

Commune de Vauhallan  
Révision du Plan Local d'Urbanisme  
**CONSEIL MUNICIPAL DU 2 OCTOBRE 2025**

NOTE DE SYNTHÈSE

**OBJET : RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).**  
***APPROBATION DU PLU***

L'ensemble du projet de PLU est accessible à partir de ce lien : <https://urlr.me/pRy5WK>

Par délibération en date du 10 décembre 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et toutes les autres personnes concernées, dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L132-7.

Les objectifs de la révision du PLU précisés par la délibération de prescription du PLU sont les suivants :

- Réexaminer dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) les orientations générales en matière de développement durable et étudier leur éventuelle déclinaison dans le cadre d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique.
- Réétudier les possibilités de réalisation de nouveaux logements et plus particulièrement sociaux afin d'assurer une offre de logements diversifiée, une meilleure mixité sociale et générationnelle en visant les objectifs de la loi SRU. La révision de PLU sera l'occasion de réexaminer les orientations notamment pour les trois OAP sectorielles, « Centre Village », « secteur Abbaye » et « Limon », voire de définir de nouvelles OAP avec ou sans servitudes de mixité sociale.
- Revoir le zonage et les droits à construire afin de mieux prendre en compte les spécificités des secteurs de la commune, la transition progressive entre la zone urbaine et la campagne et, de mieux les traduire dans le règlement (emprise au sol, implantation par rapport à l'alignement, ...). La révision du PLU sera l'occasion d'une attention particulière portée à la zone UB.
- Reconsidérer l'OAP sectorielle « Centre village », les dispositions applicables au cœur du village afin de valoriser l'identité patrimoniale de la place centre village et de permettre sa revitalisation.
- Réétudier le secteur de l'Abbaye et donc reconsidérer l'OAP sectorielle associée : périmètre, devenir du bâti existant, possibilité de nouvelles constructions, programmation de logements/logements sociaux, protection et mise en valeur des éléments de patrimoine et de paysage, évolution des terrains non bâtis, prise en compte du projet de vignoble.
- Ajuster les protections des espaces naturels et boisés du territoire communal pour mieux tenir compte de l'existant dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Corriger certaines erreurs matérielles affectant les documents du PLU en vigueur,

- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires ainsi que celles relatives aux documents et actes supra-communaux.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

- Avec la population dans le cadre de la concertation,
- Avec les Personnes Publiques qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet.

Conformément à ce qui a été exprimé dans la délibération de prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le projet de PLU a fait l'objet d'une large concertation avec les habitants dont le bilan a été tiré par délibération du Conseil Municipal en date du 5 novembre 2024.

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont été débattues lors du Conseil Municipal du 31 mars 2022.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 5 novembre 2024.

Suite à l'arrêt du projet de révision, le dossier de PLU révisé a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) et consultées ainsi qu'à l'autorité environnementale et à la CDPENAF pour avis.

Une enquête publique s'est déroulée du samedi 3 mai 2025 au vendredi 6 juin 2025.

