

# Troisième partie

## Justification du PADD, des OAP et des dispositions réglementaires

## La révision du PLAN LOCAL D'URBANISME ...

---

# POUR QUOI ?

Par délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2015, la commune de Saint Aubin a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 décembre 2007 et modifié en 2013 et mis en compatibilité avec la ZAC de Moulon en 2015. Cette révision a pour objectifs de :

### ■ Prendre en compte les nombreuses évolutions et obligations du contexte législatif

Depuis 2007, d'importantes évolutions juridiques sont intervenues dans les domaines de l'Environnement et de l'Urbanisme.

Les lois GRENELLE de l'Environnement (2010) et la loi ALUR (mars 2014) entraînent de nouvelles obligations en matière de PLU.

En outre, divers schémas régionaux ou supra-communaux ont été approuvés depuis 2006. Le PLU doit être compatible avec ceux-ci :

- Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette,
- Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), approuvé fin 2013
- Le plan de déplacements urbains d'île de France approuvé fin 2013
- Opération d'Intérêt National Paris-Saclay, et la ZAC de Moulon
- Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière,
- Etc.

### ■ Permettre la réalisation des objectifs communaux, en tirant parti d'une situation particulière entre des espaces à forts enjeux urbains et des espaces ruraux préservés

D'une part, il s'agit de s'inscrire dans la dynamique du Plateau de Saclay :

- Répondre aux besoins de la commune, notamment en matière de développement économique, de logements, d'équipements et de services aux habitants
- Favoriser l'émergence d'activités de recherche et de haute technologie en lien avec le développement du cluster Paris-Saclay.

D'autre part, il s'agit de préserver la qualité de vie :

- Maîtriser le développement urbain et préserver l'esprit « village » du bourg et des hameaux
- Préserver l'environnement en valorisant les espaces verts, boisés, paysagers, et les continuités écologiques
- Favoriser et développer les liaisons douces.

### ■ Faire une mise à jour réglementaire

Simplification, clarification, actualisation de la réglementation applicable aux autorisations d'urbanisme.

# I – LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

## I.1 – DES CONSTATS DU DIAGNOSTIC AUX ENJEUX ET PERSPECTIVES

### CONSTAT

### ENJEUX ET OBJECTIFS

#### DEMOGRAPHIE

- 699 habitants en 2015, soit 95 de plus qu'en 1999.
- **Une forte croissance démographique dans les années 75 à 90**  
La population passe de 150 habitants à 740 habitants en 15 ans. Depuis, elle se stabilise autour de 700 habitants.
- **Une stabilité des habitants, attachés à leur commune et au cadre de vie de qualité.** Plus d'1 habitant sur 2 qui s'est installé il y a plus de 25 ans à St Aubin est encore présent aujourd'hui.
- **Un vieillissement de la population qui se confirme :** l'indice de jeunesse diminue de moitié et passe sous les moyennes départementale et intercommunale (CPS).
- **Une baisse de la taille moyenne des ménages :** les ménages de 1 ou 2 personnes deviennent majoritaires

Ainsi les enjeux et perspectives attendus sont :

- **Maintenir le nombre d'habitants** et assurer une légère croissance démographique permettant de conforter les équipements communaux
- **Favoriser une diversification des logements** pour répondre aux besoins des habitants et limiter les effets du vieillissement

#### HABITAT

- 284 logements en 2013 dont 96.5 % de résidences principales.
- **L'essentiel du parc de logements a été réalisé dans les années 75-90** à l'origine de la forte croissance démographique, liée à la réalisation de la plupart des lotissements et opérations sur le village.
- **Depuis, la production de logements est modérée** avec un rythme de 5 logements/an en moyenne, passant à 2 logements/an depuis 2007.
- **Un parc relativement homogène :**  
83% de maisons,  
77% des logements occupés par leurs propriétaires  
72% de logements de 5 pièces et plus

- **Une production de logements minimale, à prévoir et à encadrer :**  
Au moins 3 logements /an sont nécessaires pour maintenir le nombre d'habitants et répondre aux obligations du SDRIF (soit 40 à 45 logements à l'horizon 2030)
- **Une diversification à apporter selon les besoins des ménages**
- **Des contraintes et freins à l'urbanisation très forts en raison de l'application de la ZPNAF et du SDRIF approuvé fin 2013 :** les potentiels d'urbanisation et de constructions de logements sont très limités sur la commune : environ 40 à 50 logements possibles dans le village essentiellement (site de la commanderie)

CONSTAT

ENJEUX ET OBJECTIFS

### ACTIVITES ET EMPLOIS

- **Un taux d'emploi exceptionnel** : avec 950 emplois, la commune dispose de 3 emplois pour 1 habitant actif (0,75 pour l'Essonne).
- **Une économie portée par 3 grands secteurs divers** :
  - de grands établissements technologiques (CEA, Synchrotron),
  - des bureaux (Espace Technologie et Algorithmes)
  - quelques commerces et des activités de loisirs (golf, haras) et rurales (agriculture)
- **Un environnement économique dynamique, intégré à l'OIN Paris-Saclay**, propice au développement de grands pôles d'emplois
- **Une commune attractive en terme d'emplois** engendrant des flux de travailleurs importants vers la commune.
- On notera toutefois que 18,5 % de la population active de Saint-Aubin travaille dans la commune et occupent plus d'1/3 des emplois présents sur St Aubin.

- **Maintenir et conforter les emplois sur la commune**
- **S'inscrire dans la dynamique générale de développement du Plateau de Saclay**
- **Maintenir le commerce et les services de proximité existants** à Saint Aubin
- **Soutenir l'activité agricole et les activités liées aux chevaux**
- **Assurer le maintien de l'activité du golf**

### EQUIPEMENTS

- **La commune dispose des équipements essentiels pour répondre aux besoins de proximité de la population** : un pôle scolaire, salle polyvalente, terrains de tennis, médiathèque, etc.
- **Une offre d'équipements culturels, sportifs et de loisirs relativement importante** en comparaison de communes de même strate démographique
- Un regroupement des équipements dans le cœur du village
- Une bonne couverture en Très Haut Débit

- **Conforter le bon niveau d'équipements et services publics**
- **Maintenir les équipements existants en confortant le dynamisme démographique nécessaire**

CONSTAT

ENJEUX ET OBJECTIFS

**PAYSAGES ET ESPACES NATURELS**

Un territoire à dominante rurale et naturelle (75% du territoire communal) composé :

- des espaces agricoles largement dominants : 35% du territoire communal est occupé par
- des terres agricoles.
- les espaces boisés couvrent 18% du territoire communal et jouent un rôle important dans l'organisation des
- paysages et constituent les milieux écologiques à préserver.
- le golf de Saint Aubin occupe 21% du territoire communal.

Des milieux protégés à préserver :

- ZNIEFF de type 2 en limite communale avec Villiers le Bâcle
- PRIF du plateau de Saclay
- ZPNAF du plateau de Saclay
- Espaces naturels sensibles
- Site inscrit de la Vallée de Chevreuse

Des zones sensibles

- Les zones humides dans le massif de la Belle Image

- **Conserver le caractère rural du plateau** et la qualité paysagère de la commune

Cette qualité paysagère est dépendante de la préservation et de la valorisation :

- des espaces agricoles et boisés,
- des espaces boisés et coteaux bordant la vallée de la Mérantaise
- des espaces verts et de loisirs (golf, haras, etc.)
- de la qualité urbaine du village (ancienne ferme, maisons et murs de pierres, place du village, etc.)

- **Préserver, valoriser et faire connaître les espaces protégés ou d'intérêt.**

**QUALITE URBAINE ET PATRIMOINE**

- Une urbanisation (hors zones d'activités) très concentrée qui ne représente que 8% du territoire. Elle est composée d'un centre bourg et de secteurs d'habitat dispersés dans des zones naturelles sur les 3 hameaux (Mesnil Blondel, Fontaine Billehou, Fonds Fanet)
- Un environnement de qualité à préserver au sein des zones urbaines.
- Un bâti traditionnel (ferme, habitations rurales, murs de pierres, ...) qui participe de l'intérêt historique et culturel de la commune et un patrimoine d'intérêt local à préserver

- **Contenir le développement urbain aux zones urbanisées existantes**
- **Préserver le caractère villageois du bourg de saint Aubin**
- **Maîtriser le développement des hameaux**
- **Valoriser et faire connaître le patrimoine bâti de saint Aubin dans le centre village**

CONSTAT

ENJEUX ET OBJECTIFS

**CIRCULATIONS, DESSERTES ET DEPLACEMENTS**

- **Une desserte assurée par un réseau départemental structurant** : il assure des liaisons vers les axes structurants et les grands pôles urbains
- **Des modes de déplacements axés sur la voiture particulière** : 80 % des déplacements domicile- travail se font en voiture (61% au niveau de l'Essonne).
- **Un territoire communal situé sur les trajectoires dominantes des grands flux de déplacements domicile- travail du sud parisien**, en particulier vers les zones d'emplois et grands établissements économiques du secteur.
- **Un schéma de circulation bien hiérarchisé et un potentiel de liaisons douces important**
- **Un réseau de transports en commun en plein développement** avec le passage du TCSP Massy -St Quentin et de la future ligne de métro (ligne 18).

- **Développer les liaisons en transports en commun** vers les pôles structurants du sud parisien.
- **Développer le maillage des circulations douces** et sauvegarder et valoriser des chemins ruraux, agricoles,

**ENVIRONNEMENT, RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS**

- **L'EAU** : La Mérantaise présente une bonne qualité générale
- **L'AIR** : une pollution minime liée essentiellement aux infrastructures routières.
- **LES RISQUES NATURELS** :
  - Des zones sujettes aux risques de retrait-gonflement d'argiles.
- **LES RISQUES TECHNOLOGIQUES** : liés à la présence d'établissements classés ou INB (CEA de Saclay œuvrant dans le domaine nucléaire), au transport de matières dangereuses (canalisations de gaz et électriques enterrées) et présence d'établissements susceptibles de pollutions sur leur environnement (BASIAS et dépositaire de l'Orme des Merisiers)
- **LES NUISANCES SONORES** aux abords des voies à grande circulation (routes départementales).
- **LES DECHETS** : la mise en place de la collecte sélective avec des marges de progression très importantes pour le tri.

- Informer la population sur les risques divers (risques naturels, risques technologiques...) et limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis à ces risques.
- Prendre en compte les nuisances occasionnées par les trafics routiers et en limiter la portée
- Imposer de manière générale la gestion de l'eau à la parcelle dans la commune
- Prendre en compte toutes les dispositions techniques susceptibles de réduire les risques liés au retrait / gonflement des argiles sur les constructions.
- Pérenniser le site actuel du CEA mais prendre en compte le Plan d'intervention.
- Prise en compte des normes acoustiques pour les constructions à proximité des voies bruyantes.
- Reprise des servitudes affectant le territoire communal.

## I.2 – LES CHOIX POUR ETABLIR ET FAIRE EVOLUER LE PADD

---

### QU'EST-CE QUE LE PADD ?

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce essentielle du dossier du plan local d'urbanisme.

En effet, il définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenus par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Expression du projet global de la commune, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

C'est également un cadre de référence dans le temps car ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations dans le cadre d'une révision du PLU.

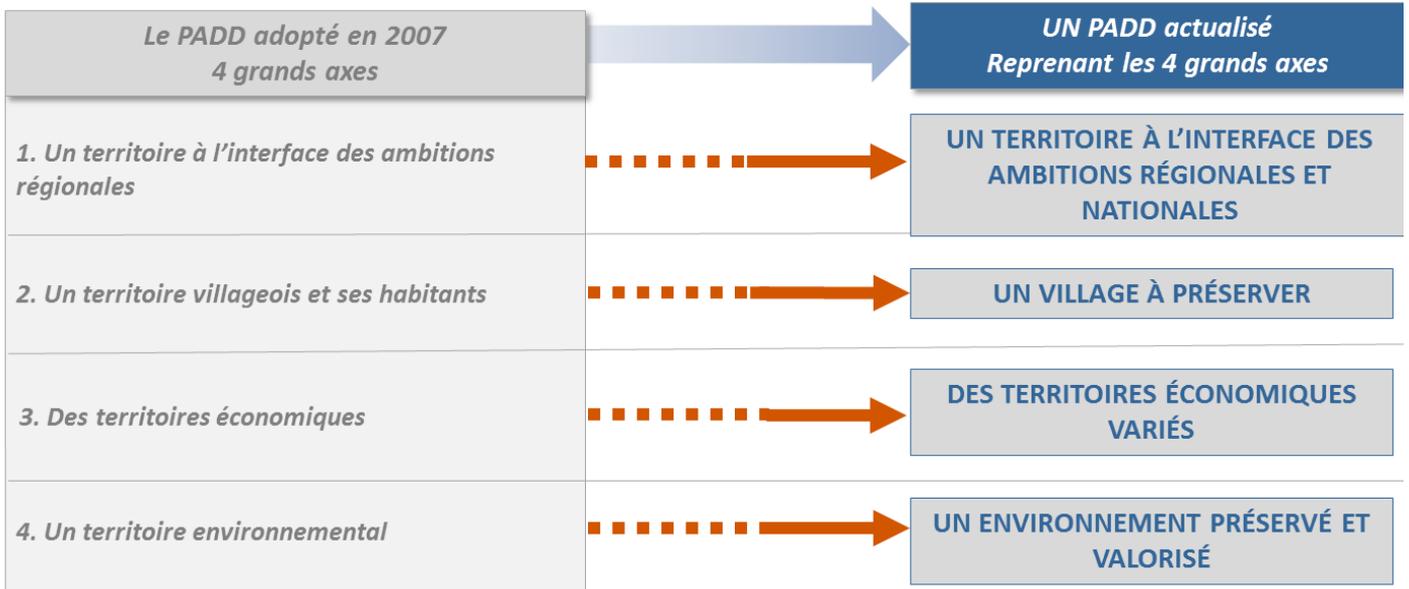
### LES PRINCIPALES EVOLUTIONS DU PADD

Le PADD de saint Aubin a été largement travaillé dans le cadre de son élaboration en 2007. Ce PADD constitue une base solide, adaptée au territoire et aux enjeux et volontés locales. Toutefois, il fait l'objet d'évolutions et d'actualisations. Celles-ci visent à :

- **Intégrer les nouvelles obligations quant à son contenu, issues des lois GRENELLE et ALUR :**
  - Sur les objectifs de préservation et de remise en état des continuités écologiques
  - Sur des orientations spécifiques en termes de développement des communications électroniques et numériques
  - Sur la définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en prenant en compte les documents supra-communaux qui s'imposent (*SDRIF, SRCE, documents CAPS et nouvelle CPS, OIN et ZPNAF...*). Le PADD ne prévoit aucune extension urbaine en dehors du secteur de la ZAC de Moulon qui a fait l'objet d'une mise en compatibilité du PLU en 2015.
  
- **L'insertion et la prise en compte des enjeux de développement du plateau de Saclay**

Avec notamment la reprise de la ZAC de Moulon (mise en compatibilité en 2015)
  
- **Maitriser le développement urbain**, en s'appuyant sur des objectifs de croissance démographique et urbaine modérés tout en répondant aux besoins en logements diversifiés (environ 40 logements à l'horizon 2030).
  
- **Préserver le cadre de vie**, en s'appuyant sur l'esprit « village préservé » aux portes de grandes agglomérations et de projets de développement régionaux voire nationaux. La valorisation du patrimoine naturel et bâti constitue une orientation du PADD.

**LA TRADUCTION DES ENJEUX TERRITORIAUX ET DES GRANDS OBJECTIFS D'URBANISME  
= LE PADD ACTUALISÉ**

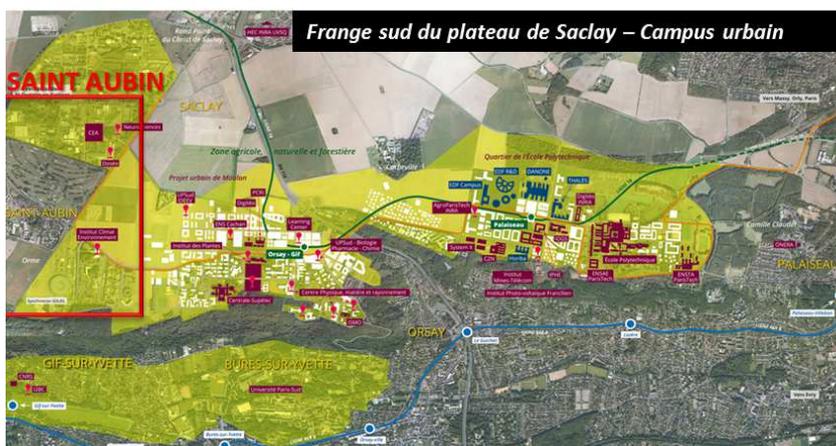


**AXE 1 : Un territoire à l'interface des ambitions régionales et nationales**



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

- Des espaces en forte mutation
- Des espaces naturels et agricoles préservés



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

- Maîtriser l'étalement urbain et protéger l'environnement
- Intégrer le développement prévu par l'OIN Paris –Saclay, notamment via la ZAC de Moulon.

## AXE 2 : Un territoire à l'interface des ambitions régionales et nationales

### Préserver le caractère du village et de ses hameaux

- Maîtriser l'étalement urbain en dehors des sites urbains existants aujourd'hui
- Encadrer le projet de « La Commanderie » à travers des OAP (orientations d'aménagement et de programmation – cf fin de document)

### Encadrer l'évolution des zones urbaines et...

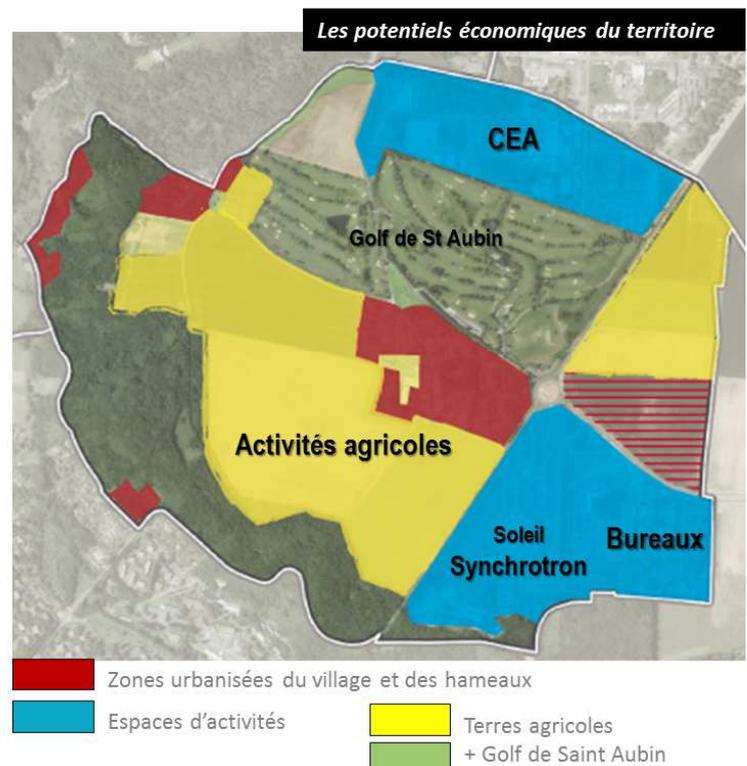
- Permettre de réaliser environ 40 logements pour répondre aux objectifs du SDRIF à l'horizon 2030
- Répondre aux besoins d'évolution des constructions existantes dans les zones urbanisées (extensions, aménagements, annexes...)



