

Département de l'Essonne

Commune de PLESSIS-SAINT-BENOIST

Plan Local d'Urbanisme



Le village de Plessis-Saint-Benoist

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PADD

PLU approuvé par DCM du :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : PADD

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Article L.151-5 du code de l'urbanisme.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune de Plessis-Saint-Benoist se déclinent en 7 orientations principales et reprennent de manière transversale les objectifs de la délibération du conseil municipal du 18 novembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLU.

Orientations générales

Orientation 1 - Une politique d'aménagement et d'urbanisme respectueuse du territoire	4
1.1 - Conforter l'identité du village et mettre en valeur un cadre de vie de qualité	4
1.2 - S'organiser dans le cadre d'un développement modéré	4
Orientation 2 - La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	5
2.1 - Pour une agriculture innovante et dynamique	5
2.2 - Mettre en valeur l'environnement et le paysage	6
Orientation 3 - La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	6
3.1 - Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques	6
3.2 - Favoriser les surfaces éco-aménageables	7
Orientation 4 - L'habitat, le logement et les équipements	7
4.1 - L'habitat et le logement	7
4.2 - Les équipements	8
Orientation 5 - Le développement économique et les loisirs	9
5.1 - Rendre attractif le territoire et privilégier l'emploi	9
5.2 - Exploiter les potentialités du tourisme et des loisirs	9
Orientation 6 - Les transports et les déplacements	9
6.1 - Diminuer les obligations de transports motorisés	9
6.2 - Favoriser les modes de déplacements doux	10
Orientation 7 - Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques	10
7.1 - Les réseaux d'énergie	10
7.2 - Le développement des communications numériques	10
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	11

Orientation 1 - Une politique d'aménagement et d'urbanisme respectueuse du territoire

1.1 - Conforter l'identité du village et mettre en valeur un cadre de vie de qualité

Milieu physique et humain, le cadre de vie de Plessis-Saint-Benoist se caractérise par une organisation du village autour de deux pôles structurants, la Place de la Mare et la Place de l'Eglise qui, tout en s'opposant, organise l'espace construit de manière linéaire puis ramifiée. Village rue assez dense entre les deux pôles, l'espace bâti est davantage aéré vers les extrémités, aux limites des parties urbanisées.

L'objectif vise à conforter cette identité propre en fixant des limites précises à l'urbanisation, en veillant à l'interface entre les milieux ouverts et bâtis, aux entrées du village, en respectant les caractéristiques des formes urbaines traditionnelles existantes sans exclure de nouvelles typologies d'habitat plus en lien avec les préoccupations liées au changement climatique.



Une identité à conforter

1.2 - S'organiser dans le cadre d'un développement modéré

Préserver l'identité du village requiert de modérer son développement, d'une part pour lutter contre l'étalement urbain et, d'autre part, en recherchant une plus grande densité au sein même des espaces bâtis notamment dans les dents creuses et par une mutation du bâti existant. Pour autant, si les potentialités existent bien, en termes de réalisation de logements les possibilités restent bien supérieures aux probabilités. Sur les dix dernières années seules six maisons individuelles ont été réalisées. La commune souhaite contenir les extensions de l'urbanisation à une superficie de l'ordre de 1,46 hectare (14 640 m²) qui représentent certes une augmentation de 6,37% de l'espace urbanisé au sens strict 2012 mais comprennent toutefois un lotissement déjà autorisé depuis plusieurs années sur un terrain de 7000 m² et divisé en parcelles de 1 000 m².

Ces extensions sont indispensables pour assurer la prise en compte des objectifs du SDRIF et les possibilités d'un parcours résidentiel pour les habitants pour plusieurs raisons :

- ces extensions permettront une diversité dans la typologie des logements ;
- ces extensions assureront pour une bonne partie la densité humaine attendue ;
- ces extensions favoriseront la mixité sociale dans la commune ;

