

Département de l'Essonne, commune de

# Saint-Escobille



## Plan local d'urbanisme

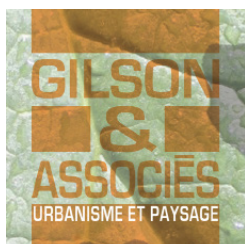
POS initial approuvé le 28 juin 1982  
1ère modification approuvée le 3 juillet 1987, 2e modification approuvée le 2 septembre 1994, 3e modification approuvée le 22 novembre 2001, 1ère révision simplifiée approuvée le 5 août 2004, 4e modification approuvée le 27 juin 2007, 5e modification approuvée le 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

## Rapport de présentation



Date : <b>2 juillet 2018</b>	Phase : <b>Approbation</b>	Pièce n° : <b>1</b>
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](mailto:contact@gilsonpaysage.com)

<b>PREMIÈRE PARTIE Généralités</b>	<b>7</b>
1.1 - Les motifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme	8
<b>1.2 - Présentation générale de la commune</b>	<b>10</b>
1.2.1 - Situation géographique	
1.2.2 - Contexte intercommunal	
<b>DEUXIÈME PARTIE Diagnostic socio-économique</b>	<b>13</b>
<b>2.1 – La population</b>	<b>14</b>
2.1.1 – Évolution de la population	
2.1.2 – Répartition de la population par tranches d'âges	
2.1.3 – Évolution de la taille des ménages	
<b>2.2 – Le logement</b>	<b>16</b>
2.2.1 – État du parc existant	
2.2.2 - Dynamique de la construction	
2.2.3 - Adaptation du parc de logements à la demande	
<b>2.3 – Les activités, l'emploi</b>	<b>20</b>
2.3.1 – Population active	
2.3.2 – Emploi, activités	
2.3.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles	
2.3.4 – Services et équipements	
2.3.5 – Structure et dynamisme de l'activité agricole	
<b>2.4 – Les transports</b>	<b>26</b>
2.4.1 – Circulation automobile	
2.4.2 – Transport en commun	
2.4.3 - Le stationnement	
2.4.4 - Chemins piétons et cyclistes	
<b>TROISIÈME PARTIE Diagnostic environnemental et paysager</b>	<b>33</b>
<b>3.1 – Données naturelles</b>	<b>34</b>
3.1.1 -Les trames verte et bleue	
3.1.2 – Relief	
3.1.3 – Hydrographie et zones humides	
3.1.4 – Végétation	
3.1.5 -Les milieux naturels intéressants	
<b>3.2 – Analyse du potentiel de logements dans le tissu existant</b>	<b>45</b>
3.2.1 -Les «dents creuses»	
3.2.2 -Les possibilités de renouvellement urbain	
3.2.3 -Recensement du bâti agricole pouvant changer de destination	
<b>3.3- Analyse de la consommation d'espace</b>	<b>54</b>
<b>3.4 – Paysage et ambiances</b>	<b>58</b>
3.4.1 -La plaine	
3.4.2 -Les entrées de village	

3.4.3- Les espaces publics	
<b>3.5 – Le patrimoine</b>	<b>60</b>
<b>3.6 – Analyse des formes urbaines</b>	<b>61</b>
3.6.1 – Saint-Escobille hier et aujourd'hui	
3.6.2 – Analyse des densités de logements	
<b>3.7 – Les risques et nuisances</b>	<b>64</b>
3.7.1 - La sismicité	
3.7.2 - Le retrait gonflement des argiles	
3.7.3 - Les cavités souterraines	
3.7.4 - Les sols pollués	
3.7.5 - Les activités de services et anciens sites industriels	
3.7.6 - Nuisances sonores	
<b>3.8 – climat air énergie</b>	<b>66</b>
3.8.1 - Le climat	
3.8.2 - L'air	
3.8.3 - L'énergie	
<b>3.9 – Synthèse du diagnostic</b>	<b>70</b>
<b>3.10 – Les enjeux mis en lumière</b>	<b>72</b>
<b>QUATRIÈME PARTIE Hypothèses et objectifs d'aménagement</b>	<b>75</b>
<b>4.1 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables</b>	<b>76</b>
4.1.1 – Les perspectives démographiques	
4.1.2 – L'organisation spatiale souhaitée	
4.1.3 – justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	
4.1.4 - La politique d'équipement	
<b>4.2 – Justifications des orientations d'aménagement et de programmation</b>	<b>83</b>
<b>4.3 – Justifications des prescriptions figurant au plan de zonage</b>	<b>84</b>
4.3.1 – Découpage du territoire	
4.3.2 - Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et L.151- 23	
4.3.3 - Les emplacements réservés	
4.3.4 - Les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination	
4.3.5 - Les espaces boisés classés	
<b>4.4 – Justifications des dispositions du règlement</b>	<b>86</b>
4.4.1 - Justification des dispositions favorisant la densification des zones urbaines ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers	
4.4.2 - Justification des dispositions d'autres législations relatives à l'occupation des sols	
4.4.3 - Justification des prescriptions figurant au règlement	
<b>CINQUIÈME PARTIE Compatibilité et prise en compte des documents supracommunaux</b>	<b>95</b>
<b>5.1 - La compatibilité avec le schéma directeur de la région Île-de-France</b>	<b>96</b>
5.1.1 - Justification de l'extension maximum de la surface urbanisée de 5%	

5.1.2- Justification de l'augmentation minimale de 10 % de la densité humaine	
5.1.3- Justification de l'accroissement de 10 % de la densité des espaces d'habitat existants	
<b>5.2 - La compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et de cours d'eau côtiers normands.</b>	<b>103</b>
<b>5.3 - La compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la nappe de Beauce.</b>	<b>105</b>
<b>5.4 - La compatibilité avec le plan de gestion des risques inondation.</b>	<b>106</b>
<b>5.5 - La compatibilité avec le plan de déplacements urbains d'île-de-France.</b>	<b>106</b>
<b>5.6 - La prise en compte du schéma régional de cohérence écologique.</b>	<b>106</b>
<b>5.7 - La prise en compte du plan climat, air, énergie et territoire.</b>	<b>107</b>
<b>5.8 - La prise en compte des ressources en matériaux et carrières.</b>	<b>107</b>
<b>SIXIÈME PARTIE Les incidences des orientations du document d'urbanisme sur l'environnement et les mesures compensatoires</b>	<b>109</b>
<b>6.1 – Consommation d'espace agricole, naturel et forestier</b>	<b>110</b>
6.1.1 - consommation d'espace par rapport au Pos	
6.1.2 consommation d'espace induite par le Plu	
<b>6.2 - Incidence sur les zones Natura 2000 les plus proches</b>	<b>112</b>
<b>6.3 - La biodiversité et les continuités écologiques</b>	<b>113</b>
<b>6.4 - La protection de la ressource en eau</b>	<b>113</b>
<b>6.5 - La protection des grands paysages et notamment des paysages de plaines particulièrement sensibles.</b>	<b>113</b>
<b>6.6 - La préservation d'une identité forte, pour permettre aux habitants d'être attachés à leur territoire.</b>	<b>114</b>
<b>6.7 - La lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.</b>	<b>114</b>
<b>SEPTIÈME PARTIE Les indicateurs de suivi</b>	<b>115</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>119</b>





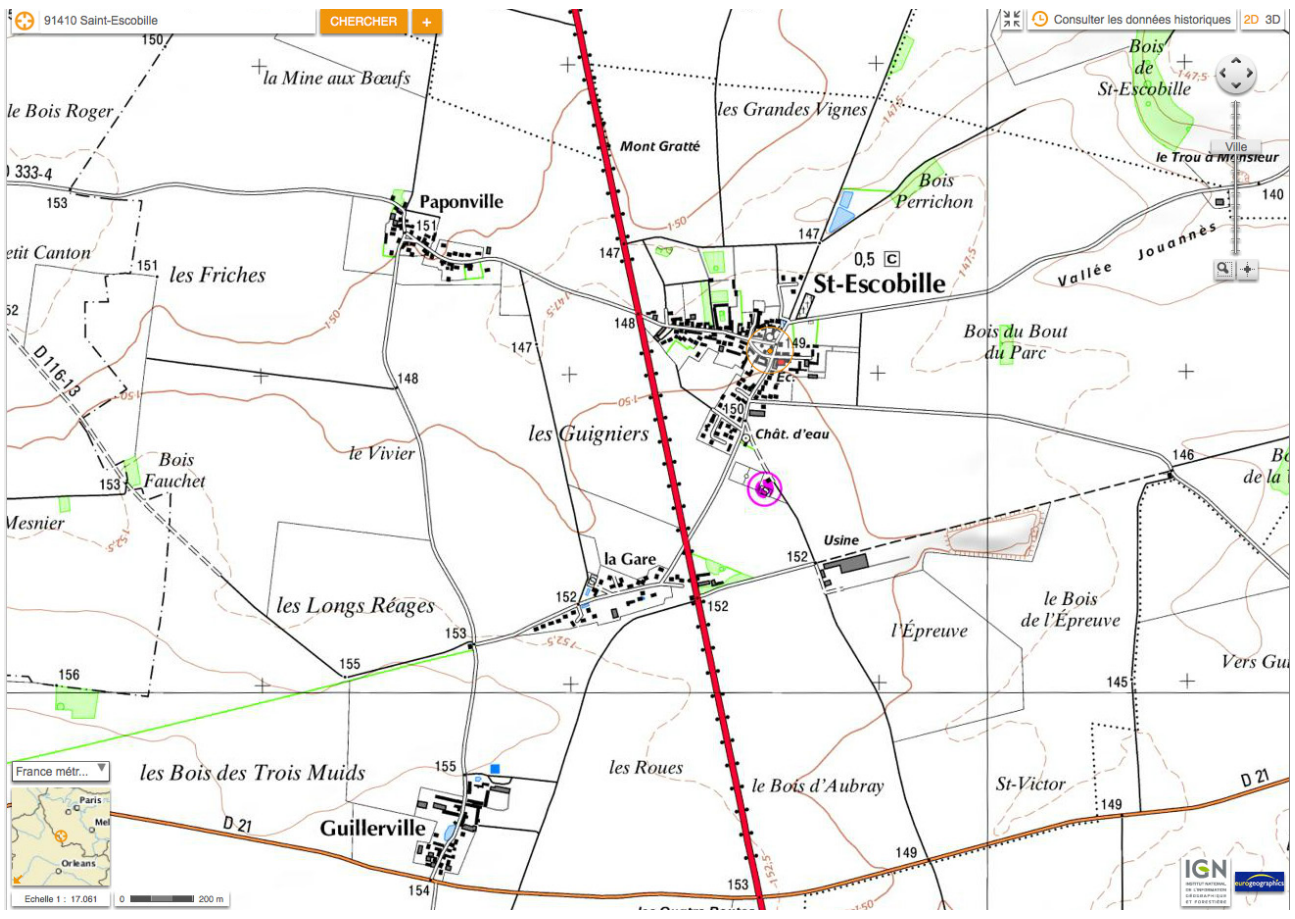
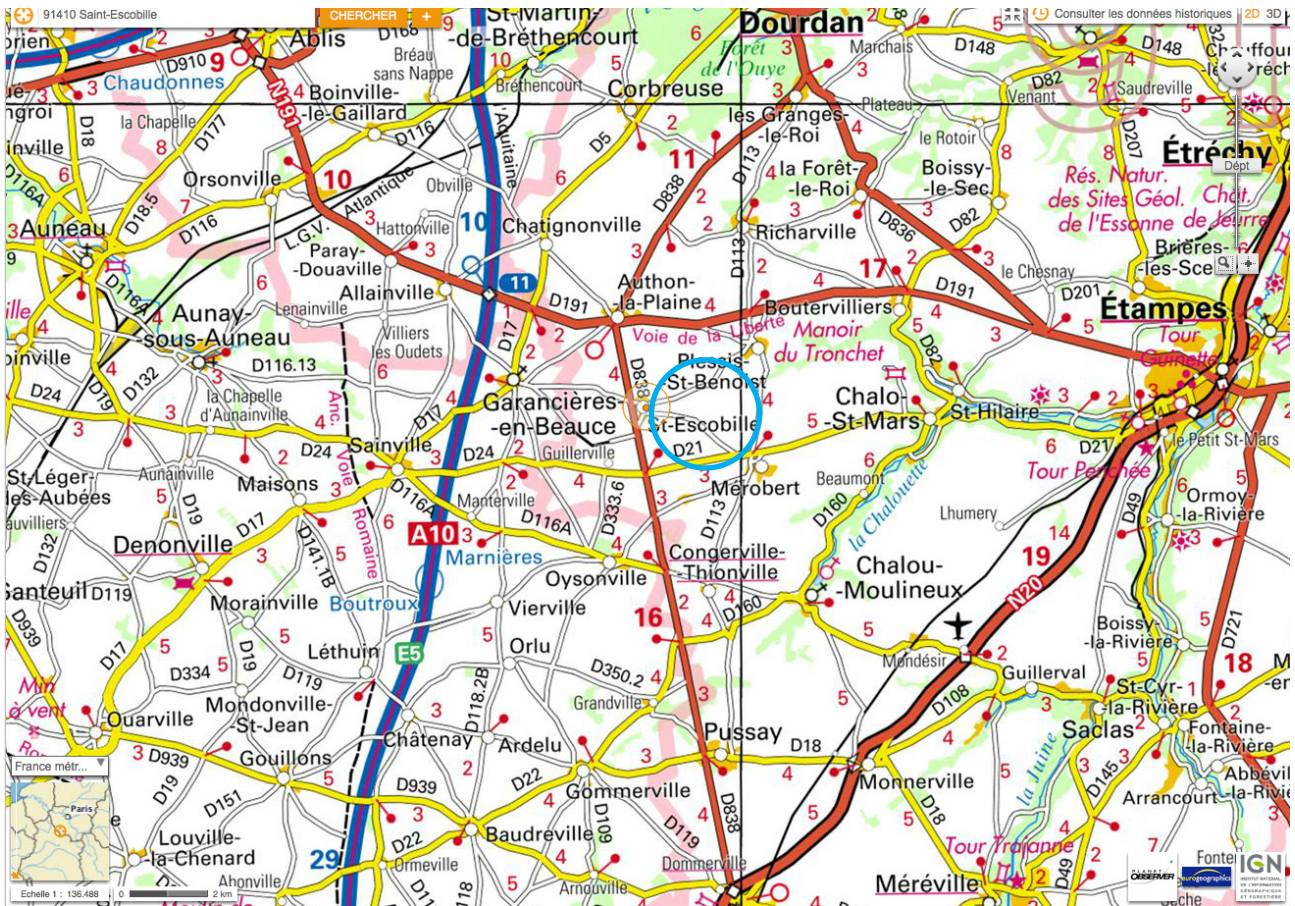
# **PREMIÈRE PARTIE**

## **Généralités**

## 1.1 - Les motifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme

La commune de Saint-Escobille a prescrit l'élaboration du Plu le 2 novembre 2015 pour les raisons suivantes :

- Protéger, valoriser et révéler le patrimoine bâti pour préserver l'identité rurale de la commune ;
- Préserver la valeur paysagère, garante de l'attractivité communale ;
- Préserver les secteurs dotés d'une sensibilité paysagère ;
- Soutenir, dynamiser et protéger les secteurs utilisés et/ou destinés aux activités agricoles dans un environnement propice à une culture raisonnée, permettant également la culture biologique ;
- Préserver la faune et la flore ;
- Préserver le caractère rural et le cadre de vie du village en maîtrisant et programmant son développement urbain
- Maîtriser ce développement urbain en s'appuyant principalement sur le foncier libre (dents creuses) et disponible au sein des espaces urbanisés ;
- Favoriser les aménagements propices à la vie sociale ;
- Favoriser le commerce de proximité ;
- Favoriser le développement en conservant notre identité rurale ;
- Respecter l'identité de la commune et favoriser une gestion économe de l'espace et des ressources naturelles ;
- Protéger et valoriser les espaces agricoles ;
- Développer les équipements communaux (services administratifs, sociaux, culturels existants ou à venir) ;
- Mobiliser le vieux bâti agricole se trouvant à l'intérieur du village ;
- Utiliser de manière économe et valoriser les ressources naturelles ;
- Conforter et développer les liaisons douces ;
- Renforcer l'attractivité de la commune en proposant une croissance modérée et équilibrée.



## 1.2 - Présentation générale de la commune

### 1.2.1 - Situation géographique

La commune est située en limite ouest du département de l'Essonne, située à 17 km de Dourdan, 19 d'Étampes, 14 d'Angerville et 9 de Sainville. Elle bénéficie d'une bonne desserte routière car accessible à quelques kilomètres de l'autoroute A10 et à une dizaine de l'autoroute A11.

### 1.2.2 - Contexte intercommunal

Le territoire communal appartient à :

#### ■ la communauté d'agglomération de l'Étampois Sud Essonne

Une première intercommunalité a été instituée le 28 novembre 2003 par un arrêté approuvant la création de la Communauté de Communes de l'Étampois (CCE).

Elle a laissé sa place le 1er janvier 2009 à la Communauté de Communes de l'Étampois Sud-Essonne (CCESE) puis à la communauté d'agglomération de l'Étampois Sud Essonne qui regroupe 38 communes et compte environ 54 000 habitants.

Le Plu devra être compatible avec les documents supracommunaux suivants. La partie « *Compatibilité et prise en compte des documents supracommunaux* » fait état de la compatibilité du Plu avec ces documents.

#### ■ Le schéma de cohérence territoriale/le Sdrif

La partie traitant des justifications fait état de la compatibilité avec le Sdrif.

Le territoire de Saint-Escobille n'est pas concerné par un schéma de cohérence territoriale. Il fait partie de la région Île-de-France et à ce titre est soumis aux dispositions du schéma directeur de la région Île-de-France 2030. Ses principaux objectifs sont :

- croissance maîtrisée, notamment au plan démographique,
- développement solidaire avec le bassin parisien,
- ambition européenne et mondiale nécessaire à l'ensemble de la nation.

Le Sdrif organise l'évolution de la région à partir des principes d'aménagement suivants :

- équilibre entre le milieu naturel et urbain avec le souci d'économie d'espace,
  - protection et valorisation des espaces naturels boisés et agricoles,
  - organisation multipolaire de l'agglomération,
  - réalisation de transports performants avec priorité affichée aux transports collectifs et aux rocades.
- Le Sdrif a été adopté par délibération du conseil régional n° cr97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n° 2013-1241 du 27 décembre 2013.

Le Sdrif 2030 est structuré autour de trois grands piliers « relier et structurer », « polariser et équilibrer », « préserver et valoriser ».

La traduction de la stratégie régionale s'effectue selon deux approches fondamentales et complémentaires :

- . « améliorer la vie quotidienne des franciliens en construisant 70 000 logements et créant 28 000 emplois par an, en garantissant un accès pour tous aux équipements et services publics, en favorisant les transports collectifs, et en améliorant l'espace urbain et son environnement naturel,
- . consolider le fonctionnement métropolitain de l'Île-de-France à travers la refonte du dynamisme économique francilien, le portage et la valorisation des équipements et d'un système de transports attractifs, et la gestion durable de l'écosystème naturel visant le renforcement de la robustesse du territoire régional. »

(Source: <http://www.iledelfrance.fr/>)

#### ■ Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands approuvé par le préfet de région d'Île-de-France par arrêté du 20 novembre 2009

- **Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) nappe de Beauce** approuvé le 10 juin 2013.
- **Le schéma régional de cohérence écologique d'île de France** adopté le 21 octobre 2013



# **DEUXIÈME PARTIE**

## **Diagnostic socio-économique**

Avertissement : les chiffres des chapitres du diagnostic socio-économique sont issus des recensements de population effectués à un moment donné et ne correspondent donc pas exactement à la réalité actuelle du terrain.

## 2.1 – La population

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

### 2.1.1 – Évolution de la population

#### Évolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	231	210	325	429	492	465	454
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	19,3	17,5	27,1	35,8	41,0	38,8	37,8

#### Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1,4	+6,4	+3,5	+1,5	-0,7	-0,5
due au solde naturel en %	-0,1	-0,2	+0,2	+0,5	+0,6	+0,3
due au solde apparent des entrées sorties en %	-1,3	+6,6	+3,3	+1,0	-1,3	-0,8

En 2016 la population est de 486 personnes.

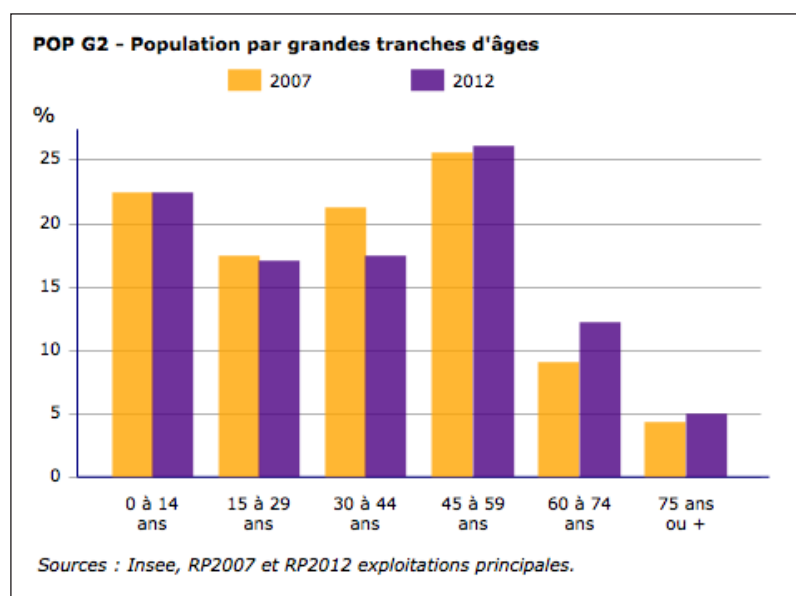
La population a presque doublé en une quarantaine d'années : l'augmentation a été très forte de 1975 à 1990 et due pour l'essentiel au solde migratoire.

Les variations démographiques sont clairement induites par le solde migratoire, le solde naturel est régulier et légèrement positif depuis les années 80.

La baisse de population constatée ces dernières années tend à s'atténuer.

### 2.1.2 – Répartition de la population par tranches d'âges

#### Répartition de la population totale par tranches d'âge en 2012



L'indice de jeunesse est le rapport entre le nombre des jeunes de moins de 20 ans et celui des personnes de plus de 60 ans

L'indice de jeunesse était à Saint-Escobille de 1,65 en 2012 pour 1,02 en France métropolitaine.

## 2.1.3 – Évolution de la taille des ménages

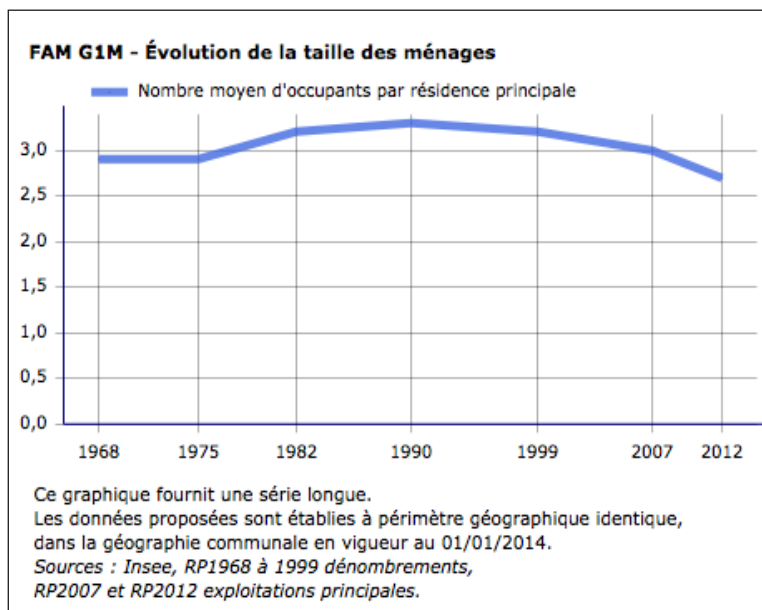
### Résidences principales selon la taille des ménages

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Population	231	210	325	429	492	465	454
résidences principales	79	72	102	130	153	157	166
Nombre de personnes par ménage							
<b>à Saint-Escobille</b>	<b>3,0</b>	<b>2,9</b>	<b>3,2</b>	<b>3,3</b>	<b>3,2</b>	<b>3,0</b>	<b>2,7</b>
En Essonne	/	/	2,9	2,8	2,6	2,5	/
En France métropolitaine	/	/	2,7	2,6	2,4	2,3	/

La taille des ménages a diminué ces dernières années après avoir augmenté jusqu'en 1990.

Cette diminution de la taille des ménages s'explique par le vieillissement de la population (le nombre de personnes seules augmentant), le desserrement des ménages dû au nombre croissant de familles monoparentales, au phénomène de décohabitation (les jeunes quittant le foyer parental).

À Saint-Escobille, la taille des ménages a connu une hausse jusqu'en 1990 et baisse depuis cette époque tout en restant supérieure à la moyenne départementale et nationale.



### La population de Saint-Escobille en bref :

Une population qui a quasi doublé en une quarantaine d'années, avec une très forte augmentation autour des années 80,

Un indice de jeunesse supérieur à la moyenne nationale

une taille des ménages qui diminue tout en restant supérieure à la moyenne nationale

## 2.2 – Le logement

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

### 2.2.1 – État du parc existant

#### Évolution du nombre et de la catégorie de logements

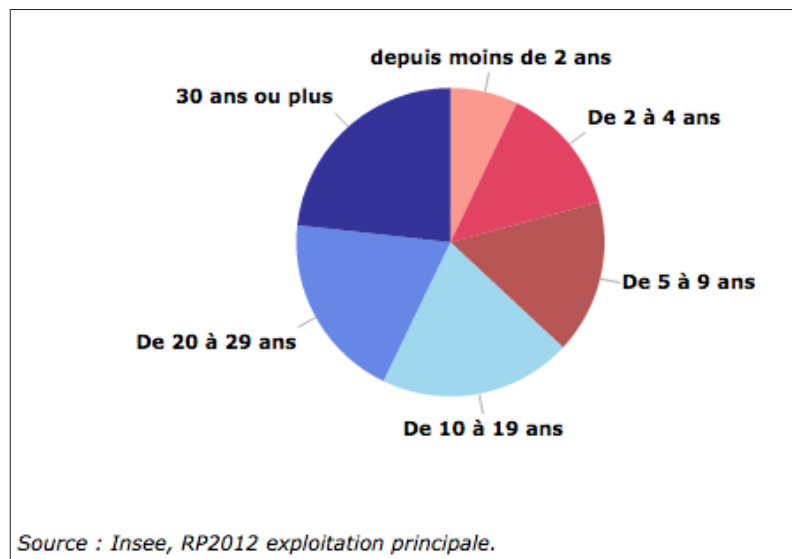
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Ensemble</b>	<b>97</b>	<b>101</b>	<b>123</b>	<b>153</b>	<b>172</b>	<b>175</b>	<b>180</b>
Résidences principales	79	72	102	130	153	157	166
Résidences secondaires et logements occasionnels	16	23	12	10	11	10	9
Logements vacants	2	6	9	13	8	8	5

#### La vacance dans les logements

La vacance de logements à Saint-Escobille était très faible : environ 2,8 % des logements en 2012. Or un seuil de vacances inférieur à 5% par rapport à l'ensemble du parc de logements est considéré comme la limite en-deçà de laquelle la pression de la demande non satisfaite tend au blocage du marché. Lorsque ce seuil est supérieur à 8 %, cela peut indiquer que l'offre en logements est supérieure à la demande, ou que le parc est mal adapté à la demande.

#### Ancienneté d'emménagement de ménages en 2012

En 2012, environ 63% des ménages occupaient le même logement depuis plus de 10 ans. Un quart des ménages a emménagé il y a 30 ans et plus. Cette forte proportion constitue un potentiel non négligeable de renouvellement de population dans les 10 ans à venir.



#### Types de résidences

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>180</b>	<b>100,0</b>	<b>175</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	166	92,1	157	89,6
Résidences secondaires et logements occasionnels	9	5,1	10	5,8
Logements vacants	5	2,8	8	4,6
Maisons	176	97,8	172	98,3
Appartements	4	2,2	3	1,7

## Résidences principales selon le statut d'occupation

	2012				2007	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	166	100,0	454	19,9	157	100,0
Propriétaire	149	89,9	419	21,1	140	89,2
Locataire	12	7,1	25	8,0	13	8,2
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0		0	0,0
Logé gratuitement	5	3,0	10	12,2	4	2,5

Le parc de logements est monotypé et peu favorable à l'accueil de jeunes familles ou de personnes âgées ne pouvant rester dans de grands logements :

- la quasi totalité des résidences principales est occupée par leur propriétaire et c'est en augmentation
- seuls 2% des logements sont des appartements

## Taille des résidences principales

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>166</b>	<b>100,0</b>	<b>157</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	0	0,0	0	0,0
2 pièces	5	3,0	6	3,8
3 pièces	12	7,1	11	7,0
4 pièces	40	24,4	31	19,6
5 pièces ou plus	109	65,5	109	69,6

Seules 7% des résidences principales sont occupées par des locataires et seuls environ 10% sont des petits logements d'au plus 3 pièces, ce qui confirme le caractère monotypé du parc de logements.

## Équipement automobiles des ménages

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>166</b>	<b>100,0</b>	<b>157</b>	<b>100,0</b>
Au moins un emplacement réservé au stationnement	139	83,9	131	83,5
Au moins une voiture	161	97,0	153	97,5
1 voiture	62	37,5	60	38,6
2 voitures ou plus	99	59,5	92	58,9

Quasiment tous les ménages possèdent au moins une voiture et environ 60% en possèdent 2. Environ 88% ont un emplacement réservé au stationnement. Les habitants sont très dépendants de la voiture.

## 2.2.2 - Dynamique de la construction

Un très fort pic de construction dans les années 70 à 90 qui aujourd'hui génère un fort potentiel de renouvellement de population à court terme.

### Nombre de logements commencés par type (2005-2014)

	Nbre de logements commencés individuels purs	Nbre de logements commencés individuels groupés	Nbre de logements commencés collectifs	Total nbre de logements	surface en m <sup>2</sup> de logements commencés individuels purs	surface en m <sup>2</sup> de logements commencés individuels groupés	total surface en m <sup>2</sup>
2014	2	-	-	<b>2</b>	192	-	<b>192</b>
2013	4	-	-	<b>4</b>	454	-	<b>454</b>
2012	1	-	-	<b>1</b>	110	-	<b>110</b>
2011	6	2	-	<b>8</b>	668	210	<b>878</b>
2010	2	2	-	<b>4</b>	224	187	<b>411</b>
2009	2	-	-	<b>2</b>	197	-	<b>197</b>
2008	3	-	-	<b>3</b>	361	-	<b>361</b>
2007	-	-	-	-	-	-	-
2006	-	2	-	<b>2</b>	-	302	<b>302</b>
2005	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>20</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>26</b>	<b>2206</b>	<b>699</b>	<b>2905</b>

Extrait du site Sitadél, 'logements commencés par type et par commune (2005-2014) - données arrêtées fin avril 2016

26 logements ont été commencés de 2005 à 2014, soit une augmentation de **2,6 logements par an**.

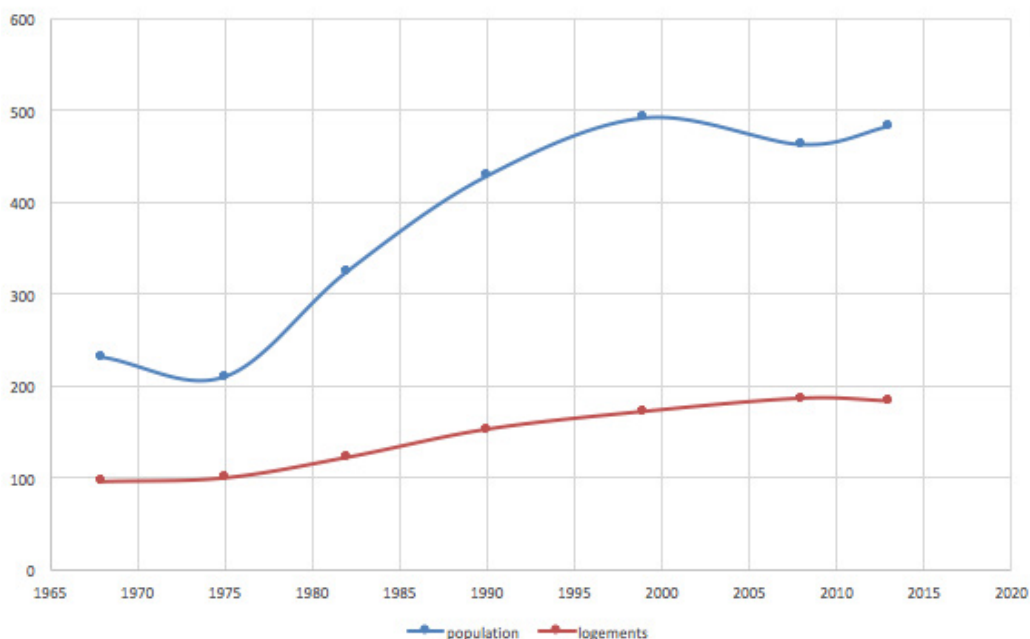
### Évolution démographique comparée à l'évolution du nombre de logements

Le tableau ci-dessous résume l'évolution démographique comparée à l'évolution du nombre de logements.

L'augmentation de la production de logements des années 80-90 a induit une forte augmentation démographique. Depuis les années 2000, le vieillissement de la population a induit une décroissance démographique jusqu'en 2010.

La croissance démographique débutées en 2000 est due à la construction de logements mais également à du renouvellement de population dans les logements existants.

Évolution comparée de la population et des logements







## 2.2.3 - Adaptation du parc de logements à la demande

Petite simulation en janvier 2017

Un jeune couple, chacun d'entre eux bénéficiant du salaire minimum d'insertion (environ 1 200€ nets), peut-il acheter un pavillon (environ 220 000€) à Saint-Escobille ?

Non, puisque ce couple, sans apport personnel, ne pourra emprunter que 170 000 € à rembourser en 25 ans. Notons qu'en janvier 2017, les taux d'emprunt étaient au plus bas.

<b>MONTANT DU PRÊT *</b>		<input type="text" value="170 000"/>	€
<b>DURÉE DU PRÊT *</b>		<input type="text" value="25"/>	an(s)
<b>TAUX D'INTÉRÊT</b>		<input type="text" value="1.86"/>	%
<b>TAUX D'ASSURANCE *</b>		<input type="text" value="0,36"/>	%

### Le logement de Saint-Escobille en bref :

Un nombre de logements qui a quasi doublé en une quarantaine d'années,

un taux de vacance d'environ 3% qui témoigne d'une demande supérieure à l'offre.

un parc de logements qui ne correspond pas à la demande de «premier logement».

## 2.3 – Les activités, l'emploi

(D'après les données Insee des recensements généraux de la population)

### 2.3.1 – Population active

#### Population active par tranche d'âge

	2012	2007
<b>Ensemble</b>	<b>302</b>	<b>311</b>
Actifs en %	78,1	78,0
actifs ayant un emploi en %	71,6	72,0
chômeurs en %	6,5	6,1
Inactifs en %	21,9	22,0
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	6,9	8,3
retraités ou préretraités en %	9,2	5,1
autres inactifs en %	5,9	8,6

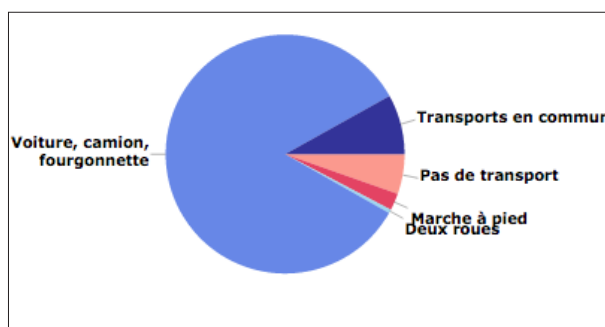
Le pourcentage d'actifs ayant un emploi est resté relativement stable de 2007 à 2012. Le taux de chômage est faible.

#### Lieu de résidence - lieu de travail

	2012	%	2007	%
Ensemble	218	100,0	225	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	29	13,1	28	12,3
dans une commune autre que la commune de résidence	189	86,9	197	87,7

#### Part des moyens utilisés pour se rendre au travail en 2012

la majorité des actifs de saint-Escobille travaille à l'extérieur de la commune et se rend au travail en véhicule particulier. Toutefois la proportion d'actifs travaillant et habitant Saint-Escobille est en légère augmentation ces dernières années, signe d'une évolution structurelle, peut-être ?



### 2.3.2 – Emploi, activités

#### Indicateur de concentration d'emploi

	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	63	52
Actifs ayant un emploi résidant à Saint-Escobille	218	225
<b>Indicateur de concentration d'emploi</b>	<b>28,8</b>	<b>23,0</b>
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	67,5	67,6

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois à Saint-Escobille pour 100 actifs ayant un emploi et y résidant : il était de 28,8 en 2012, ce qui est relativement important pour une petite commune comme Saint-Escobille. Il est en hausse.

## 2.3.3 – Activités commerciales, artisanales et industrielles

### Activités commerciales

Il n'y a pas, hormis la petite ferme de Châtignonville, (légumes, fruits, produits laitiers,...) et quelques commerces ambulants, de commerces à Saint-Escobille.

