2.2. Justifications des choix

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 02/10/2025
Projet de modification du PLU



Sommaire

Introduction **5**

Explication des choix retenus pour établir le PLU **7**

1. Choix retenus pour établir le PADD **7**

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic **9**

3. La prise en compte des documents supra-communaux **25**

A. Le SDRIF-e **25**

B. Le PDUIF **29**

C. Le SRCE **31**

D. Le PCAET **35**

E. Le SRHH **37**

F. Le PLH **39**

G. La ZPNAF **40**

H. Le Site classé de la Vallée de la Bièvre **41**

I. Le SDAGE Seine-Normandie **42**

J. Le SAGE Bièvre **43**

K. Le PPRI de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan **44**

4. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD **45**

A. Les objectifs de la révision du PLU **45**

B. La programmation et les projections démographiques **46**

1. La production de logements envisagée dans le cadre du PLU révisé 46
2. La projection démographique 47

C. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain **49**

5. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD 51

A. Les OAP sectorielles 52

1. Le centre-village 52
2. Le Chemin de Limon 55
3. Le hameau de Limon 57

B. L'OAP thématique Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité 60

6. Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD 65

A. Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD et exposé des motifs des changements de zonage apportés 65

1. La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD 65
2. L'exposé des motifs des changements de zonage apportés 65
3. Tableau de la superficie des zones 68
4. Les principales évolutions du zonage 69

B. Justification des dispositions réglementaires des zones 76

1. Tableau synoptique des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans les différentes zones 76
2. La zone UA 77
3. La zone UB 80
4. La zone UC 84
5. La zone UD 86
6. La zone UE 88
7. La zone AUB 90
8. La zone A 92
9. La zone N 94

7. Les dispositions graphiques 98

A. Les Espaces Boisés Classés (EBC) 98

B. Les Espaces Paysagers Protégés (EPP) 99

C. La protection environnementale des zones humides et la préservation de la trame bleue 100

D. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme 101

E. Les éléments de patrimoine 102

F. Les linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme..... 103

G. Les bâtiments susceptibles de changer de destination ..... Erreur ! Signet non défini.

H. Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)..... 104

Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Vauhallan ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Choix retenus pour établir le PADD

Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux, tout en élaborant un document qui se situe dans la continuité du PLU actuel. 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 :

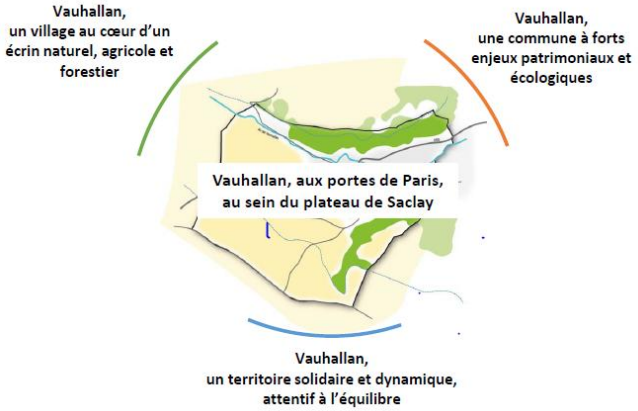
- Réexaminer dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) les orientations générales en matière de développement durable et étudier leur éventuelle déclinaison dans le cadre d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique.
- Réétudier les possibilités de réalisation 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 du 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 PADD retenu :***

Le PADD traduit les objectifs ci-dessus en axes et orientations.

Il s'appuie sur la situation unique de la commune, localisée à une vingtaine de kilomètres de Paris, et marquée par un environnement riche et une identité rurale (place prépondérante des espaces naturels et agricoles, patrimoine préservée, etc.). Vauhallan bénéficie donc d'une situation unique sur laquelle elle compte s'appuyer pour son évolution à venir. Par ailleurs, la commune est concernée par l'Opération d'Intérêt National (OIN) de Paris-Saclay, induisant un fort développement territorial lié à la création d'un cluster scientifique sur le Plateau de Saclay. Celui-ci permettra la création d'activités économiques porteuses d'emploi, mais aussi d'une offre d'équipements et de transports nouveaux. La situation de la commune aux portes des secteurs de développement de l'OIN renforce ainsi l'attractivité résidentielle de Vauhallan et la nécessaire complémentarité du territoire avec les villes alentours.

De plus, l'OIN Paris-Saclay présente la particularité d'avoir acté, parallèlement au développement du territoire, une forte protection des espaces naturels, agricoles et forestiers grâce à la création d'une Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ZPNAF), qui concerne Vauhallan. La valorisation des qualités paysagères de la commune est donc au cœur des objectifs portés par l'équipe municipale. Le projet de territoire entend dès lors confirmer la préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi que du patrimoine et des paysages identitaires de la commune et maîtriser les évolutions de la commune et de ses tissus urbains, tout en accompagnant le dynamisme du territoire.



Pour les 10 à 15 prochaines années, l'équipe municipale de Vauhallan souhaite ainsi orienter l'évolution du territoire communal en fonction des trois grands axes suivants :

- Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier
- Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques
- Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

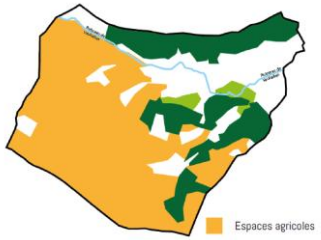
Les tableaux ci-après font apparaitre la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

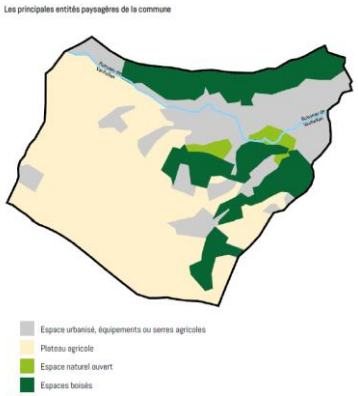
Il est à noter que compte-tenu du nombre important d'orientations, les tableaux ci-dessous présentent la manière dont les orientations du PADD sont appuyées sur des constats du diagnostic, présentés ici de manière concise. Ces derniers ont ainsi pu guider les choix des élus pour la formalisation des orientations du PADD.

Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
Les espaces boisés et les continuités écologiques Vauhallan s'inscrit dans un paysage situé dans le Hurepoix, région naturelle située du sud-ouest de Paris. On y retrouve trois grandes entités paysagères : le coteau boisé, la vallée et le plateau agricole. Les espaces boisés de la commune sont essentiellement situés sur les côteaux du ru de Vauhallan, et représentent 53,07 hectares en 2017. Par ailleurs, le coteau boisé Nord est très abrupt. Quatre espaces naturels sensibles ont été identifiés sur le territoire de Vauhallan, et tous sont des espaces boisés. Ils couvrent l'essentiel de la trame boisée communale. Par ailleurs, le SDRIF identifie les espaces boisés et agricoles de la commune comme des espaces à protéger, ainsi que plusieurs continuités écologiques : • Une liaison agricole et forestière à l'ouest du territoire, sur le plateau de Saclay • Deux liaisons vertes qui concernent les côteaux boisés de la commune	**Préserver et valoriser les espaces boisés du territoire** • Préserver les espaces boisés de la commune au service de la biodiversité et des paysages. • Mettre en place une gestion durable et valorisante des espaces forestiers, notamment en anticipant les évolutions climatiques. • Identifier et sauvegarder les continuités vertes. • Encadrer la présence de constructions existantes dans les espaces boisés du côteau nord, dans le respect des contraintes du site.

Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
Il existe également une zone de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ZPENAF), qui pose un principe d'inconstructibilité pour préserver la qualité de ces espaces. Sur la commune, cette protection concerne 284,45 hectares dont 60,97 hectares sur des espaces naturels et forestiers. Cela implique pour le PLU d'accompagner le rétablissement ou la confortation des continuités écologiques La commune de Vauhallan n'est pas couverte par des réservoirs de biodiversité. Cependant, elle abrite des corridors écologiques qui font le lien entre plusieurs entités boisées ou aquatiques. Vauhallan est traversé par un corridor vert à fonctionnalité réduite du nord au sud reliant le Bois de Verrières Toutefois, cette continuité est fragilisée par le mitage urbain bien qu'elle reste perméable. A l'échelle de la commune, la trame urbaine abrite des éléments naturels (arbres, haies, etc.) indispensables aux déplacements de nombreuses espèces. Elle repose principalement sur la gestion de parcelles individuelles et privées.	
Les espaces agricoles Les espaces agricoles sont situés sur le plateau, s'étendant sur la partie amont de la vallée et sur le plateau au sud de la commune. Le relief est plat et est recoupé par des haies et resserres. Il est à noter que les terres agricoles de la commune sont en grande partie protégées pour la Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière (ZPNAF) du plateau de Saclay. Plus de la moitié de la superficie communale est concernée par la ZPNAF. Ce dispositif législatif unique en France, interdit toute construction, préserve les exploitations agricoles dans le périmètre concerné et, concilie agriculture et respect de l'environnement en mettant en place une gestion optimisée des espaces boisés et naturels du territoire. Certaines constructions à usage agricole sont éventuellement permises dans la partie agricole si et seulement si elles sont strictement nécessaires.	**Pérenniser/valoriser les espaces agricoles du territoire** • Favoriser une agriculture au bénéfice des habitants et des producteurs. • Prendre en compte les besoins des agriculteurs pour le maintien et le développement de leurs exploitations ou pour l'adaptation des constructions dans le respect des contraintes paysagères et environnementales. • Préserver les accès et les chemins ruraux, en particulier pour faciliter la circulation des engins agricoles. Assurer des maillages fonctionnels et cohérents. • Accompagner les activités des exploitations agricoles du territoire, encourager une diversité de l'activité et valoriser leur rôle dans le rayonnement de la commune (exemple : soutenir le développement du projet de viticulture à proximité de l'abbaye de Limon). • Valoriser les rigoles, cours d'eau ayant un rôle essentiel pour le fonctionnement hydrologique du Plateau et contribuant à son drainage. Préserver les rigoles également comme lieux de biodiversité spécifique et éléments de patrimoine local.

Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
 La trame agricole de Vauhallan présente un potentiel d'habitat et de corridor intéressant notamment pour l'avifaune. Le SRCE décrit des mosaïques agricoles, favorables à la biodiversité, comme étant des espaces agricoles dotés de bosquets et d'alignements de haies. **L'hydrographie** Le réseau hydrographique est en grande partie artificiel puisqu'un ensemble de canaux destinés à recueillir les eaux de ruissellement du plateau a été créé sous Louis XIV pour contribuer à l'alimentation en eau du parc du château de Versailles. Ces rigoles sont au nombre de deux (la rigole de Favreuse au nord et la rigole Domaniale au sud). Ces rigoles totalisent un linéaire total de 4 400 mètres sur la commune. Au-delà de leur intérêt historique, elles représentent également de multiples intérêts environnementaux (économie d'eau, protection contre les inondations, assainissement des terres agricoles, aménagement de liaisons douces, etc.) Aujourd'hui encore les rigoles recueillent la majeure partie des eaux de ruissellement, les étangs assurent leur fonction de stockage, mais l'exutoire de l'étang Neuf est maintenant le ru de Vauhallan. L'eau de l'étang Vieux peut de nouveau s'écouler vers Toussus-le-Noble via l'aqueduc de la Ligne des Puits.	• Veiller à la diversité paysagère et à la fonctionnalité des espaces agricoles en encourageant la plantation de haies, en portant attention à la gestion des eaux de ruissellement et au maintien des continuités douces.

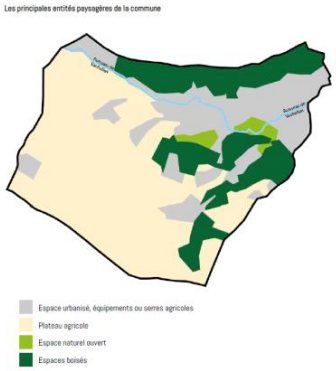
Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
Les zones humides Le territoire abrite deux zones humides de classe 2 sur le territoire : une mare au niveau du lieu-dit « Plaine de Palaiseau » et une zone le long du chemin des caves. De telles zones remplissent de nombreux services écosystémiques, essentiels pour le fonctionnement optimal des écosystèmes, comme : • Écrêtement des crues et soutien d'étiage, • Épuration naturelle, • Milieu de forte biodiversité, • Valeurs touristiques, culturelles, patrimoniales et éducatives. On trouve aussi sur le territoire le ru de Vauhallan, alimenté par les étangs du plateau de Saclay et grossi par le ru des Mittez. Compte tenu de ce réseau hydrographique, la commune accueille du patrimoine en lien notamment avec le ru de Vauhallan comme le lavoir de la Grande Fontaine, alimenté par une source de l'abbaye, les ponts **Le contexte géographique de Vauhallan** La commune se situe à l'interface entre la vallée de la Bièvre et le plateau de Saclay. Le village s'inscrit au sein d'une vallée encadrée par les côteaux de Favreuse et du plateau de Saclay.	**Valoriser les espaces naturels au sein de la commune, supports de biodiversité et lieux de vie** • Soutenir la renaturation de la zone humide des Sablons et du ru de Vauhallan pour valoriser leurs qualités paysagères et leur fonction de régulation des crues. • Mettre en valeur les éléments de patrimoine local en lien avec le ru de Vauhallan (ponts, lavoirs…). • Conforter les cœurs d'îlots et jardins paysagers comme supports de nature en ville pour le développement de la biodiversité intra-urbaine et pour une bonne perméabilité des sols. • Mettre en valeur l'imbrication fine des espaces naturels et urbains, notamment en préservant une transition progressive entre les espaces habités et les espaces naturels et agricoles. • Pérenniser les jardins partagés, espaces de convivialité et de lien avec la nature. • Conserver des espaces publics non jardinés pour favoriser le développement de la biodiversité.

Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
 **La trame verte intra-urbaine** À l'échelle communale, il en ressort que les jardins sont des entités essentielles à la porosité urbaine et au maintien de la biodiversité ordinaire sur le territoire. La trame urbaine abrite des éléments naturels (arbres, haies, etc.) indispensables aux déplacements de nombreuses espèces. Cette nature en ville se maintient par une densification maîtrisée, la préservation des espaces de transition et les fonds de jardins non-imperméabilisés.	
La topographie Le relief est peu accentué mais les secteurs d'habitat pavillonnaire situés en transition des espaces urbanisés et des espaces agricoles et naturels, offrent des vues intéressantes sur le grand paysage. Ces éléments visuels confèrent à ces secteurs une forte sensibilité paysagère et environnementale. Par ailleurs, le territoire communal se compose de trois entités topographiques distinctes :	**Préserver et valoriser l'écrin de nature de la commune** • Mettre en valeur les points de vue sur les espaces naturels et éléments patrimoniaux du village (en particulier sur l'église et l'abbaye) en profitant de la topographie communale. • Conforter ou améliorer l'accessibilité des espaces naturels et agricoles, les valoriser comme espaces de promenade. • S'appuyer sur les sentiers et chemins pédestres pour favoriser la découverte du territoire et les vues sur le village.

Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
• au sud-ouest, le plateau de Saclay caractérisé par un relief tabulaire peu prononcé. Sa limite Nord est marquée par une dépression orientée d'ouest en est, où coule le ru de Vauhallan. Une dépression secondaire est formée par le ru des Mittez ; • au nord, le coteau boisé et abrupt du plateau de Favreuse ; • entre le plateau et le coteau s'inscrit le fond de vallon dans lequel s'est développé le noyau historique de Vauhallan. L'église surplombe l'espace bâti, et forme un repère architectural signalant la centralité du village. Lorsque l'on se trouve au cœur du village, les horizons sont refermés par des bois au nord et au sud. Par contre les vues sont dégagées vers les espaces agricoles ouverts à l'ouest. La ville n'est perceptible que vers l'est, et de manière douce car la plupart des espaces publics ont le bois de Verrières en fond de perspective. Ce n'est qu'à proximité de la ferme des Arpentis et au sud de l'Abbaye que l'on peut découvrir une vue profonde sur la vallée de la Bièvre sur fond de banlieue parisienne.	• Porter une attention à la valorisation des entrées de village, aux vues sur les grands paysages et à la valorisation des transitions paysagères.

Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
La patrimoine De nombreux vestiges du passé rural typique du Hurepoix subsistent, principalement dans la partie ancienne du village, à l'abbaye et au domaine des Arpentis (abbaye, églises, fermes, lavoir de la Grande Fontaine, villas en meulière, maisons rurales, maisons de vignerons, etc.). L'étude de « Diagnostic patrimonial de l'OIN de Paris-Saclay met en avant 23 édifices, dont 19 en centre-bourg, avec notamment de nombreuses maisons rurales et fermes. Elle reconnait également la valeur patrimoniale de certains quartiers récents comme celui des Castors, ou de certaines maisons contemporaines (notamment sur le côteau de Favreuse). **Les formes urbaines du centre-bourg** Il s'agit essentiellement de « maisons de bourg » et de maisons rurales. La forme urbaine majoritaire en centre-bourg est alors marquée par la présence d'un bâti dense, par des constructions dont la hauteur est souvent limitée à R+1. Elles permettent également d'accueillir une mixité de fonctions, par l'implantation de commerces en rez-de-chaussée. Il s'agit donc de formes urbaines denses et structurées sur le temps long, qui présentent une valeur patrimoniale devant être préservée. Les possibilités d'évolution des bâtiments est ainsi envisageable à la marge, et devront être réalisées dans le respect des formes urbaines existantes.	**Valoriser le patrimoine à ses différentes échelles** • Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité (villas bourgeoises, ferme des Arpentis, Abbaye de Limon, église, certains murs de clôtures ou lucarnes, lavoir, patrimoine vernaculaire…) en portant une attention spécifique sur l'évolution de leurs abords. • Permettre une évolution du bâti patrimonial respectueuse de ses caractéristiques, dans le cadre d'une adaptation aux nouveaux besoins et usages liés notamment au développement durable. • Valoriser les formes urbaines patrimoniales du centre-bourg en s'appuyant sur les gabarits et formes architecturales héritées, tout en les adaptant aux besoins et usages actuels ainsi qu'à l'ambition d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.
Les formes urbaines On identifie à Vauhallan sept catégories de typologies architecturales : • **les maisons de bourg ancien** : bâti implanté à l'alignement de la rue et sur au moins une des limites séparatives latérales, forte densité bâtie avec parfois, la présence de jardins en cœur d'ilot ou implanté autours de cours ; • **les villas et maisons avec un intérêt patrimonial** : forme urbaine patrimoniale à préserver, tant par ses caractéristiques bâties que paysagères, grâce à la présence des espaces de jardin en lien direct avec la construction. On y trouve des jardinets sur l'avant et des jardins arborés à l'arrière des constructions ;	**Permettre une évolution du village respectant et mettant en valeur l'identité propre à chaque quartier** • Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier (centre-bourg, lotissements, quartiers d'habitat diffus…), en respectant la dégressivité historique de la densité, d'est en ouest. • Préserver l'environnement naturel et paysager des différents quartiers du village, en respectant leur caractère végétalisé et arboré, leurs cœurs d'îlots verts et les perspectives sur ceux-ci. • Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain (et potentiellement leur environnement naturel).

Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
• **l'habitat collectif, semi-collectif et habitat groupé** : il y a peu de constructions de logements collectifs ou semi-collectif à Vauhallan. Il s'agit d'habitat présentant une forte densité bâtie, une homogénéité architecturale et ne disposant pas d'importants espaces de jardin ; • **les lotissements organisés de logements individuels** : il s'agit d'une forme urbaine très organisée et très peu évolutive, présentant un enjeux de préservation de l'homogénéité architecturale de cette forme urbaine ainsi que de préservation et d'amélioration des continuités vertes à travers les lotissements. Ces quartiers sont marqués par une importante végétalisation et un couvert arboré qui participent du cadre de vie général de la commune. La nature en ville est également très présente au sein de ces espaces, notamment lorsqu'il s'agit de cœurs d'îlots généreux. • **l'habitat individuel spontané** : c'est la forme urbaine la plus répandue sur le territoire communal. Elle est marquée par une organisation parcellaire diversifiée, une présence importante de cœurs d'ilots (jardins), une diversité architecturale. • **anciennes fermes et ensembles patrimoniaux isolés** : regroupent à la fois des fermes isolées, l'abbaye de Limon et d'anciennes longères au sein des espaces urbanisés. Ce sont des ensembles constitués autour de cours, ou d'un bâtiment d'habitation principal et d'annexes ayant un usage principalement agricole. Généralement, l'ensemble est complété par un vaste terrain libre. L'évolution de ce bâti est possible dans le respect de ses formes patrimoniales. • **les équipements publics et parapublics** : particulièrement concentrés au centre-bourg, et formant une polarité unique d'équipements. Cette polarité d'équipements ne dispose pas d'espaces libres suffisamment vastes pour permettre une évolution des bâtiments pour les adapter de la meilleure manière aux besoins.	• Porter une attention aux transitions entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels. • Limiter la consommation de l'espace à son strict minimum (moins de 1ha), en privilégiant des opérations de faible envergure. • S'engager pleinement dans la logique zéro artificialisation nette en limitant l'artificialisation des sols mais aussi en renaturant les sols lorsque cela est possible.

Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
Le contexte géographique de Vauhallan La commune se situe à l'interface entre la vallée de la Bièvre et le plateau de Saclay. Le village s'inscrit au sein d'une vallée encadrée par les côteaux de Favreuse et du plateau de Saclay.  **La consommation d'espaces** Au titre du MOS, entre 2012 et 2017, les espaces dévolus à l'habitat individuel ont progressé de 8 000 m² et les espaces à destination d'activités économiques ont crû de 1 500 m². A contrario, les espaces ouverts artificialisés ont régressé de 6 600 m², de même que les espaces agricoles (-3000 m²) et les milieux semi-naturels (-1500 m²). Ainsi, la consommation d'espace entre 2012 et 2017 peut être estimée à 9 500 m², dont plus des deux tiers le sont sur des espaces ouverts artificialisés. Les espaces consommés entre 2012 et 2017 représentent environ 0,02% de la superficie communale. Si on y ajoute les différents projets connus de la ville, La consommation totale d'espaces agricoles, naturels, forestiers et espaces ouverts artificialisés entre 2012 et 2021 sur la commune de Vauhallan peut ainsi être estimée à environ 1,425 ha, soit une moyenne d'environ 0,16 ha par an.	

Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
L'ancienneté du parc de logements Le parc de logements de Vauhallan est assez ancien. En effet, la moitié du parc de logements (49%) a été bâtie avant 1970, soit avant la première règlementation thermique de 1974. Presque un logement sur 10 a été construit avant 1919.	**Favoriser une offre de logements qualitative et adaptée aux évolutions des modes d'habiter et des techniques de construction** • Favoriser la performance énergétique des logements. • Encourager une réhabilitation du bâti qui prenne soin de l'histoire du bâtiment et de son caractère potentiellement patrimonial, tout en permettant une adaptation du logement à la vie de ses habitants. • Permettre le développement des modes d'habiter innovants sur la commune (habitat participatif, logement évolutif…).
Les risques naturels La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement du ru de Vauhallan qui traverse la commune d'Ouest en Est. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Bièvre et du ru de Vauhallan a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n°2020-DDT-SE-000041 le 10 mars 2020. De plus, deux secteurs sont soumis à un risque inondation par remontée de la nappe phréatique. De plus, du fait de la présence d'argile dans les sols, la quasi-totalité du territoire est fortement exposée au risque. Il n'y a que certaines zones en amont de la zone urbanisée et dans les espaces agricoles qui sont moins exposées. **Le couvert végétal et la nature en ville** Il existe des formes urbaines support de nature en ville, comme les maisons dans le diffus et les lotissements d'habitat individuel organisé. **La richesse floristique et faunistique du territoire** Le territoire est moyennement riche en termes d'espèces faunistiques et floristiques. Selon les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), 706 espèces animales et végétales ont été recensées sur la commune.	**Être un village engagé dans le développement durable** • Développer une politique d'aménagement des espaces urbains qui anticipe les évolutions climatiques (pics de chaleur, sécheresse…). Pour cela, porter une ambition sur la limitation de l'imperméabilisation des sols, mais également le maintien et/ou le développement d'un couvert végétal important. • Assurer un maintien de la nature en ville et permettre une riche biodiversité au sein des espaces publics et privés, notamment en encourageant la diversité des espèces. • Prendre en compte les risques naturels, faisant l'objet d'un plan de prévention (risques d'inondation…) ou non (coulées de boue, retrait et/ou gonflement argileux …).

Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
Le secteur de Limon est articulé autour de l'Abbaye, et dispose d'un riche patrimoine bâti. Le site de l'Abbaye de Limon est aujourd'hui occupé par un terrain vacant et des bâtiments appartenant à la Communauté des sœurs de l'Abbaye de Limon. Il est situé en continuité des espaces bâtis, mais dans le Site classé de la vallée de la Bièvre. Ainsi, l'intégration paysagère doit nécessairement être approfondie. Il présente de nombreux atouts, notamment un terrain vacant, friche agricole a priori sans intérêt environnemental important et des bâtiments pouvant être réhabilités ou démolis-reconstruits.	**Permettre l'évolution du secteur de l'Abbaye de Limon dans le respect de son caractère patrimonial et de son histoire** • Permettre la réalisation d'opérations de logements comprenant des logements locatifs sociaux sur une partie des terrains et propriétés de la communauté de l'abbaye Saint-Louis-du-Temple ; soigner leur intégration dans leur environnement urbain et paysager. • Accompagner la mise en valeur de l'Abbaye de Limon et de son environnement urbain patrimonial, notamment en soutenant les projets de réhabilitation et de reconversion. • Accompagner le projet de viticulture situé à proximité de l'abbaye, notamment la reconversion de bâtiments existants et leur évolution potentielle pour permettre le développement de cette activité (vinification, commercialisation…).

Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
Le parc de logements locatifs sociaux Au 1er janvier 2020, 60 logements sociaux étaient en service sur la commune, soit 5,82% du total du parc de logements. Cette part est faible au regard des obligations de la loi SRU (25% à horizon 2030). Des efforts sont néanmoins fournis par la commune dans un objectif de rattrapage des objectifs de la loi SRU, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Au 1er janvier 2023, la commune comptait 69 logements. Il manquait 135 logements sociaux pour atteindre le taux de 25 % imposé par la loi SRU. Au 1er janvier 2025, la commune comptait 7 LLS supplémentaires. **La taille des logements** L'évolution récente du parc, marqué par l'action communale en matière de construction de logements locatifs sociaux a permis une diversification du parc de logements et infléchi quelques peu la tendance générale identifiée ci-avant. En effet, entre 2008 et 2018, la part des logements de 4 pièces et 5 pièces ou plus s'est réduite de 1,6point, au profit des logements de petite taille et de taille moyenne. Parmi ceux-ci, les parts respectives des logements d'une pièce et des logements de 3 pièces ont augmenté chacune de 0,6 point. Cette diversification du parc, quoique demeurant marginale, vise à permettre à une plus grande diversité d'habitants de vivre dans la commune. **Structure des ménages** Une diminution continue du nombre moyen de personne par résidence principale est observée. De plus, on remarque une nette diminution des couples avec enfant(s) (-7 points). Cette tendance va de pair avec une part plus importante des familles monoparentales (+3points) et l'augmentation de la part des ménages d'une personne (+6points). Ces tendances indiquent une tendance au desserrement des ménages, avec une augmentation de la part des familles monoparentales et des ménages d'une personne. Ces tendances impliquent des besoins différents et généralement une demande plus forte des logements de plus petite taille.	**Valoriser la mixité sociale et encourager le vivre ensemble, en diversifiant l'offre des logements de la commune** • Favoriser un parcours résidentiel complet afin de permettre à chacun d'habiter durablement à Vauhallan. • Permettre la création de logements locatifs sociaux bien intégrés. • Favoriser une mixité générationnelle et sociale en encourageant la mise en œuvre d'un habitat adapté à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes seules, jeunes ménages, personnes en situation de handicap, étudiants…).

Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
Les équipements La commune de Vauhallan présente une offre d'équipements publics adaptée et large pour une commune de cette taille. Certains équipements ont fait l'objet de restauration ou de rénovation complète ces dernières années, comme la médiathèque. Il est à noter leur remarquable concentration, qui permet leur accessibilité aisée à pieds. On y trouve : • **Des équipements scolaires** : une école maternelle et une école primaire qui font partie d'un vrai pôle scolaire (cantine, salle de loisirs, terrains sportifs, maison de la petite enfance, etc.) • **Les autres équipements** : haut niveau d'équipements diversifiés et de qualité. Ces équipements participent de la vie associative de la commune et sont adaptés à une diversité de publics. Il est à noter notamment la diversité et la complémentarité des salles accessibles aux associations vauhallanaises. Les équipements sont particulièrement concentrés au sein du centre-bourg, formant une polarité unique d'équipements. Celui-ci rassemble l'école, la crèche, la mairie, des équipements de loisirs et dédiés à la jeunesse ou encore la bibliothèque, ainsi que des installations sportives. Au sud de la commune sont présents des terrains de football et de pétanque. **Evolution de la population** La population a augmenté de 6,6 % entre 2013 et 2018. Depuis, la tendance est à la stabilisation ; le nombre d'habitants passant de 2 072 en 2018 à 2 100 en 2021. **Les énergies renouvelables et le développement durable** Le SRCAE pose un certain nombre d'orientation permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050.	**Maintenir une offre en équipements diversifiée au service de la qualité de vie des habitants** • Articuler l'offre en équipements de la commune avec les équipements des communes voisines et ceux projetés dans le cadre de l'aménagement du plateau de Saclay. • Veiller à maintenir une offre en équipements adaptée à l'évolution démographique. • Permettre la modernisation des équipements communaux, afin de favoriser la vie associative et les interactions/échanges entre les habitants. • Réduire l'impact environnemental des équipements qui le nécessitent, notamment en poursuivant la politique de rénovation énergétique. • Conserver la destination à des activités sportives et de loisirs de l'actuel terrain du stade. • Optimiser l'utilisation des emplacements existants pour l'amélioration de la couverture en téléphonie mobile. Garantir un faible impact paysager de potentielles nouvelles antennes. • Encourager l'implantation et le développement de réseaux d'énergies renouvelables

Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
A ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie comme la promotion de la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques.	
Les mobilités douces La commune de Vauhallan bénéficie de nombreux cheminements doux, piétons et cyclables, qui permettent de relier les différentes parties de la commune par les modes actifs. Ces circulations douces sont à la fois tracées au sein des espaces naturels (avec à la fois une fonction de liaison entre le secteur de Limon et le pôle d'équipements du centre-bourg), mais également une fonction de promenade pour les habitants. Les liaisons douces actuelles représentent un linéaire total d'environ 14,5 km sur le territoire communal. Enfin, on peut mettre également en avant la présence de quelques venelles et chemins agricoles.  	**Développer un réseau des circulations douces adapté aux besoins des habitants** • Maintenir les circulations douces existantes et leurs qualités paysagères ; les valoriser et les développer comme lien entre les différentes parties de la commune. • Renforcer le maillage des circulations douces en lien avec les communes alentour et les réseaux supra-communaux ; • Sécuriser et favoriser les déplacements actifs de l'ensemble des habitants (piétons, PMR, familles...). • Intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans toute opération.

Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
Les transports collectifs et les migrations pendulaires Moins de 10% des déplacements domicile-travail se font en transports en commun. La commune est mal desservie en transports en commun, avec uniquement les lignes de bus 119 (Vauhallan Abbaye Cimetière via Igny – gare de Massy-Palaiseau) et 16 (Saclay Razel - Gare d'Igny). La desserte en transports en commun est limitée et a donc une conséquence directe : presque 80% des déplacement domicile-travail se font en voiture. En effet, la commune dispose d'un accès rapide aux axes routiers : nationale 118 avec interconnexion rapide à l'A6, A10, D36. Il est à noter que la desserte devrait être prochainement améliorée, en parallèle de la création de la station CEA-Saint-Aubin de la ligne 18 du métro.	**Favoriser le développement de nouvelles mobilités partagées** • Anticiper les évolutions des solutions de mobilité en lien avec les évolutions des pratiques sociétales (télétravail…) • Favoriser les transports en commun de proximité (notamment la jonction avec les gares d'Igny, ainsi que les gares du CEA-Saint-Aubin, de Palaiseau et d'Orsay-Gif de la future ligne 18 du métro), en cohérence avec la Communauté d'agglomération. • Faciliter la mobilité des publics non-motorisés (scolaires, personnes âgées…). • Favoriser les déplacements à faible impact environnemental.
Stationnement Plusieurs parcs de stationnement de faible ampleur sont répartis à travers la commune et son centre-bourg. Ils permettent d'offrir une bonne accessibilité aux équipements de la commune. Ils représentent une capacité totale d'environ 230 places de stationnement public. Néanmoins, il est à noter que de nombreux particuliers occupent ces espaces de stationnement et le stationnement présent sur la voirie, limitant la disponibilité des places pour les visiteurs de la commune et la fluidité du trafic. **Le centre-bourg** Cette forme urbaine accueille une mixité des fonctions, avec des boutiques au rez-de-chaussée, pour certains bâtiments de centre-bourg, notamment autour de la place du centre-bourg.	**Poursuivre le réaménagement des espaces publics et de la voirie** • Faire du réaménagement du centre bourg et du secteur des écoles des lieux qualitatifs de vie, d'activités commerciales, associatives et sportives. • Permettre la coexistence au sein des espaces publics d'une diversité d'usages pour différents publics (enfants et familles, personnes âgées…). • Améliorer la sécurité des déplacements dans les espaces publics de la commune. • Intégrer dans les réaménagements d'espaces publics les nouveaux besoins (recharges électriques, stationnement des cyclistes…). • Imposer des conditions de stationnement au sein des parcelles privées en faveur d'une réduction de la place des voitures stationnées sur les voies publiques.

Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre	
Les enjeux issus du diagnostic	**Les orientations du PADD**
Commerces L'offre commerciale de la commune se divise en deux polarités distinctes qui regroupent chacune la moitié des commerces. Le premier secteur se trouve au cœur de la centralité autour de la place du village historique. Il ne propose, en particulier, aucune offre alimentaire. Le second secteur intègre quelques commerces en rez-de-chaussée d'une copropriété située rue des Grands Prés au cœur d'un quartier pavillonnaire. **Le centre-bourg** Cette forme urbaine accueille une mixité des fonctions, avec des boutiques au rez-de-chaussée, pour certains bâtiments de centre-bourg, notamment autour de la place du centre-bourg.	**Conforter et développer l'offre commerciale, de services, artisanale et touristique** • Permettre la diversité d'activités au centre-bourg et rue des Grands Prés. • Encourager le développement d'une offre commerciale ambulante. • Améliorer l'accessibilité des locaux d'activités par un aménagement des espaces publics qui favorise leur accès à tous les modes de déplacement (piétons, cyclistes, PMR, voitures). • Encadrer les activités dans les secteurs résidentiels pour que celles-ci n'impliquent pas de nuisances pour les habitants. • Permettre le développement du tourisme en mettant en valeur la richesse patrimoniale et environnementale du secteur

3. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF-e, PDUIF, SRCE, etc.). Concernant la compatibilité avec ceux-ci, l'évaluation environnementale cible la manière dont ceux-ci sont directement pris en compte par le PLU révisé, en particulier dans le cadre de la préservation de l'environnement.

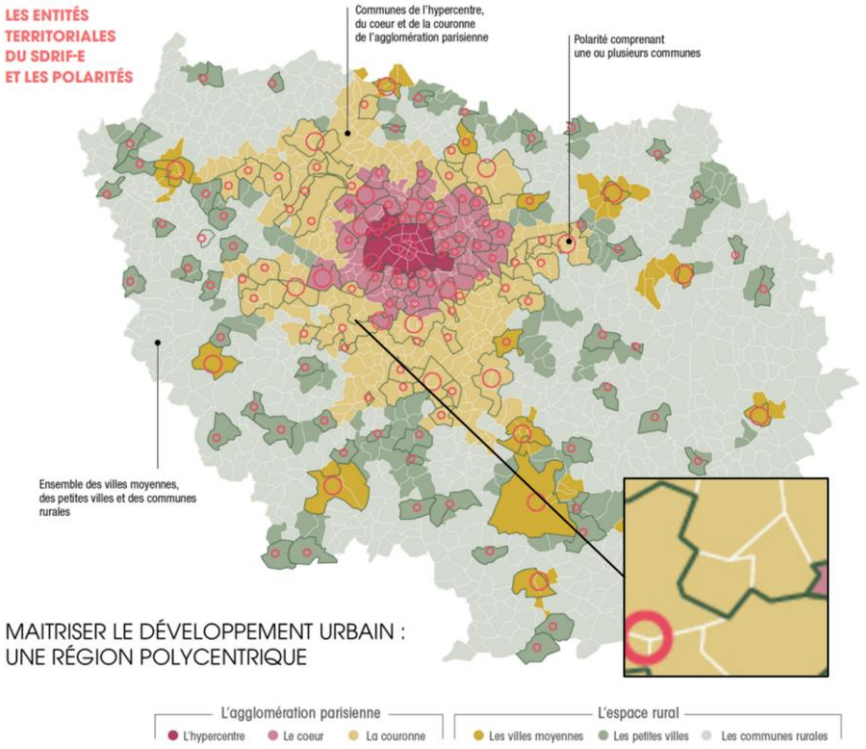
A. Le SDRIF-e

Le Schéma Directeur de la région Ile-de-France Environnemental (SRIF-e) a été approuvé le 11 septembre 2024. Il est le document cadre de référence pour l'aménagement de l'Ile-de-France et la planification stratégique du territoire à horizon 2040.

Sur les espaces urbanisés :

L'orientation 57 indique que : *« Le SDRIF-E vise la production de 90% des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements.*

Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.



Ainsi, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 13%, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à :

- *au moins 15 % dans les communes situées dans un rayon de l'ordre de 2kilomètres autour d'une gare, ainsi que dans celles situées dans les polarités de l'espace rural (voir carte p.46) ;*
- *au moins 17% dans les communes des polarités du cœur d'agglomération et de la couronne d'agglomération.* »

Catégorisée par le SDRIF-e comme commune de la couronne d'agglomération parisienne, elle doit ainsi poursuivre un objectif de +13% du parc de logements à horizon 2040. Élaboré par L'Institut Paris Région, en lien étroit avec les services de la Région et de l'État, Le portail SDRIF-EXPLORER précise les éléments suivants concernant l'orientation 57 :

ACCROISSEMENT DE LA DENSITÉ RÉSIDENTIELLE AU TITRE DE L'OR57 ℹ	
Accroissement de la densité résidentielle au titre de l'OR57.	
Objectif d'accroissement de la densité résidentielle	**13 %**
Logements supplémentaires attendus en 2040 au sein des espaces urbanisés existants	**111,4 lgt**
Rythme annuel moyen de progression du parc de logements au sein des espaces urbanisés existants issu du SDRIF-E	**7 lgt/an**

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PADD, dans son axe 3 notamment, prend en compte les objectifs du SDRIF-e dans les orientations suivantes :

- Favoriser un parcours résidentiel complet afin de permettre à chacun d'habiter durablement à Vauhallan
- Permettre la création de logements locatifs sociaux bien intégrés
- Favoriser une mixité générationnelle et sociale en encourageant la mise en œuvre d'un habitat adapté à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes seules, jeunes ménages, personnes en situation de handicap, étudiants…).

La prise en compte de cet objectif de densification se traduit également dans le dispositif règlementaire, et notamment à travers les OAP qui prévoient un nombre important de logements à construire.

Production de logements prévue par le PLU révisé :

Le projet de PLU révisé prévoit, au sein de ses OAP, une production d'environ 75 à 95 logements supplémentaires, auxquels s'ajouteront quelques logements complémentaires en diffus qui devraient permettre de dépasser les 100 nouveaux logements à horizon 2040 et ainsi d'atteindre les logements supplémentaires attendus par le SDRIF-E.

Sur les espaces à protéger

Le chapitre 1 du SDRIF-e impose la préservation des trames écologiques, notamment via la préservation des espaces verts, une limitation de l'urbanisation par des fronts verts d'intérêt régional et une limitation de l'imperméabilisation des sols en maintenant, voire en développant des espaces de pleine terre. En effet, le document prévoit, dans les espaces urbanisés, d'atteindre les 30 % d'espaces de pleine terre.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PADD, prend en compte les objectifs du SDRIF-e dans son axe 1, mais aussi dans son axe 2 dans les orientations ayant trait un urbanisme raisonné. À ce titre, on retrouve dans les orientations du PADD :

- Conforter les cœurs d'ilots et jardins paysagers comme supports de nature en ville pour le développement de la biodiversité intra-urbaine et pour une bonne perméabilité des sols
- Préserver l'environnement naturel et paysager des différents quartiers du village, en respectant leur caractère végétalisé et arboré, leurs cœurs d'îlots verts et les perspectives sur ceux-ci.
- **Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain (et potentiellement leur environnement naturel).**
- Développer une politique d'aménagement des espaces urbains qui anticipe les évolutions climatiques (pics de chaleur, sécheresse…). Pour cela, porter une ambition sur la limitation de l'imperméabilisation des sols, mais également le maintien et/ou le développement d'un couvert végétal important.
- Assurer un maintien de la nature en ville et permettre une riche biodiversité au sein des espaces publics et privés, notamment en encourageant la diversité des espèces.
- (…)

Par ailleurs, le dispositif règlementaire prévoit un certain nombre de dispositions intégrant ces objectifs posés par le SDRIF-e. En effet, l'OAP Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité favorise le développement des espaces de pleine terre et de la biodiversité en ville, support de fraîcheur et nécessaire à l'infiltration des eaux. Le règlement prévoit, quant à lui, des dispositions relatives à une part minimale de surface de pleine terre dans les diverses zones ainsi que la protection des zones N et A. Le dispositif règlementaire met également en place des protections graphiques en faveur de la préservation de l'environnement et des paysages. Le PLU révisé entend ainsi limiter l'étalement urbain.



Les unités paysagères naturelles et boisées identifiées sont préservées et confortées dans le cadre du PADD du PLU révisé.

Les espaces boisés repérés par le SDRIFe sont tous classés en zone N du PLU, et en grande partie protégés par des EBC.

Les espaces agricoles et forestiers sont maintenus grâce à des zones A et N inconstructibles.







B. Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020. Le PDUIF 2010-2020 est en cours de révision. Il sera désormais désigné comme le Plan de Mobilités en Ile de France (délibération du 25 mai 2022).

