VAUHALLAN

Projet de modification du PLU

2. Rapport de présentation :

Exposé des motifs des changements apportés par la modification

Version de juillet 2026

Sommaire

1. Introduction.....p.3

A. Introduction.....p.4

B. Objet de la modification.....p.5

C. Choix de la procédure.....p.6

2. Présentation et justification des modifications.....p.7

A. Prise en compte des remarques de l'Etat.....p.7

B. Garantir la mise en œuvre des projets.....p15

C. Amélioration de la rédaction des dispositions du PLU.....p.21

1.Introduction

1. Introduction

A. Propos introductifs

La commune de Vauhallan se trouve dans le département de l'Essonne, à environ 12 kilomètres au sud-ouest de Paris, à l'interface entre la vallée de la Bièvre et le plateau de Saclay. Elle est membre de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay, créée le 1er janvier 2016 qui compte 27 communes et environ 314 000 habitants.

En date du 10 décembre 2020, le conseil municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Ce document d'urbanisme réglementaire, élaboré pour les 10 prochaines années, est destiné à encadrer les projets d'aménagement afin d'assurer un développement cohérent et maîtrisé de la commune, dans le respect des spécificités du territoire.

Après un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) tenu lors du conseil municipal du 31 mars 2022 et la finalisation de la phase étude, le projet PLU a été arrêté le 5 novembre 2024.

Une phase administrative de plusieurs mois s'est ensuite ouverte avec notamment la transmission pour avis du projet arrêté aux personnes publiques associées, à la Mission régionale d'autorité environnementale, ainsi qu'à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'enquête publique relative à la révision du PLU s'est, par la suite, tenue du 3 mai au 6 juin 2025.

Cette phase de concertation a permis de parfaire et d'ajuster le projet de PLU au travers de la prise en compte des différents avis rendus et remarques émises. Le PLU a été définitivement approuvé par le Conseil Municipale en date du 2 octobre 2025.

Toutefois, dans le cadre du contrôle de légalité, les services de l'Etat ont fait remonter un certain nombre de points à préciser et/ou faire évoluer.

De plus, il s'est avéré que des évolutions mineures étaient rendus nécessaires sur deux secteurs de projets structurants de la commune pour garantir leur bonne mise en œuvre.

Par ailleurs, le service instructeur de la CPS (Communauté d'agglomération Paris-Saclay) a identifié et listé quelques points de rédaction règlementaire à revoir dans un souci de parfaite clarté du dispositif règlementaire (zonage et règlement écrit).

Dans ce contexte, la commune de Vauhallan a engagé une procédure de modification de son PLU afin d'intégrer ces différents points à son Plan Local d'Urbanisme.

1. Introduction

B. Objets de la modification

La modification du PLU faisant l'objet du présent rapport de présentation vise à :

- Intégrer la plupart des remarques exprimées par l'Etat dans son courrier transmis à la ville dans le cadre du contrôle de légalité à l'issue de l'approbation du PLU révisé en vigueur. Il s'agit de précisions et compléments de différents niveaux et concernant des thématiques variées. Ces ajustements et précisions concernent essentiellement les OAP, les justifications et l'évaluation environnementale. Dans une moindre mesure, et à la marge, le zonage et le règlement écrit sont également concernés.

- Permettre la mise en œuvre de projets phares portés par la collectivité dans le PLU révisé et approuvé en 2025. Concrètement il s'agit, pour le centre village, de préciser l'OAP et le zonage pour une parfaite cohérence avec le projet qui se dessine et s'affine. Et pour le projet Chemin de Limon, il s'agit également d'ajuster l'OAP et le zonage afin cette fois-ci de garantir la faisabilité du projet tel qu'envisagé initialement dans sa programmation.

- Améliorer, compléter, préciser, certaines dispositions du PLU, en lien avec les retours de la CPS.

Dans le cadre de cette modification, les pièces suivantes du PLU seront donc ajustées :

- Le rapport de présentation
- Le règlement écrit
- Le plan de zonage
- Les OAP.

1. Introduction

C. Choix de la procédure

Le choix de la procédure applicable à l'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Vauhallan est déterminé par les dispositions du Code de l'urbanisme. Au regard de la nature et de la portée des évolutions envisagées d'une part, et des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme d'autre part, la commune a décidé d'engager une procédure de modification de son document d'urbanisme.

Pour rappel, l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme précise qu'une procédure de modification peut être mise en œuvre dans les cas où la révision générale ne s'applique pas, soit, dès lors qu'il n'est pas envisagé de changer les orientations définies par le PADD *(Cf. Art. L.153-31 du Code de l'urbanisme)*. Il précise également que les modifications des orientations du PADD ayant vocation à soutenir le développement de la production d'énergie renouvelable ou la délimitation des servitudes de résidence principale peuvent faire l'objet d'une modification.

Les évolutions envisagées dans le cadre de la présente procédure répondent bien à ces critères.

L'ensemble des modifications envisagées, et présentées en détail à la page précédente, ne sont pas de nature à modifier les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables et répondent donc bien aux critères de la procédure de modification tels que fixés par le Code de l'urbanisme.

En conséquence, **la procédure de modification apparaît pleinement adaptée à la nature des évolutions envisagées**. La démonstration détaillée du respect des conditions prévues par le Code de l'urbanisme est développée dans le présent rapport de présentation.

Extrait du Code de l'urbanisme

Article L153-36 du Code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L153-37 à L153-44.

Article L153-31 du Code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, excepté dans les cas mentionnés au deuxième à cinquième alinéas de l'article L153-36 et dans les autres cas prévus par la loi.