Les commerces les plus proches sont ceux de :

- Authon-la-Plaine : supérette, restaurant
- Sainville : boulangerie, pharmacie, banque, supérette, poste cabinet médical
- Pussay : tous commerces
- Angerville : supermarché
- Étampes : hypermarché

### Activités artisanales et industrielles

- MAPLD Garage Poids Lourds - Automobiles
- SEMA Travaux Publics Terrassement, Assainissement, matériaux de construction, Location de camions
- Florentaise

## 2.3.4 – Services et équipements

### Services et équipements publics

Saint Escobille possède les équipements d'un village de campagne :

- mairie,
- église
- école Niki de Saint Phalle : 2 classes et une cinquantaine d'enfants

L'école est en regroupement pédagogique avec Authon, Mérobert et Le Plessis. La maternelle et la cantine sont à Authon, les CP et CE1 à Saint-Escobille. Il n'y a pas de problème d'école : 233 enfants sont scolarisés et une 4e maternelle a été ouverte récemment.

Les enfants de Saint-Escobille scolarisés dans ce regroupement sont environ 65.

- salle communale
- bibliothèque communale à vocation intercommunale
- stade, terrains multisports, parcours santé, tennis

Les besoins en équipements sont :

- salle multi-activités, associatives, sportives, culturelles
- service de proximité à la population
- accueil périscolaire et petite enfance

### La vie associative

SEHP : Saint-Escobille histoire et patrimoine

SELS : judo, gymnastique, zumba

Association extérieure : football, boxe

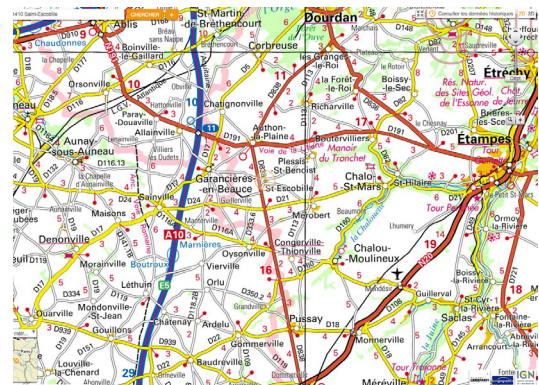
## 2.3.5 – Structure et dynamisme de l'activité agricole

Saint Escobille est une commune rurale agricole. Les sites d'exploitation sont localisés sur la carte suivante.

La commune compte environ 541 hectares de surface agricole utile soit un peu plus de 45 % du territoire communal qui totalise 1202 hectares. La surface agricole utile correspond au nombre total d'hectares exploités par les agriculteurs communaux, les terres étant situées sur le territoire communal ou non.

Cette superficie agricole est en baisse car en 2000 et en 1988 elle représentait respectivement 44% et 74% du territoire.

Occupation du sol en 2012 (source laurif) : 1143,67 hectares soit environ 95 % du territoire communal



Dans le cadre du diagnostic agricole et de la concertation, un questionnaire a été transmis à chaque exploitant ainsi que deux réunions d'information spécifiques en présence de la chambre d'agriculture.

Le point a entre autres été fait sur l'avenir des différents sites d'exploitation. Chaque site d'exploitation fait l'objet d'une fiche de synthèse, elles figurent en annexes. Elles font état de la pérennité de chacune des exploitations et de ses éventuels projets. La majorité des exploitations agricoles ont une pérennité assurée pour ces dix prochaines années.

Il reste 5 sièges d'exploitation agricole de culture à Saint-Escobille. La commune rassemblait 6 sièges d'exploitation une dizaine d'années auparavant et 14 en 1988. Cette baisse des exploitations agricoles s'accompagne d'une stagnation des surfaces pour les exploitants ce qui illustre une tendance au regroupement des exploitations agricoles.

	2000	2010
Nombre d'exploitations	6	5
dont nombre d'exploitations professionnelles	6	5
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	6	5
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en unité de travail annuel, équivalent temps plein)	6	5
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	539	541
Terres labourables (ha)	538	541
Superficie toujours en herbe (ha)	0	0
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	0	0
Orientation technico économique de la commune	Céréales et oléoprotagineux (COP)	Céréales et oléoprotagineux (COP)
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	14	14

Source Insee : L'unité de travail annuel (Uta) est l'unité de mesure de la quantité de travail humain fourni sur chaque exploitation agricole.

## - Type d'agriculture

Au niveau des cultures :

- Avec la légère baisse du nombre des exploitations agricoles entre 2000 et 2010, on constate que les productions sont réparties sur des superficies plus importantes.

Les exploitations agricoles sont de taille moyenne :

Sites d'exploitation	Surface agricole utile totale (en hectares) approximative	dont surface agricole utile à Saint-Escobille (en hectares) approximative
1	27,97	18,65
2	145	?
3	170	150
4	230	98
5	110	71
5bis	16	5
6	24	13
7	190	117

La liste des exploitations agricoles recensées à Saint-Escobille, la synthèse de leurs caractéristiques et leur pérennité sont précisées en annexe au présent rapport.

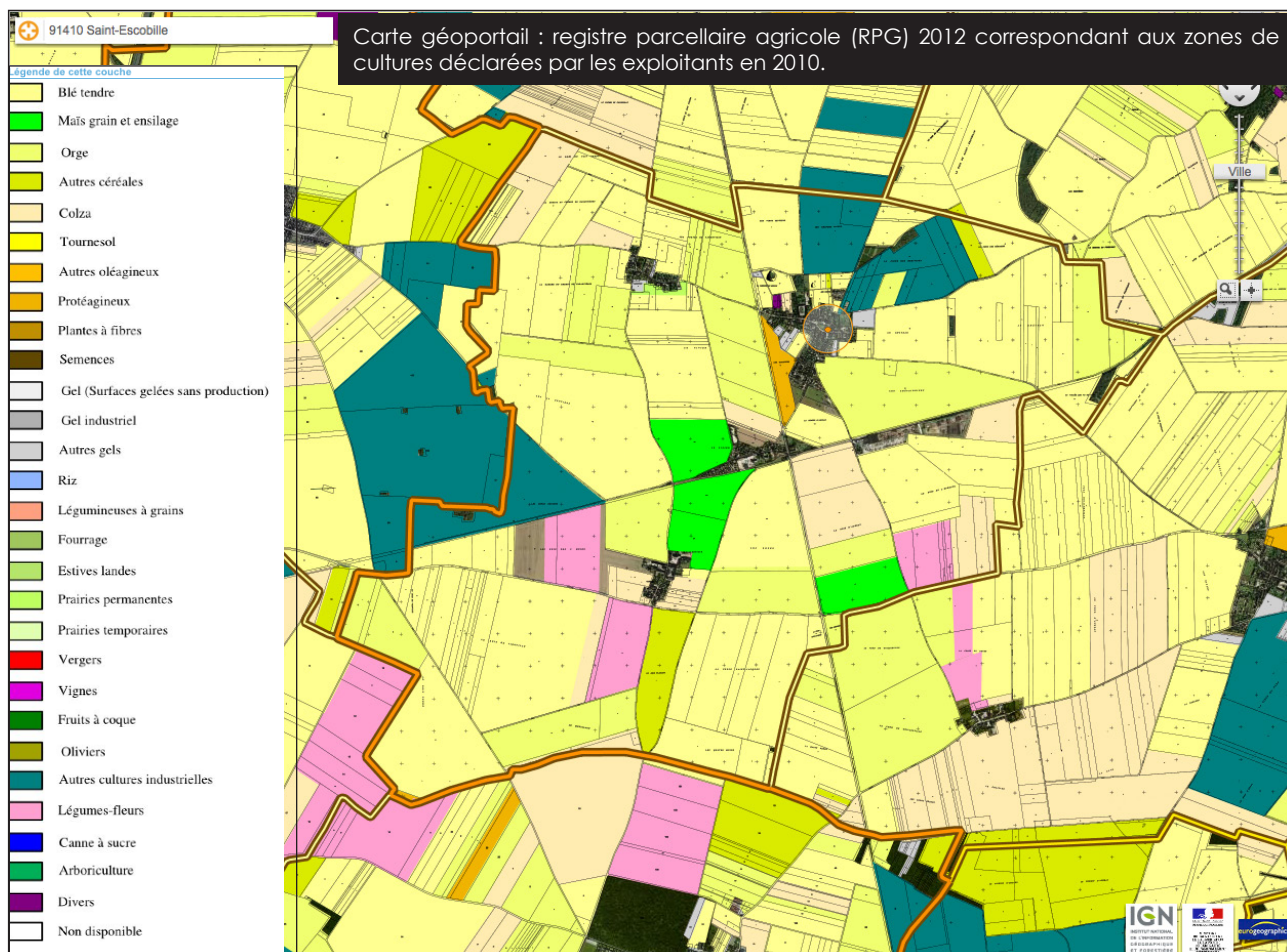
## Profil des exploitants

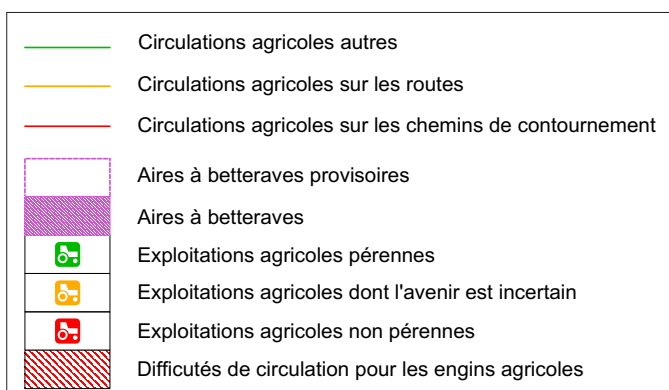
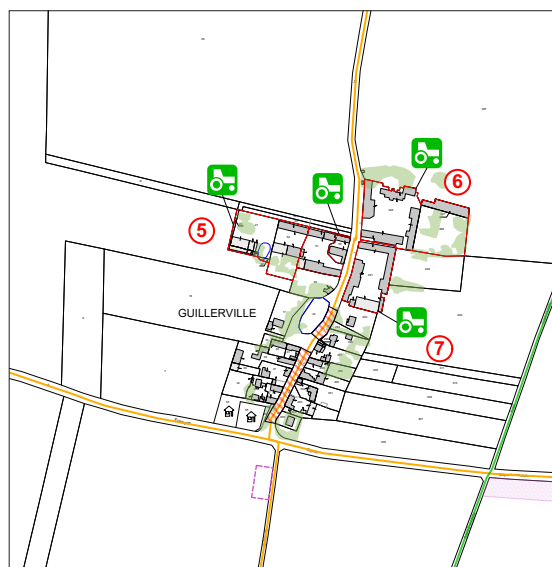
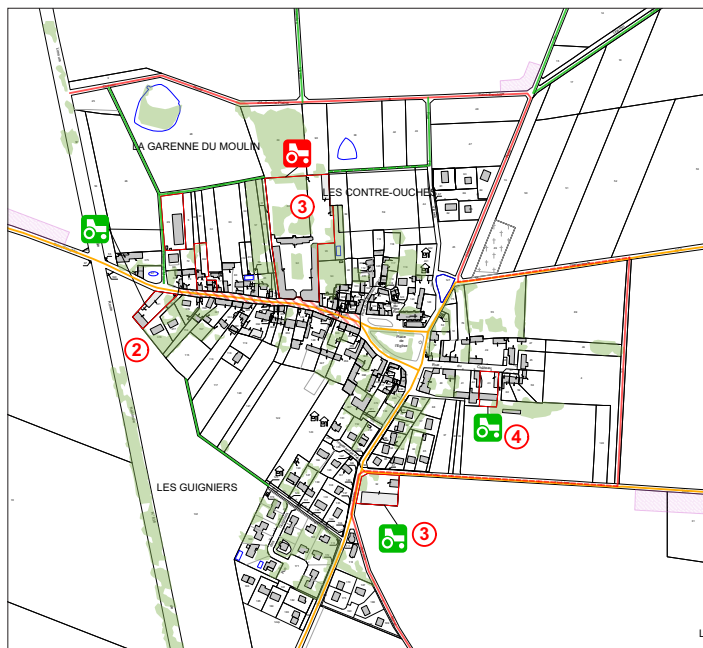
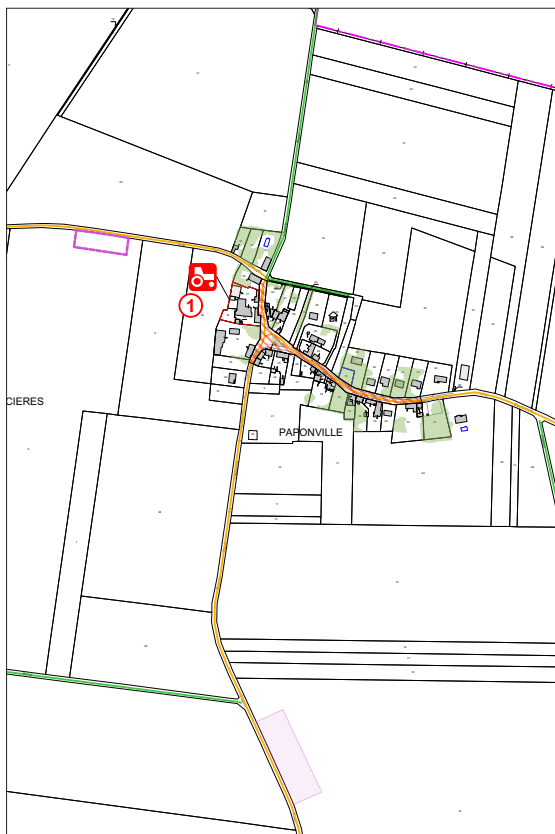
Concernant les emplois, les activités agricoles au sein de la commune engendraient en 2010, 5 unités de travail annuel<sup>1</sup> (Uta). Cette donnée est en baisse puisqu'en 2000, ces activités permettaient de créer 6 Uta et 13 en 1988.

De manière générale, l'emploi salarié représente 70% de l'ensemble des unités-travail-années. Les chefs d'exploitations sont assez vieux, avec une moyenne d'âge de 58 ans et 3 exploitations sur 6 au total sont concernées par la question de succession

**Les enjeux que mettent en lumière le présent diagnostic et la concertation sont :**

- Parcellaires complexes et éclatés et traversés par des axes routiers
- Difficultés de circulation des engins agricoles notamment vis à vis des stationnement dans le bourg et de la traversée de la D838.
- Tendance structurelle au regroupement d'exploitations qui pourraient induire une sous utilisation des sites d'exploitation traditionnels.





### Surface agricole utile (SAU)

La surface agricole utile (SAU) des exploitations comprend l'ensemble des surfaces mises en culture dans l'année, auxquelles sont ajoutés les jachères et les jardins familiaux.

Elle comprend notamment les superficies ayant fait l'objet d'une des cultures suivantes : céréales, cultures industrielles, légumes secs et protéagineux, fourrages, légumes frais, fraises et melons, fleurs, plantes ornementales. Elle comprend également les superficies toujours en herbe des exploitations, les vignes, les cultures permanentes entretenues (fruitiers, oliviers, pépinières ornementales, ), et comme précisé plus haut, les jachères, non aidées ou aidées, les jardins et les vergers familiaux des exploitants.

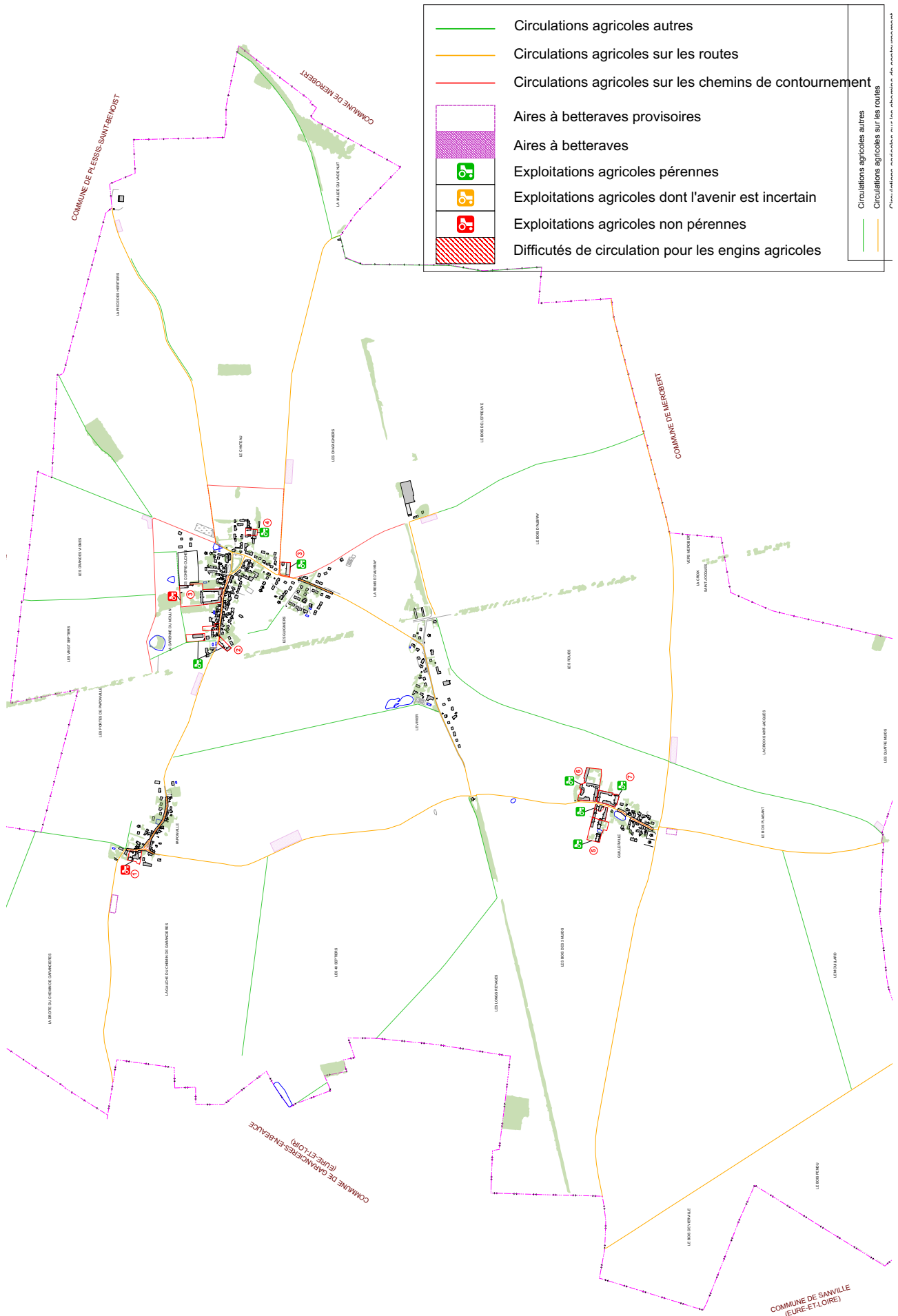
Lorsqu'on parle de SAU des exploitations sièges de la commune, il s'agit de la SAU des exploitations dont le siège est dans la commune et elle peut donc inclure des superficies cultivées dans d'autres départements ou régions ou communes.

Lorsqu'on parle de SAU de la commune, il s'agit de la SAU localisée dans la commune.

### Exploitation agricole

Pour qu'une unité économique soit considérée comme exploitation agricole, 3 conditions doivent être requises :

- 1) produire des produits agricoles
- 2) avoir une gestion indépendante
- 3) avoir une certaine dimension :
  - soit une SAU (surface agricole utile)  $\geq 1$  hectare
  - soit une superficie en cultures spécialisée  $\geq 20$  ares
  - soit présenter une activité suffisante de production agricole, notamment en nombre d'animaux ou en volume de production.



	Circulations agricoles autres
	Circulations agricoles sur les routes
	Circulations agricoles sur les chemins de contournement
	Aires à betteraves provisoires
	Aires à betteraves
	Exploitations agricoles pérennes
	Exploitations agricoles dont l'avenir est incertain
	Exploitations agricoles non pérennes
	Difficultés de circulation pour les engins agricoles

## 2.4 – Les transports

### 2.4.1 – Circulation automobile

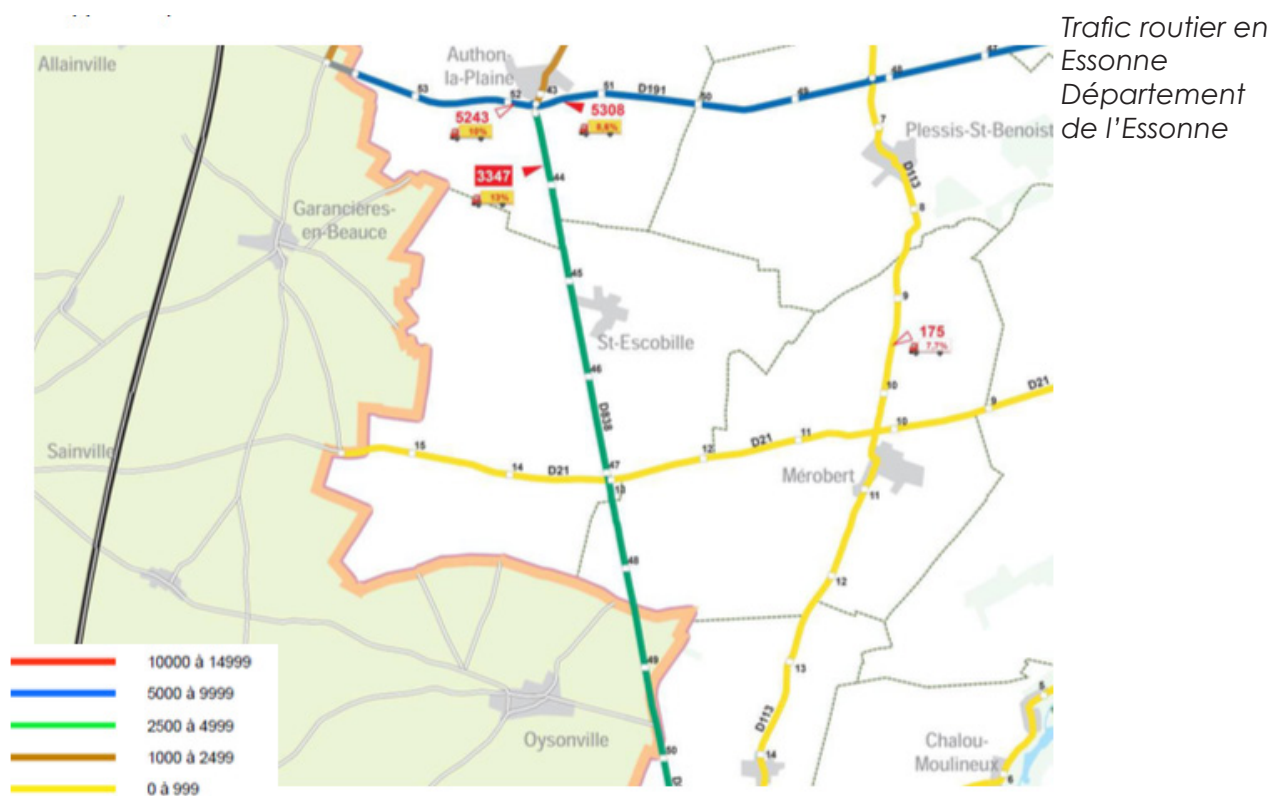
La commune de Saint-Escobille est concernée par le Schéma Directeur de la Voirie Départementale 2020 (Sdvd) adopté par le département le 30 septembre 2013 et qui définit la politique d'intervention sur le réseau routier départemental. Quatre routes structurent ce réseau sur la commune :

- La RD 838 : Catégorie 1 - 3 347 véhicules/jour dont 13% de poids lourds.
- La RD 21 : Catégorie 3 - 786 véhicules/jour dont 3,4% de poids lourds.

Le Sdvd 2020 établit une hiérarchisation des voiries départementales en distinguant :

- Le réseau de catégorie 1 « liaisons de pôle à pôle », outre les déplacements interdépartementaux voire interrégionaux, les relations internes essentielles à l'Essonne en reliant les principaux pôles du Département ;
- Le réseau de catégorie 2 « d'accompagnement », qui complète le maillage proposé par le réseau de catégorie 1, principalement pour des échanges intra-départementaux ;
- Le réseau de catégorie 3 « de desserte locale », qui participe à l'irrigation fine du territoire essonnien, en prenant en charge des déplacements de proximité.

Source : Département de l'Essonne



Source : Carte « Trafic routier en Essonne » – Mise à jour 2016 –  
Conseil départemental de l'Essonne et Direction Interdépartementale des Routes d'Ile-de-France

### Dans le tissu habité

À l'intérieur du bourg ou des hameaux, il est tout à fait envisageable de circuler à pied en sécurité.

### Entre le bourg et les hameaux

Les circulations agricoles sont abordées dans la partie concernant le diagnostic agricole.

La circulation des personnes s'effectue essentiellement en voiture pour les raisons suivantes :

- distance entre les secteurs habités
- Rd838 qui coupe le territoire communal en deux et qui rend difficile toute circulation à pied ou vélo vers le bourg.

Par contre les chemins sillonnant la plaine sont utilisés pour les promeneurs.

## Vers l'extérieur du territoire communal

Compte tenu des distances les déplacements des personnes et des marchandises ne peuvent s'effectuer qu'en véhicules motorisés.

### 2.4.2 – Transport en commun

En termes de transports collectifs, Saint-Escobille est desservie par les lignes de bus suivantes :

- la ligne 913-07 qui assure la liaison entre Saint-Escobille et Étampes ;
- la ligne 306-04 qui assure la liaison entre Chalou-Moulineux et Dourdan ;
- et enfin la ligne 306-12 qui assure la liaison entre Monnerville et Dourdan.

### 2.4.3 - Le stationnement

Analyse de la capacité de stationnement de véhicules motorisés :

#### Le hameau de Guillerville

Il n'y a pas de parking clairement défini dans le hameau de Guillerville. Les larges trottoirs le long de la rue de la Mare laissent des possibilités de stationnement ainsi qu'un parking destiné aux résidents 12 rue de la Mare permettant d'accueillir 5-6 véhicules environ.

#### Le hameau La Gare

Pas de stationnement le long de la rue de la Gare. Quelques places de stationnement (cinq environ) ont été prévues sur l'allée du Vivier Sud et desservent les quelques maisons d'habitation. Il ne s'agit pas ici clairement d'un parking public

#### Le hameau de Paponville

Les véhicules motorisés stationnent sur les trottoirs rue des Tilleuls cependant assez larges pour qu'ils n'empiètent pas sur la route.

#### Le bourg.

Le bourg de Saint-Escobille dispose de parking destiné aux véhicules motorisés :

Rue du stade	25- 30 places longitudinales et une vingtaine de places nouvellement créées en début de rue au sud du bourg
Mairie	Une petite dizaine de places
Îlot nord (rue des Vignes)	Entre 7 et 10 places environ

#### Analyse

Globalement, le nombre de places de stationnement est suffisant à Saint-Escobille compte tenu de la taille de la commune. La majorité des habitations disposent de leurs propres places de stationnement sur leurs parcelles (jardin, garage, etc.).

Seul bémol, des difficultés de circulations des engins de grand gabarit (engins agricoles, transports scolaires) dues au stationnement dans la rue du Stade.

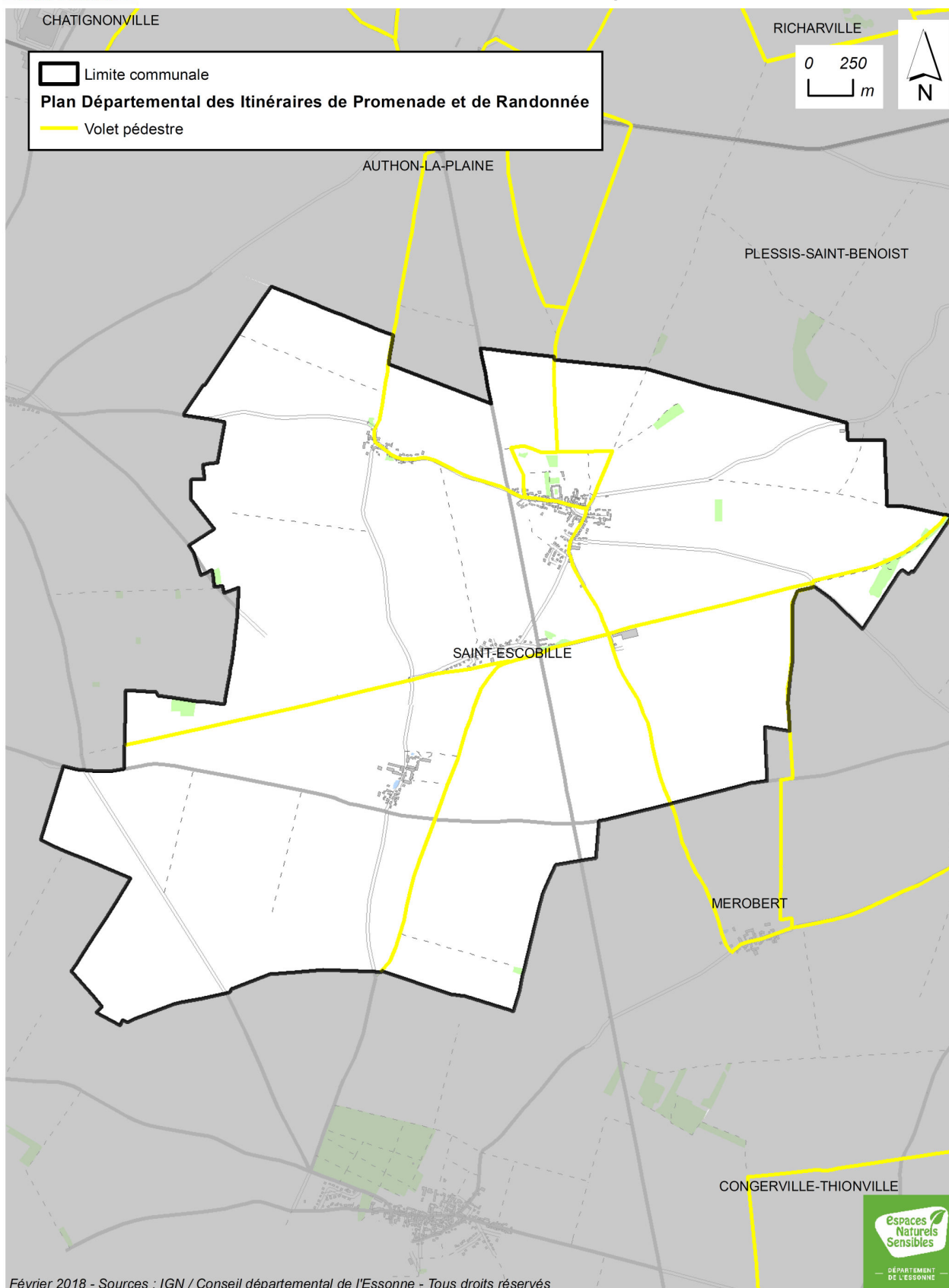
Il n'existe pas de stationnement spécifiquement destiné aux véhicules électriques, aux deux-roues ou encore aux cycles.

### 2.4.4 - Chemins piétons et cyclistes

#### Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

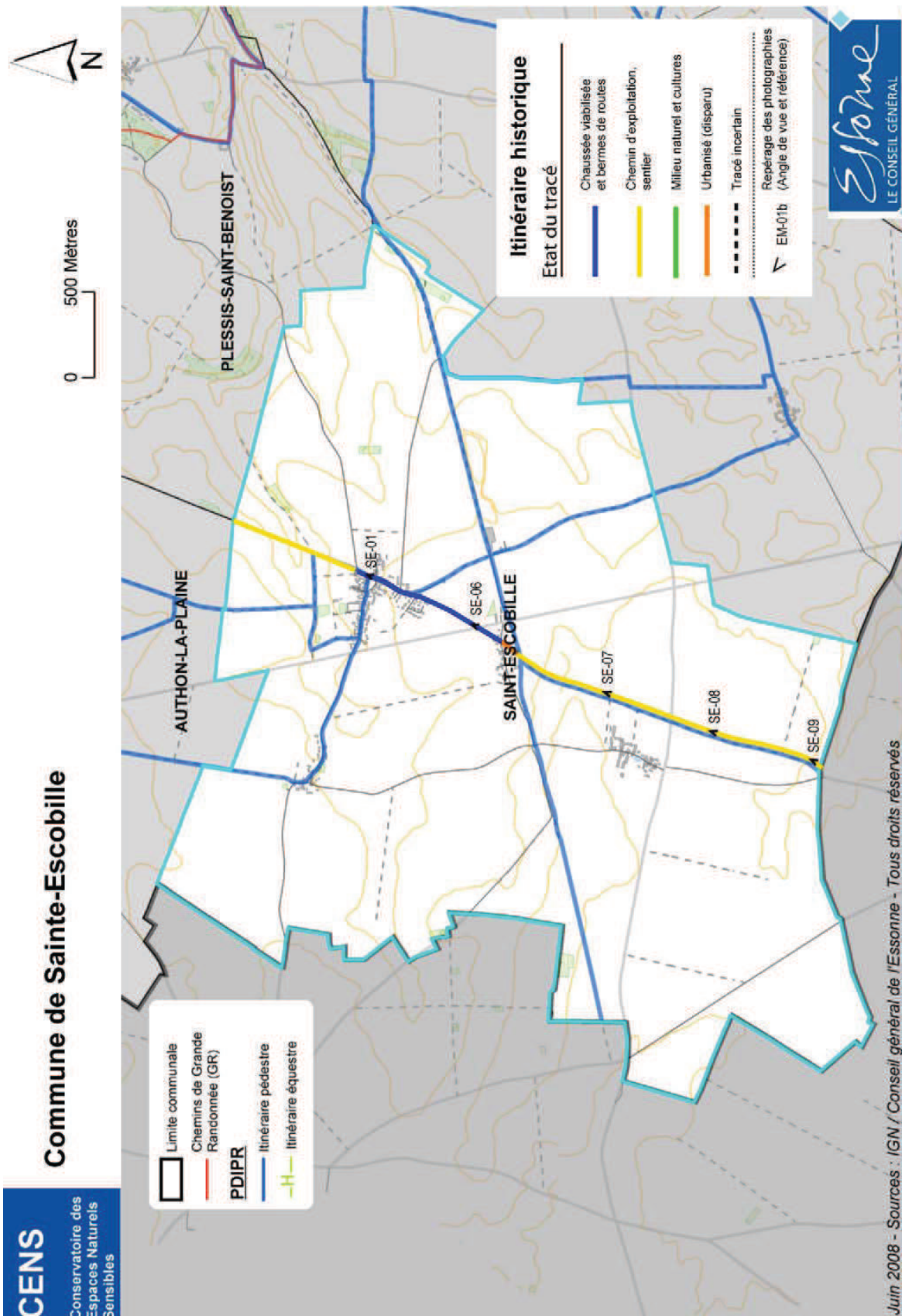
La loi du 22 juillet 1983 donne compétence aux départements pour élaborer et mettre en œuvre le PDIPR, après avis des communes concernées. Il s'agit d'un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels.

Saint-Escobille est inscrite à ce plan suite à une délibération communale en date du 1er septembre 2007 et à celle du Département en date du 17 décembre 2007.



## Itinéraires historiques

En 2008, une étude visant à recenser l'ensemble des itinéraires historiques relatifs au territoire essonnien, a été réalisée pour le compte du Département. Saint-Escobille est concernée par le tronçon de la « Voie gallo-romaine de Paris à Blois ».



### **Activité, emploi et agriculture en bref :**

- Une commune dont les actifs sont très dépendants de la voiture.
- Une commune dans laquelle pourrait se développer le télétravail.
- Des exploitations agricoles qui se maintiennent et se diversifient, qui nécessitent une protection pour soutenir leur avenir
- Des bâtiments agricoles au cœur du village qui pourraient changer de destination
- La circulation des engins agricoles à Saint-Escobille quelques points noirs à ne pas renforcer voire à améliorer.





