



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme
de Saint-Hilaire (91)
à l'occasion de son élaboration**

N°MRAe APPIF-2024-060
du 5/06/2024

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Hilaire (91), arrêté par la commune le 16 février 2024, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Le projet de PLU, qui fait suite à une version initiale arrêtée en octobre 2021 ayant fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 24 février 2022, vise une population de 481 habitants en 2035, alors que la population s'est stabilisée autour de 400 sur la période 2014-2020. Il rend possible la réalisation d'une quarantaine de logements d'ici 2035. Il prévoit notamment :

- la création de deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, « les terrasses du Prieuré » et « la Gare », ainsi qu'une OAP thématique, « Trame verte et trame bleue » ;
- des évolutions des règlements graphique et écrit par rapport à l'ancien plan d'occupation des sols de la commune, devenu caduc, avec une augmentation de la zone agricole au détriment de la zone naturelle et forestière, et la suppression des zones à urbaniser.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- les risques naturels ;
- la gestion des eaux usées ;
- le risque de pollution des sols ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les documents de planifications existants avec le PGRI du bassin Seine-Normandie, le SAGE Nappe de Beauce et le SDAGE Seine Normandie 2022-2027 ;
- mettre à jour la cartographie des risques d'inondation et de retrait-gonflement des argiles sur le territoire communal et intégrer ces risques dans le règlement écrit et dans le document relatif à l'OAP de la Gare ;
- de justifier la capacité de la station d'épuration de Chalo-Saint-Mars/Saint-Hilaire à accueillir des flux supplémentaires par une vérification de sa performance d'assainissement ;
- réaliser une étude de la pollution des sols sur l'OAP de la gare afin de justifier l'implantation de logements et de garantir l'absence de risque sanitaire pour les futures populations ;
- mettre à jour le règlement graphique, conformément au diagnostic zones humides fourni en annexe du PLU, de réaliser une étude des zones humides et des inventaires faune/flore au niveau des OAP prévues afin de proposer des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation suffisamment précises et dès le stade du PLU pour préserver les milieux naturels et la biodiversité en présence.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis. La liste des sigles présents dans cet avis est située page 6.

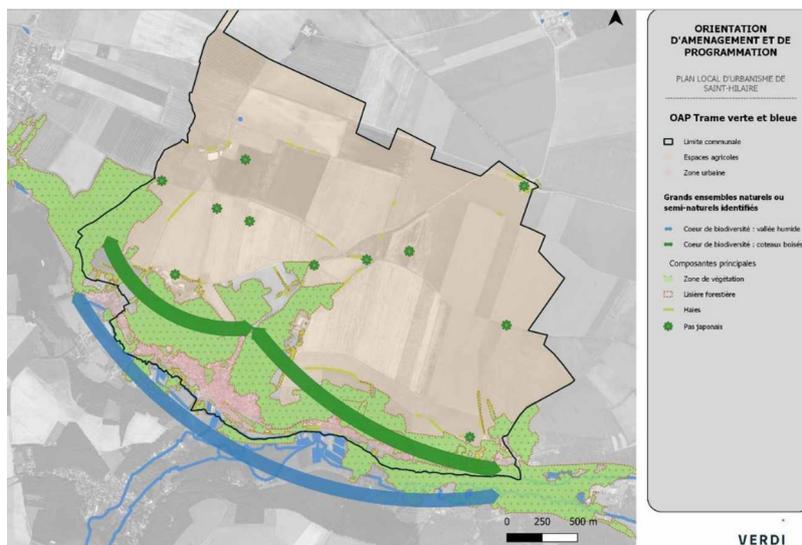
Il est rappelé au maire de Saint-Hilaire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.



Situation et périmètre de l'OAP « Les terrasses du Prieuré » (source : OAP).



OAP graphique de la gare (source : OAP).



OAP Trame verte et bleue (source : OAP).

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	6
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte communal.....	7
1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	11
1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	11
2. L'évaluation environnementale.....	12
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	14
3.1. Les risques naturels.....	14
3.2. La gestion des eaux usées.....	14
3.3. Le risque de pollution des sols.....	15
3.4. Les milieux naturels et la biodiversité.....	15
3.5. Le paysage.....	18
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	18
ANNEXE.....	19
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	20

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Saint-Hilaire (91) pour rendre un avis sur son projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté par délibération du conseil municipal du 16 février 2024, et sur son rapport de présentation.

Le PLU de Saint-Hilaire est soumis, à l'occasion de son élaboration, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 5 mars 2024.

Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 22 mars 2024. Sa réponse du 10 avril 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 5 juin 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Saint-Hilaire à l'occasion de son élaboration.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

Basias	Base de données des anciens sites industriels et activités de services
Drieat	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports
ERC	Éviter, réduire, compenser
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durable
PDUIF	Plan de déplacements urbains d'Île-de-France
PGRI	Plan de gestion des risques d'inondation
PLU	Plan local d'urbanisme
Pos	Plan d'occupation des sols
PPRI	Plan de prévention des risques d'inondation
RNU	Règlement national d'urbanisme
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
SIARJA	Syndicat de la rivière La Juine et de ses affluents
SRCAE	Schéma régional climat air énergie
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte communal

Situé dans le sud-ouest du département de l'Essonne (91), la commune de Saint-Hilaire accueille 408 habitants (Insee 2020) et s'étend sur environ 680 hectares. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Étampois Sud-Essonne, qui regroupe 37 communes et comprend 55 281 habitants (Insee 2020). Les communes limitrophes de Saint-Hilaire sont : Chalo-Saint-Mars, Boutervilliers, Boissy-le-Sec, Brières-les-Scellés et Étampes.