- Zones urbanisées du village et des hameaux
- Zones inscrites en « AU » (intégrée à la ZAC de Moulon)
- Projet de la Commanderie faisant l'objet d'une OAP

## AXE 3 : des territoires économiques variés à préserver

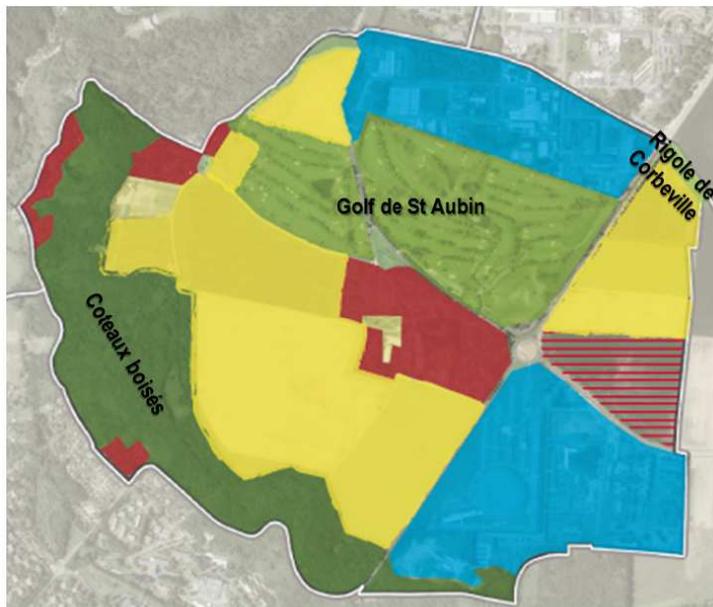
- Assurer la pérennité de l'activité agricole dans les années à venir
- Confirmer les sites actuels dans leur vocation économique
- Participer à l'évolution du pôle d'excellence scientifique
- Achever l'accès au très haut débit sur l'ensemble du territoire



- Zones urbanisées du village et des hameaux
- Terres agricoles
- Espaces d'activités
- + Golf de Saint Aubin

## AXE 4 : Un environnement préservé et valorisé

- **Des paysages et milieux écologiques à valoriser**
  - continuités écologiques via l'aménagement de la rigole de Corbeville, espaces paysagers du golf...
  - Prise en compte de la ZPNAF
- **Limiter les émissions de gaz à effet de serre et inscrire le territoire dans la transition énergétique**
  - Possibilité de dispositifs écologiques
  - Renforcement du maillage du réseau de transports en commun
- **Assurer une gestion adaptée des eaux pluviales et du ruissellement en surface**
- **Prendre en compte et informer les habitants sur les risques et nuisances**



- Espaces boisés
- Espaces paysagers et espaces liés au golf

## I.3 – ARTICULATION AVEC LES SCHEMAS, PLANS, DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX et ELEMENTS QUI S'IMPOSENT

---

La définition du PADD de la commune de Saint Aubin résulte également de la prise en compte des normes supérieures énoncées ci-après.

### LE SDRIF

#### Principes

Le SDRIF est le document d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la région Île-de-France. La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi « SRU » a maintenu dans cette seule région une planification au niveau régional.

Le SDRIF est un document planification dans une logique de développement durable. En effet, il vise à :  
« [...] maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région » (art. L. 141-1 du code de l'Urbanisme).

Le nouveau SDRIF a été adopté par le Conseil régional d'Île-de-France le 18 octobre 2013, puis approuvé par décret le 27 décembre 2013 après avis du Conseil d'État publié au Journal Officiel daté du 28 décembre 2013.

#### Les principales orientations du SDRIF

La priorité du SDRIF est la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, le développement urbain doit être assuré par la densification des espaces déjà urbanisés, par renouvellement des tissus urbains sur eux-mêmes, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements et de transports performants. Les PLU doivent accroître significativement, d'ici 2030 la capacité d'accueil des espaces urbanisés en termes de population et d'emploi.

- Notamment, dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité des gares, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Cet accroissement peut être réalisé en favorisant la mutabilité et la densification de l'existant, en améliorant la mixité des fonctions, en renforçant et hiérarchisant les centralités urbaines... Les accroissements de l'offre de locaux d'activités et de l'offre de logements doivent être proportionnés. L'offre de logements doit être diversifiée : locatif social et intermédiaire, habitat spécifique...

Le SDRIF demande la maîtrise du ruissellement urbain, par la mise en œuvre d'une gestion intégrée des eaux pluviales : réduction des espaces publics imperméabilisés, rétention à la source, infiltration, limitation des débits de fuite...

Le SDRIF impose de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les continuités vertes identifiées doivent être maintenues, dans des stratégies adaptées à leur contexte.

Les emprises nécessaires à la réalisation des infrastructures projetées doivent être réservées. L'implantation d'équipements accueillant les populations sensibles à proximité des infrastructures génératrices de nuisances doit être évitée.

Le SDRIF incite au développement des itinéraires pour les modes actifs à l'occasion des opérations d'aménagement, notamment pour la mobilité quotidienne : lien entre centres urbains, pôles multimodaux, de service ou d'activité, établissement d'enseignement, équipements de loisir...

### **Le SDRIF sur le territoire de Saint Aubin**



#### **Les espaces urbanisés**

Espace urbanisé à optimiser

#### **Les nouveaux espaces d'urbanisation**

Secteur d'urbanisation préférentielle

Secteur d'urbanisation conditionnelle

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs

#### **Les continuités**

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

### **OBJECTIFS**

- Préserver les coteaux boisés
- Préserver les espaces agricoles
- Assurer une continuité agricole sur la plateau
- Permettre une optimisation des espaces urbanisés (environ 42 logements nouveaux à prévoir d'ici 2030)
- Possibilité d'extension urbaine à l'Est (ZAC de Moulon)

#### **L'ensemble de ces objectifs sont mis en œuvre et traduits dans le PLU de Saint Aubin :**

- Classement en zone N, doublée d'une protection au titre des espaces boisés classés sur les coteaux
- Classement en zone agricole A des espaces cultivés présents sur le territoire
- La continuité agricole est aujourd'hui maintenue entre les deux parties Est et Ouest de la RD306, classées en zones agricoles conformément au périmètre de la ZPNAF (zone de protection naturelle agricole et forestière) du Plateau de Saclay.
- L'augmentation du nombre de logements dans les zones urbanisées est assurée d'une part, par l'aménagement du site de la Commanderie qui peut accueillir au moins 35 logements (cf OAP de la Commanderie) et d'autres part, un potentiel résiduel diffus de 8 logements (village et hameaux de Mesnil Blondel et Fonds Fanet notamment)
- Le potentiel exprimé par les pastilles orange, est classé en zone A urbaniser à terme. Il fait partie de la ZAC de Moulon sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAPS, maillon de l'OIN Paris-Saclay.

## PLAN DE DEPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE

### Principes

La Loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (Loi LAURE), qui fixe comme objectif la réduction de la circulation automobile par le développement des modes de déplacements alternatifs, rend obligatoire les plans de déplacements urbains (PDU) dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

En Île-de-France, le périmètre de transports urbains, périmètre d'étude du PDU, couvre l'ensemble de la région. L'autorité organisatrice, responsable de l'élaboration du PDU est le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF).

### Les dispositions du PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF) a été définitivement approuvé par vote du Conseil régional d'Île-de-France le 19 juin 2014.

Le PDUIF relève 9 défis auxquelles répondent 31 actions. Les PLU peuvent contribuer à la réalisation de nombre d'entre elles :

- **Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs**
  - Action 1.1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture
- **Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs**
  - Action 2.4 : un réseau de bus plus attractif
- **Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements :**
- **Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo:**
  - Action 3/4.1 : Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs
  - Action 3/4.2 : Résorber les principales coupures urbaines
  - Action 4.2 : Favoriser le stationnement vélo [...]
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
  - **Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé**
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
  - Action 7.1 : Préserver et développer des sites à vocation logistique
  - Action 7.2 : Favoriser l'usage de la voie d'eau

**A Saint Aubin**, les dispositions figurant en grisé ci-dessus ont été plus particulièrement étudiées et intégrées à travers les dispositions du PLU.

## SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION SEINE NORMANDIE

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands est un document de planification qui fixe entre les 31 décembre 2015 et 2021 « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux ». Cette « gestion vise la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole et prend en compte les adaptations aux changements climatiques ». Ce document fixe à la fois les objectifs environnementaux, mais également les orientations de travail et les dispositions à prendre pour atteindre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Ce document a été adopté le 5 novembre 2015 par le Comité de Bassin. Il s'agit du cœur du plan de gestion du bassin Seine-Normandie demandé par la Directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. Sa mise en œuvre se traduit par la réalisation de plans de gestion d'une durée de 6 ans, à l'échelle des grands bassins hydrographiques.

L'objectif est d'atteindre sur l'ensemble du bassin un bon (voire très bon) état des eaux. Ainsi, il vise à prévenir et réduire la pollution de l'eau, à préserver et améliorer les écosystèmes, à atténuer les effets des inondations et des sécheresses, ainsi que promouvoir une utilisation durable de l'eau.

Pour une meilleure organisation et lisibilité de ce document, les enjeux sont traduits sous forme de défis et de leviers transversaux. Il s'agit des orientations fondamentales permettant d'atteindre les objectifs fondamentaux. Ces 8 orientations ci-dessous sont ensuite déclinées en dispositions.

Défis du SDAGE 2016-2021	Appropriation dans le PADD de Saint Aubin
<b>Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</b>	4.3.1. La gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales
<b>Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</b>	
<b>Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants</b>	
<b>Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral</b>	
<b>Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</b>	4.3.1. La gestion de la ressource en eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales
<b>Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</b>	1.1.2. Protéger les milieux naturels de la vallée de la Mé-rantaise
<b>Défi 7 : Gérer la rareté de la ressource en eau</b>	
<b>Défi 8 : Limiter et prévenir le risque inondation</b>	

## SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX ORGE-YVETTE

### Principes

Outre les SDAGE, la loi sur l'eau de 1992 a institué les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Le SAGE est un document de planification élaboré de manière collective sur une unité hydrographique cohérente : sous-bassins, groupement de sous-bassins ou système aquifère. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il constitue ainsi un outil privilégié pour répondre localement aux objectifs réglementaires de la Directive Cadre sur l'Eau pour chaque masse d'eau et assurer une gestion concertée de la ressource en eau.

Le territoire de Saint Aubin appartient au périmètre du SAGE Orge-Yvette.

## Les objectifs de protection du SAGE

Le SAGE Orge-Yvette, suite à sa révision, a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 juillet 2014.  
Le PLU peut contribuer à la réalisation de certains des orientations du SAGE Orge-Yvette :

### Enjeu « Qualité des eaux »

#### **B. Produits phytosanitaires**

- Q.18. Maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion

### Enjeu « Fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides »

#### **A. Hydromorphologie des cours d'eau et continuités écologiques**

- CE.4. Contribuer à la définition et à la continuité des trames bleue et verte

#### **B. Zones humides**

- ZH.4. Préservation des zones humides dans le cadre des documents d'urbanisme

### Enjeu « Gestion quantitative »

#### **B. Inondations**

- In.2. Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme

#### **C. Gestion (quantitative et qualitative) des eaux pluviales**

- EP.1. Principes et objectifs de gestion des eaux pluviales [...]
  - Objectif zéro rejets
  - À défaut, réguler les débits de fuite à 1,2 l/s/ha pour une pluie de référence 50 mm en 4 heures
- EP.4. Favoriser les mesures alternatives de gestion des eaux pluviales [...]

### Enjeu « Sécurisation de l'alimentation en eau potable »

- AEP.4. Réutilisation des eaux pluviales
- AEP.5. Prendre en compte l'alimentation en eau potable dans les documents d'urbanisme

## Les actions traduites à l'échelle de Saint Aubin

- Obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle :

*« Toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).*

*Une étude de sol doit être réalisée afin de déterminer la capacité d'infiltration du sol sur le terrain. Les conclusions de cette étude doivent être fournies pour chaque demande d'autorisation d'urbanisation impliquant une imperméabilisation des sols de plus de 15 m<sup>2</sup>.*

*La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm de retour 20 ans.*

*Toutefois, en cas d'impossibilité démontrée au regard de la structure des sols et pour absorber l'excès d'eaux de ruissellement liés à des épisodes pluvieux plus conséquents, il sera toléré un rejet de l'excédent vers le réseau collecteur d'eaux pluviales avec un débit maximum limité à 1,2 l/s/ha pour une pluie d'un cumul précipité de 50mm pour une période de retour de 20 ans, en sortie d'opération afin de limiter les rejets excessifs dans le réseau public. »*

- Préserver une bande le long des rigoles notamment le long de la rigole de Corbeville
- Création de zones NE sur les secteurs paysagers et écologiques sensibles (Nord de la ZAC de Moulon et abords Nord-Ouest du golf de Saint Aubin)

- Intégration de l'inventaire des zones humides réalisé par le SIAHVV par une identification dans l'état initial de l'environnement et modalités de préservation dans le règlement de la zone N concernée

**« Dans les zones humides identifiées en zone N par le SAGE et repérées au plan de zonage :**

*Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est interdit. L'occupation des sols ne peut être que naturelle. Aussi, sont interdits :*

- *Tous travaux, toute occupation et utilisation des sols, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide*
- *Les affouillements et exhaussements du sol*
- *La création de plans d'eau artificiels, le pompage*
- *Le drainage, le remblaiement et les dépôts divers*
- *Le défrichement des landes*
- *L'imperméabilisation des sols*
- *La plantation de végétaux susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone humide »*

## SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE

### Principes

Le Grenelle 2 met en place un nouvel outil, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dont l'objectif est de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel, rétablissant les continuités territoriales. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- Identifier les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les obstacles à leur fonctionnement ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

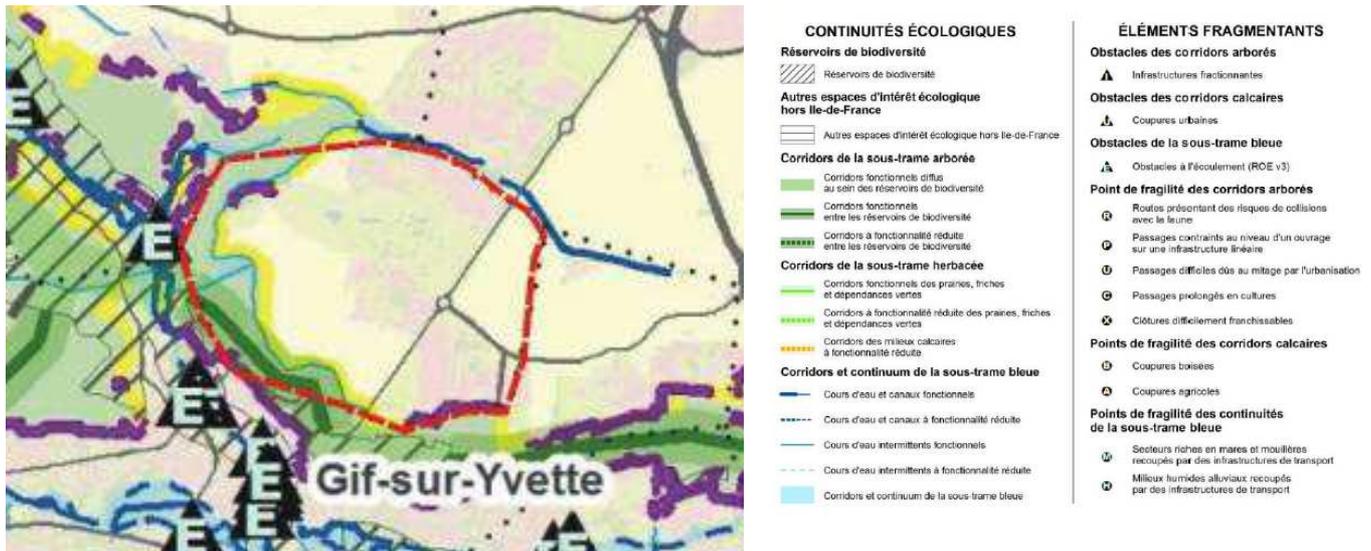
Ce document cadre présente la cartographie des composantes de la trame verte et bleue à l'échelle régionale et la cartographie des objectifs accompagnée d'un plan d'action stratégique et son dispositif de suivi et d'évaluation. Il doit être précisé localement pour assurer son rôle pour la préservation des réservoirs, le maintien et/ou la remise en état des continuités écologiques. Les documents locaux de planification doivent définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques signalées dans le SRCE.

Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013. Il est opposable aux documents d'urbanisme. Le SRCE s'impose au PLU dans un rapport de « prise en compte ».

### Saint Aubin dans le SRCE

Le SRCE permet de comprendre la place de la commune de Saint Aubin dans l'organisation des fonctionnalités écologiques à l'échelle régionale, par l'analyse des différentes sous-trames.