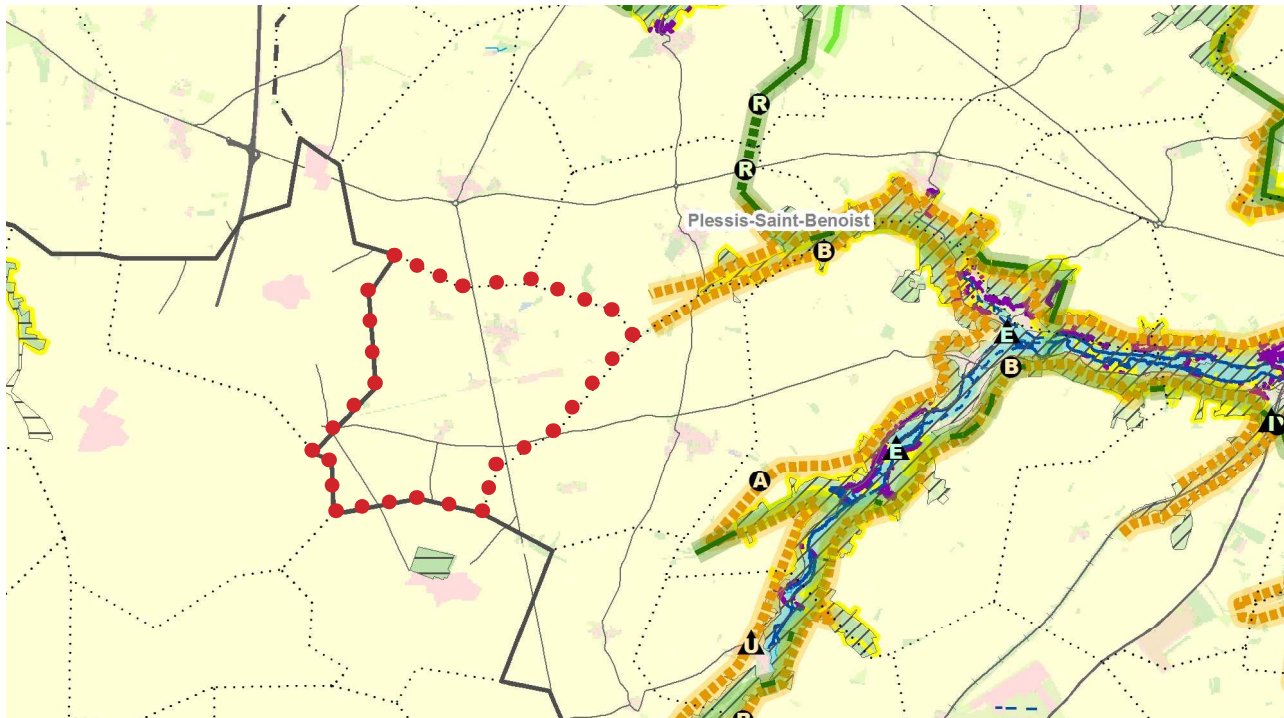
# **TROISIÈME PARTIE**

## **Diagnostic environnemental et paysager**

# 3.1 – Données naturelles

## 3.1.1 - Les trames verte et bleue

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique. Il n'y a pas d'enjeux écologiques particuliers repérés sur la commune de Saint-Escobille. Un corridor des milieux calcaires sur la commune de Plessis-Saint-Benoist s'arrête aux portes de la commune.



« **La trame verte** est un outil d'aménagement du territoire, constituée de grands ensembles naturels et de corridors les reliant ou servant d'espaces tampons, reposant sur une cartographie à l'échelle 1/5000. Elle est complétée par une trame bleue formée des cours d'eau, des masses d'eau et des bandes végétalisées généralisées le long de ces cours et masses d'eau. Elles permettent de créer une continuité territoriale, ce qui constitue une priorité absolue. [...]

Restaurer la nature en ville et ses fonctions multiples : anti-ruissellement, énergétique, thermique, sanitaire (eau, air, bruit, déchets), prévention de l'usage de produits chimiques, esthétique, psychologique.

Bandes enherbées et zones tampons végétalisées d'au moins 5 m le long des cours et masses d'eau inscrites dans les documents d'urbanisme. [...]

Assigner aux plans locaux d'urbanisme des objectifs chiffrés de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles. [...]

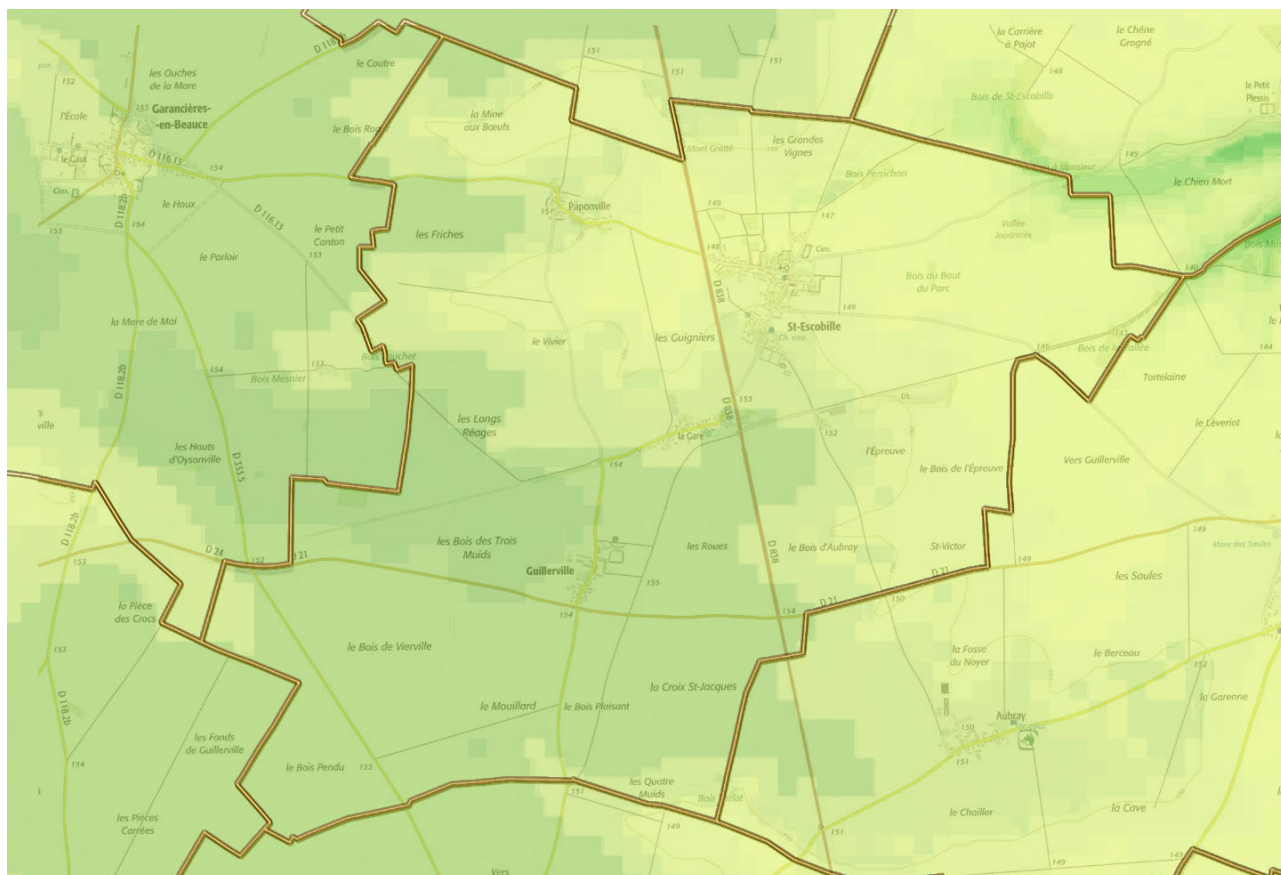
Ministère de l'écologie de l'énergie, du développement durable et de la mer, site internet trames verte et bleues, décembre 2009

« Un **corridor écologique**, notion relativement nouvelle, définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie. Continus, en pas japonais ou bien en nappe [...], ces espaces naturels possèdent les qualités écologiques nécessaires à la survie des espèces qui les empruntent pour aller se reproduire avec d'autres individus. Si les corridors biologiques sont aujourd'hui devenus indispensables au maintien de la biodiversité, c'est parce que les surfaces naturelles viennent à manquer. Car, faut-il le rappeler, pour exister une espèce doit pouvoir disposer d'un territoire de grande taille pour se nourrir ici, se reproduire là-bas, se reposer ailleurs. Malheureusement, avec l'urbanisation galopante, les grandes surfaces naturelles se font aujourd'hui de plus en plus rares. Du fait de la fragmentation des espaces naturels, les populations ne peuvent plus vivre aujourd'hui sur un espace naturel d'un seul tenant, mais sur un ensemble de zones vitales dites réservoirs de biodiversité, plus ou moins proches ou éloignées. Les zones utilisées par les individus pour se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre sont appelées corridors écologiques. Ils sont indispensables» pour satisfaire d'autres besoins de circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires...). Le problème est que ces trames écologiques font elles-mêmes les frais d'aménagements qui les fractionnent, isolant encore un peu plus les populations. [...]

in L'Écho du parc, n°47, Octobre 2009-Janvier 2010, magazine du parc naturel de la Haute Vallée de Chevreuse

## 3.1.2 – Relief

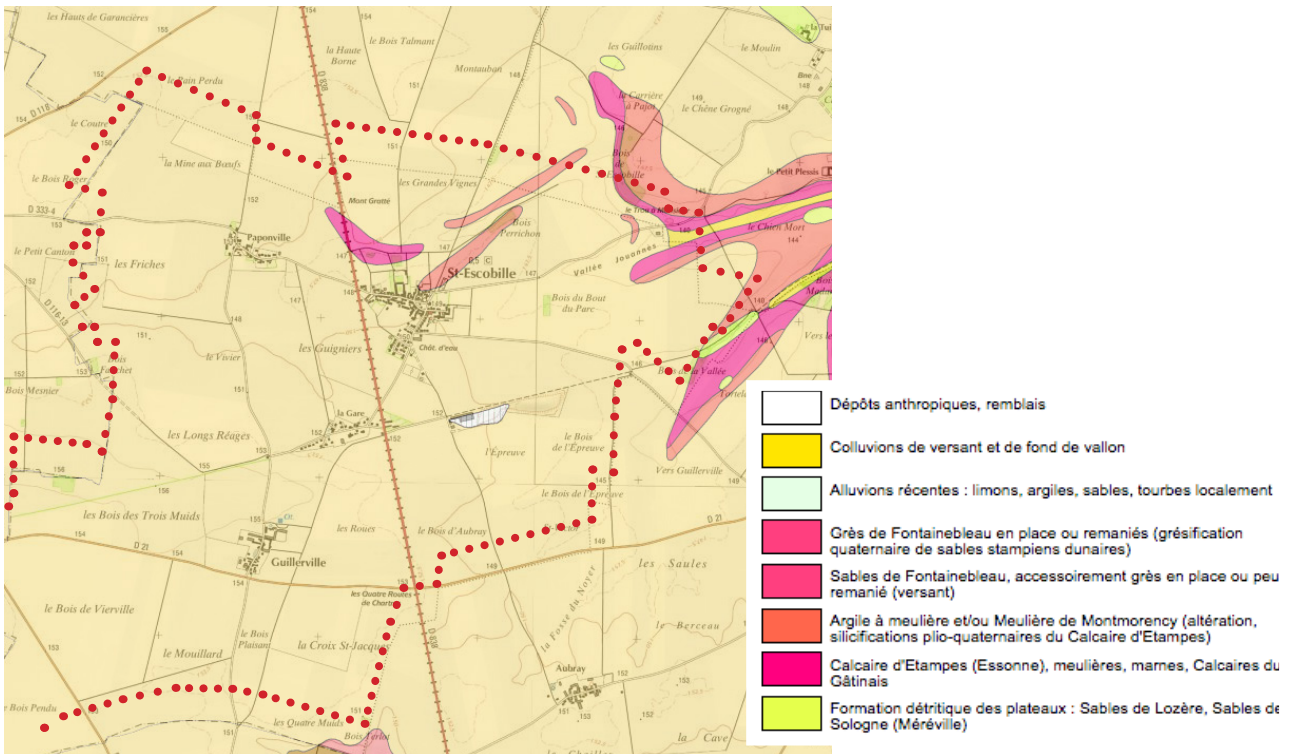
### Relief



Le relief de Saint-Escobille est un relief peu marqué dont la partie sud-ouest est légèrement en surplomb du bourg.

L'altitude de la commune est comprise entre 156 et 140m (limite nord-est au niveau du léger vallon près du trou à Monsieur). Il n'y a pas de cours d'eau traversant la commune et qui pourrait créer du relief. C'est un relief de plaine.

# Géologie



La géologie de Saint-Escobille est marquée par la présence de limons de plaine alluviale. On retrouve aussi quelques calcaires d'Étampes et sables et grès de Fontainebleau.

### 3.1.3 – Hydrographie et zones humides

Au 1<sup>er</sup> janvier 2007, en application de l'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec les objectifs définis dans le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau, Sdage et le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau, Sage.

#### Les zones humides

Au sens de l'article L211-1 du code de l'environnement, on entend par zone humide *les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.*

Sur la commune de Saint-Escobille des zones d'alerte sont référencées de classe 3 (en vert sur le plan) voir la carte page suivante. Elles ne concernent pas des secteurs à enjeux d'urbanisation pour la commune.

#### Enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France

- Classe 1 Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié
- Classe 2 Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté :
  - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation)
  - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté
- Classe 3 Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
- Classe 4 Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.
- Classe 5 Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

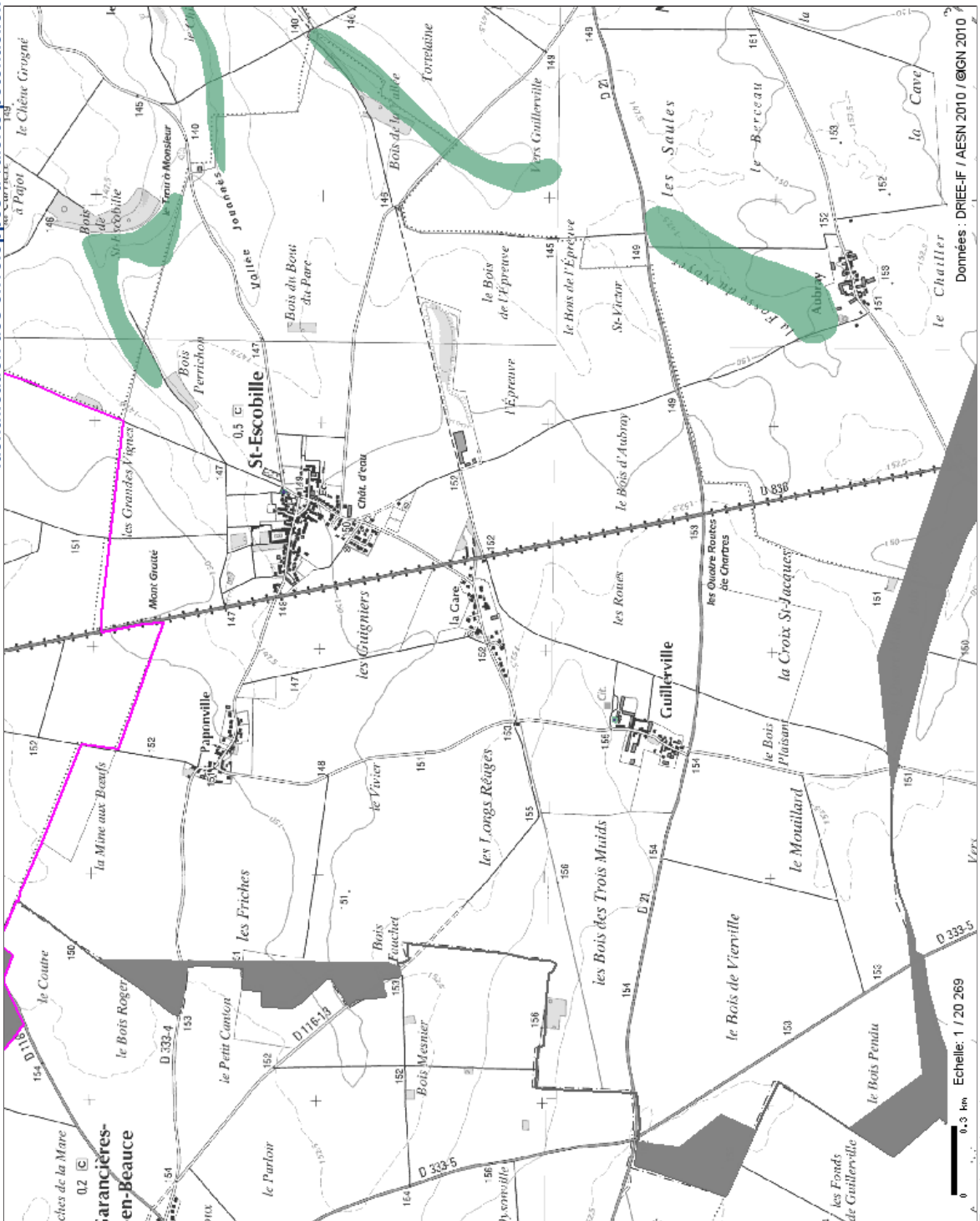
#### Les mares



# Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile de France

Contenu de la carte

- SAGE et avancement des études ZH
  - Bassée-Voulzie
  - Bievre : Inventaires des milieux humides :
  - Croult-Engluien-Vieille Mer
  - Marne Confluence : étude à venir pour fin
  - Mauldre : Recensement partiel des milieux
  - Beauce : Carte de prélocalisation des milieux
  - Nonette
  - Orge-Yvette : Atlas de prélocalisation des milieux
  - Petit et Grand Morin : Carte de prélocalisation des milieux
  - Yerres : Carte de prélocalisation des milieux
- Enveloppes d'alerte
- Classe 1
  - Classe 2
  - Classe 3
  - Classe 5
- classe 4 non représentée - complémentaire de la DRIEE
- Département
  - Commune
- Scan 1/25 000 Noir et Blanc



Données : DRIEE-IF / AESN 2010 / ©IGN 2010

Tous droits réservés. Document imprimé le 11 Avril 2017, serveur Carmen v2.2. <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr>. Service: DRIEE Ile-de-France.

### 3.1.4 – Végétation

#### Massifs boisés et forêts

Il n'y a pas de forêt ou de massif boisé sur la commune de Saint-Escobille. Seuls 2 à 3 bosquets qui rythment la plaine agricole.

#### Végétation remarquable

Le mail de la place de l'Église

Les 2 sujets marquant l'entrée du cimetière (typique beauceron)

### 3.1.5 - Les milieux naturels intéressants

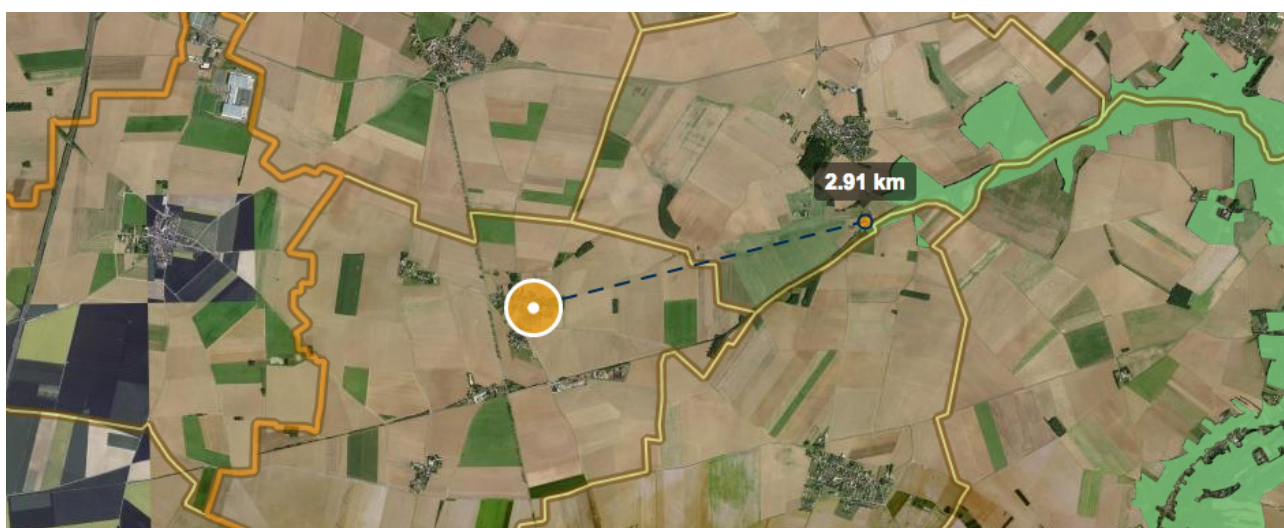
#### Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff) de type 1

Il n'y a pas de ZNIEFF1 sur territoire communal. La ZNIEFF 1 la plus proche se situe sur la commune limitrophe de Plessis-Saint-Benoist, à 3,2 km. Cette ZNIEFF 1 s'appelle les «coteaux à buis de Chalouette-Saint-Mars à Plessis-Saint-Benoist». Cette ZNIEFF correspond à des coteaux calcaires de vallée sèche. La répartition de *Asarum europaeum* (plante vivace de sous-bois) est le critère déterminant pour la délimitation de la ZNIEFF.



#### Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff) de type 2

Il n'y a pas de ZNIEFF2 sur territoire communal. La ZNIEFF 2 la plus proche se situe sur la commune limitrophe de Plessis-Saint-Benoist, à 2,9 km. Cette ZNIEFF 2 s'appelle la «vallée de la Chalouette et ses affluents». Elle correspond à la vallée de la Chalouette et plusieurs vallées sèches. Elle a été classée en raison d'un réseau de pelouses intéressantes.



## **Les zones naturelles d'intérêt écologique floristique et faunistique (Znieff)**

L'inventaire des Znieff est un programme initié par le ministère en charge de l'environnement et lancé en 1982 par le Muséum national d'histoire naturelle. Une première version de l'inventaire régional a été diffusée en 1994. La mise à jour est en cours de lancement. Établi pour le compte du Ministère de l'environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

Les Znieff n'ont pas de portée réglementaire directe : elles ont le caractère d'un inventaire scientifique. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose cependant aux plans locaux d'urbanisme de respecter les préoccupations d'environnement, et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » à des espèces animales ou végétales protégées (figurant sur une liste fixée par décret en Conseil d'État). Pour apprécier la présence d'espèces protégées et identifier les milieux particuliers en question, les Znieff constituent un élément d'expertise pris en considération par la jurisprudence des tribunaux administratifs et du Conseil d'État.

On distingue deux types de Znieff :

Les **Znieff de type I** sont des sites particuliers généralement de taille réduite, inférieure aux Znieff de type II. Ils correspondent a priori à un très fort enjeu de préservation voire de valorisation de milieux naturels.

Les **Znieff de type II** sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs Znieff de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

## **Le réseau européen Natura 2000**

En 1992, au « sommet de la Terre » de Rio de Janeiro, en réponse aux inquiétudes croissantes concernant la diminution de notre patrimoine naturel, l'Union européenne s'est engagée à enrayer la perte de la biodiversité sur ses territoires en créant un réseau de sites écologiques nommé Natura 2000. Avec près de 25 000 sites terrestres et marins, il s'agit du plus vaste maillage de sites protégés au monde.

Ce réseau mis en place en application de la Directive « Oiseaux » de 1979 et de la Directive « Habitats » de 1992 vise à assurer la survie à long terme des espèces et des habitats particulièrement menacés, à forts enjeux de conservation en Europe. Il est constitué d'un ensemble de sites naturels, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces de la flore et de la faune sauvage et des milieux naturels qu'ils abritent.

Le réseau européen Natura 2000 comprend deux types de sites :

Des zones de protection spéciales (Zps), visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs

Des zones spéciales de conservation (Zsc) visant la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive « Habitats ».

Chaque État membre est tenu d'identifier des sites importants pour la conservation de certaines espèces rares et en danger ainsi que des types d'habitats communautaires, présents sur son territoire, en vue de leur intégration dans le réseau Natura 2000.

Une fois désignés, ces sites Natura 2000 doivent être gérés de façon à garantir la survie à long terme des espèces et des habitats en faveur desquels ils ont été désignés.

Avec la constitution du réseau Natura 2000, l'Europe s'est lancée dans la réalisation d'un ambitieux réseau de sites écologiques dont les deux objectifs sont :

- préserver la diversité biologique
- valoriser le patrimoine naturel de nos territoires.

Le maillage de sites s'étend sur toute l'Europe de façon à rendre cohérente cette initiative de préservation des espèces et des habitats naturels. Le vol des oiseaux migrateurs nous rappelle avec poésie que la nature et sa préservation n'ont pas de frontières.

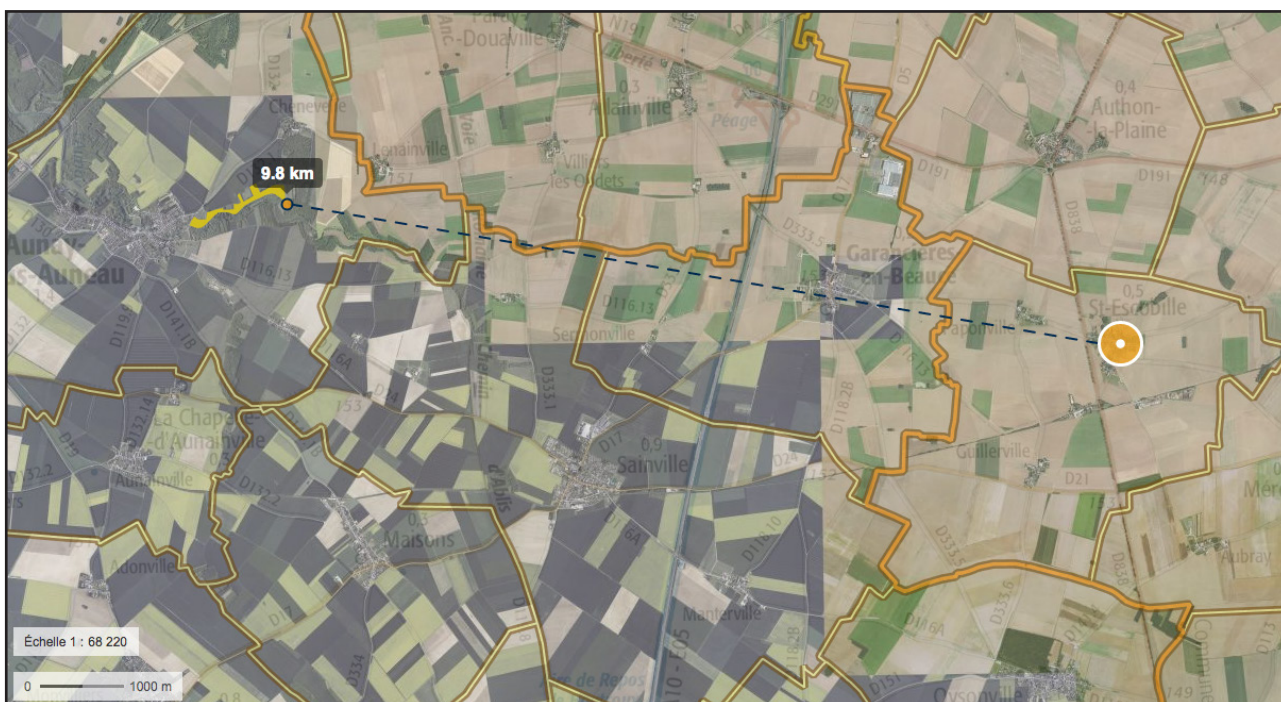
## **Les trames écologiques**

Il existe plusieurs types de trames écologiques :

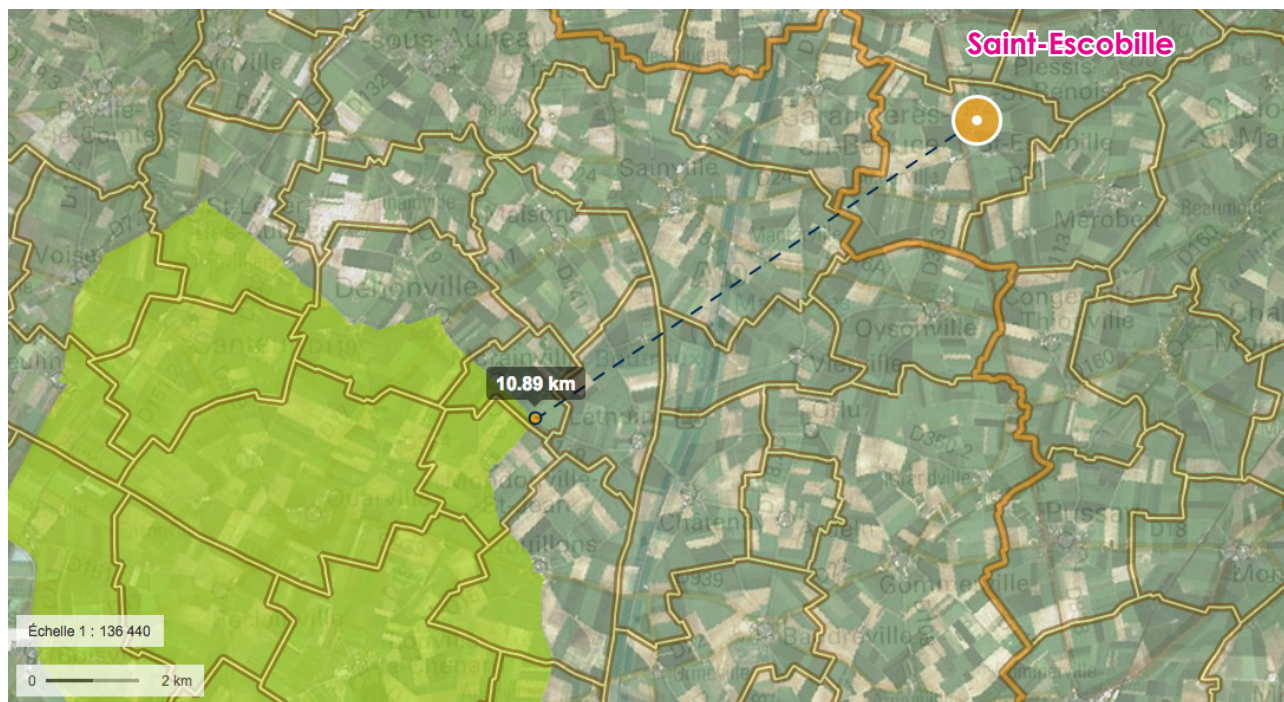
- la trame bleue qui correspond aux cours d'eau quels qu'ils soient et à leurs abords ;
- la trame zones humides qui correspond aux mares et aux zones humides fonctionnelles et non artificialisées ;
- la trame verte herbacée continue qui correspond aux prairies permanentes, aux friches et aux pelouses, au sens écologique du terme par exemple les pelouses calcicoles ; les insectes non volants, les reptiles fréquentent cette trame ;
- la trame arborée qui correspond aux forêts, aux bosquets et boisements, au maillage des haies notamment bocagères ; elle est d'autant plus riche en espèces que les lisières sont variées ;
- la trame terrestre de grande circulation qu'emprunte la grande faune (chevreuils, cerfs, sangliers...).

## Sites Natura 2000

**Directive habitat** : Il n'y a pas de zone Natura 2000 sur le territoire communal. La zone Natura 2000 (directive habitat) la plus proche se situe à 9,8km, sur la commune d'Aunay-sous-Auneau (Eure-et-Loir) il s'agit de la «Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents».

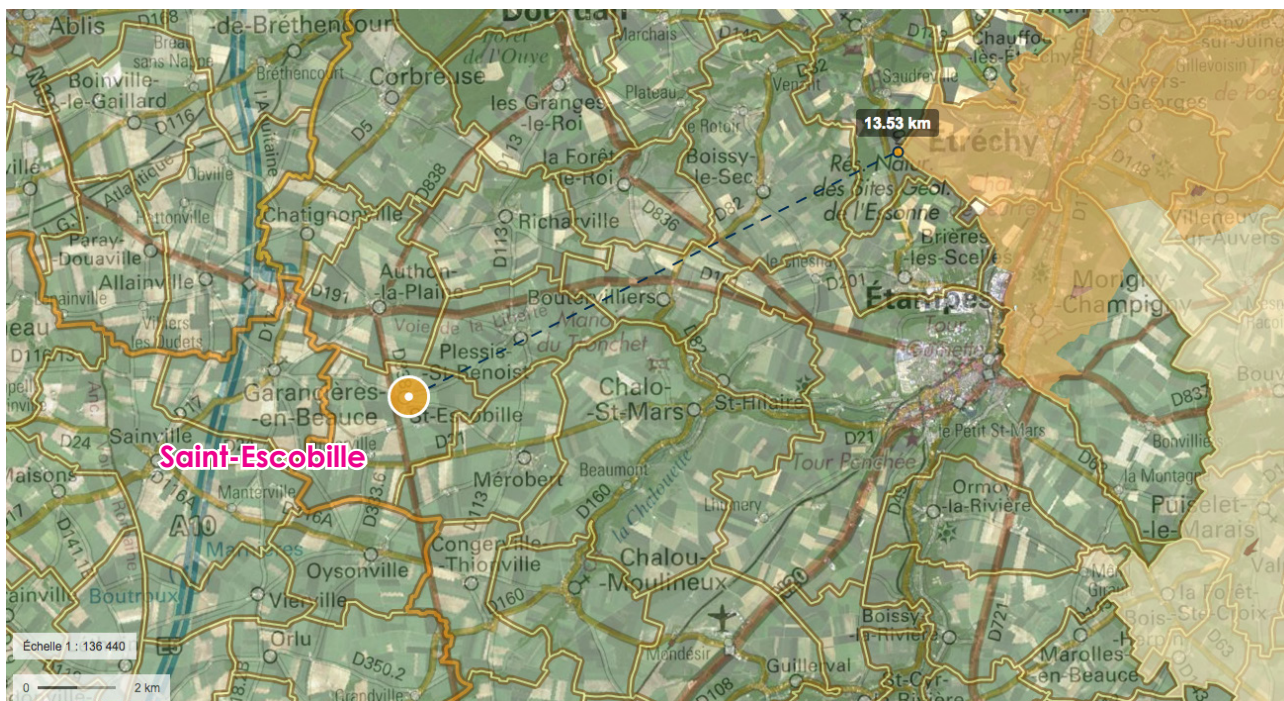


**Directive oiseaux** : Il n'y a pas de zone Natura 2000 sur territoire communal. La zone Natura 2000 (directive oiseaux) la plus proche se situe à 10,9km, dans le département d'Eure-et-Loir, il s'agit du site de «Beauce et vallée de la Conie» (commune de Morainville, Denonville, Mondonville etc...).



## Réserve de biosphère

Il n'y a pas de réserve de biosphère sur territoire communal. La réserve de biosphère la plus proche se situe à 13,5 km sur la commune d'Étréchy. Il s'agit de la zone tampon de la réserve de biosphère de Fontainebleau et Gâtinais.



## Biodiversité, trames verte et bleue

Un concept qui peut sembler très mode, dont on parle beaucoup dans les médias, est la «biodiversité» et les «trames verte et bleue». Il s'agit en réalité de notions très classiques en écologie (science du milieu vivant et de la relation des êtres vivants entre eux). Ces notions sont présentes sur notre territoire communal et sont prises en compte par le Plu.

Trames verte et bleue

La fragmentation des milieux naturels et leur destruction, notamment par l'artificialisation des sols et des cours d'eau sont parmi les premières causes de perte de la biodiversité. La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer ce phénomène tout en prenant en compte les activités humaines.

La trame verte et bleue est un réseau écologique formée d'espaces naturels terrestres et aquatiques en relation les uns avec les autres nommés « continuités écologiques ». Elle doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie (nourriture, repos, reproduction, migration, etc.). Les continuités écologiques sont elles-mêmes constituées de « réservoirs de biodiversité », correspondent à des espaces naturels de taille suffisante ayant un rôle écologique reconnue, qui sont reliés entre eux par des « corridors écologiques ».

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'État et la région, est le volet régional de la trame verte et bleue.

## Les espaces naturels sensibles

Depuis plus de 20 ans, le conseil départemental travaille à la préservation des écosystèmes du territoire essonnien au travers de sa politique des espaces naturels sensibles. Afin de poursuivre cet effort en faveur de la biodiversité, le département s'est doté d'un schéma départemental des ENS pour la période 2012-2021. Le schéma s'articule autour de deux orientations transversales bâties autour de principes de solidarités, de partenariats et d'éducation des populations structurent fortement ce document :

Orientation I - Rétablir le lien entre la population locale et la nature

Orientation II - Développer de nouvelles solidarités et synergies autour du patrimoine naturel

u-delà de la protection environnementale, les 2 autres piliers du développement durable - que sont les volets économiques et sociaux - n'ont donc pas été oubliés. En effet, plusieurs grands principes de solidarité fédèrent l'ensemble des actions prévues par ce document : ils réaffirment par exemple que la nature doit être accessible à tous, y compris aux essonnien les plus défavorisés. Les personnes

âgées et handicapées feront l'objet d'actions renforcées en matière d'accessibilité et d'intégration. Le patrimoine naturel peut également constituer un extraordinaire support d'éducation populaire et de mobilisation pour les jeunes générations.