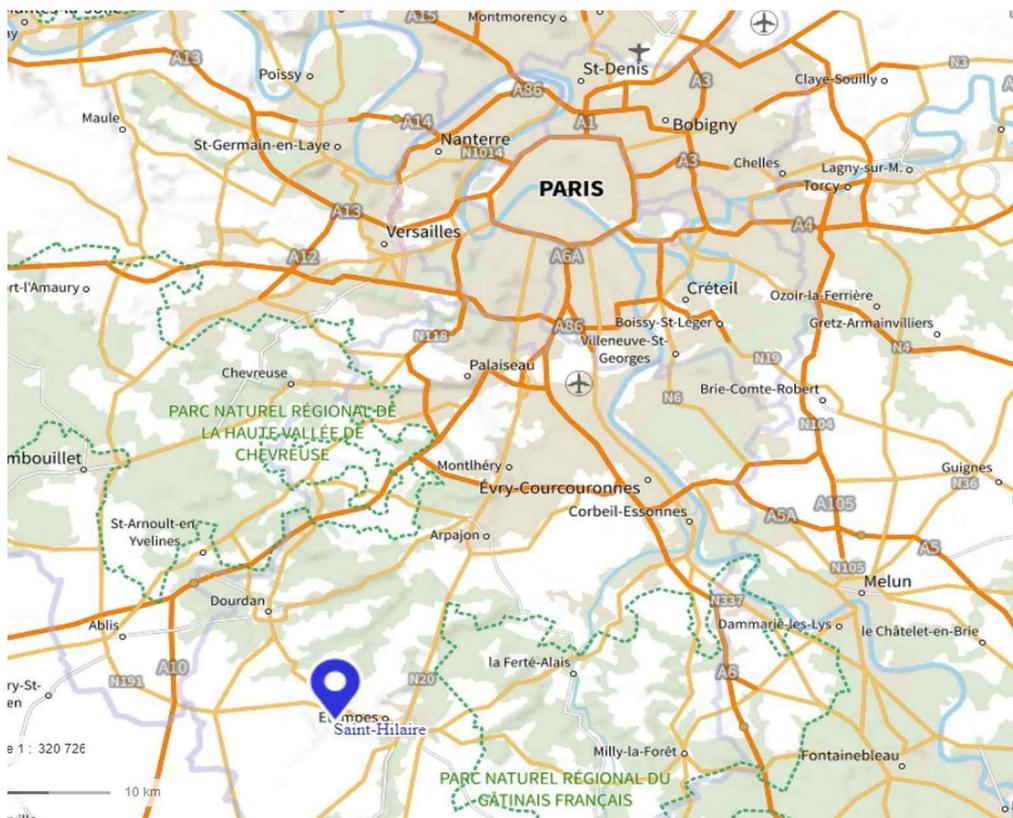


Figure 1: Localisation de la commune de Saint-Hilaire (source: Géoportail).

Saint-Hilaire est une commune rurale composée majoritairement d'espaces agricoles (76,2 %), ainsi que d'espaces naturels boisés (17,5 %), et urbanisés sur environ 6,3 % du territoire (Mos 2017). Le territoire communal est traversé par les deux routes départementales (RD) 821 (Chartres-Pont-de-Braye) et 191 (Corbeil Essonnes-Authon-La Plaine).

La commune est majoritairement composée d'espaces non artificialisés et abrite donc des espèces faunistiques et floristiques d'intérêt et des zones humides. Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff)² de type 1 « Pelouses d'Étampes à Saint-Hilaire » (22,88 hectares) est présente sur le territoire, ainsi qu'une Znieff de type 2 « vallée de la Chalouette et ses affluents ». D'autres sites remarquables sont identifiés

2 Les Znieff ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : celles de type 1, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; celles de type 2, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

comme les « coteaux de Pierrefitte », classés en espaces naturels sensibles (ENS) ou encore le « Géosite de Pierrefitte », faisant partie de la réserve naturelle des sites géologiques de l'Essonne.

L'élaboration du PLU de Saint-Hilaire a été prescrite par délibération du conseil municipal du 16 avril 2012.

Un premier projet de PLU, arrêté en décembre 2016, a été abandonné en raison de l'avis défavorable du commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête publique. Un deuxième projet, arrêté en octobre 2021, a été annulé par le conseil municipal en janvier 2022 du fait de l'absence d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Cette deuxième version du projet de PLU de Saint-Hilaire a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'Autorité environnementale ayant conclu, aux termes de la décision [n° MRAe IDF-2021-6166](#) du 16 avril 2021, à la nécessité d'en réaliser une évaluation environnementale. Un avis de l'Autorité environnementale [n° MRAe APPIF-2022-010 du 24 février 2022](#) a été rendu sur ce projet de PLU à la suite de cette décision.

C'est ainsi une troisième version du projet de PLU, arrêtée par délibération du conseil municipal du 16 février 2024, qui fait l'objet du présent avis de l'Autorité environnementale.

Compte-tenu de la caducité³ de son ancien plan d'occupation des sols (Pos) à partir du 27 mars 2017, la commune est actuellement régie par le règlement national d'urbanisme (RNU).

1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

■ Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le PADD se construit autour de huit objectifs, qui sont :

- « un rythme de croissance adapté au statut de village et à la capacité des équipements »,
- « un objectif de logements réaliste et respectueux des équilibres du territoire »,
- « un développement urbain qui puise dans la résilience de l'enveloppe agglomérée principale », « le choix d'une enveloppe foncière raisonnée et vertueuse »,
- « l'affirmation d'une économie locale traditionnelle »,
- « un PLU qui vise à protéger, à améliorer la Trame Verte et Bleue, les continuités écologiques et à préserver les espaces de nature en ville »,
- « un PLU qui insuffle une dynamique architecturale pour une cohérence générale du village »
- « un PLU qui améliore et sécurise les déplacements » (pages 3 à 6 du PADD) ;
- et un objectif de développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine constituée, sans consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (p. 4).

L'Autorité environnementale relève que le rapport de présentation présente et justifie deux objectifs du PADD qui ne correspondent pas à ceux énumérés dans le PADD de la présente version du projet de PLU, mais à celui du projet de PLU ayant fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale le 24 février 2022 (page 14 à 16).

(1) L'Autorité environnementale recommande de mettre à jour les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable dans le rapport de présentation.

