

DÉPARTEMENT DES YVELINES, COMMUNE DE

SAINT-HILARION

1^{re} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

NOTICE DE PRÉSENTATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 juillet 2013

1^{re} modification de droit commun du PLU lancée
par arrêté du maire le 7 mars 2023

**1^{re} modification de droit commun du PLU
approuvée le 16 janvier 2024**

1^{re} modification simplifiée du PLU lancée par arrêté
du maire le XXXX 2024

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du XXX 2024
approuvant
la 1^{re} modification simplifiée
du plan local d'urbanisme
de la commune de Saint-
Hilarion

Le Maire,

Date : **30 octobre 2024**
Phase : **NOTIFICATION N°2 AUX PPA**

N° de pièce : **1.3**

SOMMAIRE

1/ PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE	3
2/ CONTENU DE LA MODIFICATION	7
3/COMPATIBILITÉ DE LA RÉVISION AVEC LES DOCUMENTS SU- PRA-COMMUNAUX	17
4/INCIDENCES DE LA RÉVISION SUR L'ENVIRONNEMENT	21

1 / PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

La présente modification simplifiée du PLU est amorcée par une volonté territoriale de développer l'unique activité commerciale située le long de la RD 906. L'enseigne souhaite aujourd'hui renouveler et pérenniser son foncier impliquant un ajustement des règles d'urbanisme. En effet, le site est situé en zone UB, zone urbaine de bâti récent, dont les règles ont été forgées autour du développement du tissu résidentiel incompatible en conséquence avec l'évolution d'une unité commerciale. L'enseigne située sur le territoire depuis le début des années 2000 est aujourd'hui génératrice d'emploi pour la commune. Elle rayonne sur le bassin d'Epernon et apporte une offre commerciale complémentaire vis-à-vis des commerces de proximité.

2 – PRÉSENTATION DE LA PROCÉDURE

1) PROCÉDURE ANTÉRIEURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Hilarion a été approuvé **le 5 juillet 2013**. La procédure de modification de droit commun a été approuvée le **16 janvier 2024**.

La procédure de modification simplifiée a été prescrite par arrêté le **16 juillet 2024** et poursuit les objets suivants :

- Faire évoluer les règles de la zone Ub afin de revoir l'emprise au sol des constructions (article 9) ;
- Faire évoluer les règles d'aspect extérieur des constructions des zones Ub et Uc (article 11) ;
- Faire évoluer les règles des zones Ua et Ub en matière d'espace libre (article 13) ;
- Supprimer les règles de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) des zones Ua, Ub et Uc (article 14).

2) LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Article L153-31 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations

et d'actions.

Justification

La présente modification a pour objet de modifier le règlement écrit.

Article L153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Justification

Les évolutions induites ne concernent aucun des cas évoqués dans cet article du code de l'urbanisme.

Article L153-45 du code de l'urbanisme

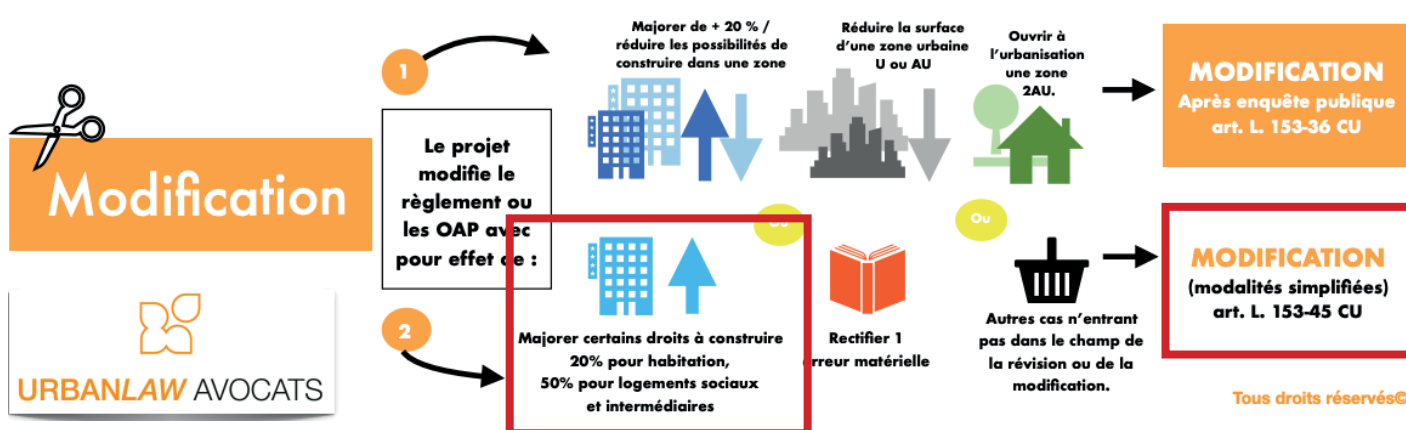
La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Justification