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux**. **La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement**. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

Les prescriptions du PDUIF sont en lien avec les objectifs du Schéma de Transports de l'Agglomération Paris-Saclay visant à développer et renforcer les transports en commun et les mobilités actives.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE VAUHALLAN :

Normes vélos :

- **Habitation :**
  - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
  - 1,5 m² par logement dans les autres cas
  - Superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
  - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces / industrie de plus de 500 m² de surface de plancher :**
  - Une place pour 10 employés
- **Équipements scolaires :**
  - Une place pour 8 à 12 élèves

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF, ainsi qu'en tenant compte du Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 qui modifie le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement vélo.

Normes véhicules :

- **Bureaux :**
  - **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**
    - À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.
    - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant cette norme plafond pour l'ensemble des zones où les constructions à destination de bureau sont autorisées par une disposition réglementaire transversale.

- **Logements :**
  - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Vauhallan : 1,53 voiture par ménage) : 1,53 x 1,5 ≈ **2,3 places par logement.** Par ailleurs, dans les zones situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement, en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PLU révisé impose un minimum de 1 place pour les logements jusqu'à 2 pièces et 2 places pour les logements de 3 pièces et plus. De plus, le règlement rappelle que pour les logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU, il est imposé au minimum 1 place par logement créé.

C. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.
À ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

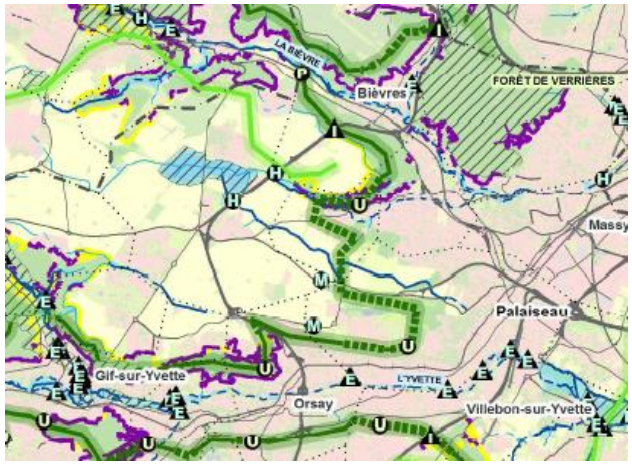
Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

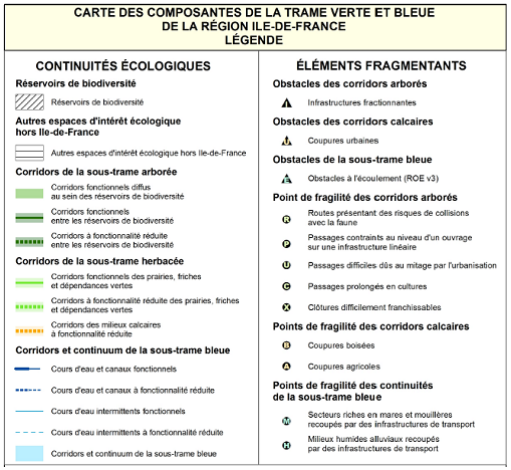
Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- Un corridor vert de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite du nord au sud, reliant le Bois de Verrières (ZNIEFF). Cette trame s'appuie aussi sur des lisières de boisement. Mais elle est fragilisée par le mitage urbain.
- Un corridor et continuum de la sous-trame bleue sont représentés par le ruisseau de Vauhallan qui traverse la commune le long de la frontière Nord. Il permet de relier l'étang de Saclay à la Bièvre, bien qu'il soit dénaturé à son arrivée dans la zone urbaine par des canalisations et des ouvrages maçonnés. Le SRCE le qualifie de « cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite ».
- Des lisières urbaines et boisements de plus de 100 hectares.
- Un potentiel de corridors arborés et aquatiques, mais non performants en l'état.



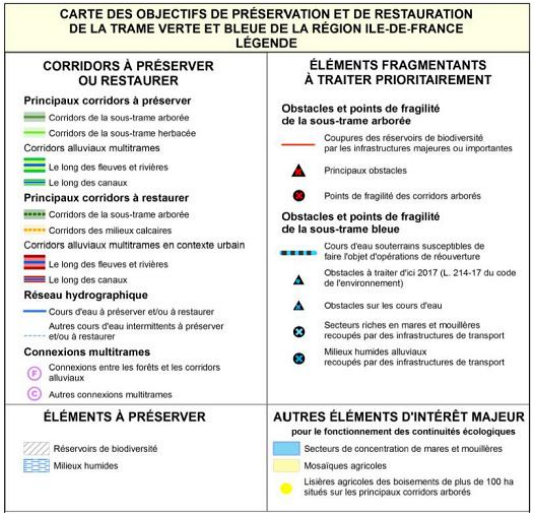


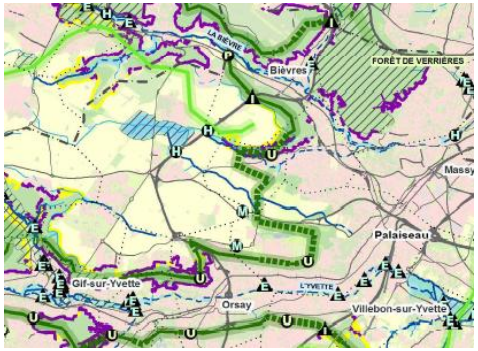
CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- Un obstacle à la continuité de la trame bleue est identifié au sud de la commune, il est décrit comme « secteurs riches en mare et mouillères recoupés par des infrastructures de transport ». En effet, cette zone est traversée par la départementale D36.
- Une mosaïque agricole qui correspond à des espaces agricoles dotés de bosquets et d'alignements de haies, et qui constitue un élément d'intérêt majeur favorable à la biodiversité.





ORIENTATIONS DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
 	Le PADD de Vauhallan a comme premier axe : « Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier ». Cet axe se décline en plusieurs orientations qui visent à remplir les objectifs donnés par le SRCE : • Préserver les espaces boisés de la commune au service de la biodiversité et des paysages. • Identifier et sauvegarder les continuités vertes. • Valoriser les rigoles, cours d'eau ayant un rôle essentiel pour le fonctionnement hydrologique du Plateau et contribuant à son drainage. • Préserver les rigoles également comme lieux de biodiversité spécifique et éléments de patrimoine local. • Veiller à la diversité paysagère et à la fonctionnalité des espaces agricoles en encourageant la plantation de haies, en portant attention à la gestion des eaux de ruissellement et au maintien des continuités douces. • Soutenir la renaturation de la zone humide des Sablons et du ru de Vauhallan pour valoriser leurs qualités paysagères et leur fonction de régulation des crues. Le dispositif règlementaire, notamment **l'OAP Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité**, répond aux ambitions de préservation des trames posées par le PADD. Elle prévoit notamment de protéger les espaces boisés, les zones humides ainsi que les continuités écologiques (notamment les cours d'eau et les rigoles) afin de préserver la biodiversité. De plus, le règlement et le zonage entendent protéger les zones N et A en œuvrant pour la limitation de l'étalement urbain. Ils définissent des protections paysagères et environnementales (EPP, EBC, etc.) afin de préserver les espaces de nature en ville ainsi que les espaces boisés de la commune. Enfin, le règlement prévoit des dispositions de transition entre les zones N et U, pour garantir un traitement paysager qualitatif et assurer la protection de ces espaces naturels.

D. Le PCAET

L'Agglomération de Paris-Saclay a approuvé son PCAET le 26 juin 2019. La communauté d'agglomération Paris-Saclay a été l'une des toutes premières d'Ile-de-France à engager la réalisation de son Plan Climat Air Energie Territorial en 2017. Ce document décline un plan d'actions sur 6 ans, sur la période 2019–2024, pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air. Il se compose de 126 actions et précise les actions à mettre en œuvre pour atteindre des objectifs ambitieux pour le territoire à l'horizon 2030 :

- Réduction de 34% d'émissions de gaz à effet de serre (par rapport à 2012)
- Réduction de 24% de consommation énergétique (par rapport à 2012)
- 20% d'énergie renouvelable.

Le Schéma de Transports de l'Agglomération Paris-Saclay soutient les objectifs du PCAET en favorisant une mobilité bas-carbone par des solutions alternatives à la voiture individuelle, comme le développement des transports collectifs et des mobilités douces, afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air.

ORIENTATIONS DU PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
Le PCAET décline sa stratégie territoriale en 9 axes : - Réduire la consommation d'énergie des bâtiments - Se déplacer mieux et moins - Développer une économie circulaire - Agir au quotidien pour changer ensemble - Préserver les ressources naturelles et favoriser une agriculture locale durable - Produire et distribuer des énergies renouvelables et citoyennes	Le PADD consacre des orientations en faveur de la préservation de la qualité de l'air. L'objectif est de permettre une évolution vers une meilleure qualité environnementale des constructions à travers la rénovation du bâti, une meilleure performance énergétique des logements, la réduction de l'impact environnemental des équipements. La protection des espaces naturels et boisés, et de la trame verte en général via la préservation des cœurs d'ilots ou du patrimoine arboré par exemple, permet de manière indirecte de conserver une forte densité végétale qui contribue à une bonne qualité de l'air. Les pièces du PLU entendent également valoriser l'agriculture locale, par la préservation des espaces agricoles et la diversification des cultures notamment. Par ailleurs, pour améliorer la qualité de vie, un certain nombre d'actions sont envisagées par le PLU. Sur le volet des mobilités, le PADD prévoit notamment de maintenir les liaisons douces existantes entre les quartiers, de renforcer le maillage en transports en commun ou encore, de favoriser des modes de transport à faible impact environnemental. Ces orientations se traduisent aussi dans les OAP à travers des liaisons à conforter.

ORIENTATIONS DU PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
- Aménager et urbaniser autrement pour une meilleure qualité de vie - Vers des services publics exemplaires - Financer, suivre et faire vivre le Plan Climat	À cela s'ajoute des dispositions relatives à l'adaptation du niveau d'offre de services aux besoins de la population. En effet, pour garantir une bonne qualité de vie à Vauhallan, le PADD prévoit les orientations suivantes : • Veiller à maintenir une offre en équipements adaptée à l'évolution démographique • Faire du réaménagement du centre-bourg et du secteur des écoles des lieux qualitatifs de vie, d'activités commerciales associatives et sportives. • Maintenir une offre en équipements diversifiée et adaptée à la population vauhallanaise, au service de la qualité de vie des habitants Ainsi, les orientations définies par le PADD qui permettent de développer le territoire en tendant vers la sobriété énergétique s'inscrivent dans les orientations prévues par le PCAET.

E. Le SRHH

Parmi les documents supra communaux de référence figure également le SRHH. Ce document a été mis en révision. En effet, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a prescrit la révision du SRHH pour la période 2024-2030 lors de sa séance plénière du 6 juillet 2022. Les travaux ont abouti au projet de SRHH, dont la mise en consultation auprès des collectivités locales a été votée lors de la séance plénière du CRHH du 30 novembre 2023.

Ce document fixe un objectif de **production de logements** à l'échelle régionale qui se décline au niveau départemental puis intercommunal. Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production
Ile-de-France	70 000
Essonne	9 000
CA Communauté Paris-Saclay	3 400

Il fixe aussi des objectifs de **production de logements sociaux** à l'échelle intercommunale et des établissement publics territoriaux. Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production
CA Communauté Paris-Saclay	1 641

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SRHH dans les orientations du PADD :

- **Permettre la création de logements locatifs sociaux bien intégrés**
- **Favoriser un parcours résidentiel complet afin de permettre à chacun d'habiter durablement à Vauhallan**
- **Favoriser une mixité générationnelle et sociale en encourageant la mise en œuvre d'un habitat adapté à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes seules, jeunes ménages, personnes en situation de handicap, étudiants…)**

Cette orientation est également déclinée dans les OAP sectorielles, par la mise en œuvre d'opérations de logements. En effet, les OAP sectorielles prévoient des orientations en faveur de la création d'opération de logements, bien intégrées dans le paysage urbain et naturel. Elles prévoient donc la production d'environ 75 à 95 logements, auxquels s'ajoutent la production de quelques logements en diffus. La commune de Vauhallan, via ce nouveau PLU, participe donc directement à l'effort de construction de logements, à hauteur de ce que le territoire peut assumer au regard de ses caractéristiques, son identité, et des fortes contraintes qui s'y appliquent, en cohérence avec les objectifs du SRHH. Ajoutons également que quand cela est possible, il est recommandé de privilégier la création de logements avec une part de logements sociaux / aidés.

La production de logements sociaux / aidés prévue par les OAP participe à l'effort de la commune en matière de production de logements sociaux pour tendre vers l'objectif posé par la loi SRU. En effet, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux. L'article 55 de ladite loi impose une part de 25% de logements sociaux dans le cas de Vauhallan à horizon 2030. Au 1er janvier 2025, la commune comptait 76 logements sociaux supplémentaires. Il restait 122 logements sociaux pour atteindre le taux imposé par la loi. Entre 2026 et 2031, la production prévue se situe entre 80 et 90 logements sociaux. Cet objectif parait difficilement atteignable au regard des contraintes qui pèsent sur la commune (ZPNAF, site classé de la Vallée de la Bièvre, etc.) et qui limitent fortement la production de logements. Pour autant, le PLU de la commune s'engage à s'inscrire dans la trajectoire SRU en promouvant la construction de logements aidés à travers son dispositif réglementaire et en particulier la programmation des OAP (cf. p. 46).

F. Le PLH

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en œuvre.
À partir d'un diagnostic de la situation existante, le PLH définit les objectifs à atteindre, notamment l'offre nouvelle de logements et de places d'hébergement en assurant une répartition équilibrée et diversifiée sur les territoires.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté Paris-Saclay courrait sur la période 2019-2024. Il est donc aujourd'hui caduc. Toutefois, un nouveau PLH, pour la période 2026-2031 est en cours d'élaboration au niveau de la Communauté Paris-Saclay. Celui-ci prévoit à date pour Vauhallan la production de 106 logements supplémentaires d'ici 2040 soit un nombre moyen de 7 logements par an (tous logements confondus : familiaux, étudiants et sociaux).

Au global (programmation des OAP + diffus), le PLU révisé doit permettre la production de plus de 100 logements à horizon 2040 (75 à 95 logements au sein des OAP auxquels il convient d'ajouter quelques logements qui pourront être réalisés dans le diffus). Parmi cette production de logements envisagée, un effort significatif est prévu concernant les logements comptabilisés au titre de la loi SRU. En effet, la production de logements sociaux / aidés est encouragée au sein de l'ensemble des OAP sectorielles. Ainsi, les objectifs de production de logements du projet de PLU sont compatibles avec les objectifs du PLH.

OAP	Nombre de logements programmés et/ou estimés
Centre-village	Environ **5**
Chemin de Limon	**25 à 30**
Hameau de Limon	Environ **45 à 60** logements
Total estimé	Environ **75** (tranche basse à **95** (tranche haute) logements

G. La ZPNAF

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a créé une zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) à Paris-Saclay. Cette zone de protection a été délimitée par l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS) qui a élaboré une Charte et un Programme d'Actions pour la ZPNAF. La Charte de la ZPNAF, signée le 11 octobre 2018, donne des précisions pour la bonne prise en compte de la protection des ENAF et définit notamment les types d'aménagements et d'installations qui pourront être autorisés à se développer dans la ZPNAF.

Pour la partie agricole, la construction de nouveaux bâtiments à usage agricole est possible à condition qu'elle intègre une exploitation agricole (existante ou à créer) et qu'elle soit nécessaire à la viabilité économique de l'exploitation. La réfection ou l'extension des bâtiments existants doivent être favorisées.

Pour la partie naturelle et forestière, les rigoles sont incluses et les milieux à proximité sont protégés et préservés. Le PLU doit accompagner le rétablissement ou la confortation des continuités écologiques. Il est nécessaire de maintenir la qualité des sites en aménageant ces espaces dans une perspective d'ouverture au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu en question.

Cette zone rend non urbanisables les espaces naturels et agricoles qui la composent. L'interdiction d'urbaniser dans cette zone vaut servitude d'utilité publique et sur la commune de Vauhallan, cette protection concerne plus des trois quarts de la superficie communale.

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec prescriptions relatives à cette ZPNAF.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PADD prend notamment en compte les exigences de la ZPNAF dans les orientations suivantes :

- **Préserver les espaces boisés** de la commune au service de la biodiversité et des paysages.
- **Encadrer la présence de constructions existantes dans les espaces boisés** du côteau nord, dans le respect des contraintes du site.
- **(…)**

Cette orientation est également déclinée dans les OAP, notamment **l'OAP Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité** qui répond prévoit notamment de protéger les espaces boisés, les zones humides ainsi que les continuités écologiques (notamment les cours d'eau et les rigoles) dans une logique de préservation de la biodiversité. Aussi, le dispositif règlementaire prévoit des règles en faveur de la préservation des ENAF (classement des zones A et N).

H. Le Site classé de la Vallée de la Bièvre

La Vallée de la Bièvre, pour sa partie amont de Guyancourt à Verrières-le Buisson, a été classée le 7 juillet 2000 pour la qualité de ses paysages. Le Site de la Vallée de la Bièvre représente une superficie d'environ 2700 ha, dont 1 997,9 ha en Site classé, le reste étant en Site inscrit. La commune de Vauhallan n'est concernée que par le Site classé.

A Vauhallan, le Site classé de la Vallée de la Bièvre représente 202,65 ha, soit les deux tiers de la superficie communale. Les implications réglementaires du Site classé sont les suivantes :

- Toute modification de l'état ou de l'aspect du site doit faire l'objet d'une autorisation spéciale de l'administration, délivrée par le préfet de département ou par le ministre en charge des sites selon les types de travaux.
- Les dossiers liés à des travaux (déclaration préalable, permis de construire) sont examinés par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ils peuvent faire l'objet d'un passage devant la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PADD prend notamment en compte les implications réglementaires du Site classé dans les orientations suivantes :

- **Préserver les espaces boisés** de la commune au service de la biodiversité et des paysages.
- **Encadrer la présence de constructions existantes dans les espaces boisés** du côteau nord, dans le respect des contraintes du site.
- **(…)**

Le dispositif réglementaire du PLU prévoit à ce titre un certain nombre de mesures permettant de préserver ce site, notamment par l'édiction d'OAP et un zonage protecteur de cette zone. La classification de ces secteurs en zones UB, A, ou N permet donc de mettre en place des règles strictes visant la protection des zones concernées par le site classé de la Vallée de la Bièvre et d'assurer une cohérence paysagère. Ainsi, les prescriptions tenant au traitement paysager des constructions, et à la bonne insertion de celles-ci dans leur environnement paysager et urbain permettent de répondre à ces exigences.

I. Le SDAGE Seine-Normandie

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur en avril 2022. Il planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin.

Le SDAGE 2022-2027 de nombreuses dispositions qui sont organisées autour de 5 orientations fondamentales :

Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027 (article L131-1du Code de l'urbanisme).

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SDAGE dans les orientations suivantes :

- **Valoriser les rigoles**, **cours d'eau** ayant un rôle essentiel pour le fonctionnement hydrologique du Plateau et contribuant à son drainage.
- **Préserver les rigoles** également comme lieux de biodiversité spécifique et éléments de patrimoine local.
- Soutenir la **renaturation de la zone humide** des Sablons et du ru de Vauhallan pour valoriser leurs qualités paysagères et leur fonction de régulation des crues.

J. Le SAGE Bièvre

Le SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion de l'eau) Bièvre a été révisé puis approuvé par arrêté Interpréfectoral n°2023-02397 le 4 juillet 2023. Il est un outil de planification stratégique à l'échelle d'un bassin hydrographique cohérent, dont l'objet est l'atteinte des principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et de la protection du patrimoine piscicole.

Le SAGE est adopté par la Commission Locale de l'Eau, et fixe des objectifs généraux, à savoir :

- La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides,
- La protection des eaux et la lutte contre toute pollution par déversements, écoulements, rejets, dépôts directs ou indirects de matières de toute nature,
- La restauration de la qualité de ces eaux et leur régénération, le développement, la mobilisation, la création et la protection de la ressource en eau,
- La valorisation de l'eau comme ressource économique, la promotion d'une utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau,
- Le rétablissement de la continuité écologique au sein des bassins hydrographiques,
- La protection du patrimoine piscicole.

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SAGE Bièvre.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SAGE ~~SDAGE~~ dans les orientations suivantes :

- **Valoriser les rigoles**, **cours d'eau** ayant un rôle essentiel pour le fonctionnement hydrologique du Plateau et contribuant à son drainage.
- **Préserver les rigoles** également comme lieux de biodiversité spécifique et éléments de patrimoine local.
- Soutenir la **renaturation de la zone humide** des Sablons et du ru de Vauhallan pour valoriser leurs qualités paysagères et leur fonction de régulation des crues.
- Mettre en valeur les **éléments de patrimoine local en lien avec le ru de Vauhallan** (ponts, lavoirs…).

K. Le PPRI de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan a été approuvé par arrêté interpréfectoral n°000041 le 10 mars 2020. Il est un outil de prévention majeur contre les risques naturels d'inondation permettant délimiter les zones exposées aux risques d'inondation et d'y prévoir des interdictions ou des prescriptions spécifiques (portant sur des constructions, ouvrages, aménagements, exploitations…) afin de ne pas aggraver le risque pour les vies humaines, etc.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

La commune est concernée par le risque d'inondation par débordement du ru de Vauhallan qui traverse la commune d'Ouest en Est. Il passe principalement dans le secteur bâti de la commune.