La commune s'est fixée l'objectif d'atteindre 481 habitants en 2035, soit 73 habitants de plus par rapport à 2020 (croissance démographique de 1,1 % par an, contre 0,5 % sur la période 2014-2020). Elle entend créer une quarantaine de logements à la même échéance, en mobilisant les dents creuses intra-urbaines, afin d'absorber la croissance démographique et de répondre aux phénomènes de point mort et du desserrement des ménages.⁴

3 La caducité des plans d'occupation des sols a été une des conséquences de l'application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi Alur, dont les dispositions ont été codifiées dans les articles L. 174-1 et suivants du code de l'urbanisme.

4 Le « point mort » correspond au nombre de logements nécessaires afin de garantir une stabilité du niveau démographique et celui-ci doit donc prendre en compte le phénomène de desserrement, qui correspond à la prise en compte de la diminution de la taille moyenne des ménages et donc l'augmentation du nombre de logements nécessaires.

■ Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Le projet de PLU prévoit trois orientations d'aménagement et de programmation, dont deux sectorielles — « les terrasses du Prieuré » et « la gare » — et une thématique — « trame verte et bleue ». L'Autorité environnementale note cette évolution par rapport à la précédente version de PLU soumise à évaluation environnementale qui ne contenait pas d'OAP, ce qui ne répondait pas à l'obligation imposée par l'article L. 151-2 du code de l'urbanisme. Ces OAP sont les suivantes :

➤ OAP sectorielles :

- Le secteur d'OAP « Les terrasses du Prieuré » est une dent creuse située dans une zone urbanisée au sud-ouest de la commune, à proximité d'une école élémentaire et directement reliée à la route départementale RD 821. Il représente une emprise totale de 10 799 m² et s'étend sur deux parcelles cadastrales, l'une de nature boisée à l'ouest, et l'autre présentant une topographie en terrasses et partiellement boisée, à l'est. Le site présente une qualité paysagère et environnementale, compte tenu notamment de la forte couverture boisée de la parcelle ouest du Prieuré surplombant le site et de la topographie de la partie est. Il est notamment prévu un programme à vocation d'habitat avec la construction d'un maximum de dix logements (maisons individuelles et jumelées), ainsi que la création de deux voies sur la partie ouest de l'OAP et l'aménagement d'un parc public, prévoyant la conservation de l'état boisé naturel sur la partie est. Des prescriptions architecturales et environnementales sont prévues afin de réduire les atteintes à la qualité du site.

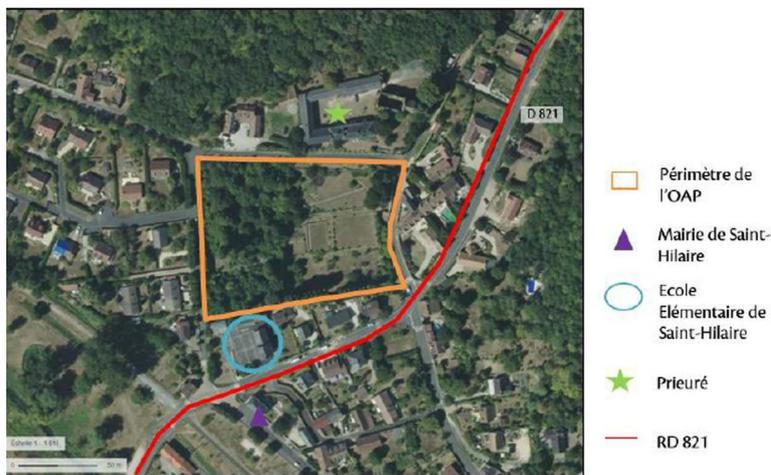


Figure 2: Situation et périmètre de l'OAP « Les terrasses du Prieuré » (source: OAP).



Figure 3: Vue aérienne du secteur de l'OAP « Les terrasses du Prieuré » (source: Géoportail)

- Le secteur d'OAP de la Gare est un site en friche, identifié comme dent creuse d'une emprise de 11 470 m², situé au sud de la commune de Saint Hilaire, à proximité de logements. Il est composé d'une ancienne grange en taule et d'un bâtiment d'habitation qui sont aujourd'hui inoccupés et délabrés, dont la réhabilitation est prévue. Le terrain présente une forte empreinte boisée sur le flanc nord et se situe à proximité du cours d'eau de la Louette et de la voie verte de la Chalouette au sud. Il est notamment prévu la construction de onze logements maximum à l'ouest du terrain, sur la moitié de la parcelle 186, dont l'autre moitié sera dédiée à la réhabilitation des bâtiments existants. L'est du terrain sera dédié à la construction d'un bâtiment communal, qui occupera la moitié de la parcelle 188, l'autre moitié étant préservée dans son état initial naturel.



Figure 4: Situation et périmètre de l'OAP de la Gare (source: OAP)



Figure 5: OAP graphique de la gare (source: OAP)

➤ OAP thématique : OAP Trame verte et bleue

Elle a pour l'objectif d'assurer une gestion et une préservation des richesses écologiques du territoire. En effet, la commune est caractérisée par la présence de boisements et du cours d'eau de la Louette sur la limite sud, qui constituent des réservoirs de biodiversité et permettent une continuité écologique.

Elle est constituée de cinq axes, qui sont :

- « assurer la préservation des espaces protégés »,
- « conforter la trame bleue »,
- « conforter la trame verte »,
- « préserver et assurer la fonctionnalité des couloirs de franchissement »,
- « préserver l'identité paysagère de Saint-Hilaire ».