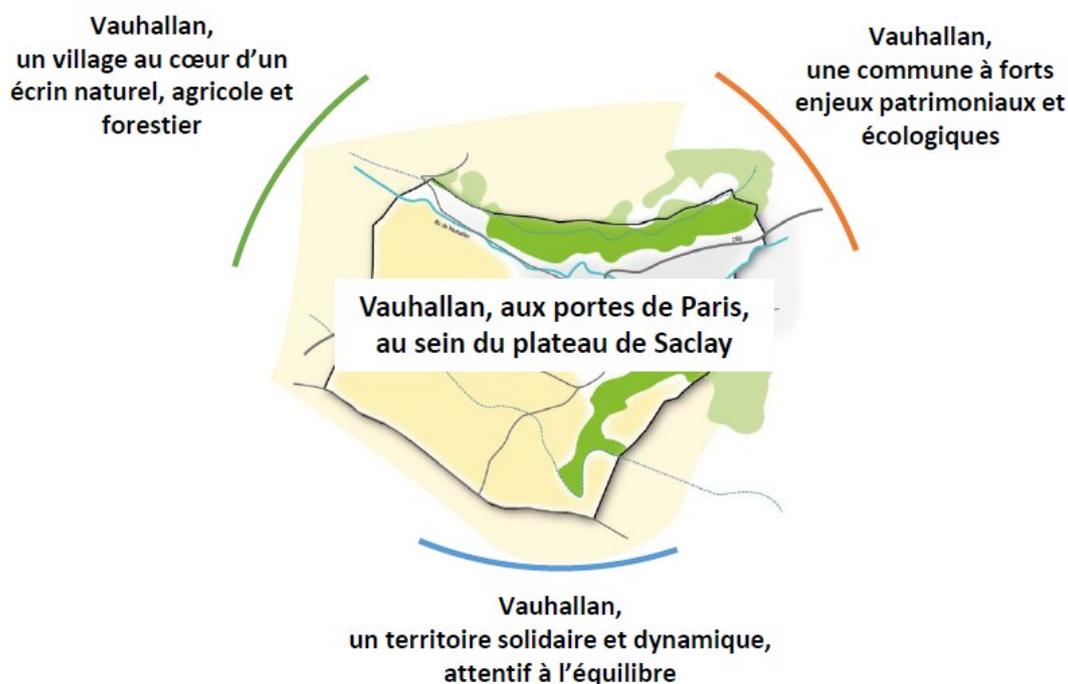
Le Commissaire enquêteur a formulé un avis favorable assorti d'une réserve et de quelques recommandations.

Les avis formulés par les personnes publiques associées et consultées conduisent à ajuster, compléter et préciser le rapport de présentation (diagnostic, état initial de l'environnement, justifications des choix, évaluation environnementale), le PADD, les OAP, le règlement, le zonage et les annexes, conformément à la note jointe en annexe.

Le dossier de PLU ajusté suite à cette phase de consultation et d'enquête publique est maintenant prêt pour être approuvé par le Conseil Municipal.

## **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Vauhallan s'organise autour de 3 grands axes qui déclinent ensuite plusieurs orientations sur l'ensemble des thèmes que doit aborder un PADD conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :



### **Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier**

La présence des espaces naturels et agricoles joue un rôle structurant à Vauhallan, tandis que sa topographie particulière crée un cadre de vie unique pour le territoire communal. Ces espaces sont largement protégés par les documents supra-communaux : leur préservation et leur valorisation sont au cœur du projet communal.

Cet axe décline les principales orientations suivantes :

- Préserver et valoriser les espaces boisés du territoire
- Pérenniser/valoriser les espaces agricoles du territoire
- Valoriser les espaces naturels au sein de la commune, supports de biodiversité et lieux de vie
- Préserver et valoriser l'écrin de nature de la commune

### **Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques**

La situation de Vauhallan aux portes de l'agglomération parisienne, au sein de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay lui confère une forte attractivité.

Dans ce contexte, il est indispensable de maîtriser l'évolution du village dans un objectif de valorisation de ses caractéristiques patrimoniales, tout en permettant une évolution équilibrée des espaces urbains, répondant aux défis environnementaux des années à venir.

Cet axe décline les principales orientations suivantes :

- Valoriser le patrimoine à ses différentes échelles
- Permettre une évolution du village respectant et mettant en valeur l'identité propre à chaque quartier
- Favoriser une offre de logements qualitative et adaptée aux évolutions des modes d'habiter et des techniques de construction
- Être un village engagé dans le développement durable
- Permettre l'évolution du secteur de l'Abbaye de Limon dans le respect de son caractère patrimonial et de son histoire