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SDAGE dans les orientations suivantes :

- **Valoriser les rigoles**, **cours d'eau** ayant un rôle essentiel pour le fonctionnement hydrologique du Plateau et contribuant à son drainage.
- Soutenir la **renaturation de la zone humide** des Sablons et du ru de Vauhallan pour valoriser leurs qualités paysagères et leur fonction de régulation des crues.
- Veiller à la diversité paysagère et à la fonctionnalité des espaces agricoles en encourageant la plantation de haies, en portant attention à la gestion des eaux de ruissellement et au maintien des continuités douces.
- Prendre en compte les risques naturels, faisant l'objet d'un plan de prévention (risques d'inondation…) ou non (coulées de boue, retrait et/ou gonflement argileux…).

4. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

A. Les objectifs de la révision du PLU

Située à une vingtaine de kilomètres de Paris, membre de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et concernée par l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, Vauhallan demeure néanmoins un village marqué par un environnement riche et une identité rurale. Celle-ci est induite par plusieurs critères : une place prépondérante des espaces naturels et agricoles qualitatifs, un patrimoine préservé, des équipements et une vie citoyenne à taille humaine…

Vauhallan bénéficie d'une situation unique sur laquelle elle compte s'appuyer pour son évolution à venir. En effet, la commune se trouve à proximité directe de plusieurs pôles d'emplois et d'attractivité majeurs à l'échelle du sud-ouest parisien.

Le développement de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay (OIN), projet d'ampleur nationale, voire internationale, induit un fort développement territorial lié à la création d'un cluster scientifique sur le Plateau de Saclay. Celui-ci induira la création d'activités économiques porteuses d'emploi, mais aussi d'une offre d'équipements et de transports nouveaux. La situation de la commune aux portes des secteurs de développement de l'OIN renforce ainsi l'attractivité résidentielle de Vauhallan et la nécessaire complémentarité du territoire avec les villes alentours. Le renforcement des liens avec les pôles d'emploi du plateau, les gares et stations de transport existants et à venir (métro 18, RER B, RER C…), ou encore des équipements de santé et d'enseignement participera ainsi à la confortation de la qualité de service pour les Vauhallanais.

Par ailleurs, l'OIN Paris-Saclay présente la particularité d'avoir acté, parallèlement au développement du territoire, une forte protection des espaces naturels, agricoles et forestiers grâce à la création d'une Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ZPNAF), qui concerne la partie de Vauhallan inscrite au sein de l'OIN. En effet, sur le territoire de Vauhallan, l'OIN se traduit d'abord par d'importantes mesures de protection environnementales et paysagères.

La valorisation des qualités paysagères de la commune est au cœur des objectifs porté par l'équipe municipale. Le projet de territoire entend dès lors confirmer la préservation des espaces naturels et agricoles, ainsi que du patrimoine et des paysages identitaires de la commune et maîtriser les évolutions de la commune et de ses tissus urbains, tout en accompagnant le dynamisme du territoire.

Dans ce contexte, le PLU révisé entend poursuivre les efforts en termes de production de logements, et notamment de diversification du parc, sans pour autant remettre en question l'équilibre fragile de ce qui fait l'identité de la commune.

B. La programmation et les projections démographiques

1. La production de logements envisagée dans le cadre du PLU révisé

Le dernier chiffre officiel de l'INSEE fait état de 867 logements en 2021. Le parc de logements a connu une certaine évolution ces dernières années, notamment par la création de 65 logements entre 2010 et 2021, soit une production de près de 6 logements par an en moyenne. De la même manière, ce sont 29 logements qui ont été créés entre 2012 et 2023 d'après l'Office National des Bâtiments, soit une production d'environ 3 logements par an en moyenne. Ainsi, en moyenne la production de logements au cours des dernières années se situe entre 3 à 6 logements par an.

En ce qui concerne la production de logements envisagée dans le cadre du PLU révisé, elle est notamment établie par les OAP sectorielles. La production de logements envisagée au sein des OAP est répertoriée dans le tableau ci-dessous :

OAP	**Programmation de l'OAP en termes de logements**	**Nombre de logements programmés et/ou estimés**
Centre-village	Un secteur identifié avec l'objectif d'accueillir une petite opération de logements en priorisant des logements sociaux / aidés	Environ **5**
Chemin de Limon	Permettre la création d'opérations de 25 à 30 logements, encourageant une diversification de l'offre de logements présents sur la commune de manière à répondre à la diversité des besoins.	**25 à 30**
Hameau de Limon	Développer une offre d'environ 40 à 50 logements destinés en priorité à des logements sociaux / aidés / étudiants, au niveau de la maison Saint Benoit ainsi que sur les terrains libres situés le long du chemin des Caves. Permettre la création d'une offre de logements sociaux / aidées et/ou hébergements saisonniers agricoles et/ou hébergements touristiques / gîte au sein du pigeonnier et de l'ancienne aumônerie.	Environ **40 à 50** logements Environ **5 à 10** logements
Total estimé		Environ **75** (tranche basse) à **95** (tranche haute) logements

Au-delà des OAP et de leur programmation, quelques logements pourront également être réalisés en diffus sur le reste des zones urbaines de la commune, (production en diffus qui restera très ponctuelle). Parmi cette production globale de logements envisagée, un effort significatif est prévu concernant les logements comptabilisés au titre de la loi SRU. En effet, au 1er janvier 2025 il manquait 122 logements sociaux à la commune (données communales) pour atteindre le taux de logements sociaux fixé par la loi. Aussi, afin de tendre vers le taux de 25% de logements sociaux, au sein de l'ensemble des OAP sectorielles, est encouragée la production de logements sociaux et aidés. Entre 2026 et 2031, la production prévue se situe entre 75 et 95 logements sociaux. Ainsi les OAP contribuent à ce que la production de logement se rapproche de l'objectif de logements sociaux fixé par la loi. Afin d'y parvenir pleinement, une règle de mixité sociale a également été intégrée au règlement, permettant la production de logements sociaux y compris dans le diffus et hors OAP.

Cette exigence de mixité sociale est un impératif auquel la loi SRU et les logements sociaux répondent. En ce sens, ces exigences sont prises en compte par le dispositif règlementaire de PLU révisé, notamment par les OAP et le règlement. Ce dernier impose aux opérations destinées à l'habitation comportant au moins 3 logements (constructions ou aménagements de constructions existantes) la présence d'au moins 1/3 de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU. Aussi, toujours dans cette volonté de garantir la mixité sociale, les opérations d'aménagements et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupés et permis valant division devront comporter au minimum 30 % de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU. Également, le règlement prévoit des bonus de constructibilité quand les opérations de logements comprennent une part de logements aidés, en majorant notamment l'emprise au sol des constructions en zones UA, UB et en minorant la part de pleine-terre en zone UA.

2. La projection démographique

En 2021, la commune de Vauhallan comptait 2 066 habitants d'après le dernier chiffre officiel de l'INSEE. La population a, par ailleurs, augmenté de 81 habitants, passant de 1 985 habitants en 2010 à 2 066 habitants en 2021. Cela représente une augmentation d'environ 4% entre 2010 et 2021. Dans le même temps, la taille des ménages diminue de manière constante depuis 1999, en passant de 2,54 personnes par ménage en 2010 à 2,37 en 2021 (*INSEE*).

S'agissant des projections démographiques à horizon 2040 et compte tenu des logements potentiellement réalisables, trois scenarii démographiques ont pu être établis en fonction de l'évolution de la taille moyenne des ménages. Pour rappel, le nombre moyen de personnes par ménage en 2021 est de 2,37.

Les trois scénarii définis s'attachent à couvrir les trois cas de figure d'évolution de la taille moyenne des ménages : sa diminution (-0,07), sa stabilisation, ou son augmentation (+0,13) au regard de la construction nouvelle de logements.

	Population actuelle	Estimation du nombre de logements créés à horizon 2040	Estimation de la population supplémentaire liée aux logements créés *(Logements créés X 2,3 / 2,37 / 2,5)*	Estimation de la population au sein du parc de logements existants *(Logements existants X 2,3 / 2,37 / 2,5)*	Estimation de la population totale projetée à horizon 2040 *(pop. estimée au sein du parc existant + pop. estimée au sein des nouveaux logements)*
Scenario bas (baisse du nb. De pers. / ménage – **2,30**)	**2 066**	**115**	**265**	**1 994**	**2 260**
Scenario stable (Maintien du nb. de pers. / ménage – **2,37**)	"	"	**272**	**2 066**	**2 338**
Scenario haut (hausse du nb. de pers. / ménage – **2,5**)	"	"	**287**	**2 167**	**2 454**

Finalement, en fonction des scenarii envisagés, la population estimée à horizon 2040 se situe entre 2 260 (scénario bas) et 2 454 habitants (scénario haut). Pour autant, le scénario qui parait le plus crédible, et qui est finalement retenu, est le scénario stable. En effet, si les futures constructions visent à diversifier le parc de logements (logements sociaux, aidés, petits et moyens logements, etc.) induisant une baisse du nombre de personnes par ménage, un renouvellement de génération semble s'opérer dans le parc existant constitué majoritairement de grands logements (arrivé de familles avec enfants, etc.). Ces deux phénomènes tendent à se positionner sur le scénario d'un maintien du nombre moyen de personnes par logement à l'avenir. Aussi, la population estimée à horizon 2040 serait d'environ 2 340 habitants. Il s'agit ici bien évidemment de projections qui visent à disposer d'une estimation de la population de Vauhallan à horizon 2040 qu'il convient de prendre avec précaution et qui intègre forcément une certaine marge d'erreur.

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

Les évolutions législatives récentes ont inscrit la définition d'une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence à terme de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, l'objectif de réduction du rythme de l'artificialisation (loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets puis loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux –dite loi «ZAN»). Cet objectif a été repris dans le SDRIF-E permettant de décliner des objectifs précis de limitation de la consommation de l'espace a reprendre au niveau des PLU.

Sur le sujet, et comme l'indique le portail SDRIF-EXPLORER, la commune de Vauhallan n'est pas concernée par des capacités cartographiées. En revanche, la commune est concernée par des capacités non cartographiées aux titre de l'orientation 98 (« *Les communes n'atteignant pas le taux de logements sociaux requis par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation et disposant de moins de 3 hectares de capacités d'urbanisation bénéficient d'un complément de capacités d'urbanisation de 1 hectare, dans la limite de ce seuil de 3 hectares* ») ou encore des capacités d'urbanisation supplémentaires potentielles du fait de l'hectare communal garanti. Au total, le cumul des capacités d'urbanisation autorise une consommation de maximum 2 ha pour la commune de Vauhallan.

CAPACITÉS CARTOGRAPHIÉES ℹ	
Détail des capacités d'urbanisation cartographiées	
Secteur d'urbanisation préférentielle	**0 ha**
Secteur de développement industriel d'intérêt régional	**0 ha**

CUMUL DES CAPACITÉS D'URBANISATION CARTOGRAPHIÉES ET NON CARTOGRAPHIÉES ℹ	
Cumul des capacités d'urbanisation prenant en compte l'hectare minimal et les capacités d'urbanisation conditionnées à la réalisation de logements sociaux	
Cumul des capacités d'urbanisation	**2 ha**

La commune a souhaité aller plus loin sur le sujet en ne mobilisant pas les 2 ha rendus possibles par le SDRIF-E mais en se limitant à moitié moins. Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit l'objectif suivant :

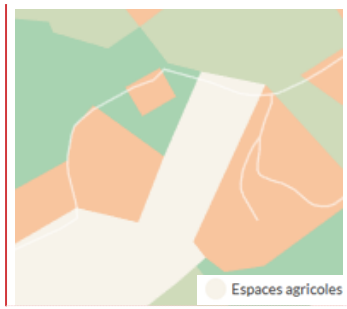
- Limiter la consommation de l'espace à son strict minimum (moins de 1ha), en privilégiant des opérations de faible envergure.
- S'engager pleinement dans la logique zéro artificialisation nette en limitant l'artificialisation des sols mais aussi en renaturant les sols lorsque cela est possible.

Cet objectif correspond au secteur de consommation de l'espace identifié dans le cadre du projet de PLU. Il s'agit de la zone « à urbaniser » (zones AU) en extension de l'urbanisation, et concernée par l'OAP Hameau de Limon pour une superficie de 0,4 ha.

A cela s'ajoute le secteur de l'OAP Chemin de Limon qui est en grande partie boisé et non bâti aujourd'hui. Sur ce secteur ce sont environ 0,2 ha qui seront réellement consommés dans le cadre de cette OAP.

Ce sont donc environ 0,6 hectares d'espaces naturels agricoles et forestiers qui sont consommés par le projet de PLU révisé dans le respect de l'objectif fixé par le PADD et des documents supra communaux.

Analyse de la consommation de l'espace :



MOS 2021



Vue aérienne 2024



zonage PLU révisé



OAP

Superficie de la zone AUB : 0,4 hectares



PLU révisé



MOS 2021



Vue aérienne 2024



OAP

Superficie des espaces consommés : 0,2 hectares

Commenté [MH1]: Changer export

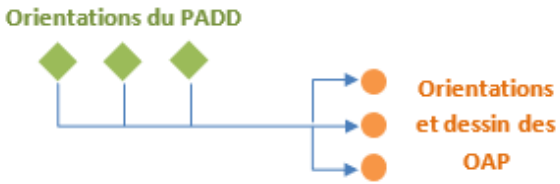
Commenté [j2]: Attention changer extrait zonage

Commenté [j3]: Attention dans le texte + haut on parle de 0,3. Quel est le bon chiffre ?

Commenté [MH4R3]: En reparler

5. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.





Au total, 4 OAP ont été créées dans le cadre de la révision.

3 OAP sectorielles :

1. Le centre-village,
2. Le Chemin de Limon,
3. Le hameau de Limon.

1 OAP thématique : l'OAP Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité.

A. Les OAP sectorielles

1. Le centre-village

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier *Valoriser les espaces naturels au sein de la commune, supports de biodiversité et lieux de vie* • Soutenir la renaturation de la zone humide des Sablons et du ru de Vauhallan pour valoriser leurs qualités paysagères et leur fonction de régulation des crues ; • Conforter les cœurs d'îlots et jardins paysagers comme supports de nature en ville pour le développement de la biodiversité intra-urbaine et pour une bonne perméabilité des sols ; • Pérenniser les jardins partagés, espaces de convivialité et de lien avec la nature ; • Conserver des espaces publics non jardinés pour favoriser le développement de la biodiversité. *Préserver et valoriser l'écrin de nature de la commune* • Mettre en valeur les points de vue sur les espaces naturels et éléments patrimoniaux du village (en particulier sur l'église et l'abbaye) en profitant de la topographie communale. **Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques** *Valoriser le patrimoine à ses différentes échelles* • Permettre une évolution du bâti patrimonial respectueuse de ses caractéristiques, dans le cadre d'une adaptation aux nouveaux besoins et usages liés notamment au développement durable ; • Valoriser les formes urbaines patrimoniales du centre-bourg en s'appuyant sur les gabarits et formes architecturales héritées, tout en les adaptant aux besoins et usages actuels ainsi qu'à l'ambition d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. **Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre** *Valoriser la mixité sociale et encourager le vivre ensemble, en diversifiant l'offre de logements de la commune* • Permettre la création de logements locatifs sociaux bien intégrés. *Maintenir une offre en équipements diversifiée au service de la qualité de vie des habitants*	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• Permettre la modernisation des équipements communaux, afin de favoriser la vie associative et les interactions/échanges entre les habitants. *Développer un réseau des circulations douces adapté aux besoins des habitants* • Maintenir les circulations douces existantes et leurs qualités paysagères ; les valoriser et les développer comme lien entre les différentes parties de la commune ; • Renforcer le maillage des circulations douces en lien avec les communes alentour et les réseaux supra-communaux ; • Sécuriser et favoriser les déplacements actifs de l'ensemble des habitants (piétons, PMR, familles...) *Poursuivre le réaménagement des espaces publics et de la voierie* • Faire du réaménagement du centre bourg et du secteur des écoles des lieux qualitatifs de vie, d'activités commerciales, associatives et sportives ; • Permettre la coexistence au sein des espaces publics d'une diversité d'usages pour différents publics (enfants et familles, personnes âgées…). *Conforter et développer l'offre commerciale, de services, artisanale et touristique* • Permettre la diversité d'activités au centre-bourg et rue des Grands Prés ;	

Justifications de l'OAP

L'OAP présentée ci-dessus permet :

- L'aménagement de la place du village comme un des deux lieux de convivialité à l'échelle de la commune,
- Le développement et la valorisation d'espaces de nature en ville et jardins publics, d'ilots de fraicheurs, notamment en lien avec la présence du ru de Vauhallan,
- L'apaisement des circulations au profit des mobilités douces et le maintien d'une offre suffisante de stationnement,
- La valorisation de la présence du commerce de proximité, participant de l'animation de la place du centre-village.

Cette OAP entend décliner les orientations du PADD en matière de mobilités, de mixité de fonctions, de renforcement des espaces publics et de convivialité. En effet, elle porte des orientations d'aménagement visant à conforter la fonction de lieu de convivialité et de centralité de la place, en y faovrisant des usages multiples. En ce sens, elle permettra de valoriser la halle pour qu'elle soit plus adaptée et la création d'un nouvel équipement public. Le tout s'inscrira dans une démarche globale de création d'espaces publics plus qualitatifs.

Une attention particulière sera donc portée aux mobilités et au stationnement, notamment par la réalisation d'un aménagement de voirie dans un but de pacification et d'apaisement des circulations routières.

2. Le Chemin de Limon

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques *Valoriser le patrimoine à ses différentes échelles* • Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité (villas bourgeoises, ferme des Arpentis, Abbaye de Limon, église, certains murs de clôtures ou lucarnes, lavoir, patrimoine vernaculaire…) en portant une attention spécifique sur l'évolution de leurs abords ; *Permettre une évolution du village respectant et mettant en valeur l'identité propre à chaque quartier* • Préserver l'environnement naturel et paysager des différents quartiers du village, en respectant leur caractère végétalisé et arboré, leurs cœurs d'îlots verts et les perspectives sur ceux-ci ; • Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain (et potentiellement leur environnement naturel) ; • Porter une attention aux transitions entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels. *Permettre l'évolution du secteur de l'Abbaye de Limon dans le respect de son caractère patrimonial et de son histoire* • Permettre la réalisation d'opérations de logements comprenant des logements locatifs sociaux sur une partie des terrains et propriétés de la communauté de l'abbaye Saint-Louis-du-Temple ; soigner leur intégration dans leur environnement urbain et paysager ; • Accompagner la mise en valeur de l'Abbaye de Limon et de son environnement urbain patrimonial, notamment en soutenant les projets de réhabilitation et de reconversion ; • Accompagner le projet de viticulture situé à proximité de l'abbaye, notamment la reconversion de bâtiments existants et leur évolution potentielle pour permettre le développement de cette activité (vinification, commercialisation…). **Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre** *Valoriser la mixité sociale et encourager le vivre ensemble, en diversifiant l'offre de logements de la commune* • Permettre la création de logements locatifs sociaux bien intégrés ;	 Préserver les qualités paysagères, écologiques et patrimoniales, valoriser les paysages urbains et naturels du secteur pour la bonne intégration des nouvelles constructions et aménagements Préserver le caractère paysager du parc de l'Abbaye, traiter de manière qualitative l'intégration des nouvelles constructions au sein du parc de l'Abbaye Préserver les franges paysagères arborées support de nature en ville, de biodiversité et permettant de lutter contre les ilots de chaleur urbain. Préserver la source existante pour sa valeur patrimoniale Protéger le mur du parc de l'Abbaye (notamment en conservant les pierres de meulière apparentes) et limiter son ouverture aux stricts besoins d'accessibilité générés par les nouvelles constructions Confirmer l'absence de zones humides par sondages Mettre en œuvre une opération de logements, bien intégrée sur le plan urbain et paysager Permettre la création d'opérations représentant 25 à 30 logements (soit une densité minimale d'environ 45 à 50 logements/ha), en privilégiant une offre de logements répondant aux besoins. Créer un espace de stationnement privilégiant la mutualisation du stationnement à l'échelle du site. Assurer une bonne intégration paysagère et une gestion de l'eau qualitative (perméabilité des espaces de stationnement…) Valoriser les cheminements doux existants

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• Favoriser une mixité générationnelle et sociale en encourageant la mise en œuvre d'un habitat adapté à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes seules, jeunes ménages, personnes en situation de handicap, étudiants…). *Développer un réseau de circulations douces adapté aux besoins des habitants* • Maintenir les circulations douces existantes et leurs qualités paysagères ; les valoriser et les développer comme lien entre les différentes parties de la commune	

Justifications de l'OAP

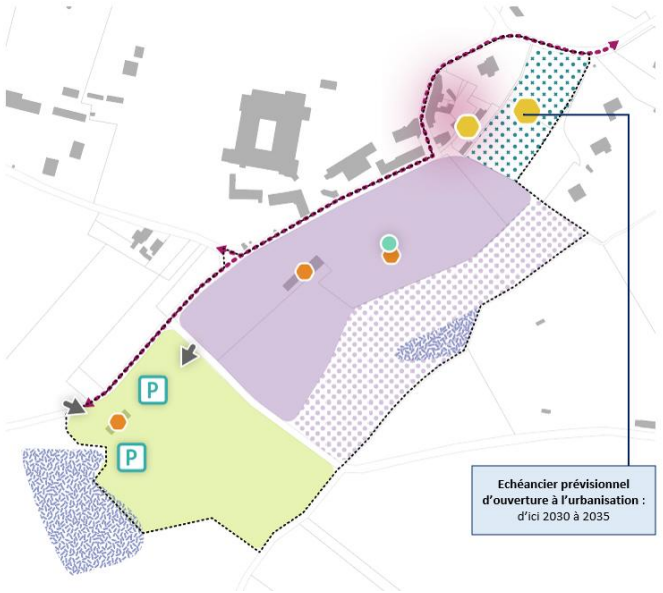
L'OAP présentée ci-dessus permet :

- Le développement d'une offre de logements permettant une diversification de l'offre, comprenant notamment des logements sociaux / aidés,
- La conservation des qualités paysagères, écologiques et patrimoniales du secteur (forme urbaine générale, mur de l'Abbaye, franges paysagères, etc.),
- Une attention particulière sur les circulations et la gestion du stationnement.