2. Présentation et justification des modifications

A. Prise en compte des remarques de l’Etat

2. Présentation et justification des modifications

A. Prise en compte des remarques de l'Etat

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
1	3. OAP		

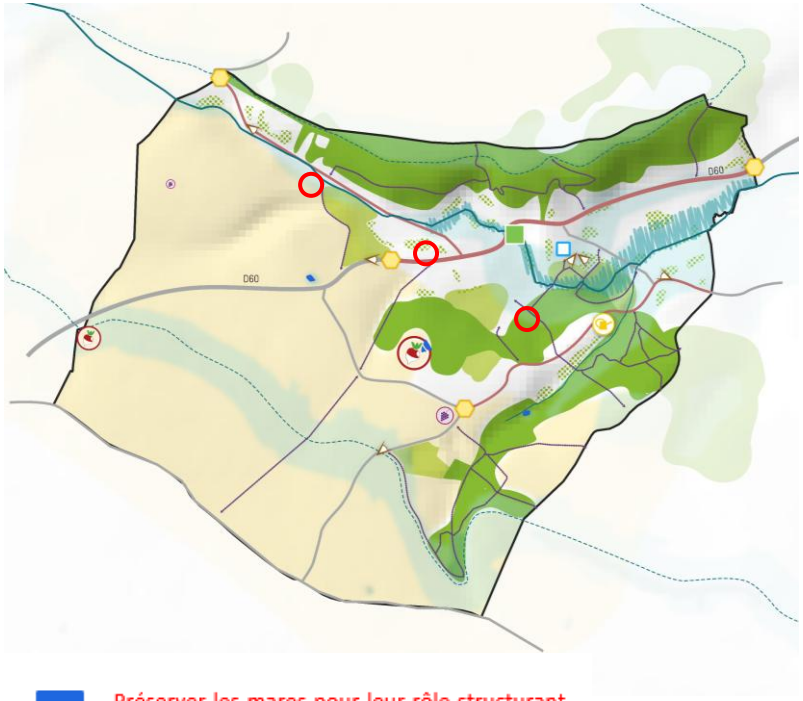
Objet et justification de la modification

L'Etat a fait remonter que la demande de confirmation de l'absence de zone humide par sondage dans le document dédié aux OAP est encore trop peu précise. Dans toutes les OAP sectorielles, il convient donc de demander au pétitionnaire de faire réaliser, avant tous travaux sur une zone humide probable repérée par la DRIEAT ou le SAGE, une étude respectant les critères définis par le MNHM avec l'OFB[1] afin de connaître la surface exacte de la zone humide et ses fonctionnalités. Ces informations permettront ainsi de mettre en place correctement la démarche Eviter-Réduire-Compenser.

Toutes les OAP (sectorielles et thématique) ont été revues de manière à comprendre, dans leurs orientations, cette obligation de réalisation d'une telle étude, conformément à la demande des services de l'Etat.

2. Présentation et justification des modifications

A. Prise en compte des remarques de l'Etat

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
2	3. OAP	**OAP thématique Transition écologique** 	**OAP thématique Transition écologique** 

Objet et justification de la modification

Le PLU évoque la protection des mares présentes sur la commune, mais l'Etat a fait remonter que celles-ci n'étaient pas repérées ce qui rendait cette protection difficilement opérante.

Ainsi, l'OAP thématique a été ajustée de sorte à les identifier précisément *(source : BD TOPO)* et à les préserver pleinement compte tenu du rôle qu'elles jouent dans le maintien de la trame bleue sur le territoire.

2. Présentation et justification des modifications

A. Prise en compte des remarques de l'Etat

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
3	3. OAP	**OAP thématique Transition écologique**	**OAP thématique Transition écologique**

Objet et justification de la modification

Dans un souci de compatibilité avec le SDRIF-e, l'OAP thématique a été modifiée afin de comprendre un chapitre sur la trame noire. En effet, le document supra-communal impose que soit traitée la pollution lumineuse dans l'OAP dédiée aux continuités écologiques.

Par ailleurs, pour enrichir l'OAP au sujet des trames, une orientation relative à la préservation de la trame brune a été ajoutée au sein de l'OAP thématique.

Dispositif actuel

Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité

Conforter la biodiversité et préserver les paysages

Préserver les principaux espaces naturels de la commune

- Préserver les boisements constitués sur les côteaux de la commune par un travail de gestion adaptée des boisements en faveur de la biodiversité forestière, floristique et faunistique
- Préserver les principaux espaces naturels ouverts de la commune et leurs rôles spécifiques, à la fois pour la diversité paysagère de Vauhallan, mais aussi pour le développement d'une biodiversité spécifique aux milieux de prairies (humides et sèches)
- Préserver les espaces agricoles du plateau de Saclay, encourager une diversité des cultures sur le plateau
- Préserver les zones humides avérées (ou zones humides probables dont le caractère était confirmé) et leurs caractéristiques spécifiques, en faveur du maintien et du développement de leur biodiversité spécifique. Porter une attention particulière au secteur des Sablons et à son rôle dans la structure hydrologique et la biodiversité communale
- Conforter les cours d'eau (ru de Vauhallan, ru des Mittez), rigoles du Plateau de Saclay et les autres espaces en eau en les préservant d'aménagements et/ou d'urbanisations à proximité risquant de remettre en cause leurs fonctionnalités, ainsi que leur artificialisation
- Favoriser le développement de la biodiversité des espaces de jardin en accompagnant les habitants vers une gestion différenciée de ces espaces en fonction de leurs usages, favoriser le maintien et le développement du couvert végétal et arboré des espaces urbains

Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

Favoriser les mobilités actives en faveur d'une réduction des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements

- S'appuyer sur le réseau de cheminements doux existant pour favoriser les déplacements à pied et à vélo, en tant qu'ils sont, avec les transports collectifs, des moyens de rabattement vers les pôles d'échanges et les gares de proximité. Les conforter dans leurs fonctions, à la fois pour les liaisons douces « du quotidien » et celles ayant plutôt une fonction de loisirs. Développer les liaisons douces pour favoriser les déplacements sécurisés et apaisés des modes actifs au sein de la commune, mais aussi vers et depuis les gares du Plateau de Saclay, dans une perspective de réduction de la dépendance automobile pour les déplacements du quotidien.
- Favoriser le partage de la voirie pour sécuriser les différents modes de transport, notamment pour les vélos, piétons et personnes à mobilité réduite et en particulier :
  - Réserver une bande sur le talus de la Grande rue du 8 mai 1945 pour créer une nouvelle circulation piétonne sécurisée le long de cet axe et créer un couloir cyclable route de Saclay
- Conforter la place des piétons sur les espaces publics (et notamment la place du centre-bourg) pour en faire des lieux de vie attrayants et agréables. Y développer les possibilités de stationnement pour les vélos afin de favoriser leur accessibilité pour les habitants de la commune.