En complément à ces orientations sociales et partenariales, cinq axes d'intervention forts portent sur la préservation et la valorisation du patrimoine naturel essonnien :

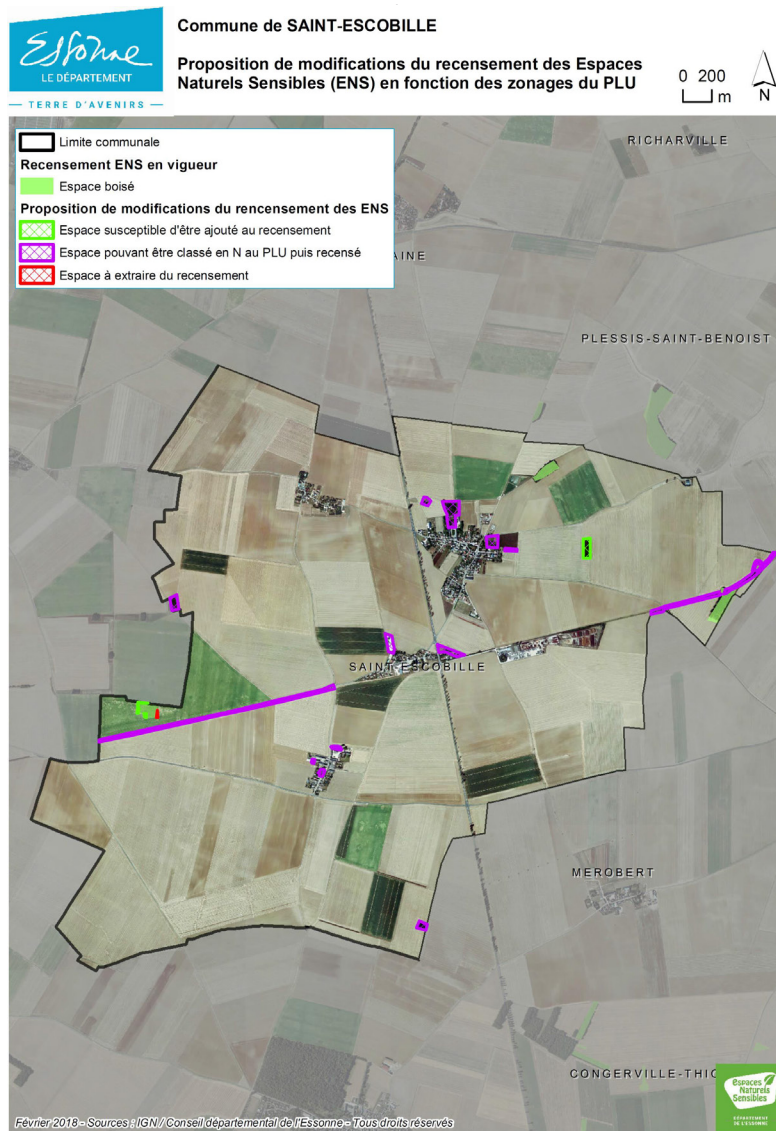
Axe I - Préserver la biodiversité

Axe II - Restaurer la fonctionnalité des trames vertes et bleues

Axe III - Pérenniser et valoriser les écopaysages

Axe IV - Valoriser la géodiversité comme éléments d'identité territoriale

Axe V - Lutter contre le réchauffement climatique.



## Le milieu naturel en bref :

Le territoire de Saint-Escobille ne comporte pas de milieu écologique remarquable, site natura 2000, zones humides, massif boisé, les premiers milieux remarquables se situent à plusieurs kilomètres. Les enjeux environnementaux sont donc faibles.

La nappe de Beauce, une ressource à fort enjeu et fragile.

## 3.2 – Analyse du potentiel de logements dans le tissu existant

### 3.2.1 - Les «dents creuses»

La structure urbaine de Saint-Escobille recèle des terrains non bâtis, potentiellement constructibles : l'ensemble de ces terrains représente une superficie d'environ 0,85 hectare.

L'ensemble de ces terrains potentiellement constructibles ou « dents creuses», n'est pas forcément à envisager comme à construire dans son intégralité. Il faut notamment soustraire les jardins cœurs d'îlots, réserves de biodiversité, que la commune souhaite préserver.

dans la suite de ce chapitre figurent :

En rouge, les raisons ayant conduit à ne pas retenir une dent creuse

En vert, les justifications des dents creuses retenues



Cette dent creuse n'a pas été retenue car trop proche d'un site agricole pérenne.



Cette dent creuse n'a pas été retenue car trop proche d'un site agricole pérenne.



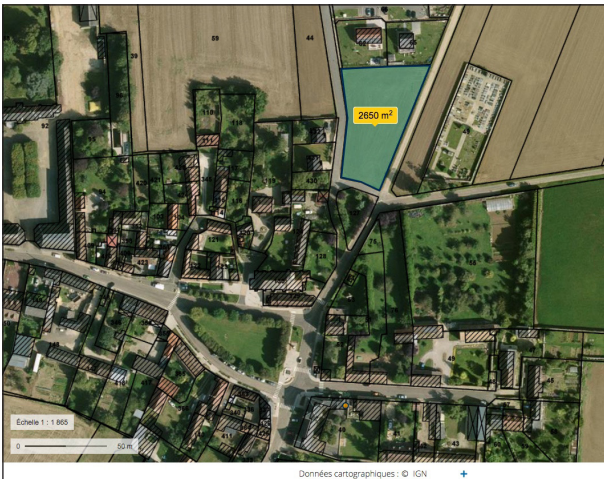
Cet ensemble de fond de jardins pourront être désenclavés en fonction de la programmation des opérations prévues juste au nord, voir les orientations d'aménagement et de programmation.

La parcelle de 304 m<sup>2</sup> n'est pas retenue en dent creuse puisqu'elle ne sera pas désenclavée à l'échelle de vie du Plu.

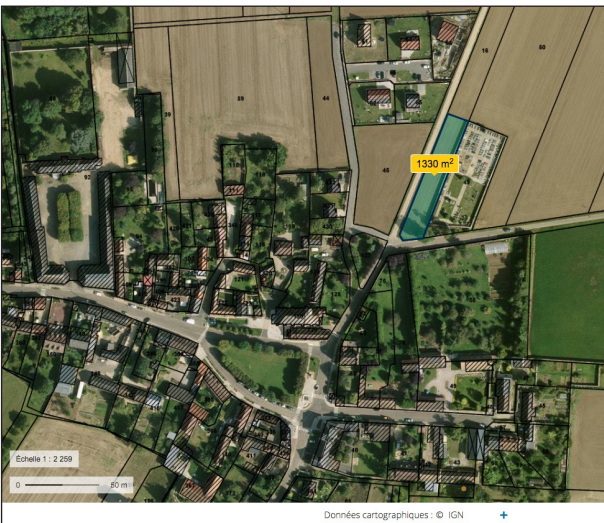
Compte tenu de la zone à urbaniser prévue juste au nord la partie de parcelle de 355 m<sup>2</sup> a été intégrée à la zone 1AU donc pas recensée en dent creuse.



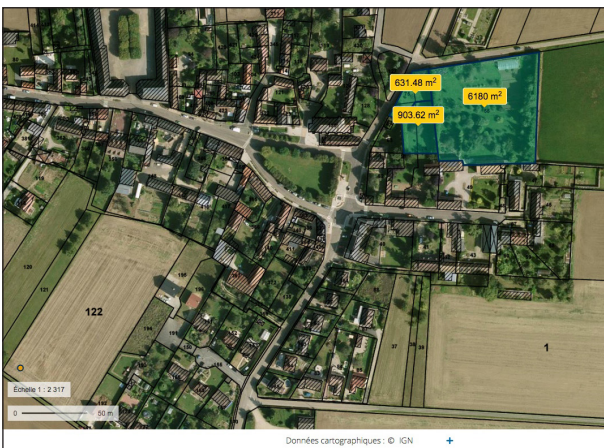
En fin les parties de parcelles constituant les 1060 m<sup>2</sup> seront désenclavées par l'aménagement de la zone à urbaniser au nord. Ainsi cette partie est recensée comme dent creuse.



Cette dent creuse a été intégrée au projet d'aménagement d'ensemble objet de la zone à urbaniser. Elle sera donc bien valorisée mais pas recensée comme dent creuses puisqu'en zone à urbaniser (1AU).



Cette dent creuse n'a pas été retenue car le chemin la desservant est un chemin agricole emprunté par les exploitants agricoles, et non viabilisé. De plus les élus veulent préserver le vide qualitatif entre le cimetière et le bourg, caractéristique de l'organisation traditionnelle des bourgs beaucerons.



Cette grande dent creuse a été partiellement repérée comme telle.

La partie de 6180 m² est préservée comme jardin participant à un ensemble remarquable et à la qualité de l'entrée bourg faisant écho au cimetière de l'autre côté de la rue, voir la photo ci-dessous.

La partie de 631 m² a été repérée comme dent creuse puisqu'elle n'est pas enclavée et desservie par l'ensemble des réseaux.

La partie de 903 m² a été préservée en tant que cœur d'îlot, en effet son urbanisation viendrait perturber l'ensemble des fonds de jardins et renforcer les vis-à-vis et la sensation de promiscuité.



Sur la gauche le jardin concerné clos d'un mur traditionnel



Cette dent creuse n'a pas été retenue car le chemin la desservant est très peu large et la parcelle n'est pas directement desservie par l'ensemble des réseaux.



Ces dents creuses ont été retenues puisqu'il s'agit d'un terrain vierge, accessible et viabilisé.



Cette dent creuse a été retenue puisqu'il s'agit d'un terrain vierge, accessible et viabilisé.



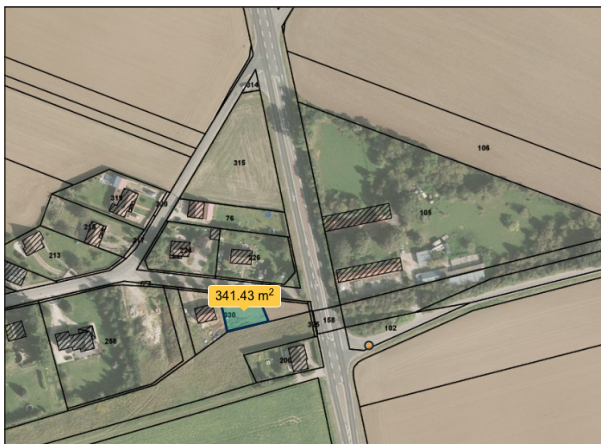
Cette dent creuse a été retenue puisqu'il s'agit d'un terrain vierge, accessible et viabilisé.



Ces dents creuses n'ont pas été retenues puisqu'il s'agit de fonds de jardin, soit enclavés soit boisés.



Cette dent creuse a été retenue puisqu'il s'agit d'un terrain qui fait l'objet d'un projet de construction d'une habitation.



Cette dent creuse a été retenue puisqu'il s'agit d'un terrain accessible, viabilisé et que la construction à venir n'aura aucun impact sur la paysage de l'entrée du hameau.

### 3.2.2 - Les possibilités de renouvellement urbain

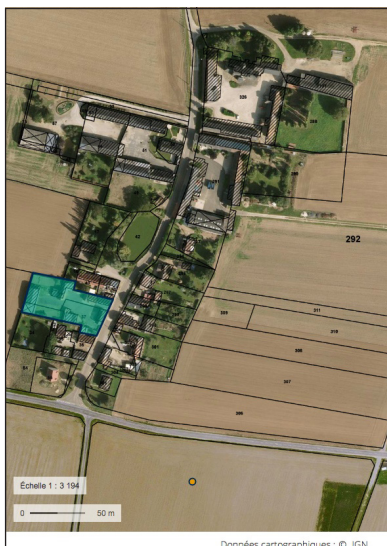
Ci-dessous figurent les sites agricoles ou les activités économiques susceptibles d'être transformés en logements à terme. Pour les sites agricoles, le diagnostic spécifique a permis de déterminer les sites dont la pérennité n'était pas assurée dans les 5 années à venir.



À Paponville une grange située sur une unité foncière qui à terme pourrait être transformée en logements.



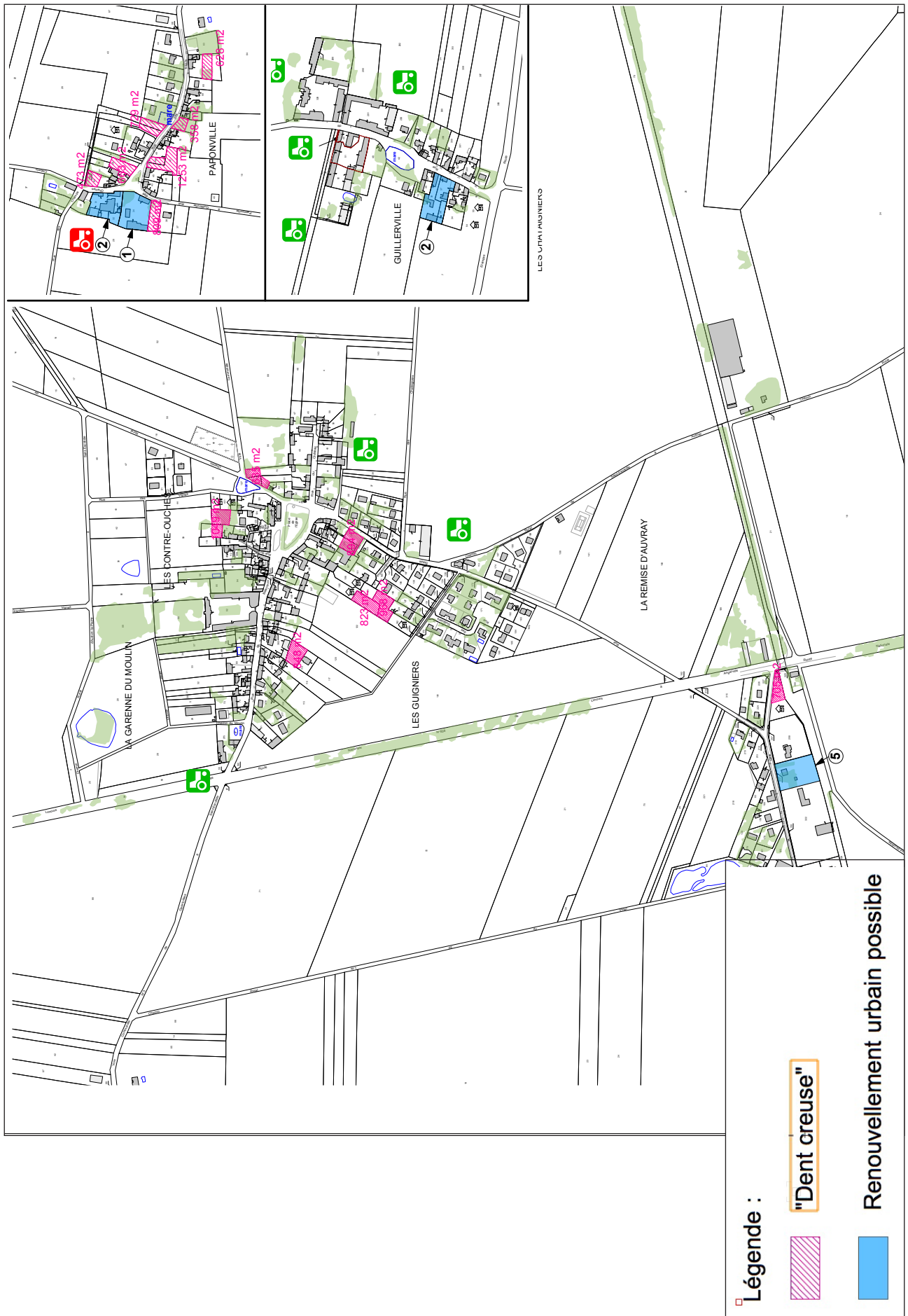
À Paponville ancien site agricole dont la destination agricole n'est pas assurée dans les 5 années à venir. Il peut y être envisagé de démolir les hangars agricoles et de valoriser ce terrain en y construisant plusieurs logements.



À Guillerville, site agricole dont la destination agricole n'est pas assurée dans les 5 années à venir. Il peut y être envisagé des logements dans les bâtiments existants.



La Gare, une partie d'une parcelle actuellement destinée à l'activité économique pourrait à terme accueillir un nouveau logement.



### 3.2.3 - Recensement du bâti agricole pouvant changer de destination

Ci-dessous figurent les justifications du repérage de certains bâtiments agricoles.

Les bâtiments agricoles ont repérés pour leur intérêt patrimonial. Ces bâtiments correspondent de moins en moins aux pratiques culturelles actuelles. Le risque, si ces bâtiments sont enfermés dans la seule destination agricole, ils risquent de ne plus être entretenus puisque n'ayant plus d'utilité. Leur permettre de changer de destination renforce les chances de les préserver.



**Pérennité de l'exploitation agricole :**

Assurée dans les années à venir.  
Les hangars de stockage de l'exploitation ont été transférés en périphérie du bourg.

**Usage des bâtiments actuel :**

Pas d'usage agricole

**État des bâtiments :**

Bon

**Participation à l'ambiance du tissu bâti :**

forte par l'implantation à l'alignement, les volumes, les matériaux, participe à l'ambiance traditionnelle de la rue de Beauce.

**Destination probable :**

activités artisanales compatibles avec l'exploitation agricole



### 3.3- Analyse de la consommation d'espace

#### Consommation des zones à urbaniser

Une grande partie des zones à urbaniser du Pos actuel a été consommée : les parties non consommées représentent environ 2 hectares.

L'essentiel des zones à urbaniser du Pos a été consommé avant 2003.

#### Évolution urbaine et consommation d'espace

De 2003 à 2012, l'évolution urbaine de Saint-Escobille a généré une consommation d'espace de : **2,1 hectares pour le logement** et **2,3 hectares pour les équipements collectifs**.




De 2012 à 2016, l'évolution urbaine de Saint-Escobille a généré une consommation d'espace de : 0,54 hectare

Depuis 2003, la consommation d'espace a été pour l'essentiel de la consommation d'espace agricole ; la consommation d'espace naturel et d'espace forestier a été quasi nulle.

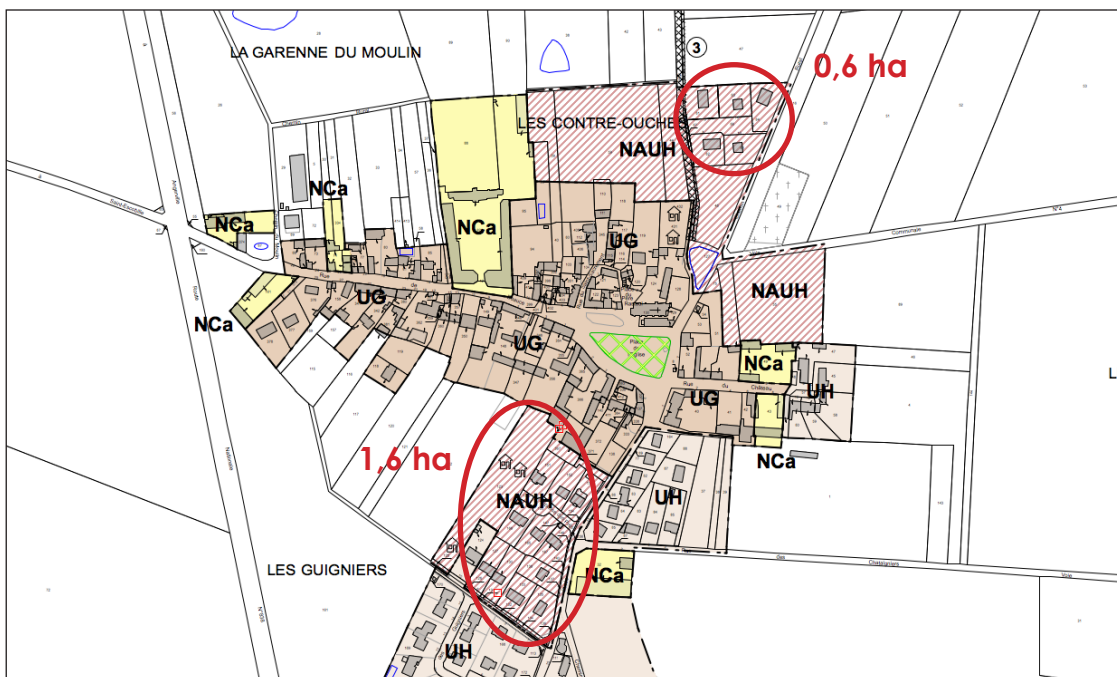
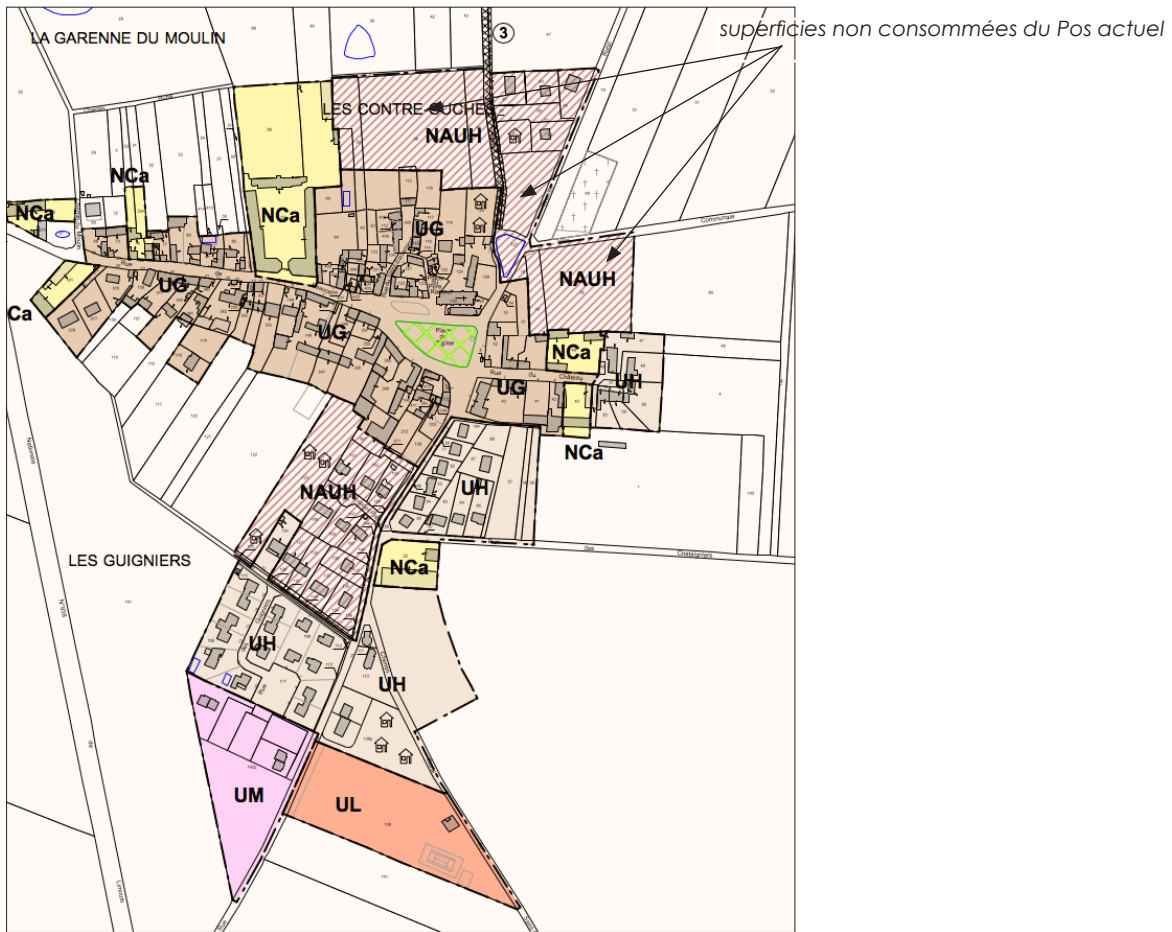


### Mode d'occupation des sols

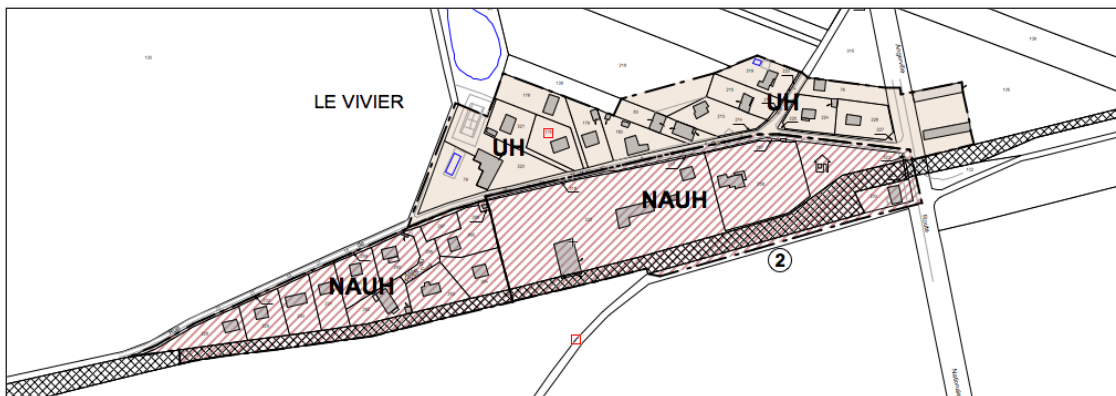
Légende :

-  activités économiques
-  exploitation agricole
-  renouvellement urbain





Dans le bourg, les zones NAUH du nord et de l'est n'ont pas été totalement utilisées. Sur 4,7ha de zone NAUH seuls 2,2ha ont été construits.



Dans le hameau de la Gare toute la zone NAUH a été utilisée.

### **Consommation d'espace en bref :**

À Saint-Escobille une petite trentaine de logements possibles dans le tissu existant.

Depuis 2012, la consommation d'espace agricole a été d'environ 0,5 hectare

Les zones à urbaniser du Pos ont été consommées à l'exception d'environ 2 hectares

## 3.4 – Paysage et ambiances

### 3.4.1 - La plaine

Paysage de plaine aux lignes tendues, structuré par les bosquets



Du végétal qui assure l'intégration paysagère des franges bâties



Des implantations récentes qui s'imposent dans la plaine



### 3.4.2 - Les entrées de village

Du bâti agricoles et des murs traditionnels qui assurent des entrées de village de qualité



### 3.4.3 - Les espaces publics

Des espaces publics de qualité au centre du bourg



Du bâti des murs de clôture traditionnels implantés à l'alignement qui définissent une limite de qualité entre espaces public et privé et participent à la qualité de l'ambiance perçue.

Du bâti commun de qualité dont l'implantation suivant des vues axées participent à la qualité des espaces publics.



#### Les sentes



## 3.5 – Le patrimoine

### Les murs de clôture traditionnels



### Le bâti agricole traditionnel



### Les mares



La mare de Guilleville



### Le paysage en bref :

Un paysage aux lignes tendues qui le rend fragile (cela ne signifie pas qu'il ne faille plus avoir de projets !)

Des secteurs bâtis bien intégrés dans le paysage.

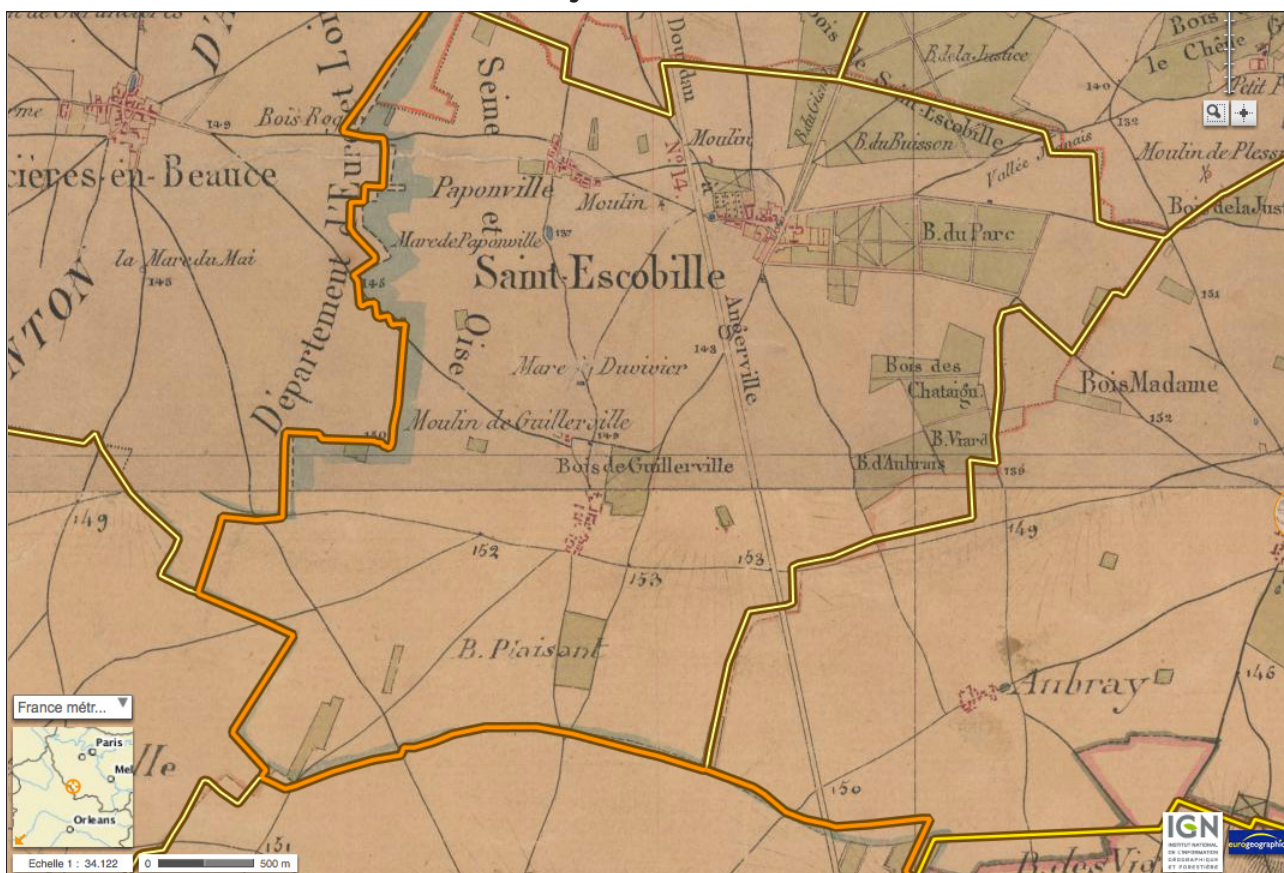
Des implantations récentes prégnantes dans le paysage de plaine.

Des secteurs centraux de qualité

Un patrimoine de qualité qui participe à la qualité des espaces habités.

## 3.6 – Analyse des formes urbaines

### 3.6.1 – Saint-Escobille hier et aujourd'hui

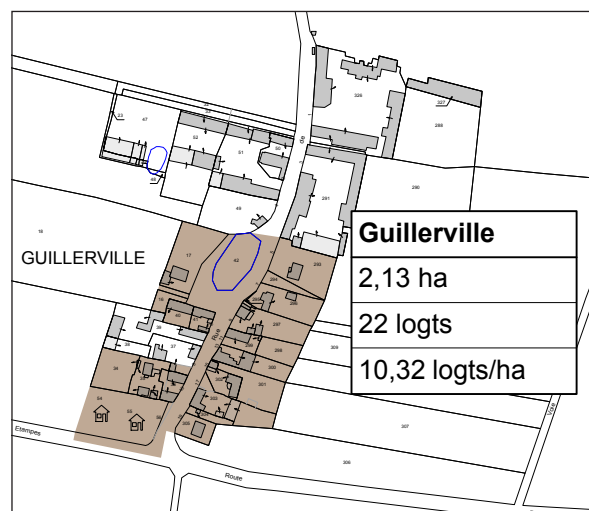
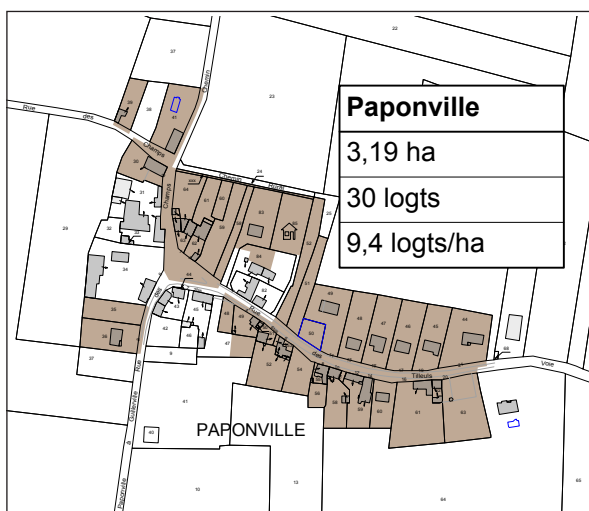
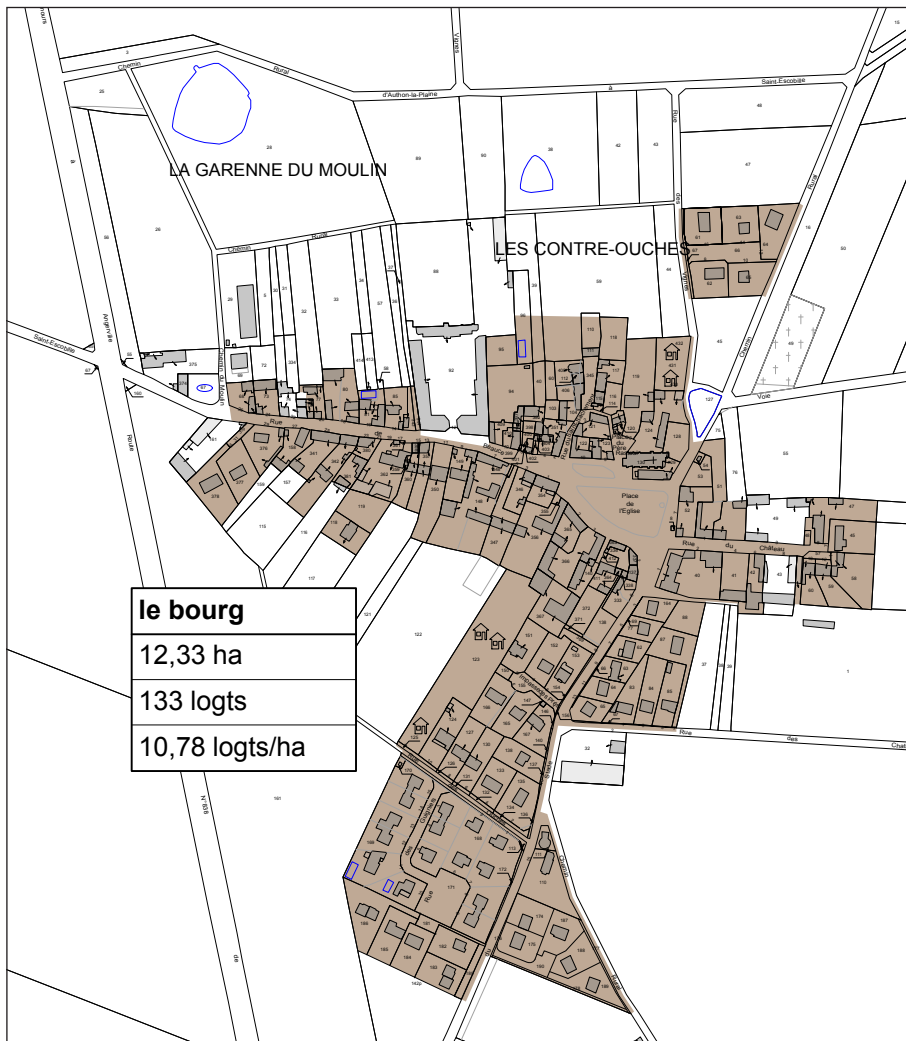


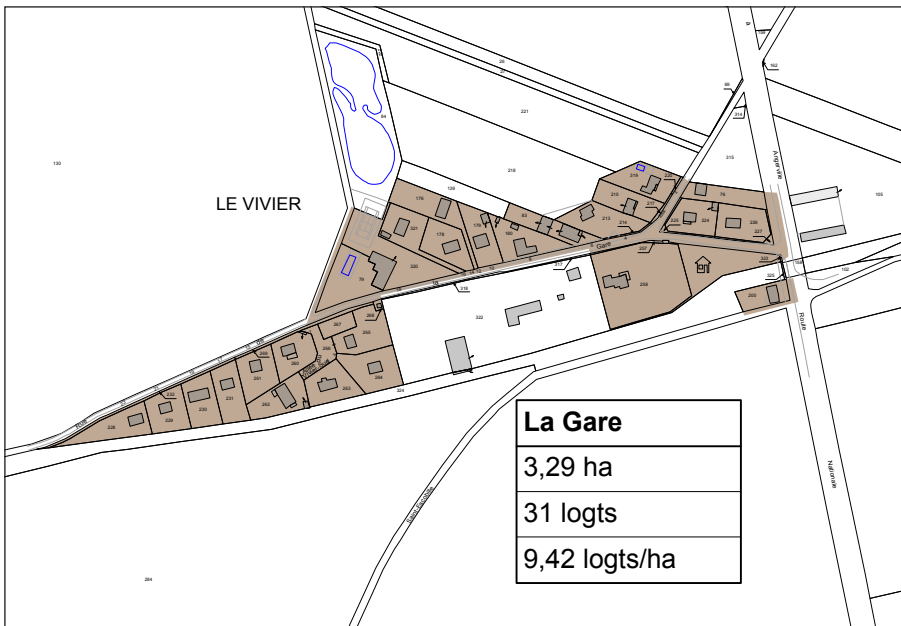
La comparaison du cadastre napoléonien (ci-dessus) et du cadastre actuel (ci-dessous) illustre que le bourg et les hameaux de Paponville et Guillerville sont historiques. Par contre le hameau de la



Gare est apparu vraisemblablement avec l'apparition du train au XIXe siècle. Le cadastre napoléonien révèle également la présence d'un château et d'un important parc à l'est du bourg. Il n'en reste aujourd'hui qu'une partie du parc en face du cimetière.

