

Place de la Mairie
91190 Saint Aubin
Tél : 01 69 41 09 15

Département de l'Essonne

Commune de Saint Aubin

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

2

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

Dossier approuvé en Conseil
municipal du 30 janvier 2018



Introduction	3
Un territoire à l'interface des ambitions régionales et nationales	5
Un village à préserver	6
Des territoires économiques variés	7
Un environnement préservé et valorisé	8

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'expression du projet communal sur les 15 prochaines années

- Le PADD s'inscrit dans la continuité et la poursuite du projet communal approuvé en 2007 à l'occasion de l'élaboration du PLU. Il vient renforcer et compléter ses orientations en prenant en compte les évolutions du contexte et du territoire ainsi que les nouvelles dispositions des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement en ce qui concerne la planification et les PLU.
- Ainsi, le PADD définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenus pour le territoire de Saint Aubin et notamment les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

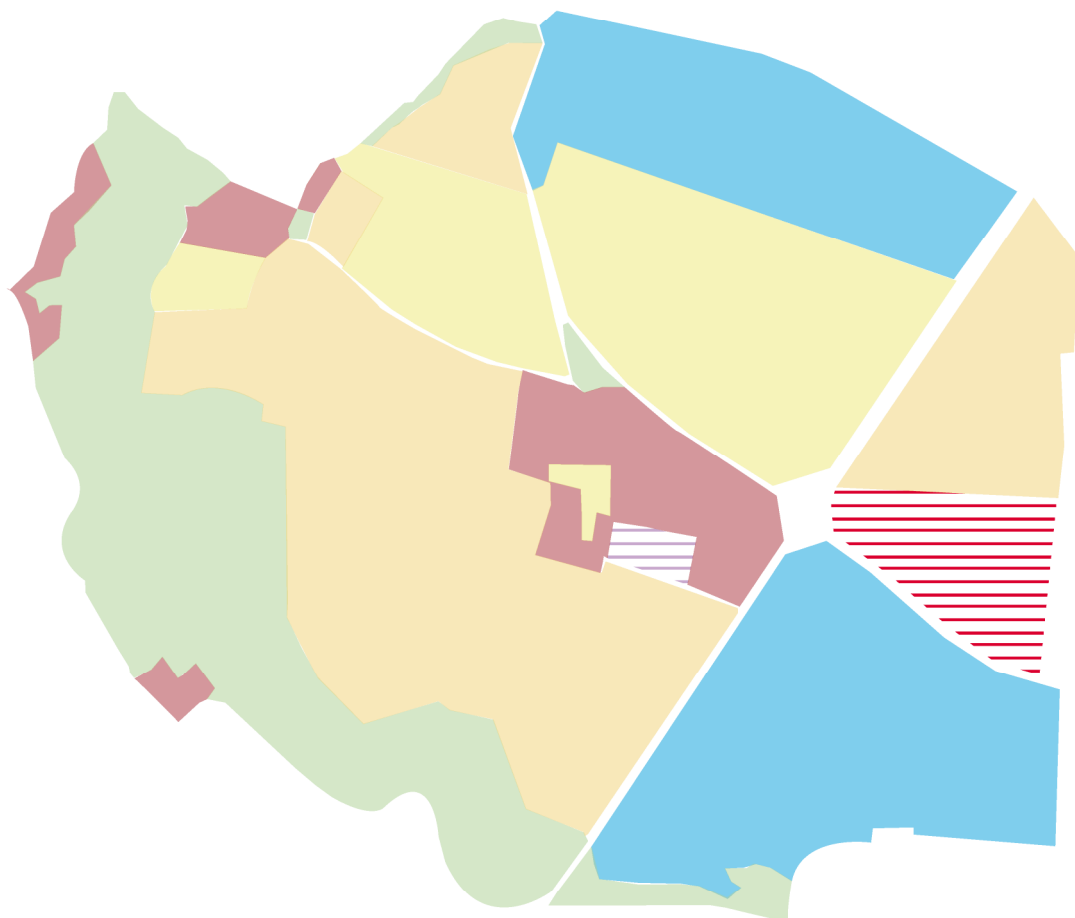
Un document «cadre » pour l'ensemble des pièces du dossier du PLU

- C'est un **cadre de cohérence interne au contenu du PLU** : Les orientations et objectifs définis doivent trouver leur traduction dans les différentes pièces du dossier (règlements écrit et graphiques, annexes, Orientations d'Aménagement et de Programmation, servitudes...). Mais il n'est pas directement opposable aux tiers.
- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous.