Plus précisément, l'OAP du Chemin de Limon permet de décliner les orientations du PADD, notamment en matière de préservation du patrimoine et de création de logements. En effet, elle définit des orientations tenant à la préservation de la source et des murs du parc de l'Abbaye pour garantir le respect du patrimoine bâti et historique de la commune. Il s'agit, en, plus de présever ses alentours pour valoriser les paysages urbains et naturels du secteur.

Concernant la question du logement, l'OAP permettra de mettre en œuvre des opérations de logements (d'environ 25 à 30 logements) afin de garantir une offre de logements diversifiée et adaptée. Une attention particulière sera alors apportée au stationnement à l'échelle du site et à la desserte du secteur, en s'appuyant notamment sur les cheminements doux existants.

3. Le hameau de Limon

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques *Valoriser le patrimoine à ses différentes échelles* • Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité (villas bourgeoises, ferme des Arpentis, Abbaye de Limon, église, certains murs de clôtures ou lucarnes, lavoir, patrimoine vernaculaire…) en portant une attention spécifique sur l'évolution de leurs abords ; • Permettre une évolution du bâti patrimonial respectueuse de ses caractéristiques, dans le cadre d'une adaptation aux nouveaux besoins et usages liés notamment au développement durable ; • Valoriser les formes urbaines patrimoniales du centre-bourg en s'appuyant sur les gabarits et formes architecturales héritées, tout en les adaptant aux besoins et usages actuels ainsi qu'à l'ambition d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. *Permettre une évolution du village respectant et mettant en valeur l'identité propre à chaque quartier* • Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier (centre-bourg, lotissements, quartiers d'habitat diffus…), en respectant la dégressivité historique de la densité, d'est en ouest ; • Préserver l'environnement naturel et paysager des différents quartiers du village, en respectant leur caractère végétalisé et arboré, leurs cœurs d'îlots verts et les perspectives sur ceux-ci. *Permettre l'évolution du secteur de l'Abbaye de Limon dans le respect de son caractère patrimonial et de son histoire* • Accompagner le projet de viticulture situé à proximité de l'abbaye, notamment la reconversion de bâtiments existants et leur évolution potentielle pour permettre le développement de cette activité (vinification, commercialisation…).	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre *Valoriser la mixité sociale et encourager le vivre ensemble, en diversifiant l'offre des logements de la commune* • Permettre la création de logements locatifs sociaux bien intégrés ; • Favoriser une mixité générationnelle et sociale en encourageant la mise en œuvre d'un habitat adapté à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes seules, jeunes ménages, personnes en situation de handicap, étudiants…). *Maintenir une offre en équipements diversifiée au service de la qualité de vie des habitants* • Veiller à maintenir une offre en équipements adaptée à l'évolution démographique *Développer un réseau de circulations douces adaptés aux besoins des habitants* • Maintenir les circulations douces existantes et leurs qualités paysagères ; les valoriser et les développer comme lien entre les différentes parties de la commune ; • Renforcer le maillage des circulations douces en lien avec les communes alentour et les réseaux supra-communaux • Sécuriser et favoriser les déplacements actifs de l'ensemble des habitants (piétons, PMR, familles...). *Poursuivre le réaménagement des espaces publics et de la voirie* • Améliorer la sécurité des déplacements dans les espaces publics de la commune ; Conforter et développer l'offre commerciale, de services, artisanale et touristique • Améliorer l'accessibilité des locaux d'activités par un aménagement des espaces publics qui favorise leur accès à tous les modes de déplacement (piétons, cyclistes, PMR, voitures) ; • Permettre le développement du tourisme en mettant en valeur la richesse patrimoniale et environnementale du secteur.	Préserver le caractère patrimonial du secteur de l'Abbaye de Limon Préserver la forme urbaine historique du hameau Permettre la reconversion de l'ancien pigeonnier vers une nouvelle fonction, de manière privilégiée vers une fonction touristique et/ou culturelle, tout en conservant ses qualités patrimoniales Conforter le caractère paysager du secteur du Hameau de Limon Préserver les espaces naturels ouverts comme espaces permettant des vues paysagères et espaces de biodiversité spécifique Préserver les zones humides Etudier et prendre en compte les impacts indirects des aménagements prévus à proximité immédiate des zones humides en vérifiant notamment que leur alimentation n'est pas impactée par les travaux. Permettre le développement de la viticulture, diversification de l'agriculture locale Accompagner le développement d'une activité viticole de qualité, notamment à travers la création des équipements nécessaires à l'activité, de manière privilégiée en reconvertissant des constructions existantes, et en autorisant potentiellement ponctuellement des extensions ou constructions annexes à proximité immédiate des constructions existantes, dont la destination est directement liée à l'activité viticole Envisager à terme une possibilité d'extension des activités viticoles vers le sud-est Développer une offre de logements aidés et potentiellement de l'hébergement touristique, tout en favorisant leur bonne intégration urbaine et paysagère Développer une offre d'environ 40 à 50 logements (soit une densité minimale d'environ 45 à 50 logements/ha), destinés en priorité à des logements sociaux / aidés / étudiants, bien intégrée dans les paysages urbains et naturels, notamment en s'appuyant sur les dénivellations existantes Permettre la création d'une offre de logements sociaux / aidés et/ou hébergements saisonniers agricoles et/ou hébergements touristiques / gîte : environ 5 à 10 logements Permettre la confortation de l'offre en équipements publics Pérenniser les espaces de loisirs de proximité et diversifier l'offre avec, par exemple, l'accueil d'un poney club Mettre en œuvre de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement Porter attention à la sécurité des circulations sur ce secteur d'entrée de ville, en particulier en limitant la vitesse des circulations automobiles Espaces de stationnement existants ou à créer. Les parkings implantés en site classé et en zone naturelle seront traités en parkings paysagés afin de garder leur capacité d'infiltration. Aménager un accès sécurisé pour la future offre de loisirs et/ou équipement public de plein-air

Justifications de l'OAP

L'OAP présentée ci-dessus permet :

- La préservation du patrimoine : ponctuel (pigeonnier, etc.) et diffus (forme urbaine patrimoniale de hameau historique)
- La confortation du caractère agricole du secteur : développement du projet de viticulture
- La confortation des espaces naturels du secteur : boisements, accompagnement d'un projet d'espace de loisirs (par exemple un poney-club) et/ou un équipement public de plein-air sur le site de l'ancien stade, etc.
- Le développement d'une offre de logements sociaux / aidés
- La confortation de l'offre en équipements publics.

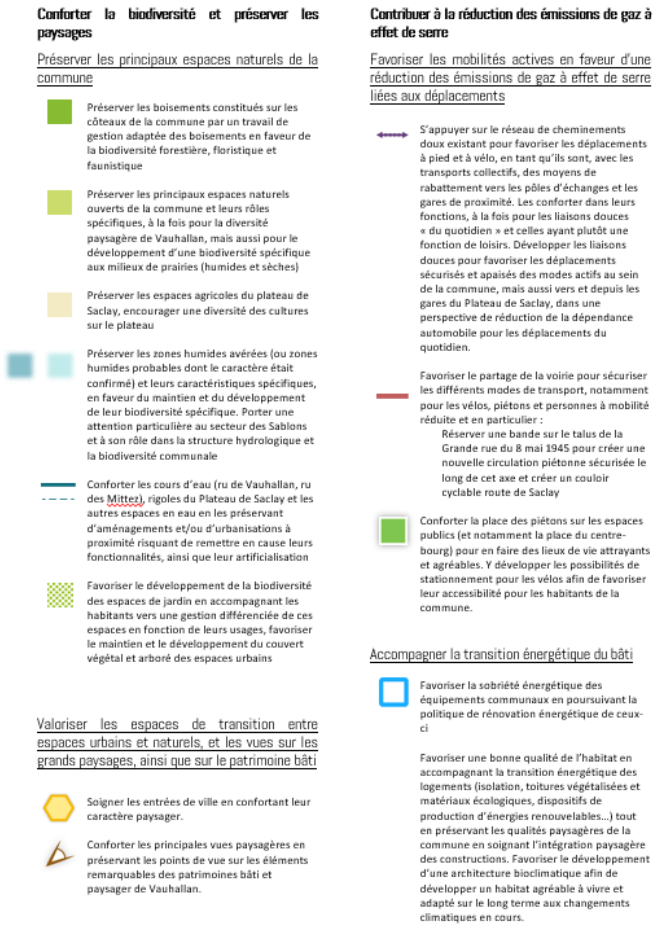
Plus concrètement, cette OAP permet de décliner des orientations sur différents thèmes abordés dans le PADD. Elle identifie donc dans le secteur du hameau de Limon des orientations relatives à la préservation du patrimoine, notamment du pigeonnier dont les fonctions patrimoniales devront être préservées mais qui pourra désormais avoir une vocation touristique et/ou culturelle.

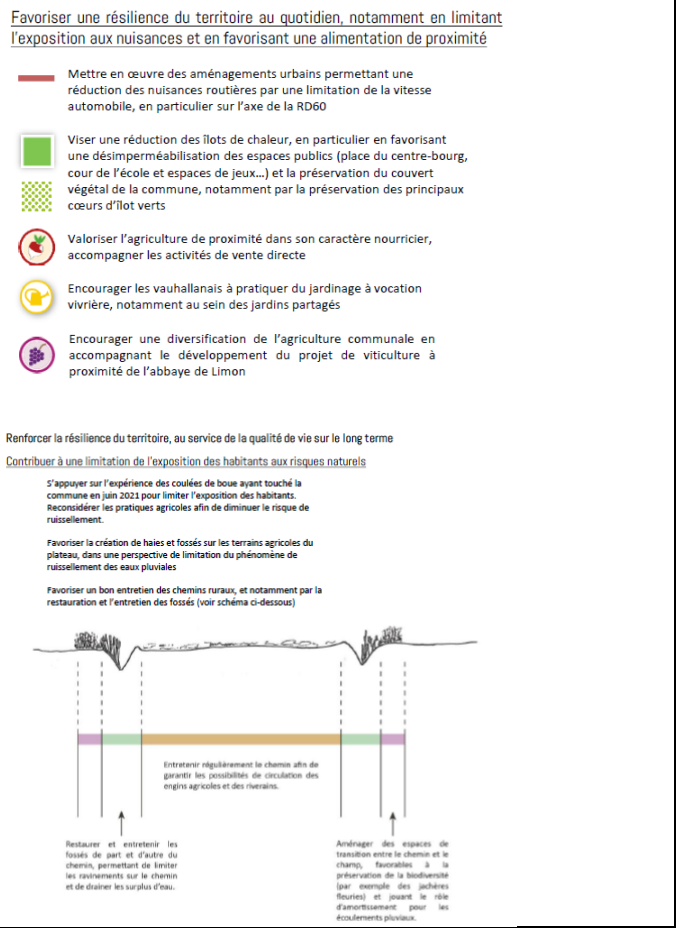
Elle permet également de definir des orientations tenant à la diversification de l'agriculture locale, ou encore à la confortation de l'offre en équipements publics via la création d'un équipement notamment. Surtout, elle entend traiter la question des mobilités, du stationnement et de l'accessibilité par l'édiction d'orientations permettant le déploiement de ciruclations sécurisées (limitation de vitesse, etc.) ou la création d'un nouveau cheminement par exemple.

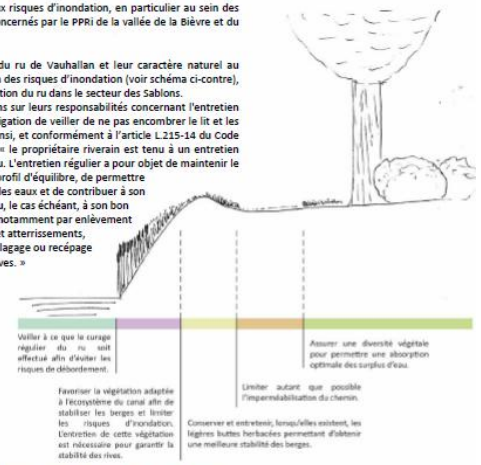
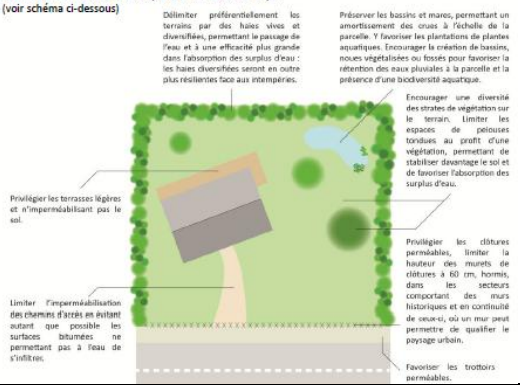
Finalement, elle traitera aussi la question du logement, en permettant de développer une offre de logements diversifiée qui s'intégrera correctement dans son environnement urbain et paysager. La programmation y est indiquée, et vise la création d'une cinquantaine de logements.

B. L'OAP thématique Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier *Préserver et valoriser les espaces boisés du territoire* • Préserver les espaces boisés de la commune au service de la biodiversité et des paysages. • Mettre en place une gestion durable et valorisante des espaces forestiers, notamment en anticipant les évolutions climatiques. • Identifier et sauvegarder les continuités vertes. • Encadrer la présence de constructions existantes dans les espaces boisés du côteau nord, dans le respect des contraintes du site. *Pérenniser/valoriser les espaces agricoles du territoire* • Accompagner les activités des exploitations agricoles du territoire, encourager une diversité de l'activité et valoriser leur rôle dans le rayonnement de la commune (exemple : soutenir le développement du projet de viticulture à proximité de l'abbaye de Limon). • Valoriser les rigoles, cours d'eau ayant un rôle essentiel pour le fonctionnement hydrologique du Plateau et contribuant à son drainage. Préserver les rigoles également comme lieux de biodiversité spécifique et éléments de patrimoine local. • Veiller à la diversité paysagère et à la fonctionnalité des espaces agricoles en encourageant la plantation de haies, en portant attention à la gestion des eaux de ruissellement et au maintien des continuités douces ; *Valoriser les espaces naturels au sein de la commune, support de biodiversité et lieux de vie* • Soutenir la renaturation de la zone humide des Sablons et du ru de Vauhallan pour valoriser leurs qualités paysagères et leur fonction de régulation des crues. • Conforter les cœurs d'îlots et jardins paysagers comme supports de nature en ville pour le développement de la biodiversité intra-urbaine et pour une bonne perméabilité des sols.	**Les grands objectifs de l'OAP** Les grands objectifs de l'OAP thématique sur l'environnement et la transition écologique s'articulent autour de trois grands thèmes : • Renforcer la résilience du territoire, au service de la qualité de vie sur le long terme • Conforter la biodiversité et préserver les paysages • Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. 

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• Mettre en valeur l'imbrication fine des espaces naturels et urbains, notamment en préservant une transition progressive entre les espaces habités et les espaces naturels et agricoles. • Pérenniser les jardins partagés, espaces de convivialité et de lien avec la nature. • Conserver des espaces publics non jardinés pour favoriser le développement de la biodiversité. *Préserver et valoriser l'écrin de nature de la commune* • Mettre en valeur les points de vue sur les espaces naturels et éléments patrimoniaux du village (en particulier sur l'église et l'abbaye) en profitant de la topographie communale. • Porter une attention à la valorisation des entrées de village, aux vues sur les grands paysages et à la valorisation des transitions paysagères. **Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques** *Valoriser le patrimoine à ses différentes échelles* • Valoriser les formes urbaines patrimoniales du centre-bourg en s'appuyant sur les gabarits et formes architecturales héritées, tout en les adaptant aux besoins et usages actuels ainsi qu'à l'ambition d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. *Permettre une évolution du village respectant et mettant en valeur l'identité propre à chaque quartier* • Préserver l'environnement naturel et paysager des différents quartiers du village, en respectant leur caractère végétalisé et arboré, leurs cœurs d'îlots verts et les perspectives sur ceux-ci. *Favoriser une offre de logements qualitative et adaptée aux évolutions des modes d'habiter et des techniques de construction* • Favoriser la performance énergétique des logements. *Être un village engagé dans le développement durable* • Développer une politique d'aménagement des espaces urbains qui anticipe les évolutions climatiques (pics de chaleur, sécheresse…). Pour cela, porter une ambition sur la limitation de	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
l'imperméabilisation des sols, mais également le maintien et/ou le développement d'un couvert végétal important. • Assurer un maintien de la nature en ville et permettre une riche biodiversité au sein des espaces publics et privés, notamment en encourageant la diversité des espèces. *Permettre l'évolution du secteur de l'Abbaye de Limon dans le respect de son caractère patrimonial et de son histoire* • Accompagner le projet de viticulture situé à proximité de l'abbaye, notamment la reconversion de bâtiments existants et leur évolution potentielle pour permettre le développement de cette activité (vinification, commercialisation…). *Maintenir une offre en équipements diversifiée au service de la qualité de vie des habitants* • Réduire l'impact environnemental des équipements qui le nécessitent, notamment en poursuivant la politique de rénovation énergétique. *Développer un réseau des circulations douces adapté aux besoins des habitants* • Maintenir les circulations douces existantes et leurs qualités paysagères ; les valoriser et les développer comme lien entre les différentes parties de la commune. • Renforcer le maillage des circulations douces en lien avec les communes alentour et les réseaux supra-communaux ; • Sécuriser et favoriser les déplacements actifs de l'ensemble des habitants (piétons, PMR, familles...). • Intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans toute opération. *Favoriser le développement de nouvelles mobilités partagées* • Favoriser les transports en commun de proximité (notamment la jonction avec les gares d'Igny, ainsi que les gares du CEA-Saint-Aubin, de Palaiseau et d'Orsay-Gif de la future ligne 18 du métro), en cohérence avec la Communauté d'agglomération.	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
• Faciliter la mobilité des publics non-motorisés (scolaires, personnes âgées…). • Favoriser les déplacements à faible impact environnemental *Poursuivre le réaménagement des espaces publics et de la voirie* • Améliorer la sécurité des déplacements dans les espaces publics de la commune. • Intégrer dans les réaménagements d'espaces publics les nouveaux besoins (recharges électriques, stationnement des cyclistes…).	Renforcer la résilience du territoire, au service de la préservation de la qualité de vie sur le long terme Contribuer à une limitation de l'exposition des habitants aux risques naturels et climatiques **Limiter l'exposition aux risques d'inondation, en particulier au sein des espaces inondables concernés par le PPRi de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan** **Préserver les berges du ru de Vauhallan et leur caractère naturel au service de la limitation des risques d'inondation (voir schéma ci-contre), poursuivre la renaturation du ru dans le secteur des Sablons. Sensibiliser les riverains sur leurs responsabilités concernant l'entretien des berges et sur l'obligation de veiller de ne pas encombrer le lit et les berges du ruisseau. Ainsi, et conformément à l'article L.215-14 du Code de l'environnement : « le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. »**  **Favoriser une bonne infiltration des eaux de pluie à l'échelle de chaque parcelle bâtie (voir schéma ci-dessous)** 

Justifications de l'OAP

La commune de Vauhallan compte trois grandes entités paysagères (coteau Nord boisé, la vallée et le plateau agricole), diversifiées et qualitatives, et est marquée par la présence de l'eau, en particulier par le ru de Vauhallan qui la traverse. Dans ce contexte spécifique, l'OAP Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité s'intéresse à la préservation des différentes entités paysagères et supports de biodiversité (espaces boisés, espaces agricoles, cœurs d'îlots verts ou espaces de nature en ville), tout en prenant en compte la question de l'eau. En effet, elle pose des orientations relatives à la préservation des zones humides, des cours d'eau et des rigoles qui structurent le réseau hydographique de la commune. Plus glabalement, l'OAP Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité entend proposer des orientations répondant aux différents aspects des enjeux environnementaux et paysagers, à toutes les échelles du territoire.

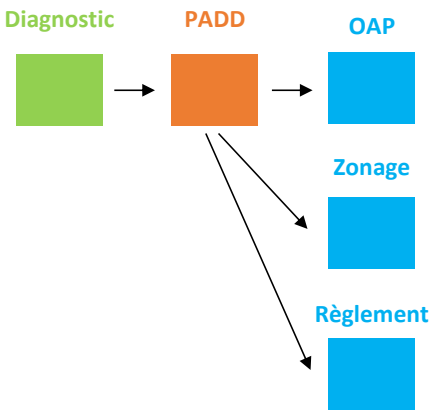
De plus, afin de favoriser la transition écologique du territoire, l'OAP pose des orientations relatives au développement des mobilités douces, à la sobriété énergétique des constructions ou encore, à la lutte contre les ilots de chaleur par la promotion de la désimperméabalisation des espaces publics et la préservation du couvert végétal.

6. Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

A. Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD et exposé des motifs des changements de zonage apportés

1. La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de qualité urbaine, de besoins en équipements, de préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue ou encore de déplacements doux en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.



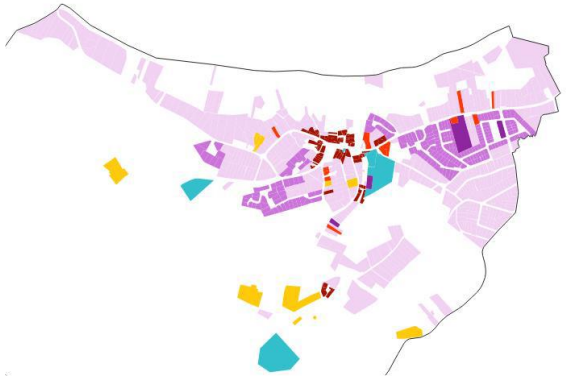
2. L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de mieux respecter les grands principes des formes urbaines présentes sur le territoire, de manière à les protéger et les faire évoluer de manière adéquate.
- Le deuxième objectif est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels et agricoles, développement des liaisons, protection du patrimoine et des formes urbaines dans le centre-ancien etc.

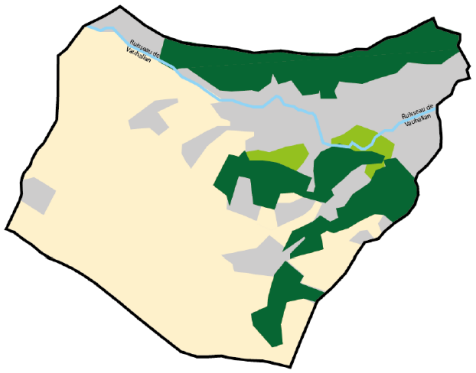
L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.

DIAGNOSTIC



Carte des formes urbaines (diagnostic)

+



Les principales entités paysagères (diagnostic)

+

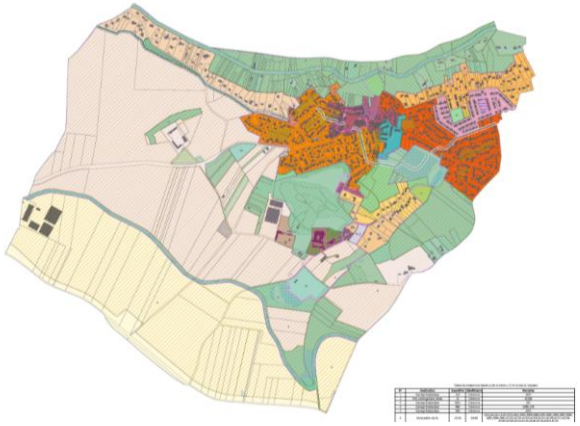
PADD

Carte de synthèse du PADD

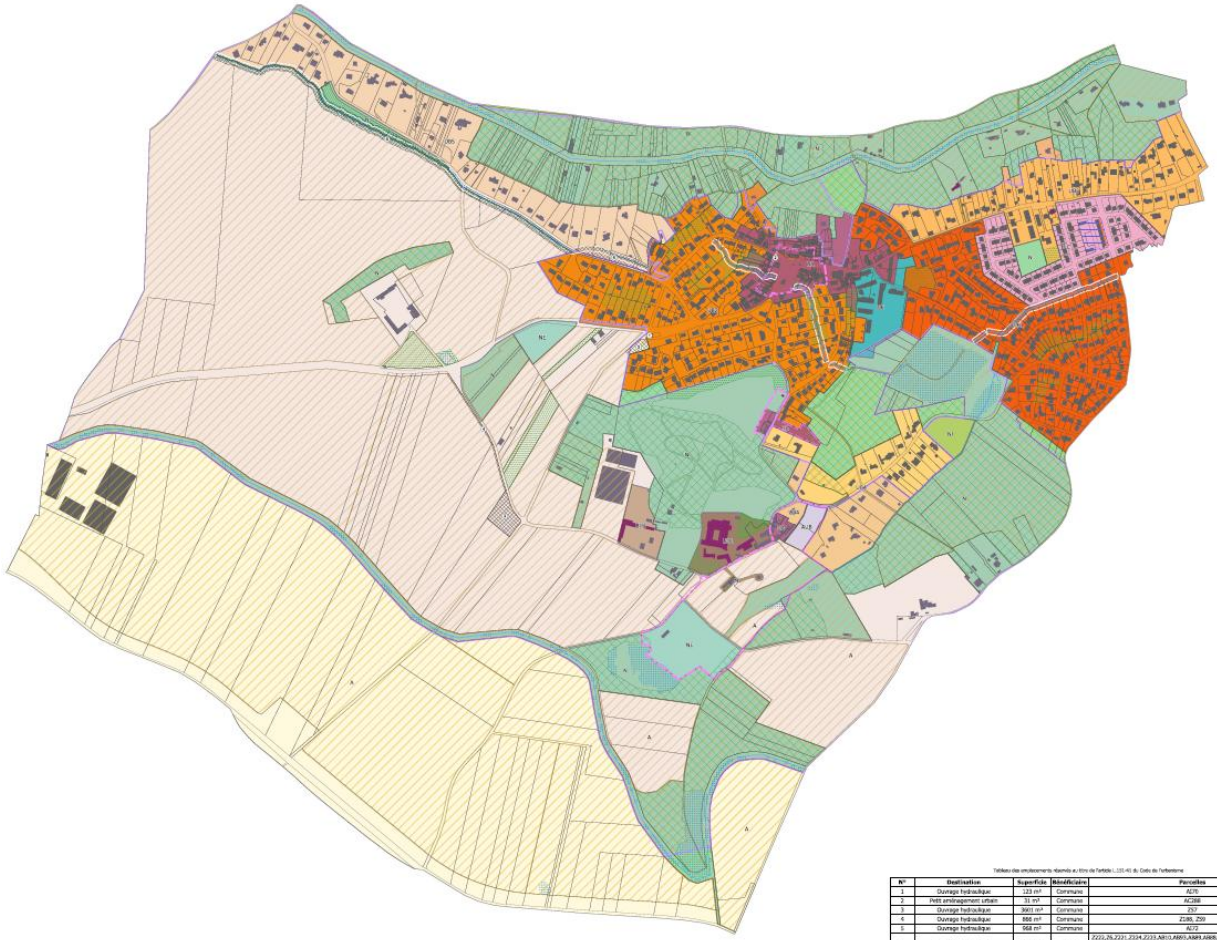


PLAN DE ZONAGE

=



Plan de zonage du projet de PLU révisé



5. Plan de zonage

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 02/10/2025



Légende

- UA : Centre-village
- UB1 : Quartiers pavillonnaires
- UB2 : Quartiers pavillonnaires
- UB3 : Quartiers pavillonnaires
- UB4 : Quartiers pavillonnaires
- UB5 : Quartiers pavillonnaires
- UC : Lotissements des castors
- UD1 : Secteur de l'Abbaye
- UD2 : Maison Cocagne
- UE : Secteurs d'équipements
- A : Secteurs agricoles
- N : Zones Naturelles
- NJ : Jardins partagés
- NE : Equipements de loisirs
- NL : Requalification du bâti existant
- AUB : Zone à urbaniser

Prescriptions graphiques : protection des espaces naturels

- Espace boisé classé (au titre des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme)
- Zones humides (au titre de l'article (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)
- Espace Paysager Protégé (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Secteurs de projet

- Bâtiments remarquables (au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)
- Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (au titre de l'article L131-6 du Code de l'urbanisme)
- Emplacement réservé (au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme)
- Linéaire commercial à protéger (au titre de l'article L131-16 du Code de l'urbanisme)

Autres périmètres et informations

- Périmètre du Site classé de la Vallée de la Bièvre
- Périmètre de la ZPNAF
- Périmètre d'attente de projet d'aménagement global
- Marge de recul imposée par le SAGE
- Cours d'eau

Tableau des emplacements réservés, en titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

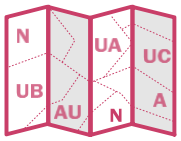
N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire	Parcelles
1	Ouvrage hydraulique	123 m²	Commune	AD76
2	Petit aménagement urbain	31 m²	Commune	AC288
3	Ouvrage hydraulique	3901 m²	Commune	ZS7
4	Ouvrage hydraulique	886 m²	Commune	ZS86, ZS9
5	Ouvrage hydraulique	968 m²	Commune	AD72
6	Renaturation du Ru	15800 m²	SIAVB	ZZ22,ZL221,ZI24,ZI23,AR10,AB65,AB89,AB88,AR90,AR91,AB92,AB87,AB86, AB85,AB84,AB83,AC152,AC133,AC134,AC96,AC95,AC90,AC517,AC98, AC94,AC93,AC144,AD43,AD40,AE139,AD41,AL142

3. Tableau de la superficie des zones

Un diagnostic du territoire + **Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable** = **Plan de zonage**







Le diagnostic a permis d'identifier clairement et finement les caractéristiques et spécificités du territoire (occupation du sol, formes urbaines, paysages, etc.). Le PADD a défini des orientations précises ayant pour objectif de préserver les qualités paysagères de la commune. Le plan de zonage vise à mieux prendre en compte les spécificités du territoire communal d'une part, et les objectifs définis par le PADD d'autre part.

Vauhallan est une commune majoritairement constituée d'espaces agricoles et naturels. Il est donc logique d'avoir une zone agricole A au plan de zonage qui représente plus de la moitié de la superficie du territoire (54,8%) et des zones naturelles qui représentent 82,9 hectares, soit 24,8% du territoire. Avec ce zonage, le PLU révisé a tenu à maintenir les zones A et N déjà identifiés sur le PLU en vigueur.

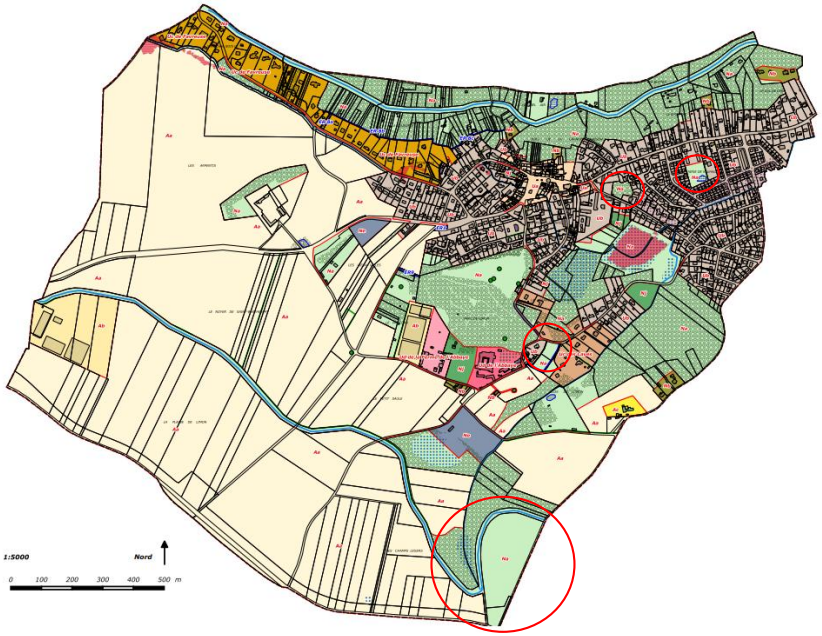
La partie urbanisée du territoire a fait l'objet d'un travail fin d'analyse qui se traduit par la mise en œuvre de différentes zones et différents sous-secteurs. Certaines zones sont dans la continuité de l'actuel PLU (UA pour le centre village, UD au niveau de l'Abbaye, etc.). D'autres ont été créé dans le cadre de cette révision avec l'objectif de préserver les identités architecturales et paysagères des différents quartiers et ensembles urbains de la commune (UB qui se décline en 5 sous-secteurs en fonctions des densités bâties et végétales, UC pour les Castors, etc.). A noté, la création d'une zone à urbaniser (AUB) d'une faible surface au niveau du chemin des Caves.

Les principales évolutions de zonage sont précisées et déclinées dans les pages suivantes.

Zone	Surface (en ha)	Surface (en %)
A	183,5	**54,8**
AUB	0,5	0,1
N	79,4	**23,7**
NE	2,8	0,8
NJ	0,6	0,2
NL	0,1	0,1
UA	4,9	1,5
UB1	13,7	4,1
UB2	16,1	4,8
UB3	7,9	2,4
UB4	6,3	1,9
UB5	10,2	3
UC	4,8	1,4
UD1	1,7	0,5
UD2	1	0,3
UE	1,7	0,5

4. Les principales évolutions du zonage

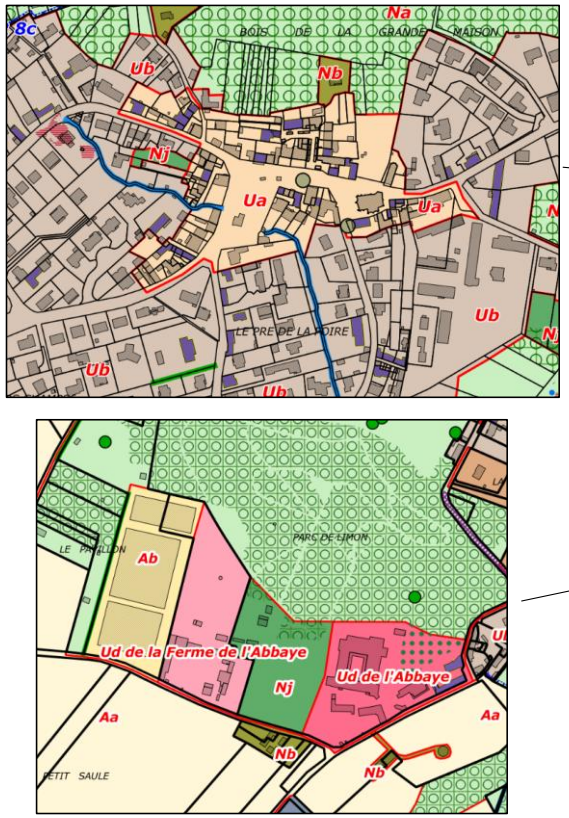
Préservation des espaces naturels et des espaces agricoles : reprise des EBC existants en les adaptant au bâti existant et reprise des délimitations et du règlement de la zone N dans les grandes lignes. En effet, mis à part quelques ajustements dans la délimitation des zones N liés essentiellement à une meilleure prise en compte de la réalité de la nature et de l'occupation des sols, l'enveloppe de la zone naturelle reste globalement équivalente. Les zones N, qui se trouvaient initialement au sein de la zone urbaine, deviennent des EPP dans le nouveau PLU. Maintien de la grande entité agricole afin de la préserver et soutien au développement du projet de viticulture à proximité de l'abbaye de Limon faisant partie du périmètre de secteur d'OAP hameau du Limon.





Valoriser le patrimoine à ses différentes échelles : la zone (UA) a été maintenue dans le cadre de la révision avec l'objectif de bien identifier le tissu urbain historique de la commune et d'y associer un règlement adapté qui prend en compte les spécificités architecturales et paysagères de cet ensemble. Le zonage révisé a également maintenu une zone particulière (UD1) pour la mise en valeur des éléments patrimoniaux tel que l'abbaye.

PLU en vigueur



PLU révisé



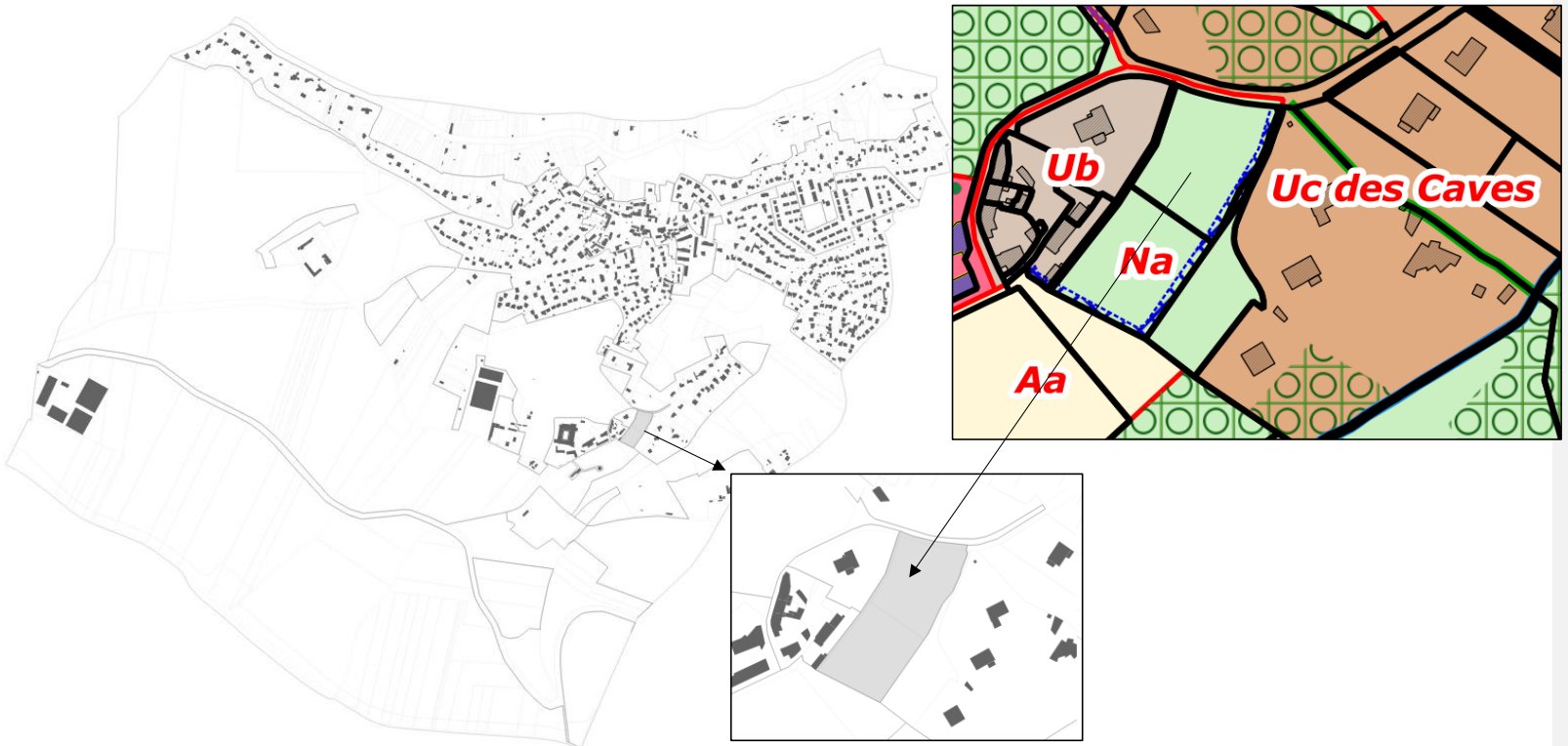
Permettre une évolution du village respectant et mettant en valeur l'identité propre à chaque quartier : Dans cette démarche de repérage et d'identification des différents ensembles résidentiels de la commune en fonction de leurs caractéristiques urbaines et paysagères, une zone UC correspondant à l'ensemble urbain des Castors a été créée. Le règlement a évolué de manière à permettre des extensions mesurées dans la continuité architecturale des constructions et avec un souci d'une bonne intégration paysagère.



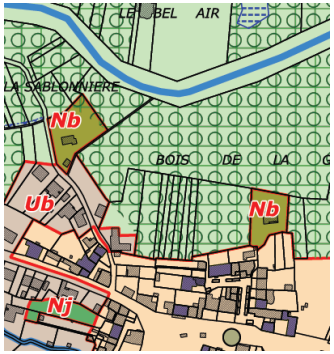
Le zonage a été largement revu sur l'ensemble du tissu pavillonnaire de manière à pouvoir décliner un règlement adapté à la diversité de ces ensembles dans un objectif de préservation de l'identité et des caractéristiques de ces quartiers. En effet, l'analyse des tissus urbain a fait ressortir une forme de dégressivité de la densité bâtie d'une part et de progressivité de la densité végétale d'autre part d'Est (coté Igny) en Ouest (en allant vers les espaces agricoles du plateau de Saclay). Cette dernière a permis de proposer un nouveau zonage et un découpage plus précis des zones pavillonnaires (UB). Ainsi, les précédentes zones UB et UC de l'actuel PLU qui représentaient l'habitat pavillonnaire ont été redéfinis en 5 zones (UB1,2,3,4,5) pour aboutir à un plan de zonage « sur mesure ».



Valoriser la mixité sociale et encourager le vivre ensemble : le PADD a pour objectif de favoriser une mixité générationnelle et sociale au sein de la commune, ainsi le PLU révisé prévoit une zone AUB à destination d'une opération de logements sociaux / aidés.