### 3.6.2 – Analyse des densités de logements





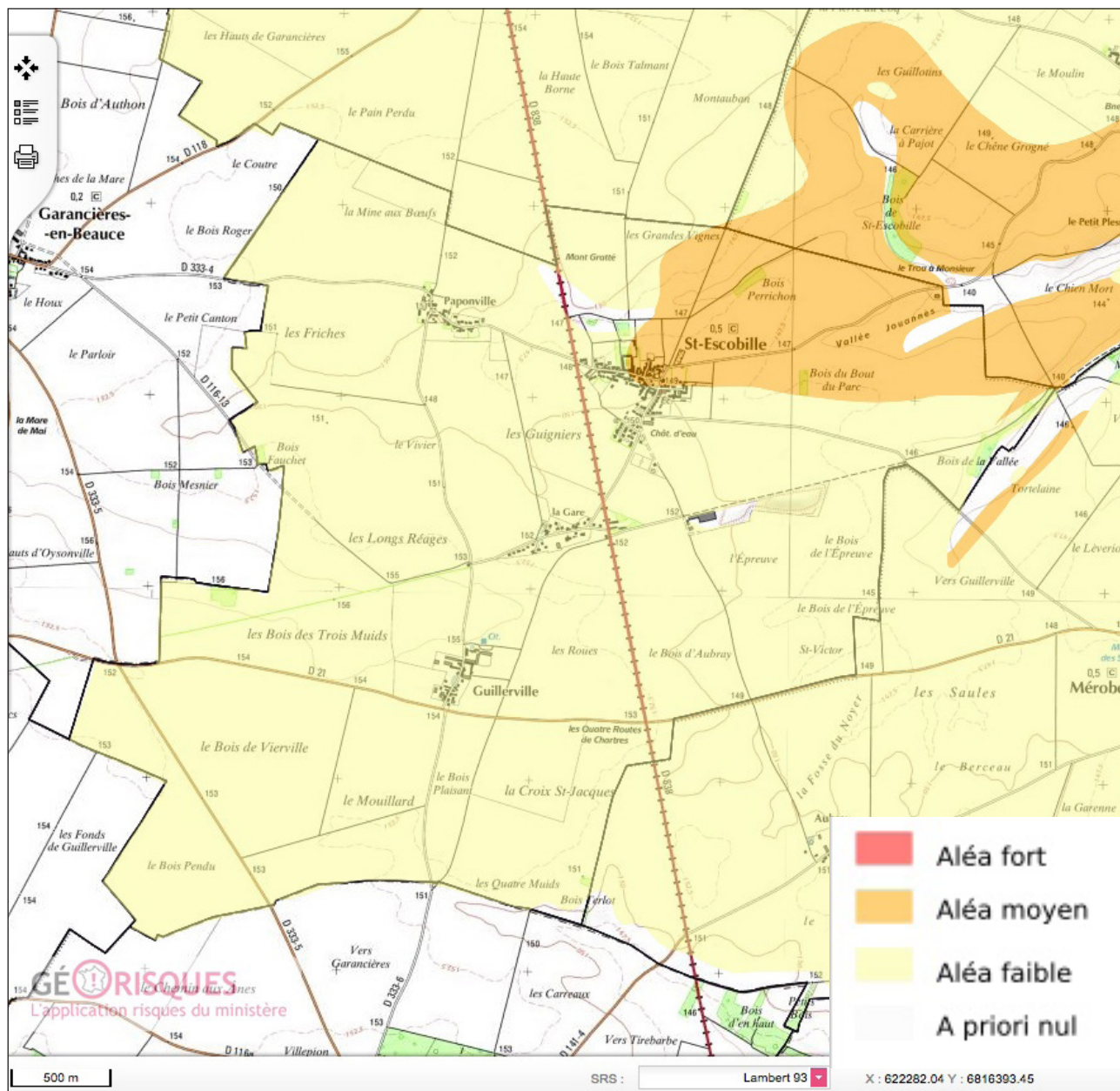
## 3.7 – Les risques et nuisances

### 3.7.1 - La sismicité

La commune est située en zone de sismicité très faible. Il n'y a donc pas d'enjeu en la matière.

### 3.7.2 - Le retrait gonflement des argiles

Au plus la commune (dont une partie nord est du bourg) sont en zone d'aléa moyen.



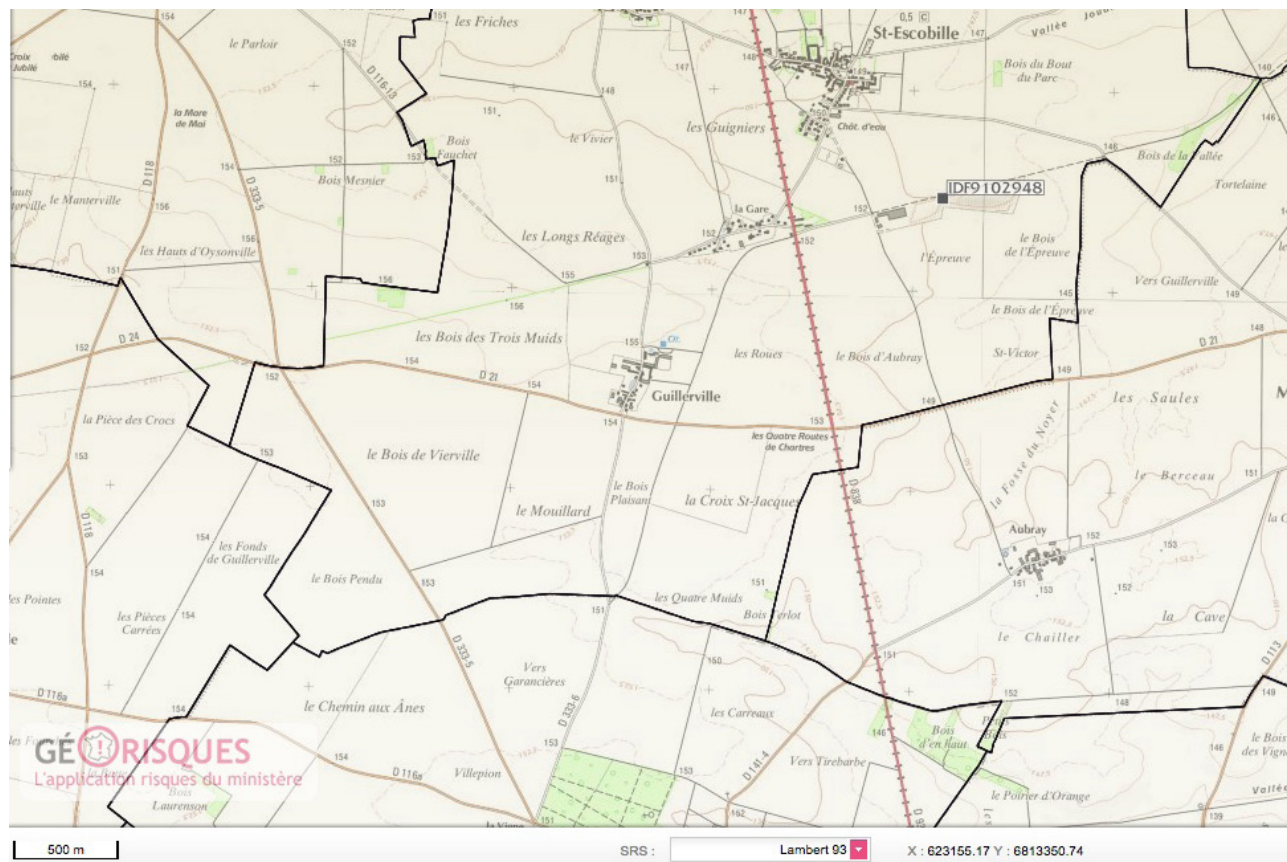
### 3.7.3 - Les cavités souterraines

Aucun risque de cette nature n'est recensé sur le territoire communal.

### 3.7.4 - Les sols pollués

Aucun sol pollué n'est recensé à Saint-Escobille.

### 3.7.5 - Les activités de services et anciens sites industriels



N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
IDF9102948	FLORENTEISE LA, ex SEFADIS, ex CLAUSE SERVICE TENOR, ex STIRU (Sté Traitement Industriel des Résidus Urbains)	Fabrique d'engrais	1 Rue Bois du Mérobert du	SAINT-ESCOBILLE	C20.15Z V89.07Z E38.11Z	En activité	Inventorié

### 3.7.6 - Nuisances sonores

Aucune route à Saint-Escobille ne fait l'objet d'un arrêté relatif au classement sonore du réseau routier national.

## 3.8 – climat air énergie

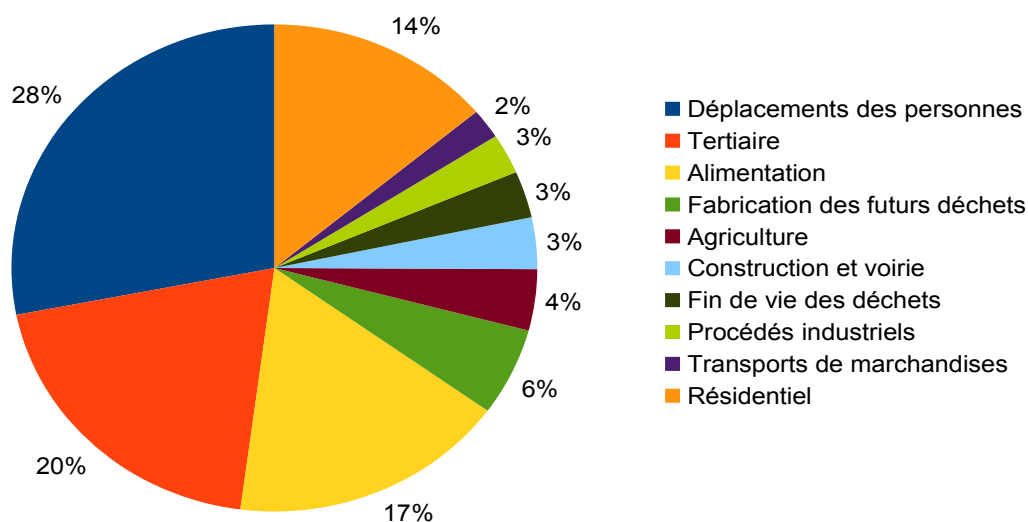
### 3.8.1 - Le climat

Contexte des objectifs français ambitieux pour répondre à l'urgence climatique et énergétique  
Le PLU s'inscrit dans la perspective générale de la réduction des émissions de gaz à effet de serre provoquées principalement par la consommation d'énergies fossiles. Les objectifs internationaux du «Facteur 4» (division par 4 des émissions de GES à l'horizon 2050) sont désormais traduits en France par la Loi de transition énergétique promulguée le 18 août 2015. La Loi a pour ambition de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 1990 et 2030 et de diviser par 4 à l'horizon 2050. Elle a pour objectif de réduire la consommation énergétique de 50% en 2050 par rapport à 2012, avec un intermédiaire à 20% en 2030, de porter la part des énergies renouvelables à 23% de la consommation en 2020 et 32% en 2030. La part du nucléaire devra elle tomber à 50% à l'horizon 2025 (80% aujourd'hui).

En ce qui concerne le parc immobilier l'objectif est d'atteindre la rénovation avec la norme «bâtiment basse consommation» ou assimilées pour l'ensemble des bâtiments à l'horizon 2050.

Le conseil régional d'Île-de-France a approuvé son Schéma régional climat-air-énergie le 23 novembre 2012.

La consommation énergétique de référence en 2005 était de 240 000 GWh/an, et est passée à 210 000 GWh/an. Le bâtiment représente 60% des consommations d'énergies régionales, il s'agit du secteur majeur et prioritaire pour l'atteinte des objectifs de réduction. La région est également largement importatrice d'énergies, et seulement 5,4% de l'énergie est d'origine renouvelable (incluant l'incinération des déchets qui représentent 27% de l'énergie dite renouvelable produite). Dans ce bilan, la géothermie, les pompes à chaleur ont une part majoritaire avec environ 38% du bilan total. En 2005, le bilan des émissions de gaz à effet de serre était évalué à près de 50 millions de tonnes équivalent CO2 sur le territoire francilien, essentiellement dû aux transports (hors aérien, 32%), au résidentiel (33%) et au tertiaire (17%). Venaient ensuite l'industrie avec 10%, l'agriculture (7%) et les déchets (1%).

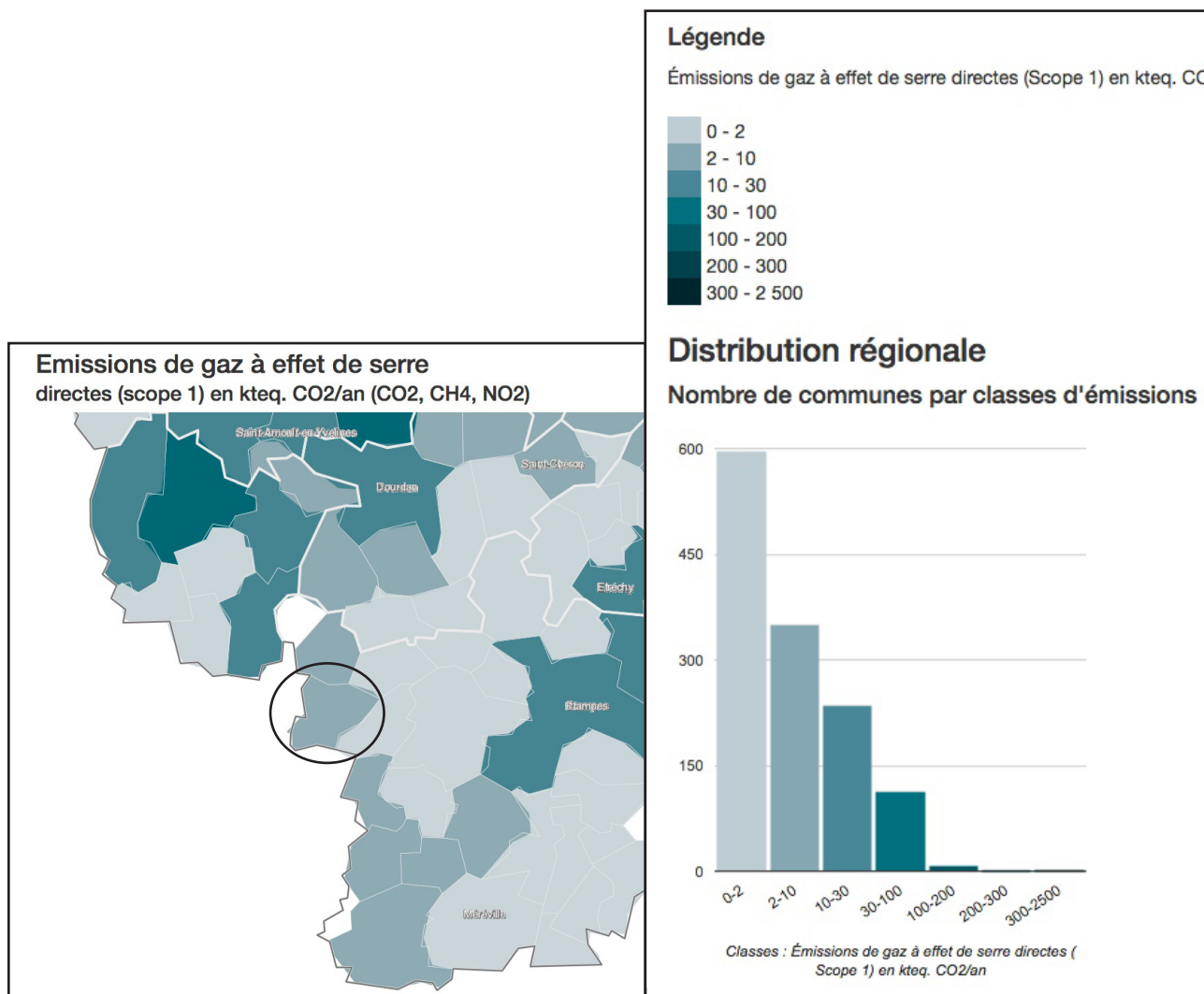


### 3.8.2 - L'air

#### Les émissions résidentielles

Le site Enerif fait état des émissions de gaz participant au réchauffement climatique.

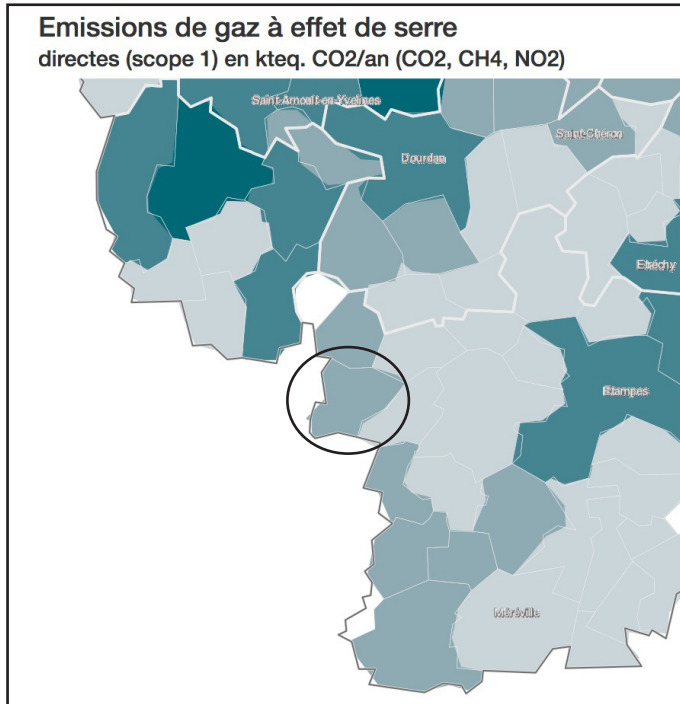
Les émissions de gaz d'origine résidentielle de la commune sont faibles par rapport à l'ensemble de l'Île-de-France mais plutôt élevées par rapport à l'ensemble des communes rurales du département.



[http://sigr.iau-idf.fr/webapps/cartes/rose/export.php?ags=http://carto.iau-idf.fr/arcgis02/rest/directories/arcgisoutput/Utilites/PrintingTools\\_GPServer/\\_ags\\_24267198f01e43438bbb7e3fe1afbb05.png&&type=601&unite=ges&map=/opt/mapfiles/vi-siaurif/carte\\_000002643.map&annee=2012&bornes=0,2,10,30,100,200,300,2500&service=service\\_ges.php&BBOX=606537.93497587,6797887.498348997,640312.06502413,6830788.501651003&WIDTH=851&HEIGHT=829&operation=t&LAYERS=\\_\\_ALL\\_\\_](http://sigr.iau-idf.fr/webapps/cartes/rose/export.php?ags=http://carto.iau-idf.fr/arcgis02/rest/directories/arcgisoutput/Utilites/PrintingTools_GPServer/_ags_24267198f01e43438bbb7e3fe1afbb05.png&&type=601&unite=ges&map=/opt/mapfiles/vi-siaurif/carte_000002643.map&annee=2012&bornes=0,2,10,30,100,200,300,2500&service=service_ges.php&BBOX=606537.93497587,6797887.498348997,640312.06502413,6830788.501651003&WIDTH=851&HEIGHT=829&operation=t&LAYERS=__ALL__)

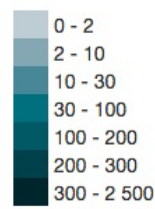
## Les émissions liées au transports

Le site Enerif fait état des émissions de gaz à effet participant au réchauffement climatique. Les émissions de gaz liés aux transports de la commune sont faibles par rapport à l'ensemble de l'Île-de-France mais plutôt élevées par rapport à l'ensemble des communes rurales voisines.



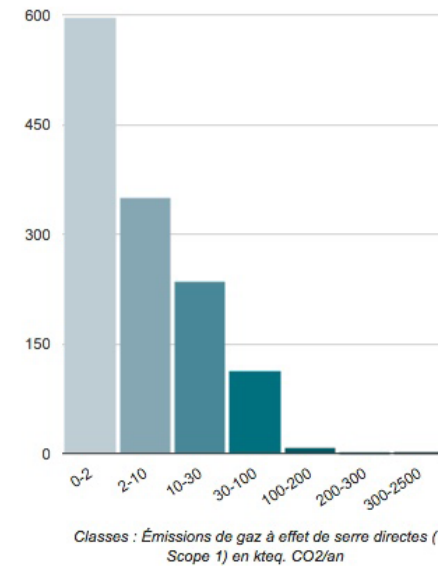
### Légende

Émissions de gaz à effet de serre directes (Scope 1) en kteq. CO<sub>2</sub>



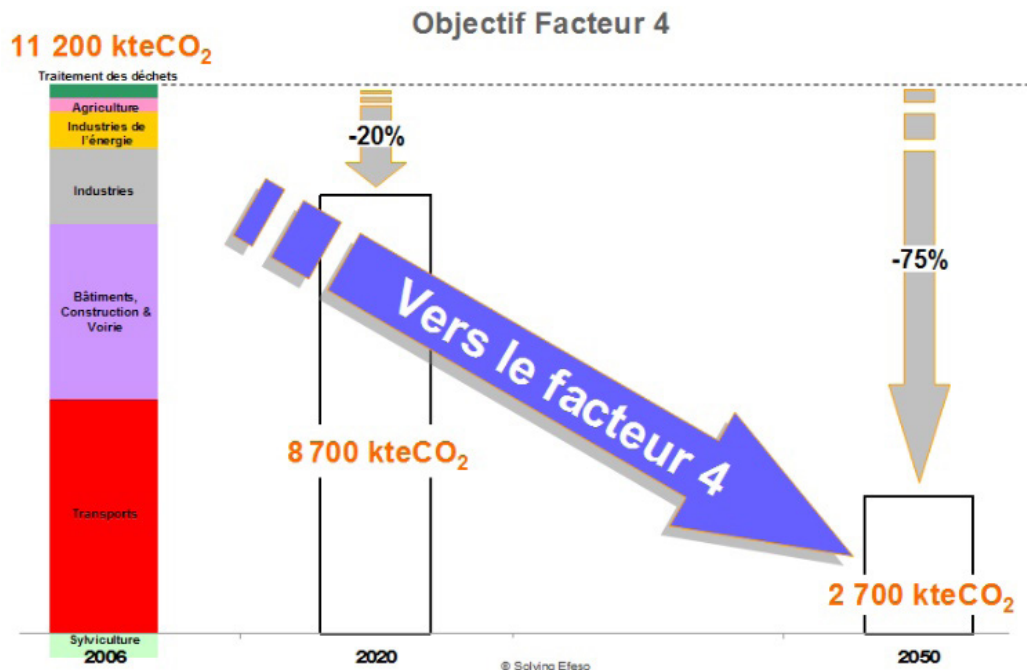
### Distribution régionale

Nombre de communes par classes d'émissions



[http://sigr.iau-idf.fr/webapps/cartes/rose/export.php?ags=http://carto.iau-idf.fr/arcgis02/rest/directories/arcgisoutput/Utilites/PrintingTools\\_GPServer/\\_ags\\_24267198f01e43438bbb7e3fe1afbb05.png&&type=601&unite=ges&map=/opt/mapfiles/vi-siaurif/carte\\_000002643.map&annee=2012&bornes=0,2,10,30,100,200,300,2500&service=service\\_ges.php&BBOX=606537.93497587,6797887.498348997,640312.06502413,6830788.501651003&WIDTH=851&HEIGHT=829&operation=t&LAYERS=\\_\\_ALL\\_\\_](http://sigr.iau-idf.fr/webapps/cartes/rose/export.php?ags=http://carto.iau-idf.fr/arcgis02/rest/directories/arcgisoutput/Utilites/PrintingTools_GPServer/_ags_24267198f01e43438bbb7e3fe1afbb05.png&&type=601&unite=ges&map=/opt/mapfiles/vi-siaurif/carte_000002643.map&annee=2012&bornes=0,2,10,30,100,200,300,2500&service=service_ges.php&BBOX=606537.93497587,6797887.498348997,640312.06502413,6830788.501651003&WIDTH=851&HEIGHT=829&operation=t&LAYERS=__ALL__)

## Traduction de l'objectif «facteur 4» dans le plan climat énergie territorial de l'Essonne.



### **3.8.3 - L'énergie**

#### **L'éolien**

Le territoire communal n'est pas en zone favorable à l'implantation d'éoliennes.

## 3.9 – Synthèse du diagnostic

### **La population de Saint-Escobille en bref :**

Une population qui a quasi doublé en une quarantaine d'années, avec une très forte augmentation autour des années 80,

Un indice de jeunesse supérieur à la moyenne nationale

une taille des ménages qui diminue tout en restant supérieure à la moyenne nationale

### **Le logement de Saint-Escobille en bref :**

Un nombre de logements qui a quasi doublé en une quarantaine d'années,

un taux de vacance d'environ 3% qui témoigne d'une demande supérieure à l'offre.

un parc de logements qui ne correspond pas à la demande de «premier logement».

### **Activité, emploi et agriculture en bref :**

- Une commune dont les actifs sont très dépendants de la voiture.

- Une commune dans laquelle pourrait se développer le télétravail.

- Des exploitations agricoles qui se maintiennent et se diversifient, qui nécessitent une protection pour soutenir leur avenir

- Des bâtiments agricoles au cœur du village qui pourraient changer de destination

- La circulation des engins agricoles à Saint-Escobille quelques points noirs à ne pas renforcer voire à améliorer.

### **Le milieu naturel en bref :**

Le territoire de Saint-Escobille ne comporte pas de milieu écologique remarquable, site natura 2000, zones humides, massif boisé, les premiers milieux remarquables se situent à plusieurs kilomètres. Les enjeux environnementaux sont donc faibles.

La nappe de Beauce, une ressource à fort enjeu et fragile.

### **Consommation d'espace en bref :**

À Saint-Escobille une petite trentaine de logements possibles dans le tissu existant.

Depuis 2012, la consommation d'espace agricole a été d'environ 0,5 hectare

Les zones à urbaniser du Pos ont été consommées à l'exception d'environ 2 hectares

### **Le paysage en bref :**

Un paysage aux lignes tendues qui le rend fragile (cela ne signifie pas qu'il ne faille plus avoir de projets !)

Des secteurs bâtis bien intégrés dans le paysage.

Des implantations récentes prégnantes dans le paysage de plaine.

Des secteurs centraux de qualité

Un patrimoine de qualité qui participe à la qualité des espaces habités.

## 3.10 – Les enjeux mis en lumière

La multifonctionnalité de la commune pour limiter le caractère dortoir.

La stabilisation des évolutions démographiques.

La régularité du renouvellement de population à long terme.

La prise en compte du vieillissement de la population.

Une offre de logements un peu plus diversifiée.

La poursuite du développement des équipements et services enfance.

Le développement des équipements et services pour les personnes âgées.

Une consommation d'espace à modérer.

Le développement de l'emploi local pour limiter les déplacements et maintenir le dynamisme.

L'évolution des activités agricoles.

Le développement des connexions numériques.

La protection de la nappe de la Beauce

La protection des grands paysages et notamment des paysages de plaines particulièrement sensibles.

La préservation d'une identité forte, pour permettre aux habitants d'être attachés à leur territoire.





# **QUATRIÈME PARTIE**

## **Hypothèses et objectifs d'aménagement**

## 4.1 – Explication des choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables

Le diagnostic permet de définir les enjeux du Plu. Ces enjeux sont ensuite traduits en objectifs concrets objet du projet d'aménagement et de développement durables.

Ce que l'on entend par enjeu : c'est ce que l'on expose dans une entreprise, ce que l'on gagnera. Pour le Plu "éviter l'étalement urbain", "améliorer la qualité des espaces publics".

Ce que l'on entend par objectif : il s'agit d'une cible précise que l'on veut atteindre. Pour le plan local d'urbanisme, ce peut être "renouveler tel quartier", "densifier tel îlot"...

Ce chapitre constitue donc la charnière entre la phase de diagnostic et les enjeux puis objectifs qui en découlent.

Les choix retenus par le projet d'aménagement et de développement durables (Padd), et exposés ci-dessous, sont issus des diagnostics socio-économique, environnemental et paysager ainsi que des objectifs de la commune en matière de protection de l'environnement et de développement économique et urbain.

### **Axe 1 : Améliorer le renouvellement de la population**

*Il s'agit de maîtriser la pression foncière et d'envisager une croissance démographique raisonnable et adaptée aux équipements de la commune. L'objectif premier est de développer l'offre à destination des jeunes principalement intéressés par l'acquisition de logements neufs.*

*L'objectif est également d'adapter l'offre d'équipements aux évolutions démographiques engendrées par le projet communal et à l'accueil d'une population jeune. Sont notamment concernés les équipements périscolaires et liés à la petite enfance.*

#### **Justification :**

La croissance démographique n'est pas une fin en soi. À Saint-Escobille, pour éviter une forme de fuite en avant démographique, il faut assurer le renouvellement de la population. Le logement existant y participera mais ne suffira pas, il faudra compléter avec des logements neufs.

Le projet de la commune de Saint-Escobille doit s'inscrire dans les objectifs du Sdrif. Pour cela, les élus ont retenu une augmentation annuelle moyenne de la population de 0,95% à l'horizon 2030.

Tout comme le développement de l'activité économique, l'amélioration de l'offre d'équipements est un objectif nécessaire pour accompagner le développement résidentiel de la commune.

### **Axe 2 : Permettre à l'agriculture d'évoluer**

*Ce deuxième axe tend à favoriser l'activité économique principale de la commune : l'agriculture. L'objectif est de permettre le maintien et le bon fonctionnement des exploitations agricoles exerçant sur le territoire communal (faciliter la circulation des engins agricoles, limiter l'urbanisation sur les espaces cultivés, limiter les contraintes autour des exploitations, etc.).*

#### **Justification :**

Saint-Escobille est une commune rurale dont l'activité économique tourne essentiellement autour de l'agriculture. L'analyse de la structure agricole notamment grâce à un diagnostic effectué avec les exploitants a permis de montrer que l'activité agricole se maintient sur le territoire mais qu'elle doit cependant faire l'objet de mesures spécifiques pour en garantir la pérennité.

### **Axe 3 : Participer aux efforts de réduction des gaz à effet de serre**

*Il s'agit de réduire les déplacements individuels en s'appuyant notamment sur trois vecteurs :*

- 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

#### **Justification :**

Le Plu de Saint-Escobille prend en compte la nécessité de limiter les émissions de GES en apportant des éléments de réponses aux trois vecteurs précédemment cités.

### **Axe 4 : Intégrer le vieillissement de la population**

*L'objectif de cet axe est d'intégrer au projet communal, la question du vieillissement de la population grâce au développement des services et équipements destinés aux personnes âgées.*

**Justification :** Il s'agit de répondre à un objectif national de développement des services aux personnes âgées, d'autant que la commune est sujette au vieillissement de population.

#### **Axe 5 : Limiter la consommation d'espace**

*La consommation d'espace engendrée par le Plu sera limitée. Une densité minimum de 12,5 logements par hectare est imposée aux zones faisant l'objet d'opération d'aménagement et les extensions du tissu bâti seront limitées à environ 1,5 hectares*

**Justification :** voir la partie « La compatibilité avec le schéma directeur de la région Île-de-France »

#### **Axe 6 : Faciliter le développement économique sans porter atteinte à l'environnement, au paysage et à l'agriculture**

*Le Plu permettra d'une part le développement des communications numériques essentiel dans une commune éloignée des axes de transports en commun.*

*D'autre part, il s'agira de préserver le commerce et les activités économiques existants, et de permettre l'installation de nouvelles activités non-nuisibles pour l'habitat. La préservation ou la reconversion de l'activité agricole sont des objectifs également pris en compte dans le projet.*

**Justification :** Globalement, le projet vise à maintenir le dynamisme de la commune. Pour ce faire, il faut accompagner le développement résidentiel par le maintien voire le développement de l'activité économique. Le Plu prend en compte les perspectives que peut offrir le déploiement du très haut débit (THD). Le développement de l'activité économique devrait induire le développement de l'emploi local favorable à la limitation des déplacements.

#### **Axe 7 : Organiser la densification du tissu bâti**

*Pour rester dans des objectifs de croissance modérée et respecter les objectifs du Sdrif, le Plu vise à renforcer la densification du tissu bâti en utilisant au maximum le potentiel dans le tissu bâti existant (dents creuses, renouvellement urbain), en encadrant la reconversion bâti agricole et en conservant quelques zones à urbaniser sur les secteurs les plus stratégiques.*

**Justification :** Pour répondre aux objectifs du Sdrif, le projet communal s'appuie en premier lieu sur le potentiel existant dans le tissu bâti pour répondre aux objectifs démographiques. Il s'agira de densifier de manière raisonnée en respectant les formes urbaines du secteur.

Le secteur est sous pression foncière, ainsi il ne faut pas non plus que la densification du tissu bâti l'emporte sur l'identité de la commune.

#### **Axe 8 : Valoriser l'identité communale, préserver les espaces naturels et protéger la ressource en eau**

*L'amélioration de la qualité de vie passe également par la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel du territoire. Le projet communal s'attache donc à préserver les espaces naturels et agricoles du mitage, la ressource en eau (et notamment sa qualité), les structures végétales existantes (bosquets, jardins en cœur d'îlot, les continuités écologiques et la biodiversité au sens large), à protéger et à mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager, et à traiter les franges urbaines.*

**Justification :** Les élus de la commune souhaite préserver et mettre en valeur le patrimoine du territoire. Outre les aspects réglementaires (liés notamment à la protection de l'environnement), cet objectif répond aussi à l'enjeu de maintien voire de renforcement de l'attractivité de la commune, que ce soit pour l'accueil de nouveaux habitants ou de nouvelles activités : offrir un cadre de vie remarquable.

Les habitants de la commune travaillent pour la majorité à l'extérieur, l'identité communale peut ainsi représenter un élément fédérateur.

## 4.1.1 – Les perspectives démographiques

### Hypothèses de développement urbain.

Saint-Escobille comptait 483 habitants au recensement de 2013. L'objectif est d'atteindre une population d'environ 567 habitants à l'horizon 2030 soit 84 habitants supplémentaires ; soit une croissance moyenne d'environ 9,9% entre 2013 et 2030.

*Justifications: Cette croissance se justifie car Saint-Escobille est une commune rurale bien dotée en équipements. Sa localisation en frange francilienne et sa proximité avec d'importants axes routiers l'a rend attractive sur le marché de l'immobilier. Le vieillissement de la population ralenti grâce à l'arrivée de jeunes ménages.*

*L'objectif de ce développement est de conserver le dynamisme existant et de participer au nécessaire renouvellement de population.*

### Le «point mort démographique» à Saint-Escobille

Le « point mort démographique » se décompose en trois postes :

- le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ;
- la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupant par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ;
- et la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

La population de Saint-Escobille a presque doublé en une quarantaine d'années : l'augmentation a été très forte de 1975 à 1990 et due pour l'essentiel au solde migratoire.

Elle s'explique notamment par un fort pique de construction dans les années 70 à 90 qui généra à court terme, un important potentiel de renouvellement urbain.

La taille des ménages bien que supérieure à la moyenne nationale, est en décroissance depuis les années 90. Elle devrait continuer à décroître d'ici quelques années de part le phénomène de décohabitation corrélé à la tendance nationale du desserrement des ménages.

Aujourd'hui, cette baisse est estimée de 2,93 à 2,70 à l'horizon du Plu.

À Saint-Escobille, pour conserver la même population tout en connaissant une baisse de la taille des ménages (de 2,93 à 2,70) il faut construire environ **14 logements à l'horizon 2030**.

### L'augmentation de population voulue par la commune et sa traduction en nombre de logements

La croissance démographique d'environ 84 personnes en 15 ans nécessitera la réalisation de **31 logements** en comptant 2,70 personnes par ménage.

### Les potentialités résiduelles du tissu bâti

Elles sont détaillées dans le chapitre «3.2 – Analyse du potentiel de logements dans le tissu existant».

### Pour les dix années à venir (horizon 2030) il faut ainsi prévoir :

Logements nécessaires au maintien du point mort démographique :	14
Logements nécessaires à la croissance	31
<b>TOTAL LOGEMENTS POUR 2030</b>	<b>45</b>
À déduire logements vacants (5% du potentiel):	- 1
À déduire logements possibles en renouvellement urbain et changement de destination :	- 11
À déduire logements possibles en dents creuses (avec une rétention foncière de 20%):	- 14
<b>Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :</b>	<b>19</b>

Ce sont donc environ 45 logements que la commune doit accueillir d'ici 2030, correspondant à 14 logements pour le maintien du «point mort» et 31 logements pour l'augmentation de population souhaitée.

26 logements semblent envisageables dans le tissu bâti existant.

La construction des 19 nouveaux logements mobilisera environ 1,51 hectare d'espace à urbaniser avec une superficie moyenne des nouvelles parcelles de 640 m<sup>2</sup>.

## 4.1.2 – L'organisation spatiale souhaitée

### Organiser la densification du tissu bâti

Le Plu de Saint-Escobille privilégie une densification raisonnable et réaliste du tissu bâti existant en prenant en compte les potentialités du tissu bâti. Au total, ce sont 15 logements en dents creuses, 11 logements en renouvellement urbain et 1 logement vacant qui sont envisageables dans le tissu bâti existant.