Les évolutions induites auront uniquement pour objet de majorer les droits à construire à hauteur de 20% maximum conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme. elles peuvent donc faire l'objet d'une modification simplifiée.



3) COMPATIBILITÉ AVEC LE PADD APPROUVÉ EN 2013

Le PADD du PLU de Saint-Hilarion constitue la pierre angulaire du projet communal.

La modification simplifiée doit être menée en continuité des objectifs de 2013 et doit pouvoir s'inscrire dans ce document.

Le PADD est ici rythmé par quatre grandes orientations dont certaines concernent la présente procédure :

1. CONFORTER LE DÉVELOPPEMENT DURABLE ;

La modification simplifiée n'a pas d'impact sur cet objectif du PADD.

2. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DÉMOGRAPHIQUE ;

Le PADD rappelle ici que le souhait à court terme de la commune est bien d'inscrire son développement dans les limites de la trame existante. La modification ne remet pas en question cette orientation puisque :

- Elle permettra de renouveler une activité commerciale existante sur un terrain d'ores et déjà artificialisé ;
- Plus généralement, elle prône une densification du tissu bâti en augmentant les emprises au sol autorisées dans la zone urbaine, la moins dense, la zone Ub.

3. RENFORCER LA MIXITÉ DES USAGES ET DES POPULATIONS AFIN DE TENDRE À UN ÉQUILIBRE SOCIAL ;

La modification simplifiée n'a pas d'impact sur cet objectif du PADD.

4. ACCOMPAGNER DURABLEMENT LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE LOCALE

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. Le PADD prône le développement local. En favorisant le renouvellement du site commercial situé le long de la RD 906, la modification simplifiée est compatible avec le PADD.

La modification simplifiée est compatible avec les grandes orientations du PADD.

2/ CONTENU DE LA MODIFICATION

SOMMAIRE DES ÉVOLUTIONS

Ub9, l'emprise au sol de la zone Ub passe de 20% à 30% et à 35% pour les destinations principales d'artisanat et de commerce de détail,

Ub 11, les toitures-terrasses sont autorisées pour les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail,

Ub 11 et Uc11, évolutions des règles de clôture

Ub13, le ratio d'espace paysager évolue pour passer de 30% à 20%

Ub13 et Ua13, les espaces paysagers sont dorénavant définis afin d'intégrer les revêtements perméables,

Ua14, Ub14 et Uc14 : La règle de COS est supprimée,

Le présent additif sera joint au rapport de présentation.

En **rouge**, les ajouts/évolutions/suppressions apportés au règlement écrit dans le cadre de la modification du PLU de Saint-Hilarion. Les justifications sont apportées au fur et à mesure.

LES AJUSTEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT ÉCRIT

1. L'emprise au sol de la zone Ub (Ub9) passe de 20 à 30% et 35% pour les destinations principales d'artisanat et de commerce de détail.
- Les emprises au sol de la zone Ub sont de manière générale, augmentées et la destination d'artisanat et de commerce de détail fait l'objet d'une règle particulière.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE	RÈGLEMENT APRES MODIFICATION SIMPLIFIÉE
L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale du terrain. Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faitage ne doivent pas dépasser 10 m ² d'emprise au sol.	L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% 30% — de la superficie totale du terrain. Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faitage ne doivent pas dépasser 10 m ² d'emprise au sol.
	<u>Constructions à destination principale d'artisanat et de commerce de détail :</u> L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35% de la superficie totale du terrain.