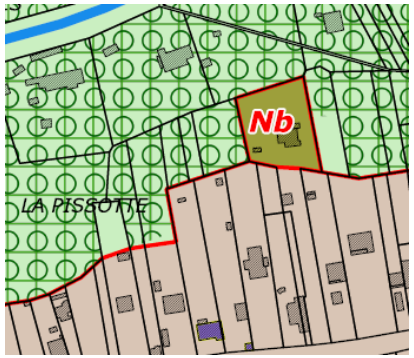
Passage des zones naturelles à urbaines : Certaines maisons des coteaux ont fait l'objet d'un changement de zonage, passant de la zone naturelle (N ou Nb) à la zone urbaine (U) en raison de leur position au sein de la continuité urbaine de la commune. Ces ajustements mineurs visent à ajuster le zonage pour inclure des terrains déjà urbanisés relevant de l'enveloppe urbaine plutôt que de la zone naturelle.



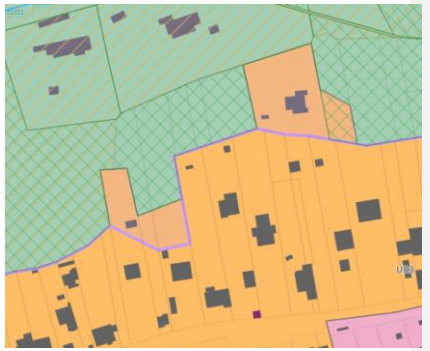
PLU actuel



PLU révisé



PLU actuel

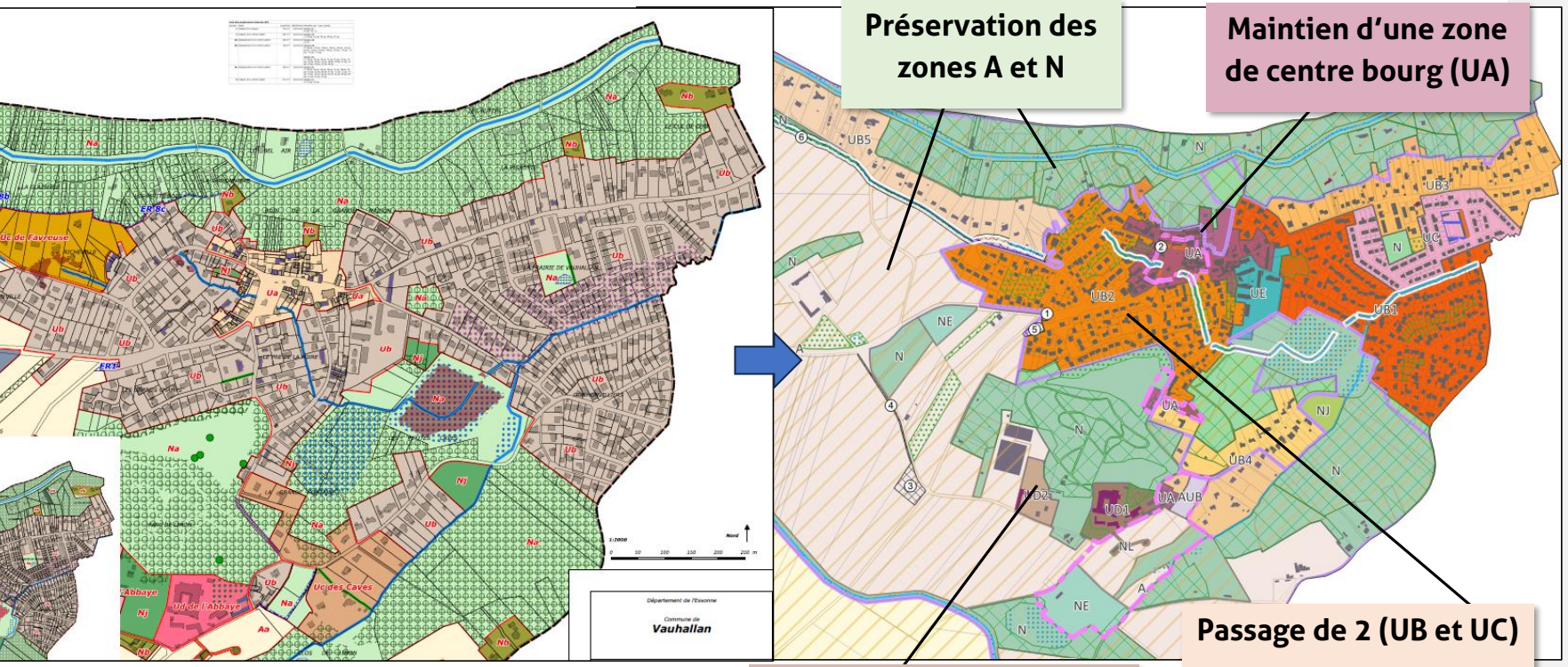


PLU révisé





Synthèse des principales évolutions de zonage :



B. Justification des dispositions réglementaires des zones

1. Tableau synoptique des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans les différentes zones

	UA : Centre-village	UB : Quartiers pavillonnaires	UC : Lotissements des castors	UD : Secteur de Limon	UE : Secteurs d'équipements	AUB : Zone à urbaniser	N : Secteurs naturels		A : Secteurs agricoles
HABITATION									
Logement							NJ	N/NE/NL	
Hébergement							N/NE/NJ	NL	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES									
Artisanat et commerce de détail									
Restauration							N/NJ/NL	NE	
Commerce de gros									
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle							N/NJ/NL	NE	
Hôtel							N/NE/NJ	NL	
Hébergement touristique							N/NE/NJ	NL	
Cinéma									
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES									
Industrie									
Entrepôt									
Cuisine dédiée à la vente en ligne									
Bureau									
Centre de congrès et d'exposition									
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS									
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés									
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
Salles d'art et de spectacles									
Équipements sportifs							N/NJ/NL	NE	
Lieux de culte									
Autres équipements recevant du public							N/NJ/NL	NE	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES									
Exploitation agricole				UD1	UD2				
Exploitation forestière									

2. La zone UA

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.

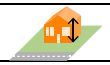
Par ailleurs, sont également inclus des secteurs de bâti ancien où les implantations peuvent être à l'alignement des voies et/ou des limites séparatives, et où une certaine densité bâtie est recherchée. Sont ainsi concernés le secteur couvert pour l'OAP Chemin de Limon et le tissu de hameau ancien le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



L'objectif de cette zone est de protéger les tissus traditionnels de bourg tout en confortant les pôles de proximité qu'ils représentent en termes de services, commerces, etc.

Sont donc autorisées en zone UA toutes les constructions à destination d'habitation, de commerces, services, bureaux et équipements (sous réserve de prévenir efficacement les éventuelles nuisances), dans la mesure où elles respectent les formes et le gabarit du bâti traditionnel.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		x	
Restauration		x	
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
Hôtels		x	
Hébergements touristiques	x		
Cinéma		x	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			À condition : • que leur *surface de plancher* soit inférieure à 100 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Entrepôt	x		
Bureau		x	
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			À condition de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Lieux de culte			À condition que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

Règlement	Justification
 Implantation des constructions par rapport aux voies Implantation contextuelle en fonction de l'environnement urbain des constructions avoisinantes, et prioritairement à l'alignement des voies et emprises publiques quand les constructions avoisinantes sont implantées à l'alignement et en retrait.  L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Implantation sur au moins une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : • 6 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 3 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. Implantation en retrait de 6 mètres du fond de parcelle sauf en l'absence de vue directe.  L'implantation des constructions sur un même terrain Distance au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.  L'emprise au sol maximale des constructions 50 % de la superficie du terrain Si la parcelle accueille des logements SRU : • 65% si la superficie est supérieure à 300 m² • 80% si la superficie est inférieure à 300 m²  La hauteur des constructions 11 mètres maximum au faîtage / 7 mètres maximum à l'égout du toit (R+1+C)  Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 25% de la superficie du terrain sauf : • Cas où le terrain accueille un programme de logements 100% SRU : 10% • Terrains existants et d'une superficie inférieure à 300 m² : non réglementé.	Les règles visent à conserver au maximum la morphologie du centre-village, tout en permettant une évolution dans la continuité des formes urbaines existantes qui préserve la qualité de vie en limitant les co-visibilités potentielles et en visant une bonne perméabilité des sols. Ainsi, le règlement du PLU introduit une règle relative à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété pour limiter les vis-à-vis et préserver des espaces de respiration entre les bâtiments. Les règles d'implantation privilégient l'alignement à la voirie, mais s'appliquent dans le cadre d'une prise en compte du contexte urbain, et permettent ainsi une adaptation en fonction du tissu urbain avoisinant le cas échéant. Puis concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, les constructions devront désormais s'implanter sur au moins l'une d'elles dans une logique de recherche d'une certaine densité bâtie. Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles dans un contexte urbain dense. Enfin, l'introduction de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir une meilleure perméabilité des sols et une préservation d'espaces jardins en cœur de village, au service de la confortation d'espaces de nature en ville dans des tissus urbains déjà denses. Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées : • Les distances d'implantation, en particulier en cas de création d'ouvertures créant des vues, • Les règles de part minimales de pleine-terre, qui permettent une amélioration de la prise en compte de la perméabilité des sols et d'espaces de nature en ville au sein du centre-ville. Aucune disposition ne réglementait cet aspect dans le PLU actuel. De la même manière, la hauteur des constructions a été revue à la baisse pour garantir un traitement respectueux de la forme urbaine patrimoniale existante, et l'emprise au sol a été réduite pour préserver le tissu du centre-bourg.

3. La zone UB

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.

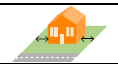
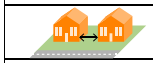


L'objectif de cette zone est de protéger les quartiers pavillonnaires de Vauhallan, conformément aux orientations du PADD. Cinq sous-secteurs ont été prescrits pour définir des règles plus fines et plus adaptées à chacun des quartiers.

Compte tenu de la vocation résidentielle de la zone, sont interdites les destinations et sous-destinations qui risqueraient de générer des nuisances ou de dénaturer ces quartiers pavillonnaires.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : • que leur *surface de plancher* soit inférieure à 100 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			À condition : • que leur *surface de plancher* soit inférieure à 100 m² • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Hôtels	X		
Hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			À condition : • que leur *surface de plancher* soit inférieure à 200 m², • que leurs nuisances potentielles puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Lieux de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Règlement	Justification
 Implantation des constructions par rapport aux voies • **UB1, UB2 et UB3** : retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement. • **UB 4 et UB 5** : retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'alignement.	Les règles sont établies dans la perspective d'une confortation des formes urbaines existantes, et sont adaptées à chacun des nouveaux sous-secteurs. Le règlement révisé s'attache à décliner les règles pour permettre une densité adaptée et dégressive à travers la commune, afin de retranscrire concrètement au sein du règlement la dégressivité de la densité réelle constatée d'Est (côté Igny) en Ouest (côté Plateau de Saclay). 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. Les règles d'implantation varient selon les sous-secteurs mais privilégient un retrait à la voirie. Par rapport aux limites séparatives, un retrait est également privilégié, afin de mieux encadrer l'évolution des quartiers d'habitation pavillonnaire organisés, tout en permettant une implantation dans la continuité de l'existant. Par ailleurs, les règles d'implantation sur un même terrain ont été renforcées : la distance minimale requise entre deux constructions est celle anciennement prévue par le PLU (8 mètres). Cette règle est par ailleurs majorée lorsque sont présentes des ouvertures créant des vues afin de garantir une bonne intimité des constructions et le développement d'espaces de jardin « à vivre ». De la même manière, toujours dans cette logique d'adaptation des règles à la densité de chacun des secteurs, la part d'emprise au sol variera selon que l'on se trouve en zone UB1, UB2, UB3, UB4 ou UB5 afin de respecter au mieux l'équilibre entre espaces bâtis et non-bâtis. Les règles du règlement ont donc évolué en ce sens. S'agissant des règles de hauteurs maximales, elles ont été retravaillées dans le sens d'une meilleure prise en compte du contexte urbain, notamment par un ajustement de la règle de hauteur maximale au faîtage. Enfin, la confortation des dispositions relatives aux espaces verts de pleine-terre permet de garantir d'une meilleure perméabilité des sols et d'une préservation d'espaces de jardins, au service du maintien d'espaces de nature en ville. Le règlement du PLU révisé renforce ainsi les exigences en matière de pleine-terre, et déclinera une part de pleine-terre différenciée selon les sous-secteurs.
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **UB1, UB2 et UB3** : • en retrait de toutes les *limites séparatives* latérales • sur une des *limites séparatives* latérales maximum si la largeur du terrain est supérieure à 12 mètres • sur les deux limites séparatives latérales dans le cas de terrains existants dont la largeur est inférieure à 12 mètres **UB4 et UB5** : implantation en retrait de toutes les limites séparatives latérales. **Dans toute la zone UB** : La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : • 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 3 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. 8 mètres par rapport à une limite, préférentiellement celle de fond de parcelle. Sur les implantations par rapport aux limites de zones naturelles et agricoles : • **UB1 et UB2** : retrait de 6 mètres, • **UB3, UB4 et UB5** : retrait de 10 mètres.	
 L'implantation des constructions sur un même terrain Distance au moins égale à : • 16 mètres en cas d'ouvertures créant des vues. • 8 mètres en absence d'ouvertures créant des vues.	

Règlement	Justification
 L'emprise au sol maximale des constructions	
• **UB1** : 30 % maximum • **UB2** : 25% maximum • **UB3** : 20% maximum • **UB4** : 15% maximum • **UB5** : 10% maximum **Dans l'ensemble de la zone UB** : L'emprise au sol maximale par construction isolée est fixée à 250 m². Majoration de 50% de la part d'emprise en sol maximale des constructions sur la parcelle est destinée à accueillir un programme comprenant des logements SRU.	
 La hauteur des constructions	
9 mètres maximum au faîtage / 6 mètres à l'égout	
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
• **UB1** : 55 % minimum en espace vert de pleine-terre • **UB2** : 60 % minimum en espace vert de pleine-terre • **UB3 :** 65 % minimum en espace vert de pleine-terre • **UB4** : 70 % minimum en espace vert de pleine-terre • **UB5** : 75 % minimum en espace vert de pleine-terre	

4. La zone UC

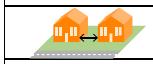
La zone UC correspond au lotissement des Castors. Le règlement de la zone vise à préserver l'homogénéité architecturale et l'organisation d'ensemble du quartier. Le règlement vise ainsi en premier lieu à favoriser une évolution harmonieuse des constructions, en particulier leurs extensions.



L'objectif du règlement de cette zone est de respecter l'unité urbaine de ce quartier, conformément aux orientations du PADD.

Compte tenu de l'histoire et de l'unité de ce secteur dont la vocation est essentiellement résidentielle, seules les destinations relatives à l'habitation sont autorisées, ainsi que certains équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement		x	
Hébergement		x	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			Autorisées, à condition qu'elles soient implantées le long d'un linéaire commercial identifié sur le plan de zonage.
Restauration			Autorisées, à condition qu'elles soient implantées le long d'un linéaire commercial identifié sur le plan de zonage.
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Autorisées, à condition qu'elles soient implantées le long d'un linéaire commercial identifié sur le plan de zonage.
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs	X		
Autres équipements recevant du public	X		
Lieux de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Règlement	Justification
 Implantation des constructions par rapport aux voies Retrait des extensions à la construction existante au moins équivalent à celui de la construction. Si pas de construction existante, retrait minimal équivalent à celui des constructions voisines.	Les règles du PLU révisé entendent garantir la cohérence urbaine de ce secteur des Castors. Ainsi, pour préserver l'homogénéité architecturale et l'organisation d'ensemble du quartier, le règlement pose des règles permettant l'évolution des constructions tout en respectant les caractéristiques urbaines et paysagères de ce quartier singulier. En ce sens, le règlement du PLU révisé prévoit des possibilités de majoration de l'emprise au sol à hauteur de 20 m² afin de permettre des évolutions du bâti pour répondre aux besoins des habitants et leur permettre un parcours résidentiel complet. La plupart des autres règles de densité sont désormais fonction des constructions existantes et/ou voisines comme les règles de hauteur ou encore, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ou aux limites séparatives. Elles s'inscrivent, elles aussi, dans une volonté de garantir une homogénéité architecturale et urbaine du quartier des Castors. Finalement, la confortation de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir d'une meilleure perméabilité des sols et d'une préservation d'espaces de jardins, au service de la confortation d'espaces de nature en ville. Le PLU révisé reprend la règle du PLU actuel imposant au moins 60 % de la surface non-bâtie conservé en espaces verts de pleine-terre. Ainsi, le règlement du PLU révisé cherche à préserver l'uniformité architecturale et urbaine de ce quartier à l'histoire particulière, tout en permettant une évolution du secteur pour répondre aux besoins des habitants.
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Extensions de constructions existantes implantées dans le prolongement de la construction existante (retrait équivalent). Si retrait par rapport aux limites séparatives, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : • 5 mètres en cas d'ouvertures créant des vues,	
 L'implantation des constructions sur un même terrain Non réglementé	
 L'emprise au sol maximale des constructions Emprise au sol de la construction + 20 m²	
 La hauteur des constructions La hauteur maximale des extensions des constructions est équivalente à la hauteur à l'égout du toit de la construction existante. Si pas de construction existante, hauteur équivalente à celle des constructions voisines.	
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 60 % minimum en espace vert de pleine-terre	

5. La zone UD

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,*



Le règlement de ce secteur permet de décliner des règles afin de garantir le caractère patrimonial de la zone. Il y autorise la construction d'habitations, de commerces et d'activités de services (hors cinéma et commerces de gros), etc. et l'exploitation agricole dans le sous-secteur UD2.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail		X	
Restauration		X	
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
Hôtel		X	
Hébergement touristique		X	
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau		X	
Centre de congrès et d'exposition		X	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public		X	
Lieux de culte		X	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	UD1	UD2	
Exploitation forestière	X		

<table>
<tr><th>Règlement</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td> Implantation des constructions par rapport aux voies
A l'alignement ou en retrait.
UD2 : implantation dans une bande de 80 mètres de profondeur depuis l'alignement des voies.
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Les constructions peuvent être implantées en retrait ou sur les limites séparatives. Si limite de zone N, l'implantation sera en retrait.
En cas de retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :
• 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues,
• 3 mètres en absence d'ouvertures créant des vues.
 L'implantation des constructions sur un même terrain
La distance doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.
 L'emprise au sol maximale des constructions
• **UD1** : 40%
• **UD2** : 20%
 La hauteur des constructions
13 mètres maximum au faîtage / 9 mètres à l'égout
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
40 % minimum en espace vert de pleine-terre</td><td>Le règlement du PLU révisé est adapté au caractère patrimonial du secteur et pose des règles en faveur du développement harmonieux de la zone. Elles permettent notamment de favoriser une cohabitation équilibrée entre le bâti et l'environnement par la définition de très faibles emprises au sol et l'introduction d'une part minimum de surface d'espaces verts de pleine terre. En effet, par rapport au PLU actuellement en vigueur, les emprises au sol ont été réduites et drastiquement en zone UD2 (de 45% à 40% et 20%) et une part d'espaces verts de pleine terre a été introduite dans sa version révisée (40% minimum).

Par ailleurs, le règlement encadre le développement de ce secteur par des règles d'implantation, notamment par l'instauration d'une distance minimale entre deux constructions implantées sur un même terrain. Cette règle qui ne figure pas dans le PLU actuel entend préserver les espaces de respiration entre les constructions et limiter les co-visibilités potentielles. Elle est par ailleurs renforcée par l'adaptation des distances de retrait par rapport aux limites séparatives dans les cas où des ouvertures créant des vues sont présentes.

Afin de préserver l'harmonie architecturale de ce secteur et ses qualités patrimoniales, les règles de hauteur sont également maintenues.</td></tr>
</table>

6. La zone UE

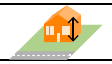
La zone UE correspond aux grands équipements collectifs publics (la mairie, l'école, les terrains de sport, la bibliothèque…), le découpage s'appuie sur l'emprise réelle de ces équipements. Le règlement de la zone permet une évolution maitrisée des constructions tout en préservant l'environnement bâti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



L'objectif de la zone UE est de continuer à accueillir des équipements au service de la population et de répondre à l'évolution de leurs besoins.

Sont ainsi autorisées les constructions à destination d'équipements collectifs et services publics ainsi que quelques destinations autres en lien avec ces équipements.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières…
HABITATION			
Logement			Les constructions nouvelles à destination de logement, à condition d'être nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	x		
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition		x	
Cuisine dédiée à la vente en ligne	x		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
Salles d'art et de spectacles		x	
Équipements sportifs		x	
Autres équipements recevant du public		x	
Lieux de culte		x	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	x		
Exploitation forestière	x		

Règlement	Justification
 Implantation des constructions par rapport aux voies	Conformément aux orientations du PADD, les dispositions réglementaires de la zone UE visent à permettre l'évolution des équipements publics de la commune, c'est pourquoi les règles sont assez souples pour garantir des possibilités d'évolution et répondre au mieux aux besoins actuels et futurs des habitants de Vauhallan. Cette souplesse est permise dans la mesure où les destinations autorisées sont, elles, très encadrées et restreintes.
Non réglementé mais implantation qui doit prendre en compte les constructions voisines, et préférentiellement dans leur prolongement.	
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives, les deux limites séparatives, ou en retrait de toutes les limites séparatives.	
 L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé	
 L'emprise au sol maximale des constructions	
Non réglementé	
 La hauteur des constructions	
Non réglementé	
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols. Les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en *espace perméable ou éco-aménagé*.	