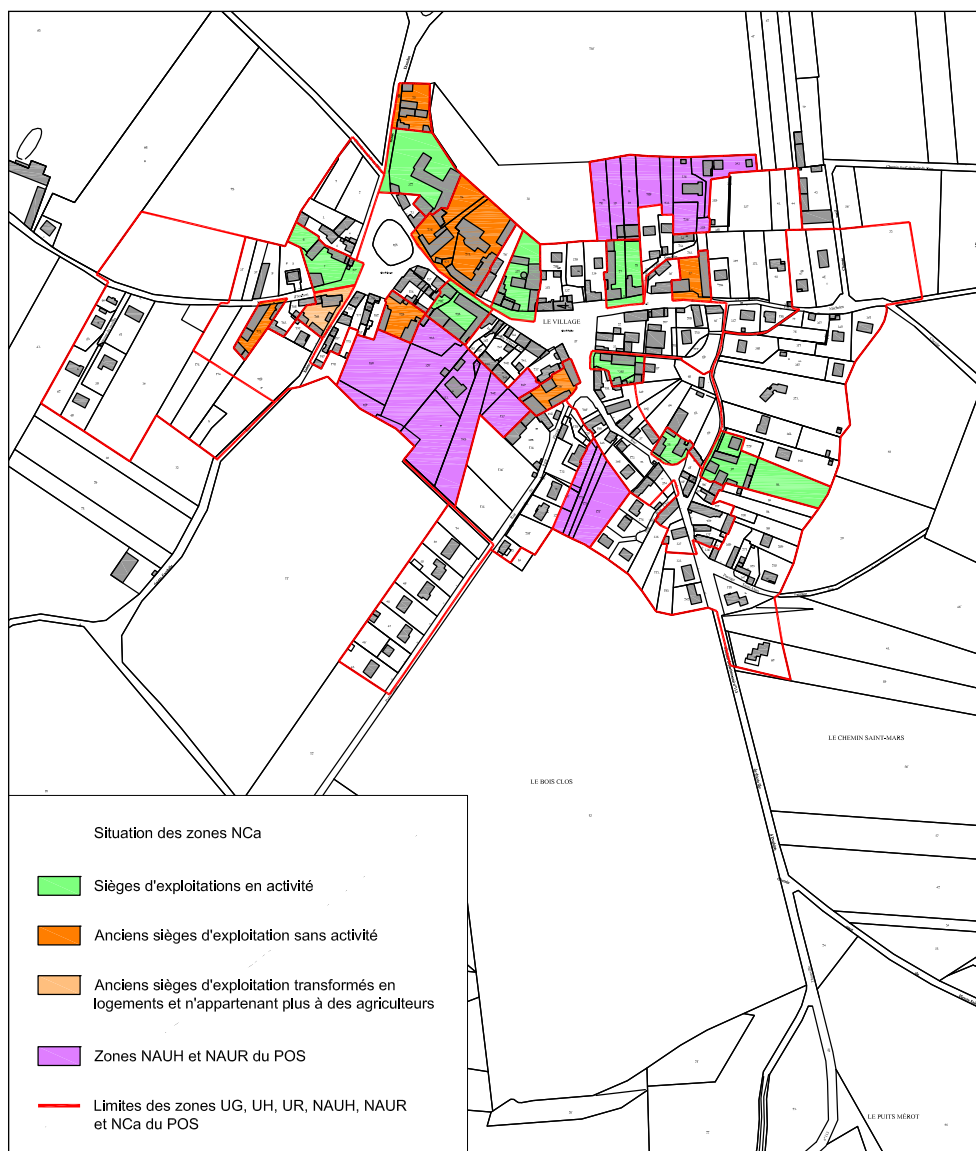
Ces extensions seront encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Orientation 2 - La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

2.1 - Pour une agriculture innovante et dynamique

L'objectif vise à maintenir et à développer des espaces agricoles fonctionnels en veillant d'une part, à éviter tout morcellement des terrains et toute entrave à la circulation des engins et d'autre part, en favorisant les possibilités de diversification des activités, les possibilités d'implantations nouvelles plus adaptées des bâtiments ou de reconversion de bâtiments obsolètes qui présentent souvent des qualités architecturales mais requièrent des coûts d'entretien élevés.

Les enjeux environnementaux conduisent également à encourager la production d'énergies renouvelables sur les exploitations, les productions non alimentaires en favorisant les possibilités de première transformation, le tourisme rural. Par ailleurs, le PLU porte une attention particulière au résultat du diagnostic agricole qui met en évidence la disparition récente de nombre d'exploitation du village, le devenir des exploitations actuelles et notamment les possibilités de réutilisation des bâtiments par changement de destination.



