

Département de l'Essonne, commune de

Saclas

Élaboration du plan local d'urbanisme

Pos prescrit le 16 avril 1973 et approuvé le 4 février 1983

- 1^{re} révision prescrite le 23 mars 1985 et approuvée le 11 mai 1987

- 1^{re} modification approuvée le 4 novembre 1988

- 2^e révision du Pos prescrite le 17 janvier 1995 et approuvée le 29 mars 1998

- Plu prescrit le 18 novembre 2008

- Plu arrêté le 21 mars 2013

- Plu approuvé le 4 avril 2016



Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 4 avril 2016 approuvant le plan local d'urbanisme de la commune de Saclas

Le maire, Yves Gaucher

Projet d'aménagement et de développement durables

Date :
30 mars 2016

Phase :
Approbation

2

Mairie de Saclas, 19, rue de la Mairie (91690)
Tél. : 01 69 58 88 00 e-mail : mairiesaclas. @wanadoo.fr
Agence Gilson & associés Sas urbanisme et paysage, 2, rue des Côtes 28000 Chartres

A quoi sert le présent document, le projet d'aménagement et de développement durables ? Et que cachent ces mots, « développement durable », pour vous qui habitez Saclas ? Encore un concept à la mode ? Et puis, en quoi mon pavillon, ma voiture, mes trajets domicile-travail peuvent-ils influencer sur le cadre de vie du reste de mes concitoyens ? Pourquoi mon espace naturel serait-il rare, fragile, à protéger alors que j'y vis tous les jours ?

Cela dit, une excellente définition du développement durable, proposée par l'Onu, est la suivante : « *un développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs.* » Intéressant et plein de bon sens.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (Article L123-1-3 du code de l'urbanisme)

Alors ce que l'on peut avancer est que le développement durable, à Saclas, c'est d'abord protéger le patrimoine naturel, mettre en valeur son patrimoine bâti, les transmettre aux générations ultérieures tout en continuant à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace, dans un esprit de « mixité sociale ». Tout cela parce que le maître mot du développement durable est le long terme.

Enfin, voici quelques éléments de réflexion, extraits de « *Lettre au maire de mon village* » par Jean Lahougue, éditions Champ Vallon, 2004 : « *Nous parlerons ici [...] du pavillon comme pastiche de maison. Du lotissement comme semblant de village. De la loi du marché comme principe esthétique. De l'indifférence comme règle d'uniformisation. De l'individualisme comme substitut de l'identité. De la parcellisation comme succédané de l'urbanisme. Du chacun chez soi comme accomplissement communautaire. Du n'importe quoi, n'importe où, au plus vite, comme illusion de liberté. Et nous demanderons : l'espace où nous choisissons de vivre se doit-il d'être une juxtaposition de propriétés privées que chacun occupe à sa guise ou une propriété par nature indivise objet d'un intérêt commun ?* »

Les objectifs traduits dans le Plu de Saclas sont détaillés maintenant.

1. Prévoir le Saclas de demain : les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

CONSTAT ET ENJEUX

Quelques chiffres illustrent le scénario de développement démographique traduit par le plan local d'urbanisme :

- la population actuelle est de 1 800 habitants répartis dans environ 750 logements ;
- 70% des logements présentent quatre pièces et plus ; les célibataires ou veufs constituent 47% des ménages...
- le seul maintien du « point mort démographique »¹ nécessite la construction de 64 logements d'ici 10 ans ;
- le taux annuel moyen constaté entre 1968 et 2006 est de 1,23%.

OBJECTIFS

Les orientations générales concernant l'habitat

- Le Plu permet la construction d'environ 100 à 120 logements sur la dizaine d'années à venir en tenant compte de la présence de 2,45 personnes par logement (et non pas 2,68 comme actuellement car il faut anticiper sur le vieillissement et le desserrement des ménages à Saclas). Ces **logements nouveaux** permettront à la fois le maintien du « point mort démographique » et un **développement** de la commune **maîtrisé**, correspondant à quelque 0,75% d'augmentation annuelle du nombre d'habitants c'est-à-dire un **développement sensiblement plus contenu** que celui constaté depuis quelques décennies.
- Le Plu permet le **logement pour tous** : personnes âgées, familles mono-parentales, jeunes décohabitants², foyers à revenus modestes... en gardant l'ambiance d'un bourg dynamique et non d'une ville.