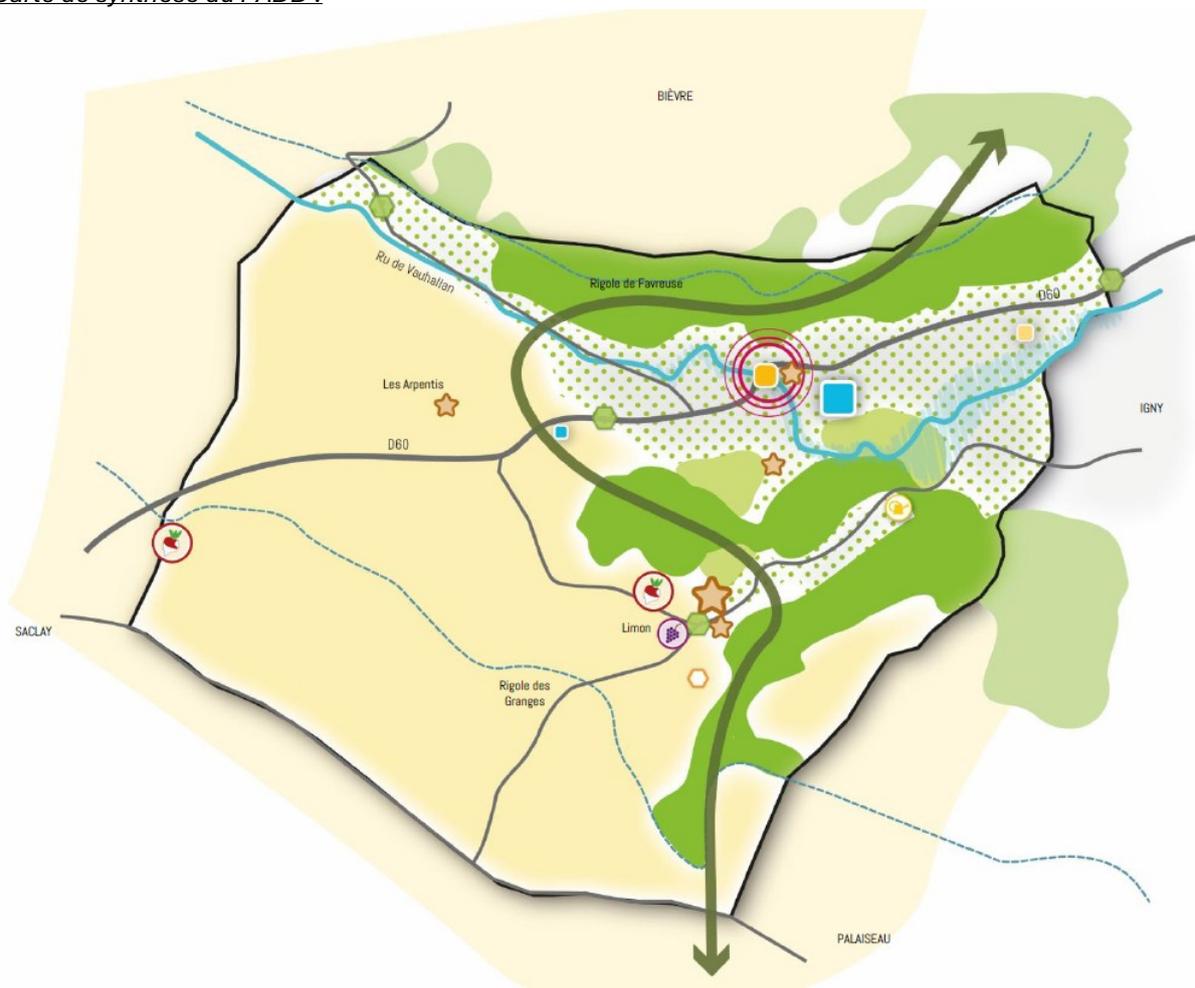
### Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre

Le projet de territoire poursuit l'objectif de conforter la dynamique du village en veillant à confirmer et renforcer la qualité des services pour l'ensemble des Vauhallannais, actuels et à venir.

Cet axe décline les principales orientations suivantes :

- Valoriser la mixité sociale et encourager le vivre ensemble, en diversifiant l'offre des logements de la commune
- Maintenir une offre en équipements diversifiée au service de la qualité de vie des habitants
- Développer un réseau des circulations douces adapté aux besoins des habitants
- Favoriser le développement de nouvelles mobilités partagées
- S'appuyer sur les opportunités offertes par le développement de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, et en particulier le développement de nouvelles possibilités en termes de mobilité, d'équipements, de commerces, d'emploi et de travail.
- Poursuivre le réaménagement des espaces publics et de la voirie
- Conforter et développer l'offre commerciale, de services, artisanale et touristique

Carte de synthèse du PADD :



Le PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal, lors de sa séance du 31 mars 2022.