Une référence dans le temps pour l'évaluation et l'évolution du projet communal

- Il fait l'objet d'un **débat en Conseil municipal** lors de sa définition.
- Puis il doit faire l'objet d'une **évaluation, présentée et débattue en Conseil Municipal**, tous les 9 ans.
- Il constitue une référence pour la gestion future du PLU dans la mesure où son contenu **conditionne les procédures d'évolution du document** :
 - Révision allégée, modification ou modification simplifiée si son contenu n'est pas modifié ;
 - Mise en compatibilité avec un projet d'intérêt général ;
 - Révision globale si son contenu doit être modifié

Les grands axes du PADD : la vision générale des orientations communales



Un territoire à l'interface des ambitions régionales et nationales

Une situation singulière entre des espaces à forts enjeux urbains et des espaces ruraux préservés
Un territoire d'interface, porteur d'ambitions urbaines, économiques et environnementales

Un village à préserver

- Maintenir les caractéristiques actuelles du village et de ses hameaux
- Encadrer le projet d'aménagement de la ferme de la Commanderie et de ses abords
- Poursuivre ainsi la démarche de mise en valeur du village

Des territoires économiques variés

- Assurer la pérennité de l'activité agricole
- Confirmer les sites actuels dans leur vocation d'accueil d'activités. Prendre en comptes et encadrer les besoins d'implantations nouvelles
- Conforter les activités de loisirs
- Préparer à moyen ou long terme, une évolution dans le cadre d'un projet d'ensemble à l'échelle intercommunale

Un environnement préservé et valorisé

- Préserver le patrimoine naturel et agricole
- Préserver les espaces de loisirs qui contribuent à la qualité environnementale

Un territoire à l'interface des ambitions régionales et nationales

Une situation « charnière » entre des espaces à forts enjeux urbains et des espaces ruraux préservés

Le territoire de Saint-Aubin bénéficie d'une **SITUATION SINGULIERE, charnière entre** :

- **Des espaces en forte mutation, du fait des projets et opérations de grande envergure, portés par l'Etat et la Région**

Saint-Aubin fait partie du périmètre de l'**Opération d'Intérêt National Paris-Saclay**. Cette opération d'envergure nationale et internationale, répond à un enjeu d'intérêt public. Le futur grand Campus urbain devra accueillir les acteurs de la recherche, accompagner le développement de l'Université Paris-Saclay et impulser la création de nouveaux quartiers de ville en s'appuyant sur les grands atouts du Plateau de Saclay, des pôles urbains existants et une zone naturelle et agricole protégée. Remarquable pour ses qualités environnementales, elle permet de penser de nouveaux rapports entre ville et nature, avec notamment une coopération accrue avec le monde agricole.

- **Des espaces naturels et agricoles préservés, porteurs d'une identité rurale de qualité**

Le territoire de Saint Aubin est dominé par une présence d'espaces naturels, boisés et agricoles (54 % du territoire). Ils font partie de vastes ensembles de grande qualité, assurant la transition géographique entre **les vallées de la Mérantaise** (site classé) **et de Chevreuse** (site inscrit), et **le Plateau de Saclay** reconnu pour sa richesse agronomique-agricole. L'ensemble est limitrophe du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Un territoire d'interface, porteur d'ambitions urbaines, économiques et environnementales

Ainsi, le territoire communal s'appuie sur **cette singularité géographique pour relayer les ambitions régionales et nationales** qui consistent à :

- D'une part, **maîtriser l'étalement urbain et protéger l'environnement en valorisant les espaces naturels ou agricoles du Plateau de Saclay**.
 - Penser les nouveaux rapports entre Ville et Nature, avec une coopération accrue avec le monde agricole du Plateau de Saclay
 - Sanctuariser les espaces ruraux par une Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF), arrêtée par décret du 31 décembre 2013.
- D'autre part, **assurer les conditions d'un développement urbain intercommunal, aux qualités paysagères, architecturales et environnementales exemplaires pour** :
 - Assurer un développement économique d'excellence pour la Région, qui regroupe des activités scientifiques et concentre un quart de la recherche française et lui permettre ainsi d'affirmer sa place dans le monde économique à l'échelle nationale, européenne et internationale.
 - Proposer l'habitat, les services et équipements complémentaires et nécessaires à la vie de cette vaste opération.