JUSTIFICATIONS

La scission entre la destination d'artisanat et de commerce de détail et les autres destinations, est motivée par la nécessité de permettre l'évolution de l'actuelle unité commerciale située le long de la RD 906. Cette activité économique de type hypermarché souhaite générer un renouvellement total de son site afin de répondre aux nouvelles exigences de la loi (désartificialisation des sols, développement des énergies renouvelables, etc.), mais également face à une demande croissante des consommateurs.

L'écriture actuelle de la zone UB a été pensée pour le développement de l'habitat résidentielle. Ces dispositions particulières ne répondent pas ou partiellement aux besoins afférant aux bons développements des activités économiques.

Ainsi le passage de 20% à 35% pour la destination d'artisanat et de commerce de détail rendra le projet de développement de l'hypermarché réalisable.

La superficie de la parcelle est d'environ 5 150 m² et la surface actuelle du bâtiment de 1 300 m². Après démolition du site et en partant sur une hypothèse d'emprise au sol autorisée de 20%, le porteur de projet serait autorisé à construire un nouveau bâtiment d'environ 1 000 m². Cette nouvelle superficie est donc moindre que celle de l'actuel bâtiment. Le passage à une emprise au sol de 35% autorisera la réalisation d'un bâtiment d'environ 1 800 m². Ces 400 m² supplémentaires sont aujourd'hui indispensables pour permettre un développement efficient du site.

Le passage de l'emprise au sol autorisée de 20% à 30% sur le reste de la zone, est motivé par la nécessité d'harmoniser les règles de la zone Ub avec la zone Ua (non réglementée) et la zone Uc (40% d'emprise au sol). L'objectif est double :

- une mise en cohérence entre les zones résidentielles tout en respectant la réalité de terrain ;
- contribuer à l'effort de densification des milieux bâtis.

2. Autoriser les toitures-terrasses pour les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail.

- Les toitures-terrasses sont dorénavant autorisées sans limite d'emprise pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT

RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE	RÈGLEMENT APRES MODIFICATION SIMPLIFIÉE
/	<u>Les toitures et les couvertures:</u> [...] <u>Constructions à destination principale d'artisanat et de commerce de détail :</u> Les toitures terrasses de tout type sont autorisées et devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes. Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés aux aménagements de la toiture.

JUSTIFICATIONS

La règle actuelle n'autorise que les toitures à pente ou les toitures-terrasses si leur surface n'excède pas 20% de la surface au sol du bâtiment existant. Cette règle est tout à fait cohérente avec un tissu de type résidentiel. Cependant, pour les constructions commerciales de type hypermarché, la règle dans son écriture actuelle remet totalement en question la faisabilité d'un potentiel renouvellement du site. L'évolution proposée permettra à l'hypermarché de se renouveler en maintenant un aspect de la construction identique au site actuel qui s'insère parfaitement dans son environnement.



3. Évolutions des règles de clôtures en zone Ub11 et Uc11

En zone Ub11, sont dorénavant autorisées, le long des voies et emprises publiques, les haies taillées et constituées d'essences locales.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT EN ZONE UB11

RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE	RÈGLEMENT APRES MODIFICATION SIMPLIFIÉE
<u>Les clôtures :</u> <u>Le long d'une voie ou d'une emprise publique :</u> Les clôtures seront composées soit : <ul style="list-style-type: none">- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 2 m,- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut de 0,80 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.	<u>Les clôtures :</u> <u>Le long d'une voie ou d'une emprise publique :</u> Les clôtures seront composées soit : <ul style="list-style-type: none">- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 2 m,- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut de 0,80 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.- Les haies taillées et constituées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, dont l'ensemble est maintenu à 1,80 m de hauteur maximum ;

JUSTIFICATIONS

Il s'agit ici de diversifier les typologies de clôtures autorisées depuis l'espace public. Cette nouvelle disposition s'applique sur l'entièreté de la zone UB en proposant notamment une typologie de clôture en faveur de la biodiversité et notamment, perméable aux déplacements de la petite faune, et cohérente sur le plan paysager avec un tissu rural.

