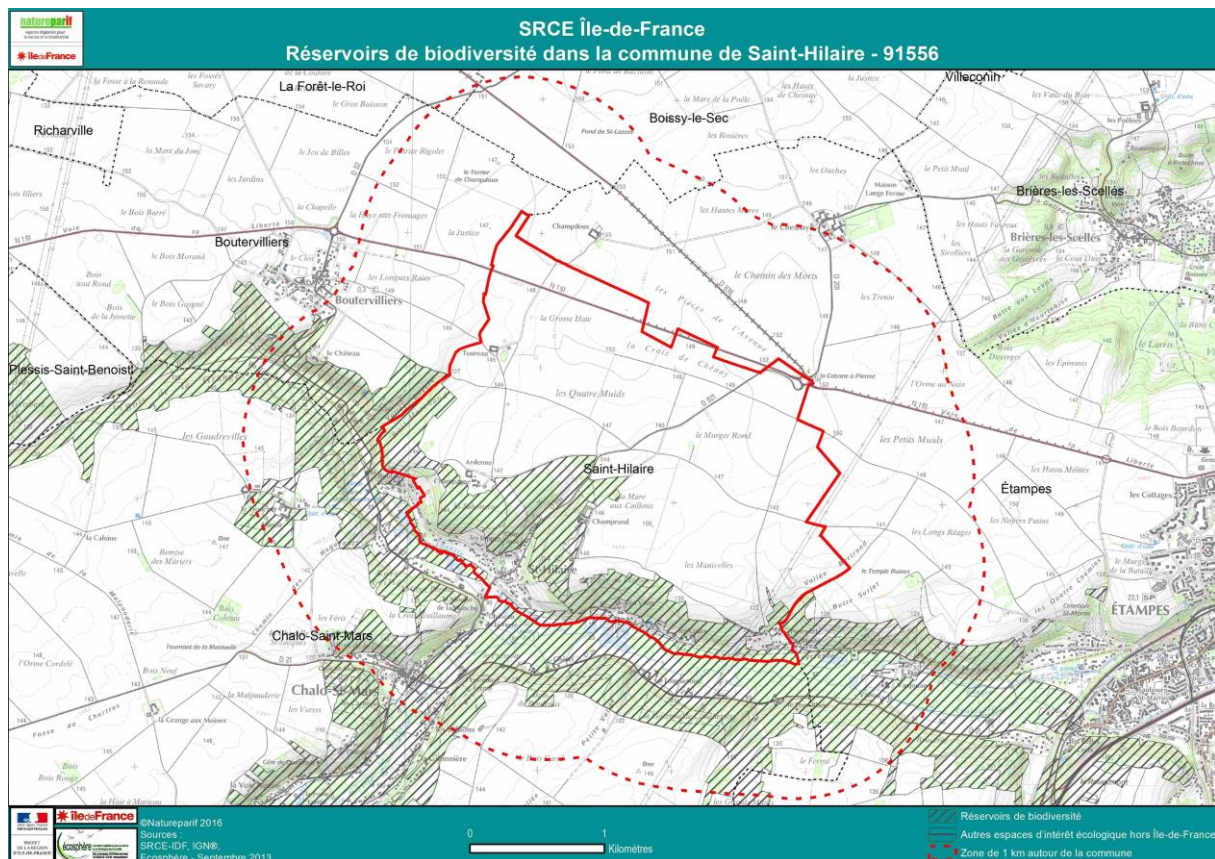
5.4.3.3 CONFORTER LA TRAME VERTE

La trame verte à Saint-Hilaire est identifiée au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France. 1.2 km de corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité, 1.6 km de corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité et 4.5 km de corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite sont identifiés sur la commune :



SRCE, 2013

141,8 hectares de réservoirs de biodiversité sont également identifiés sur la commune, ces derniers représente plus de 20% de l'espace communal :



SRCE, 2013

Il s'agit ainsi de :

