

Département de l'Essonne, commune de

Saint-Escobille



Plan local d'urbanisme

POS initial approuvé le 28 juin 1982

1ère modification approuvée le 3 juillet 1987, 2e modification approuvée le 2 septembre 1994, 3e modification approuvée le 22 novembre 2001, 1ère révision simplifiée approuvée le 5 août 2004, 4e modification approuvée le 27 juin 2007, 5e modification approuvée le 1er juillet 2009, rendu caduc le 31 décembre 2015

Plu prescrit le 2 novembre 2015

Projet de Plu arrêté le 4 décembre 2017

Plu approuvé 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

Projet d'aménagement et développement durables



Date :

2 juillet 2018

Phase :

Approbation

Pièce n° :

2

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

Améliorer le renouvellement de population

Diversifier l'offre de logements en direction des jeunes
Diversifier l'offre d'équipements et de services en direction des jeunes



Permettre à l'agriculture d'évoluer

Faciliter la relocalisation des sites d'exploitation
Limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles
Assurer des circulations agricoles adaptées à l'évolution des engins



Participer aux efforts de réduction des gaz à effet de serre

Maîtriser la croissance démographique
Renforcer l'offre de services destinés aux actifs
Renforcer l'emploi local



Intégrer le vieillissement de la population

Faciliter le maintien à domicile
Offrir des équipements adaptés



Limitier la consommation d'espace



Faciliter le développement économique sans porter atteinte à l'environnement, au paysage et à l'agriculture

Profiter de l'atout de la desserte numérique
Favoriser l'implantation d'activités économiques



Organiser la densification du tissu bâti

Permettre la diversification du bâti agricole
Maîtriser la division des terrains
Favoriser la mobilisation des dents creuses



Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques

Améliorer l'intégration paysagère des secteurs bâtis
Préserver les caractéristiques traditionnelles du centre bourg
Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques



Améliorer le renouvellement de population

Diversifier l'offre de logements en direction des jeunes

L'offre locale en logements ne répond pas à la demande des jeunes (pour mémoire, un couple au Smic, peut emprunter 170 000 € en 2016) Pour améliorer le renouvellement de population la commune doit diversifier l'offre de logements en direction des jeunes.

Toujours pour des questions de coût, l'augmentation de l'offre en direction des jeunes couples par réhabilitation de logements existants est peu envisageable.

Le renforcement de l'offre de logements en direction des jeunes nécessite de produire des logements neufs. C'est pourquoi, l'objectif est prévu d'induire une croissance démographique raisonnable. Cette diversification de l'offre ne sera pas focalisée sur un secteur.

Diversifier l'offre d'équipements et de services en direction des jeunes

En complément du renforcement de l'offre en logements en direction des jeunes, les élus veulent renforcer les services en direction de ces jeunes familles et notamment en direction de leurs enfants.

La difficulté pour les actifs qui travaillent à l'extérieur du territoire réside dans la garde des enfants. Ainsi les élus souhaitent bénéficier des équipements périscolaires, et liés à la petite enfance.

Permettre à l'agriculture de s'adapter

Faciliter la relocalisation des sites d'exploitation

L'activité agricole a évolué et le bâti agricole traditionnel correspond de moins en moins aux équipements agricoles actuels. Pour permettre de faire évoluer l'outil de production, il faut que les sites d'activité agricole puissent être relocalisés dans des secteurs moins contraints.

Limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles

L'impact sur les terres agricoles doit être envisagé sous deux angles, la quantité et la qualité.

L'impact quantitatif est traité dans «Limiter la consommation d'espace»,

Du point de vue qualitatif, l'impact sur les espaces agricoles sera limité en inscrivant au maximum les éventuelles extensions dans l'épure des secteurs bâtis et dans tous les cas dans la continuité du tissu bâti existant.

Le mitage est proscrit, sauf s'il s'agit de bâtiments agricoles.

Limiter les contraintes autour des sites d'exploitation agricole

Le développement communal endogène ou par extension devra tenir compte de la présence de sites agricoles.

Assurer des circulations agricoles adaptées à l'évolution des engins

Participer aux efforts de réduction des gaz à effet de serre

Deux possibilités pour réduire les déplacements individuels :

- limiter l'accueil de population dans des secteurs dépourvus d'emplois, d'équipements, de services
- renforcer localement l'accès à l'emploi
- renforcer localement l'accès aux équipements et services

À Saint-Escobille, les élus ont choisi d'utiliser ces trois vecteurs.

Maîtriser la croissance démographique

Pour stabiliser l'évolution démographique, le taux de croissance démographique moyen maximum retenu jusqu'en 2030 sera d'environ 1 % par an.