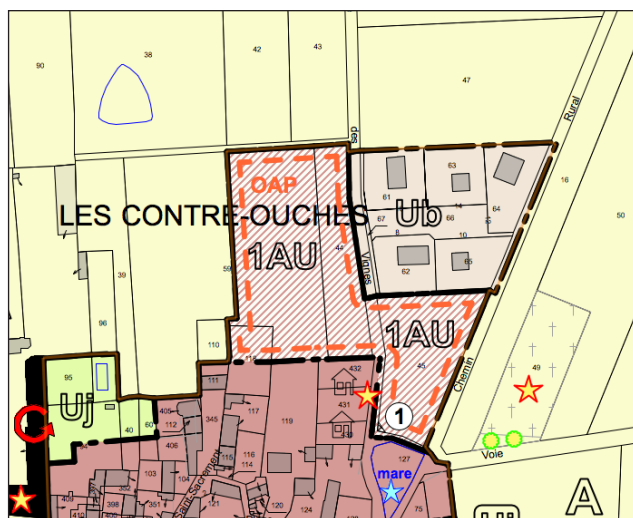
#### Secteur de développement urbain à court ou moyen terme à dominante d'habitat

Les deux zones à urbaniser suivantes ont été actées, elles existaient déjà au Pos.

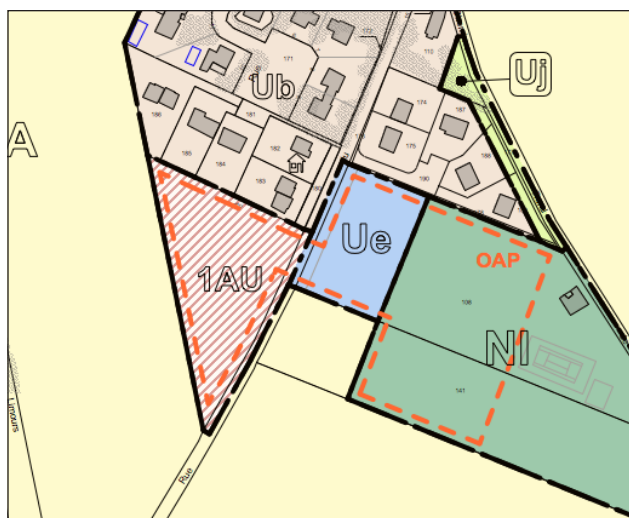
La zone 1AU située de part et d'autre de la rue des Vignes. Initialement d'une superficie de 3,05 ha au Pos, elle a été réduite à 0,96 ha le reste étant soit urbanisé (0,6 ha) soit rendu à l'espace agricole (1,49 ha). Cette zone permettra la construction d'environ 12 logements pour une densité moyenne de 13 logements à l'hectare.

La zone 1AU de 0,55 ha (appartenant à une Oap d'environ 1,65 ha) située au sud du bourg le long de la rue du stade. Cette zone était initialement classifiée en Um au Pos (zone urbaine à dominante d'habitat individuel). N'étant à ce jour pas totalement urbanisée, il a été choisi de classifier ce secteur en 1AU puisqu'il contribuera à boucler la pointe sud du bourg de la commune. Cette seconde zone permettra la construction d'environ 7 logements pour une densité moyenne de 13 logements à l'hectare.

L'aménagement de ces futurs secteurs d'habitat permettra de répondre aux besoins démographiques à l'horizon 2030. Il entre en compatibilité avec les orientations du Sdrif autorisant une extension maximum de la surface urbanisée de 5% (Cf. 5.1 - La compatibilité avec le schéma directeur de la région Île-de-France). De plus, des orientations d'aménagement et de programmation (Oap) (Cf. 5.2 - Les orientations d'aménagement et de programmation)



Extrait du zonage - zone 1AU rue des Vignes



Extrait du zonage - zone 1AU rue du Stade

s'additionnent au zonage afin de cadrer qualitativement l'évolution de ces secteurs.

### Les hameaux

De manière globale, aucune zone d'extension urbaine n'est prévue dans les hameaux de Saint-Escobille. La constructibilité est limitée au sein des zones urbaines. Certains bâtis pourront faire l'objet de renouvellement urbain et 0,13 ha de dents creuses ont été recensées dans le hameau de Paponville.

Saint-Escobille		Date : 7 juin 2018
Population totale en 2013	483	
Population des ménages en 2013	483	
Nombre d' <b>occupants moyen</b> par logement dans les 10 prochaines années*	2,70	
Nombre total de <b>logements</b> en 2013	183	
Nombre total de <b>résidences principales</b> en 2013	165	
Nombre de <b>logements vacants</b> au dernier recensement et proportion par rapport au nombre total	10	5,46%
Nombre de logements possibles en renouvellement urbain, changement de destination	11	
Nombre de logements possibles en <b>dents creuses</b>	18	

	<b>2013</b>	<b>2030</b>	Résidences principales supplémentaires :
nombre total de résidences principales permettant le maintien du <b>point mort démographique</b> à l'horizon 10 ans	-	179	<b>14</b>
Nombre total de résidences principales en 2013	165	-	
Population des ménages	483	483	baisse nombre moyen :
nombre d'occupants moyen par ménage	2,93	2,70	8%

**Hypothèse : taux d'augmentation annuel moyen : 0,95%**

	Population totale	Habitants supplémentaires
<b>2013</b>	483	
<b>2030</b>	567	84
	soit une augmentation de :	<b>9,9%</b>

**Pour 2030 il faut prévoir :**

Logements nécessaires au maintien du <u>point mort démographique</u> :	14
Logements nécessaires à la <u>croissance</u> : habitants supplémentaires / nombre moyen d'occupants par logement envisagé :	31
À <u>déduire</u> les logements vacants réaffectés, si leur proportion est supérieure à <b>5 %</b> du total des logements :	1
À <u>déduire</u> logements possibles en <u>renouvellement urbain</u> :	11
À <u>déduire</u> 80 % des logements possibles en <u>dents creuses</u> :	14
<b>Total des logements à prévoir en zone à urbaniser :</b>	<b>19</b>
<b>superficie à prévoir en zone à urbaniser</b> pour une densité moyenne de <b>12,5</b> logements à l'hectare :	<b>1,51 hectare</b>
Soit, en tenant compte de 30% d'espaces collectifs, une superficie moyenne des parcelles nouvelles par logement de :	640 m <sup>2</sup>

Synthèse des perspectives démographiques et des besoins en logements en conséquence à l'horizon 2030

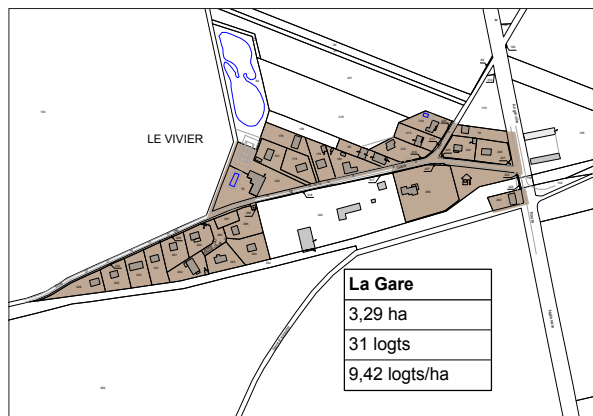
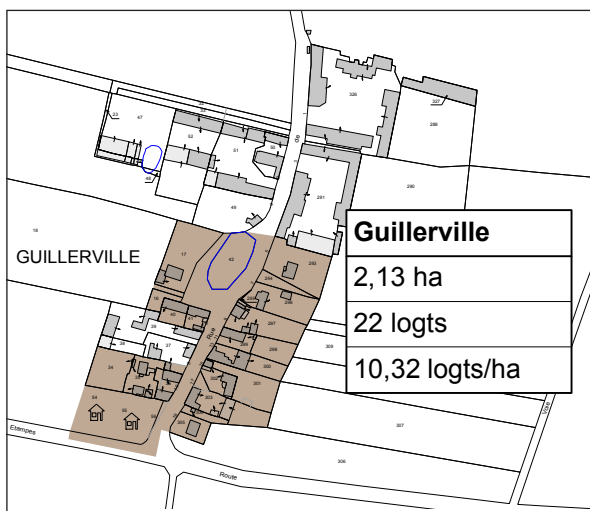
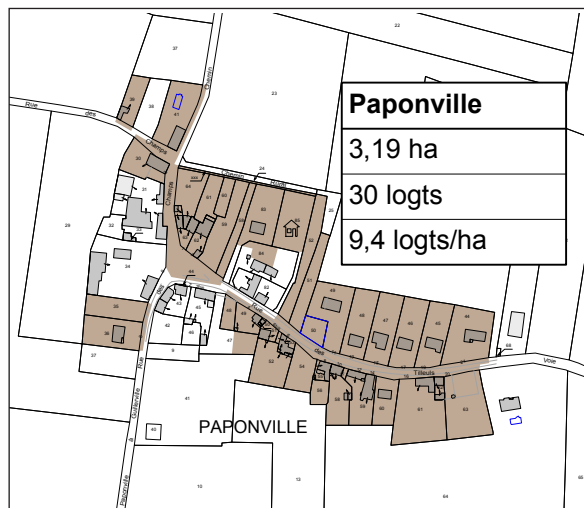
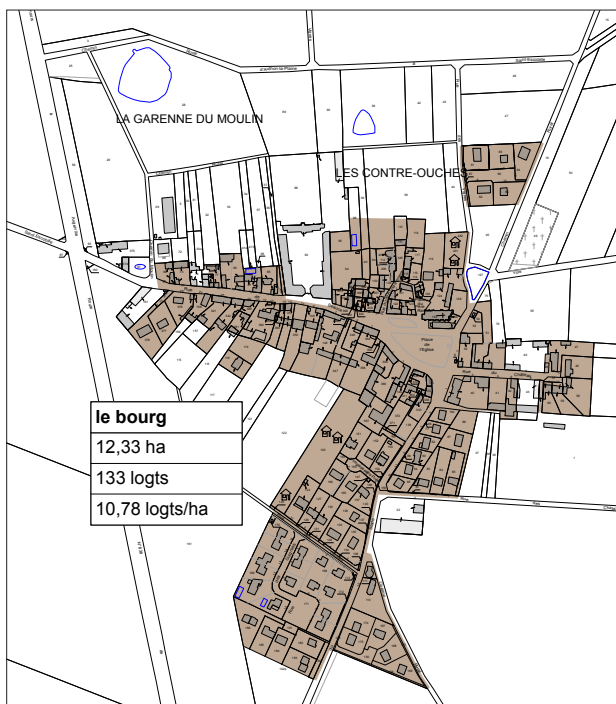
### 4.1.3 – justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le chapitre «5.1 -La compatibilité avec le schéma directeur de la région Île-de-France» précise la compatibilité du PLU avec le schéma directeur d'Île de France en matière de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet d'aménagement et de développement durables prévoit :

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

Par comparaison avec les densités existantes analysées dans le diagnostic qui figurent ci-dessous, cette densité minimum prescrite est bien supérieure à celle constatée dans les tissus bâtis existants. Jusqu'en 2030, limiter la superficie des extensions du tissu bâti destinées à l'habitat à environ 1,5 hectare, à comparer aux **2,1 hectares pour le logement** et **2,3 hectares pour les équipements collectifs** consommés de 2003 à 2012.



## 4.1.4 - La politique d'équipement

La politique d'équipement de la commune consiste d'abord à répondre aux besoins des habitants par le maintien des services de proximité. La collectivité souhaite développer les équipements destinés à la petite-enfance afin de pouvoir accueillir des jeunes ménages avec enfants et anticiper en conséquence, le renouvellement de sa population.

Le Plu prévoit deux secteurs réservés aux équipements publics :

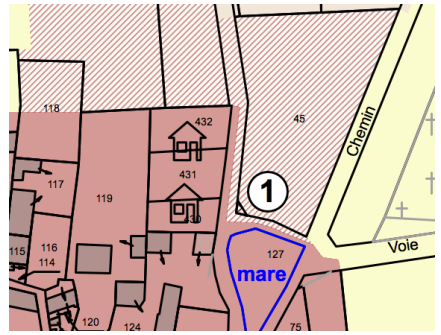
- le secteur **Ue** prévu pour l'accueil d'un équipement collectif destiné à la petite enfance. Ce secteur est situé sur un espace déjà utilisé par une partie du stade de foot qui sera relocalisé.
- Le secteur **Ne** qui accueille aujourd'hui les équipements sportifs de la commune (stade foot, court de tennis, etc.) et la relocalisation du stade de foot.

Une Oap est prévue pour assurer la cohérence des opérations sur ce secteur et l'attache au quartiers d'habitats voisins existants et à venir.

La politique d'équipements consiste aussi à réaliser :

- des aménagements fonctionnels : création d'accès, d'ouvrages hydrauliques,
- des aménagements de sécurité : élargissement de voies et de carrefours,
- des aménagements qualitatifs : mise en valeur de mares, d'espaces paysagers...

Cette politique s'appuie entre autre sur la création d'un emplacement réservé :

n°...	Destination	Justification	Extrait du zonage
1	Élargissement et sécurisation du carrefour rue des Vignes	L'emplacement réservé est situé sur une zone à urbaniser à court terme. Ce secteur accueillera une dizaine de nouveaux logements environ. L'emplacement réservé permettra de casser l'angle très saillant du trottoir.	

## 4.2 – Justifications des orientations d'aménagement et de programmation

### OAP n°1 : Secteur nord du bourg (rue des Vignes)

**Enjeux et objectifs :** Situé en zone 1AU, l'aménagement de ce secteur de 0,9 ha en une seule et même tranche permettra de répondre à la demande en logements en reconnectant le nord du bourg avec une récente opération déconnectée du tissu urbain. Il s'agit de valoriser des espaces aujourd'hui enclavés et de limiter en conséquence la consommation d'espace. Visible depuis la Rd 838, l'Oap veille également à assurer la qualité de la frange nord du bourg.

#### **Justifications :**

Cette Oap permettra de répondre à trois objectifs centraux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Améliorer le renouvellement de population
- Limiter la consommation d'espace
- Organiser la densification du tissu bâti

En effet, l'évolution de ce secteur participera au renforcement de l'offre de logement en direction des jeunes par une opération visant à renforcer la cohérence du tissu bâti au nord du bourg.

L'orientation d'aménagement prend notamment en compte le long terme puisqu'elle définit des possibilités d'accès vers l'Ouest (vers un probable développement à long terme) et le sud (en direction de la rue du Saint-Sacrement. Cela permettrait d'éviter une urbanisation en bulle et ainsi de rendre la vie de tout un quartier plus centrée sur le bourg.

La création d'un espace vert central permet également d'envisager le long terme et d'utiliser cette charnière (géographique et dans le temps) comme espace vert central.

La desserte en impasse est nécessaire à court terme mais les objectifs à long terme permettront de «déboucher» cette impasse.

L'aménagement paysager prévu frange nord permet d'intégrer le secteur par rapport aux vues lointaines en arrivant par la Rd838.

Les accès à l'îlot 1 s'effectueront par la rue des Vignes, la collectivité n'ayant pour projet de viabilisé le chemin rural situé à l'est, d'autant que ce dernier constitue une voie de circulation agricole.

La densité de logement prescrite est justifiée dans la partie «justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain».

Une part minimum de logements locatifs aidés de type F2 permet de répondre à l'objectif du Padd «Diversifier l'offre de logements en direction des jeunes».

La prescription relative à l'implantation à l'alignement permettra de renforcer le caractère traditionnel à proximité du centre bourg et notamment de l'église en faisant écho aux murs traditionnel du cimetière et du voisin.

La programmation a pour vocation de réguler la programmation de logements dans le temps.

### OAP n°2 : Secteur sud du bourg (rue du Stade)

**Enjeux et objectifs :** Il s'agit ici de boucler la pointe sud du bourg par une opération de logements et l'aménagement d'équipements collectifs. Située en entrée de bourg, une attention est portée sur la qualité paysagère du site. Ce secteur d'Oap d'environ 1,65 ha accueillera d'une part des nouveaux logements (densité 13 logements à l'hectare) et d'autre part, un équipement destiné à la petite enfance. L'actuel stade foot sera relocalisé pour donner plus de cohérence à l'ensemble du site.

#### **Justifications :**

Ces dispositions visent une fois encore à améliorer le *renouvellement de la population* par la création d'un foncier bâti plus accessible complété par un renforcement des services destinés aux jeunes familles. Le secteur est situé à proximité d'opérations de logements récentes, l'objectif de l'Oap est ici d'encadrer la finalisation de ces opérations afin de conserver une cohérence dans le tissu bâti. Le futur équipement collectif sera implanté sur un secteur accueillant déjà une offre en équipement. Il nécessitera la relocalisation du stade de foot mais cette dernière aura un impact moindre sur le plan environnemental. Cette relocalisation du stade permet également de limiter l'impact de l'ensemble du secteur sur les parcelles agricoles voisines et également d'éloigner le futur équipement collectif petite enfance des secteurs agricoles.

La bande de plantation prévue le long de la frange sud est et de l'entrée sud du bourg permet d'assurer la qualité de l'entrée de bourg et les vues principales depuis la Rd838.

La densité de logement prescrite est justifiée dans la partie «justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain».

## 4.3 – Justifications des prescriptions figurant au plan de zonage

### 4.3.1 – Découpage du territoire

Suivant les objectifs et les actions définis dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable, le plan local d'urbanisme comporte désormais des zones urbaines désignées par l'indice « **U** », des zones à urbaniser désignées par l'indice « **AU** », une zone agricole désignée par l'indice « **A** » et des zones naturelles désignées par l'indice « **N** ».

**Le territoire communal est ainsi couvert par :**

- **les zones urbaines** (ou U) que sont les zones **Ua, Ub, Ue, Uj** et **Uz** .
  - La zone **Ua** recouvre les parties du territoire communal constituant l'habitat ancien du village et des hameaux.
  - La zone **Ub** recouvre les parties du territoire communal constituant la zone urbaine périphérique du bourg et des hameaux
  - La zone **Ue** recouvre les parties du territoire communal destinée aux équipements publics
  - La zone **Uj** recouvre les parties du territoire communal destinée aux parcs, jardins et vergers
  - La zone **Uz** recouvre les parties du territoire communal destiné aux activités économiques
- **les zones à urbaniser**, soit la zone **1AU** d'urbanisation à court terme à dominante d'habitat
- **la zone agricole**, qui est la zone **A**
  - La zone **Ae** destinée au secteur dédié aux activités économiques en zone d'activités agricoles
- **la zone naturelle**, soit la zone **N**

### 4.3.2 - Le repérage des éléments au titre des articles L.151-19 et L.151- 23

Le code de l'urbanisme permet de repérer les éléments paysagers et architecturaux les plus remarquables. Des prescriptions particulières les concernant figurent au règlement pour en assurer la sauvegarde. Il précise quelles conditions générales s'appliquent pour porter des modifications à ces éléments repérés qu'ils soient bâtis ou végétaux.

#### Éléments repérés au titre de l'article L.151-19: Éléments architecturaux

Les bâtiments qui présentent un caractère patrimonial ou qui sont représentatifs ont été repérés car ils constituent l'identité d'un patrimoine lié à l'histoire et à la culture de cette région. Ces bâtiments repérés sont constitutifs du patrimoine rural en campagne.

En l'occurrence à Saint-Escobille, ont été repérés au titre de l'article L.151-19,

- l'ensemble des murs de traditionnels notamment le long de la rue de Beauce car ils participent à l'identité locale notamment induite par les effets de corridors typiques
- les corps de ferme traditionnels car ils participent à l'identité agricole du territoire des secteurs habités et sont de moins en moins destinés à l'agriculture, il faut donc les laisser évoluer mais préserver leurs principales caractéristiques
- des bâtiments particuliers et traditionnels marquant des secteurs à enjeux tels que les bâtiments d'habitation autour de la place de l'Église.

#### Éléments repérés au titre de l'article L.151-23: Éléments paysagers

Les éléments paysagers repérés permettent de participer au maintien des continuités écologiques et sont à protéger pour des motifs d'ordre écologiques et paysagers.

Les alignements d'arbres autour de la place de l'Église ainsi que quelques arbres ponctuels remarquables (vers le cimetière et la rue des Champs) ont fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L.151-23.

Une mare à Guillerville et deux mares dans le centre bourg ont également été repérées. Cela per-

met de préserver ces ensembles très favorables à la biodiversité et participant au caractère beauceron et d'être compatibles avec les objectifs du Sage. Il est patent que les mares jouent un rôle non négligeable dans la gestion des eaux de ruissellement.

A également été repéré au titre de l'article L151-23 l'ancienne voie de chemin de fer en service jusqu'en 1964 pour le trafic de marchandises. La nature a repris ses droits sur cette continuité linéaire constituée principalement aujourd'hui d'arbres de hautes tiges et créant une véritable continuité écologique à préserver. D'autre part, cette emprise pourrait utilement supporter un projet de piste cyclable, chemin de randonnée... nécessitant de l'ombre.

### **4.3.3 - Les emplacements réservés**

Ils ont été actualisés pour prendre en compte les acquisitions de la commune ou les nouveaux projets. Voir le chapitre «4.1.4 – La politique d'équipement»

### **4.3.4 - Les bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination**

Il s'agit de bâtiments agricoles traditionnels dont la destination agricole n'est pas garantie à moyen terme et localisés dans des sites agricoles pérennes.

Cette disposition permet ainsi de leur permettre d'évoluer, ce qui est le meilleur moyen de les préserver à long terme, sans gêner l'activité agricole qui reste prioritaire. Voir le chapitre «4.2.3 - Justification des dispositions favorisant la densification des zones urbaines».

### **4.3.5 - Les espaces boisés classés**

Six bosquets situés des les espaces agricoles du territoire communal ont été repérés comme espaces boisés classés compte tenu :

- des réserves de biodiversité que constituent ces rares espaces boisés en plaine agricole ;
- de leur importance en terme de structure paysagère : ces bosquets sont caractéristique du paysage beauceron et constituent des repères verticaux dans un paysage horizontal ;
- de la réserve cynégétique qu'ils constituent.

## **4.4 – Justifications des dispositions du règlement**

### **4.4.1 - Justification des dispositions favorisant la densification des zones urbaines ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers**

La consommation d'espace est aussi limitée par les dispositions favorisant la densification des zones urbaines : avec notamment la mise en place d'opérations de renouvellement urbain ou la mobilisation de terrains à l'intérieur du tissu bâti existant.

Ainsi les orientations d'aménagement et de programmation permettent de valoriser le potentiel du bâti existant pour produire des logements ou développer les équipements collectifs.

Les prescriptions du règlement favorisant la densification des zones urbaines ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers figurent dans la partie suivante «4.5.2-Justification des prescriptions figurant au règlement» et qui traduisent l'orientation ou l'objectif suivant du Padd «Limiter la consommation d'espace».

### **4.4.2 - Justification des dispositions d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Dans l'ensemble des zones, des dispositions sur l'aménagement d'équipements de stationnement des vélos et d'infrastructures de recharge des véhicules électriques dans les bâtiments neufs sont exigées.

Il s'agit d'assurer la compatibilité du document d'urbanisme avec les exigences du plan de déplacements urbains Île-de-France. Cela répond dans un même temps à l'un des objectifs centraux du Padd : « Participer aux efforts de réduction des gaz à effet de serre ».

### **4.4.3 - Justification des prescriptions figurant au règlement**

En Ua, Ub, le permis de démolir y est imposé pour permettre aux élus de pouvoir contrôler les démolitions compte tenu de la valeur patrimoniale d'une majeure partie du bâti de cette zone, notamment celui donnant ou visible sur l'espace public.

En zones Ua, Ub, et 1AU, cette partie précise également que « Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone » traduisant les orientations du Padd en la matière, à savoir : « Organiser la densification du tissu bâti » et « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ». Cela participera à cimenter l'identité de la commune autour de ses singularités : son paysage, son patrimoine. Cela permettra de plus de limiter l'imperméabilisation, d'assurer le cas échéant l'assainissement autonome dans de bonnes conditions et d'offrir plus de parties plantées et arborées dans le bourg et les hameaux assurant ainsi une meilleure insertion paysagère des constructions.

Un lexique est ajouté au règlement pour le préciser, pour lever au mieux toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour éclairer autant le pétitionnaire que l'instructeur.

## **Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions**

### **Articles 1 et 2 - constructions, usages des sols et natures d'activités interdits et occupations et utilisations du sol soumises à conditions**

En Ua, Ub, et 1AU ces articles limitent les occupations et utilisations du sol pouvant entraîner des nuisances incompatibles avec la proximité des zones habitées ou qui sont prévues dans d'autres parties de la commune voire du territoire intercommunal (activités bruyantes ou nuisantes, grands équipements collectifs...).

Les dépôts de véhicules hors d'usage, tout ce qui est lié aux caravanes et à des occupations et utilisations du sol incompatibles avec la protection paysagère et patrimoniale, ces interdictions découlant en droite ligne des orientations suivantes du Padd « Organiser la densification du tissu bâti » et « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

Des conditions sont énoncées pour certaines occupations et utilisations du sol, en particulier l'activité agricole et économique au sens large, de façon que ces constructions s'insèrent à la fois en termes d'aspect et de nuisance, cela d'une part pour préserver la tranquillité du bourg et des hameaux concernés et d'autre part pour traduire l'orientation du Padd « Permettre à l'agriculture d'évoluer »

et « Faciliter le développement économique sans porter atteinte à l'environnement, au paysage et à l'agriculture ». Toujours dans la même optique, certaines occupations et utilisations du sol sont assorties de conditions pour préserver la qualité paysagère et architecturale du bourg et des secteurs concernés : par exemple les caravanes en hivernage.

En Ue, ces articles restreignent les occupations et utilisations du sol aux équipements collectifs au sens large pour traduire l'orientation du Padd « Diversifier l'offre d'équipements et de services en direction des jeunes », « Participer aux efforts de réduction des gaz à effet de serre » et « Intégrer le vieillissement de la population ». Les constructions à usage d'activité sont également autorisées car la commune ne dispose pas de zone d'activité et que les zones Ue sont propriétés de la commune ce qui lui permettra d'en maîtriser la destination.

En Uj, seules sont autorisées les constructions d'une faible surface de plancher cela pour préserver les fonds de jardins sans pour autant les figer totalement. Cela traduit les orientations du Padd « organiser la densification du tissu bâti » et « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

En Ux, ces articles limitent la constructibilité car il s'agit d'activités économiques qu'il convient de protéger des tiers ne fût-ce que pour permettre à terme une évolution facile où l'activité économique reste prioritaire, sachant qu'une habitation peut toujours être acquise par un tiers et qu'en suite ce logement empêche ou gêne toute évolution de l'activité. Ces restrictions traduisent l'orientation du Padd : « Faciliter le développement économique sans porter atteinte à l'environnement, au paysage et à l'agriculture ».

En A, ces articles transcrivent les seules occupations et utilisations du sol autorisées par la loi de façon à préserver l'activité agricole en traduction de l'orientation du Padd « Permettre à l'agriculture d'évoluer ».

Dans le secteur Ae, les occupations et utilisations du sol autorisées ne permettent que l'évolution mesurée de l'activité en place (La Florentaise, valorisation de coproduits agricoles) pour ne pas renforcer le mitage de la zone agricole compte tenu du potentiel agronomique des sols. Cela traduit les objectifs du Padd suivants « Limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles » et « Améliorer l'intégration paysagère des secteurs bâtis ».

L'évolution du bâti non agricole et le changement de destination sont autorisés et assortis de conditions à la fois pour traduire l'orientation du Padd « Organiser la densification du tissu bâti », « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

En N ces articles n'autorisent que certaines occupations et utilisations du sol, de façon restreinte, afin de préserver le caractère naturel du site. Ainsi ne sont autorisés sous conditions, et cela afin de préserver la qualité de ce paysage beaucoup plus fragile, que les constructions, installations et aménagements liés à la forêt, à l'entretien de la nature tout cela afin de préserver le cadre de vie, ces restrictions découlant en droite ligne de l'orientation du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

Le secteur NI restreint les occupations et utilisations du sol à celles nécessaires aux équipements collectifs extérieurs ne nécessitant pas de constructions et ce pour tenir compte de la volonté de relocaliser le stade de foot et acter la présence du parcours de santé, du citystade et du terrain de tennis. Cela répond à l'orientation du Padd « Diversifier l'offre d'équipements et de services en direction des jeunes » et « Limiter la consommation d'espace ».

## **Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Articles 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article 4-1 implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

La Rd 838 est classée voie à grande circulation ce qui implique l'implantation en recul de 75 m par rapport à l'axe de cette voie en dehors des parties actuellement urbanisées.

En Ua, le long des autres voies, cet article permet d'induire des fronts bâti constitués du bâti ou des murs de clôture, pour traduire l'orientation du Padd « Organiser la densification du tissu bâti » et « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

En Ub, le long des autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul permettant de respecter l'implantation des constructions voisines. Cela permet de traduire l'orientation du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale... ».

En Ue, cet article n'est pas réglementé pour permettre d'exprimer le caractère spécifique des constructions et installations nécessaires aux services publics.

En Uj, les prescriptions relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques permettent de tenir compte du classement de la Rd 838 comme voie à grande circulation.

En 1AU, l'implantation à l'alignement est prescrite pour renforcer le caractère traditionnel en entrée de bourg et à proximité de l'église et du centre bourg. En zone à urbaniser, sur parcelle vierge, il est tout à fait aisé d'implanter au moins une partie de la construction à l'alignement et ainsi constituer des fronts bâtis, caractéristiques des bourgs beaucerons traditionnels. Cela traduit les orientations générales du Padd suivantes « Limiter la consommation d'espace » et « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

En A, cet article exprime l'obligation d'implanter les constructions nouvelles en recul par rapport à l'alignement des voies, cela afin globalement de préserver le potentiel d'élargissement de ces voies. Ces règles découlent de l'orientation du Padd « Permettre à l'agriculture d'évoluer » et « Limiter la consommation d'espace ». Elles sont également sous-tendues par la nécessité de ne plus gaspiller l'espace, volonté qui irrigue l'ensemble du Padd, sans néanmoins sacrifier la sécurité et la visibilité routières.

Dans l'ensemble des zones concernées, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation « Modérer la consommation d'espace » du Padd en permettant ainsi une économie d'espace voire l'économie d'énergie (en tenant compte de l'isolation par l'extérieur) et une densification plus cohérente, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet (ou n'impose rien) des dispositions différentes pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, pour tenir compte du caractère spécifique de ces constructions à usage purement technique.

## **Article 4-2 implantation par rapport aux limites séparatives**

En Ua, cet article laisse la possibilité d'édifier les constructions soit en contiguïté d'une limite séparative, soit en retrait, proportionnel à la hauteur de la construction à édifier. Cela permet de valoriser le potentiel constructible dans une zone très dense dans laquelle il faut permettre de s'adapter à la réalité et ainsi participer à limiter la consommation d'espace. Le retrait est moindre pour certaines occupations et utilisations du sol ayant peu d'impact sur le voisinage telles les annexes.

En Ub, les constructions peuvent être implantées en contiguïté des limites séparatives ou en retrait minimale de 4 m. Cela permet d'utiliser l'espace au mieux, en effet, soit la construction sera en contiguïté, soit en retrait de 4 m, pour qu'à l'avenir, cet espace de 4 m permette une évolution du bâti existant. Une largeur inférieure obérerait toute possibilité d'extension future.

L'objectif étant de rester dans les formes urbaines existantes et de permettre cependant une densification sensible en évitant les règles inutilement strictes et inadaptées. Ces dispositions traduisent les orientations du Padd « Organiser la densification du tissu bâti »

La mitoyenneté permet de satisfaire plus aisément aux exigences de la réglementation thermique 2012 et traduit l'orientation du Padd « Participer aux efforts de réduction des gaz à effet de serre ».

En Ue, la règle est souple pour permettre à l'implantation de s'adapter aux spécificités des équipements collectifs.

En Uz, compte tenu des activités existantes et autorisées dans la zone, les règles d'implantation sont souples pour ne pas contraindre inutilement le maintien de l'activité existante. Cela participe à traduire l'orientation du Padd « Faciliter le développement économique sans porter atteinte à l'environnement, au paysage et à l'agriculture » et « Limiter la consommation d'espace ».

En 1AU, il est fait renvoi aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation. Pour les annexes de superficie et hauteur modérées, les prescriptions sont souples pour permettre de s'adapter aux futurs cœurs d'ilôt sans leur nuire.

Dans l'ensemble des zones concernées, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation du Padd « Limiter la consommation d'espace » en permettant ainsi une économie d'espace voire l'économie d'énergie (en tenant compte de l'isolation par l'extérieur) et une densification plus cohérentes, une construction pouvant

être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...).

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet (ou n'impose rien) des dispositions différentes pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions, puisse être affirmé. Il en va ainsi par exemple d'un transformateur électrique.

### **Articles 4-3 implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cet article est réglementé en zone Ub : c'est une exigence visant à préserver intimité et qualité de vie, et découlant en droite ligne de l'orientation du Padd « Organiser la densification du tissu bâti ». Il s'agit aussi de limiter l'imperméabilisation des sols ce qui découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel et planté du bourg et des hameaux (des îles arborées dans le plateau agricole) ainsi que pour préserver la biodiversité. Limiter l'imperméabilisation des sols suit les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés.

### **Article 4-4 emprise au sol**

En Ua, Ub et 1AU, cet article est réglementé de façon à maîtriser la densification des terrains en préservant des espaces non imperméabilisés, maintenant un aspect arboré au bourg et aux hameaux, préservant par là même la «nature en ville», ces exigences traduisent les orientations suivantes du Padd « Organiser la densification du tissu bâti » et « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

En 1AU, la règle induira des parcelles d'environ 450 m<sup>2</sup> puisque dans les secteurs les pétitionnaires souhaitent disposer d'un droit à construire d'au minimum 150 m<sup>2</sup> au sol.

Cette limitation de l'imperméabilisation découle aussi de la volonté de préserver le caractère naturel ainsi que pour préserver la biodiversité et limiter l'imperméabilisation des sols suivant en cela les prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés.

La gradation entre Ua et Ub permet de traduire l'orientation du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

En Uz, cet article est réglementé de façon à éviter que les véhicules légers et les poids lourds n'occupent indûment le domaine public en y stationnant ou en y effectuant leurs manœuvres, la limitation d'emprise permettant de réaliser stationnements et aires d'évolution à l'intérieur de la parcelle, évitant ainsi tout dommage aux voiries publiques. Ces règles prennent en compte l'orientation du Padd « Faciliter le développement économique sans porter atteinte à l'environnement, au paysage et à l'agriculture ».

En Ua, des assouplissements sont prévus pour l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de répondre à l'orientation « Organiser la densification du tissu bâti » du Padd en permettant ainsi une économie d'espace et une densification plus cohérentes, une construction pouvant être adaptée à de nouvelles destinations ou à de nouveaux usages (agrandissement d'une famille, extension d'une activité...). De plus la densité en zone Ua est forte ce qui nécessite de la souplesse pour éviter de bloquer les projets d'évolution du bâti existant.

En zone A, l'emprise au sol est limitée pour que seule l'évolution du bâti existant soit permise, sachant que les articles 1 et 2 limitent très fortement les occupations et utilisations du sol possibles.

L'emprise au sol est également réglementée dans le secteur Ae (activité économique de valorisation des coproduits agricoles) pour ne permettre que l'évolution mesurée de l'activité en place pour ne pas renforcer le mitage de la zone agricole compte tenu du potentiel agronomique des sols.

En zone N, l'emprise au sol est limitée pour que dans le secteur NI (secteur destiné aux aménagements collectifs et appartenant à la collectivité), seule l'évolution du bâti existant soit permise, sachant que les articles 1 et 2 limitent très fortement les occupations et utilisations du sol possibles.

### **Article 4-5 hauteur des constructions**

En zones Ua, Ub, et 1AU, l'objectif est que les nouvelles constructions restent dans les gabarits des constructions et quartiers voisins, pour respecter le caractère des lieux, pour s'inscrire dans un objectif de préservation des fronts bâtis du centre bourg et des hameaux autour des édifices repères tels la place de l'Église, l'église, certains corps de ferme... Cette règle est la traduction des orientations suivantes du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques » et « Organiser la densification du tissu bâti ».

L'expression de la règle réduit de facto la hauteur des constructions d'un niveau s'ils s'agit de constructions couvertes en terrasses, cela pour s'inscrire en les respectant dans les volumes des constructions du centre bourg et des hameaux, et permettre néanmoins une architecture d'expression contemporaine qui puisse s'insérer sans heurt dans un paysage naturel et bâti avec discrétion. Certaines constructions telles les annexes se voient imposer une règle plus contraignante : souvent disposées en limite séparative, limiter leur hauteur permet de limiter les pertes d'ensoleillement à la fois en termes de qualité de vie et d'apport solaire direct aux constructions voisines.

En Uj, la hauteur des constructions est contrainte pour respecter le caractère de fond de jardin et limiter les vis-à-vis dans les cœurs d'îlots. Cela participe à traduire l'orientation suivante du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques » et « Organiser la densification du tissu bâti ».

En A, cet article ne régleme pas les constructions agricoles au sens strict, cela pour intégrer l'orientation du Padd « Permettre à l'agriculture d'évoluer ».

Quant à la limitation de la hauteur des logements de fonction (habitations autorisées en zone agricole), elle procède de la nécessité de préserver la terre agricole en tant qu'outil de travail et support de richesse économique, en y limitant la présence de tiers non agriculteurs. Les hauteurs autorisées correspondent à celles en Ua puisque les sites d'exploitation agricoles sont tous intégrés au secteur bâti traditionnel.