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Le Plu ne prévoit pas de consommation d'espace agricole ou naturel par l'urbanisation : le Plu ne crée pas de zone à urbaniser et diminue la superficie des zones urbaines et à urbaniser d'une trentaine d'hectares.
- Le Plu prévoit des densités de logements qui **évitent le gaspillage** de la ressource la moins renouvelable, le terrain, en optimisant le foncier et le renouvellement urbain³ (en valorisant une friche industrielle et l'actuel centre technique municipal) en orchestrant des *formes urbaines*⁴ adaptées à un bourg qui veut garder une qualité de vie.

¹ Le **point mort démographique** se décompose en trois postes : le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits ou désaffectés) ; la compensation du desserrement, c'est-à-dire l'impact de la variation du nombre moyen d'occupants par résidence principale (diminution de la taille des ménages et recherche d'un plus grand confort) ; la compensation de la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

² Un **décohabitant** est une personne qui quitte le foyer pour s'installer ailleurs : par exemple, un jeune adulte qui habite en dehors de chez ses parents.

³ Le **renouvellement urbain** conjugue réhabilitation, démolition, construction de logements et d'équipements et poursuite de l'amélioration du parc immobilier dans un objectif de développement durable. Son ambition est multiple : désenclaver, améliorer la qualité de la vie quotidienne et la qualité patrimoniale. Il intègre la redéfinition des espaces, des voiries, des transports, des équipements mais aussi l'implantation ou le développement d'activités économiques et socio-culturelles dans un objectif de mixité sociale et de diversité des fonctions urbaines.

⁴ La **forme urbaine** qualifie les éléments composant le tissu urbain tels que le parcellaire, l'espace public, les jardins, l'implantation du bâti et ses volumes...

2 . Faire vivre le Saclas d'aujourd'hui

CONSTAT ET ENJEUX

Saclas est constitué d'un vrai centre bourg comportant de nombreux commerces et activités. Cela dit, certains commerces ont tendance à perdre de la vitesse ; le marché du mercredi attire le chaland depuis 14 ans, l'activité agricole met en valeur une bonne partie du territoire, de la cressiculture à la céréaliculture.

L'un des atouts de Saclas est le calme et la tranquillité renforcés par le cadre de la vallée.

Le milieu associatif est varié, riche et actif.

Saclas comporte une bonne proportion de logements locatifs sociaux (13 % en 2006).

OBJECTIFS

- Le Plu s'attache au **développement de l'activité économique** :
 - en rendant possible le maintien des commerces existants,
 - en préservant l'organisation du marché hebdomadaire,
 - en préservant le potentiel d'implantation d'activités dans une friche industrielle.
- Le Plu permet le **maintien et la préservation de l'activité agricole**, en préservant les sites d'exploitations recensés et en maintenant l'espace agricole hors de tout mitage⁵ ; le Plu améliore ponctuellement la circulation des engins agricoles. Le Plu adapte les protections aux spécificités de la culture du cresson.
- Le Plu donne les conditions pour des **quartiers où le végétal domine**, où les cœurs d'îlots permettent de maintenir la tranquillité et le calme.
- Le Plu préserve les lieux de vie sociale actuels (exemple : place de la République) et permet la création d'autres (relais assistantes maternelles, agrandissement de la bibliothèque).

3 . Préserver le Saclas d'hier

CONSTAT ET ENJEUX

Saclas est une commune à l'histoire ancienne, dont les vestiges sont encore visibles : église, sites archéologiques, ferme de Saclas. Saclas est riche d'un patrimoine lié à son histoire : l'église Saint-Germain, les sites archéologiques, la ferme de Saclas, moulins, ponts, lavoirs...

OBJECTIFS

- Le Plu repère les éléments du patrimoine qui marquent le paysage communal et en font sa qualité : patrimoine lié à l'eau, patrimoine archéologique, constructions de belle facture et situées à des points focaux, murs de clôture...
- Le Plu préserve certains cœurs d'îlots : végétation, calme, l'intimité qu'ils procurent.