Les zones NCa du POS

2.2 - Mettre en valeur l'environnement et le paysage

Il s'agit de protéger et de mettre en valeur les éléments identitaires du territoire communal (boisements, arbres remarquables, mares, cônes de vues) pour préserver leurs caractéristiques, valoriser l'identité rurale du plateau et du vallon au sud de la commune tout en assurant l'interface entre les espaces bâtis et ouverts et en veillant à une bonne intégration paysagère des constructions nouvelles notamment sur les secteurs d'extension de l'urbanisation.

Les objectifs environnementaux de la commune visent à réduire la consommation d'énergies fossiles et le rejet de CO² en privilégiant l'emploi des énergies renouvelables et doivent se traduire par des bonifications de constructibilité pour les bâtiments faisant preuve d'exemplarité environnementale et énergétique.

Orientation 3 - La préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

3.1 - Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques

Pour lutter contre l'imperméabilisation des sols, la dégradation des surfaces de contact, les bordures, les lisières et les continuités par lesquelles passent la plupart des échanges et une grande partie du fonctionnement des écosystèmes, la commune de Plessis-Saint-Benoist souhaite préserver et valoriser la biodiversité et le patrimoine naturel par une orientation d'aménagement et de programmation spécifique qui comprend des dispositions portant sur la conservation et la mise en valeur de ces continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors, zones humides, bois mort, etc.)

Il s'agit de préserver le vivant (espèces et diversité) dans sa capacité à évoluer et de renforcer la diversité des espèces en identifiant et en préservant certains habitats en milieu naturel, agricole ou forestier, en identifiant également l'infrastructure écologique du territoire communal et ses relations à plus grande échelle, notamment dans le vallon du sud-est de la commune.



Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques

3.2 - Favoriser les surfaces éco-aménageables

La gestion des eaux pluviales doit être prise en compte non seulement au niveau des ruissellements mais également en imposant la récupération de ces eaux à la parcelle, en privilégiant leur récupération par des dispositifs de type noues et/ou bassins à travers les orientations d'aménagement et de programmation, en limitant strictement les débits rejetés acceptés en fonction de l'occurrence de la pluie en conformité avec les orientations du SDAGE Seine-Normandie et du SAGE Nappe de Beauce.

Par ailleurs, pour conforter la lutte contre l'imperméabilisation des sols et réduire les surfaces imperméabilisées tout en favorisant l'émergence de nouvelles formes urbaines, des dispositions réglementaires imposeront dans les zones urbaines et à urbaniser des coefficients de biotope par surface de valeurs assez élevées.

Orientation 4 - L'habitat, le logement et les équipements

4.1 - L'habitat et le logement

Fondement de l'équité sociale et territoriale, le logement appelle en Île de France une production massive et de qualité. Dans le cadre des objectifs du SDRIF et de la territorialisation des objectifs de logements, la commune de Plessis-saint-Benoist souhaite participer à cet effort commun en évitant tout gaspillage du foncier. La densification des espaces déjà bâtis et le comblement des dents creuses doivent s'opérer dans le double objectif de mixité sociale et fonctionnelle. Pour autant, si les potentialités existent bien d'un point de vue quantitatif et en termes de possibilité, il reste difficile d'appréhender la volonté réelle de chacun en termes de probabilité dans la mesure où peu d'habitants souhaitent effectivement détacher une partie de ce qui est leur jardin ou réaliser un autre logement sur leur unité foncière.

La densification attendue (en termes de densité humaine), outre le comblement de quelques dents creuses et quelques rares divisions de terrains, doit se concrétiser par :

- d'une part, des secteurs d'extension où une densité minimale, une diversité typologique, des pourcentages de grands logements et de logements sociaux (à l'échelle communale), des performances énergétiques et environnementales à atteindre, sont imposés par des dispositions réglementaires et par des orientations d'aménagement et de programmation ;
- d'autre part, par la transformation d'anciens bâtiments agricoles, correspondant à des zones NCa du POS mais ne répondant plus aux critères d'une zone agricole ;
- enfin, par des possibilités de changement de destinations dans certains bâtiments de la zone agricole, assez peu nombreux toutefois, et après avis conforme de la CDPENAF.



Des bâtiments agricoles inappropriés aux usages et utilisations contemporaines



Des potentialités de mutation du bâti dans les anciennes zones NCa

Dans le même temps, le PLU doit privilégier l'exemplarité énergétique et environnementale des bâtiments d'habitation par des bonifications du volume constructible qui peuvent encourager notamment la réalisation de logements à énergie positive.