Ac

Dispositif modifié

Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité

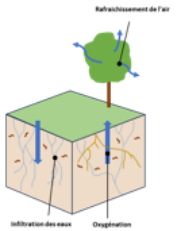
Conforter la biodiversité et préserver les paysages

Préserver les principaux espaces naturels de la commune

- Préserver les boisements constitués sur les côteaux de la commune par un travail de gestion adaptée des boisements en faveur de la biodiversité forestière, floristique et faunistique
- Préserver les principaux espaces naturels ouverts de la commune et leurs rôles spécifiques, à la fois pour la diversité paysagère de Vauhallan, mais aussi pour le développement d'une biodiversité spécifique aux milieux de prairies (humides et sèches)
- Préserver les espaces agricoles du plateau de Saclay, encourager une diversité des cultures sur le plateau
- Préserver les zones humides avérées (ou zones humides probables dont le caractère était confirmé) et leurs caractéristiques spécifiques, en faveur du maintien et du développement de leur biodiversité spécifique. Porter une attention particulière au secteur des Sablons et à son rôle dans la structure hydrologique et la biodiversité communale
  Faire réaliser avant tous travaux sur une zone humide probable repérée par la DRIEAT ou le SAGE une étude respectant les critères définis par le MNHM avec l'OFB (cf. guide figurant en annexe du PLU) afin de connaitre la zone humide et ses fonctionnalités et d'adapter le projet dans une logique de démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser).
- Conforter les cours d'eau (ru de Vauhallan, ru des Mittez), rigoles du Plateau de Saclay et les autres espaces en eau en les préservant d'aménagements et/ou d'urbanisations à proximité risquant de remettre en cause leurs fonctionnalités, ainsi que leur artificialisation

Préserver la qualité et la continuité des sols

Réduire l'imperméabilisation des sols pour permettre l'infiltration des eaux et l'oxygénation (racines, activité microbienne, etc.).
Limiter les mouvements de terres et la compaction des sols afin de réduire les risques d'érosion, d'altération de leur structure et de leur fonctionnement, et la baisse de leur fertilité.
Garantir l'absence de rejets polluant dans le sol.
Renaturer les sols lorsque cela est possible.



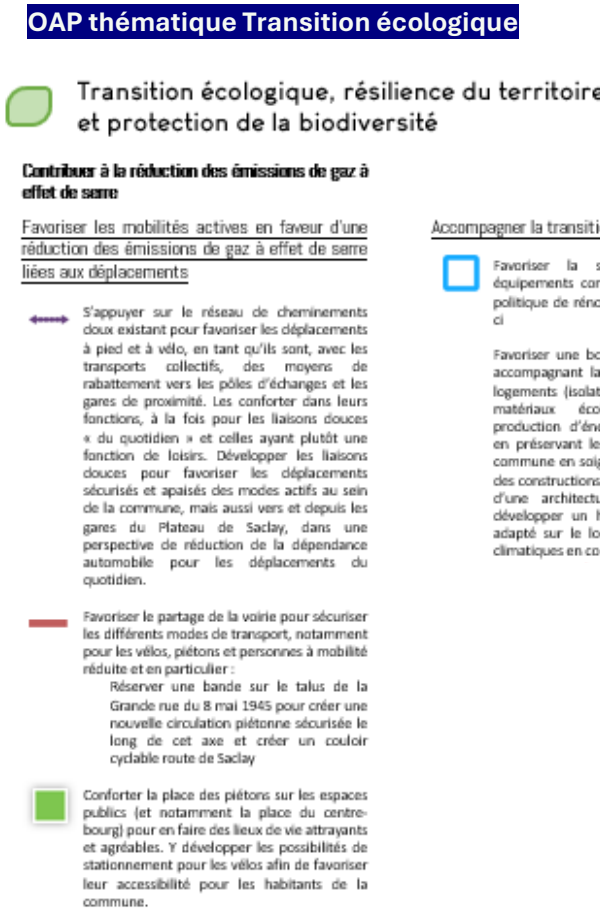
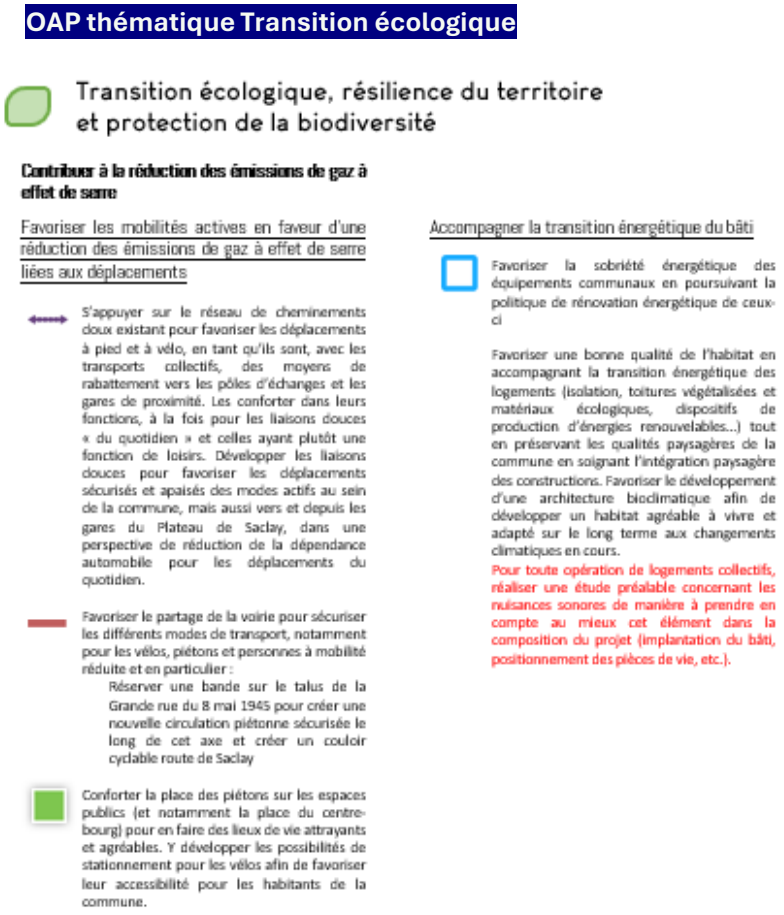
Réduire la pollution lumineuse