En zone Ub11, sont dorénavant autorisées, le long des voies et emprises publiques, les haies taillées et constituées d'essences locales.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT EN ZONE UC11

RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE	RÈGLEMENT APRES MODIFICATION SIMPLIFIÉE
<p><u>Les clôtures</u> :</p> <p><u>Le long d'une voie ou d'une emprise publique</u> :</p> <p>Les clôtures seront composées d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 0,60 m,</p>	<p><u>Les clôtures</u> :</p> <p><u>Le long d'une voie ou d'une emprise publique</u> :</p> <p>Les clôtures seront composées d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 0,60 m,</p> <p>Les clôtures seront composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 2 m,- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut de 0,80 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.- Les haies taillées et constituées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, dont l'ensemble est maintenu à 1,80 m de hauteur maximum ;

JUSTIFICATIONS

Il s'agit d'une part de proposer des règles cohérentes et harmonieuses sur l'ensemble du territoire. Les zones UB (zone urbaine de bâti récent) et Uc (zone urbaine du centre bourg) se joutent et les murs de clôture jouent un rôle essentiel dans la création de coutures urbaines. D'autre part, il s'agit également de répondre à une réalité de terrain puisque la grande majorité des constructions en zone Uc ne respectent pas la disposition dans sa rédaction initiale.

4. Ub13, évolution de l'obligation en matière d'espace paysager

En zone Ub13, le ratio d'espace paysager obligatoire passe de 30% à 20%.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT EN ZONE UB11

RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE	RÈGLEMENT APRES MODIFICATION SIMPLIFIÉE
<p>ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement : à cet effet, 30% de la surface du terrain devront être traités en espace paysager.</p>	<p>ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <p>Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement : à cet effet, 30% 20% de la surface du terrain devront être traités en espace paysager.</p>

JUSTIFICATIONS

Cette évolution fonctionne de pair avec l'augmentation de l'emprise au sol. Elle se justifie également par :

- une mise en cohérence entre les zones résidentielles (10% en Ua13 et absence de règle en Uc13) tout en respectant la réalité de terrain ;
- contribuer à l'effort de densification des milieux bâtis.

Avec une emprise au sol autorisée de 30% et des espaces paysagers à hauteur de 20% de la surface du terrain, le porteur de projet disposera également de 50% d'espace non bâti soit maintenu en pleine terre, soit accueillant des aménagements paysagers n'engendrant pas d'emprise au sol.

5. Ub13 et Ua13, définition des « espaces paysagers »

En zones Ua13 et Ub13, sont dorénavant définis les espaces paysagers.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT EN ZONE UB11

RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE	RÈGLEMENT APRES MODIFICATION SIMPLIFIÉE
ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS /	ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS Sont définis comme espace paysager les espaces de pleine terre ainsi que l'ensemble des traitements de surface en matériaux perméables et permettant l'infiltration des eaux y compris sur les espaces de stationnement.

JUSTIFICATIONS

Dans sa rédaction initiale, le règlement écrit précise simplement que les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager. Ainsi, il pouvait être entendu que des espaces non construits, mais traités en matériaux imperméables soient autorisés dans la mesure où ils étaient paysagers. L'apport de cette définition permet d'apporter des précisions sur la nature du sol devant être paysager : soit en pleine terre, soit en matériaux perméables.

6. Ua14, Ub14 et Uc14, suppression du coefficient d'occupation du sol (COS)

En zones Ua14, Ub14 et Uc14, la règle relative au COS est supprimée

EXTRAIT DU RÈGLEMENT ÉCRIT EN ZONE UB11

RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION SIMPLIFIÉE	RÈGLEMENT APRES MODIFICATION SIMPLIFIÉE
ARTICLE XX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Ua14 : Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60. Ub14 : Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40. Uc14 : Article non réglementé	ARTICLE XX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Ua14 : Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60. Ub14 : Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40. Uc14 : Article non réglementé

JUSTIFICATIONS

Évolution de forme, les règles relatives au COS n'existent plus.