- Préserver les coteaux boisés et conforter leurs lisières. Les grands ensembles boisés constituent les principaux réservoirs de biodiversité avec la vallée humide sur le territoire de Saint-Hilaire. La valorisation écologique de ce site est à conforter notamment dans son caractère de corridor traversant la commune d'est en ouest. La préservation des lisières des massifs boisés est à prendre en compte dans le cadre de la gestion de l'urbanisation à proximité de ces espaces.
- Préserver les pas japonais, les haies, les arbres et alignement d'arbres. Ces espaces permettent d'assurer étapes par étapes des couloirs de franchissements et des sous-corridors de la trame verte et bleue. Ils sont nécessaires au maintien et au développement des espaces de biodiversité.

5.4.3.4 PRÉSERVER ET ASSURER LA FONCTIONNALITÉ DES COULOIRS DE FRANCHISSEMENTS

- Conforter la trame verte et bleue en assurant et préservant les connexions entre ces espaces. Le confortement des espaces boisés et humides doit se faire par la conservation d'interconnexions entre ces milieux. Cela se fait à Saint-Hilaire par le biais de zones de végétation inscrite au sein de l'espace urbain mais aussi grâce aux pas japonais, haies et arbres présents sur la commune.

5.4.3.5 PRESERVER LA TRAME BRUNE

L'identification de la trame brune vise le maintien et/ou le rétablissement de la continuité écologique des sols. La continuité des sols permet de maintenir la biodiversité, contribuer au cycle de l'eau, à absorber et stocker le CO² et les pollutions atmosphériques mais aussi assurer la nutrition et la santé des végétaux. Effectivement, la composante pédologique des milieux est essentielle au fonctionnement des écosystèmes. C'est donc un support de la trame verte et bleue.

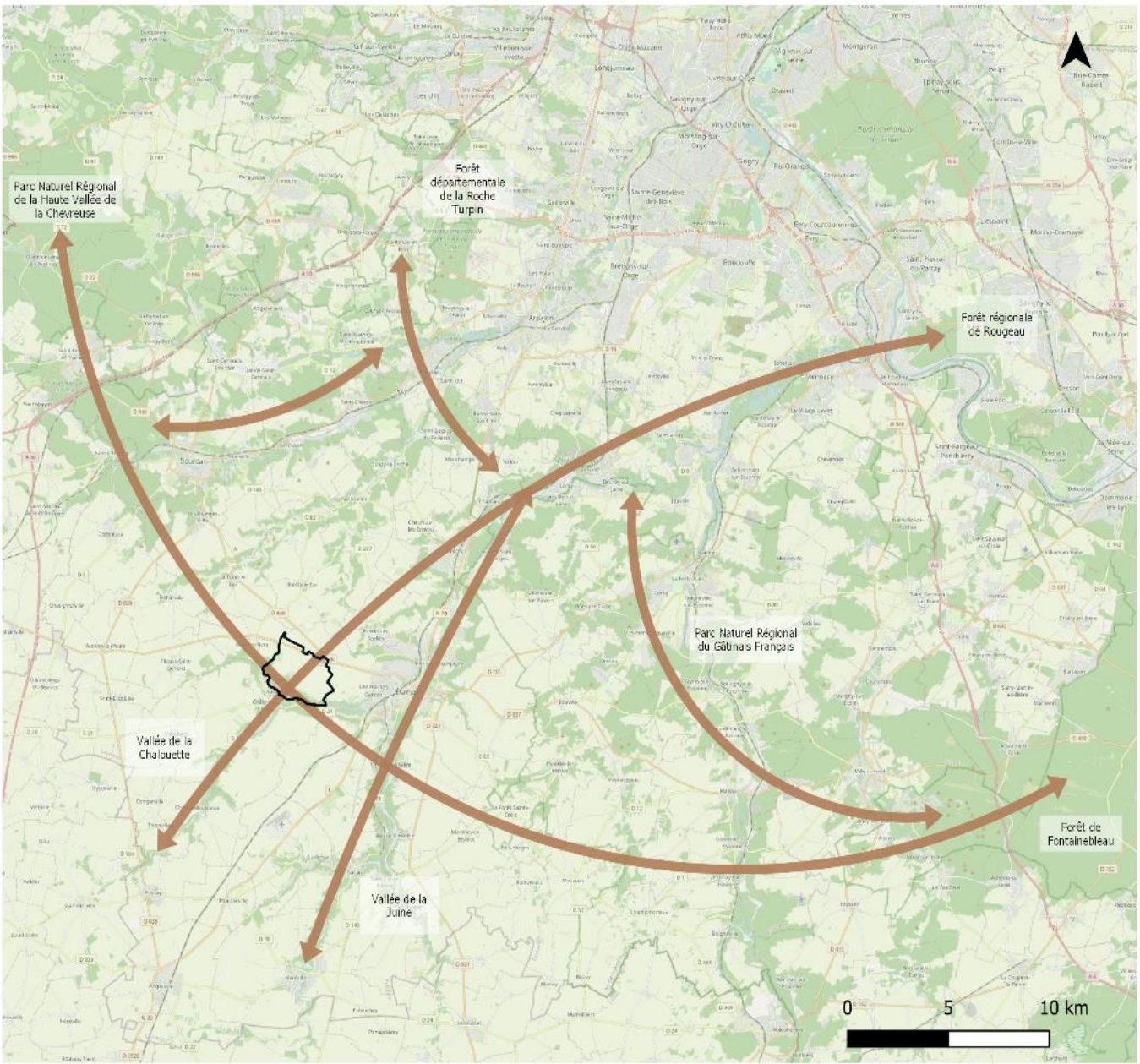
Afin de préserver cette trame brune sur le territoire, il est prévu de prescrire une obligation de maintien d'espace de pleine terre sur chaque parcelle. Cela permet d'assurer le maintien de sols naturels et perméables sur l'ensemble de la ville. La généralisation de cette règle permet d'assurer une continuité de la trame brune sur l'ensemble du territoire.