Réduire la pollution lumineuse tout en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public en poursuivant les efforts de limitation de l'éclairage public menés par la commune depuis plus de 15 ans sur une période de 6 heures par nuit.
Ne pas éclairer les zones densément végétalisées et éviter l'éclairage des houppiers des arbres.
Orienter les dispositifs d'éclairage vers le bas.
Adapter le type et la période d'éclairage aux usages des espaces concernés en termes d'intensité et de durée (détecteur de mouvements, plages horaires, etc.).



2. Présentation et justification des modifications

A. Prise en compte des remarques de l'Etat

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
4	3. OAP		

Objet et justification de la modification

Afin de limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores, une recommandation a été intégrée à l'OAP thématique, conformément à la remarque exprimée par l'Etat dans son courrier suite à l'approbation du PLU.

Cette recommandation prévoit la réalisation d'une étude et d'une analyse en amont des projets de construction, afin d'optimiser l'implantation des bâtiments et l'agencement des pièces de vie.

2. Présentation et justification des modifications

A. Prise en compte des remarques de l'Etat

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
5	6. Règlement		
Objet et justification de la modification		**I-Dispositions générales – Art. 1. Plan de prévention des risques inondations**	**I-Dispositions générales – Art. 1. Plan de prévention des risques inondations**
Un renvoi au site Géorisques a été introduit au sein des dispositions générales du règlement afin de faciliter et de garantir la bonne information du public quant aux risques présents sur le territoire.		Certaines parties de la commune sont soumises au risque d'inondations par débordement du ru de Vauhallan. Afin de prévenir ce risque et limiter autant que possible l'exposition des habitants à celui-ci, le Plan de prévention des risques d'inondations de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan a été approuvé par arrêté Inter-Préfectoral des Préfets des Yvelines et de l'Essonne en date du 10 mars 2020. Il convient de consulter le règlement du PPRi en tant que celui-ci s'applique prioritairement à celui-ci du PLU.	Certaines parties de la commune sont soumises au risque d'inondations par débordement du ru de Vauhallan. Afin de prévenir ce risque et limiter autant que possible l'exposition des habitants à celui-ci, le Plan de prévention des risques d'inondations de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan a été approuvé par arrêté Inter-Préfectoral des Préfets des Yvelines et de l'Essonne en date du 10 mars 2020. Il convient de consulter le règlement du PPRi en tant que celui-ci s'applique prioritairement à celui-ci du PLU. Pour visualiser les zones exposées à ces risques, il convient de se rendre sur le site internet Géorisques : www.georisques.gouv.fr.

2. Présentation et justification des modifications

A. Prise en compte des remarques de l'Etat

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
7	2. Justifications		
Objet et justification de la modification		**Rapport de présentation – Partie justification des choix**	**Rapport de présentation – Partie justification des choix**
La coquille qui figurait page 43 des justifications a été corrigée.		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. • Mettre en valeur les éléments de patrimoine local en lien avec le ru de Vauhallan (ponts, lavoirs…).	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…).

2. Présentation et justification des modifications

A. Prise en compte des remarques de l'Etat

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
8	2. Justifications		
Objet et justification de la modification		**Rapport de présentation – Partie justification des choix**	**Rapport de présentation – Partie justification des choix**
Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) a été instauré lors de la révision du PLU en 2025. Pour autant, cette disposition doit être motivée et justifiée en application des articles R151-2, R151-32 du code de l'urbanisme. Ainsi, suite à la demande de l'Etat, les motivations et justifications qui ont animées la mise en place de cette disposition ont été complétées et précisées dans les justifications.		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.	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.

2. Présentation et justification des modifications

B. Garantir la mise en œuvre des projets

2. Présentation et justification des modifications

B. Garantir la mise en œuvre des projets

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
1	3. OAP	**OAP Chemin de Limon** Le chemin de Limon  Préserver les franges paysagères arborées support de nature en ville, de biodiversité et permettant de lutter contre les ilots de chaleur urbain.	**OAP Chemin de Limon** Le chemin de Limon  Préserver les franges paysagères arborées support de nature en ville, de biodiversité et permettant de lutter contre les ilots de chaleur urbain.
Objet et justification de la modification			

La cartographie de l'OAP Chemin de Limon a été modifiée afin de supprimer une partie de la frange paysagère arborée. En effet, compte tenu de la configuration de l'assiette foncière, très contrainte, il s'avère nécessaire, pour respecter les ambitions programmatiques affichées au sein de cette OAP, tout en restant dans le respect de ce que permet l'actuel règlement de la zone, d'élargir la partie constructible du périmètre de projet.