Les contributions de St Aubin

Ainsi, Saint-Aubin apporte sa contribution à la mise en œuvre des ambitions régionales et nationales pré-citées avec :

- **La présence d'activités « phares » sur son territoire**

La commune de St Aubin est incontournable, du fait de l'installation sur son territoire, d'une partie du CEA, du Synchrotron et du pôle technologique de St Aubin.

Généralant un taux d'emploi communal exceptionnellement fort (plus de 3 emplois pour 1 actif), elles assurent l'attractivité économique de la commune.

- **Le Contrat de Développement Territorial (CDT) « Paris-Saclay-territoire Sud »**

- **La ZAC du Moulon**

A cheval sur les communes de Saint-Aubin, Gif-sur-Yvette et Orsay, cette ZAC, qui s'étend sur 7 km et environ 600 hectares, constitue le cœur scientifique du projet Paris Saclay, autour de la future Université Paris-Saclay. Elle doit à terme devenir un campus urbain innovant d'envergure internationale. A l'horizon 2025, la ZAC accueillera 15 000 habitants, plus de 20 000 enseignants-chercheurs, plus de 30 000 étudiants et 21 000 salariés.

Sur la partie saint-aubinoise, la ZAC inscrit une zone AU, dont le devenir n'est pas encore défini. Elle représente 12,8 ha et constitue les seuls espaces comptabilisés dans la consommation foncière sur les 10 à 15 prochaines années.

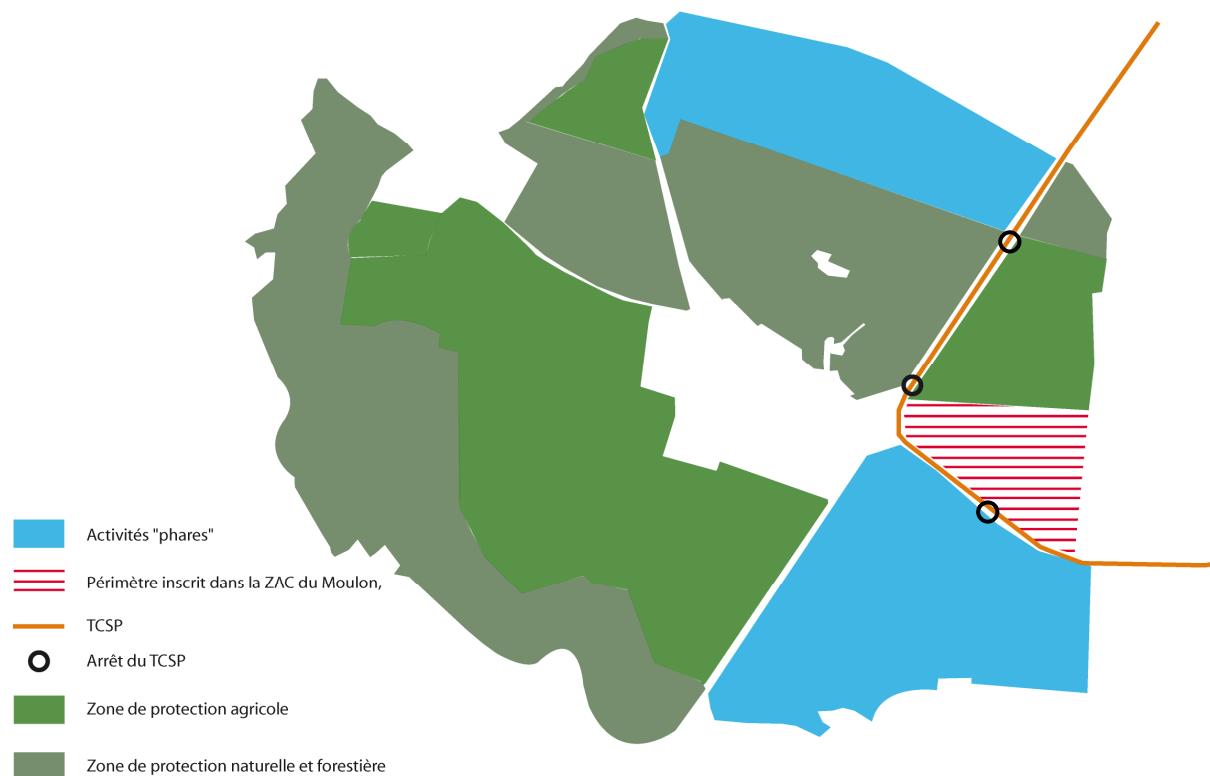
- **La réalisation de réseaux de transports structurants**