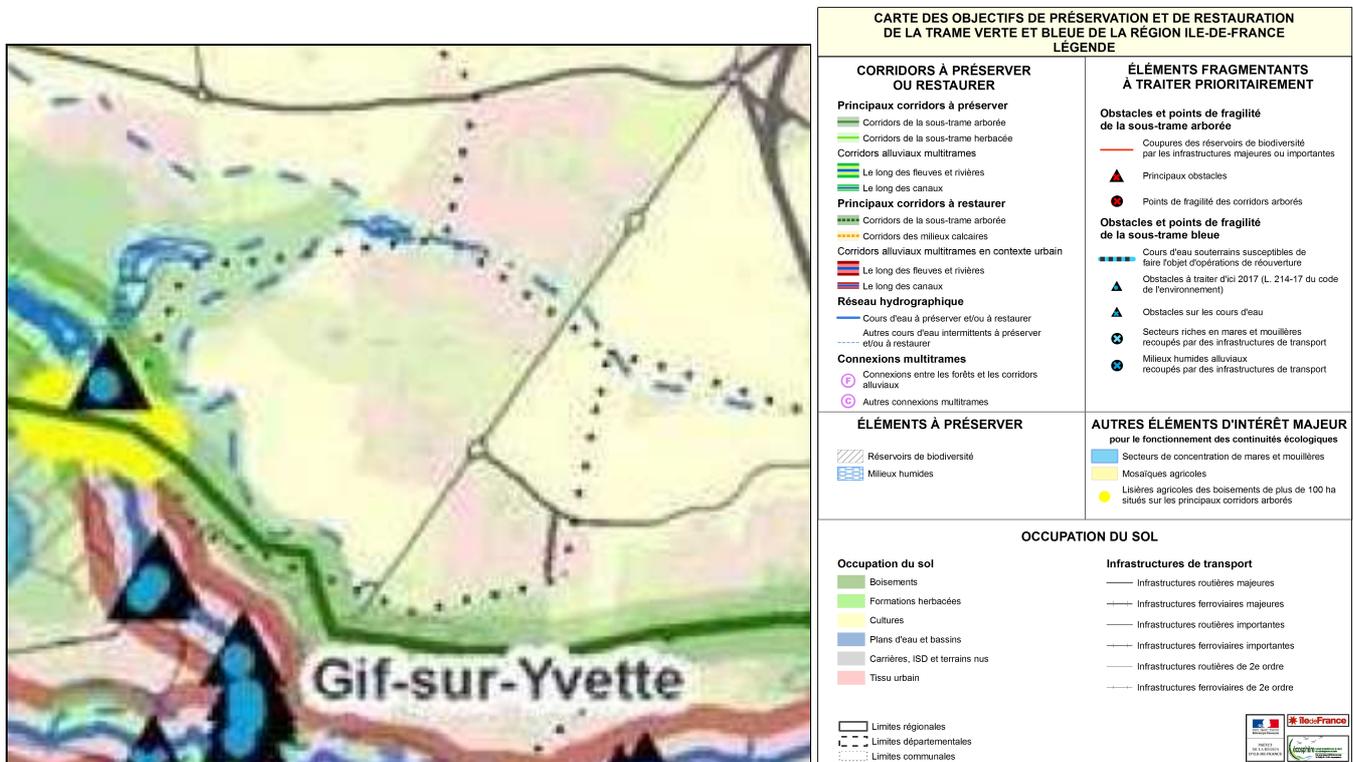
**Les composantes de la trame verte et bleue régionale – Source : SRCE-IDF**



Le Schéma Régional des Continuités écologiques (SRCE) de la Région Ile-de-France identifie les éléments suivants de la Trame Verte et Bleue régionale au droit de Saint Aubin :

- Des continuités écologiques : réservoirs de biodiversité et corridors de la sous-trame arborée (fonctionnels), à préserver, au sein des réservoirs de biodiversité et entre ces réservoirs, sur les franges sud de la commune ; il s'agit des coteaux boisés et vallées de la Mérantaise / Vallée Bonnard (ces cours d'eau constituent des corridors de la sous-trame bleue à préserver).
- Des boisements de la trame verte de plus de 100 ha sur les coteaux

**Les objectifs de la trame verte et bleue régionale – Source : SRCE-IDF**



## SCHEMA REGIONAL CLIMAT-AIR-ÉNERGIE ET LES PCET

### Principes

Les principaux enjeux sont issus des conventions et documents stratégiques suivants :

- Les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- La stratégie européenne dite « de Göteborg » ;
- La Directive européenne sur les plafonds d'émissions nationaux (NEC) définit les objectifs de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> ;
- Le plan climat de 2009 (tenant compte des conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto).

Ceux-ci sont traduits au niveau national :

- Par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques, mis en œuvre, au plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE ;
- Par les décrets n°98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Les engagements de diviser par quatre les émissions de Gaz à Effet de Serre étaient déjà inscrits dans la loi programmation et d'orientation de la politique énergétique de la France (Loi POPE) et ont été développés par les lois Grenelle 1 et 2. Les objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer sont :

- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments neufs au niveau « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12 % en 2012 la consommation du parc ancien et de 38 % à l'horizon 2020 ;
- Au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans ;
- Limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération ;
- Faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

La politique climatique repose sur deux leviers :

- L'atténuation : il s'agit de réduire les émissions de GES en maîtrisant notre consommation d'énergie et en développant les énergies renouvelables ;
- L'adaptation : il s'agit de réduire la vulnérabilité des territoires aux impacts induits par ce changement.

L'enjeu est également social, et la lutte contre la précarité énergétique fait partie des mesures engagées par l'État.

Dans ce cadre, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) a été instauré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 ». Il a pour objectif de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il comprend un volet spécifique : le Schéma Régional Éolien (SRE).

Les SRCAE sont précisés localement, pour toutes les collectivités de plus de 50 000 habitants, par un Plan Climat Énergie territorial :

- Le PCET de l'Essonne.
- Le PCET de l'ex-Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay.

## **Les objectifs du SRCAE**

Le SRCAE d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre. Il comporte 16 objectifs déclinés en 54 orientations.

Les objectifs du SRCAE d'Île-de-France auquel le PLU peut contribuer sont :

- Améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe des bâtiments et des systèmes énergétiques ;
- Favoriser le développement des énergies renouvelables intégrées au bâtiment ;
- Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés ;
- Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement ;
- Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air ;
- Améliorer la qualité de l'air pour la santé des Franciliens ;
- Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique.

## **Le programme d'actions du PCET de l'Essonne**

L'élaboration et la mise en œuvre d'un Plan Climat Énergie a été l'un des actions phares du 2<sup>ème</sup> Agenda 21 de l'Essonne. Son programme d'actions a été voté le 21 juin 2010 par l'Assemblée départementale. Le prochain Plan Climat Énergie Territorial sera élaboré dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> étape de l'Agenda 21 de l'Essonne adoptée le 26 janvier 2015.

L'essentiel du programme d'actions du PCET de l'Essonne concerne l'activité et le patrimoine propres du Conseil Départemental, avec un volet de mobilisation des acteurs locaux.

## **Le réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA)**

Ce réseau a élaboré un « guide de la végétation en ville » pour conseiller et recommander des plantations et végétaux qui sont peu allergènes. Celui-ci peut être judicieusement consulté pour la végétalisation de la commune de Saint Aubin, qui comprend de nombreux espaces verts.

## **LES DIVERS PLANS « DECHETS »**

### **Programme National de Prévention des Déchets 2014 – 2020 : prévu à l'article L.541-11 du code de l'environnement**

La réalisation de programmes nationaux de prévention des déchets est une obligation selon l'article 29 de la directive-cadre de 2008 sur les déchets (directive 2008/98/CE). Elle a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2010-1579 du 17 décembre 2010. Ainsi, un plan national de prévention des déchets est établi par le ministre chargé de l'environnement. Il comprend :

- Les objectifs nationaux et les orientations des politiques de prévention des déchets ;
- L'inventaire des mesures de prévention mises en œuvre ;
- Une évaluation de l'impact de ces mesures sur la conception, la production et la distribution de produits générateurs de déchets, ainsi que sur la consommation et l'utilisation de ces produits ;
- L'énoncé des mesures de prévention qui doivent être poursuivies et des mesures nouvelles à mettre en œuvre ;
- La détermination des situations de référence, des indicateurs associés aux mesures de prévention des déchets et la méthode d'évaluation utilisée.

Ces éléments sont déclinés dans les schémas locaux ci-dessous.

### **Plan Régional d'Élimination des déchets ménagers et assimilés : PREDMA Ile-de-France**

Ce document a été approuvé en novembre 2009 par le Conseil Régional d'Ile de France.

Ces plans d'élimination des déchets ménagers et assimilés visent à orienter et coordonner l'ensemble des actions à mener (par les pouvoirs publics ou les organismes privés) en vue d'assurer la réalisation des objectifs et notamment :

- De prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets ;
- D'organiser le transport des déchets et de le limiter en distance et en volume ;
- De valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute autre action visant à obtenir, à partir des déchets, des matériaux réutilisables ou de l'énergie ;
- D'assurer l'information du public, sur les effets pour l'environnement et la santé publique, des opérations de production et d'élimination des déchets ainsi que sur les mesures destinées à en compenser les effets préjudiciables.

Ce document de planification consiste à décrire l'évolution de la gestion des déchets à partir d'une situation existante de référence. Il établit une projection à 5 ou 10 ans basée sur des objectifs d'amélioration. Le plan doit également présenter des préconisations à développer pour atteindre les objectifs. Il doit aussi évaluer l'incidence de l'atteinte de ces objectifs sur les installations (notamment en termes de besoins de capacités et donc de nouvelles installations) en vue de :

- Préserver les ressources et réduire la consommation de matières premières (éco-conception, réutilisation, valorisation matière)
- Optimiser les filières de traitement (améliorer l'efficacité énergétique des procédés de traitement, développement de la méthanisation)
- Réduire les distances pour le transport des déchets par la route (meilleure répartition géographique des unités de traitement et de stockage, autres solutions de transport)
- Connaître les coûts de la gestion des déchets
- Innover et développer un pôle de recherche

### **Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux : le PREDD de la région Ile-de-France**

Ce document a lui aussi été approuvé par le Conseil Régional d'Ile-de-France en novembre 2009. Il est du ressort des compétences de la région. L'objectif a été de fournir un état des lieux des gisements et capacités représentatif de la réalité, ainsi que des prospectives sur les gisements et les besoins en capacité faisant consensus.

### **Plan de Réduction des Déchets d'Ile-de-France : le PREDIF**

Ce document a été approuvé par le conseil régional le 24 juin 2011. La réduction des quantités et de la nocivité des déchets est une des priorités des politiques de développement durable nationales et européennes.

L'objet principal de ce plan est l'élaboration et la mise en œuvre d'un plan régional de prévention des déchets. Il décline au niveau régional le plan national de prévention des déchets. Ainsi, les attendus sont :

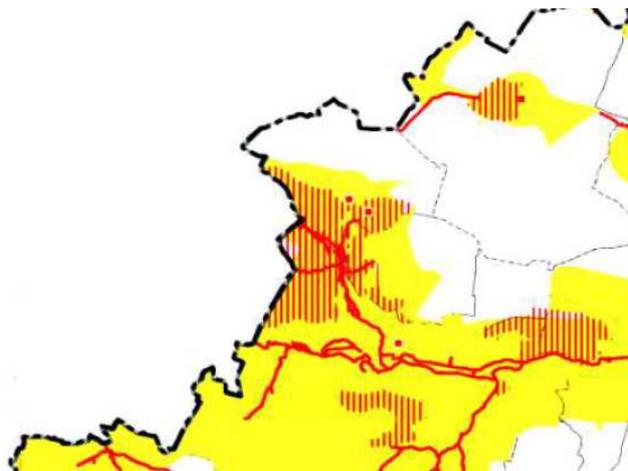
- D'établir le cadre régional de la prévention des déchets en Ile-de-France : diagnostic régional et objectifs ;
- Préciser et mettre en œuvre les modalités d'animation et de coordination régionales pour assurer la couverture de 80% de la population régionale par des programmes locaux de prévention ;
- Présenter la « politique régionale » de prévention des déchets traduite en terme opérationnel (plan d'actions) ;
- Garantir l'exemplarité de la région Ile-de-France en matière de prévention des déchets ;
- Définir les modalités de mesure des indicateurs de suivi et d'évaluation du plan.

***La commune de St Aubin adhère au SIOM qui est le relais local pour la mise en œuvre de ces plans et objectifs. Elle favorise à travers le PLU la gestion et la valorisation des déchets sur son territoire et impose les conditions de stockage et de limitation des déchets à la source via le règlement de collecte imposé par le SIOM.***

## SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES

Schéma départemental des Carrières approuvé par arrêté préfectoral en mai 2014.  
Il n'est pas opposable au PLU mais peut être joint à titre d'information

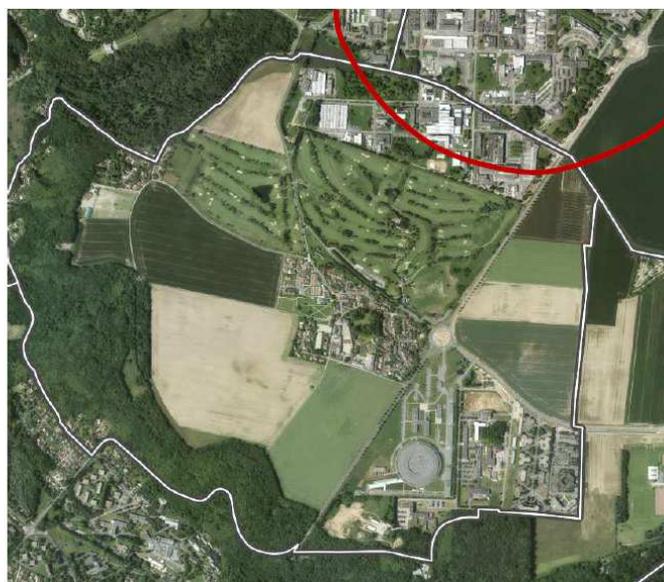
-  Zone 1 incluant au moins une contrainte de 1ère catégorie ou l'exploitation de carrière est soit interdite, soit autorisable après levée de la (ou des) contrainte(s).
-  Zone 2 n'incluant que des contraintes de 2ème catégorie, où l'exploitation de carrière est possible sous réserve d'étude relative aux contraintes.
-  Autres espace, hors des zone 1 et 2, où l'exploitation de carrière est possible sous réserve du seul respect de la réglementation en vigueur.



## AUTRES ELEMENTS

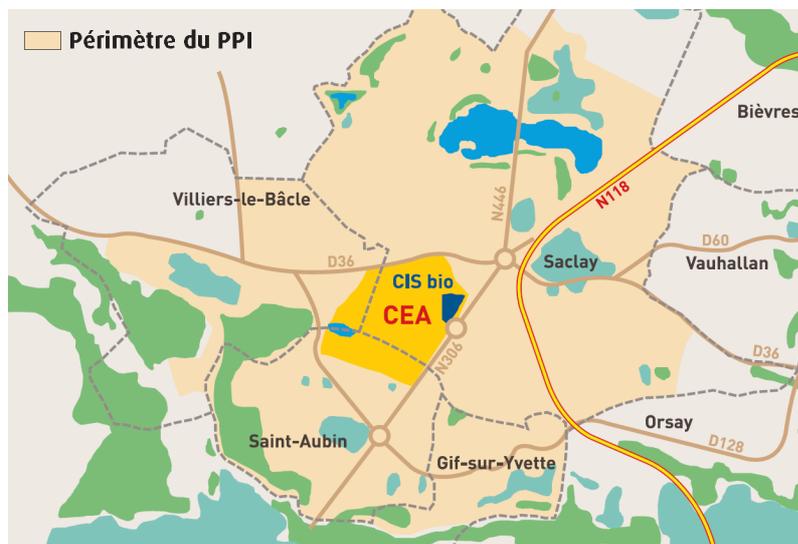
### La zone de danger autour d'OSIRIS

(voir partie 2 – 6.5)



### Le Périmètre particulier d'intervention (risque nucléaire)

(voir partie 2 – 6.5) et annexes diverses 8b.

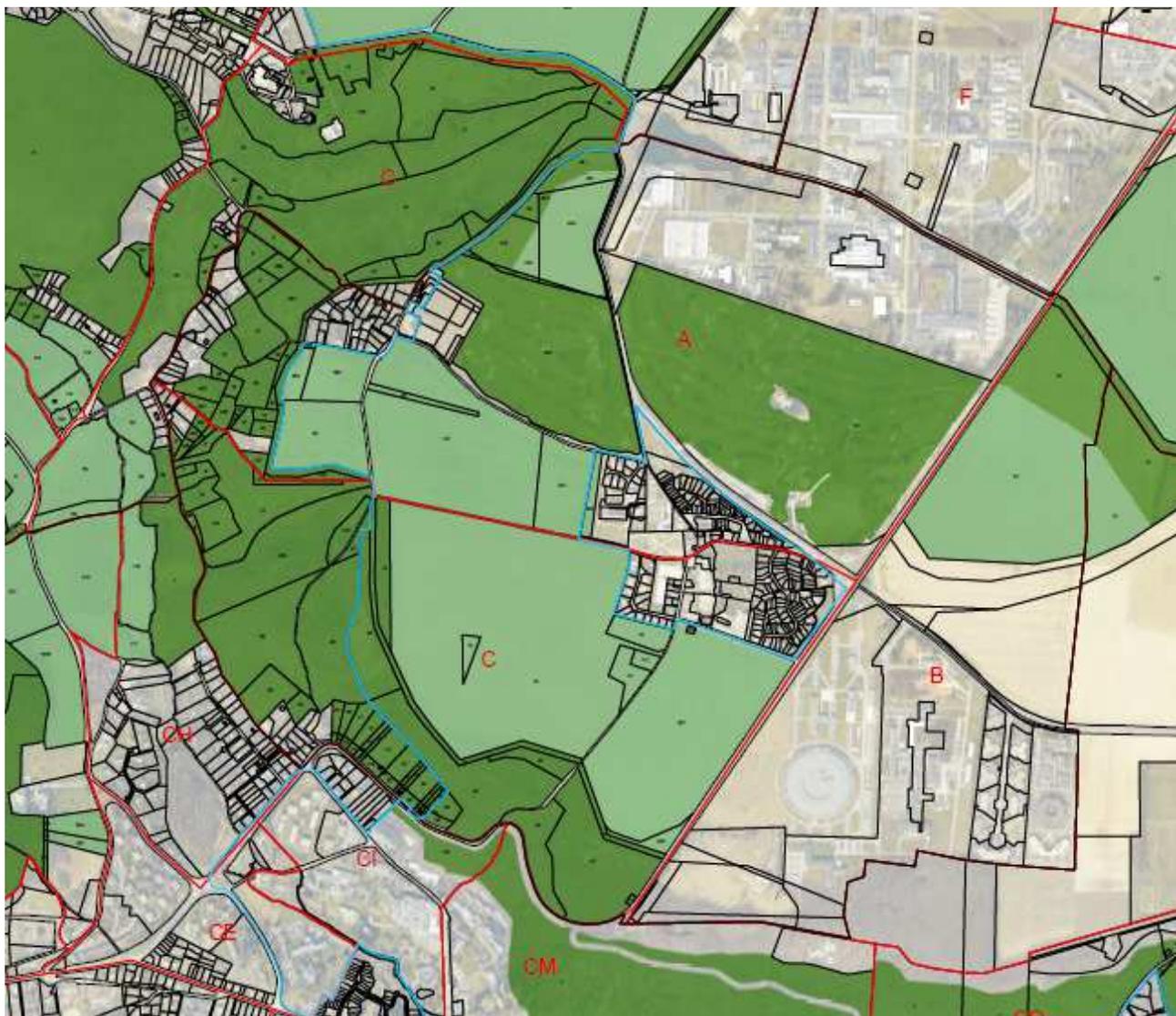


### La ZPNAF (zone de protection naturelle, agricole ou forestière)

Un périmètre a été délimité par décret n°2013.1298 du 27 décembre 2013 pour la protection naturelle, agricole ou forestière du plateau de Saclay. Les parcelles incluses dans ce périmètre doivent être maintenues en usage agricole ou forestier. Tout autre usage n'est pas interdit mais ne peut être admis que s'il est compatible avec l'usage des sols.