3 / COMPATIBILITÉ DE LA RÉVISION AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

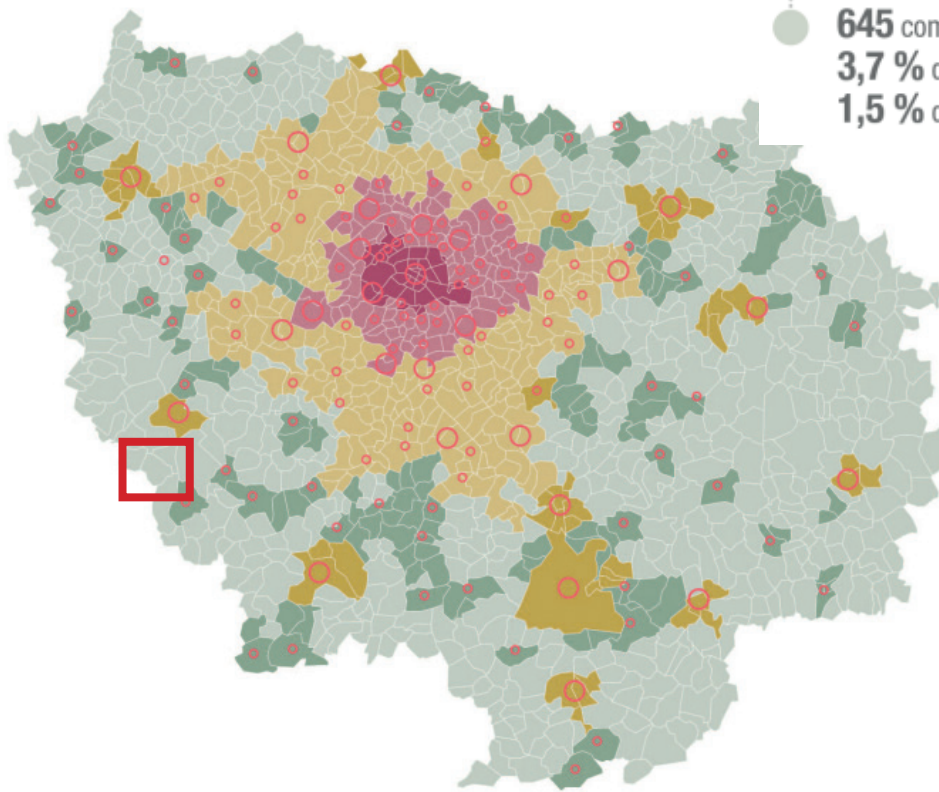
Les évolutions pressenties dans le cadre de la modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune consommation d'espace. L'objectif est ici de faciliter l'intensification du tissu bâti existant en permettant notamment aux activités économiques en place de se développer.

Le territoire de Saint-Hilarion est inclus dans la CA de Rambouillet dont le SCoT est aujourd'hui en cours de révision. Le SDRIFe (objectifs 2040) est également en cours de révision, son approbation est prévue pour juillet 2024. Au regard de l'avancement des différentes révisions des documents supra, il semble ici pertinent d'étudier cette modification simplifiée au regard du SDRIFe.

Pour rappel, le territoire de Saint-Hilarion est identifié dans le SDRIFe 2040 comme une commune rurale. A ce titre, plusieurs objectifs de densification doivent être respectés :

- OR 57 : Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040.
- OR 77 : Le développement urbain doit se faire prioritairement par l'intensification des espaces urbains existants. Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation,

L'Île-de-France, des espaces aux enjeux différe



Les communes rurales, piliers de la résilience régionale

Accompagner l'adaptation des pratiques agricoles pour favoriser la biodiversité, la fonctionnalité des sols et la résilience régionale

Préserver les cadres de vie ruraux et développer les solutions innovantes (tiers lieux, services mobiles, etc.) permettant d'améliorer l'accès à l'emploi, aux commerces et aux services

Ancrer les espaces ruraux dans l'économie régionale par la valorisation des ressources naturelles (alimentation, matériaux, énergie, etc.) et paysagères (tourisme vert)

Développer de nouvelles offres de transport (bus express, covoiturage, navettes autonomes)

645 communes
3,7 % de la population francilienne
1,5 % des emplois

Parmi les nombreuses orientations réglementaires portées par le SDRIFe, celles pouvant être citées comme liées à la modification simplifiée sont :