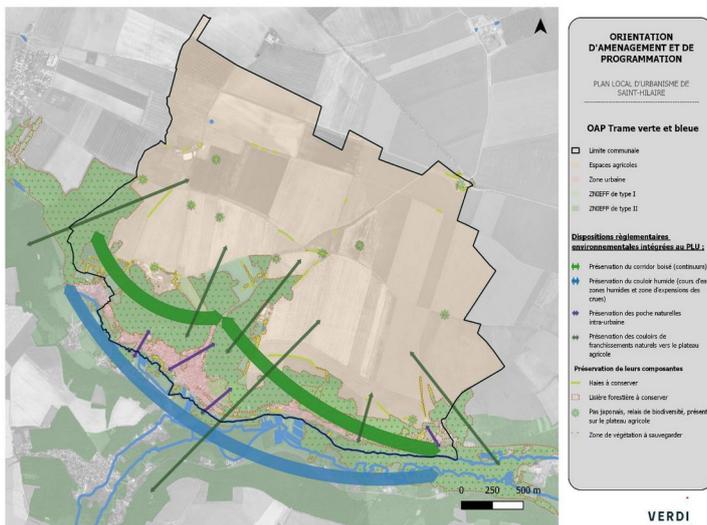


Figure 6: OAP Trame verte et bleue dans son contexte réglementaire communal (source: OAP)

des trames noire et brune.

Le schéma de principe de l'OAP est divisé en quatre cartes distinctes permettant de replacer la trame dans son contexte géographique (carte 1 à la page 29), réglementaire national (carte 2, p. 30) et communal (carte 3 et 4, p. 31-32).

L'Autorité environnementale relève que cette OAP présente des cartes détaillées, mais qui nécessiteraient d'être complétées par une déclinaison fine du SRCE au niveau local sur les milieux humides, les corridors de pelouse calcaire ou encore la biodiversité locale notamment.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter la cartographie de l'OAP « Trame verte et bleue » par une représentation des corridors de pelouse calcaire, des milieux humides, de la biodiversité locale et

■ Règlement graphique et écrit

Le rapport de présentation indique les évolutions du zonage de la commune entre le plan d'occupation des sols élaboré en 1993 et caduc depuis 2017 et l'actuel projet de PLU (page 35). Parmi les principales évolutions apportées au règlement graphique, l'Autorité environnementale relève :

- la diminution de 60,3 ha (soit une diminution d'environ 31%) de la zone naturelle et forestière, au bénéfice de la zone agricole ;
- l'augmentation de 67 ha de la zone agricole, suite au reclassement d'une partie de la zone N et à l'ajout d'une zone agricole protégée ;
- l'augmentation de 0,4 ha de la zone urbaine de la commune, suite à l'intégration d'une parcelle à l'angle de la rue Sainte-Segonde et du chemin des Hautes Terres afin de réaliser un terrain de jeu pour l'école élémentaire ;
- le reclassement de l'ensemble des zones à urbaniser en zones U et N.

Le rapport de présentation justifie le reclassement des secteurs de zone N en zone A du fait de « *la redéfinition des zones agricoles existantes* », ce qui s'entend comme une régularisation du zonage par rapport à ces dernières. Toutefois, il ne permet pas d'identifier les secteurs concernés. Or, ce reclassement permet désormais les constructions nécessaires à l'activité agricole, à l'habitat des exploitants et à la pension équestre, dans ces secteurs actuellement inconstructibles.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser et justifier la redéfinition des périmètres des zones A et N dans le rapport de présentation ;
- analyser les incidences sur l'environnement du reclassement opéré et le cas échéant reconsidérer le classement en zone agricole des secteurs les plus vulnérables d'un point de vue environnemental ;
- à défaut, les assortir des prescriptions réglementaires nécessaires pour prévenir toute dégradation des milieux naturels.

Le règlement écrit fait aussi l'objet de diverses modifications, décrites par secteur dans le rapport de présentation (page 37).

1.3. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Le troisième projet de PLU arrêté reprend les orientations de concertation issues de la délibération du 20 juillet 2012. Trois réunions publiques ont été organisées les 27 juin et 11 juillet 2022 et le 13 février 2023. La délibération précise les principales remarques recueillies et leur éventuelle prise en compte dans le projet de PLU. Les principales remarques concernaient notamment la définition du zonage communal sur les plateaux, l'identification des éléments bâtis protégés, ou encore la prise en compte du potentiel des dents creuses.

Il est précisé que le dernier projet présenté lors de la réunion du 13 février 2023 a reçu « *un accueil favorable de la population* » sans que soit précisé en quoi ces échanges ont fait évoluer le projet.

1.4. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- les risques naturels ;
- la gestion des eaux usées ;
- le risque de pollution des sols ;
- les milieux naturels et la biodiversité ;
- le paysage.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le dossier d'élaboration du PLU de Saint-Hilaire est composé d'un diagnostic socio-économique de la commune (pièce 2), d'un document présentant l'analyse de l'état initial de l'environnement et ses enjeux (pièce 1) et d'un document présentant les choix retenus et leurs incidences sur l'environnement (pièce 3). Le résumé non technique fait l'objet d'un document à part (pièce 8). L'évaluation environnementale répond donc formellement aux obligations prescrites par le code de l'urbanisme (article R.151-3).

L'analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences du document de planification abordent les thématiques environnementales et sanitaires qui concernent la commune. Les incidences sont présentées à l'échelle de chacune des OAP sectorielles. Toutefois, le tableau regroupant les enjeux de l'élaboration du PLU n'inclut pas certains enjeux pourtant relevés dans l'étude de l'état initial de l'environnement, comme les risques d'inondation et de retrait-gonflement des sols argileux. De plus, les mesures proposées sont assez faibles face aux enjeux, ce qui est développé par thématique dans l'analyse de la prise en compte de l'environnement.

Le rapport de présentation comporte un tableau d'indicateurs de suivi (pages 69 et 70), mais ceux-ci ne sont toutefois pas quantifiés et des mesures correctives ne sont pas prévues.

(4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi des effets du PLU sur l'environnement en dotant les indicateurs de modalités de recueil, d'une valeur cible, d'un calendrier et des mesures correctives en cas d'écart par rapport aux objectifs.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU de Saint-Hilaire avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU. Elle doit ensuite présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur la commune.

L'étude de l'articulation du PLU avec les documents de planification existants est présentée dans la justification du projet communal de la page 21 à la page 30. La compatibilité du PLU y est analysée avec :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif), approuvé le 27 décembre 2013 et en cours de révision ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2010-2015, approuvé le 20 novembre 2009 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé le 19 juin 2014 et en cours de révision ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), approuvé le 21 octobre 2013 ;
- le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE), adopté le 14 décembre 2012.