Cela devrait induire l'accueil d'environ 80 habitants supplémentaires.

Renforcer l'offre de services destinés aux actifs

Le renforcement de l'offre de services évoqué dans la partie «Renforcer l'offre de services destinés aux actifs», a notamment pour objectif de limiter les déplacements en véhicules individuels en offrant sur place la possibilité de bénéficier d'un maximum de fonctions vitales, en l'occurrence, ne pas seulement habiter Saint-Escobille mais pouvoir également y travailler, accéder aux services, s'y divertir...

Renforcer l'emploi local

Le renforcement de l'emploi local passe par le dynamisme de l'activité économique à l'échelle communale, point traité dans la partie «Faciliter le développement économique».

Intégrer le vieillissement de la population

Faciliter le maintien à domicile

Ce n'est pas le Plu qui permettra le maintien à domicile des personnes âgées, mais cet objectif participe au projet communal global.

Cet objectif implique toutefois d'assurer les conditions d'un maintien dans de bonnes conditions et de préserver voire encourager le développement des services aux personnes âgées (portage de repas, soin à domicile, transport à la demande, loisirs adaptés...).

Offrir des équipements adaptés

Dans le projet d'équipement périscolaire au sud du bourg, des équipements adaptés aux personnes âgées seront également proposés pour favoriser la mixité générationnelle.

Faciliter le développement économique

Profiter de l'atout de la desserte numérique

La desserte par un réseau numérique de qualité est impérative pour une commune rurale plutôt éloignée des transports en commun.

Favoriser l'implantation d'activités économiques

Permettre l'implantation d'activités économiques dans le tissu bâti existant sous réserve de compatibilité avec l'habitat.

Faciliter la reconversion du bâti agricole traditionnel en bâtiment à usage d'activité économique.

Limiter la consommation d'espace

Densité minimum imposée dans les zones qui feront l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble : 12,5 logements par hectare.

Jusqu'en 2030, limiter la superficie des extensions du tissu bâti destinées à l'habitat à environ 1,5 hectare.

Organiser la densification du tissu bâti

Saint-Escobille connaît une forte pression de la demande en logements, et le coût de l'immobilier tend à une surexploitation du potentiel de logements qui pourrait induire des formes urbaines propices aux conflits de voisinage et aller à l'encontre de l'identité locale.

Encadrer la reconversion du bâti agricole

Oui à la reconversion, non au saucissonnage des bâtiments agricoles traditionnels. Le Plu doit encadrer cette reconversion pour exploiter au mieux le potentiel sans pour autant mettre à mal l'identité et la composition du bâtiment.

Favoriser la mobilisation des dents creuses en maîtrisant la division des terrains

Oui à la densification raisonnée, non au découpage non maîtrisé.

La densification doit être favorisée en évitant notamment des règles trop strictes qui auront tendance à geler le potentiel.

Cette densification impose toutefois de respecter les formes urbaines des secteurs voisins et notamment la limitation des possibilités de constructions de logements en deuxième rideau.

Valoriser l'identité communale, préserver les espaces naturels et protéger la ressource en eau

Préserver voire améliorer la qualité des franges urbaines et des ouches

Des secteurs sont très visibles depuis les principaux axes de circulation. Il faudra préserver la cohérence de ces franges et éviter que des constructions et installations viennent perturber cet équilibre. Cela ne signifie pas nécessairement qu'il faille interdire toute construction ou installation mais qu'il faut prendre des dispositions pour les intégrer à la frange urbaine.



Maintenir la qualité des secteurs bâtis traditionnels

Les linéaires bâtis traditionnels

La place encadrée par les façades des constructions

Prendre en compte de manière plus fine les constructions traditionnels (fronts bâtis typiquement beaucerons dans les secteurs à enjeux, bâti traditionnel, ensemble végétaux structurants l'espace public (mail de la place de l'Église et de la place centrale de Paponville...))

Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques

Peu d'enjeu fort à Saint-Escobille en matière de protection de la biodiversité.

Les secteurs les plus propices à la biodiversité sont :

- les ouches (historiquement les fonds de jardins cultivés permettant une transition entre espaces agricoles et bâtis)
- l'ancienne voie ferrée

Protéger la ressource en eau

Saint-Escobille est alimentée et repose sur la nappe de Beauce. Compte tenu de la fragilité de cette dernière et des enjeux environnementaux et économiques la concernant, elle sera préservée au mieux.

Les mares seront également préservées pour leur participation à la trame bleue, mais également pour leur rôle de tampon hydraulique et parce qu'elles renforcent l'identité beauceronne.