Le TCSP, en service en septembre 2016, longeant la RD306 et le RD128

Le futur métro Ligne 18, qui n'impacte pas directement le territoire, mais apportera le bénéfice d'un réseau régional structurant à moins de 2km du cœur de Saint Aubin.

- **La ZPNAF**

Destinée à protéger 2 300 ha sur le plateau de Saclay, elle concerne une grande partie du territoire communal : environ 280 ha sont inscrits dans son périmètre et doivent être préservés pour pérenniser les espaces et activités naturelles, agricoles ou forestières.



Un village à préserver

Préserver le caractère du village et de ses hameaux

Par sa taille et sa composition le village présente encore aujourd'hui de grandes qualités (bâtiments et murs en pierre, espaces publics bien aménagés) qu'il convient de préserver. Ce village ouvert sur la campagne et bien qu'orienté vers la haute technologie et la recherche, constitue un témoignage de l'Île de France d'hier. Ces caractéristiques doivent être préservées. La zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) du Plateau de Saclay, délimitée par décret du 27 décembre 2013 pris en application de la loi du Grand Paris, permet de protéger ces ressources et notamment dans le domaine agricole.

Pour cela plusieurs axes sont mis en œuvre :

- **Maîtriser l'étalement urbain**

Ne plus ouvrir à l'urbanisation de nouveaux terrains, notamment en continuité du village ou des hameaux, dans le respect de la ZPNAF.

L'objectif de modération de la consommation foncière prend en compte et se limite à la zone AU de la ZAC du Moulon soit environ 11ha.

Pour les hameaux situés dans le site protégé de la vallée de la Mérantaise, notamment les hameaux du Fond Guérin et de la Fontaine Billehou situés au contact direct du bois de Saint-Aubin, les limites urbaines ne doivent pas évoluer. Toutefois, des extensions modérées du bâti existant sont possibles dans ces hameaux, afin de préserver le site classé et en raison d'une desserte faible.

Le hameau du Fond Fanet, situé en bas de la RN 306 en limite de Gif-sur-Yvette, dans la continuité du lotissement des Roches, présente un caractère plus urbain. A ce titre, une urbanisation modérée pourrait éventuellement être autorisée, dans ce hameau.

- **Dans le village, encadrer le projet d'aménagement de la ferme de la Commanderie et de ses abords** et poursuivre ainsi la démarche de mise en valeur du village.

Cette réflexion d'ensemble doit ouvrir des possibilités de réaliser quelques nouveaux logements, équipements et/ou services. Ces logements et /ou équipements pourraient être de type familial ou destinés aux jeunes ou aux personnes âgées.

Et permettre une évolution des zones urbaines

- La commune devra, sur une quinzaine d'année, permettre la construction d'une quarantaine de logements afin de répondre aux obligations du SDRIF, notamment, à travers des opérations individuelles ponctuelles, mais aussi grâce au projet de la ferme de la Commanderie et de ses abords ou encore dans la zone AU de la ZAC du Moulon, dans le respect des possibilités laissées par les différentes contraintes qui s'imposent à la commune (ZPNAF, ZAC). Il convient de rappeler que l'aménagement de la ZAC n'est pas sous l'autorité de la commune.
- Enfin, le PLU doit permettre de répondre aux besoins d'évolution des constructions existantes. Des besoins d'évolution du bâti se font sentir dans les extensions du village, réalisées dans les années 80 sous forme de lotissement de maisons individuelles. Le PLU permettra une évolution douce (vérandas, extensions...) de ce tissu afin de répondre aux demandes des habitants tout en respectant les caractéristiques de ces secteurs.