Le rapport de présentation conclut à la compatibilité du projet de PLU avec ces documents.

L'Autorité environnementale relève cependant que le dossier ne prend pas en compte, le plan climat, air, énergie territorial (PCAET) de la communauté d'agglomération Étampois Sud-Essonne, la dernière version du Sdage, approuvé le 23 mars 2022 pour la période 2022-2027, et qu'il ne mentionne ni le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027, ni le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe de Beauce.

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les documents de planifications existants avec le PCAET de la communauté d'agglomération Étampois Sud-Essonne, le PGRI du bassin Seine-Normandie, le Sage Nappe de Beauce et le Sdage Seine Normandie 2022-2027.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation explique les choix retenus, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national. Il doit également exposer les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables, tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du PLU.

Trois scénarii démographiques à l'horizon 2025-2035 sont étudiés (partie 3.1.1 du document de justification des choix (page 4)). Le deuxième, qui est retenu, est fondé sur un taux de croissance de 1,1 % par an, permettant d'atteindre une population de 481 habitants à l'horizon 2035 (plus 73 habitants). Les dernières données de l'Insee sur la commune font pourtant état d'une augmentation plus mesurée avec 0,5 % sur la période 2014-2020 (avec 12 habitants). Ce scénario retenu paraît ainsi surévalué.

En matière d'aménagement, deux scénarii sont présentés (partie 3.1.3 (p. 12)). Le choix s'est porté sur le premier, prévoyant l'optimisation du tissu urbain du centre bourg, avec les deux OAP de la gare et du Prieuré, les hameaux ne faisant pas l'objet d'extensions. La limitation de la consommation d'espace est réalisée par la mobilisation au sein du tissu urbain de huit dents creuses (1,16 hectare), pour environ vingt logements, par la réhabilitation du bâti existant et par la construction de logements dans la friche industrielle du « Silo », jouxtant la gare en centre bourg, pour douze à quinze logements.

Toutefois, l'Autorité environnementale souligne que cette présentation ne répond pas aux attentes de l'évaluation environnementale, dans la mesure où ne sont pas évaluées les incidences éventuelles sur l'environnement et la santé des habitants de chaque scénario envisagé, afin de justifier celui retenu vis-à-vis de ces incidences.

Par ailleurs, la commune est concernée par quinze logements vacants sur un total de 181, soit 8 % du parc immobilier de la commune en 2020 (Insee 2020). Il serait donc nécessaire de prendre en compte le potentiel de mobilisation de ces logements, en augmentation depuis 2014, dans la réponse à apporter au besoin de nouveaux logements.

Enfin, l'enjeu paysager identifié pour le secteur de l'OAP des Terrasses du Prieuré s'ajoute aux enjeux forts de biodiversité. Une justification approfondie du choix de rendre urbanisable ce site reste à présenter, sur la base de l'examen d'autres solutions envisageables de localisation.

(6) L'Autorité environnementale recommande:

- d'évaluer et comparer les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine des évolutions envisagées pour chaque scénario ;**
- de justifier le scénario retenu au regard des dynamiques démographiques constatées sur la période 2014-2020 ;**
- d'évaluer le potentiel de mobilisation des logements ou des locaux vacants sur le territoire communal et d'en tenir compte dans les réponses à apporter aux besoins de logements ;**
- de reconsidérer le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de l'OAP « les Terrasses du Prieuré », compte tenu des enjeux paysagers et de biodiversité importants de ce secteur, sur la base d'un examen approfondi d'autres solutions envisageables.**

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Les risques naturels

■ Le risque inondation

Le dossier mentionne que la commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques inondation (PPRI), mais est traversée par les rivières la Chalouette et son affluent, la Louette. Elle a également fait l'objet de cinq arrêtés de catastrophe naturelle. Il souligne également que la commune est soumise à une forte problématique de ruissellement, en raison d'une absorption insuffisante des sols et des réseaux de drainage (p. 45 de l'état initial). Bien que l'analyse de l'état initial soit assez complète, le risque inondation est considéré comme peu présent et ne constitue pas un enjeu dans l'évaluation environnementale. De ce fait les seules mesures prévues sont le maintien du caractère non constructible et des boisements sur les coteaux (p. 62 de l'EI).

L'Autorité environnementale souligne qu'une partie du territoire de la commune est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe, et notamment le secteur de l'OAP de la gare, ce qui nécessiterait de le mentionner et de le traiter en tant qu'enjeu au sein du dossier. Si l'étude des enjeux des OAP le mentionne, les mesures présentées se limitent à prévoir que « *le projet intégrera des précautions en ce qui concerne la gestion des eaux et de la perméabilisation des sols* » (pièce 3, p. 68) et la cartographie associée n'est pas à jour.

■ Le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux

Le rapport de présentation décrit le risque lié au retrait-gonflement des sols argileux et produit une carte des niveaux d'aléa sur le territoire communal. Ainsi, une partie de la zone urbaine est concernée par un aléa moyen et la commune est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs validé le 18 septembre 2008, pour ce risque (page 46). Cependant, tout comme le risque inondation, le risque lié au retrait-gonflement des argiles n'est pas considéré comme un enjeu de l'état initial de l'environnement.

L'Autorité environnementale souligne que la cartographie des niveaux d'aléa n'est pas à jour et que la zone UB est notamment concernée par un aléa moyen à fort. De plus, les secteurs des OAP des Terrasses du Prieuré et de la gare se situent respectivement en zone d'aléa fort et moyen, ce qui nécessite des dispositions relatives à ce risque. La seule mesure prévue pour ces OAP est la même que pour le risque d'inondation, c'est-à-dire des précautions relatives à la gestion des eaux et à la perméabilisation des sols. Un rappel des dispositions applicables au titre du code de l'habitation et de la construction en la matière serait à prévoir.

