

Département de l'Essonne, commune de

Saint-Escobille



Plan local d'urbanisme

- Pos initial approuvé le 28 juin 1982
- modifié les 3 juillet 1987, 2 septembre 1994, 22 novembre 2001, 27 juin 2007, 15 septembre 2008, 1er juillet 2009
- révisé le 5 août 2004
- Élaboration du Plu prescrite le 2 novembre 2015
- Arrêt du Plu le 4 décembre 2017
- **Approbation du Plu le 9 juillet 2018**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 9 juillet 2018 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Escobille

Le maire, Yves Villate

Orientations d'aménagement et de programmation



Date : 2 juillet 2018	Phase : Approbation	Pièce n° : 3
Mairie de Saint-Escobille, 2, rue du Château, 91410 Saint-Escobille		

agence **Gilson & associés Sas**, urbanisme et paysage
2, rue des Côtes, 28000 Chartres / courriel : contact@gilsonpaysage.com

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Avertissement : *les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple rapport de compatibilité et non de conformité. En effet, il faut distinguer entre un document d'urbanisme réglementaire à savoir le plan local d'urbanisme, qui est un règlement général sur le territoire communal, et les futures autorisations d'urbanisme telles qu'un permis de construire ou un permis d'aménager qui sont des actes individuels d'occupation du sol..*

Sommaire

1 - Le secteur nord du bourg.....	3
2 - Le secteur sud du bourg.....	6

1 - Le secteur nord du bourg

Contexte

Localisation

Voir le plan de zonage

Le paysage

Un secteur visible depuis la Rd838 très fréquentée.

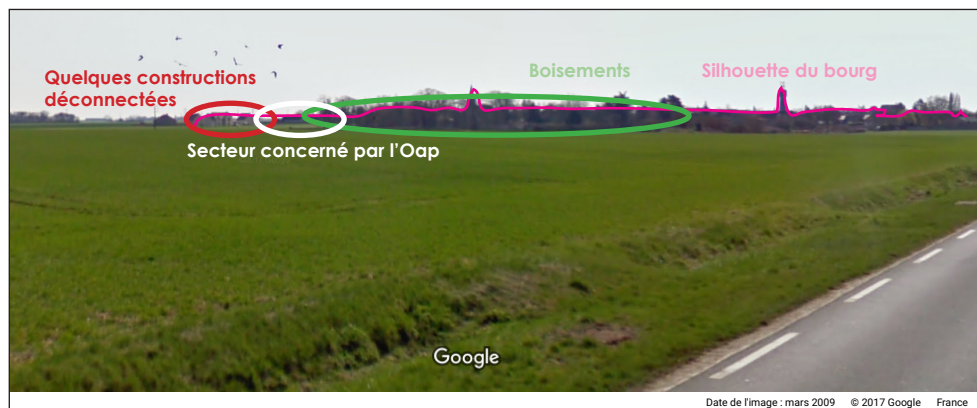
Quelques constructions récentes voisines très visibles dans la plaine compte tenu d'une implantation du quartier déconnectée du bourg.

Une silhouette du bourg bien intégrée au paysage aux lignes tendues qui met en évidence l'émergence du clocher.

Des boisements le long de la frange nord qui constituent une transition paysagère.



Vue du secteur depuis la Rd 838



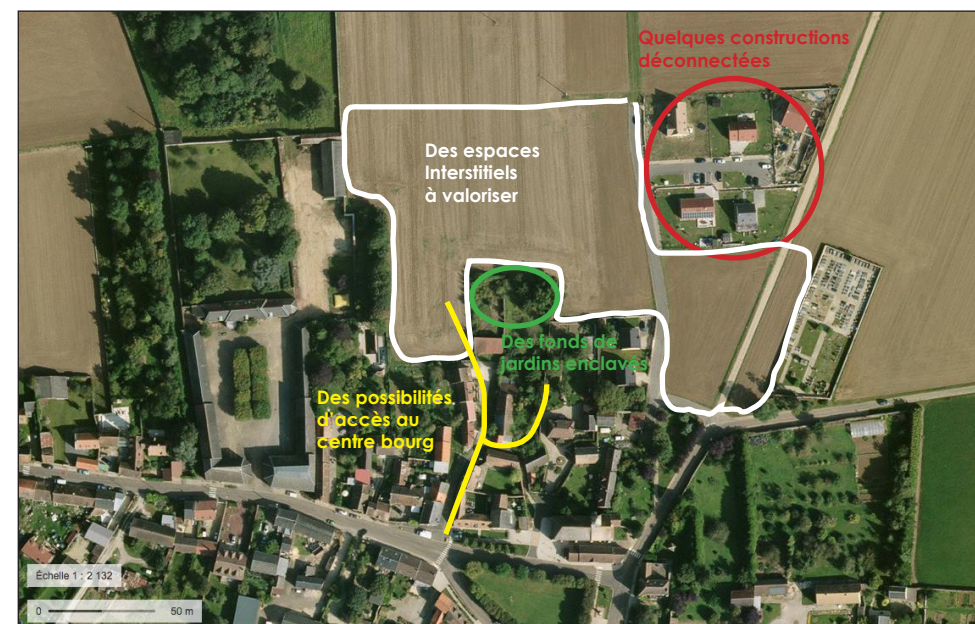
Vue du secteur depuis la Rd 838 et commentaires

L'organisation du nord du bourg

L'implantation improbable de quelques constructions récentes déconnectées du bourg et celles plus traditionnelles du cimetière, induisent des espaces vides à valoriser pour renforcer la cohérence de l'organisation de ce secteur.