<p style="text-align: center;">Fascicule n° 3 Orientations réglementaires du SDRIFe</p>	<p style="text-align: center;">Modification simplifiée n°1 du PLU</p>
<p>De manière générale, la modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Hilarion n'aura aucune incidence sur le rapport de compatibilité du PLU avec le SDRIFe approuvé le 11 septembre 2024. Les sous objectifs découlant de l'orientation réglementaire 3.1 Intensifier le renouvellement urbain, peuvent être explicités :</p> <p>ORIENTATION - DÉVELOPPER L'OFFRE RÉSIDENIELLE, PRIORITAIREMENT DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT</p> <p>OR 57 : Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040.</p>	<p>La modification simplifiée aura un impact positif sur la densification à travers l'augmentation des règles d'emprise au sol.</p> <p>Cette évolution contribue à augmenter le droit à construire en zone urbaine, notamment en favorisant la constructibilité sur les espaces ouverts artificialisés (MOS 2021) ou sur des espaces artificialisés mais non bâtis, sans porter atteinte aux espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF).</p> <p>Il faut par ailleurs noter que la collectivité ne prévoit plus d'urbanisation en extension.</p>
<p>ORIENTATION - DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI</p> <p>OR 109 La requalification et l'intensification des sites commerciaux existants, y compris s'agissant de sites non cartographiés, doit être privilégiée à toute nouvelle extension urbaine pour du développement commercial.</p>	<p>La modification simplifiée est également motivée par l'opportunité de développement de l'hypermarché situé le long de la Rd 906. En effet, elle permettra à un site commercial existant de se renouveler et de se pérenniser sur le territoire.</p>

4 / INCIDENCES DE LA
RÉVISION SUR
L'ENVIRONNEMENT
AUTO-EVALUATION

AUTO-EVALUATION : IMPACT DU PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Saint Hilarion, de par sa position géographique intermédiaire entre la forêt d'Yveline et le plateau beauceron, est marquée par un paysage mixte : un massif forestier au cœur de la vallée et un plateau agricole au nord et au sud du territoire

Il existe sur le territoire de Saint-Hilarion une zone naturelle d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques de type I, c'est-à-dire qu'elle couvre un secteur de grand intérêt biologique ou écologique. La ZNIEFF « Mares et landes humides du bois de Batonceau » couvre une superficie de 353 hectares dont 8 hectares sont situés au sud-est de la commune. La modification du PLU ne porte pas atteinte à cet espace situé en zone N et en Espace Boisé Classé (EBC) dans le PLU.

En tout état de cause, les évolutions induites par la modification simplifiée ne concernent aucunement les espaces naturels, agricoles ou forestiers. Seules les zones urbaines et principalement la zone UB, sont concernées. La présente partie reprend donc l'ensemble des évolutions apportées au PLU et identifie les potentiels impacts sur l'environnement.

LES ÉVOLUTIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

L'emprise au sol de la zone Ub (Ub9) passe de 20 à 30% et 35% pour les destinations principales d'artisanat et de commerce de détail,

RÈGLEMENT APRES MODIFICATION SIMPLIFIÉE	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20%30% de la superficie totale du terrain. Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 4 m au faitage ne doivent pas dépasser 10 m² d'emprise au sol.</p> <p><u>Constructions à destination principale d'artisanat et de commerce de détail :</u> L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 35% de la superficie totale du terrain.</p>	<p>Aucun</p> <p>En zone Ub, l'emprise au sol pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail passe de 20 à 35 % et de 20 à 30 % pour l'ensemble des autres destinations, soit une augmentation respective de 15 et 10 %.</p> <p>L'augmentation de l'emprise au sol en zone urbaine permettra d'intensifier le tissu bâti soit :</p> <ul style="list-style-type: none">• par l'urbanisation d'espace artificialisé non bâti ;• par l'urbanisation d'espace ouvert artificialisé (type jardin). <p>L'objectif est ici de favoriser l'intensification des espaces urbanisés et déjà artificialisés. Pour rappel, le territoire de Saint-Hilarion préserve ses espaces NAF et ne prévoit plus d'urbanisation en extension du périmètre urbain.</p> <p>Concernant plus spécifiquement l'hypermarché situé sur la RD 906, le porteur de projet souhaite revoir totalement la configuration du site. L'agrandissement du site sera accompagné d'une desimpermeabilisation des espaces artificialisés (parking notamment). En ce sens, l'impact sur l'environnement sera positif.</p>