La ZPNAF comporte 2 catégories de classement:

- les espaces consacrés à l'activité agricole (trame vert clair)
- Les espaces naturels ou forestiers (trame vert foncé)



- Périmètre de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay
- Petite région agricole
- Limite communale
- Limite de section cadastrale
- Limite parcellaire
- Espaces de la Zone protection naturelle, agricole et forestière consacrés à l'activité agricole
- Espaces naturels ou forestiers de la Zone de protection naturelle, agricole et forestière

## II – LES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### II.1. – L'OAP de la Commanderie

#### SITUATION ET CONTEXTE

Le site d'études se situe en continuité de la ferme de la Commanderie sur sa partie Est. Desservi par la rue de la Commanderie, son accessibilité est facilitée par la proximité de la RD 306. Au cœur du village, ce vaste ensemble offre un potentiel d'urbanisation à optimiser. Ces terrains doivent permettre de répondre en partie aux besoins en logements à échéance du PLU.

#### L'occupation actuelle du site d'études est mixte, composée :

- *de constructions à vocation agricole*, notamment un manège équestre que la Municipalité souhaite préserver dans le cadre de l'aménagement de la zone, ainsi qu'un hangar.
- *de constructions à vocation économique* en entrée du site,
- *de constructions à vocation d'habitat* : une construction individuelle sur la partie Nord de la zone et des logements collectifs en continuité du hangar agricole donnant sur la rue de la Commanderie,
- *de diverses espaces paysagers* : jardins arborés et engazonnés, un potager, un espace engazonné sur la partie centrale du site,
- *d'espaces libres*, dédiés aux stationnements de véhicule et de stockage de matériaux.



## LE PERIMETRE



1- Ferme de la Commanderie



2 – bassin à préserver au sud



3- intérieur de la cour de ferme



4- espaces verts à préserver



5 – Maison à l'entrée Nord

## OBJECTIFS

L'aménagement de ce vaste ensemble au cœur de la zone urbaine de Saint-Aubin doit s'inscrire dans une réflexion d'ensemble, garantissant la préservation du cadre de vie et de la qualité du cœur de village tout en assurant un développement urbain cohérent avec les objectifs définis dans le PADD.

## MISE EN ŒUVRE

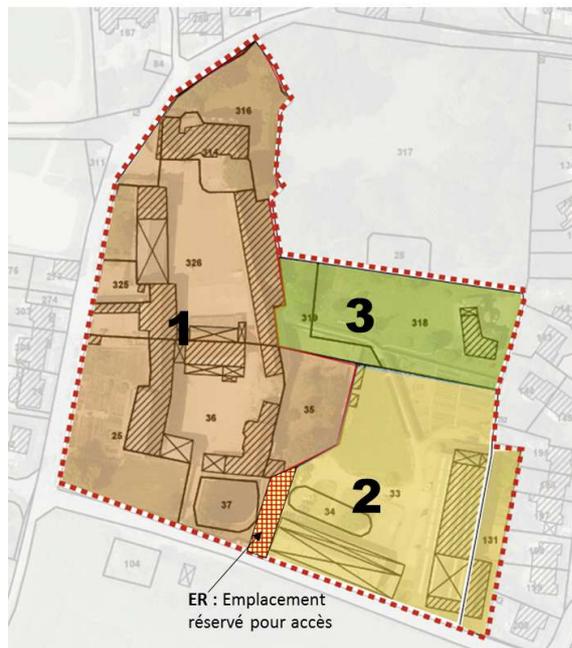
C'est pourquoi, le développement de ce secteur doit être mené dans le cadre d'une opération cohérente et maîtrisée. Ainsi sont définis un certain nombre d'objectifs et de principes à respecter pour la réalisation de cette opération :

DISPOSITIONS	CONTENU
<b>Programmation/ Affectation</b>	<p>Le périmètre d'ensemble de l'OAP est divisé en 3 secteurs aux caractéristiques et programmes différents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Secteur 1</b> : il correspond à la partie historique comportant de nombreux bâtiments de patrimoine à préserver, impliquant un développement contraint et maîtrisé en harmonie avec l'existant.</li> <li>- <b>Secteur 2</b> : il est constitué d'espaces libres et sous-occupés associés à un hangar qui ne</li> </ul>

présente aucun intérêt particulier. Ce secteur doit pouvoir faire l'objet d'un aménagement et accueillir 30 logements maximum, dont 20% de logements locatifs sociaux.

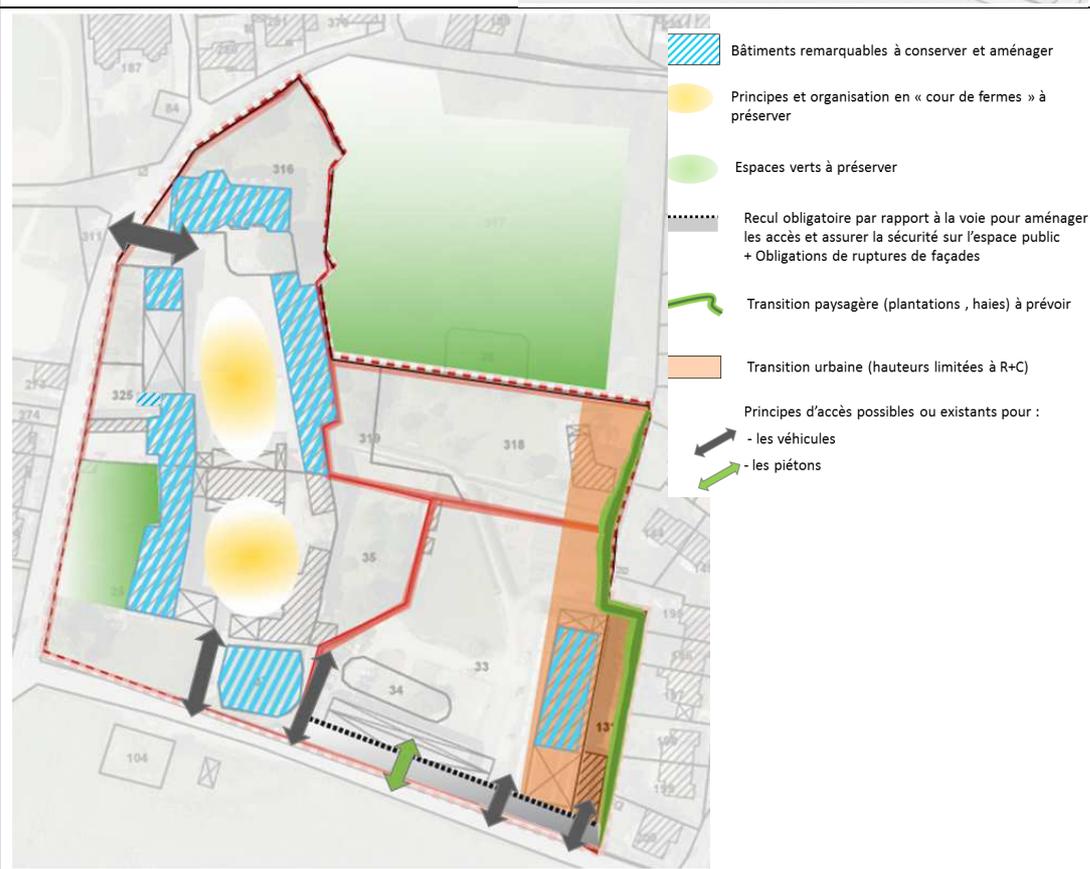
- **Secteur 3** : ce secteur en cœur d'îlot est constitué d'habitat existant et de jardins. Il pourra accueillir 5 logements supplémentaires afin de préserver des espaces verts dans cet ensemble.

Sur ces secteurs, les nouveaux bâtiments doivent s'harmoniser avec les volumes des bâtiments existants à conserver identifiés



ER : Emplacement réservé pour accès

Principes d'aménagement



## II.2. – L'OAP de la ZAC de Moulon

(extrait du dossier de mise en compatibilité de la ZAC de Moulon – Septembre 2015)

### SITUATION ET CONTEXTE

Les orientations d'aménagement sont définies à l'échelle du projet de Moulon, c'est-à-dire sur les parties de territoires des trois communes concernées (Saint-Aubin, Gif-sur-Yvette et Orsay).

Cette option a été retenue afin d'une part d'apprécier le projet dans son ensemble et, d'autre part d'harmoniser les dispositions des PLU des trois communes sur le Moulon.

Ces nouvelles orientations d'aménagement, définies sur la totalité du projet de Moulon, figurent au document n° 3 du dossier de mise en compatibilité.

### LES PRINCIPES

#### **La qualité urbaine favorisée par une mobilité optimisée**

La conception du schéma viaire est établie selon trois niveaux afin de cadrer la cohérence de l'organisation urbaine de l'ensemble du projet. Ce schéma de principe n'a pas vocation à fixer définitivement l'emprise ou le tracé des voies qui seront étudiés et précisés dans le cadre de la mise en oeuvre du projet, mais à formaliser l'organisation viaire du site et son fonctionnement. S'agissant des voies de desserte interne, le schéma n'inscrit que l'intention des voies à réaliser, leur positionnement exact et leur tracé interviendront lors de la réalisation des projets.

Les orientations rappellent l'articulation de la conception du projet avec l'amélioration des transports en commun.

#### **La composition paysagère et environnementale**

Le schéma de principe de la composition paysagère spatialise les grandes orientations retenues pour le projet de Moulon :

- La mise en valeur des coteaux boisés et de leurs lisières.
- Les espaces correspondant aux espaces intermédiaires qui assurent des transitions entre l'urbain et les espaces naturels au nord de Moulon. Ils peuvent être aménagés pour des usages divers, pratiques sportives, installations nécessaires à la gestion de l'eau. Les terres agricoles expérimentales font partie de ces espaces.
- Les continuités paysagères sont assurées par les axes paysagés nord-sud et les espaces de la plaine des Sports de Moulon dans lesquels, même dans leurs parties qui seront construites, des porosités doivent être recherchées.

#### **Le schéma de synthèse**

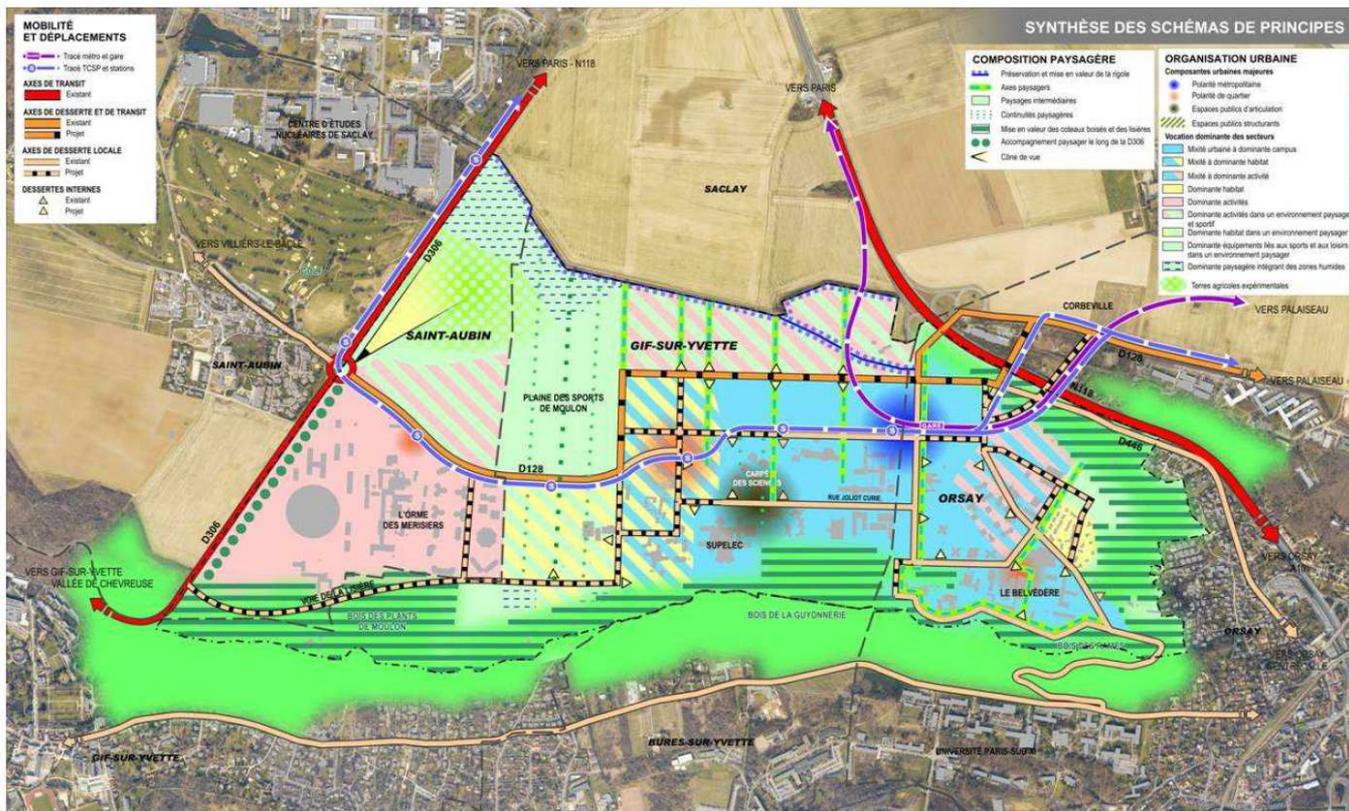
Le schéma de synthèse permet de visualiser l'ensemble des orientations spatialisées figurant dans les schémas de principe thématiques.

### LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE ET OPERATIONNELLE

Sur Saint Aubin, la ZAC de Moulon concerne la partie Est de la RD306, qui est composée de 3 ensembles :

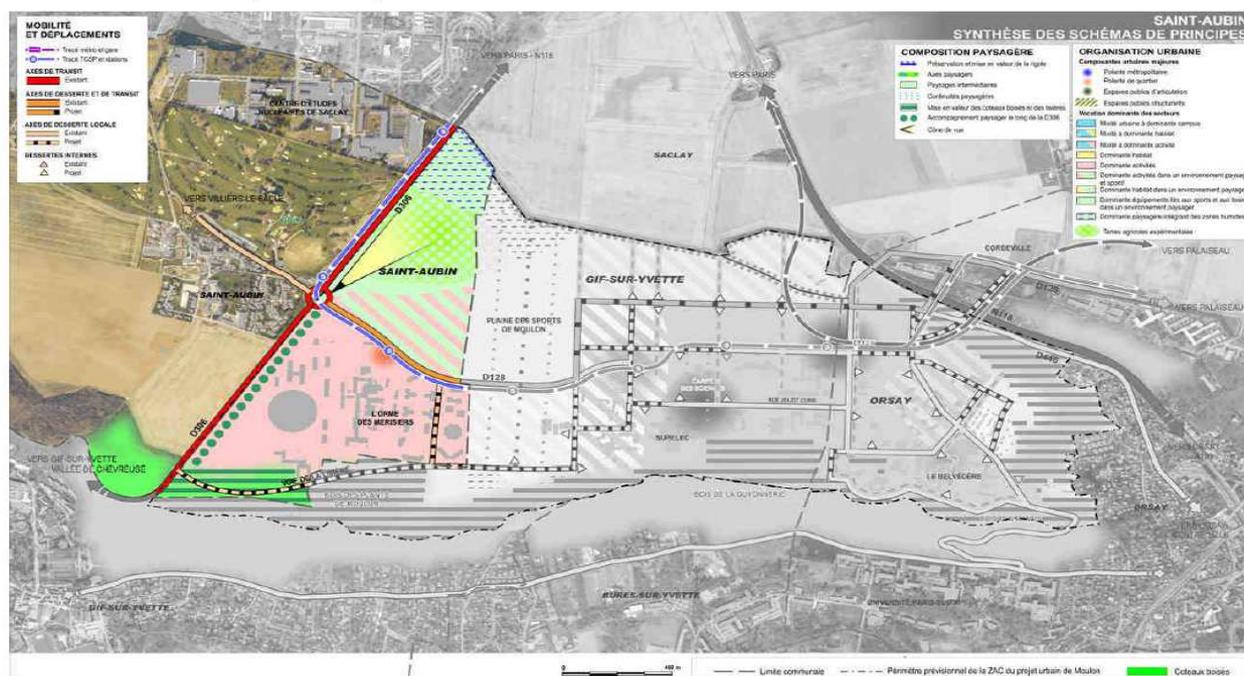
- les zones d'activités au Sud (Synchrotron, l'Ormes des Merisiers, les Algorithmes et parc technologique)
- l'espace à urbaniser au centre, inscrit en zone AU. Cette zone n'est pour l'instant pas urbanisable et devra faire l'objet d'une adaptation du PLU (modification ou mise en compatibilité) pour pouvoir être urbanisé.
- les zones agricoles au Nord.

De plus, les limites communales sud et Nord de la ZAC, sont incluses dans des zones naturelles : préservation des coteaux boisés au Sud, valorisation des espaces humides ou trame verte de la ZAC au Nord.



Les orientations définies à l'échelle du projet d'aménagement de Moulon concernent la commune de Saint-Aubin uniquement sur la partie de son territoire.

Pour une meilleure lisibilité de la partie du territoire communal de Saint-Aubin concernée, le schéma de synthèse des orientations est reproduit ci-après.