7. La zone AUB

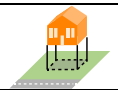
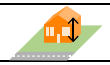
La zone AUB correspond à une zone à urbaniser à destination d'une opération de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU dans la perspective d'une résorption progressive de la carence en logements aidés de la commune en rapport aux objectifs de la loi SRU.



L'objectif de la zone AUB est de permettre l'accueil d'une opération d'ensemble, et notamment d'un programme de logements pour répondre à l'évolution des besoins des habitants.

Sont ainsi autorisées les constructions à destination d'habitation ainsi que les équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'exception des lieux de culte et des autres équipements recevant du public.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement		X	
Hébergement		X	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	X		
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
Hôtels	X		
Hébergements touristiques	X		
Cinéma	X		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
Salles d'art et de spectacles		X	
Équipements sportifs		X	
Autres équipements recevant du public	X		
Lieux de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Règlement	Justification
 Implantation des constructions par rapport aux voies	La zone AUB a été créée dans le but d'accueillir une opération de logements comprenant une part de logements aidés. Elle fait ainsi l'objet d'une OAP : l'OAP du Hameau de Limon. Le dispositif règlementaire mis en place correspond aux formes urbaines souhaitées sur la zone, et sont adaptées à la mise en œuvre de l'OAP Chemin de Limon. Il privilégie une implantation en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives, et impose des distances entre les constructions pour préserver des espaces libres et un caractère vert et paysager. De la même manière, il règlemente la hauteur maximale des constructions à R+1+C pour qu'elle corresponde aux hauteurs moyennes constatées aux alentours. Enfin, le règlement du PLU révisé impose une emprise au sol maximale ainsi qu'un taux minimal d'espace vert de pleine-terre afin de conserver une certaine aération des espaces bâtis et la présence de végétation, indispensable au maintien de la biodiversité en ville.
Retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.	
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Implantation en retrait de toutes les limites séparatives ou sur une seule des limites séparatives latérales. En cas de retrait, la marge de retrait minimale par rapport à la *limite séparative* doit respecter les prescriptions suivantes : • 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues • 3 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. Implantation en retrait d'au moins 8 mètres d'une des *limites séparatives,* préférentiellement celle du fond de parcelle.	
 L'implantation des constructions sur un même terrain	
Distance au moins égale à : • 16 mètres en cas d'ouvertures créant des vues. • 8 mètres en absence d'ouvertures créant des vues	
 L'emprise au sol maximale des constructions	
30 % maximum de la superficie de l'unité foncière	
 La hauteur des constructions	
9 mètres maximum au faîtage / 6 mètres à l'égout	
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
55 % minimum en espace vert de pleine-terre	

8. La zone A

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.

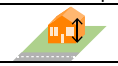
La zone A est en grande partie concernée par la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay, qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique.



Ce chapitre du règlement vise à garantir la préservation des espaces agricoles de la commune et permettre la perpétuation et l'évolution des exploitations agricoles de la commune. Au sein du secteur A, aucune construction (sauf du logement, de l'artisanat et commerces de détail et des locaux techniques sous conditions) n'est permise, hormis les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Aux conditions cumulatives suivants : • qu'il s'agisse d'une construction directement liée à une activité agricole existante et dont la présence de l'exploitant sur le site est strictement nécessaire, • qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension d'une construction de cette destination déjà existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), • que la *surface de plancher* créée par l'extension de la construction existante soit inférieure à 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), réalisables en une ou plusieurs fois.
Hébergement	x		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			À condition : • qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension d'une construction déjà existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), • que la destination d'artisanat et commerce de détail soit en lien direct avec des productions agricoles (vente directe...), • que la *surface de plancher* créée par l'extension de la construction existante soit inférieure à 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), réalisables en une ou plusieurs fois.
Restauration	x		
Commerce de gros	x		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
Hôtel	x		
Hébergement touristique	x		
Cinéma	x		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	x		
Entrepôt	x		
Bureau	x		
Centre de congrès et d'exposition	x		
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	x		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			A condition de respecter les dispositions de la ZPNAF et de garantir une bonne intégration paysagère de la construction dans le site.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
Salles d'art et de spectacles	x		
Équipements sportifs	x		
Autres équipements recevant du public	x		
Lieux de culte			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole		x	
Exploitation forestière		x	

Règlement	Justification
 Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement de la zone A vise la préservation de ces espaces agricoles en définissant des règles strictes de constructibilité et en limitant les destinations et sous destinations autorisées. A ce titre, seules sont autorisées les constructions à vocation d'exploitation. Plus précisément, les quelques possibilités de constructions offertes dans cette zone se trouvent limitées par des règles strictes d'implantation des constructions, d'emprise au sol et de hauteur. En effet, par rapport au PLU actuel, le projet de PLU distingue les règles d'emprises en fonction de la nature du bâti et instaure ainsi une règle relative à l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation, d'artisanat ou de commerce de détail. Concernant les règles de hauteur, la notion de faîtage est remplacée par « le point le plus haut » de la construction, afin de mieux encadrer la hauteur. Finalement, le règlement ne fixe pas d'exigences d'espaces verts de pleine-terre, considérant que la pleine-terre est, de fait, préservée par l'ensemble des règles précédentes et par les règles de destination.
Les constructions doivent être implantées en retrait de **12m** minimum. La bande de retrait doit être accompagnée d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).	
 L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale doit être au moins égale à la hauteur au point le plus haut de la construction, avec un minimum de 8 mètres. Si la limite séparative correspond aussi à une limite de zone urbaine, la marge de retrait minimale est portée à 10m pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6m au faîtage.	
 L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé	
 L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation ou d'artisanat et commerce de détail est limitée à l'emprise des constructions existantes augmentée de **50 m²** maximum. L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à **20 %** de la superficie de l'unité foncière.	
 La hauteur des constructions	
La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante. La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à **12 mètres** au point le plus haut.	
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.	

9. La zone N

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 (poney-club),*
- *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.*



Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement	En zone NJ		En zone N, à condition : • qu'il s'agisse de l'aménagement ou de l'extension d'une construction de cette destination déjà existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), • que la surface de plancher créée par l'extension de la construction existante soit inférieure à 20 % supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025) et dans la limite de 30 m² maximum, réalisables en une ou plusieurs fois. En zone NE, à condition : • d'être nécessaires à un gardiennage d'activités autorisées dans la zone, • de ne pas dépasser 80 m² de surface de plancher à l'échelle de l'unité foncière. En zone NL, à condition : • qu'il s'agissent de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU • d'être créés et aménagés à l'intérieur des bâtiments existants et de leurs éventuels extensions.
Hébergement	En zone N, NE et NJ		En zone NL, à condition : • qu'il s'agisse d'hébergements saisonniers ayant un lien avec une activité agricole exercée sur la commune. • d'être créés et aménagés à l'intérieur des bâtiments existants et de leurs éventuels extensions.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail	X		
Restauration	En zones N, NJ et NL		En zone NE, à condition : • qu'ils soient directement liés à une activité de loisirs liée et autorisée dans la zone (poney-club...) • que la surface de plancher de ces établissements n'excède pas 150 m² et à condition qu'ils fassent l'objet d'un projet d'implantation, d'architecture et de composition paysagère adapté.
Commerce de gros	X		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	En zones N, NJ et NL		En zone NE, à condition : • que la surface de plancher de ces établissements n'excède pas 150 m², • qu'ils soient directement liés et nécessaires aux activités de loisirs autorisées dans la zone (poney-club...), • qu'ils fassent l'objet d'un projet d'implantation, d'architecture et de composition paysagère adapté.
Hôtel	En zone N, NE et NJ		En zone NL, à condition : • d'être créés et aménagés à l'intérieur des bâtiments existants et de leurs éventuels extensions.
Hébergement touristique			
Cinéma	X		

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie	X		
Entrepôt	X		
Bureau	X		
Centre de congrès et d'exposition	X		
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			A condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			En zones N et NJ, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone NE, dans la limite de 150 m² pour chacun des sites de la zone NE (cimetière et ancien stade) par rapport à l'emprise au sol existante à date d'approbation du présent règlement (02/10/2025), réalisables en une ou plusieurs fois.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Salles d'art et de spectacles	X		
Équipements sportifs	En zones N, NJ et NL		En zone NE, autorisé sous condition d'être directement lié à des activités de loisir (poney-club...).
Autres équipements recevant du public	En zones N, NJ et NL		En zone NE, à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Lieux de culte	X		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole	X		
Exploitation forestière	X		

Ce chapitre du règlement vise à garantir la préservation des espaces naturels de la commune, tout en introduisant des dispositions spécifiques pour les sous-secteurs de la zone N, en n'y autorisant strictement que les occupations du sol ciblées pour chaque sous-secteur.

<table>
<tr><th colspan="2">Règlement</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td></td><td>Implantation des constructions par rapport aux voies</td><td rowspan="8">Le règlement de la zone N entend limiter très fortement la constructibilité du secteur. Cela se traduit d'abord par les destinations autorisées ou non. Elles sont très limitées, puisqu'elles sont basées sur le principe d'inconstructibilité de la zone N. De plus, selon les foncions des sous-secteurs, il s'agit d'autoriser soit des aménagements dans des volumes existants, soit des extensions de constructions, soit des annexes, soit des équipements d'intérêt collectifs dans une logique de limitation de la constructibilité du secteur.

Et dans les quelques cas où la constructibilité est possible, les potentialités offertes sont fortement encadrées et restent très limitées par les règles d'emprise au sol. De fait, le caractère naturel de la zone N est préservé et ne nécessite pas de prescrire, en plus, des règles d'implantation de constructions nouvelles ou d'exigences de pleine-terre.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Non réglementée</td></tr>
<tr><td></td><td>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</td></tr>
<tr><td colspan="2">Non réglementée</td></tr>
<tr><td></td><td>L'implantation des constructions sur un même terrain</td></tr>
<tr><td colspan="2">Non réglementée</td></tr>
<tr><td></td><td>L'emprise au sol maximale des constructions</td></tr>
<tr><td colspan="2">N : extensions aux constructions existantes et à destination d'habitation autorisées, à condition que la surface de plancher créée soit inférieure à 20% supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante et dans la limite de 30 m².
NE :
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dans la limite de 150 m² par unité foncière
Équipements et installations liées à des activités de loisirs bien intégrées dans leur environnement (poney-club…) directement liées et nécessaires à la bonne mise en œuvre de l'activité de loisirs, dans la limite de :
150 m² d'emprise au sol par unité foncière pour des locaux techniques strictement nécessaires au développement des activités
150 m² d'emprise au sol par unité foncière pour une ou plusieurs constructions nécessaires à l'accueil du public,
150 m² d'emprise au sol par unité foncière pour une construction à destination de restauration.
Équipements sportifs dans la limite de 15% de l'unité foncière</td></tr>
</table>

Règlement	Justification
NJ : Les abris légers et coffres de remisage des outils dans la limite d'au maximum 50 m² d'emprise au sol à l'échelle de l'ensemble de la zone NJ. **NL** : Sont autorisées les extensions aux constructions existantes, dans la limite de 50 m².	
 La hauteur des constructions	
• **N et NL** : égale ou inférieure à la hauteur au point le plus haut de la construction existante • **NJ** : inférieure à 3 mètres au point le plus haut • **NE** : inférieure à 7 mètres au point le plus haut	
 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation des sols et être autant que possible en espace vert de *pleine terre* ou en *espace perméable ou éco-aménagé*. Par ailleurs, les espaces libres restants (allées, stationnement, terrasses…) doivent être au maximum traités en *espace perméable ou éco-aménagé*.	

7. Les dispositions graphiques

A. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Commenté [LD5]: Changer l'export pour avoir les EBC les plus à jour

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. Les espaces boisés classés ont été instaurés sur les différents sites identifiés par la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ZPNAF) ainsi que par le Site classé de la Vallée de la Bièvre qui protègent la qualité paysagères et naturelles du Plateau de Saclay

Les Espaces Boisés Classés représentent une superficie totale de 50 ha.

Les EBC ont été conservés sur des massifs boisés importants et retirés sur les parcelles accueillant une construction principale avec une fonction de logement.



B. Les Espaces Paysagers Protégés (EPP)



De nombreux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 86 hectares. Ils sont tous délimités au sein des zones urbaines. Cette protection paysagère a été largement utilisée dans le cadre de la révision du PLU, à la fois en termes de surface concernée, qu'en termes de protection induite. Elle répond aux objectifs suivants du PADD :

- Conforter les cœurs d'îlots et jardins paysagers comme supports de nature en ville pour le développement de la biodiversité intra-urbaine et pour une bonne perméabilité des sols
- Développer une politique d'aménagement des espaces urbains qui anticipe les évolutions climatiques (pics de chaleur, sécheresse…). Pour cela, porter une ambition sur la limitation de l'imperméabilisation des sols, mais également le maintien et/ou le développement d'un couvert végétal important
- Préserver l'environnement naturel et paysager des différents quartiers du village, en respectant leur caractère végétalisé et arboré, leurs cœurs d'îlots verts et les perspectives sur ceux-ci.
- Mettre en valeur l'imbrication fine des espaces naturels et urbains, notamment en préservant une transition progressive entre les espaces habités et les espaces naturels et agricoles.

Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, cœurs d'îlots ou encore d'espaces naturels à valoriser, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble au sein du quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique et/ou sur des espaces privés. Contrairement aux EBC s'appliquant sur des massifs boisés importants, les EPP ont été introduits pour protéger des éléments plus ponctuels de types taillis, bosquets, etc.

Le dispositif réglementaire des espaces paysagers interdit toute construction ou aménagement, hormis les aménagements légers (dont les constructions annexes), les travaux et changements de destination des constructions existantes, les terrasses légères et les piscines.

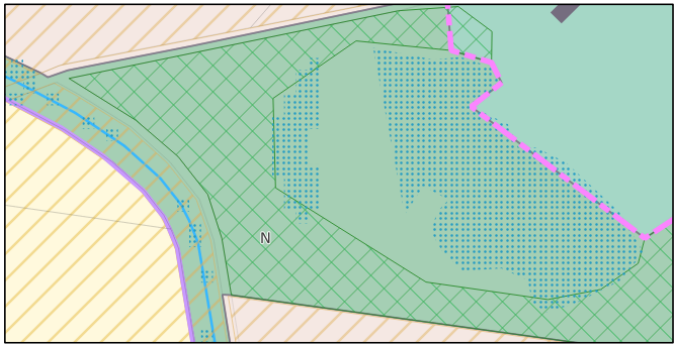
C. La protection environnementale des zones humides et la préservation de la trame bleue

La trame bleue à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme regroupe les cours d'eau et espaces en eau identifiés au plan de zonage, ainsi que les zones humides.

Cette protection répond aux orientations du PADD de préserver les continuités écologiques du territoire, et notamment sa trame bleue :

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

- Valoriser les rigoles, cours d'eau ayant un rôle essentiel pour le fonctionnement hydrologique du Plateau et contribuant à son drainage. Préserver les rigoles également comme lieux de biodiversité spécifique et éléments de patrimoine local.
- Soutenir la renaturation de la zone humide des Sablons et du ru de Vauhallan pour valoriser leurs qualités paysagères et leur fonction de régulation des crues.
- Mettre en valeur les éléments de patrimoine local en lien avec le ru de Vauhallan (ponts, lavoirs…).



Par ailleurs, les zones humides à préserver identifiées au plan de zonage, qui sont identifiées dans la continuité du repérage des zones humides avérées effectué par la DRIEAT IF en 2021.

« Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides ou présumées humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008.

Sont autorisés par le règlement écrit révisé les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public et les postes d'observation de la faune, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public et à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides.

Toutefois, dans les zones humides identifiées sur le plan de zonage, il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide (mis à part les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile) ; en particulier, les clôtures pleines sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide,
- de réaliser la plantation de quelque boisement susceptible de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

D. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé *« peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».*

6 emplacements réservés sont délimités, représentant une superficie totale de 2.1 ha. Ils poursuivent les objectifs suivants :

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire	Parcelles
1	Ouvrage hydraulique	123 m²	Commune	AI70
2	Petit aménagement urbain	31 m²	Commune	AC288
3	Ouvrage hydraulique	3601 m²	Commune	Z57
4	Ouvrage hydraulique	866 m²	Commune	Z188, Z59
5	Ouvrage hydraulique	968 m²	Commune	AI72
6	Renaturation du Ru	15800 m²	SIAVB	Z222,Z6,Z221,Z224,Z223,AB10,AB93,AB89,AB88,AB90,AB91,AB92,AB87,AB86, AB85,AB84,AB83,AC332,AC333,AC334,AC346,AC351,AC349,AC317,AC348, AC347,AC350,AI144,AI143,AI140,AI139,AI141,AI142

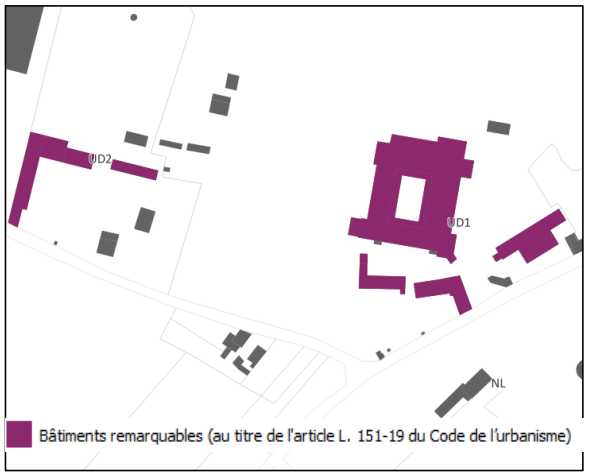
Les emplacements réservés concernant des ouvrages hydrauliques (ER 1, 3, 4 et 5) sont justifiés par la prévention des inondations. L'emplacement réservé n°6, demandé par le SYAVB, s'inscrit dans ce même objectif de lutte contre les inondations et vise à permettre la renaturation du Ru de Vauhallan. Le petit aménagement de l'emplacement réservé n°2 se justifie notamment par l'aménagement de la place du Centre village.

E. Les éléments de patrimoine

Afin de préserver le patrimoine et l'identité de Vauhallan, des constructions et éléments remarquables ont été repérés sur le plan de zonage. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il est à noter qu'il n'y a pas eu d'évolution dans le repérage et la protection de ces éléments lors de la révision du PLU.

Les prescriptions suivantes leurs sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé est interdite
- Les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être autorisée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Tout aménagement ou extension des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction. Une architecture différente pourrait être étudiée.
- Toute restauration de clôture patrimoniale doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril…) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.



Ces prescriptions permettent de garantir la protection du patrimoine de la commune, tant pour sa valeur paysagère qu'historique, en accord avec les orientations du PADD :

Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques

- Mettre en valeur les éléments de patrimoine local en lien avec le ru de Vauhallan (ponts, lavoirs…)
- Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité (villas bourgeoises, ferme des Arpentis, Abbaye de Limon, église, certains murs de clôtures ou lucarnes, lavoir, patrimoine vernaculaire…) en portant une attention spécifique sur l'évolution de leurs abords

F. Les linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Sur les linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme :

- Le changement de destination d'un rez-de-chaussée sur rue à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers toute autre destination que celles-ci est interdit.
- Les locaux à rez-de-chaussée sur rue créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, hôtel ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Evolution par rapport au PLU actuel : Ces protections ont été créé dans le PLU révisé conformément à l'OAP centre-village qui prévoit de préserver et valoriser les linéaires commerciaux. Ces derniers ont pour vocation de traduire les orientations du PADD en permettant la protection des commerces de proximité et la mixité fonctionnelle.





G. Marge de recul

Une marge de recul des constructions depuis le ru de Vauhallan figure sur le plan de zonage suite aux recommandations du SYAVB et conformément aux prescriptions du SAGE.

Cette disposition, qui figure au zonage pour un maximum de clarté et de transparence vis-à-vis des habitants, est précisée au sein du règlement, et reprise dans l'OAP thématique environnement. Ainsi le règlement précise qu'un recul des constructions d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons ou le cours d'eau est canalisé, est imposé.

L'inscription de cette disposition sur le plan de zonage, au sein du règlement, et dans le contenu de l'OAP thématique environnement, est également l'occasion de rappeler les obligations qui s'imposent pour les propriétaires riverains d'un cours d'eau au titre du Code de l'environnement.

L'ensemble de ces dispositions s'inscrivent dans les outils et leviers a disposition dans les PLU pour lutter contre les risques d'inondation.



H. Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Il constitue un outil d'urbanisme qui a pour effet d'interdire de manière temporaire la constructibilité à l'intérieur du périmètre dans l'attente de la définition d'un éventuel projet d'aménagement global qui fera l'objet d'une concertation et nécessitera d'être réfléchi avec les propriétaires concernés à l'intérieur du périmètre.

Ce périmètre a une durée limitée de 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

En l'espèce, le PAPAG concerne un secteur localisé dans une ancienne partie de la commune où des réflexions devraient être engagées. Celles-ci s'inscrivent dans une démarche d'adaptation de l'habitat aux enjeux du changement climatiques, notamment dans un souci de compatibilité avec le Plan Climat Air Energie territorial 2025-2031 de la CPS.