(7) L'Autorité environnementale recommande de:

- mettre à jour la cartographie des risques liés à l'inondation et au retrait-gonflement des sols argileux sur le territoire de la commune dans la présentation de l'état initial de l'environnement ;
- mieux mettre en évidence l'existence de ces risques dans le règlement écrit et dans le document relatif aux OAP de « la Gare » et « des Terrasses du Prieuré », en présentant le niveau de risque et en rappelant les dispositions constructives applicables en la matière.

3.2. La gestion des eaux usées

Le dossier ne démontre pas la capacité du réseau d'assainissement à répondre à l'augmentation de la population. Il est écrit que « *la commune de Saint-Hilaire est relié dans sa quasi-totalité au réseau d'assainissement collectif et que la station de Chalo-Saint-Mars/Saint-Hilaire a une capacité de « 1 100 équivalent-habitants », permettant de conclure que « l'augmentation de la population ne devrait pas générer une surcharge de l'équipement »* (p. 64 du RP).

L'Autorité environnementale relève que la station de Chalo-Saint-Mars/Saint-Hilaire a été jugée non-conforme en performance sur la période 2019 - 2022, ce dont le dossier ne fait pas mention. Le rapport de présentation doit donc être mis à jour et complété afin de justifier la capacité de cette station à accueillir des flux supplémentaires.

(8) L'Autorité environnementale recommande de justifier la capacité de la station d'épuration de Chalo-Saint-Mars/Saint-Hilaire à accueillir des flux supplémentaires par une vérification de sa performance d'assainissement.

L'Autorité environnementale attire également l'attention sur la localisation de l'OAP de la gare à moins de 100 mètres de la station d'épuration de Saint-Hilaire. Le rapport de présentation doit donc justifier l'implantation d'habitations et d'établissements recevant du public à cet endroit, et démontrer l'absence de nuisances olfactives et sonores pour les éventuels futurs habitants et usagers. L'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, impose en effet une distance minimale de cent mètres des habitations et des bâtiments recevant du public avec les stations de traitement des eaux usées.

(9) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'implantation des habitations et établissement recevant du public dans le secteur de l'OAP de la gare, vis-à-vis des nuisances potentielles de la station d'épuration de Saint-Hilaire, située à moins de 100 mètres.

3.3. Le risque de pollution des sols

Le dossier mentionne dans l'analyse de l'état initial de l'environnement, la présence d'un site Basias (coopérative agricole) au niveau du chemin latéral de la gare de Saint-Hilaire (p.50 de l'EI), et donc à proximité du secteur de l'OAP de la Gare.

Cependant, le rapport de présentation ne considère pas le risque lié à cette proximité comme un enjeu pour le PLU, et ne prévoit pas de mesure garantissant l'absence de risque sanitaire pour les futurs habitants.

L'Autorité environnementale rappelle que pour tout projet de constructions, le pétitionnaire doit s'assurer de la compatibilité des sols avec l'usage projeté. L'OAP « Gare » doit donc mentionner l'existence de ce site susceptible d'être pollué et prévoir une étude de l'état des sols préalablement à la construction de logements.

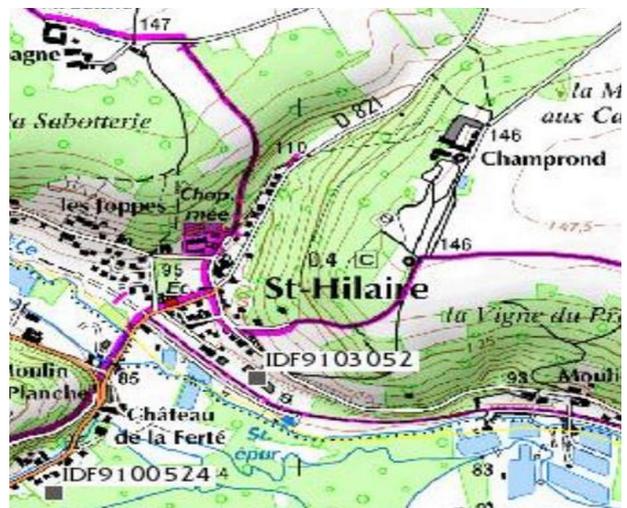


Figure 7: Carte des sites Basias sur le territoire communal (source: étude de l'état initial de l'environnement, p. 50)

(10) L'Autorité environnementale recommande d'imposer la réalisation d'une étude de la pollution des sols sur l'OAP « Gare » afin de justifier l'implantation de logements et d'apporter des mesures garantissant l'absence de risque sanitaire pour les futures populations.

3.4. Les milieux naturels et la biodiversité

■ Zones humides

La commune de Saint-Hilaire est concernée par de nombreuses zones potentiellement humides, identifiées principalement au sud du territoire. Le rapport de présentation contient une cartographie des zones potentiellement humides et précise qu'avant « tous travaux devront donc être réalisées les études nécessaires afin de lever l'incertitude quant à la présence d'une zone humide sur ces secteurs » (page 25 de l'EI). Un diagnostic des zones humides du Syndicat mixte pour l'Aménagement & l'entretien de la Rivière la Juine et de ses Affluents (SIARJA) est fourni en annexe du PLU, mais certaines mares identifiées ne figurent pas sur le règlement graphique, ce qui nécessiterait sa mise à jour.