### Principales évolutions depuis le PLU arrêté

Le PADD a évolué de façon très marginale suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique. Quelques précisions ont été apportées afin de faire figurer un corridor écologique ou encore de manière à couvrir l'ensemble des thèmes à aborder au titre du Code de l'urbanisme.

## Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD et traduire localement ses orientations, 3 OAP sectorielles sont définies sur le territoire de Vauhallan :

- Le centre-village,
- Le Chemin de Limon,
- Le hameau de Limon,

Carte de localisation des OAP :



Par ailleurs, une OAP thématique a été définie : l'OAP Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité.

### Principales évolutions depuis le PLU arrêté

Les principales évolutions des OAP suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique concernent la programmation et la prise en compte de l'environnement. En effet la programmation a été revue à la hausse, en particulier pour faire suite aux remarques de l'Etat qui demande des efforts en matière de production de logements et en particulier de logements sociaux. Sur le volet environnemental, des précisions ont été apportées, en particulier de manière à davantage prendre en compte la trame verte, les îlots de fraîcheur ou encore la question des risques inondation.



## **1/ les zones urbaines :**

**La zone UA** correspond au centre-village traditionnel, caractérisé par une forme urbaine de centre-bourg ancien et une mixité des fonctions (habitations, commerces, services...). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel.

La zone UA est un quartier déjà assez dense, où les potentialités de constructions nouvelles sont assez limitées. Toutefois, là où existent encore quelques opportunités, le règlement de la zone permet au tissu urbain d'évoluer en respectant les formes et le gabarit du bâti traditionnel.

Par ailleurs, sont également inclus des secteurs de bâti ancien où les implantations peuvent être à l'alignement des voies et/ou des limites séparatives, et où une certaine densité bâtie est recherchée. Sont ainsi concernés le secteur couvert pour l'OAP Chemin de Limon et le tissu de hameau ancien le long du chemin des Caves.

**La zone UB** correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune. Certains quartiers ont été constitués sous une forme organisée, d'autres sous une forme diffuse. Cette zone se décline en 5 secteurs, reflétant par un règlement adapté une densité dégressive à travers la commune, notamment suivant un gradient est-ouest :

- Le secteur UB1 correspond aux quartiers à l'est de la commune constitués principalement sous une forme diffuse, avec néanmoins quelques lotissements d'habitat pavillonnaire,
- Le secteur UB2 correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaire à l'ouest du centre-village, à sa proximité immédiate,
- Le secteur UB3 correspond à l'entrée de ville côté Igny est le long de la Grande rue du 8 mai 1945,
- Le secteur UB4 correspond au secteur d'habitat diffus situé le long du Chemin des Caves,
- Le secteur UB5 correspond au secteur d'habitat diffus constitué le long du Chemin de Favreuse.

Le règlement de la zone UB entend ainsi conforter les caractéristiques actuelles de chaque quartier pavillonnaire de la commune, en permettant une évolution encadrée des tissus urbains, notamment dans la perspective d'une préservation des espaces de jardin, qui qualifient le cadre de vie de la commune.

**La zone UC** correspond au lotissement des Castors. Le règlement de la zone vise à préserver l'homogénéité architecturale et l'organisation d'ensemble du quartier. Le règlement vise ainsi en premier lieu à favoriser une évolution harmonieuse des constructions, en particulier leurs extensions.

**La zone UD** correspond à l'ensemble patrimonial du hameau de Limon, composé de l'Abbaye et de l'ensemble agricole à proximité. Un règlement adapté au fort caractère patrimonial du site est ainsi mis en œuvre.

Cette zone se décline en 2 secteurs :

- Le secteur UD1 correspond à l'ensemble remarquable de l'Abbaye,
- Le secteur UD2 correspond aux espaces agricoles,

**La zone UE** correspond aux grands équipements collectifs publics (la mairie, l'école, les terrains de sport, la bibliothèque...), le découpage s'appuie sur l'emprise réelle de ces équipements. Le règlement de la zone permet une évolution maîtrisée des constructions tout en préservant l'environnement bâti des quartiers résidentiels avoisinants.

## **2/ Les zones à urbaniser :**

**La zone AUB** correspond à une zone à urbaniser à destination d'une opération de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU dans la perspective d'une résorption progressive de la carence en logements aidés de la commune en rapport aux objectifs de la loi SRU.