# III – LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

## III.1. – Généralités

La délimitation des zonages se compose de zones organisées de la manière suivante :

### ZONES URBA- NISEES

**Zones UC :** Il s'agit de la zone du cœur du village ancien et historique. Elle offre un fort potentiel mutable autour de la ferme de la Commanderie. Aussi elle fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

**Zones UG :** Cette zone englobe des secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat constitués généralement sous forme d'Opérations d'habitat groupé dans le villageau tour du noyau ancien

**Zones UH :** Ces zones correspondent à un secteur dont l'occupation des sols est résidentielle. La zone comporte deux secteurs :

UH : Habitat sur le village

UHa : Secteurs de hameaux du Mesnil Blondel et des Fonds Fanet.

**Zones UL :** Cette zone regroupe les constructions et les secteurs à usage d'équipement public et collectif, à vocation sportive, sociale, culturelle et culturelle, de locaux municipaux et les aménagements de loisirs.

UL : Zones à vocation d'équipements et services d'intérêt collectif dans le village

ULa : zone à vocation d'activités de commerces et services à l'entrée du Golf

**Zones UM :** La zone UM correspond aux espaces urbanisés ou à urbaniser du projet urbain de Moulon, à l'exception du quartier de Joliot-Curie qui est régie par une zone spécifique. Elle a été créée à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Moulon (dont la maîtrise d'ouvrage revient à l'EPAPS), en Septembre 2015. Cette zone est destinée à accueillir des programmes mixtes comprenant notamment des établissements d'enseignement supérieur et de recherche, des constructions à destination d'habitation, au bénéfice des étudiants, des chercheurs, et des familles. Elle accueillera également des équipements, des commerces et des services, ainsi que des activités économiques.

Elle est décomposée en 2 secteurs UM1 à UM2, correspondant à des variations de la hauteur des constructions à l'intérieur de la zone UM.

Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement particulières, document avec lesquelles tout projet d'aménagement et de construction doit être compatible. Ces orientations figurent dans le document n°3 du PLU (Saint-Aubin).

**Zones UR :** La zone UR concerne le hameau de la Fontaine Billehou.

**Zones UX :** il s'agit des zones d'activités économiques concernant notamment le CEA et les activités associées.

### ZONES A UR- BANISER

**Zones AU** Zone à urbaniser à long terme. Secteur inscrit dans la ZAC de Moulon.

### ZONES NA- TURELLES

**La zone N** correspond aux ensembles boisés et paysagers de la commune et non constructibles, qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leur site et de leur intérêt esthétique et écologique.

Ng : zones aménageables associées aux activités du golf

Ng\* : zone associée au golf, pouvant accueillir des constructions ou extensions de l'existant.

**La zone NE** zone assure une transition entre les espaces urbanisés, ou destinés à l'être, et les terres agricoles. Elle

concerne :

- les abords de la rigole de Corbeville au Nord de la ZAC de Moulon
- les zones naturelles à l'ouest du golf

Elle a vocation à accueillir des aménagements et infrastructures, notamment liés à la gestion de l'eau pluviale.

**ZONES AGRICOLLES**

**La zone A** est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.



## III.2. – Evolutions générales des zonages

L'évolution des zonages sont dictées par plusieurs objectifs :

### 1. Simplification générale du zonage avec une réduction du nombre de zones différentes

En effet, un certain nombre de zones se différençaient par des règles de densité différentes du fait de l'existence des COS (coefficients d'occupation des sols). Ceux-ci ont été abrogés par la loi ALUR et la différence certaines zones n'est donc plus justifiée au regard de cette disposition.

De plus, une volonté d'homogénéisation des tissus urbains bâtis est effectuée dans le but de favoriser des évolutions au sein des zones bâties dans le respect du SDRIF

### 2. Prise en compte et adaptations des contraintes et protections

### 3. Intégration des dispositions de la ZAC de Moulon (zones AU, A, NE, UM1 et UM2)

L'évolution des zonages est la suivante :

<b>DU PLU actuel</b>	
<b>UC</b>	Centre du village à fort potentiel mutable
<b>UD</b>	Les fermes du village (ferme de la Commanderie et le cercle équestre)
<b>UG</b>	Opération d'ensemble d'habitat individuel groupé dans le village
<b>UGa</b>	Opération d'ensemble d'habitat groupé dans la ZAC du Champ Héron
<b>UH</b>	Secteurs d'habitat individuel groupé (village)
<b>UH<sub>a</sub></b>	Le mesnil Blondel
<b>UH<sub>b</sub></b>	Les fonds Fanet
<b>UL</b>	Zone à vocation d'équipements
<b>UL<sub>a</sub></b>	Partie constructible du Golf
<b>UM1 et 2</b>	Zone d'activités (parc d'activités des Algorithmes)
<b>UX</b>	Zone d'activités (scientifiques, de haute technologie et de recherche) = CEA
<b>UR</b>	Fond Guérin et de la Fontaine Billehou

<b>... au projet de PLU</b>	
<b>UC</b>	Centre historique du village à fort potentiel mutable
<i>Supprimée et intégrée en UC</i>	
<b>UG</b>	Habitat individuel groupé dans le village
<i>Supprimée et intégrée en UG</i>	
<b>UH</b>	Habitat individuel groupé (en périphérie du village)
<b>UH<sub>a</sub></b>	Hameaux
<i>Supprimée et intégrée en UH<sub>a</sub></i>	
<b>UL</b>	Zone d'équipements publics
<b>UL<sub>a</sub></b>	Zone à vocation commerciale
<b>UM1 et 2</b>	Zone d'activités
<b>UX</b>	Zone d'activités (scientifiques, de haute technologie et de recherche) = CEA site de Saclay
<b>UR</b>	la Fontaine Billehou

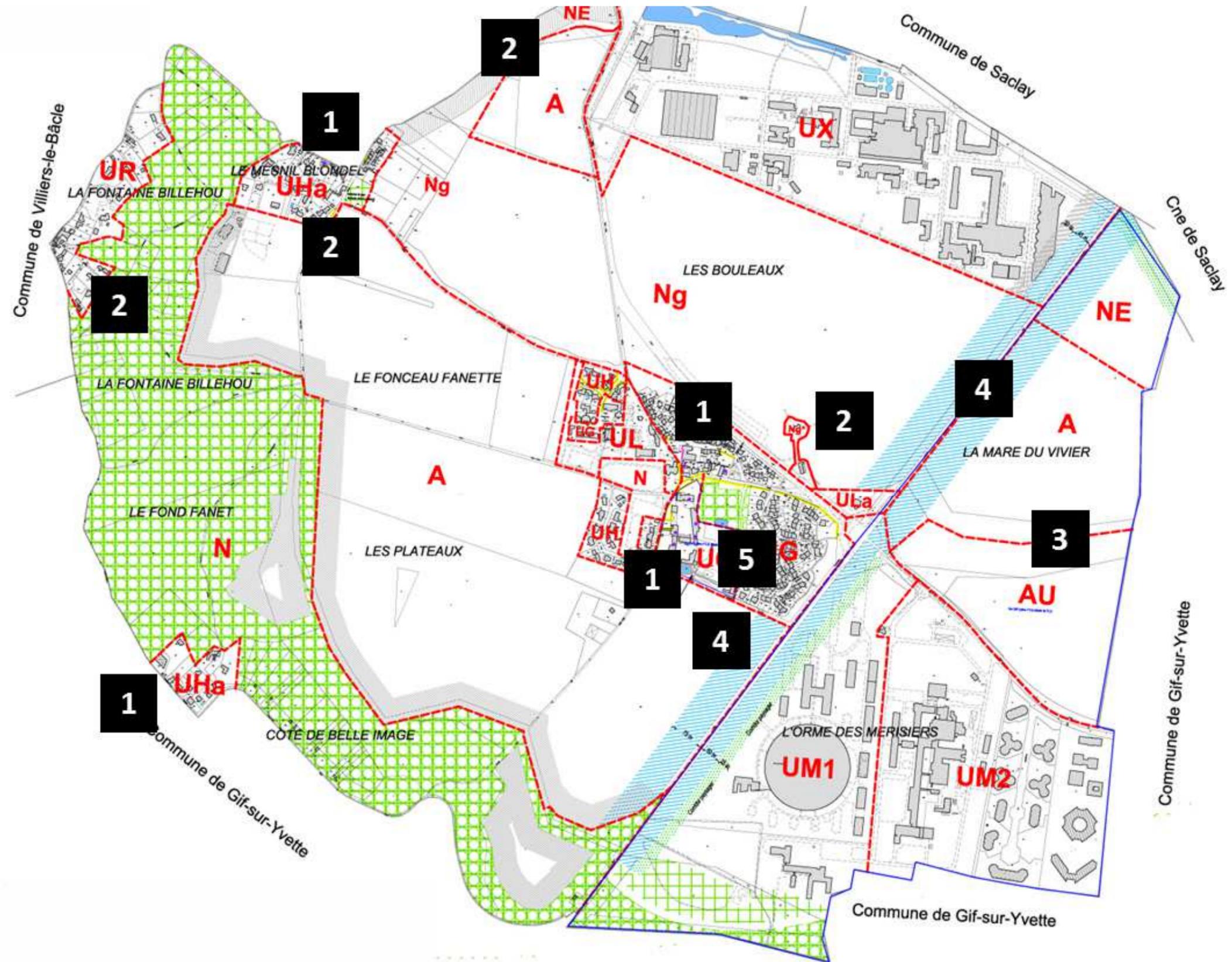
<b>AU</b>	Zone à urbaniser à long terme (ZAC de Moulon)
-----------	---

<b>AU</b>	Zone à urbaniser à long terme (ZAC de Moulon)
-----------	---

<b>A</b>	Zone agricole
<b>N</b>	Zone naturelle et boisée
<b>NE</b>	Espaces naturels (ZAC Moulon)
<b>Ng</b>	Zone naturelle du golf

<b>A</b>	Zone agricole
<b>N</b>	Zone naturelle boisée
<b>NE</b>	Espaces naturels (ZAC Moulon) et partie Nord- Ouest entre le CEA et limite de la commune de Villiers Le Bâcle
<b>Ng</b>	Zone naturelle du golf

- 1** Simplification générale du zonage avec une réduction du nombre de zones différentes
- 2** Prise en compte et adaptations des contraintes et protections
- 3** Intégration des dispositions de la ZAC de Moulon (zones AU, A, NE, UM1 et UM2)
- 4** Actualisation des emplacements réservés
- 5** Actualisation des éléments de patrimoine protégés (L151.19 du CU)

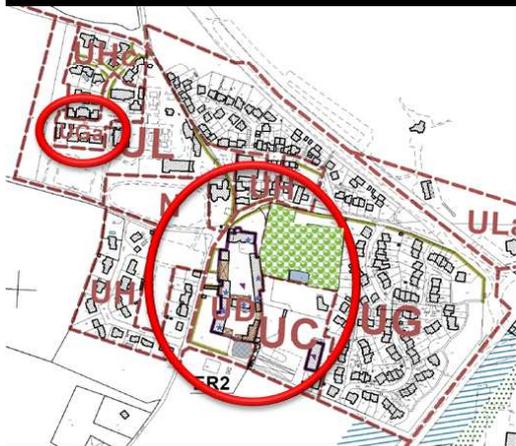


### III.3. – Evolutions détaillées par zones

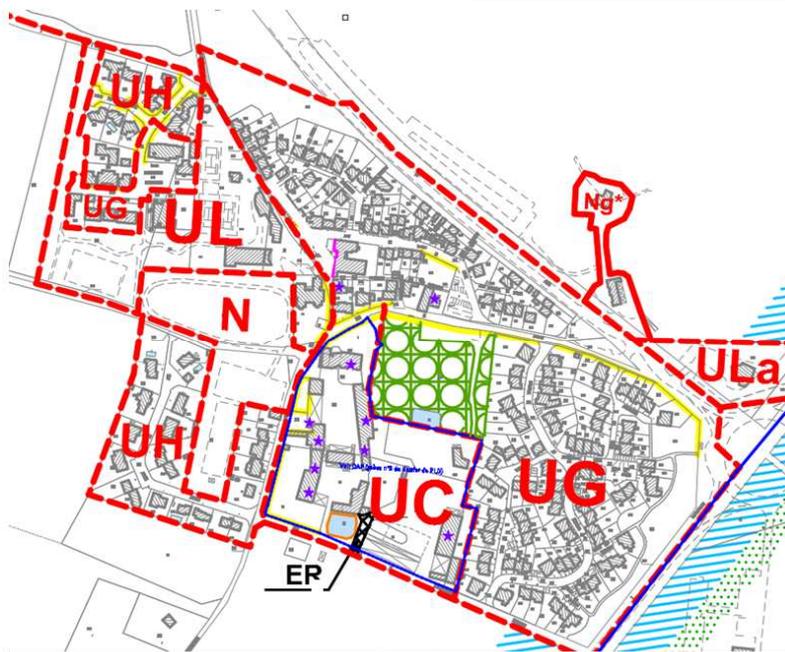
#### SUR LE VILLAGE

- Suppression du secteur UGa du Champ du Héron => intégration en UG village
- Réunion des zones UC et UD sur le cœur du village (site de la Commanderie)

Zonage du PLU actuel



Zonage du PLU révisé en 2017

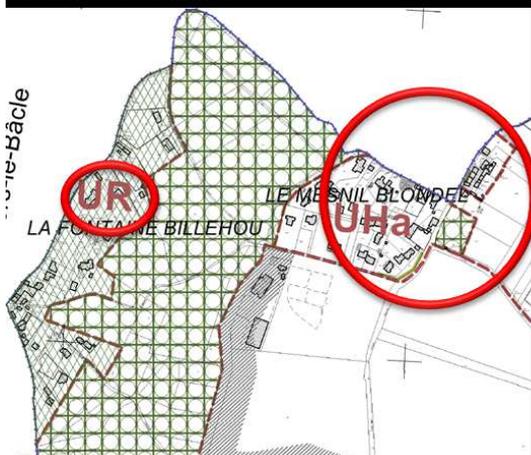


#### SUR LES HAMEAUX

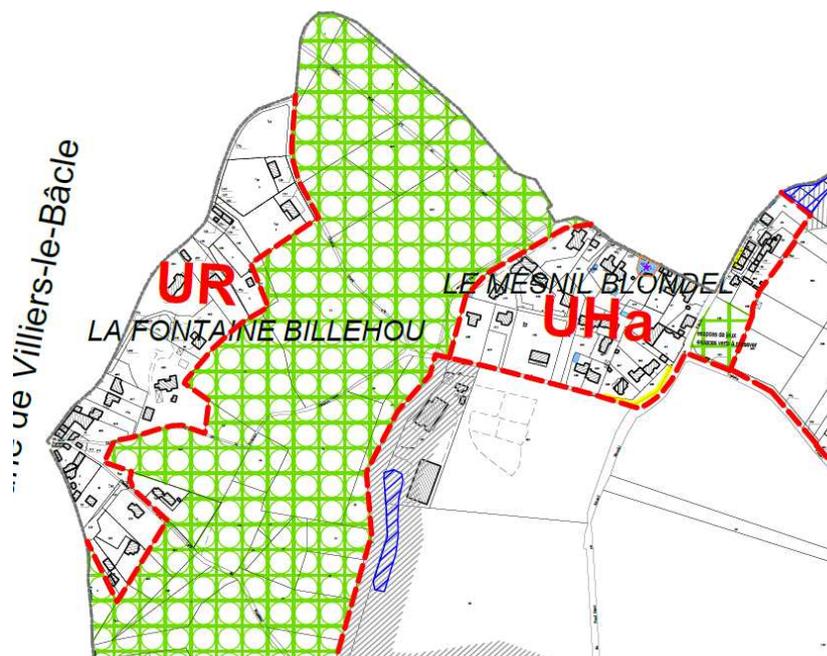
- Homogénéisation des zonages existants

Hameaux	Zones PLU 2013	Zones proposées
Mesnil Blondel	UHa	UHa
Fontaine Billehou	UR	

Zonage du PLU actuel

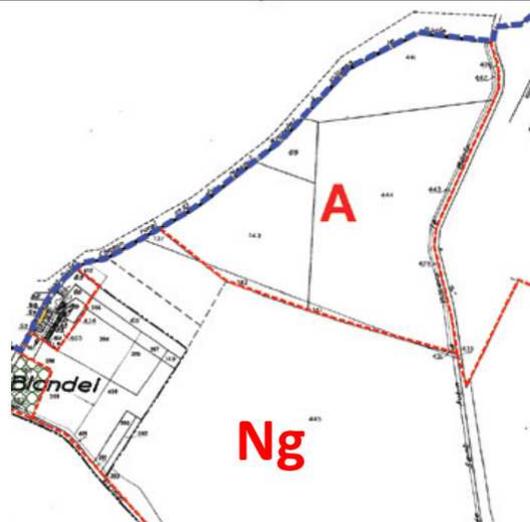


Zonage du PLU révisé en 2017



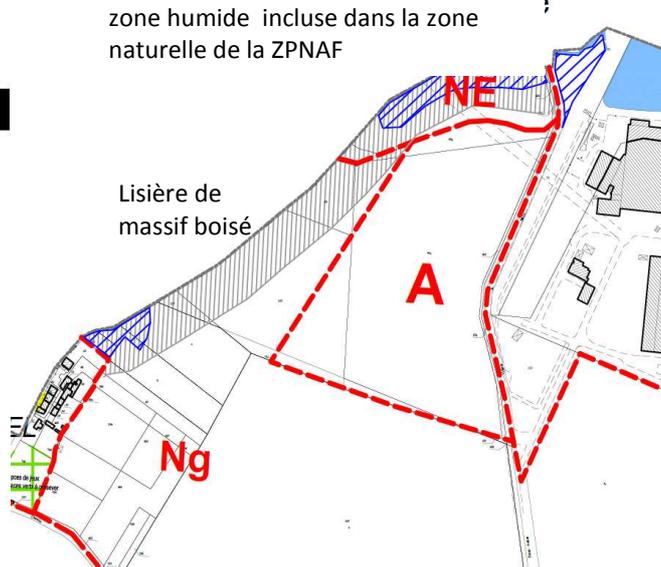
**LA PRISE EN COMPTE DE LA ZPNAF**  
(adoptée par décret en 2013)