Cet ajustement a uniquement pour objectif de permettre la réalisation d'un projet répondant aux objectifs de programmation qui, pour rappel, doivent permettre à la collectivité, conformément à ce qui est porté et affiché dans le PADD, de respecter les obligations qui s'imposent à elle en termes de production de logements et de participer à l'effort de rattrapage en termes de logements locatifs sociaux (loi SRU).

Rappelons par ailleurs que l'ajustement de l'OAP concerne uniquement la réduction de la frange paysagère. La programmation d'une part (25 à 30 logements), ainsi que l'ensemble des autres orientations de l'OAP, restent inchangées. La volonté de conserver le fond de parcelle, en continuité du boisement classé en zone naturelle N, en espace paysager arboré est notamment maintenu.

2. Présentation et justification des modifications

B. Garantir la mise en œuvre des projets

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
1	3. OAP	**OAP Chemin de Limon** **Le chemin de Limon**	**OAP Chemin de Limon** **Le chemin de Limon**
Objet et justification de la modification		Confirmer l'absence de zones humides par sondages	**Orientations écrites transversales** **Prendre en compte la présence éventuelle de zone humide.** • Confirmer l'absence de zones humides par sondages • Faire réaliser avant tous travaux sur une zone humide probable repérée par la DRIEAT ou le SAGE une étude respectant les critères définis par le MNHM avec l'OFB (cf. guide figurant en annexe du PLU) afin de connaitre la zone humide et ses fonctionnalités et d'adapter le projet dans une logique de démarche ERC. **Accompagner tout projet de construction par un traitement des espaces libres favorable à la biodiversité.** • Prévoir la plantation de nouveaux sujets d'essences locales et indigènes à l'échelle du secteur de projet qui apportent une plus value dans une logique de compensation écologique. • Traiter les transitions avec les terrains voisins, ainsi qu'entre les futurs lots à l'intérieur du site de projet, avec des haies vives support de biodiversité.

Par ailleurs, l'OAP a été renforcé dans ces orientations écrites transversales de manière à imposer au futur projet un traitement des espaces libres favorable au maintien de la biodiversité du site.

Cela passe par la création et l'ajout d'un paragraphe intitulé : « *Accompagner tout projet de construction par un traitement des espaces libres favorable à la biodiversité* ».

On retrouve notamment dans ce paragraphe la volonté de développer des haies vives. Une orientation écrite transversale relative à la plantation de sujets (arbres) environnementaux plus intéressants a également été intégrée. En effet, pour garantir la compatibilité du document avec le SDRIF-e, il est prévu la plantation de nouveaux sujets écologiquement plus intéressants de manière à compenser la suppression d'une partie de la frange paysagère en bordure de site.

Actuellement, les sujets présents sur la partie du site de projet qui fait l'objet d'une réduction de l'aplat frange paysagère au sein de l'OAP, ne présentent pas d'intérêt écologique majeur. Les arbres présentant un intérêt écologique sont essentiellement présents en fond de parcelle la ou l'OAP (et le plan zonage) maintient une protection forte. Aussi, la suppression de quelques arbres sur ce secteur n'a donc pas d'incidence notable sur l'environnement, d'autant qu'il est prévu de replanter des arbres d'essence noble sur le site afin de compenser cette perte de frange paysagère.

S'agissant de la compatibilité avec le SDRIF-e, il convient de rappeler que ce document est établi à une échelle régionale. Il apparait opportun d'analyser la réalité du terrain et en l'espèce, les sujets arborés sont relativement récents et le site de projet se situe entre des parcelles urbanisées. De fait, ce qui est identifié comme de l'armature verte est conservé en EBC.

Par ailleurs, une très petite surface est concernée (environ 570 m^2). De plus, sur les 570 m^2 d'EBC supprimées, 337 m^2 sont reclassés en Espace Paysager Protégé.

2. Présentation et justification des modifications

B. Garantir la mise en œuvre des projets

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
2	5. Plan de zonage	**Plan de zonage**	**Plan de zonage**

Objet et justification de la modification

Le plan de zonage a été modifié de manière à le mettre en parfaite cohérence avec l'évolution du schéma de l'OAP.

Ainsi, l'espace boisé classé (EBC), qui est un outil de protection fort, réservé, au sein du PLU, aux zones boisées classées en zone naturelle N, s'arrête désormais à la limite de zone entre la zone N et UA. Rappelons, pour parfaite information, que la délimitation de l'EBC retrouve ainsi celle qui était définie au sein du dossier qui avait été arrêté dans le cadre de la révision du PLU.

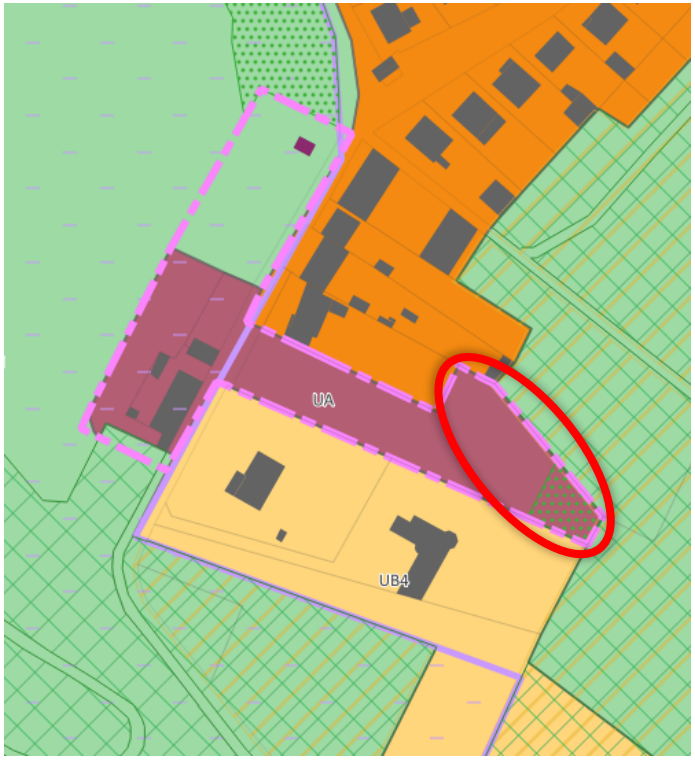
Par ailleurs, est instauré, en fond de parcelle un espace paysager protégé (EPP). Cet outil a été utilisé, dans le PLU, notamment avec l'objectif de mettre en valeur l'imbrication fine des espaces naturels et urbains en préservant une transition progressive entre les espaces habités et les espaces naturels et agricoles. Cet outil parait donc tout à fait adapté dans le cas présent et il est instauré, en cohérence avec le schéma ajusté de l'OAP, au niveau du fond de parcelle. Précisons que les espaces classés en EPP correspondent à la végétation dense située en continuité du boisement qui est classé en zone naturelle N.