Des territoires économiques variés

La commune Saint-Aubin est un territoire très largement ouvert sur le monde économique.

Cette caractéristique doit être confirmée et développée dans les limites du respect des compatibilités avec la vocation environnementale et naturelle du territoire.

Quatre axes sont retenus :

- **Assurer la pérennité de l'activité agricole dans les années à venir.**
- **Confirmer les sites actuels dans leur vocation économique.**
- **Participer à l'évolution du pôle d'excellence scientifique.**
- **Poursuivre l'accès au Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire.**

Le tissu économique de Saint-Aubin se compose à la fois d'activités agricoles, d'activités de hautes technologies et d'activités de loisirs. L'objectif du PLU est de faire cohabiter ces différents types d'activités dans de bonnes conditions. Le développement de l'une ne devant pas entraver la pérennité de l'autre.

Ainsi, les terrains agricoles, les équipements privés de loisirs et les sites d'accueil d'activités seront confirmés dans leur vocation actuelle.

La fonctionnalité des exploitations agricoles est liée à la préservation des facilités de déplacements et des chemins et routes utilisés par les exploitants.

A plus long terme, prendre en compte et encadrer les besoins de développement économique

Saint-Aubin accueille sur son territoire des entreprises et des installations de haute technologie. Cette vocation doit, à l'échelle du plateau de Saclay se développer. Saint-Aubin contribuera à la mise en œuvre de ce développement dans le cadre et en fonction des possibilités qui sont les siennes. C'est à dire que la commune s'inscrit dans une démarche intercommunale pour accompagner la réalisation du projet du plateau de Saclay.

Un environnement préservé et valorisé

1 Des paysages et milieux écologiques à valoriser

Saint-Aubin bénéficie d'un patrimoine environnemental important et rare pour une commune située à proximité de la petite couronne parisienne. Au-delà du bois et de la vallée de la Mérantaise, la prise en compte de l'environnement impose de conserver au plateau sa vocation agricole.

Il ne s'agit pas simplement de préserver ce cadre de vie cher à tous les habitants, même si cet objectif est essentiel, mais au-delà de s'inscrire dans une démarche de développement durable capable de laisser aux générations futures un véritable et vaste espace naturel et agricole.

Cela se traduit par la prise en compte :

- La ZPNAF
- Des continuités écologiques identifiées au SRCE : rigole de Corbeville, vallée de la Mérantaise, corridor arboré (bois de Saint-Aubin, bois du Fond Fanet...)

Préserver le patrimoine naturel, les espaces agricoles et de loisirs
Le bois de Saint-Aubin est l'élément naturel principal de ce patrimoine. Il est complété par les espaces agricoles et les équipements de loisirs (golf et haras) qui contribuent à la qualité environnementale et marquent fortement le paysage de la commune.

Affirmer la protection du bois et de la vallée par l'arrêt de l'urbanisation diffuse.

2 Limiter les émissions de gaz à effet de serre et inscrire le territoire dans la transition énergétique

Le PLU doit laisser la possibilité, tout en l'encadrant, de réaliser des habitations, et rénovation d'habitation, plus écologiques et utilisant des dispositifs pour produire des énergies renouvelables, tout en préservant les caractéristiques du village.

De plus, la mise en service du nouveau réseau de transports en commun (TSCP et métro), complété par le maillage de circulations douces à l'échelle de l'intercommunalité, devrait permettre d'alléger le futur flux de circulation potentiel lié aux activités de la ZAC du Moulon.

3 Assurer une gestion adaptée des eaux pluviales et du ruissellement

Le PLU veillera à limiter l'imperméabilisation des sols dans les projets de constructions, en tenant compte des contraintes de sols et de topographie, du ruissellement et imposera l'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent, selon les dispositions en vigueur pour l'assainissement et de gestion des eaux pluviales (règlement du SIAHVV).

4 Prendre en compte et informer les habitants sur les risques et nuisances

Prendre en considération les périmètres de sécurité notamment liée aux activités du CEA, de Synchrotron..., des périmètres de protection des canalisations de gaz, de la zone de bruit, etc.