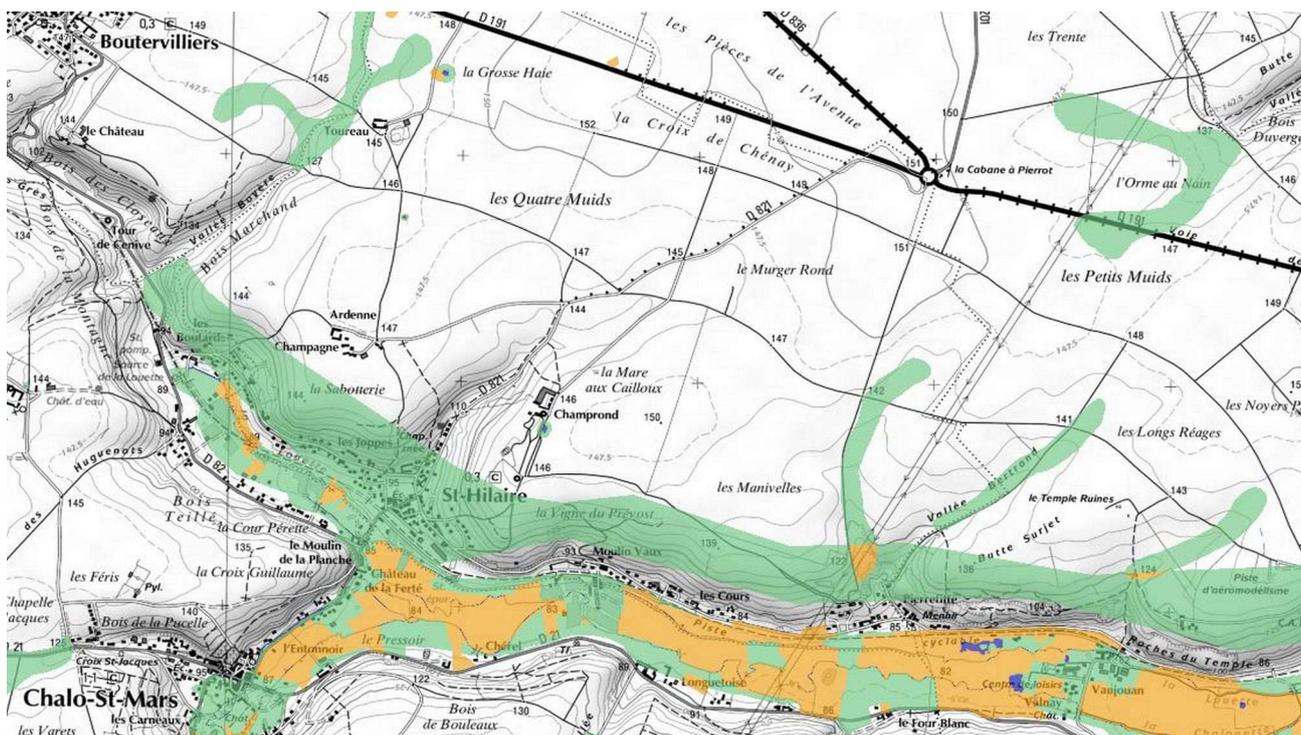


Figure 8: Cartographie de la Driat des zones d'alerte de potentielles zones humides sur le territoire de Saint-Hilaire (source: étude de l'état initial de l'environnement, p. 25)



Figure 9: Diagnostic des zones humides sur le territoire de Saint-Hilaire du SIARJA (source: annexes du PLU)

La seule mesure présentée dans l'évaluation environnementale afin d'éviter tout risque de dégradation ou de destruction de zones humides est l'absence d'extension urbaine (p. 60). L'Autorité environnementale souligne que les OAP « Terrasses du Prieuré » et « Gare » sont situées dans l'enveloppe d'alerte de zones humides potentielles de la cartographie de la Driat. Une étude des zones humides doit donc être réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU, préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs et des mesures doivent être définies afin d'éviter, réduire ou, à défaut, compenser les incidences prévues de cette urbanisation, conformément aux dispositions du Sdage Seine-Normandie 2022-2027 et du Sage Nappe de Beauce.

(11) L'Autorité environnementale recommande de:

- mettre à jour le règlement graphique, conformément au diagnostic zones humides fourni en annexe du PLU ;
- réaliser une étude des zones humides dans les secteurs d'OAP « Terrasses du Prieuré » et « Gare » et prévoir au stade du PLU des mesures afin d'éviter, réduire ou, à défaut, compenser toute incidence en cas de présence d'une zone humide.

■ La biodiversité

Les OAP sectorielles comportent des espaces boisés et naturels. À ce titre, l'Autorité environnementale souligne que ces espaces peuvent jouer le rôle de corridor écologique en zone urbaine pour la faune et la flore de la commune, et peuvent donc être le lieu d'habitat de certaines espèces. La seule mesure prévue est que « les aménagements devront en tout point préserver la biodiversité » pour les deux OAP (page 66), sans précisions complémentaires, alors que le PLU prévoit notamment la construction de dix logements sur la partie ouest de l'OAP « Terrasses des prieurés », qui est fortement boisée.

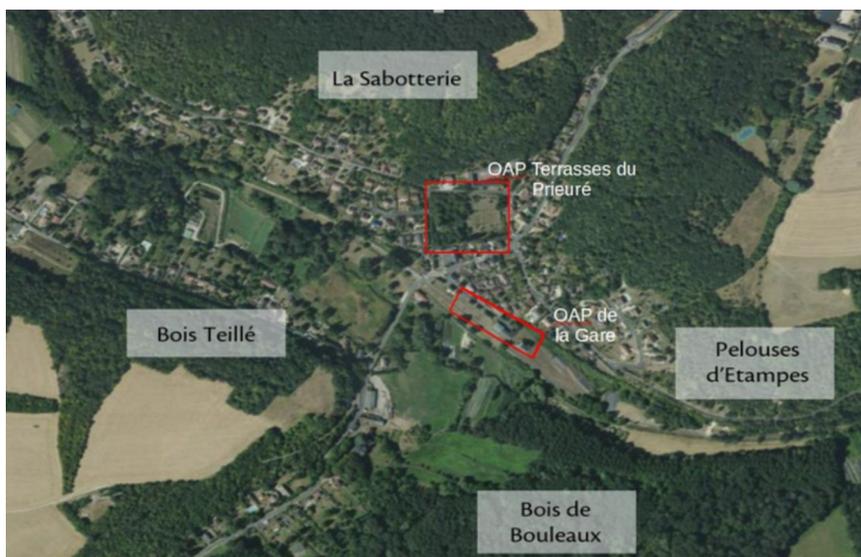


Figure 10: Vue aérienne des espaces naturels entourant les OAP de la Gare et les Terrasses du Prieuré (source: document des OAP)

Des espèces protégées ont été détectées sur le territoire de la commune. Pour ces raisons, il est nécessaire qu'un inventaire faune/flore soit réalisé dans les secteurs d'OAP prévues dans le cadre de l'élaboration du PLU et que des mesures ERC suffisamment précises soient proposées dans le champ de compétence du PLU, afin de préserver la biodiversité en présence.