5.4.3.6 PRESERVER L'IDENTITE PAYSAGERE DE SAINT-HILAIRE

- Conserver les paysages de l'eau et des coteaux sur le territoire communal. Les opérations d'aménagement qui pourraient voir le jour sur le territoire doivent toutes prendre en compte ces éléments de manière à ne pas altérer les continuités écologiques voire à les améliorer, tout cela dans une optique de ne pas impacter le paysage de la commune.

NB : Le schéma de principe de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) est divisé en quatre cartes distinctes permettant de replacer la trame dans son contexte géographique (carte 1), réglementaire national (carte 2) et communal (carte 3 et 4)

Carte n°1



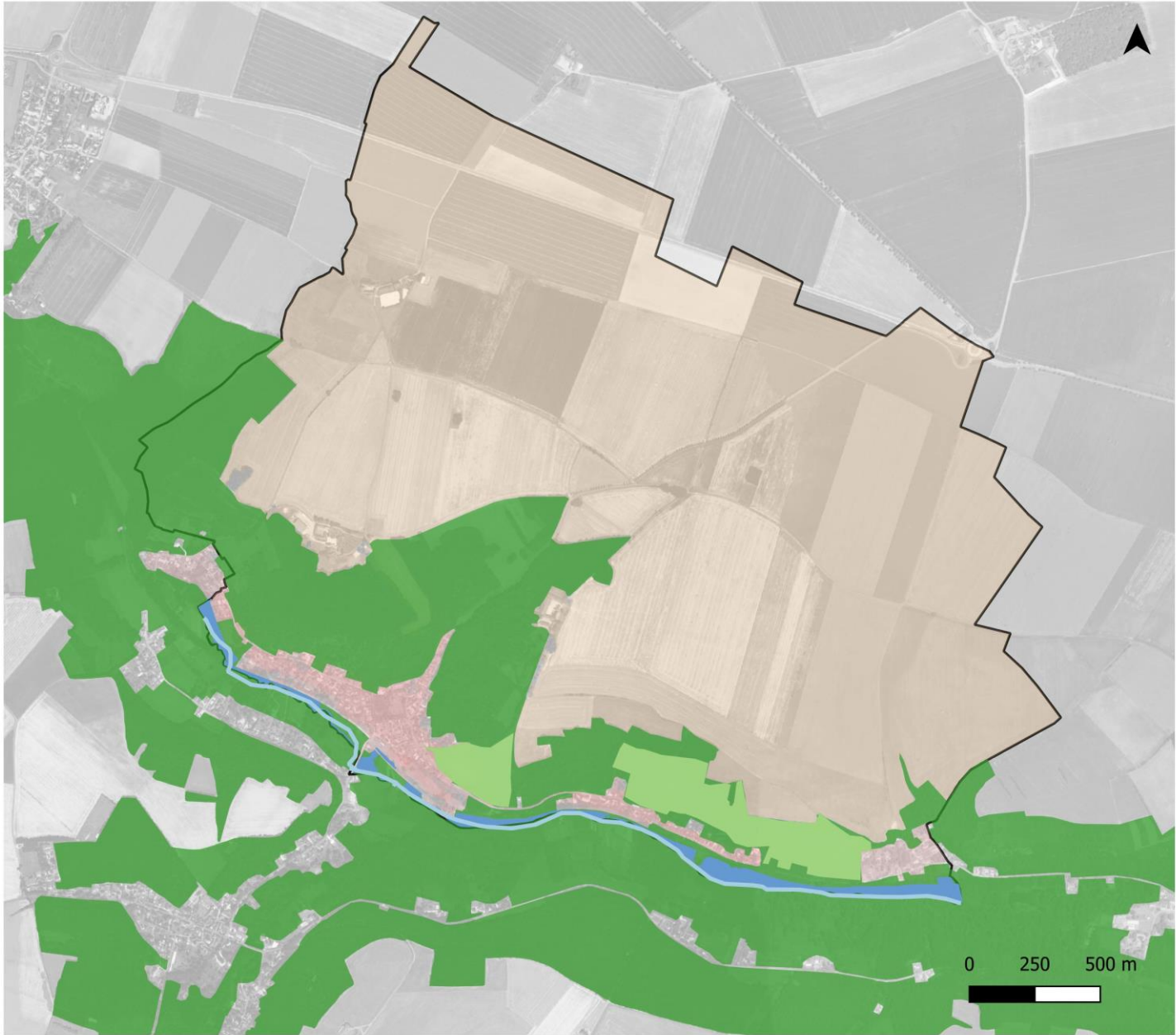
**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
SAINT-HILAIRE