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)

Espace Paysager Protégé (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)



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)

Espace Paysager Protégé (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

2. Présentation et justification des modifications

B. Garantir la mise en œuvre des projets

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
3	3. OAP	**OAP Centre-village**	**OAP Centre-village**

Objet et justification de la modification

L'OAP Centre-village a été ajustée pour garantir la création d'espaces publics dont la vocation précise reste encore à affiner mais dont l'ambition doit être affiché plus clairement au sein de l'OAP.

En effet, il est prévu de démolir la construction existante sur le secteur identifié ci-contre (cercle rouge) pour créer des espaces publics généreux et de qualité. L'ajustement de l'OAP permet de garantir la réalisation de cet objectif.

Ce projet est par ailleurs en phase avec le SIAVB car toute la partie basse du secteur lui sera rétrocédée pour une renaturation du ru, objectif et orientation qui a été ajouté à l'OAP dans le cadre de ce projet de modification de PLU.

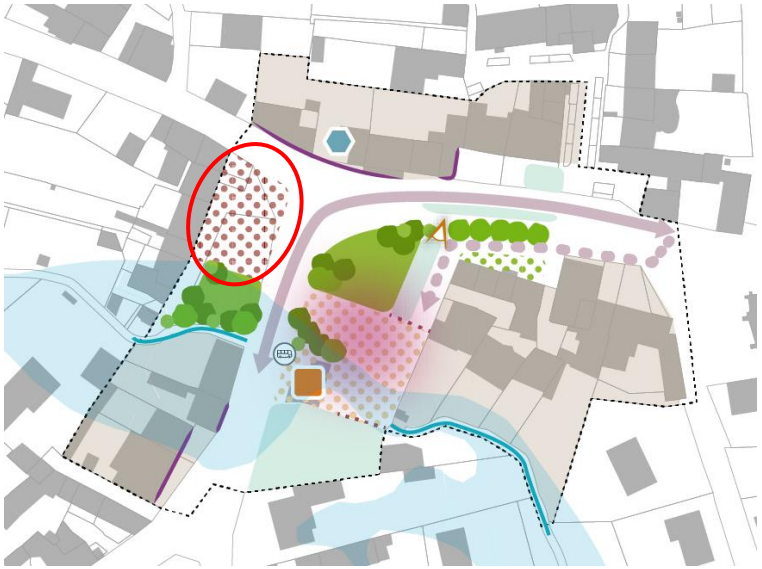
Le centre-village



Favoriser la création d'un nouvel équipement public ouvert sur la placette et le jardin attenants (par exemple une nouvelle halle d'exposition)

Valoriser la présence du ru de Vauhallan et préserver ses berges

Le centre-village



~~Favoriser la création d'un nouvel équipement public ouvert sur la placette et le jardin attenants (par exemple une nouvelle halle d'exposition)~~

Réaliser un espace public qualitatif (placette, espaces verts, kiosque, stationnement, etc.) tout en maintenant un accès aux propriétés riveraines

Valoriser la présence du ru de Vauhallan et préserver ses berges, voir les renaturer lorsque cela est possible.

2. Présentation et justification des modifications

B. Garantir la mise en œuvre des projets

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
4	5. Plan de zonage	**Plan de zonage**	**Plan de zonage**

Objet et justification de la modification

En cohérence avec l'évolution de l'OAP, l'emplacement réservé n°2 a été élargi afin de couvrir les parcelles AC285, AC286, AC287 et AC288 pour permettre à la commune de les acquérir et de créer un espace public de qualité.

De plus, sa destination a été précisé de manière à affirmer le projet de renaturation de la partie sud de l'emplacement réservé en lien avec les projets de renaturation du ru portés par le SIAVB et en cohérence avec les orientations de l'OAP.



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



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	Création d'espaces publics et renaturation du ru	722 m²	Commune	AC285, AC286, AC287, 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

2. Présentation et justification des modifications

C. Amélioration de la rédaction des dispositions du PLU

2. Présentation et justification des modifications

C. Amélioration de la rédaction des dispositions du PLU

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
1	6. Règlement		
Objet et justification de la modification		**ZONE UC – CHAP.2 – Art. 4. Emprise au sol**	**ZONE UC – CHAP.2 – Art. 4. Emprise au sol**
La règle d'emprise au sol en zone UC a été clarifiée pour en faciliter sa compréhension et garantir que l'esprit qui a motivé cette règle ne soit pas trahit. En effet cette zone correspond à l'ensemble tout particulier des Castors qui présente une histoire singulière et une homogénéité architecturale qu'il convient de préserver. En effet, les extensions de 20m^2 doivent être comptées à partir de l'emprise au sol des constructions d'origine. La rédaction actuelle laissait planer une ambiguïté. Cette mention de « construction d'origine » a donc été ajoutée.		L'emprise au sol maximale des constructions existantes est fixée à l'emprise au sol, augmentée au maximum de 20 m^2 d'emprise au sol.	L'*emprise au sol* maximale des constructions existantes est fixée à l'emprise au sol des constructions d'origine, augmentée en tout, et au maximum, de 20 m^2 d'emprise au sol.