Il importe plus généralement que le règlement écrit du PLU précise que les clôtures doivent être favorables au passage de la petite faune dans les différentes zones, sur la base d'un inventaire des espèces locales concernées.

(12) L'Autorité environnementale recommande de :

- réaliser un diagnostic faune/flore dans les secteurs d'OAP, afin de définir dans les OAP des mesures ERC suffisamment précises au stade du PLU pour préserver la biodiversité existante ;
- prévoir dans le règlement écrit du PLU une disposition imposant des clôtures favorables au passage de la petite faune dans les différentes zones, au vu d'un inventaire des espèces locales concernées.

3.5. Le paysage



Figure 11: Vue sur les terrasses du Prieuré depuis le chemin des Hautes Terres (source: document des OAP)

Le secteur d'OAP des Terrasses du Prieuré présente un enjeu paysager important, qui est relevé dans le document relatif aux OAP.

Le site est composé d'un espace naturel boisé en terrasses, qui offre un point de vue en direction du Prieuré. La vue sur ce secteur depuis le chemin des Hautes Terres permet d'illustrer la qualité paysagère du site.

L'Autorité environnementale relève que plusieurs mesures sont prévues afin d'assurer l'intégration paysagère des futurs aménagements, mais le manque de visuels ne permet pas de rendre compte de leur efficacité.

(13) L'Autorité environnementale recommande de fournir des visuels des futurs aménagements de l'OAP « des Terrasses du Prieuré » permettant de rendre compte de leur insertion dans le paysage.

4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de l'élaboration du plan local d'urbanisme de Saint-Hilaire envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire de Saint-Hilaire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 5 juin 2024

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, *président*, Jean SOUVIRON.**

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de mettre à jour les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable dans le rapport de présentation.....8
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter la cartographie de l'OAP « Trame verte et bleue » par une représentation des corridors de pelouse calcaire, des milieux humides, de la biodiversité locale et des trames noire et brune.....10
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser et justifier la redéfinition des périmètres des zones A et N dans le rapport de présentation ; - analyser les incidences sur l'environnement du reclassement opéré et le cas échéant reconsidérer le classement en zone agricole des secteurs les plus vulnérables d'un point de vue environnemental ; - à défaut, les assortir des prescriptions réglementaires nécessaires pour prévenir toute dégradation des milieux naturels.....11
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le dispositif de suivi des effets du PLU sur l'environnement en dotant les indicateurs de modalités de recueil, d'une valeur cible, d'un calendrier et des mesures correctives en cas d'écart par rapport aux objectifs.....12
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse de la compatibilité du projet de PLU avec les documents de planifications existants avec le PCAET de la communauté d'agglomération Étampois Sud-Essonne, le PGRI du bassin Seine-Normandie, le Sage Nappe de Beauce et le Sdage Seine Normandie 2022-2027.....13
- (6) L'Autorité environnementale recommande : -d'évaluer et comparer les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine des évolutions envisagées pour chaque scénario ; - de justifier le scénario retenu au regard des dynamiques démographiques constatées sur la période 2014-2020 ; -d'évaluer le potentiel de mobilisation des logements ou des locaux vacants sur le territoire communal et d'en tenir compte dans les réponses à apporter aux besoins de logements ; - de reconsidérer le choix d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de l'OAP « les Terrasses du Prieuré », compte tenu des enjeux paysagers et de biodiversité importants de ce secteur, sur la base d'un examen approfondi d'autres solutions envisageables.....13
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - mettre à jour la cartographie des risques liés à l'inondation et au retrait-gonflement des sols argileux sur le territoire de la commune dans la présentation de l'état initial de l'environnement ; - mieux mettre en évidence l'existence de ces risques dans le règlement écrit et dans le document relatif aux OAP de « la Gare » et « des Terrasses du Prieuré », en présentant le niveau de risque et en rappelant les dispositions constructives applicables en la matière.....14
- (8) L'Autorité environnementale recommande de justifier la capacité de la station d'épuration de Chalo-Saint-Mars/Saint-Hilaire à accueillir des flux supplémentaires par une vérification de sa performance d'assainissement.....15

- (9) L'Autorité environnementale recommande de justifier l'implantation des habitations et établissement recevant du public dans le secteur de l'OAP de la gare, vis-à-vis des nuisances potentielles de la station d'épuration de Saint-Hilaire, située à moins de 100 mètres.....15
- (10) L'Autorité environnementale recommande d'imposer la réalisation d'une étude de la pollution des sols sur l'OAP « Gare » afin de justifier l'implantation de logements et d'apporter des mesures garantissant l'absence de risque sanitaire pour les futures populations.....15
- (11) L'Autorité environnementale recommande de: - mettre à jour le règlement graphique, conformément au diagnostic zones humides fourni en annexe du PLU ; - réaliser une étude des zones humides dans les secteurs d'OAP « Terrasses du Prieuré » et « Gare » et prévoir au stade du PLU des mesures afin d'éviter, réduire ou, à défaut, compenser toute incidence en cas de présence d'une zone humide.....17
- (12) L'Autorité environnementale recommande de : - réaliser un diagnostic faune/flore dans les secteurs d'OAP, afin de définir dans les OAP des mesures ERC suffisamment précises au stade du PLU pour préserver la biodiversité existante ; - prévoir dans le règlement écrit du PLU une disposition imposant des clôtures favorables au passage de la petite faune dans les différentes zones, au vu d'un inventaire des espèces locales concernées.....18
- (13) L'Autorité environnementale recommande de fournir des visuels des futurs aménagements de l'OAP « des Terrasses du Prieuré » permettant de rendre compte de leur insertion dans le paysage.18