En N, la hauteur maximum permet d'intégrer la présence du secteur NI en entrée de bourg et ainsi de ne pas porter atteinte à l'entrée du bourg qui doit s'intégrer entre autres dans un paysage aux lignes tendues, répondant ainsi à l'orientation du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

## **Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 5-1 Aspect extérieur constructions nouvelles et bâti existant**

Préambule: «La qualité des paysages urbains et ruraux constitue un élément déterminant de l'harmonie de notre cadre de vie. Chaque projet, important ou modeste, façonne par sa nature et son impact propre, mais aussi par ses éléments d'accompagnement (clôtures, plantations, voies d'accès...), l'évolution de notre environnement». (in «Fiche conseil sur le volet paysager» publiée sur le site du ministère de la Culture). Rajoutons aux éléments d'accompagnement précédemment cités les mouvements de terrain, les déblais et remblais, tout ce qui concourt à ce que la construction et ses prolongements tels que terrasses, accès, stationnements... s'adaptent au terrain naturel. Les règles édictées par les articles 5 traduisent cette volonté de préservation de la qualité des paysages, d'harmonie du bâti et du naturel à laquelle concourra également la discrétion des constructions installées dans un cadre paysager, naturel et patrimonial.

Dans toutes les zones, cet article édicte des prescriptions générales qui découlent directement de l'appartenance à un environnement paysager patrimonial et fragile par ses lignes tendues.

En Ua, Ub, cet article régleme les pentes et les matériaux des couvertures, précise des exigences pour les panneaux solaires et photovoltaïques, régleme les ouvertures en toiture comme en façade, prescrit les couleurs et les matières à mettre en œuvre pour les couvertures et les façades...

Toutes ces exigences, outre qu'elles sont motivées par la volonté des élus de préserver le paysage et le caractère des parties construites ou non et de préserver l'aspect homogène d'un bourg et de hameaux beaucerons, traduisent les orientations du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

En Ue, cet article s'adapte au caractère de ces zones spécialisées traduisant l'orientation du Padd « Améliorer l'intégration paysagère des secteurs bâtis » et « Diversifier l'offre d'équipements et de services en direction des jeunes ».

En Ux, la règle est formulée sous forme d'un objectif pour ne pas contraindre inutilement l'aspect des constructions, d'autant qu'elles sont peu visibles de l'espace public et invisibles depuis les vues lointaines. Ainsi ces prescriptions respectent les objectifs du Padd « Faciliter le développement économique sans porter atteinte à l'environnement, au paysage et à l'agriculture » et « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

En A, cet article impose des prescriptions générales afin de s'adapter à la diversité des cas possibles, d'une part, et pour tenir compte du fait que dans ces zones le droit à construire est très limité et spécialisé ; les prescriptions émises permettent de tenir compte du paysage aux lignes tendues dans

lequel la proportion étirée des bâtiments et les couleurs sombres et mates (sauf contre-indication technique) pour traduire l'orientation du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

Dans l'ensemble des zones concernées, cet article permet (ou n'impose rien) des dispositions différentes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs, afin que le caractère spécifique de ces constructions –usage purement technique, usage officiel, usage collectif– puisse être affirmé. Il en va ainsi d'un transformateur électrique, d'un équipement scolaire ou sportif traduisant l'objectif du Padd « Diversifier l'offre d'équipements et de services en direction des jeunes » voire « limiter la consommation d'espace ».

## **Article 6- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

En zones Ua, l'objectif de cet article est de conserver le caractère et l'identité du paysage de plateau beauceron. Le choix des clôtures -murs, murets ou haies (en Ub)- le long du domaine public est formulé afin d'éviter la banalisation des lieux et de renforcer à la fois la qualité de vie de l'occupant de la parcelle et celle des habitants à qui l'on offre ainsi un paysage urbain contenu et identitaire. Toutes ces exigences sont motivées par la traduction de l'orientation du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ». De plus, ces exigences portées sur les clôtures, les haies et les portails sont motivées par le fait que cette limite entre domaines public et privé est importante, définit la qualité de l'espace collectif, exigences sous-tendues par les mêmes motivations que celles concernant le bâti, objectif contenu dans le Padd. La préservation des murs existants, éléments emblématique d'un paysage rural et d'une qualité de vie traduit aussi la volonté de préserver le paysage ordinaire ; les mêmes raisons expliquent les conditions posées pour les éléments végétaux et écologiques repérés. Les clôtures en limites séparatives sont réglementées afin d'homogénéiser le paysage urbain.

Zone Ue, les clôtures sont réglementées pour assurer une harmonie avec les secteurs voisins et ainsi participer à l'orientation du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques »

L'exigence qu'une portion de la parcelle soit maintenue perméable et que les aires de stationnement soient réalisées elles aussi en matériau perméable permet de s'inscrire dans les prescriptions du Sage Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés.

Zone Uz, il est demandé qu'une part non négligeable de la parcelle soit dédiée à un traitement paysager pour compléter l'intégration paysagère des bâtiments et la végétation du hameau de la Gare. Cela traduit les orientations du Padd : « Améliorer l'intégration paysagère des secteurs bâtis » et « Faciliter le développement économique sans porter atteinte à l'environnement, au paysage et à l'agriculture ».

En zone A, il est prescrit d'accompagner les futures constructions par des arbres de hauts jets pour participer à leur intégration paysagère et traduire l'orientation du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ».

Dans la zone N, le choix des clôtures quelles qu'elles soient –en limite du domaine public ou séparatives– est très restreint afin d'éviter la banalisation des lieux et de traduire l'orientation du Padd « Tout cela en renforçant l'identité communale et en préservant les espaces naturels et les continuités écologiques ». De plus il s'agit de limiter les obstacles à la circulation de la petite faune.

## **Article 7- Stationnement**

En zone Ua, Ub et 1AU, un nombre de places de stationnement est exigé en cas de construction nouvelle : cela se justifie par le fait que la commune ne veut pas voir stationner les véhicules sur le domaine public à longueur d'année vu la configuration de certaines voies, cela procède également de la volonté municipale de préserver la fluidité de la circulation des engins agricoles et enfin ces exigences concourent à limiter les déplacements motorisés car il sera moins tentant de circuler en voiture pour de tout petits trajets si le véhicule est stationné sur la parcelle ; cela répond aux orientations du Padd suivantes :

- « Permettre à l'agriculture d'évoluer »
- « Participer aux efforts de réduction des gaz à effet de serre »

- « Organiser la densification du tissu bâti »

Le fait de ne pas exiger de stationnement en cas d'évolution d'un bâtiment existant permet d'assurer une densification intelligente et sans contrainte inutile répondant en cela à l'orientation du Padd « Limiter la consommation d'espace ».

### **Chapitre 3- Équipements et réseaux**

#### **L'article 8 desserte par les voies publiques ou privées**

Cet article est réglementé dans les zones Ua, Ub, pour assurer une cohérence de l'aménagement, pour préserver des accès commodes et pour prendre en compte la sécurité des voies ouvertes à la circulation. Cela répond à l'orientation du Padd « Organiser la densification du tissu bâti ».

En Uz, il est imposé que les accès privatifs soient d'une largeur minimum pour faciliter l'accès des poids lourds et ainsi répondre à l'objectif du Padd « Faciliter le développement économique sans porter atteinte à l'environnement, au paysage et à l'agriculture ».

#### **L'article 9 desserte par les réseaux**

Dans les zones Ua, Ub, Ue, Ux, 1AU pour maîtriser l'aspect qualitatif du paysage urbain, cet article rend également obligatoire le raccordement aux réseaux électriques et de télécommunication et leur enfouissement ce qui concourt à traduire l'orientation du Padd « Améliorer l'intégration paysagère des secteurs bâtis » et « Préserver les caractéristiques traditionnelles du centre bourg ».

En imposant infrastructures et ouvrages pour le très haut débit, il s'agit de traduire l'orientation du Padd « Faciliter le développement économique sans porter atteinte à l'environnement, au paysage et à l'agriculture ».

Dans certaines zones plus densément imperméabilisées, l'exigence de la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales vise à permettre une meilleure alimentation des nappes phréatiques découlant des prescriptions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage) Nappe de Beauce et des milieux aquatiques associés.

Dans le secteur Ae, les motivations sont identiques pour tenir compte des grandes surfaces imperméabilisées (aires de stockage).

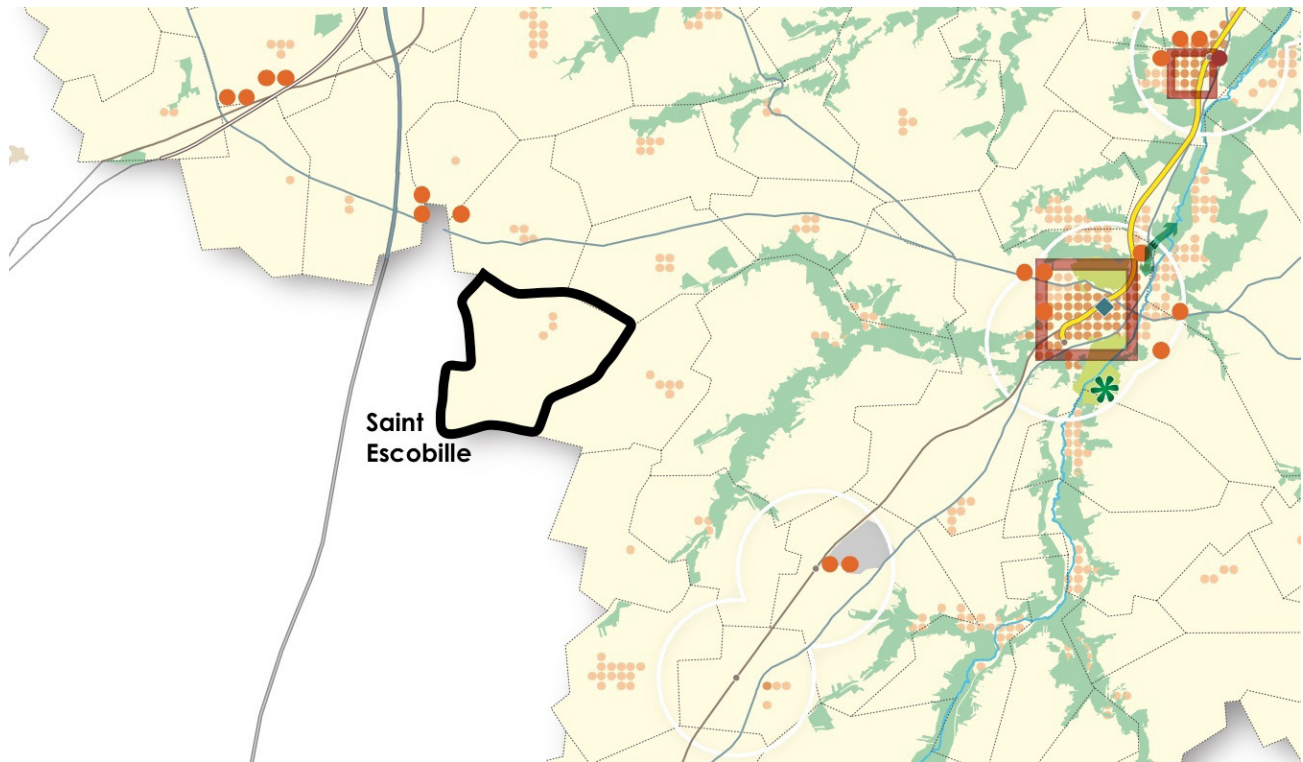




# **CINQUIÈME PARTIE**

## **Compatibilité et prise en compte des documents supracommunaux**

# 5.1 - La compatibilité avec le schéma directeur de la région Île-de-France



Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser
<p><b>Les espaces urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid #f4a460; margin-right: 5px;"></span> Espace urbanisé à optimiser</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid #f4a460; margin-right: 5px;"></span> Quartier à densifier à proximité d'une gare</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid #f4a460; margin-right: 5px;"></span> Secteur à fort potentiel de densification</li> </ul> <p><b>Les nouveaux espaces d'urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid #f4a460; margin-right: 5px;"></span> Secteur d'urbanisation préférentielle</li> <li><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #f4a460; border: 1px solid #f4a460; margin-right: 5px;"></span> Secteur d'urbanisation conditionnelle</li> </ul> <p><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 20px; border: 1px solid #ccc; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid #f4a460; margin-right: 5px;"></span> Pôle de centralité à conforter</p>	<p><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed #4a7ebb; margin-right: 5px;"></span> Les fronts urbains d'intérêt régional</p> <p><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #fff9c4; border: 1px solid #4a7ebb; margin-right: 5px;"></span> Les espaces agricoles</p> <p><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid #4a7ebb; margin-right: 5px;"></span> Les espaces boisés et les espaces naturels</p> <p><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid #4a7ebb; margin-right: 5px;"></span> Les espaces verts et les espaces de loisirs</p> <p><span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: #c8e6c9; border: 1px solid #4a7ebb; margin-right: 5px;"></span> * Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer</p> <p><b>Les continuités</b></p> <p><span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed #4a7ebb; margin-right: 5px;"></span> Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)</p> <p><span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: #4a7ebb; border: 1px solid #4a7ebb; margin-right: 5px;"></span> Le fleuve et les espaces en eau</p>
<p>La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) doit faire l'objet d'une application combinée avec l'ensemble des fascicules qui composent le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF). Cette carte, à l'échelle du 1/150 000e, indique les vocations des espaces concernés, telles qu'elles résultent des caractéristiques de l'espace en cause et des orientations réglementaires auxquelles elle est étroitement subordonnée, sans que cette représentation puisse être précise eu égard à l'échelle de la carte. Il appartient donc aux documents d'urbanisme locaux de préciser les limites des espaces identifiés sur la CDGT du SDRIF, compte tenu des caractéristiques de l'espace en cause, ainsi que celles des éléments représentés symboliquement sur la CDGT du SDRIF, et dans le respect des principes de subsidiarité et de compatibilité. Toute autre utilisation de la carte méconnaîtrait ces principes.</p>	

Saint-Escobille est considérée comme espace urbanisé à optimiser.

Pour ces communes les enjeux du Sdrif sont :  
 extension de 5 % maximum de la surface urbanisée  
 augmentation minimale de 10 % de la densité humaine  
 augmentation minimale de 10 % de la densité moyenne des espaces bâtis

## 5.1.1 - Justification de l'extension maximum de la surface urbanisée de 5%

Les espaces construits artificialisés déterminés par l'aurif représentent 40,70 hectares. De 2012 à 2030, le Sdrif permet une augmentation maximale de 5% correspondant à 2 hectares.

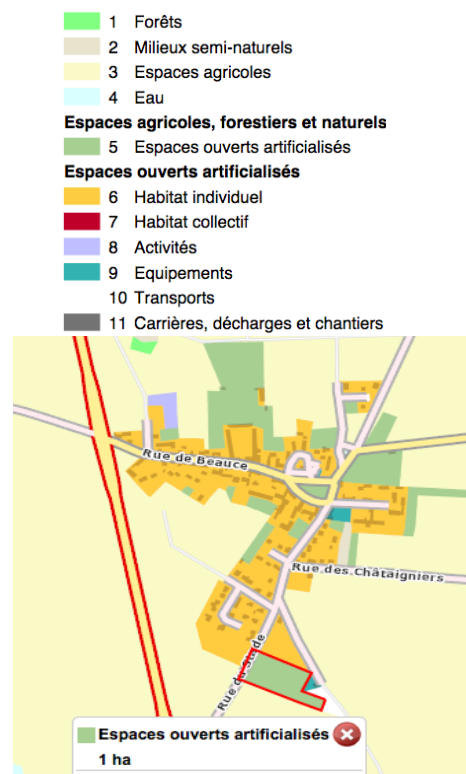
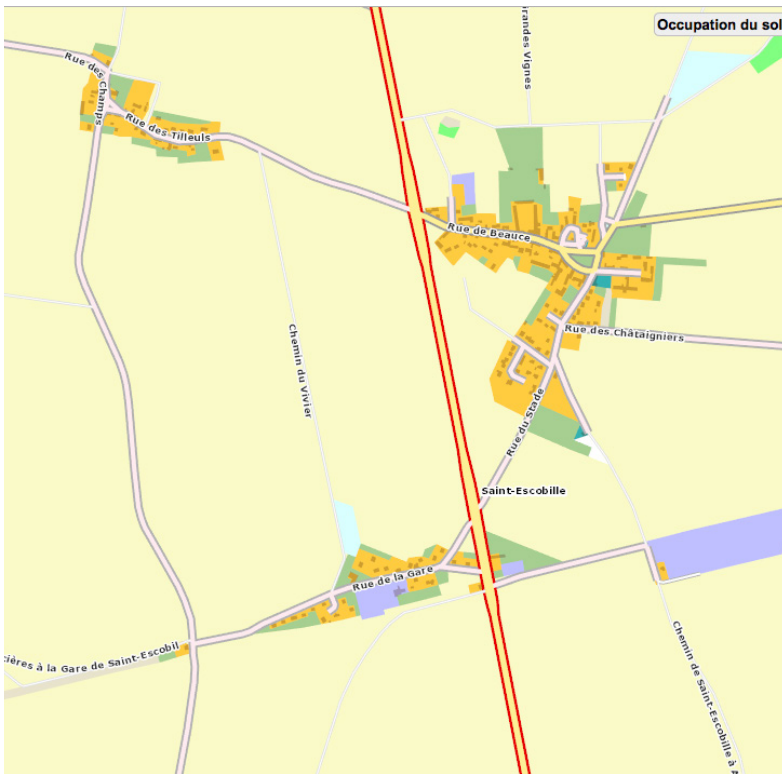
### Les espaces consommés de 2013 à aujourd'hui.

De 2012 à nos jours, 0,5 ha ont été consommés. Jusqu'en 2030, le Plu pourra induire une consommation d'espace d'environ 1,5 hectare.

Les parcelles en vert clair ont été consommées entre 2003 et 2012 pour les équipements collectifs. Elles sont répertoriées au SDRIF comme espace artificialisé ouvert.

De plus, le recensement parcellaire graphique agricole montre bien que ces parcelles ne sont plus agricoles, voir page suivante.





Registre parcellaire graphique agricole le 2012 : les terrains en équipement au sud du bourg ne sont plus répertoriés en agricole.

Le Plu va induire les consommations d'espaces suivantes :

Pour l'habitat 1,64 ha

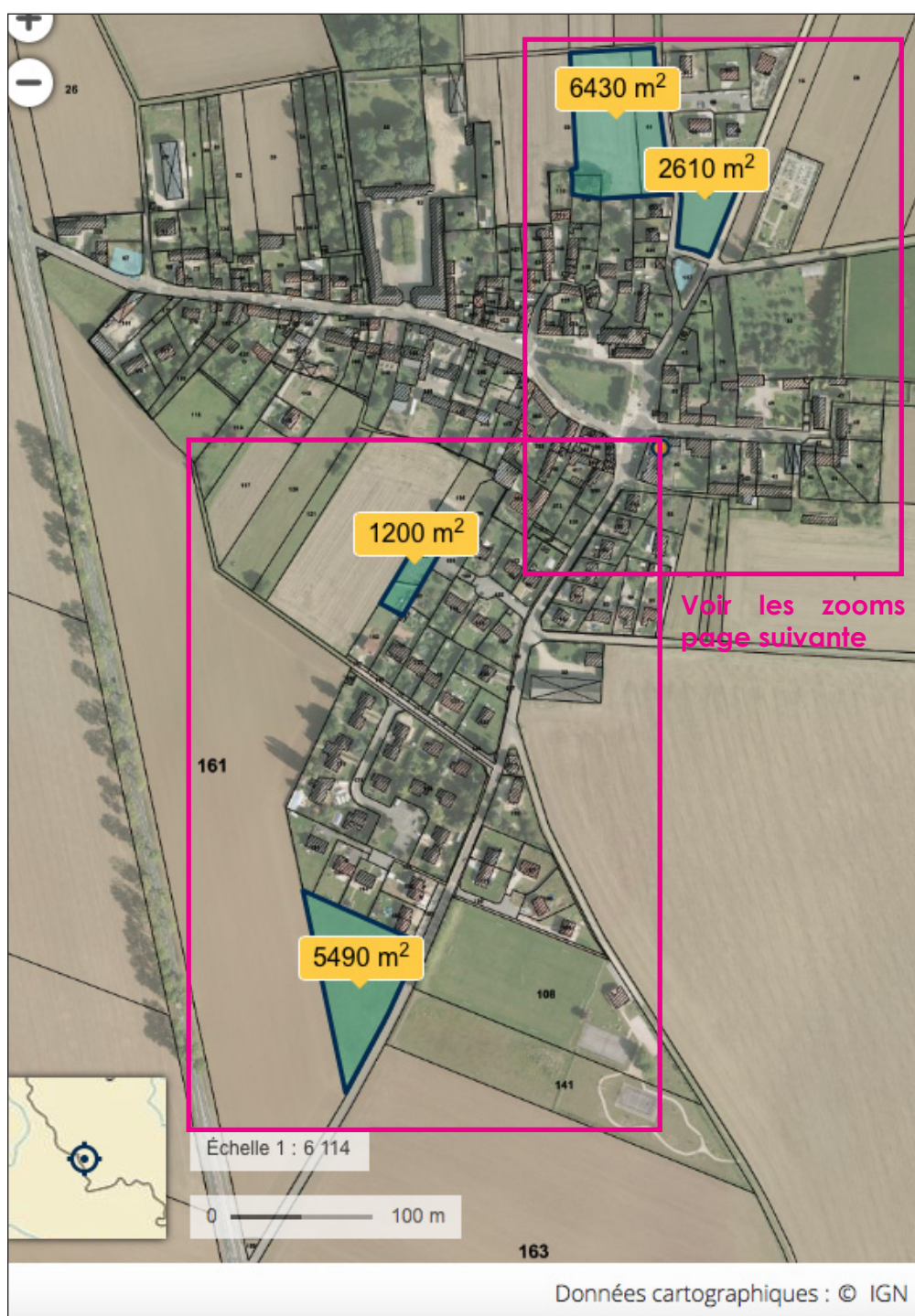
Pour l'équipement 0 ha

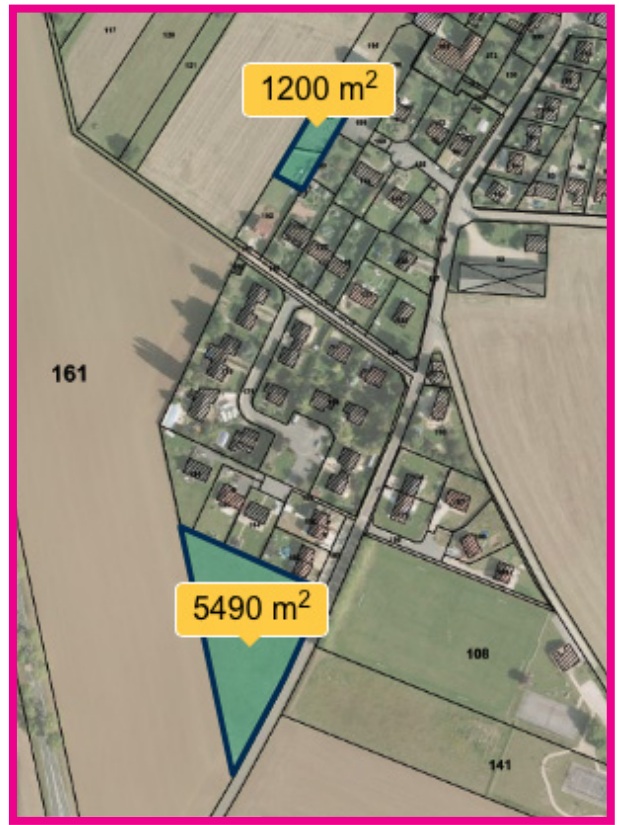
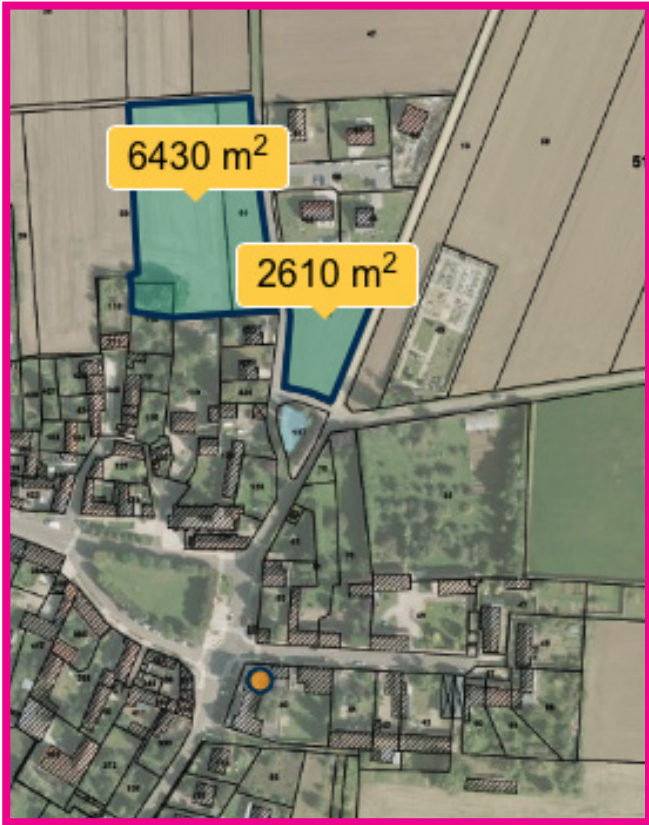
Total 1,64 ha

Le Plu doit être compatible (et non conforme) avec les prescriptions du schéma directeur de la région Île-de-France.

Le Plu induira une consommation d'espace d'environ 1,6 ha. Le schéma directeur de la région Île-de-France autorise une consommation totale d'environ 1,5 ha à Saint-Escobille. La notion de compatibilité avec le Sdrif permet de faire varier cette valeur à + ou - 25 %, soit entre 1,12 et 1,85 ha.

**Le Plu est donc tout à fait compatible avec le Sdrif.**





## 5.1.2 - Justification de l'augmentation minimale de 10 % de la densité humaine

Le Sdrif prévoit l'accroissement des capacités d'accueil qui se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030.

Définition du Sdrif :

### **CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ HUMAINE DES ESPACES URBANISÉS EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF**

**Définition** La densité humaine est le rapport entre la population et l'emploi d'une part, et la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » d'autre part.

**Données à mobiliser** Dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013, les habitants et les emplois sont d'abord dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; chacun de ces chiffres est rapporté à la superficie des espaces urbanisés « au sens strict » de la collectivité en 2013.

#### **Calcul de la densité humaine en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013**

$$DensitéHumaine_{2013} = \frac{\text{Habitants + emplois en 2013 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

#### **Calcul de la densité humaine en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013**

$$DensitéHumaine_{2030} = \frac{\text{Habitants + emplois en 2030 dans les espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}{\text{Superficie des espaces urbanisés « au sens strict » existant en 2013}}$$

**Objectif** Le document d'urbanisme doit permettre que la densité humaine des espaces urbanisés « au sens strict » s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(DensitéHumaine_{2030} - DensitéHumaine_{2013}) / DensitéHumaine_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

Densité humaine	2013	2016	2030
Habitants	483		554
Emplois	59		24
Nombre d'humains	542		578
Espace urbanisé strict (hectares) source réf. Territ Sdrif	40,7		40,7
Densité humaine des espaces urbanisés au sens strict	12,90		14,19
Soit une augmentation de la densité humaine de			10,00%

Nous avons raisonné pour connaître combien d'emplois il faudrait pour atteindre une croissance de la densité humaine de 10%.

Nous connaissons le nombre d'humains attendus en 2030, 578 humains.

Nous connaissons l'espace urbanisé au sens strict en 2030, 40,7 hectares.

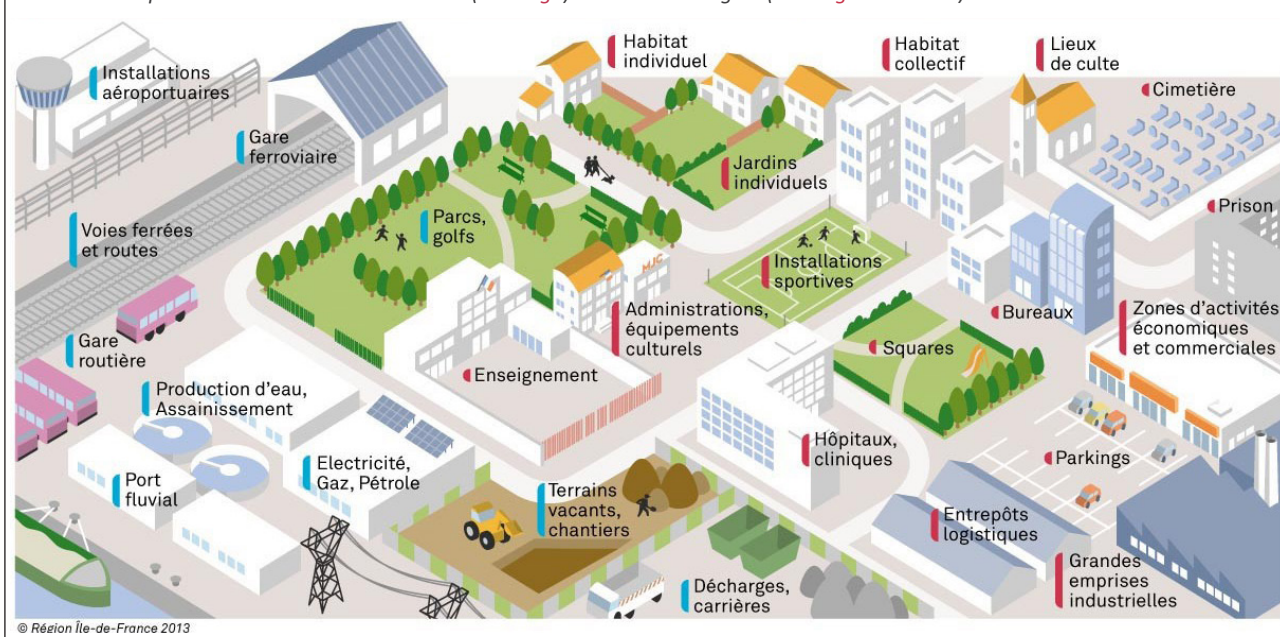
Nous connaissons la densité humaine en 2013, 12,90 humains à l'hectare.

Pour qu'elle augmente au moins de 10% en 2030 elle doit passer à 14,19 humains à l'hectare.

Le nombre d'humains en 2030 devrait donc être de 578. En retranchant les 554 habitants prévus en 2030 dans l'espace urbanisé strict 2013 nous pouvons en déduire qu'il faudra que le nombre d'emplois en 2030 soit de 24 emplois soit 35 de moins qu'en 2013.

**Nous pouvons donc affirmer que le Plu de Saint-Escobille devrait facilement induire une augmentation de 10% de la densité humaine.**

Schéma des espaces urbanisés « au sens strict » (en rouge) et « au sens large » (en rouge et en bleu)



### 5.1.3 - Justification de l'accroissement de 10 % de la densité des espaces d'habitat existants

#### CALCULER L'ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT EXISTANT A LA DATE D'APPROBATION DU SDRIF

**Définition** La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la superficie des espaces d'habitat.

**Données à mobiliser** Dans les espaces d'habitat en 2013, les logements sont dénombrés en 2013, ensuite estimés en 2030 en fonction de ce que permet le PLU ; Ces chiffres sont rapportés à la superficie des espaces d'habitat en 2013.

#### Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2013 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$DensitéHabitat_{2013} = \frac{\text{Nombre de logements en 2013 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

#### Calcul de la densité des espaces d'habitat en 2030 sur les espaces urbanisés existant en 2013

$$DensitéHabitat_{2030} = \frac{\text{Nombre de logements en 2030 dans les espaces d'habitat en 2013}}{\text{Superficie des espaces d'habitat en 2013}}$$

**Objectif** Le document d'urbanisme doit permettre que la densité moyenne des espaces d'habitat s'accroisse de 10% (15% si la commune comporte un quartier de gare) entre 2013 et 2030.

$$(DensitéHabitat_{2030} - DensitéHabitat_{2013}) / DensitéHabitat_{2013} \geq 10\% \text{ (ou } 15\%)$$

Le tableau ci-dessous démontre que le Plu de Saint-Escobille induira un accroissement de la densité bâtie supérieure à 10%.

Densité bâtie	2013	2016	2030
Résidences principales	165		191
Superficie des espaces d'habitat (hectares) source réf. Territ Sdrif	29,7		29,7
Densité des espaces d'habitat	5,56		6,44
Soit une augmentation de la densité des espaces d'habitat de			15,9%

À l'horizon 2030, le Plu devrait permettre d'atteindre 191 logements dans la superficie des espaces d'habitat 2013, soit une **augmentation de 16%** de la densité des espaces d'habitat existants.

## 5.2 - La compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et de cours d'eau côtiers normands.

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définie par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours de continent, adopté par le comité de bassin cette Normandie le 5 novembre 2015 est approuvé par le préfet coordonnateur de bassin, par arrêté du 1er décembre 2015. C'est arrêté rend effective la mise en œuvre de ce schéma à compter du 1er janvier 2016. Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de la scène et des cours d'eau côtier Normand concourt à l'aménagement du territoire et du développement durable du bassin c'est Normandie en fixant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurante à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Dans la suite de cette partie figurent les enjeux majeurs de ce schéma et leur traduction dans le plan local d'urbanisme.

En préambule, il faut rappeler que le milieu aquatique de la commune est composé (voir le plan de la page suivante :

- de mares

- de bassins d'origine anthropique (lagunage, bassins de rétention)

Le substrat calcaire du territoire et sa topographie induit l'absence de cours d'eau.

### **Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux aquatiques par les polluants classiques**

Le territoire de la commune n'est pas concerné par des enjeux particuliers liés à la pollution ponctuelle des milieux aquatiques par les polluants classiques.

### **Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques**

Le diagnostic du lagunage réalisé dans le cadre du schéma directeur d'assainissement conclue : «*La station d'épuration est à 70% de sa charge nominale en termes de pollution organique et 87% en termes de charge hydraulique.*»

Ainsi la station d'épuration sera en mesure d'accueillir les habitants supplémentaires induits par le Plu puisque l'augmentation de population prévue correspond à 9% d'ici 2030.

### **Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses**

Le territoire n'abrite pas d'activité utilisant des substances dangereuses, et le Plu ne le permet pas. Si tel était le cas, elles seraient soumises à des normes ou procédures de déclaration ou autorisation qui permettraient d'encadrer le risque.

Les seuls pollutions par des substances dangereuses pourraient être induites par les transports de matières dangereuses transitant sur le territoire, or le Plu n'induit pas d'augmentation de ce risque.

### **Réduire les pollution microbiologique des milieux aquatiques**

Voir ci-dessus «*Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques*»

### **Protéger les captage d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future**

Aucun captage d'eau potable n'existe sur le territoire communal.

### **Protéger et restaurer le milieux aquatiques humides**

Les zones de présomption de présence de zones humides sont intégralement classées en zone agricole (dans des secteurs où il n'y a absolument aucun risque de construction agricole) et en zone naturelle.

Les mares présentes sur le territoire ont été repérées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

### **Gérer la rareté de la ressource en eau**

Le Plu ne dispose pas de leviers importants en la matière, son règlement prévoit toutefois des prescriptions visant à limiter les rejets d'eaux de ruissellement ce qui participe à la recharge des nappes.

**Limiter et prévenir le risque d'inondation**

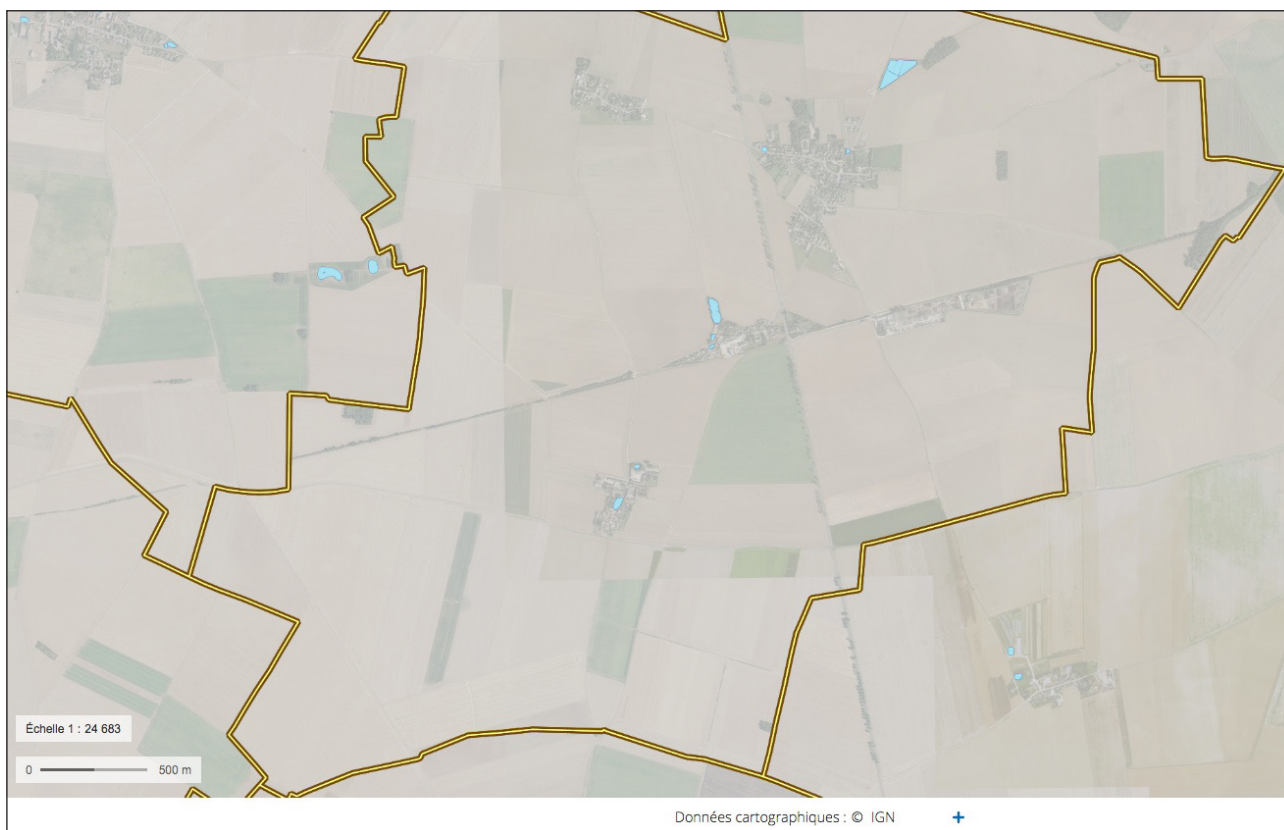
Sur le territoire, les eaux pluviales n'ont pas pour exutoire des cours d'eau puisqu'aucun ne traverse le territoire communal.