4.2 - Les équipements

La commune souhaite pérenniser le regroupement pédagogique et l'école du village qui accueille pour le moment les CM². L'apport progressif d'une population nouvelle doit permettre de poursuivre cette mutualisation des moyens avec les autres communes. La salle polyvalente est en capacité de répondre à la demande d'un village rural à la population un peu plus nombreuse. La station d'épuration est un équipement moderne prévu pour 500 EH, c'est-à-dire bien au-delà de l'horizon 2030.

L'apport d'une population supplémentaire ne doit pas avoir d'impact significatif sur les équipements communaux existants et n'appelle pas de réalisation complémentaire. Les équipements propres à la CAESE doivent pouvoir absorber une petite centaine d'habitants supplémentaires à Plessis-Saint-Benoist. La commune souhaite toutefois aménager un parc paysager en appui du village, à proximité de la salle polyvalente et du Bois de Chartres.

Orientation 5 - Le développement économique et les loisirs

5.1 - Rendre attractif le territoire et privilégier l'emploi

La commune de Plessis-Saint-Benoist souhaite appuyer le développement de son territoire sur la fonction économique en renforçant les possibilités d'accueil de nouvelles entreprises, notamment pour améliorer le ratio habitat/emploi. Pour permettre de répondre à cet objectif de création d'emplois, le PLU doit envisager d'agir sur trois leviers complémentaires :

- favoriser la mixité fonctionnelle au sein des zones urbaines et à urbaniser par des dispositions réglementaires adaptées qui puissent permettre à chacun, mais sous certaines conditions, de travailler à son domicile ;
- encourager la transformation du potentiel des anciens bâtiments agricoles (zone NCa du POS) sans lien avec l'activité agricole aujourd'hui, notamment à destination des artisans ou des bureaux ;
- envisager quelques changements de destination de bâtiments en zone agricole dès lors que, ces parties de sièges d'exploitation ne sont pas susceptibles d'être reprises lors de la cessation d'activité de l'exploitant en place (sur la base du diagnostic agricole).

Cette stratégie de diversification vise à favoriser de nouveaux secteurs d'activités peu consommatrices d'espace et de nouvelles pratiques (co-working, partage d'espaces) qui peuvent également contribuer à la diminution des déplacements motorisés.

5.2 - Exploiter les potentialités du tourisme et des loisirs

Peu développée sur la commune de Plessis-Saint-Benoist comme sur l'ensemble du Sud-Essonne, l'offre d'hébergement touristique paraît insuffisante voire insignifiante alors même qu'il existe à proximité des sites d'intérêt au rayonnement régional (domaines de Chamarande, de Méréville, château de Mesnil Voisin, vallées de la Juine et de la Renarde, etc.).

La conjonction, du patrimoine naturel et bâti de la commune, de la mise en valeur de certaines continuités écologiques comme le vallon du sud-est vers la commune de Boutervilliers, des possibilités d'hébergement de groupes dans des bâtiments agricoles à réhabiliter, d'actions pédagogiques en direction des scolaires et des possibilités de restauration, doivent permettre un développement, certainement assez modeste cependant, de formes de tourisme jusqu'alors inexploitées comme les gîtes.

L'accroissement de la population attendue doit pouvoir faire sensiblement évoluer la demande de loisirs et conforter les espaces verts aménagés dans le Bois de Chartres.

Orientation 6 - Les transports et les déplacements

6.1 - Diminuer les obligations de transports motorisés

La possibilité de développer une activité économique de proximité doit pouvoir réduire la proportion des trajets domicile/travail, déplacements très importants en nombre sur la commune et, corrélativement, de diminuer également certains déplacements occasionnels dans la perspective de création de services à la personne sur le territoire communal.

6.2 - Favoriser les modes de déplacements doux

De manière complémentaire à la diminution des transports motorisés, les modes doux de déplacements doivent être encouragés notamment par des aménagements adaptés dans l'organisation des secteurs d'extension de l'urbanisation et dans leur relation à l'ensemble du village.

Au niveau supra communal, le PLU doit tenir compte des volets équestre et pédestre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée avec lequel une forte cohérence doit être recherchée.