**Contexte environnemental de
grande échelle**

- ▭ Limite communale
- ➔ Grands corridors écologiques

Carte n°2



**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
SAINT-HILAIRE

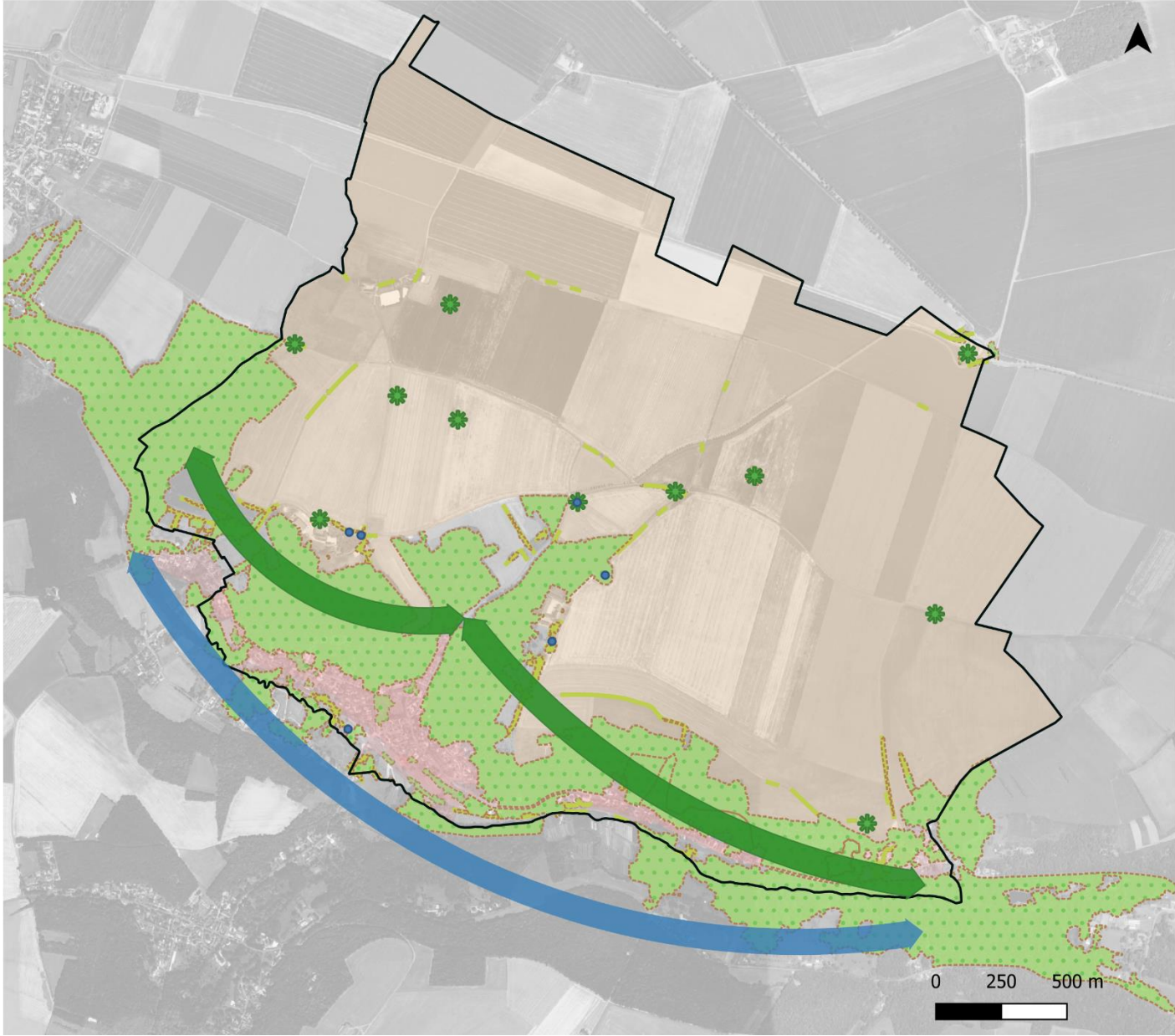
OAP Trame verte et bleue

- Limite communale
- Espaces agricoles
- Zone urbaine

**Dispositions réglementaires
supracommunales intégrées au PLU :**

- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II
- Cours d'eau à préserver
- Zone humide identifiée par le SIARJA
à préserver