2. Présentation et justification des modifications

C. Amélioration de la rédaction des dispositions du PLU

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
2	6. Règlement		
Objet et justification de la modification		**ZONE UA – CHAP.2 – Art. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**	**ZONE UA – CHAP.2 – Art. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
Afin de clarifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, une disposition relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle en cas d'absence de vue directe a été inscrite. Elle permet de lever l'ambiguïté, et de combler un angle mort du règlement, quant aux règles applicables dans ce cas de figure. Par ailleurs, une exception a été introduite dans les cas où une construction existante serait deja implantée sur les limites de fond de parcelle pour permettre de s'adosser à celle-ci.		Les constructions doivent être implantées en retrait avec une marge au moins égale à 6 mètres du fond de parcelle sauf en l'absence de vue directe.	Les constructions doivent être implantées en retrait ~~avec une marge au moins égale à 6 mètres~~ du fond de parcelle ~~sauf en l'absence de vue directe.~~ La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative du fond de parcelle doit respecter les prescriptions suivantes : • si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 6 mètres. • si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 3 mètres. Toutefois, une implantation en limite du fond de parcelle est possible sous réserve de s'adosser à une construction existante régulièrement édifiée située de l'autre coté de cette limite et sous condition de s'inscrire dans l'héberge de cette construction.

2. Présentation et justification des modifications

C. Amélioration de la rédaction des dispositions du PLU

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
3	6. Règlement		
Objet et justification de la modification		**III-Dispositions communes – Art. 3.3. Déchets**	**III-Dispositions communes – Art. 3.3. Déchets**
Les dispositions applicables en toutes zones relatives aux déchets ont été complétées d'un renvoi au règlement du SIOM, compétent en matière de collecte et de traitement des déchets. Par ailleurs la rédaction de cet article a été retravailler et mis à jour en lien avec les services de la CPS (Communauté d'Agglomération Paris Saclay).		La gestion des déchets est de la compétence de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay. Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction. Pour les constructions à destination de logements, les locaux à conteneurs devront être dimensionnés afin de recevoir les différents conteneurs en fonction du nombre d'habitants de la construction.	~~La gestion des déchets est de la compétence de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay.~~ ~~Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets.~~ Les projets doivent être conçus dans le respect des prescriptions du règlement de collecte du SIOM, compétent en matière de collecte et de traitement des déchets. Tout projet de construction neuve doit prévoir la création de locaux spécifiques en rez-de-chaussée destinés à la collecte et au stockage temporaire des ordures ménagères, permettant le tri des emballages et des papiers, incluant un espace dédié à la collecte séparée des biodéchets et un local dédié à la collecte des encombrants. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction. Ces locaux doivent être conçus de manière à garantir l'accessibilité pour les usagers et les services de collecte, tout en respectant les normes d'hygiène et de sécurité en vigueur. Pour les constructions à destination de logements, les locaux à conteneurs devront être dimensionnés afin de recevoir les différents conteneurs en fonction du nombre d'habitants de la construction.

2. Présentation et justification des modifications

C. Amélioration de la rédaction des dispositions du PLU

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
4	6. Règlement	**III-Dispositions communes – Art. 3.2. Assainissement** **Eaux pluviales :** Toute construction, extension, ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle, conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire. Les eaux pluviales générées par une nouvelle construction doivent être évacuées prioritairement par infiltration dans le sol. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit, de même que les rejets vers des terrains voisins. Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation…). Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché. En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à un débit de fuite maximum de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale. Les aménagements alors réalisés sont à la charge exclusive du pétitionnaire. En cas de balcon ou de terrasse, les eaux pluviales doivent être récupérées afin d'éviter tout ruissellement sur les emprises publiques ou espaces ouverts au public. Les trop-pleins sont autorisés. Cependant, ces trop-pleins doivent s'écouler sur le domaine privé.	**III-Dispositions communes – Art. 3.2. Assainissement** **Eaux pluviales :** ~~Toute construction, extension, ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle, conformément à la réglementation en vigueur et en fonction des contraintes géotechniques. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.~~ Le principe est la gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec zéro rejet au collecteur public. Il implique la mise en place de solutions de gestion à la source des eaux pluviales. Les eaux pluviales générées par les projets doivent être gérées en infiltration à la parcelle via des techniques alternatives aux rejets en réseau. ~~Les eaux pluviales générées par une nouvelle construction doivent être évacuées prioritairement par infiltration dans le sol. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdit, de même que les rejets vers des terrains voisins.~~ Lorsque la nature des sols ne permet pas le recours à l'infiltration, d'autres solutions de nature à limiter les débits de rejets vers le réseau d'eau pluviale doivent être mises en œuvre : il s'agit de technique permettant la rétention et la régulation du rejet (cuve de rétention et régulation, réservoir paysagers et régulation…). Quelle que soit la technique retenue, le maintien de la perméabilité existante des surfaces non bâties sera recherché. Le raccordement au réseau public n'est possible que par dérogation, suivant les dispositions du règlement d'assainissement de l'agglomération Paris-Saclay annexé au PLU et notamment dans des conditions de sol non infiltrant. Dans tous les cas, le pétitionnaire est tenu d'assurer à minima une gestion à la parcelle des pluies courantes (10 mm en 24 h conformément aux dispositions du SAGE) par la mise en place de dispositifs non étanches de surface tels que des noues. ~~En cas d'impossibilité technique ou géologique de gérer toutes les eaux pluviales à la parcelle, justifiée par un test de perméabilité, le rejet vers le réseau de collecte peut être autorisé par le service gestionnaire du réseau d'assainissement pluvial. Dans ce cas, le stockage et les ouvrages de régulation seront dimensionnés de façon à limiter à un débit de fuite maximum de 0,7 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale. Les aménagements alors réalisés sont à la charge exclusive du pétitionnaire.~~

Objet et justification de la modification

Les dispositions applicables en toutes zones relatives aux eaux pluviales ont été complétées afin de rappeler le principe d'infiltration à la parcelle et du zéro rejet dans le réseau public compétent pour l'assainissement non-collectif.