Orientation 7 - Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

7.1 - Les réseaux d'énergie

La volonté de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de maîtriser l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables requiert de réduire la consommation d'énergies fossiles et les rejets importants de CO². L'enjeu pour la commune de Plessis-Saint-Benoist qui souscrit pleinement par ailleurs aux objectifs issus des lois « Grenelle 1 et 2 », c'est de ne pas augmenter la consommation d'énergies fossiles en encourageant, par des dispositions réglementaires appropriées, les démarches environnementales pour préserver la qualité de l'air et l'emploi d'énergies renouvelables.

Cet objectif qui vise à atténuer les effets du changement climatique et réduire la pollution atmosphérique doit se traduire dans le PLU par une forte incitation à l'exemplarité énergétique et environnementale, à réaliser de nouvelles constructions à énergie positive par les dispositifs de bonification des volumes constructibles et des dispositions réglementaires concernant l'aspect extérieur des constructions adaptées.

7.2 - Le développement des communications numériques

Avec le vote de son SDTAN le 12 mars 2012, le département de l'Essonne a défini sa politique en matière d'aménagement numérique du territoire et cible une couverture FTTH complète pour 131 communes dès 2022.

Si les zones blanches (inéligibles à l'ADSL) ont quasiment disparues en 2012, il subsiste des zones grises (en dessous de 2Mbit/s) qui concernent la commune de Plessis-Saint-Benoist où les connexions à Internet demeurent quelquefois problématiques. La couverture doit s'effectuer en FTTH (fibre à l'abonné) avec une étape intermédiaire et ponctuelle de Montée en débit pour répondre aux situations les plus urgentes.

Le dispositif économique de la commune de Plessis-Saint-Benoist dépend très largement du déploiement des réseaux de communications numériques pour l'accueil des entreprises et la création d'emplois et, dès à présent, pour le confort des habitants. Les dispositions réglementaires du PLU imposent à ces fins pour les constructions neuves, des dispositifs en attente pour le raccordement à venir et/ou, le cas échéant des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Etat des lieux (2012).

La superficie du territoire communal est de 917,20 hectares dont 818,70 hectares d'espaces agricoles et 60,10 hectares de bois et forêt.

La superficie des espaces ouverts artificialisés est de 7,37 hectares. La superficie des espaces construits artificialisés est de 17,46 hectares dont 14,08 hectares pour l'habitat individuel.

La superficie des espaces d'habitat (espaces d'habitat individuels et collectifs et des jardins individuels) est de 20,60 hectares pour une densité de 6,10 logements par hectare.

La part des espaces d'habitat dans les espaces urbanisés est de 90%. L'évolution annuelle des apparitions d'espaces d'habitat sur des espaces ouverts est nulle (0).

Sur les 10 dernières années, 6 logements ont été construits (SITADEL). La commune compte 126 logements. La part des logements individuels est de 100%. Le taux de croissance annuelle sur 10 ans est de 0,50%.

Au 1er janvier 2016, la population municipale était de 311 habitants (population légale au 1er janvier 2013).

Emploi total en unités sur la commune : 30 (INSEE = 20)

Densité des espaces d'habitat en logements par hectare : 6,10 (126 : 20,60)

Densité humaine : 14,80 (309 +30 = 339 : 22,90)

Espaces urbanisés au sens strict : 22,90 hectares

Projet communal dans le cadre du PLU

Population supplémentaire attendue à l'horizon 2030 : environ 112 personnes (base 2,5/logement).