Des fonds de jardin enclavés pourraient être valorisés, participant ainsi à limiter la consommation d'espace, et à renforcer la structure urbaine organisées autour du cœur d'îlot.

Une cour commune privée, qui, si les propriétaires le souhaitent, pourraient constituer un accès direct vers le centre bourg et ainsi limiter l'urbanisation en bulle.



Les objectifs

Assurer la qualité paysagère de la frange nord du bourg.
Respecter la silhouette du bourg adaptée aux lignes tendues du paysage.

Améliorer l'organisation urbaine du nord du bourg

Désenclaver les fonds de jardin

Prévoir une opération à «tiroirs» qui permettra d'accrocher les fonds de jardins enclavés et une cour commune voisine à l'opération d'ensemble, si les propriétaires de la cour commune le souhaitent.

Les orientations d'aménagement

Voir le document graphique page suivante.

Assurer la qualité paysagère de la frange nord du bourg.

Les essences utilisées devront occulter l'aménagement ou au minimum atténuer les couleurs des pignons et façades souvent trop claires.

À l'âge adulte, la hauteur des essences sélectionnées devra être au minimum identique à celle des constructions (mesurée hors tout).

Respecter la silhouette du bourg adaptée aux lignes tendues du paysage.

La hauteur des constructions ne devra pas concurrencer l'émergence du clocher dans la silhouette du bourg.

Améliorer l'organisation urbaine du nord du bourg

L'urbanisation du nord du bourg doit permettre d'améliorer l'organisation d'ensemble du secteur. Pour cela, il est prévu de combler l'espace entre le bourg et les quelques constructions isolées au nord.

Pour se faire, la densité minimum des îlots sera de 13 logements à l'hectare soit la possibilité d'environ 12 nouveaux logements construits. Sur la totalité des logements construits, 20% seront destinés à la création de logements locatifs aidés de type F2 maximum.

Pour renforcer l'ambiance traditionnelle, les constructions de l'îlot 1 devront être implantées à l'alignement (cela ne signifie pas que l'ensemble de la construction soit implantée à l'alignement mais au moins une partie).

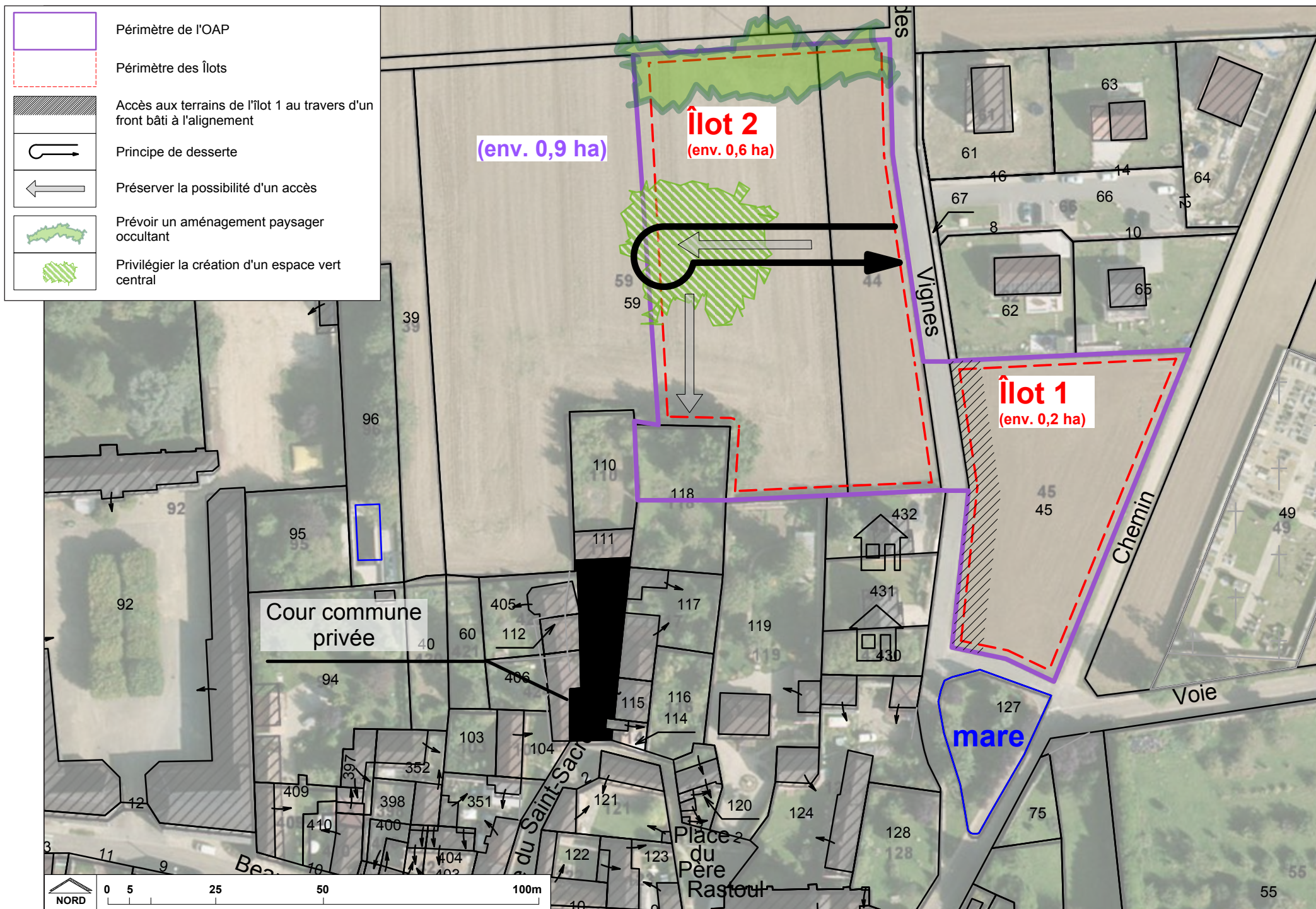
Les accès aux terrains de l'îlot 1 devront s'effectuer depuis la seule rue des Vignes.