Plus globalement ce chapitre a fait l'objet d'une refonte, en lien avec les services de la CPS, afin d'être le plus à jour possible.

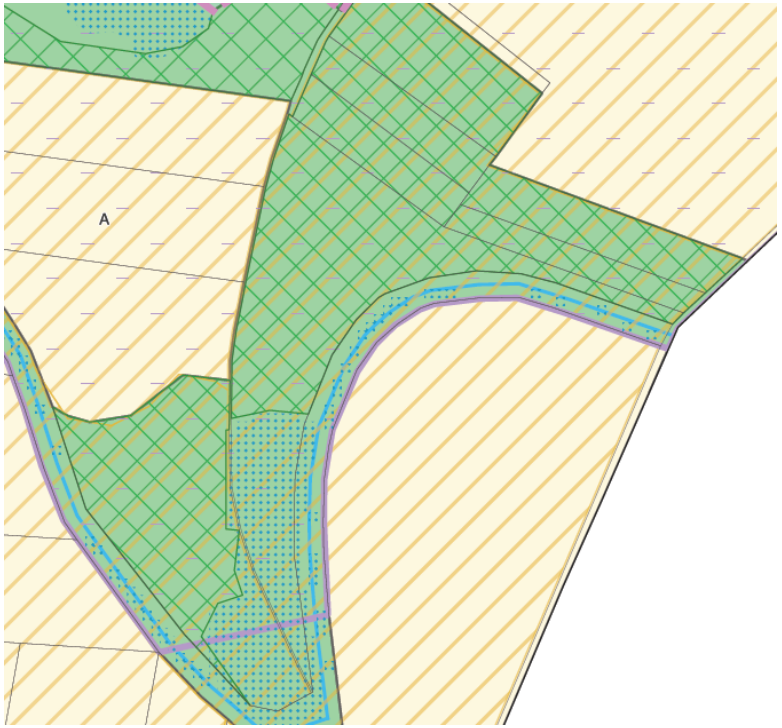
2. Présentation et justification des modifications

C. Amélioration de la rédaction des dispositions du PLU

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
5	6. Règlement		
Objet et justification de la modification		**III-Dispositions communes – Art. 3.2. Assainissement**	**III-Dispositions communes – Art. 3.2. Assainissement**
Les dispositions applicables en toutes zones relatives aux eaux usées ont été modifiées afin de ne plus mentionner le règlement du SIAVB et de faire référence au règlement en vigueur de la CPS.		**Eaux usées :** Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées et doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB). La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.	**Eaux usées :** Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement de caractéristiques appropriées et doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement. Les conditions et modalités de déversement des eaux usées et eaux pluviales devront être conformes au règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay (CPS) ~~du Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB)~~. La conformité des branchements est obligatoire et sera vérifiée au titre de l'autorisation de voirie correspondante.

2. Présentation et justification des modifications

C. Amélioration de la rédaction des dispositions du PLU

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
6	5. Plan de zonage		

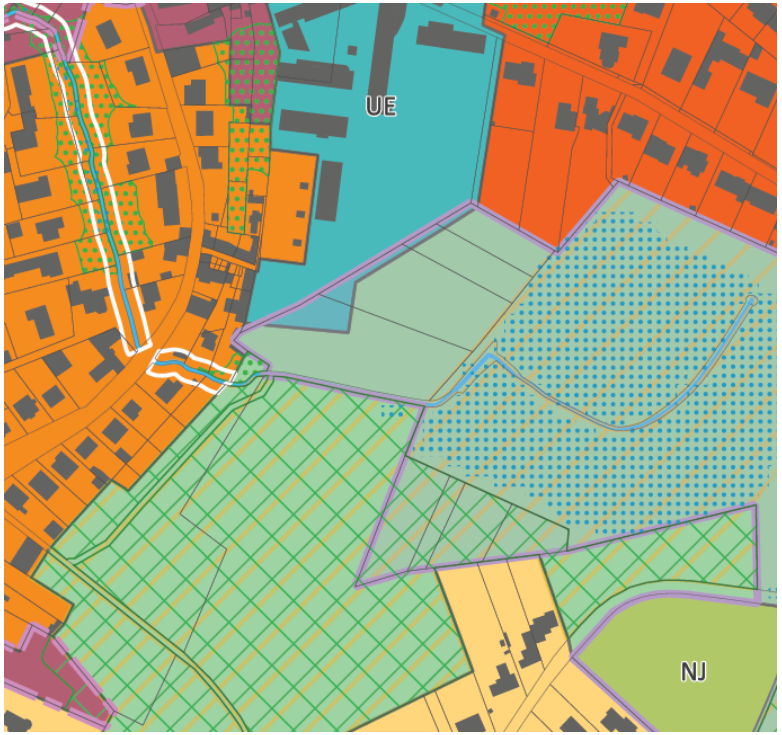
Objet et justification de la modification

Le plan de zonage a été modifié de sorte à améliorer la lisibilité du figuré relatif au Site Classé de la Vallée de la Bièvre.

Le fond coloré nuisait à la lisibilité du plan et ne correspondait pas aux couleurs de la légende.

2. Présentation et justification des modifications

C. Amélioration de la rédaction des dispositions du PLU

N°	Pièce concernée	Dispositif actuel	Dispositif modifié
6	5. Plan de zonage		

Objet et justification de la modification

Le plan de zonage a été complété afin de faire figurer le périmètre du PPRi dans une logique de prise en compte des risques inondation et de parfaite information.