**Acquérir et protéger les connaissances**

Le Plu n'y peut rien.

**Développer la gouvernance et l'analyse économique**

Le Plu n'y peut rien.



## 5.3 - La compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la nappe de Beauce.

Le plan local d'urbanisme peut être compatible avec les objectifs de protection définie par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la dame de Beauce et des milieux aquatiques associés approuvé par arrêter préfectoral régional du 11 juin 2013.

Dans la suite de cette partie figurent les orientations de ce schéma et leur traduction dans le plan local d'urbanisme.

En préambule, il faut rappeler que le milieu aquatique de la commune est composé (voir le plan de la page suivante :

- de mares

- de bassins d'origine anthropique (lagunage, bassins de rétention)

Le substrat calcaire du territoire et sa topographie induit l'absence de cours d'eau.

Attendre le bon état des eaux

Gérer quantitativement la ressource

Assurer durablement la qualité de la ressource

Préserver les milieux naturels

Prévenir et gérer les risques d'inondations et de ruissellement

La prise en compte du guide méthodologique de compatibilité des documents d'urbanisme avec le Sage Nappe de Beauce a induit d'intégrer les dispositions suivantes au Plu de Saint-Escobille :

### **Au projet d'aménagement et de développement durables :**

*Préserver les espaces naturels et les continuités écologiques*

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.

### **Aux orientations d'aménagement et de programmation**

Le territoire communal ne faisant pas l'objet particulier en matière de gestion des eaux, il n'a pas été réalisée d'orientation d'aménagement et de programmation spécifique.

### **Aux règlement et plan de zonage**

Aucun périmètre de protection n'existe sur le territoire communal, ainsi le règlement ne nécessite pas de reprendre des règles qui s'y imposeraient.

Le secteur ne souffre pas de carence en alimentation en eau, il n'a donc pas été nécessaire de prendre des dispositions en la matière.

Les boisements du territoire font tous plus de 0,5 ha, ils donc soumis au régime forestier, il n'est donc pas utile de renforcer les mesure de gestion ou de protection.

Enfin la commune n'est pas concernée par des zones humides, des phénomènes d'inondations et ne recèle pas de champ d'expansion des crues.

Le règlement prévoit des prescriptions visant à limiter les rejets d'eaux de ruissellement ce qui participe à la recharge des nappes.

Les articles 6 imposent une proportion minimale d'espace permettant l'infiltration des eaux de ruissellement.

Le règlement permet les toitures végétalisées ce qui permet d'augmenter la capacité de rétention à la parcelle.

## **5.4 - La compatibilité avec le plan de gestion des risques inondation.**

Le territoire communal n'étant pas concerné par des enjeux particulier en la matière (pas de cours d'eau sur le territoire communal, topographie favorisant l'infiltration), la compatibilité du Plu avec les Sdage et Sage le rend de fait compatible avec le Plan de gestion des risques inondation.

## **5.5 - La compatibilité avec le plan de déplacements urbains d'île-de-France.**

Il a pour vocation de définir Les principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports de marchandises, et la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacement en France il y a la protection de l'environnement et de leur santé.

### **Au projet d'aménagement et de développement durables**

Les orientations suivantes ont été définies notamment pour tenir compte de la nécessité de ne pas faire augmenter démesurément les transports, notamment les trajets domicile travail en voiture :

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

### **Aux orientations d'aménagement et de programmation**

Les secteurs retenus pour produire des logements en extension l'ont été notamment pour leur proximité du centre bourg et de ses équipements.

Pour le secteur Nord, l'accessibilité au centre bourg a été recherchée par des dispositions visant à ne pas obérer les possibilités d'améliorer les connexions vers le centre bourg voire de les renforcer pour favoriser les déplacements piétons vers l'école et plus généralement les équipements du centre bourg.

Pour le secteur sud, sujet à des circulations agricoles parfois difficiles, des dispositions sont prises pour prévoir le stationnement sur espace public à l'écart des zones de circulation et ainsi ne pas renforcer les difficultés.

### **Au règlement**

Les prescriptions relatives au stationnement ont pour vocation de ne pas renforcer le stationnement sur les espaces publics dédiés aux circulations piétonnes.

## **5.6 - La prise en compte du schéma régional de cohérence écologique.**

Le plan local d'urbanisme doit prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique.

Le diagnostic fait état d'absence d'enjeux liés aux corridors écologiques.

Seul un corridor des milieux calcaires sur la commune de Plessis-Saint-Benoist s'arrête aux portes de la commune. Le plu n'aura donc aucun impact sur ce dernier.

## 5.7 - La prise en compte du plan climat, air, énergie et territoire.

à ce titre le Plu Devrait encourager et chercher à valoriser :

- **La performance énergétique des constructions**
- **Le recours aux énergies renouvelables pour les constructions qu'ils autorisent**
- **Une certaine compacité de la forme urbaine**

Pour ces trois premiers objectifs, le plu favorise de reprendre les formes compactes et simples du bâti traditionnel et favorise la mitoyenneté des constructions neuves ce qui induit une isolation passive entre voisins. La compacité des formes urbaines, elles aussi traditionnelles, est également encouragée pour tenir à l'abri les habitations des vents de la plaine.

Les plantations imposées en périphéries des secteurs à urbaniser renforcent cette protection contre les vents, notamment pour le secteur sud.

- **Une mixité des usages une meilleure articulation entre l'urbanisme et les déplacements**

La prise en compte de cette mixité est décrite précédemment dans le chapitre «*La compatibilité avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France*»

## 5.8 - La prise en compte des ressources en matériaux et carrières.

Le plu tient compte du schéma départemental des carrières de l'Essonne approuvé le 12 mai 2004 puisqu'il n'empêche pas l'exploitation des gisements de calcaire du sud Étampes.



# **SIXIÈME PARTIE**

**Les incidences des  
orientations du document  
d'urbanisme sur  
l'environnement et les  
mesures compensatoires**

De manière générale, la **biodiversité** est un enjeu fort, quel que soit le territoire concerné.

Plus localement, à l'échelle de la commune, le diagnostic a mis en lumière les enjeux suivants :

- La **consommation d'espace** à modérer
- La protection de la **ressource en eau**
- La **protection** des grands paysages et notamment des **paysages de plaines** particulièrement sensibles
- La préservation d'une **identité forte**, pour permettre aux habitants d'être attachés à leur territoire
- La lutte contre les émissions de gaz à effet de serre

Enfin, il est important d'évaluer l'incidence du Plu sur les zones Natura 2000 les plus proches.

## 6.1 – Consommation d'espace agricole, naturel et forestier

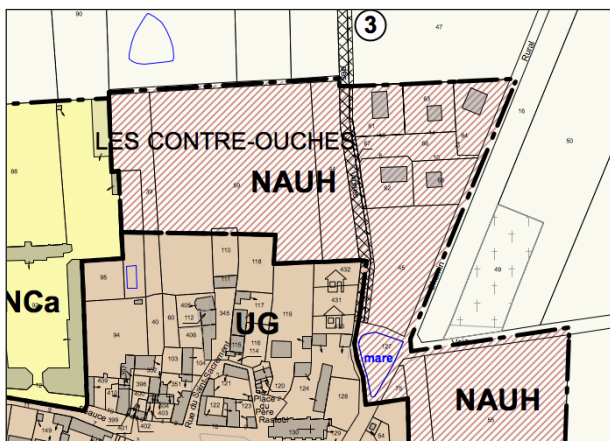
### 6.1.1 - consommation d'espace par rapport au Pos

Le Pos prévoyait initialement, 8,63 ha de zone à urbaniser. Aujourd'hui :

- 6,61 ha de ces zones ont été urbanisées depuis le Pos ;
- 1,50 ha de la zone 1AU au nord du bourg sont redonnées à l'agriculture ;
- 0,96 ha sont maintenues

- 0,59 ha sont créées au sud du bourg sur une zone classée comme urbanisée au Pos.

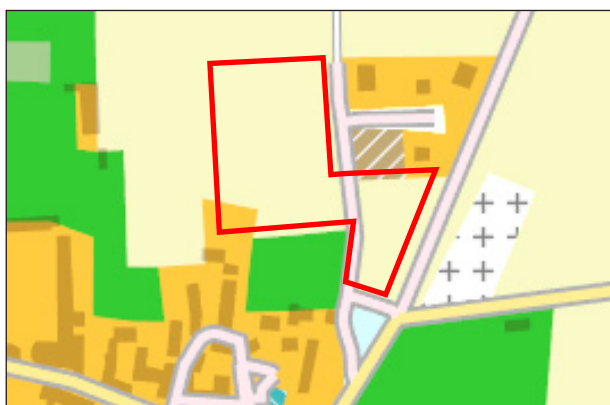
Les zones à urbaniser ont été réduites et le développement urbain concentré dans le bourg ou en continuité immédiate de celui-ci.



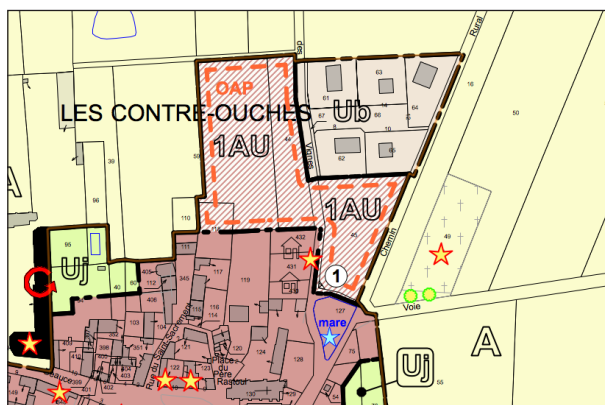
Extrait du zonage du Pos

#### La consommation d'espace agricole

L'évolution du Plu conserve **0,96 ha** de la zone 1AU de 3,06 ha prévue initialement au POS au nord du bourg. En effet, le zonage du Pos a lancé une première vague d'urbanisation donnant lieu à un îlot urbain déconnecté du centre bourg. Il s'agit donc de reconnecter le bourg à cet ensemble bâti mais de manière plus pondérée et mesurée par rapport à l'ancien zo-



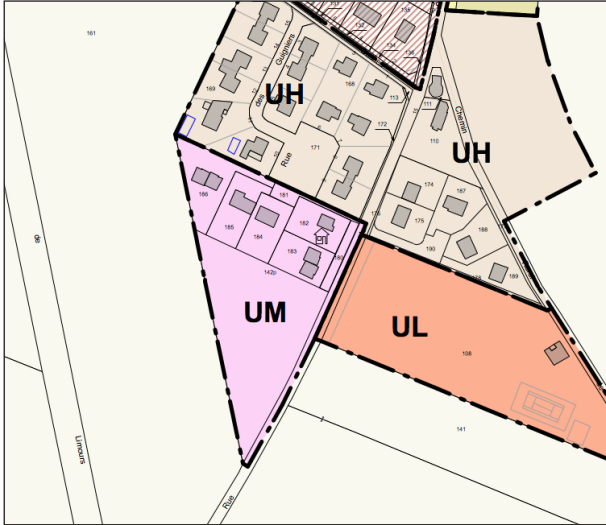
Extrait du Mos - Source : IAU Idf



Extrait du zonage du Plu

nage.

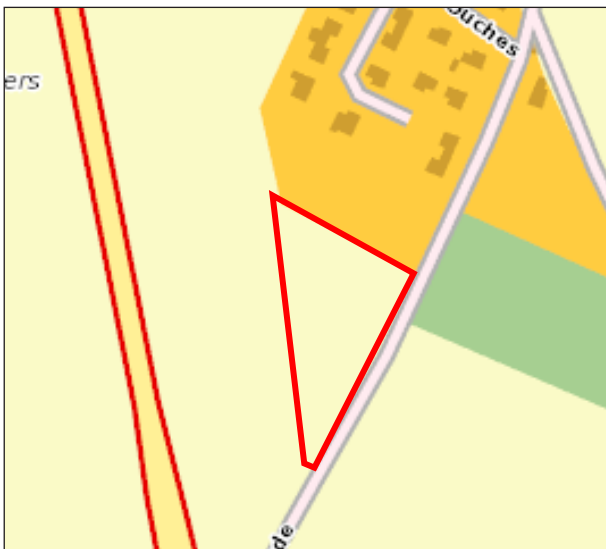
L'analyse des besoins démographique a conduit à la création d'une seconde zone 1AU au sud du bourg. Si le Pos classifiait déjà cette zone comme urbaine le Mos l'a qualifié d'espace de grandes cultures. Ainsi, la zone peut être considérée comme consommatrice d'espaces agricoles sur **0,59 ha** environ.



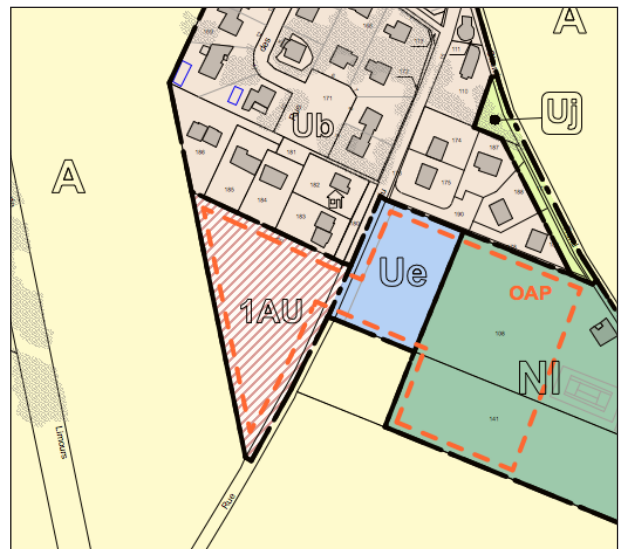
Extrait du zonage du Pos

Au total, environ **1,55 ha** de zone à urbaniser seront nécessaires pour produire de nouveaux logements. Bien que ces zones consomment de l'espace agricole, **1,50 ha** de zone 1AU prévue au Pos ont été requalifié en zone A permettant ainsi de compenser et de réduire l'impact sur l'agriculture.

Par conséquent, **la consommation d'espace agricole** qu'engendre le Plu depuis le Pos est **quasi nulle**.



Extrait du Mos - Source : IAU Idf



Extrait du zonage du Plu

- **La consommation d'espace naturel** qu'engendre le Plu **est nulle**
- **La consommation d'espace forestier** qu'engendre le Plu **est nulle**

## 6.1.2 consommation d'espace induite par le Plu

Voir la partie «5.1.1 - Justification de l'extension maximum de la surface urbanisée de 5%»

## 6.2 - Incidence sur les zones Natura 2000 les plus proches

### Directive habitat

Il n'y a pas de zone Natura 2000 sur le territoire communal. La zone Natura 2000 (directive habitat) la plus proche se situe à 9,8km, sur la commune d'Aunay-sous-Auneau (Eure-et-Loir) il s'agit de la «Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents».

Cette zone est donc essentiellement liée à l'enjeu eau et au cortège de milieux d'accompagnement. Le diagnostic a montré que les seules influences que pouvait avoir le Plu étaient liées à la nappe mais pas au réseau hydrographique. De plus la distance séparant les secteurs bâtis de la commune et la zone Natura 2000 est suffisante pour conclure que **le Plu n'aura pas d'impact sur la zone Natura 2000 «Vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents».**



### Directive oiseaux

Il n'y a pas de zone Natura 2000 sur territoire communal. La zone Natura 2000 (directive oiseaux) la plus proche se situe à 10,9km, dans le département d'Eure-et-Loir, il s'agit du site de «Beauce et vallée de la Conie» (commune de Morainville, Denonville, Mondonville etc...)

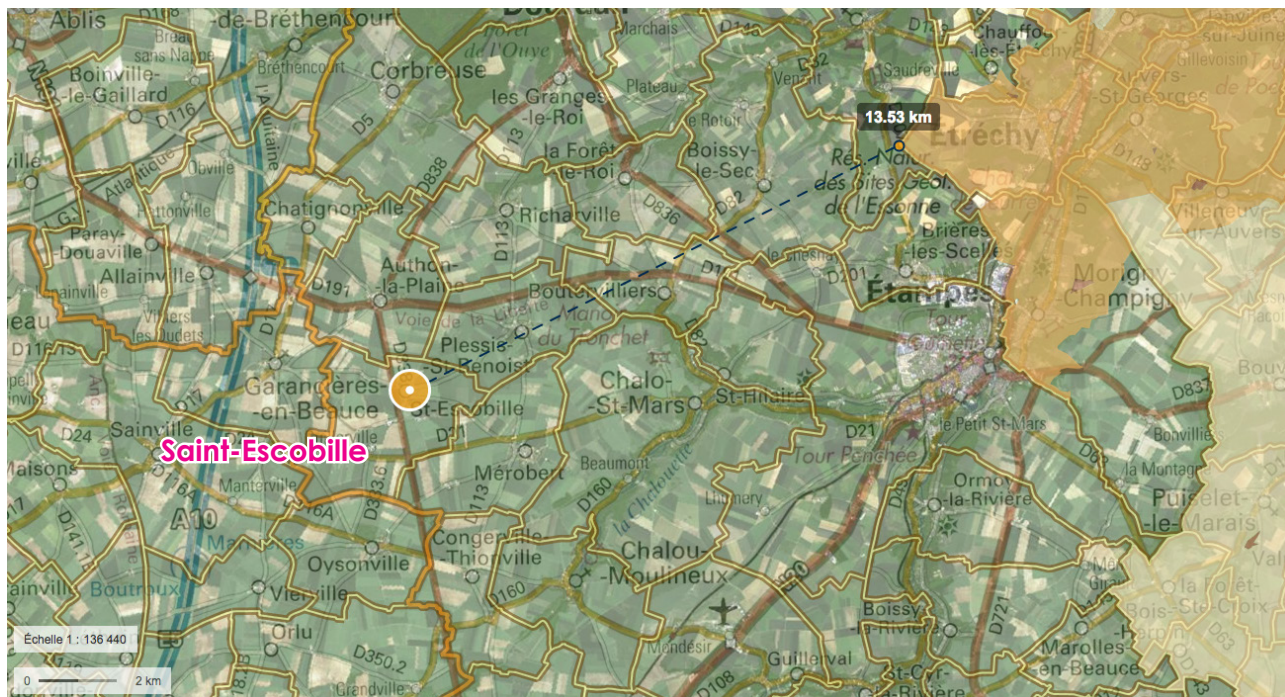
Cette distance est suffisante pour avancer que **le Plu n'aura pas d'impact sur la zone Natura 2000 «Beauce et vallée de la Conie».**



## 6.3 - La biodiversité et les continuités écologiques

### Réserve de biosphère

Il n'y a pas de réserve de biosphère sur territoire communal. La réserve de biosphère la plus proche se situe à 13,5 km sur la commune d'Étréchy. Il s'agit de la zone tampon de la réserve de biosphère de Fontainebleau et Gâtinais.



### Biodiversité ordinaire

C'est sur ce thème que reposent le plus d'intérêts. Notamment les cœurs d'îlots et les franges urbaines occupées par des fonds de jardins. Le zonage les prend spécifiquement en compte, grâce à la zone Uj, pour les préserver de nouvelles constructions principales.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs à urbaniser ont entre autres pour objectif de renforcer ce réseau de frange urbaines favorables à la biodiversité.

Les mares, réservoirs riches en biodiversité, ont été repérées au titre l'article 151-23 du code de l'urbanisme pour assurer leur pérennité.

**Le Plu aura donc une incidence positive sur la biodiversité ordinaire.**

## 6.4 - La protection de la ressource en eau

Voir le chapitre concernant «La compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de la nappe de Beauce»

## 6.5 - La protection des grands paysages et notamment des paysages de plaines particulièrement sensibles.

Dans les zones de plaine, le règlement limite les occupations et utilisation du sol aux seules constructions à destination agricoles, à l'évolution du bâti existant et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs d'urbanisation prévoit l'aménagement des franges urbaines permettant de maintenir l'intégration des futurs quartiers en se fondant dans l'aspect végétal des secteurs voisins.

Enfin les orientations d'aménagement et de programmation prescrivent le respect de la silhouette typique de bourg beauceron qui se détache des lignes tendues du paysage et font ressortir le clocher de l'église. Cette orientation est notamment traduite par des hauteurs maximales des constructions des zones U et AU au règlement.

**Le Plu aura donc une incidence positive.**

## **6.6 - La préservation d'une identité forte, pour permettre aux habitants d'être attachés à leur territoire.**

Les piliers de l'identité beauceronne de Saint-Escobille sont :

- le paysage aux lignes tendues, sa préservation est décrite dans le chapitre précédent
- le bâti agricole traditionnel est préservé en repérant celui dépendant de sites agricoles pérennes au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour les préserver et en permettant de changer de destination à celui dépendant de sites agricoles non pérennes en zone agricole. Cette possibilité de changement de destination permet de retrouver une utilité à des bâtiments et ainsi d'assurer pragmatiquement leur entretien.
- les formes urbaines beauceronnes basées notamment sur l'implantation du bâti à l'alignement que le règlement favorise ou au minimum n'empêche pas.

**Le Plu aura donc une incidence positive.**

## **6.7 - La lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.**

À Saint-Escobille, les principaux postes d'émissions de gaz propices au réchauffement climatique sont les transports et le logement.

Le Plu prend en compte la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre en prévoyant un taux de croissance raisonnable puisque les habitants se déplacent très majoritairement en voitures.

Pour le logement, voir «*La prise en compte du plan climat, air, énergie et territoire*»

# **SEPTIÈME PARTIE**

## **Les indicateurs de suivi**

## Suivi de la consommation d'espace et de la production de logements

Le tableau suivant permettra aux élus d'évaluer l'efficacité du Plu à l'horizon des 3 et 6 ans et éventuellement de prendre les dispositions nécessaires pour atteindre les objectifs fixés.

Thème	Base de comparaison en 2017	À atteindre	
	Valeur ou élément	3 ans	6 ans
		après approbation	
Nombre de logements locatifs aidés	0		
Nombre de logements vacants	5		
Nombre de logements produits en dents creuses	15 prévus		
Nombre logements produits en renouvellement urbain	11 prévus		
Nombre de logements produits en zone à urbaniser			
Création d'une structure petite enfance	18 prévus		
Nombre d'habitants supplémentaires	Environ 80 prévus		
Desserte numérique du territoire			

## Suivi des effets du Plu sur l'environnement

Au plus à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la date de délibération approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme, une analyse des résultats de son application notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces doit être réalisée.

À Saint-Escobille, les indicateurs constituent des outils d'évaluation du plan local d'urbanisme en fonction de l'état initial détaillé dans les chapitres précédents.

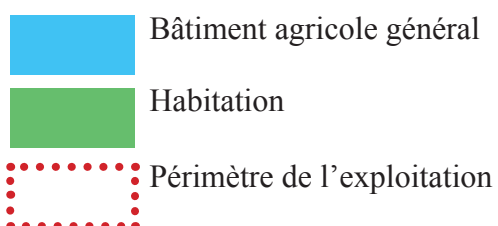
Thème	Indicateur de suivi	Résultats
<b>Eau</b>		
Ressource en eau	Suivi de l'évolution de la consommation d'eau potable	
Eaux usées	- Assainissement collectif : suivi des volumes transmis à la station communautaire - Assainissement autonome : surveillance de la conformité des installations	
Eaux pluviales	- Suivi du recueil des eaux à la parcelle dans les projets d'aménagement et de construction via les permis d'aménager et les permis de construire	
<b>Déchets</b>		
Déchets	- Suivi de l'évolution du tonnage de déchets produits et du tonnage des déchets apportés aux points d'apport volontaire pour être recyclés	
<b>Risques</b>		
Risque retrait-gonflement des argiles	- Surveillance des constructions en zone d'aléa moyen	
<b>Énergie</b>		
Consommation énergétiques de l'habitat	- nombre de constructions basse consommation d'énergie - nombre d'installations de production d'énergie renouvelable individuelle	
<b>Pollution/santé</b>		
Qualité de l'air	- Évolution du trafic de véhicules sur les principaux axes routiers notamment sur le D 838 déclarée comme route à grande circulation - Évolution du linéaire de circulations douces	
<b>Milieux agricoles, naturels et forestiers</b>		
Espaces agricoles	- Consommation d'espace agricole	
Espaces naturels	- Suivi des milieux naturels : espace prairiaux pâturés en fond de vallée , plateau agricole structuré par des bosquets et forêt de Rambouillet.	
Espaces forestiers	- Suivi de l'évolution des superficies boisées	



# **ANNEXES**

## Exploitation 1 :

Situation géographique (lieu-dit) :	Paponville
Forme juridique de l'exploitation :	Individuel
Type d'activité :	Cultures céréalières
Périmètre de protection particulier :	non
Projet d'ici 5 ans et plus :	Cessation d'activité
Pérennité dans 5 ans :	?
Pérennité dans 10 ans :	non
Activités complémentaires :	



Remarques :  
 Souhaite que l'ensemble de la ferme (parcelles ZH 31, 32, 33) soient en zone urbaine.

## Exploitation 2 :

Situation géographique (lieu-dit) :	le bourg, rue de Beauce
Forme juridique de l'exploitation :	EARL du vieux Moulin
Type d'activité :	céréales, maïs, betteraves
Périmètre de protection particulier :	non
Projet d'ici 5 ans et plus :	?
Pérennité dans 5 ans :	oui
Pérennité dans 10 ans :	oui
Activités complémentaires :	non



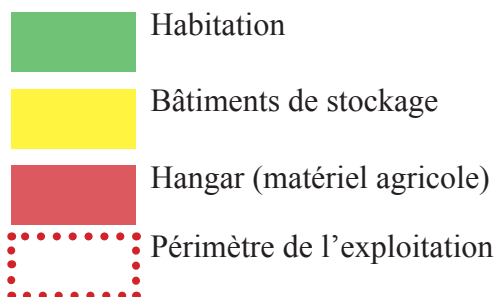
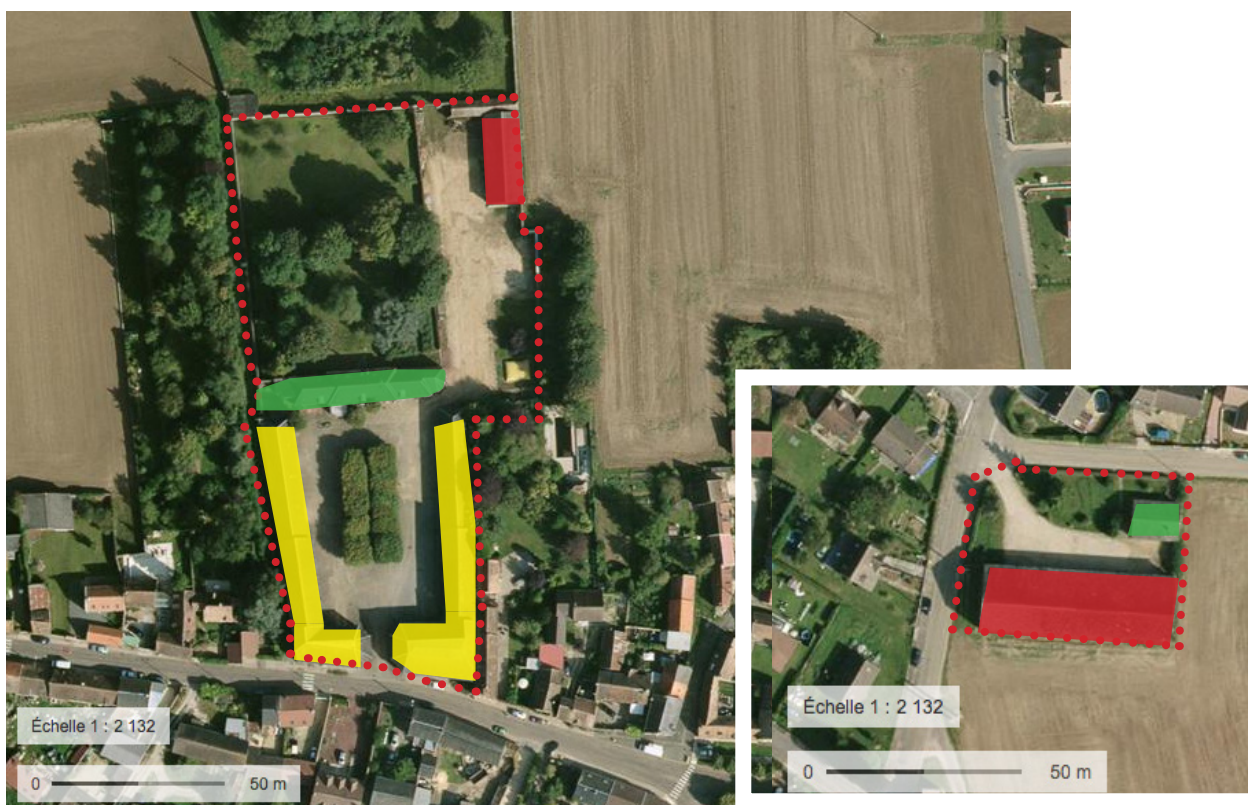
 Périmètre de l'exploitation

### Remarques :

Problème des circulations agricoles dans le bourg, accrochages avec des véhicules stationnés (rue de Beauce). La traversée de la RD838 est difficile. L'ensemble des rues de Paponville sont difficilement praticables. Chemins communaux bien entretenus à par le chemin allant de la station d'épuration au bois de Montauban. Pourquoi pas créer un chemin de contournement du village allant de la RD838 aux guigniers.

## Exploitation 3 :

Situation géographique (lieu-dit) :	Le bourg
Forme juridique de l'exploitation :	EARL Les grandes vignes
Type d'activité :	blé, orge, colza, pois, betterave, pommes de terre
Périmètre de protection particulier :	non
Projet d'ici 5 ans et plus :	?
Pérennité dans 5 ans :	oui
Pérennité dans 10 ans :	oui
Activités complémentaires :	




### Remarques :

Le devenir de certains bâtiment n'est plus assuré par l'usage agricole dans les prochaines années. La circulation des machines et engins agricoles est un enjeu fort.

## Exploitation 4 :

Situation géographique (lieu-dit) :	Le bourg
Forme juridique de l'exploitation :	SCEA
Type d'activité :	Blé, colza, betterave
Périmètre de protection particulier :	non
Projet d'ici 5 ans et plus :	Poursuite de l'activité
Pérennité dans 5 ans :	oui
Pérennité dans 10 ans :	oui
Activités complémentaires :	non

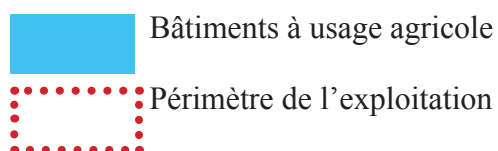


 Périmètre de l'exploitation

Remarques :  
Conflits d'usage au moment des traitements phytosanitaires.

## Exploitation 5 :

Situation géographique (lieu-dit) :	Guillerville
Forme juridique de l'exploitation :	SCEA
Type d'activité :	Céréales, légumineuses, oléagineuses
Périmètre de protection particulier :	non
Projet d'ici 5 ans et plus :	Construction de deux hangars
Pérennité dans 5 ans :	oui
Pérennité dans 10 ans :	oui
Activités complémentaires :	



### Remarques :

Difficultés pour la traversée du hameau : voitures mal stationnées et matériel agricole de plus en plus imposant.

Chemin agricole à prévoir l'ouest du hameau

## Exploitation 5bis :

Situation géographique (lieu-dit) :	Guillerville
Forme juridique de l'exploitation :	SCEA
Type d'activité :	Légumes, melons, racines et tubercules
Périmètre de protection particulier :	non
Projet d'ici 5 ans et plus :	
Pérennité dans 5 ans :	non
Pérennité dans 10 ans :	oui
Activités complémentaires :	

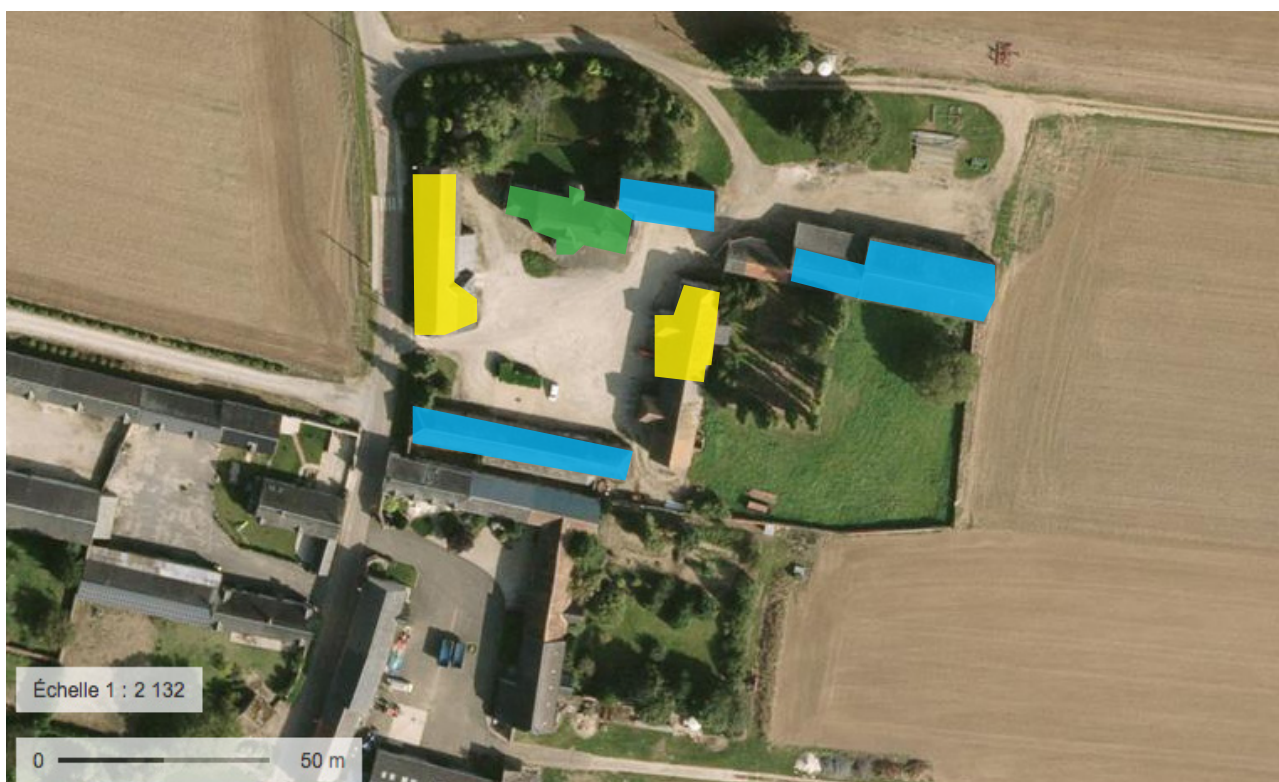


- Atelier
- Habitation
- Hangar (matériel agricole)
- Périmètre de l'exploitation

Remarques :

## Exploitation 6 :

Situation géographique (lieu-dit) :	Guillerville
Forme juridique de l'exploitation :	SAS
Type d'activité :	céréales
Périmètre de protection particulier :	non
Projet d'ici 5 ans et plus :	?
Pérennité dans 5 ans :	oui
Pérennité dans 10 ans :	?
Activités complémentaires :	



- Bâtiments agricoles
- Habitation
- Bâtiments de stockage

- Hangar (matériel agricole)
- Périmètre de l'exploitation

Remarques :  
 Depuis le remembrement en 2005, il reste quelques petites parcelles surtout le long du village. A voir l'aménagement des axes autour de Chartainvilliers, surtout si certains sont supprimés.

## Exploitation 7 :

Situation géographique (lieu-dit) :	Guillerville
Forme juridique de l'exploitation :	EARL
Type d'activité :	Céréales
Périmètre de protection particulier :	non
Projet d'ici 5 ans et plus :	poursuite d'activité avec reprise familiale
Pérennité dans 5 ans :	oui
Pérennité dans 10 ans :	oui
Activités complémentaires :	À l'avenir peut-être



- Habitation
- Bâtiments de stockage
- Hangar (matériel agricole)
- Périmètre de l'exploitation

Remarques :  
Développement possible de l'activité avec l'arrivée des nouvelles technologies, de nouvelles cultures et des circulations adaptées