Carte n°3



**ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
SAINT-HILAIRE

OAP Trame verte et bleue

- ▭ Limite communale
- Espaces agricoles
- Zone urbaine

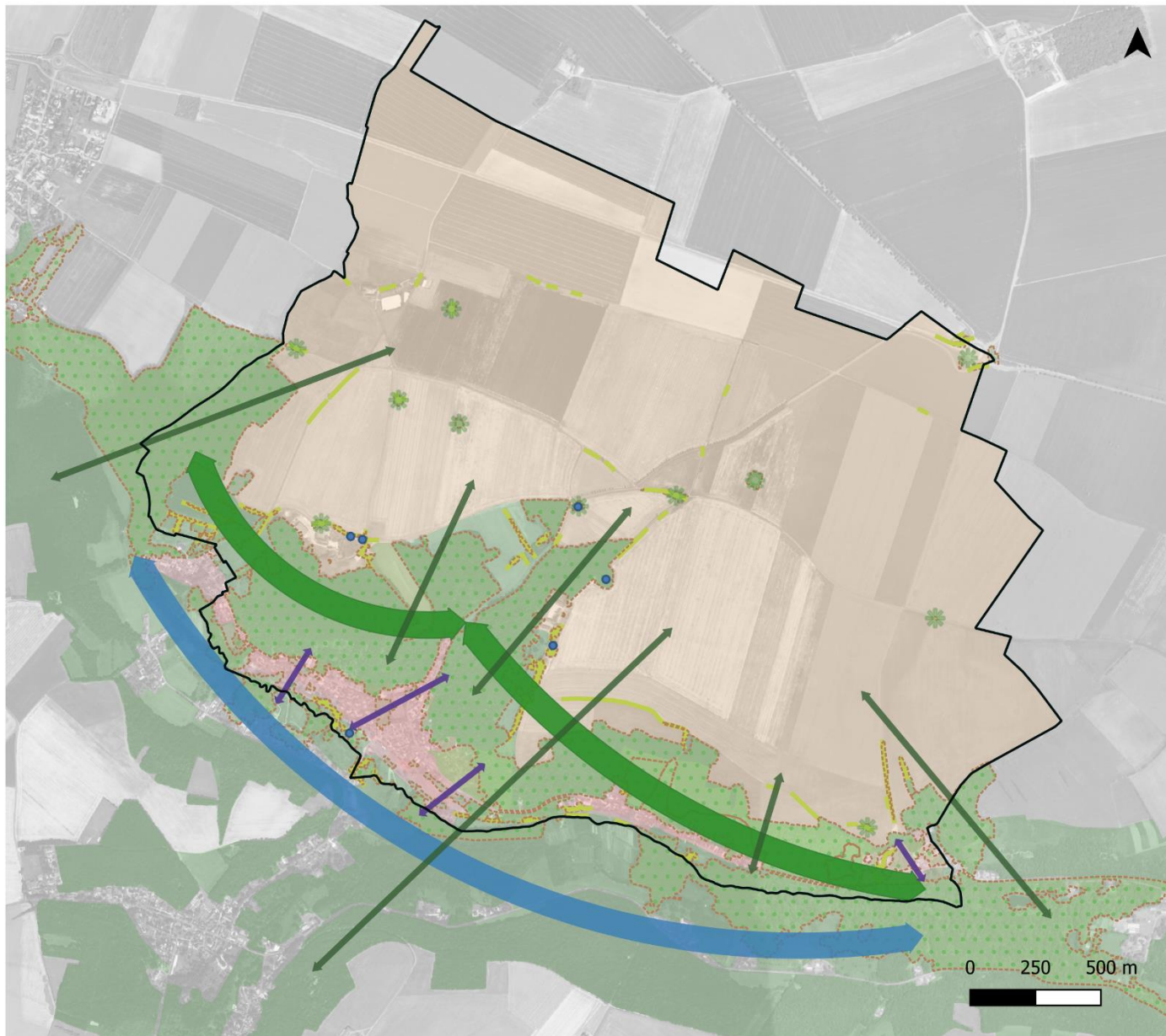
**Grands ensembles naturels ou
semi-naturels identifiés**

- ➡ Coeur de biodiversité : vallée humide
- ➡ Coeur de biodiversité : coteaux boisés

Composantes principales

- Zone de végétation
- Lisière forestière
- Haies
- Pas japonais
- Mares

Carte n°4



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME DE
SAINT-HILAIRE

OAP Trame verte et bleue

- Limite communale
- Espaces agricoles
- Zone urbaine
- ZNIEFF de type I
- ZNIEFF de type II

Dispositions réglementaires environnementales intégrées au PLU :

- ➔ Préservation du corridor boisé (continuum identifié par le SRCE)
- ➔ Préservation du couloir humide (cours d'eau, zones humides et zone d'expansions des crues)
- ➔ Préservation des poches naturelles intra-urbaine
- ➔ Préservation des couloirs de franchissements naturels vers le plateau agricole

Préservation de leurs composantes

- Haies à conserver
- Lisière forestière à conserver
- ✿ Pas japonais, relais de biodiversité, présents sur le plateau agricole
- Zone de végétation à sauvegarder
- Mares identifiées par le SIARJA à préserver