Zonage du PLU actuel



Zonage du PLU révisé en 2017

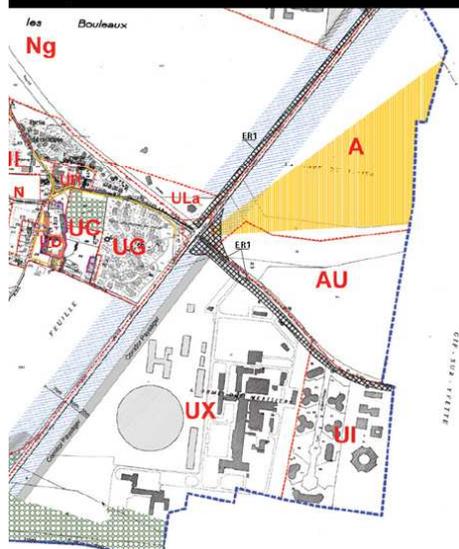
zone humide incluse dans la zone naturelle de la ZPNAF



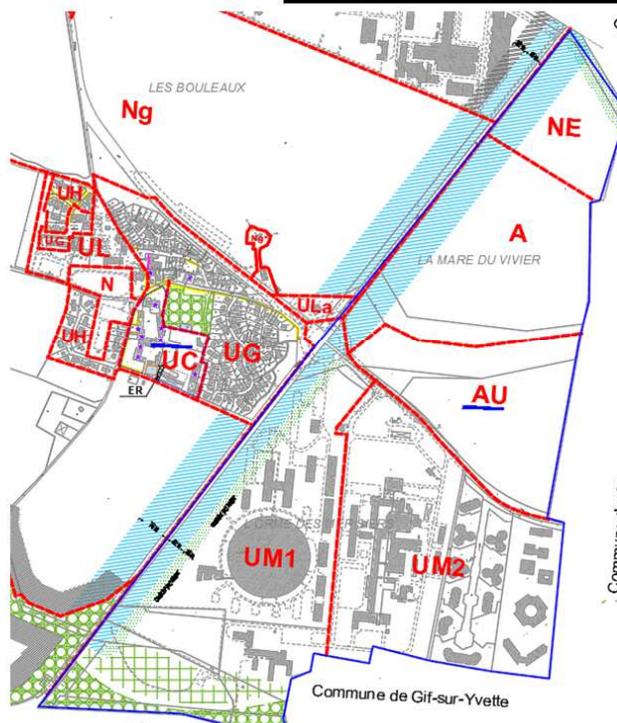
**LA ZAC DE MOULON**

- Pour intégrer les décisions préfectorales (Mise en compatibilité du PLU 2015)

Zonage du PLU avant la ZAC de Moulon



Zonage du PLU révisé en 2017



### III.4. – Bilan de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers

Au vu des évolutions présentées dans les pages précédentes, le calcul des différentes surfaces de zonages permet d'évaluer les évolutions pérennes ou non qui sont affichées dans le document d'urbanisme sur le devenir du territoire : la réduction ou l'extension des zonages à vocation agricole, naturelle ou des protections d'espaces boisés, fait ressortir les grandes tendances de préservation ou de consommation de ces espaces. Pour rappel, ces zonages ont été déterminés à partir des surfaces effectives à vocation agricole, naturelle ou boisée.

De cette analyse, il se dégage :

- un maintien de l'ensemble des surfaces agricoles et naturelles
- Une augmentation significative des zones agricoles, du fait de la prise en compte de la ZPNAF
- Une maîtrise des autres zones urbaines sur le Village et les zones d'activités connexes en réduisant les possibilités d'urbanisation par rapport au PLU de 2007.

#### EVOLUTION PLU avant révision / Projet de PLU révisé en 2017

PLU avant révision (2007)			Projet de PLU révision en 2017		
<b>Les zones urbaines</b>					
			UC	2,84	
			UG	11,48	
			UH	6,41	
			UL	3,18	
			UM	53,38	
			UR	4,06	
			UX	36,01	
<b>Total des zones urbaines</b>		<b>119.2 ha (soit env.33,1%)</b>	<b>Total des zones urbaines</b>		<b>117,36 (soit env.32,6 %)</b>
<b>ZONES A URBANISER</b>					
AU	12,16		AU	12,16	
<b>Total des zones à urbaniser</b>		<b>12,16 ha (soit env.3,4%)</b>	<b>12,16 ha (soit env. 3.4%)</b>		
<b>Les zones naturelles et agricoles</b>					
A	129,1		A	102,98	
N	99,54		N, Ng, N*g NE	127,50	
<b>Total des zones naturelles et agricoles</b>		<b>228.64 ha (soit env.63,5%)</b>	<b>230,48 ha (soit env. 64%)</b>		
<b>Total</b>	<b>360 ha</b>	<b>100 %</b>		<b>360 ha</b>	<b>100%</b>

# IV – EXPLICATIONS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL

## IV.1. – Généralités communes à toutes les zones

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont justifiées par des principes communs ou cohérents sur l'ensemble des zones. Ils trouvent leur explication dans une vision globale appliquée à l'ensemble du territoire communal. Les évolutions générales et communes à plusieurs zones, par rapport au PLU opposable, sont signalés dans les encarts grisés.

### DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée du règlement et différentes législations qui s'appliquent et complètent les règlements de zones.

Dans le cadre de la révision du PLU, ces dispositions sont maintenues ou actualisées (voies bruyantes, références juridiques et articles des codes de l'urbanisme et de l'environnement, secteurs à risques, lexique, prise en compte des lois GRENELLE et ALUR, etc.)

De plus certaines dispositions ont été ajoutées. Elles concernent :

- La reconstruction à l'identique des bâtiments, venant préciser les dispositions de l'article L111.15 du Code de l'urbanisme ;
- les dispositions relatives aux clôtures, permis de démolir, déclarations préalables sur les divisions foncières,
- et les autres rappels généraux sur la prise en compte des contraintes, nuisances et risques pour renforcer l'information des pétitionnaires.

### ARTICLES 1 ET 2 - LES INTERDICTIONS ET AUTORISATIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement de PLU (articles 1 et 2) précise **les interdictions** d'occuper le sol et mentionne **uniquement les autorisations soumises à des conditions particulières**.

Leur rédaction est fondée sur 9 catégories d'affectations des sols énoncées au Code de l'Urbanisme :

- L'habitat,
- les bureaux et services,
- les activités commerciales,
- les activités artisanales,
- les activités hôtelières,
- l'industrie,
- les entrepôts,
- les activités agricoles et/ou forestières,

- les équipements publics ou nécessaires à un service collectif.

● autorisé		☆ autorisé sous conditions particulières					interdits	
Habitat	Bureaux services	Commerce	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôt	Equipement	Agricole Forestier

### Les zones urbaines

UC	●	●	●	●	●		●	●
UG	●	☆	☆	☆	☆		●	
UH	●	●	●	●	●		●	●
UL	☆si lié à l'act	●	☆si en ULa				☆si lié à l'act	
UM	☆si lié à l'act	●	●	●		●	☆si lié à l'act	●
UX	☆si lié à l'act	●	●	●	☆si lié à l'act	☆si lié à l'act	☆si lié à l'act	●
UR	☆si abris de jardin, amngnt existant et extension						●	

### Les zones à urbaniser

AU								
----	--	--	--	--	--	--	--	--

### Les zones naturelles et agricoles

A								● agricole
N							☆si lié à l'act en Ng	●

#### Autres occupations diverses du sol réglementées (interdites ou restreintes) :

- Dépôts à l'air libre (UC, UG, UH, UL, ULa)
- Affouillements et exhaussements non liés aux travaux de constructions (UC, UG, UH)
- Carrières et décharges, (UC, UG, UH, UL et ULa, UM, UX)
- Aménagement de terrains de camping et de caravanning et stationnement de caravanes (toutes zones)

#### Conditions particulières diverses à prévoir :

	ZPNAF	Site inscrit	Zones de bruit	Lisières massifs boisés	Aléas Argiles	Canalisation de gaz	Zones humides
UC		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		
UG		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
UH		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		
UL		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
UM			<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>		
UX					<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
UR		<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>		
AU		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
A	<input checked="" type="checkbox"/>						
N	<input checked="" type="checkbox"/>						

## ARTICLES 3 ET 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES ET RESEAUX

### Par les voies et accès

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble des zones.

Les règles visent deux éléments essentiels à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès et largeurs de voies soient étudiés en fonction de l'importance du projet et du nombre de logements ou d'activités desservis dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

### Par les réseaux

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il précise les modalités de raccordement.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques, sauf pour les zones d'assainissement autonome (non collectif).

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques et pour les établissements industriels ou artisanaux, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, toute construction ou aménagement doit intégrer, dès sa conception, des dispositions techniques permettant la retenue et l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle, avec des dispositifs adaptés aux volumes d'eaux recueillis et permettant leur traitement (noue, mare, puisard, etc.).

La capacité de rétention et d'infiltration de ces dispositifs sera calculée sur la base d'une pluie de 50mm - retour 20 ans en fonction de la surface imperméabilisée par le projet. Une étude de sols sera demandée pour les dimensionnements. Un débit de fuite maximal de 1,2 l/s/ha sera toléré en cas de besoin.

Les eaux collectées pourront notamment être utilisées pour des usages divers sur la parcelle. Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire.

Enfin, il réglemente également les réseaux divers (télécommunications, électricité, gaz, etc.) qui doivent être installés en souterrain.

### Evolutions du PLU

Cet article connaît peu d'évolutions. Quelques reprises de rédaction et de formes visent à clarifier et faciliter son application. Les règles sont quasi-identiques

Les orientations d'aménagement viennent compléter ces dispositions sur les zones concernées en UC.

Cet article connaît des évolutions formelles de rédaction.

Il renforce les dispositions et obligations en termes de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Il peut renvoyer aux règlements d'assainissement applicables.

## ARTICLE 5 - LES TAILLES MINIMALES DE PARCELLES CONSTRUCTIBLES

Elles n'étaient pas réglementées dans le PLU de 2007.  
Cet article étant abrogé par la loi ALUR

### Evolutions du PLU

Pas de changements

## ARTICLES 6 : LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit d'un article obligatoire. Le PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes, et permettre son évolution.

Le règlement de la zone UC permettent de s'implanter à l'alignement ou en retrait. Toutefois, en UC sur le site de projet de la Commanderie, les constructions devront être implantées en recul de 5 m des voies existantes ou à créer.

### Evolutions du PLU

Ces articles ont été reformulés et adaptés pour présenter clairement :

- la règle générale
- des dispositions particulières sur certains cas

## Plan Local d'Urbanisme

### Rapport de présentation

Dans les autres zones du cœur de village, le règlement permet de s'implanter à l'alignement ou en retrait.

En revanche, dans les autres zones (hameaux, zones d'activités, zones naturelles et agricoles), les constructions seront implantées en retrait.

Les règles sont adaptées pour respecter et s'inscrire dans la trame urbaine existante ou l'environnement, privilégiant des reculs plus ou moins importants de la voie.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, pour les annexes, ou terrains bordés de plusieurs voies et autres cas spécifiques selon les zones.

Des évolutions ont été apportées selon les zones pour se conformer aux formes urbaines existantes ou à privilégier et laisser des possibilités d'évolutions du bâti existant.

## ARTICLES 7 : LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

**Comme l'article 6, il s'agit d'un article obligatoire.** Il s'agit de prendre en compte les formes urbaines existantes et de favoriser des modes d'implantations respectueux des caractéristiques de la trame urbaine, tout en permettant une certaine densification dans les sites appropriés (extensions, aménagement de constructions existantes dans le village et plus limitées sur les hameaux).

Dans les zones urbaines en général, la règle générale consiste à s'implanter en retrait ou en limites séparatives.

Chaque article comporte un certain nombre de dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposés, pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, des annexes, des bâtiments remarquables, etc.

### Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées selon les zones pour se conformer aux formes urbaines existantes ou à privilégier et laisser des possibilités d'évolutions du bâti existant.

Les dispositions particulières différentes de la règle générale ont été ajoutées et complétées sur l'ensemble des zones

## ARTICLES 8 : LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions entre elles sur un même terrain.

Les dispositions réglementaires prévues à l'article 8 visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclaircissement pour les bâtiments.

Les règles de recul s'apprécient différemment selon les formes urbaines souhaitées. Ainsi, il n'est pas réglementé en UG (tissu déjà bien constitué dans le village avec des possibilités de constructions à ne pas trop limiter), en UR (où les terrains sont relativement grands mais les possibilités de constructions réduites à des extensions)

Dans toutes les autres zones, une distance minimale est requise, plus ou moins variable selon les zones.

Chaque article comporte des dispositions particulières pour tenir compte notamment des extensions de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, etc..

### Evolutions du PLU

Peu d'évolutions de la règle  
Reformulation pour bonne compréhension des pétitionnaires

## ARTICLES 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot.

Elle est réglementée dans l'ensemble des zones pouvant accueillir des constructions. Elle concerne d'une part la globalité des constructions et d'autre part la part de constructions annexes (non dédiées à l'usage principal).

Des dispositions spécifiques sont prévues pour des extensions de constructions existantes

### Evolutions du PLU

Certaines évolutions ont été apportées pour intégrer certaines évolutions du contexte juridique (suppression des tailles minimales de parcelles constructibles, suppression des COS ) et prendre en compte la volonté d'une densifica-

dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait imposées, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public.

tion tout en maintenant des espaces verts et perméables (voir article 13).

Les évolutions sont répertoriées un peu plus loin.

## ARTICLES 10 – LES HAUTEURS DE BATI

La hauteur des constructions constitue également un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. D'une manière générale, il est souhaité de préserver un « vélum » de 10m sur l'ensemble de la zone urbaine à l'exception des zones spécifiques (UM, UX) et des zones où elle peut atteindre 13m (UC – cœur ancien du village)  
En outre, dans ce secteur UC, l'OAP vise à assurer une transition avec les zones pavillonnaires alentours et limite à 10 m les constructions en limites de zone UC.

Enfin, des dispositions particulières sont prévues et détaillées dans les zones urbaines pour les annexes.

### **Evolutions du PLU**

Ces règles connaissent peu d'évolutions générales.

Les évolutions particulières à chaque zone sont énoncées dans la suite du document (cf petit tableau des évolutions réglementaires sur COS, CES, hauteurs, etc.)

## ARTICLES 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Préserver l'identité et renforcer l'harmonie urbaine du bourg constitue un axe du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones urbaines du PLU sont prévues. Elles concernent notamment les toitures, les façades, les clôtures, etc.

Dans le cadre de la révision, elles ont fait l'objet d'une harmonisation entre les différentes zones.

Et quelques précisions ont été apportées pour assurer une bonne intégration des constructions ou travaux d'aménagement (ouvertures, aménagement de combles, pose de châssis de toit, panneaux solaires, etc.)

Les règles prévoient une certaine diversité des formes urbaines (toits à pentes, matériaux traditionnels ou plus modernes, etc.).

Des dispositions en faveur de Développement Durable dans la construction pourront être autorisées si elles respectent l'harmonie des paysages et de l'environnement urbain.

Sur les clôtures, s'agissant d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans les ambiances urbaines, les règles ont été adaptées en vue de limiter les hauteurs de clôtures, de prévoir les aspects autorisés ou interdits, en jouant sur le caractère minéral ou végétal (haies) selon les secteurs de la commune.

### **Evolutions du PLU**

Les règles sont généralement adaptées sur les thèmes des matériaux réglementés, pour tenir compte de l'évolution de la législation et de la réforme des autorisations d'urbanisme.

## ARTICLES 12 - LES REGLES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de

### **Evolutions du PLU**

Ajustement des normes aux besoins des constructions selon leurs affectations.

stationnement par catégorie de construction.

Toutefois, les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

En matière d'équipements, les besoins sont plus difficiles à généraliser et seront identifiés en fonction des besoins de la construction. Il sera alors exigé au moment du dépôt du permis une note explicative sur le stationnement justifiant des réalisations au regard de l'importance, de la fréquentation et de la destination des constructions.

Enfin, des normes pour le stationnement des deux-roues, figurent dans toutes les zones urbaines et à urbaniser conformément aux prescriptions du PDUIF.

Par ailleurs, un paragraphe sur les modalités d'application des calculs a été adapté afin de faciliter l'application de la réalisation de stationnements.

## ARTICLES 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les zones urbaines, les dispositions de l'article 13 visent trois objectifs complémentaires :

- Le premier a pour but de maintenir les espaces verts et les plantations dans le tissu urbain. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts.
- Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre ou peu imperméables qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer à la gestion des eaux pluviales à la parcelle quand les sols le permettent. D'autre part, des obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.
- le troisième vise l'intégration des aires de stationnement ou autres aménagements d'espaces libres et le respect des plantations existantes

Ainsi, dans toutes les zones, un coefficient minimal de terrains libres ou d'espaces végétalisés est imposé.

Les espaces végétalisés englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure (construction)

Leur prise en compte dans les ratios de surface exigés aux articles 13 dépend de leur capacité à infiltrer l'eau de surface sur place et/ou à créer des espaces verts ou végétalisés au sein des opérations. Ainsi, le calcul des surfaces dites végétalisées est pondéré par des coefficients différents selon les types d'espaces et de traitements afin de favoriser l'emploi de matériaux perméables et de plantations. S'appliquent donc :

- Un coefficient de 1 pour :
  - Les espaces plantés en pleine terre,
  - Les aires de jeux non imperméabilisées
- Un coefficient de 0,5 pour :
  - Les espaces végétalisés sur dalle avec couverture de terre végétale,
  - Les toitures végétalisées
  - les cheminements piétonniers, les rampes et les espaces de stationnement, traités en surfaces perméables.
  - Les terrasses ou allées d'accès aux bâtiments ou lieux de stationnements traités en surfaces perméables (graviers, espaces dallés non jointoyés, ever-green, etc.)