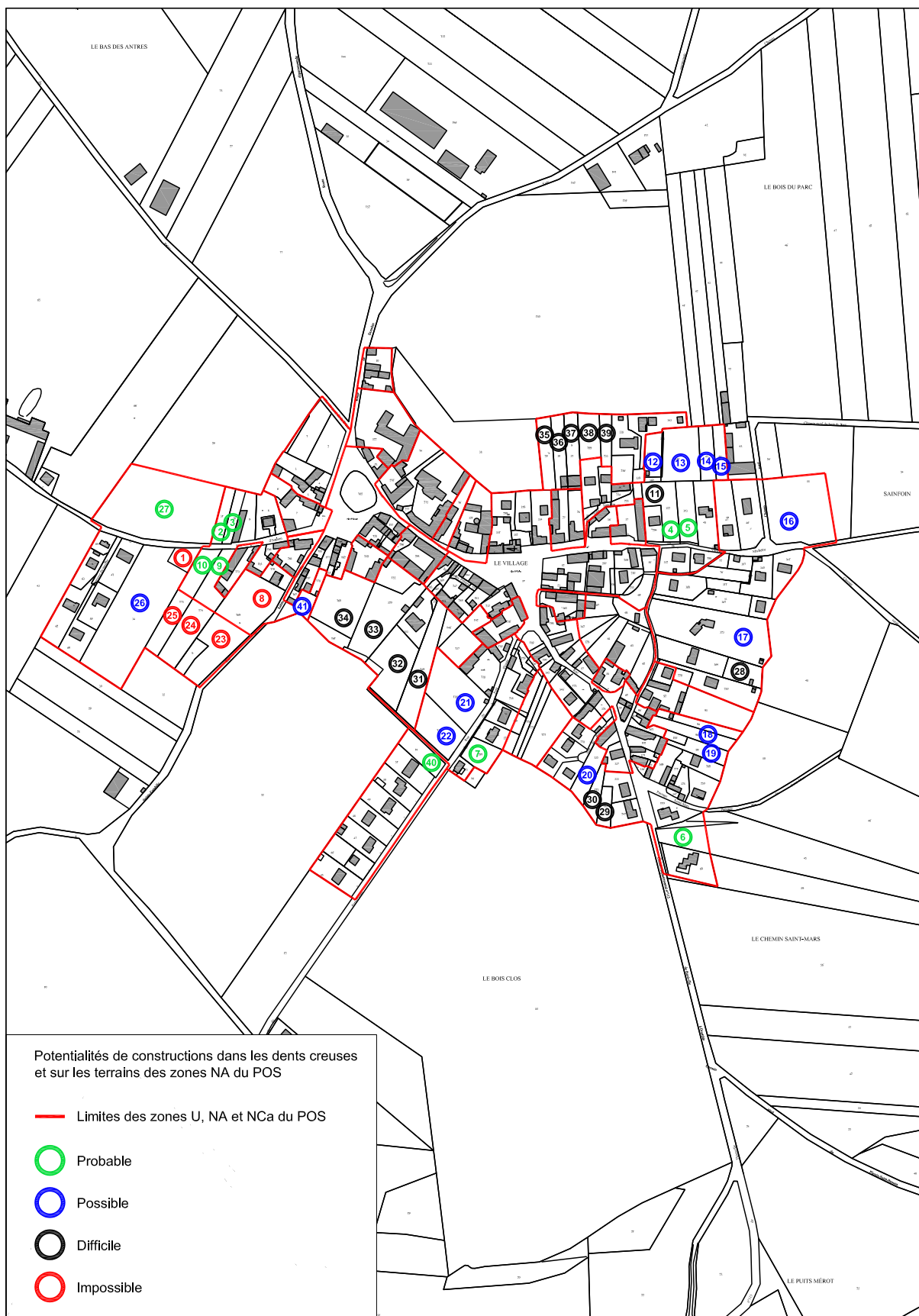
Superficie maximale des secteurs d'extension de l'urbanisation : 1,46 hectare

Nombre et répartition de logements à réaliser :

- densification dans les dents creuses : 15 logements
- transformation du bâti existant compris ex zones NCa : 10 logements
- changement de destination en zone agricole : 2/3 logements
- logements sur secteurs d'extension de l'urbanisation : 20/22 logements

Nombre de logements prévisibles à l'horizon 2030 : 45 logements environ.

Population approximative de la commune attendue en 2030 = 421 habitants (population référentiel 2012 + projection, soit 309 + 112)



Potentialités de constructions

Densification attendue

Espaces urbanisés au sens strict à l'horizon 2030: 24,36 hectares soit + 6,37%

Superficie des espaces d'habitat à l'horizon 2030 : 22,06 ha

Densité des espaces d'habitat : 7,75 (soit + 27%)

Taux de croissance annuelle moyen sur 15 ans : 3 logements

Nombre de logements collectifs attendus : entre 3% et 5% sur une base de 45 nouveaux logements à l'horizon 2030 dont 2 logements sociaux au minimum.

Nombre d'emploi attendus : 20 emplois sur 15 ans soit 1,33/an.

Densité humaine des espaces urbanisés à l'horizon 2030 : 19,33 (soit +30%) sur une base 421 habitants (309 + 112), 50 emplois (30 + 20) : 24,36



Localisation des secteurs d'extension de l'urbanisation