Concernant l'îlot 2, une possibilité d'accès sera réservée au travers du front bâti qui longera la rive ouest de la rue des Vignes. À terme, cet accès permettra de désenclaver les fonds de jardin existant en arrière.

La suite de l'urbanisation du nord du bourg pourrait s'étendre à l'ouest de l'îlot 2 en permettant à plus long terme, un accès (entrée ou sortie) par la cour commune privée voisine ou au minimum, un accès piéton.

La programmation

Les îlots 1 et 2 seront réalisés, chacun, en une seule tranche.



2 - Le secteur sud du bourg

Le contexte

Localisation

voir le plan de zonage

Le paysage

Un secteur très visible depuis la RD 838.

Un secteur situé en entrée de bourg, la principale.

Des projets d'équipement collectif

Des projets d'équipements collectifs liés à l'enfance à proximité.

La circulation

La rue du Stade peut poser des problèmes de circulation pour les véhicules agricoles du fait des véhicules en stationnement.



Vue du secteur depuis la Rd 838



Vue du secteur depuis la Rd 838 et commentaires

Les objectifs

Assurer l'intégration paysagère de la frange sud-ouest du projet pour, notamment, prendre en compte les vues depuis la RD 838.
Améliorer la qualité paysagère de la principale entrée de Bourg.

Limiter le stationnement des véhicules sur l'espace public pour ne pas renforcer les difficultés temporaires de circulation des véhicules agricoles.

Répondre aux besoins en logements et en équipements collectifs notamment en direction des jeunes ménages.

Les orientations d'aménagement

Voir le document graphique page suivante.

Améliorer la qualité paysagère de la frange sud est et de l'entrée sud du bourg

Aménager une bande de plantations, composée d'essences indigènes, de préférence sur l'espace public, en continuité avec les aménagements paysagers prévus pour les espaces collectifs voisins.

À l'âge adulte, la hauteur des essences sélectionnées devra être au minimum identique à celle des constructions (mesurée hors tout).

Limiter les difficultés de circulations des engins agricoles

Renforcer l'offre de stationnements.

Finaliser l'aménagement de la pointe sud du bourg

L'aménagement de la partie ouest du secteur d'orientation permettra de conclure la pointe sud du bourg récemment urbanisée. L'implantation des futurs logements devra respecter l'alignement des constructions existantes afin de créer une cohérence avec les anciennes opérations. La densité minimum retenue sur ce secteur d'environ 0,55 ha sera de 13 logements à l'hectare (soit entre 5 et 6 logements).

Relocaliser l'actuel stade de foot

Une partie de la parcelle 108 accueille l'actuel stade de foot de la commune. L'orientation prévoit de conserver ce stade mais de revoir son implantation sur un axe nord-sud. Le stade sera alors connecté à l'est aux actuels équipements sportifs et à l'ouest au futur équipement collectif (accueil petite enfance). La partie sud-ouest de la parcelle 141 restera en agricole. Ces dispositions permettent de limiter l'impact de ce nouvel équipement collectif sur la parcelle voisine.

Planter un équipement collectif

Il sera prévu au nord-ouest de la parcelle 108, l'implantation d'un nouvel équipement collectif destiné à la petite enfance afin de répondre aux besoins croissant des familles et de contribuer au renouvellement de la population.

Créer du stationnement

Des places de stationnement pour les futurs logements et équipements seront aménagées le long de la rue du Stade.