Autoriser les toitures-terrasses pour les constructions à destination d'artisanat et de commerces de détail,

RÈGLEMENT APRES MODIFICATION SIMPLIFIÉE	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
<p><u>Les toitures et les couvertures:</u> [...] <u>Constructions à destination principale d'artisanat et de commerce de détail :</u> Les toitures terrasses de tout type sont autorisées et devront être traitées avec autant de soin que les façades. Les étanchéités des toitures terrasses ne pourront être laissées apparentes. Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés aux aménagements de la toiture.</p>	<p>Aucun</p> <p>Il s'agit d'une règle modifiant l'aspect des toitures des constructions à destination principale d'artisanat et de commerce de détail. L'impact sur l'environnement sera nul.</p> <p>Sur le plan paysager, l'impact sera minime puisque des constructions disposant de ces gabarits existent déjà sur le territoire.</p>

Évolutions des règles de clôtures en zone Ub11 et Uc11

RÈGLEMENT APRES MODIFICATION SIMPLIFIÉE	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
<p><u>Les clôtures :</u></p> <p>EN ZONE UB11 <u>Le long d'une voie ou d'une emprise publique :</u> Les clôtures seront composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 2 m,- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut de 0,80 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.- Les haies taillées et constituées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, dont l'ensemble est maintenu à 1,80 m de hauteur maximum ;- <p>EN ZONE UC11 Les clôtures seront composées d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 0,60 m, Les clôtures seront composées soit :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'un mur en maçonnerie pleine et enduite d'une hauteur maximale de 2 m,- d'une clôture à claire-voie (mur-bahut de 0,80 m de hauteur surmonté ou non de lisses ou de barreaudage) doublées ou non de haies vives, l'ensemble maintenu à 1,8 m de hauteur maximum.- Les haies taillées et constituées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, dont l'ensemble est maintenu à 1,80 m de hauteur maximum ;	<p>Positif</p> <p>La diversification des clôtures autorisées le long des emprises publiques, en autorisant les haies taillées et constituées d'essences locales permettra :</p> <ul style="list-style-type: none">• de favoriser les déplacements de la petite faune en milieu urbain. En effet, ces clôtures ouvrent les perméabilités entre les unités foncières et permettent à la faune d'atteindre plus aisément les cœurs d'îlots ;• de développer la végétation et plus précisément, les linéaires végétalisés en milieu urbain.

Ub13, évolution de l'obligation en matière d'espace paysager

RÈGLEMENT APRES MODIFICATION SIMPLIFIÉE

IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement : à cet effet, ~~30%~~ 20% de la surface du terrain devront être traités en espace paysager.

Faible

La diminution des espaces paysagers aura un impact négligeable sur l'environnement, car pour rappel :

1. ces espaces paysagers étaient définis comme libres de construction ce qui n'incluait pas les aménagements légers ou les traitements de sols
2. 50% de l'emprise de la parcelle ne pourra pas accueillir de construction générant de l'emprise au sol.

Cette évolution participe également à l'effort de densification.

Ub13 et Ua13, définition des « espaces paysagers »

ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sont définis comme espace paysager les espaces de pleine terre ainsi que l'ensemble des traitements de surface en matériaux perméables et permettant l'infiltration des eaux y compris sur les espaces de stationnement.

Aucun

Dans sa rédaction initiale, le règlement écrit précise simplement que les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager. Ainsi, il pouvait être entendu que des espaces non construits mais traités en matériaux imperméables soient autorisés dans la mesure où ils étaient paysagers. L'apport de cette définition permet d'apporter des précisions sur la nature du sol devant être paysagers : soit en pleine terre, soit en matériaux perméables.

Ua14, Ub14 et Uc14, suppression du coefficient d'occupation du sol (COS)

~~ARTICLE XX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL~~

~~Ua14 : Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.60.
Ub14 : Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0.40.
Uc14 : Article non réglementé~~

Aucun

Évolution de forme