4 . Valoriser les richesses naturelles de la commune

CONSTAT ET ENJEUX

Géologie, faune, flore sont à Saclas très diversifiées et très variées.

À Saclas, la richesse des espaces naturels, bois et bosquets, corridors écologiques⁶, est reconnue par la présence du site inscrit, de Znieff, d'une zone natura 2000.

Le paysage communal est notamment la résultante du relief si caractéristique à Saclas.

Des constructions se sont installées en ignorant ce socle.

⁵ Le **mitage** correspond à une dispersion mal contrôlée de constructions implantées en zone rurale voire en périphérie d'agglomération, entraînant détérioration du paysage, contraintes à l'exploitation agricole, pollutions du milieu naturel, surcoûts liés à l'entretien des réseaux, surcoûts liés aux trajets personnels...

⁶ Un **corridor écologique** définit les espaces naturels qui relient les milieux entre eux et permettent aux espèces de se déplacer pour échanger avec les populations situées dans d'autres noyaux de vie.

OBJECTIFS

- Préservation de la **vallée de la Juine** : le Plu préserve un système écologique, en rendant inconstructibles les parties de la commune où le milieu naturel de la vallée, marqué par l'eau, est relié au plateau via les coteaux : des *fenêtres* sont préservées pour la mise en valeur de la nature et du paysage.
- Le Plu interdit la construction dans les secteurs de coteau les plus sensibles et les plus pentus.
- Sur les terrains en pente, le Plu impose que la construction s'adapte au terrain et non l'inverse : qu'il s'agisse d'implantation en altimétrie et en planimétrie, des dispositifs permettant d'asseoir la construction (murs ou remblais), des chemins d'accès...
- Le Plu préserve le paysage en édictant des règles pour permettre une bonne insertion des constructions que ce soit en tissu dense ou non : aspect extérieur, volume, implantation.
- Le Plu donne des outils pour améliorer les bords de rivière et maîtriser leur gestion, dans les endroits les plus sensibles. Il s'insère dans la dynamique du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (Sage nappe de Beauce).

5 . Limiter les déplacements et économiser l'énergie

CONSTAT ET ENJEUX

- En France, le bâtiment consomme 43% de l'énergie dont 87% pour le chauffage ; la consommation moyenne d'un bâtiment est de 240 kWh/m²/an...
- Or, dès fin 2012 les bâtiments seront à concevoir suivant la norme « basse consommation » (50 kWh/m²/an) et en 2020 toutes les constructions neuves seront soumises à la norme « énergie positive » c'est-à-dire dont la consommation d'énergie primaire devra être inférieure à la quantité d'énergie renouvelable produite.
- Bien que l'indicateur de concentration d'emploi soit assez élevé, la toute grande majorité des actifs -84%- travaille en dehors de Saclas ; 89 % des ménages sont équipés d'au moins une voiture alors que l'une des sources de pollution de l'air et de consommation de l'énergie fossile est la voiture...
- En France, l'objectif de la lutte contre le changement climatique est, dans le domaine transports, la réduction des émissions de CO² de 20% d'ici 2020 : revenir au niveau de 1990.

OBJECTIFS

- En luttant contre l'étalement urbain, les élus veulent inciter à une **consommation énergétique** réduite. Le Plu autorise et favorise les constructions *écologiques* : utilisation des énergies renouvelables comme la géothermie ou le solaire... tout cela afin de participer à la lutte contre le changement climatique en réduisant les émissions de gaz à effet de serre.
- Le Plu tient compte de l'amélioration d'une bonne desserte à la gare Sncf d'Étampes.
- En favorisant commerces et activités dans le centre bourg, le Plu participe à la réduction des déplacements donc des gaz à effet de serre (Ges).
- En concentrant les équipements collectifs, les services médicaux et para médicaux dans le cœur du village, le Plu concourt à la réduction des trajets.
- En prônant la réutilisation de l'ancienne voie ferrée en **liaison douce**⁷ le Plu donne de bonnes chances à l'alternative au tout voiture.

⁷ Le terme consacré **liaisons douces** correspond aux liaisons autres que celles empruntées par les véhicules et que parcourent uniquement piétons et cyclistes.