### 3/ Les zones naturelles et agricoles :

**La zone N** correspond aux espaces naturels de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les espaces naturels dans leur diversité, tout en accompagnant l'évolution des constructions existantes de manière encadrée, afin de limiter autant que possible tout impact sur les paysages et qualités environnementales de ces espaces.

La zone N est en grande partie concernée par la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay, qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique.

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur NE, qui accueille des équipements publics (cimetière et équipement sportif amené à être reconverti en site d'accueil de loisirs,
- Le sous-secteur NJ, qui accueille des jardins partagés et bénéficie ainsi d'un règlement adapté.
- Le sous-secteur NL, voué à accueillir des logements aidés et/ou hébergements saisonniers et/ou hébergements touristiques / gîte au sein des bâtiments existants conformément aux orientations de l'OAP du hameau de Limon.

**La zone A** correspond aux principaux secteurs accueillant les activités agricoles de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les terres agricoles et d'accompagner l'évolution des exploitations existantes en fonction de leurs besoins.

La zone A est en grande partie concernée par la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay, qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique

### 4/ Les dispositions graphiques :

En complément du règlement propre à chacune des zones, le volet réglementaire met en place des outils spécifiques qui permettent eux aussi de répondre aux objectifs du PADD :

Ainsi les dispositions suivantes sont instaurées :

- **Des protections du patrimoine naturel :**
  - Des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme,
  - Des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, en particulier sur les cœurs d'îlot vert.
  - Des zones humides avérées repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
  - Des marges de recul imposées par le SAGE depuis le ru de Vauhallan
- **Des protections du patrimoine bâti** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- **Des linéaires de commerces à protéger** au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
- **Des emplacements réservés** au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ont été définis pour répondre à des besoins d'intérêt collectif.
- **Un bâtiment agricole pouvant changer de destination** au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

## **Principales évolutions depuis le PLU arrêté**

Le plan de zonage a évolué à la marge suite à la consultation des PPA et à l'enquête publique. Parmi les principales évolutions nous pouvons citer :

- L'agrandissement de la zone AUB qui vise à participer à la réponse aux efforts demandés par l'Etat en matière de création de logements aidés,
- La création d'un emplacement réservé, quasi essentiellement sur des zones agricoles et naturelles, le long de la route de Favreuse, à destination du SIAVBen vue de la renaturation et du reméandrage du ru de Vauhallan.
- L'indication le long du RU de Vauhallan de la marge de recul imposée par le SAGE de la Bièvre,
- Quelques évolutions mineures et ponctuelles concernant des limites de zones ou encore des classements en EPP ou EBC faisant suite aux remarques des PPA ou encore a des demandes lors de l'enquête publique.

Le règlement écrit a également fait l'objet de quelques points d'ajustements, de compléments ou de précisions suite à des remarques exprimées par les PPA ou les habitants. Les principales évolutions concernent :

- L'ajout d'informations complémentaires au sein du chapitre dispositions générales
- Des précisions concernant les zones humides ou encore les obligations aux abords des cours d'eau
- Des ajustements de manière à permettre et faciliter le bon fonctionnement des services publics (RTE, etc.)
- Ou encore des précisions au règlement des zones agricoles A et naturelles N, en particulier suite à l'avis de la CDPENAF.

Sont présentés en annexe, et sous la forme d'un tableau, les ajustements apportés au dossier entre son arrêt en Conseil Municipal et son approbation, à savoir :

- les ajustements apportés suite à la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées,
- les ajustement apportés suite à la prise en compte des avis issus de l'Enquête publique,

## **Le dossier de PLU est constitué par :**

- 1/ les pièces administratives (délibérations du Conseil Municipal),
- 2/ le rapport de présentation composé du diagnostic et état initial de l'environnement, des justifications et de l'évaluation environnementale
- 3/ le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),
- 4/ les OAP (les Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- 5/ le règlement écrit,
- 6/ le plan de zonage,
- 7/ les annexes qui comprennent la liste et les plans des servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires, ainsi que les annexes informatives.

## **Il est donc demandé au Conseil Municipal :**

- D'approuver le PLU révisé tel qu'il est annexé à la présente délibération.