### **Evolutions du PLU**

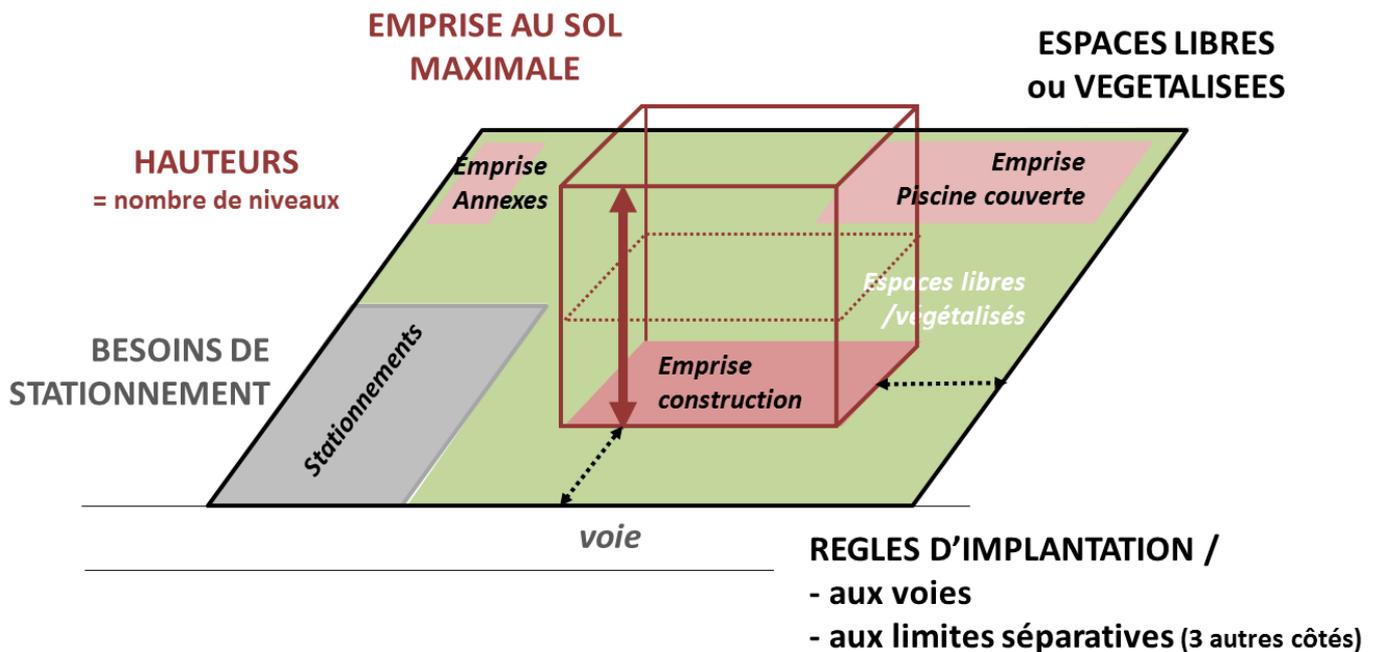
Cet article a été complété pour intégrer :

- Incitations en faveur du développement durable en imposant des surfaces d'espaces végétalisés pondérés dans le calcul du ratio minimal, selon leur nature et leur pouvoir infiltrant (cf lexique du règlement).
- aménagements et traitements des espaces libres et respect de plantations existantes.

## ARTICLES 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions de l'article 14 visaient à encadrer les droits à construire. Ils permettaient une urbanisation endogène avec des valeurs compatibles avec les densités de logements à l'hectare existante et offraient un gradient dégressif dans la trame urbaine du bourg à partir des zones centrales les plus denses vers les zones périphériques plus diffuses. Ils n'étaient pas réglementés dans les zones naturelles et agricoles, conformément au Code de l'Urbanisme.

La loi ALUR a supprimé l'application de ces COS à partir du 26 mars 2014. Les densités de constructions sont alors régies par les d'autres articles résumés dans le schéma suivant :



### D'UNE MANIERE GENERALE :

La nouvelle réglementation de la constructibilité des terrains vise donc à organiser la combinaison de ces règles. Et, les dispositions suivantes ont été adaptées afin d'assurer la diversité et le respect des caractéristiques des ensembles urbains de Saint Aubin :

- articles 9 - emprises au sol
- articles 13 - espaces libres et plantations

### PLUS LOCALEMENT,

Des secteurs « sensibles », peu adaptés à recevoir une importante densification ont été identifiés et examinés plus finement afin de cadrer l'organisation de l'urbanisation potentielle de manière à prendre en compte cette « sensibilité » :

- Secteurs paysagers (lisières de bois, coteaux à forts impacts paysagers ou de risques de ruissellement, secteurs très arborés ou boisés non concernés par des EBC, etc.)
- Secteurs identifiés dans le PADD pour la traduction (valorisation / respect) des trames vertes et bleues (abords de la RD306 sur le site du Synchrotron par exemple).

ZONES		ARTICLES SUPPRIMÉS			ARTICLES MAINTENUS		
		RAPPELS DE LA RÉGLEMENTATION AVANT LA LOI ALUR			PROPOSITION PLU REVISE		
		COS	Emprise au sol maxi	Esp. végétalisés	Emprise au sol	Espaces libres	Esp. végétalisés
UC	Cœur de Village	/	35% ou selon emprises constructibles	50% des espaces libres	35%	40%	25% de la parcelle
UG	Habitat individuel groupé dans le village	0,35	50%	50% des espaces libres	50%	45%	25% de la parcelle
UH	Habitat individuel divers	0,35	35%	50% des espaces libres	35%	50%	25% de la parcelle
Uha Uha Uha	Hameaux Mesnil Blondel Fonds Fanet	0,30 0,25	30% 25%		15% + extension de l'existant à 15m <sup>2</sup> maximum	70%	35% de la parcelle
UR	Fontaine Billehou	Extensions limitées	35%	50% des espaces libres	Extensions 15% limitées uniquement	60%	35%
UL	Zones d'équipements	0,65	/	/	65%	20%	/
UM/ UX	Secteurs d'activités	0,50	40%	20% des espaces libres	40 à 50%	20%	/

Dans les hameaux, l'objectif est de maîtriser les constructions nouvelles en raison :

- du caractère paysager et boisé important, qu'il convient de préserver
- de l'éloignement relatif au bourg et aux équipements communaux (écoles, aires de sports, etc.)

C'est pourquoi, des limites basses de constructibilité sont fixées et maintenues. Ainsi, dans les zones UH, UHa et UR, les fortes restrictions existant dans le PLU précédent sont maintenues. Les pourcentages d'emprise au sol (25 à 35%) n'étaient pas compatibles avec ces restrictions et ont donc été corrigés à 15%.

## ARTICLES 15 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Introduits par la loi Grenelle 2 de l'Environnement, les dispositions de l'article 15 visent à favoriser et encadrer la réalisation de constructions ou aménagements plus environnementaux. Il est précisé que les obligations en matière de réglementation et de performances thermiques. Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'ensemble des constructions nouvelles doivent respecter la RT2012 et respecter les normes thermiques « Bâtiments basse consommation ». Il s'agit d'un grand pas dans la réduction des consommations énergétiques et l'utilisation des énergies renouvelables puisque cette norme impose entre autres de respecter de consommations variant entre 50 et 65 Kwh/m<sup>2</sup>/an selon les situations, alors que la plupart des constructions de logements réalisées dans les années 90 et 2000 sont sur des bases avoisinants les 100 Kwh/m<sup>2</sup>/an.

## ARTICLES 16 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE DESSERTE PAR DES INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES ET NUMÉRIQUES

Egalement introduits par la loi Grenelle 2 de l'environnement, les dispositions de l'article 16 réglementent la desserte et l'équipement en réseaux numériques et de communications électroniques.

Conformément au PADD, il s'agit de favoriser le développement du haut débit sur le territoire, notamment pour le développement économique et l'accès aux différents services à la population.

Il n'est pas précisé de dispositions particulières dans le PLU de Saint Aubin sur ces aspects.

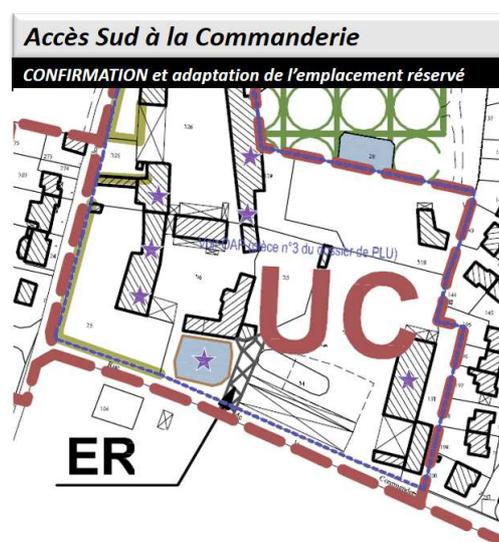
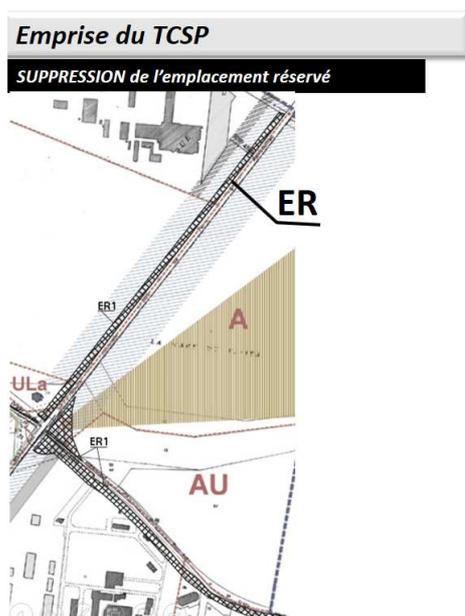
## IV.2. – Les emplacements réservés

Sur le territoire de Saint Aubin, le PLU approuvé en 2007 puis adapté en 2013 et 2015 prévoyait 2 emplacements réservés. Ceux-ci ont été actualisés en fonction des besoins et travaux réalisés :

Emplacements réservés				
	Objet	Bénéficiaires	Surfaces approximatives	Références cadastrales
ER1	Aménagement d'un accès	Commune	Environ 60 m <sup>2</sup>	C 33
ER2	Aménagement du TCSP	STIF	Environ 1 320 m <sup>2</sup>	B74

L'ER 1 a été modifié pour être adapté à la création d'un accès cohérent dans l'OAP de la Commanderie.

L'ER 2 a été quasiment supprimé (reste 1 seule parcelle en cours de négociation à hauteur du secteur des Algorithmes) à la demande du STIF. En effet, les acquisitions ont été réalisées pour l'aménagement du site propre pour les transports en commun, une grande partie des travaux sont même achevés depuis fin 2016.



## IV.3. – Les espaces boisés classés et lisières de massifs forestiers

Entre le PLU de 2007 et le PLU révisé, les Espaces Boisés Classés ont très peu été modifiés. On les retrouve principalement sur les coteaux boisés et dans le cœur de village. Les évolutions sont liées à des adaptations aux contours des boisements existants.

Par ailleurs, les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha ont été complétées notamment en limite de Villiers le Bâcle. Ces massifs forestiers sont protégés par le Schéma Directeur d'Ile-de-France. Leurs périmètres sont inconstructibles et permettent de préserver leur vocation d'espaces naturels boisés.

Leurs lisières sont régies par une règle d'inconstructibilité sur une bande de 50 mètres de large : cette règle s'applique *stricto sensu* à tous les espaces en dehors des sites urbains constitués, espaces agricoles et paysagers, et est adaptée mais toujours appliquée dès lors qu'on

se trouve en contact d'une frange urbaine constituée. Elle permet de préserver les franges de ces massifs boisés d'une urbanisation non maîtrisée.

## IV.4. – La prise en compte des contraintes, risques et nuisances

### LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Le territoire est peu concerné par les risques naturels comme cela a été énoncé dans l'état initial de l'environnement. Toutefois, le PLU prend en compte et renforce l'information des pétitionnaires sur les risques liés :

- aux aléas gonflement -retrait des argiles, dans le règlement.

### LES NUISANCES SONORES ET ZONES DE BRUIT LIEES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

Conformément aux dispositions de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996, relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur, et en application de l'arrêté préfectoral n°2003-109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national et à l'arrêté préfectoral n°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental, certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique.

Des bandes de largeurs différentes affectent les abords de ces voies pour lesquelles des dispositifs particuliers de lutte contre le bruit seront demandé lors du dépôt de permis de construire. (cf. III.12 du présent chapitre).

Les zones de bruit sont reportées sur le plan des annexes dans le présent dossier de PLU.

Sont concernées :

Voie concernée	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RD128	100 m (voie de catégorie 3 en tissu ouvert)
RD306	100 m (voie de catégorie 3 en tissu ouvert)

Textes de référence : arrêté préfectoral DDE-SEPT n°085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans différentes communes du département de l'Essonne et aux modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour les constructions des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures du réseau routier départemental définis à l'article 3 de l'arrêté préfectoral DDE-SEPT n°085 du 28 février 2005 sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Toutefois, les changements très récents des 2 voies concernées (aménagement du TCSP et modification du tracé de la RD128) devraient entraîner des adaptations sur les zones de bruit concernées. L'arrêté préfectoral est en attente au moment de l'arrêt du projet de PLU.

### LES POLLUTIONS DIVERSES

La RD306 et, donc, la commune de Saint Aubin sont intégrées au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport des matières dangereuses (TMD) par voie routière mais aussi par canalisation (transport de Gaz) le long de la limite communale avec Gif Sur Yvette.

Aucun accident significatif ne s'est produit sur ce dernier.

Par ailleurs, des canalisations de gaz et lignes haute tension traversent le territoire et sont à prendre en compte dans le projet urbain de la commune (limitation des constructions dans leur environnement immédiat)

## LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le site du CEA de Saclay comprend 9 installations nucléaires de base (INB) dont 6 encore en activité.

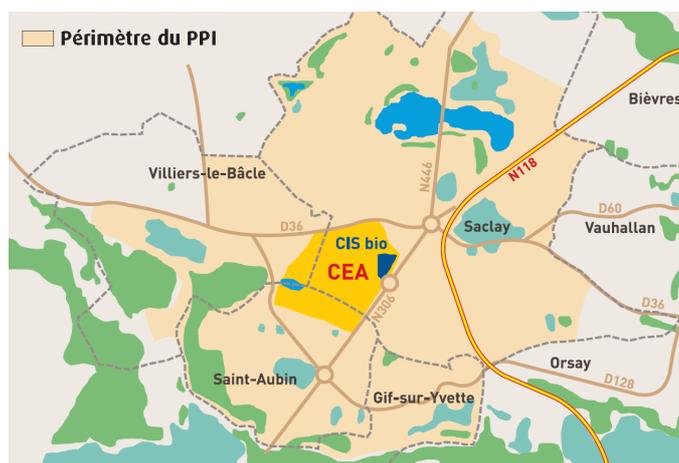
Du fait de la proximité du Commissariat à l'Énergie Atomique et des risques inhérents à la présence à l'intérieur de ce site d'installations nucléaires de base (réacteurs de faible puissance, accélérateur de particules, synchrotron, etc.) diverses mesures ont été prises concernant la commune.

Une zone non ædificandi de 1km autour de l'UPRA exploité par CIS BIO international et d'OSIRIS anciennement exploité par le CEA : cette zone non ædificandi concerne peu le territoire de Saint Aubin et touche principalement la zone NE. Elle n'a pas d'incidences particulières sur les zones résidentielles de la commune.

En ce qui concerne plus précisément les risques encourus, une « étude de dangers » a permis d'identifier tous les accidents pouvant survenir dans l'établissement et leurs conséquences.

Ainsi, il a pu être établi un Plan Particulier d'Intervention (PPI) qui organise les moyens de lutte à mettre en place en cas de sinistre dont les effets se feraient sentir en dehors du site.

Ce Plan Particulier d'Intervention est consultable en Mairie et une **plaquette d'information figure en annexes diverses en pièce n°8b-7) du PLU. (voir partie 2 – 6.5 du rapport de présentation).**



## IV.5. – la prise en compte des zones protégées

Un certain nombre de modifications du règlement graphique a été apporté pour prendre en compte le périmètre de la ZPNAF du Plateau de Saclay.

Celle-ci est par ailleurs reportée dans les servitudes d'utilité publique (pièces n°6 du dossier de PLU).

## IV.6. – la prise en compte des enjeux de développement durable

Divers textes ont fait évoluer le contexte juridique depuis la loi SRU (Solidarités et renouvellement urbain), à l'instar des lois GRENELLE de l'ENVIRONNEMENT 1 et 2. Elles visent notamment à renforcer la prise en compte de l'Environnement et de la préservation des ressources, des trames Verte (naturelle) et Bleue (milieux humides). Il s'agit donc de favoriser des pratiques et une gestion environnementale du territoire à travers plusieurs

Ainsi, en s'appuyant sur ces nouveaux éléments, le Plan local d'Urbanisme renforce les règles pour :

- Agir face aux changements climatiques (limitation des circulations automobiles, réduction des consommations d'énergies, etc.)
- Agir contre l'étalement urbain et limiter la consommation d'espace
- Limiter les rejets et pollutions urbaines (eaux usées et pluviales, déchets, gaz à effet de serre, etc.)
- Limiter et informer sur la portée des risques, nuisances et pollutions concernant le territoire.
- Prendre en compte les espaces sensibles et espaces à sensibilité humide

Orientations	Traduction réglementaire	
<b>PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LES SUPPORTS DE BIODIVERSITE</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver les éléments de végétation supports naturels au sein des zones</li> </ul>	<p>Dans l'ensemble des zones</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Préserver et renforcer la protection des espaces naturels</b> : l'ensemble de ces espaces ont été protégés par un classement en zone N, A, les massifs boisés par la matérialisation d'une trame « Espace Boisé Classé » et les zones à forte sensibilité de zones humides ont été repérées dans le rapport de présentation sur la base du travail fait dans le cadre du SAGE Orge Yvette, par le SIAHVY. De plus, la lisière du massif boisé de plus de 100 ha présent sur le territoire a été représentée et complétée sur les documents graphiques, en limite de Villiers le Bâcle.</li> <li><b>Maintenir un équilibre entre espaces bâtis et espaces végétalisés</b> : une obligation d'aménager ou de traiter en espaces végétalisés des % variables de l'unité foncière a été inscrite dans les zones urbaines ou à urbaniser. Des obligations de planter sont également intégrées dans ces zones. Dans les zones d'activités et les zones à urbaniser, les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés ou paysagers.</li> <li><b>Prévention et préservation des zones à susceptibilité de zones humides</b>, avec une réglementation et des recommandations particulières. Elles sont identifiées sur les plans de zonages et doivent être préservées.</li> <li><b>Recommandations sur les plantations à réaliser</b> sur la commune avec une proposition de liste d'essences locales en annexe du règlement</li> </ul>
<b>AGIR FACE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>En développant les usages de déplacements, alternatifs à la voiture, notamment afin d'améliorer la qualité de l'air</li> </ul>	<p>Sur l'ensemble du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Accompagner et favoriser l'usage des transports en commun dans un cadre inter-communal</b> : Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture doit être encouragé dans les déplacements locaux en liaison avec les gares de Gif ou de Massy (via le TCSP) et les réseaux de bus locaux.</li> <li><b>Poursuivre le développement des circulations douces</b> pour créer des continuités et de développer un maillage complet de circulations douces fonctionnelles « du quotidien ». Ce maillage doit ainsi limiter l'usage de voiture dans les déplacements de proximité. Par ailleurs, l'utilisation des cycles sera également encouragée par des règles de stationnements imposées pour les deux-roues.</li> <li><b>Inscrire des dispositions spécifiques en vue d'assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers</b> : inscription d'emplacements réservés afin de réaliser des aménagements d'accès et de voies (RD128 et site de la Commanderie)</li> <li><b>S'appuyer sur les nouvelles technologies de communications pour limiter la mobilité et les besoins en déplacement</b>. le développement des communications numériques est déjà bien amorcé sur Saint Aubin qui est couvert par le Très haut débit.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sensibiliser, informer et inciter à l'économie d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables</li> </ul>	<p>Règles sur l'ensemble du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Obliger à réaliser de nouvelles constructions dans le respect des normes énergétiques et thermiques en vigueur</b></li> <li><b>Inciter au développement d'énergies renouvelables en assurant leur intégration dans l'environnement territorial</b> : L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.</li> <li><b>Autoriser des formes urbaines favorisant la performance énergétique</b> : Dans les zones résidentielles, les toitures terrasses végétalisées ne sont pas interdites et des dispositions spécifiques permettent d'assurer une bonne intégration des panneaux solaires.</li> </ul>

## AGIR CONTRE L'ETALEMENT URBAIN ET LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Accompagner les évolutions du tissu et optimiser les zones urbaines</b></li> </ul>	<p>Dans les zones urbaines et à urbaniser</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Autoriser une intensification urbaine au sein des zones urbanisées ou en extension limitée des zones résidentielles.</b></li> <li>▪ <b>Promouvoir la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques</b></li> <li>▪ <b>Cadrer par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),</b> les évolutions et projets de constructions sur le site de la Commanderie et sur la Zac de Moulon (reprise des éléments de la mise en compatibilité du PLU).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers</b></li> </ul>	<p>Dans les zones urbaines et à urbaniser</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maitriser et limiter les extensions urbaines, conformément aux orientations du SDRIF</li> <li>▪ <b>Optimiser les dents creuses existantes dans les zones urbaines :</b> les Orientations d'Aménagement et de Programmation encadrent le développement des principaux secteurs mutables (site de la Commanderie et Zac de Moulon).</li> </ul>

## MAITRISER LES RESSOURCES ET GERER LES REJETS DIVERS

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Maîtriser les rejets et la gestion des eaux pluviales</b></li> </ul>	<p>Dans l'ensemble des zones</p>	<p>L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.</p> <p>Conformément aux exigences des textes réglementaires, toutes les eaux ou matières usées doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement quand il existe, soit dirigées sur des dispositifs de traitement individuel.</p> <p>Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement.</p> <p>Les projets doivent assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, dans des conditions cadrées par le règlement d'assainissement.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Gestion des déchets</b></li> </ul>	<p>Sur l'ensemble du territoire</p>	<p>Des actions pour la réduction des déchets sont envisagées en complément du PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- réduire les rejets de déchets ,</li> <li>- développer le réemploi, le compostage,</li> <li>- respecter et développement du tri sélectif</li> </ul>

# Quatrième partie

## Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

### Préambule ...

**Le parti d'aménagement retenu** à travers le PADD n'a pas de grandes incidences sur l'environnement et les paysages. Il va même dans le sens d'un renforcement des dispositions de développement durable à travers :

- la maîtrise de l'urbanisation et la gestion économe des espaces urbanisables sur les zones naturelles, agricoles et boisées,
- le renforcement de la préservation des espaces naturels de qualité (massifs boisés de plus de 100 ha et de leurs lisières, des transitions entre milieux urbains et milieux naturels), et des espaces inscrits dans la ZPNAF
- la valorisation des entrées de ville ou visions du village , notamment depuis la RD306 en venant de Gif Sur Yvette avec l'aménagement du site de la Commanderie
- la préservation de l'identité villageoise et patrimoniale de la commune.

**Par ailleurs**, le PADD vise également à réduire les nuisances et maîtriser les risques :

- prendre en compte les contraintes liées aux installations nucléaires et risques technologiques,
- prendre en compte les contraintes liées aux secteurs d'affleurement des argiles,
- prendre en compte les contraintes liées aux servitudes d'utilité publique

## I. SUR LES MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES

### 1. La topographie et la géologie

La mise en œuvre des dispositions du PLU n'a pas d'effet sur la topographie du territoire communal.

Les affouillements et exhaussements de sol seront limités dans les zones urbanisées pour ne pas perturber les sols et sous-sols. Toutefois, les nouvelles constructions peuvent avoir un impact direct sur la qualité des sols.

Une étude de schéma d'assainissement est en cours. Sur la base des éléments d'analyse de géologie et de topographie, un contrôle et des autorisations d'installations des dispositifs d'assainissement sera instauré pour l'urbanisation en fonction des contraintes pédo-logiques (profondeur des nappes, risques d'inondation, sensibilité du milieu récepteur, aléas retrait gonflement des argiles et stabilité des sols).

### 2. L'hydrologie

La protection des ressources en eau est renforcée avec la réglementation des rejets dans le milieu naturel (constructions soumises à des dispositifs de traitement à la parcelle et réglementation des rejets dans les collecteurs).

Les nouvelles constructions ne doivent pas engendrer d'augmentation des rejets dans les fossés et dans le réseau de collecte d'eau pluviale car les dispositions sont prises pour favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle.

Obligation de régulation des débits rejetés et mise en place de systèmes de rétention à la parcelle ou d'infiltration sur place en limitant les surfaces imperméabilisées le cas échéant.

Préconisation en termes d'aménagement des parcelles nouvellement créées : cuves de collecte des eaux de pluies pour chaque parcelle, modération des rejets dans le réseau de collecte des eaux pluviales par la réalisation de noues et de bassins tampon.

L'intégration des dispositions du SAGE permet :

- la préservation et la valorisation des berges des rigoles,
- La préservation des zones humides sur le territoire
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant les effets du ruissellement et des rejets dans les collecteurs publics

### 3. Les milieux agricoles

- *Préservation des surfaces agricoles :*

Il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation sur le territoire communal conformément aux dispositions du SDRIF.

Les terres agricoles et naturelles sont donc conservées. Quelques ajustements au parcellaire sont réalisés à la marge.

- *Renforcement de la protection des terres agricoles productives*

L'essentiel de la superficie vouée à l'activité agricole a été maintenue et doit être préservée afin de conserver la qualité du cadre de vie et des paysages variés sur la commune. Elle suit les contours de la ZPNAF.

### 4. Les autres milieux naturels et les espaces boisés

- *Maintien et adaptation de la protection des espaces boisés*

Les espaces boisés sont protégés contre leur défrichement total et leur abattage partiel est soumis à autorisation.

Elles reprennent les contours de la ZPNAF et les massifs boisés inscrits au SDRIF

### 5. Les écosystèmes – la faune et la flore

- La suppression des espaces voués à l'agriculture risque de jouer un impact sur la faune. Néanmoins, il n'y a pas de biodiversité végétale du fait de l'activité agricole. Par conséquent, la faune se limite à la présence de quelques rongeurs et insectes.

L'usage agricole reste viable sur les terres non aménagées.

Les accès et pratiques agricoles seront conservés et facilités pour les exploitations encore en activité.

Il n'y a donc pas d'impact sur les exploitations concernant la consommation des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation de la commune.

- La totalité des espaces boisés de la commune sont recensés par le Conseil Général comme Espaces Naturels Sensibles.
- Les espaces naturels de la vallée ont été inventoriés comme Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF n°1682 Vallée de l'Yvette Aval).
- Une grande partie du territoire communal est inclus dans la zone de protection naturelle, agricole et forestière.
- De plus, certains espaces sont protégés au titre des sites inscrits : Vallée de Chevreuse.

- **Les Zones NATURA 2000**

(R.121-14 à R 121-17 du code de l'urbanisme) :

Le territoire de la commune n'est concerné par aucune zone NATURA 2000.

De plus, le projet de PLU ne prévoit aucun désordre (rejets dans le site, ...) susceptible d'impacter une zone NATURA 2000 qui se trouverait en limite du territoire communal (MASSIF DE RAMBOUILLET ET ZONES HUMIDES PROCHES situé en partie sur la commune de Châteaufort – statut : Zone de Protection Spéciale – Code : FR1112011).

Description du site NATURA 2000 à l'adresse internet suivante :  
<http://natura2000.environnement.gouv.fr/sites/FR1112011.html>

La ZNIEFF de type II recouvre le Sud de la vallée : ces espaces sont protégés par le zonage N. Les espaces de la ZPNAF ont été inclus en zone naturelle ou agricole conformément aux dispositions du décret.

Le PLU reprend ces classements et veille à leur protection dans le règlement des zones concernées.

Cette problématique a fait l'objet d'une consultation des services de la DRIEE et de la Préfecture. Le projet de PLU de Saint Aubin n'est pas soumis à évaluation environnementale.

## II. SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE

### 1. La qualité de l'air

Compte tenu de la faible source d'émission atmosphérique et de la présence dominante des espaces naturels (plus de 80 % du territoire communal), la dégradation de la qualité de l'air est liée à des facteurs extérieurs au territoire communal ou aux activités existantes. Toutefois, certaines orientations du plan peuvent être à l'origine de pollutions infimes et entraîner une légère augmentation des émissions de gaz d'échappement liées à une circulation croissante des véhicules (habitations supplémentaires), ...

Le PLU suit les orientations du PDU d'Ile-de-France en préconisant l'aménagement de circulations douces et favorisant l'utilisation des transports en commun (bus, RER). Il reprend également les projets de TCSP et du futur métro (ligne 18).

La collectivité pourra conseiller la diversification des plantations afin de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens (cupressacées : cyprès, thuya, ...)

## 2. La collecte et le tri des déchets

- *Augmentation des consommations à traiter*

Du fait du renforcement des zones urbaines (zones d'habitat, d'activités), la quantité de déchets produits doit croître légèrement globalement.

Toutefois, la mise en place de systèmes de tri et d'éco-responsabilité dans la gestion des déchets font diminuer d'une manière générale les quantités rejetées.

Information et sensibilisation des habitants de la commune sur les recours à des éco-produits et produits recyclables, possibilités de tris et d'apports volontaires en des points spécifiques de déchets ménagers spéciaux et produits polluants.

- Mise en place d'une collecte sélective par apport, puis, à long terme, par les services de collecte dans le cadre de l'Intercommunalité.
- Maîtrise des déchets de chantiers lors de la réalisation des projets prévus dans le plan.

## 3. L'assainissement

- *Maintien de la surface imperméabilisée*

l'augmentation très légère des surfaces imperméabilisées a peu d'incidence sur l'augmentation des débits d'eaux de ruissellement.

- *Augmentation des débits d'eaux usées*

De la même façon, les rejets d'eaux usées seront également plus importants du fait de l'augmentation des consommateurs potentiels, les réseaux existants seront gabariés en qualité/quantité pour accueillir les nouveaux habitants au fur et à mesure de l'urbanisation.

**Dans les zones urbanisées :**

- Existence d'un système d'assainissement collectif qui couvre la zone urbanisée,
- Contrôle des eaux de ruissellement par une limitation des rejets au titre de la loi sur l'eau.

**Il sera préconisé :**

- Des systèmes de rétention des eaux de pluies à la parcelle (zones à urbaniser nouvelles).
- Limitation des rejets industriels et agricoles dans le milieu naturel par des dispositifs de traitement conformes aux normes en vigueur.

## 4. Prise en compte des risques ou nuisances

- Risque de retrait-gonflement des argiles.

Intégration des préconisations relatives à la construction dans le règlement du PLU et information du public au travers du rapport de présentation.

Impact positif : meilleure compréhension du phénomène et information du public en amont de la construction.

- Risque technologique lié au site du CEA.

Prise en compte du risque via une zone de protection de 1000 m autour d'OSIRIS

- Autres risques : transport de matière dangereuse (canalisation de Gaz), sismique,

Prise en compte des réglementations et reports des éléments au plan de servitudes ou dans le rapport de présentation.

- Zones de bruit de part et d'autre des axes départementaux (RD 306, RD 128).

Report des zones sur les plans du PLU  
Report de la réglementation dans les annexes du PLU  
Information du public au travers du rapport de présentation.

Impact positif : meilleure compréhension du phénomène et information du public en amont de la construction.

A noter : Application des articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme pour les zones situées dans la bande des 75m aux abords des axes des RD306 et RD128 (zones AU du PLU) dans les sites urbains non constitués

Le plan ne développe pas de dossier au titre des articles L111-6 à L111-8 du CU. Toutefois, meilleure compréhension des phénomènes et informations du public en amont

### III. SUR LE MILIEU HUMAIN

---

#### 1. Sur l'habitat

- *Aucune extension des zones d'habitat conformément au SDRIF*

Evaluation à près de 40 logements à réaliser dans le tissu urbain pour répondre aux besoins communaux et aux obligations de densification dans le village.

Les possibilités de constructions sont très limitées mais l'évolution des règles d'urbanisme (emprise au sol, hauteurs, implantations, etc.) permettent une densification « naturelle » des zones urbanisées et des évolutions ponctuelles des logements.

Réalisation de logements nécessaires pour assurer l'attractivité de la commune (évolutions des logements existants, dents creuses, de la ferme du centre).

La réalisation d'environ 40 logements, devra permettre de répondre à la demande des habitants, tout en attirant de nouveaux habitants.

#### 2. Sur l'économie et l'emploi

- *Maintien des activités sur la commune*

#### 3. Sur les équipements

L'apport de population engendré par la réalisation de nouveaux logements ne nécessite pas de besoins particuliers sur la commune.

Les terrains et les constructions dévolus aux équipements sont suffisants pour satisfaire à leurs besoins et permettent des extensions éventuelles pour répondre aux besoins à long terme

### IV. SUR LE CADRE DE VIE

---

#### 1. Sur les circulations

- *Amélioration des conditions de déplacements.*

Le P.D.U. d'Ile de France s'applique à la commune par l'intermédiaire de l'intercommunalité.

A l'échelle du territoire de l'ex-CAPS, les dispositions du Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France vise une intégration réciproque des

Les impacts seront positifs : réduction du trafic en centre bourg et de ses nuisances (bruit, poussière, encombrements, stationnement, dangerosité, ...)

différents modes de transport.

Concernant les circulations alternatives à l'utilisation de la voiture particulière, il est prévu comme objectif de « Définir un « Plan Cyclable » communautaire et engager des aménagements en faveur des vélos et des engins agricoles ».

- *Renforcement des circulations douces*

Renforcement des circulations douces.

Maintien des circuits actuels, mise en cohérence des circulations à l'échelle de la commune et à l'échelle intercommunale.

## **2. Sur la sécurité**

La sécurité des biens et des personnes n'est remise en cause par aucun des éléments du PLU.

## **3. Sur la qualité du patrimoine**

La commune dispose d'une richesse architecturale et patrimoniale grâce à la présence de patrimoine de village et rural (ferme de la Commanderie, murs de pierres, etc.). Ils sont repérés et identifiés pour être préservés

Le PLU aura un impact positif sur la conservation des paysages urbains de qualité et l'amélioration du cadre de vie.

## **4. La gestion des chantiers**

Les projets inscrits dans le PLU devraient engendrer des chantiers ponctuels et peu importants.

Les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Par contre, il faut veiller à :

- limiter les perturbations dans les réseaux divers,
- assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants,
- éloigner la circulation des camions des zones d'habitat,
- assurer une surveillance permanente des travaux.

# Cinquième partie

## Modalités de suivi de la mise en œuvre du plan

Les résultats de la mise en œuvre du PLU devront faire l'objet d'une analyse, dans un délai de 9 ans au plus tard après son approbation.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences du PLU. Le suivi de ces indicateurs permettra de proposer des adaptations au plan afin de remédier à des difficultés rencontrées ou encore de modifier le PLU en vue de faciliter la mise en œuvre des projets souhaités.

La mise en œuvre d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative du PLU. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme. Les indicateurs présentés constituent une trame pour la mise en œuvre d'un tableau de bord. Ils pourront être développés et affinés en fonction des besoins.

<b>THEMES</b>	<b>INDICATEURS DE SUIVI</b>	<b>Unité de définition</b>	<b>Structures ressources</b>
<b>POPULATION</b>	Evolution de la démographie depuis l'approbation du PLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre d'habitants</li> </ul>	Commune, INSEE
<b>HABITAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements produits depuis l'approbation du projet</li> <li>- Typologie des logements réalisés en terme de financement et de forme (individuel, intermédiaire, collectif, en accession, location...)</li> <li>- % de logements sociaux sur la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements réalisés</li> <li>▪ % de logements par typologies sur les logements neufs</li> <li>▪ % de logements sociaux</li> </ul>	Commune - INSEE  Fichier des permis de construire – SITADEL  Fichier préfecture
<b>CONSOMMATION DES ESPACES</b>	Analyse cartographique des enveloppes urbaines sur photographies aériennes (comparaison à deux périodes données de la tache urbaine)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Hectares ou m<sup>2</sup></li> </ul>	Commune
<b>PROTECTION DES SITES PROTEGES</b>	Analyse de l'évolution des périmètres de protection  Suivi de l'état des milieux	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Superficie des espaces protégés</li> </ul>	Conseil Général Commune
<b>ESPACE AGRICOLE</b>	Evolution de la surface agricole communale et du nombre d'exploitants sur le territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ SAU</li> </ul>	AGRESTE Chambre de l'agriculture
<b>DEPLACEMENTS</b>	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nbre de véhicules par jour</li> <li>▪ Evolution nbre accidents</li> <li>▪ Evolution trafics</li> <li>▪ Nombre de Km de circulations douces développées</li> </ul>	Conseil général Associations
<b>ASSAINISSEMENT ET QUALITE DES EAUX</b>	Suivi de la consommation en eau et de la qualité de l'eau Evolution de l'organisation de l'assainissement du territoire	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ m<sup>3</sup>/an/habitant</li> </ul>	Agence de l'Eau SIAHVY Commune
<b>RISQUES ET NUISANCES</b>	Nombre de permis de construire dans les zones à risque d'inondation, de retrait-gonflement des argiles, dans les zones affectées par le bruit...	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombre de logements ou installations d'activités</li> </ul>	Commune
<b>DECHETS</b>	Evolution de la production de déchets par an et par habitant	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tonnes par ménage</li> </ul>	SIOM