



Révision générale du PLU de Vauhallan

---

## Réunion publique de lancement

---

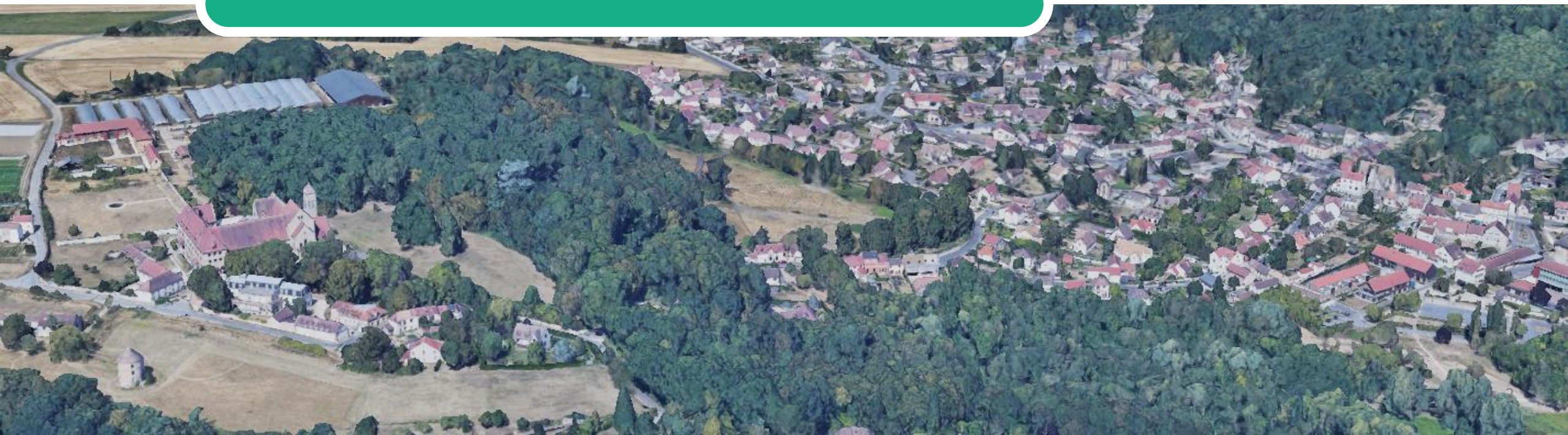
18 septembre 2021

## Déroulé de la présentation

- **Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?**
  - **Qu'est-ce qu'une procédure de révision du PLU ?  
Pourquoi est-il nécessaire de lancer cette procédure ?**
    - **Vauhallan aujourd'hui : quelques éléments de diagnostic**
      - **Quelles modalités de concertation ?**



# Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?




## Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

- Le **document d'urbanisme de référence pour les droits du sol** à l'échelle communale
- Un document qui définit le **projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années**
  - ⇒ Le projet de territoire prendra également en compte le **contexte territorial** de la commune, en particulier les **contraintes supra-communales, très importantes sur le territoire communal** :  
  
Site classé de la vallée de la Bièvre, Zone de protection naturelle, agricole et forestière du plateau de Saclay...
  - ⇒ Une procédure de révision du PLU qui permet des **échanges entre les élus et les habitants tout au long de la procédure**, et notamment durant les événements de concertation.

# Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

## ● Le contenu du PLU, ses différents documents

 Des annexes (servitudes...)



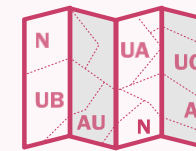
Un rapport de présentation comprenant un diagnostic du territoire



Le rapport de présentation comprendra nécessairement une **évaluation environnementale**



Un **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**



Un **zonage**



Un **règlement**



Des **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

*Le dispositif réglementaire*

## Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

- Le **projet de territoire**, formalisé au sein du PADD, précise les ambitions municipales sur différents thèmes définis par le Code de l'urbanisme :

- Il fixe des objectifs chiffrés de **modération de la consommation de l'espace** et de **lutte contre l'étalement urbain**.

**Le logement**

Les mobilités

**L'aménagement**

Les équipements

**L'environnement  
naturel et agricole**

**Le patrimoine**

Les commerces

Les réseaux d'énergie

Les communications  
numériques

Les loisirs

L'activité économique

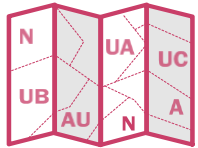
# Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme ?

## ● Le projet de territoire est transcrit au sein du **dispositif réglementaire**



**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont définies :

- Sur des **secteurs de projet** spécifiques (la place du village, le site de l'Abbaye...),
- Sur des **thématiques particulières** portées par la commune.



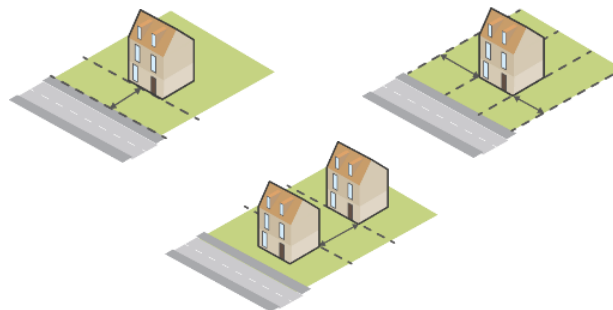
**Le plan de zonage** délimite les zones urbaines, naturelles, agricoles et à urbaniser. Il peut décliner **plusieurs types de zones** en fonction des **caractéristiques urbaines**.



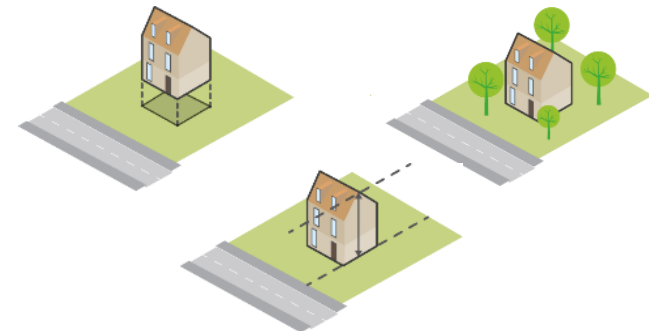
**Le règlement** définit les règles qui devront être suivies pour chaque autorisation d'urbanisme, **en fonction de chacune des zones**.



**Les destinations autorisées, interdites et autorisées sous condition**

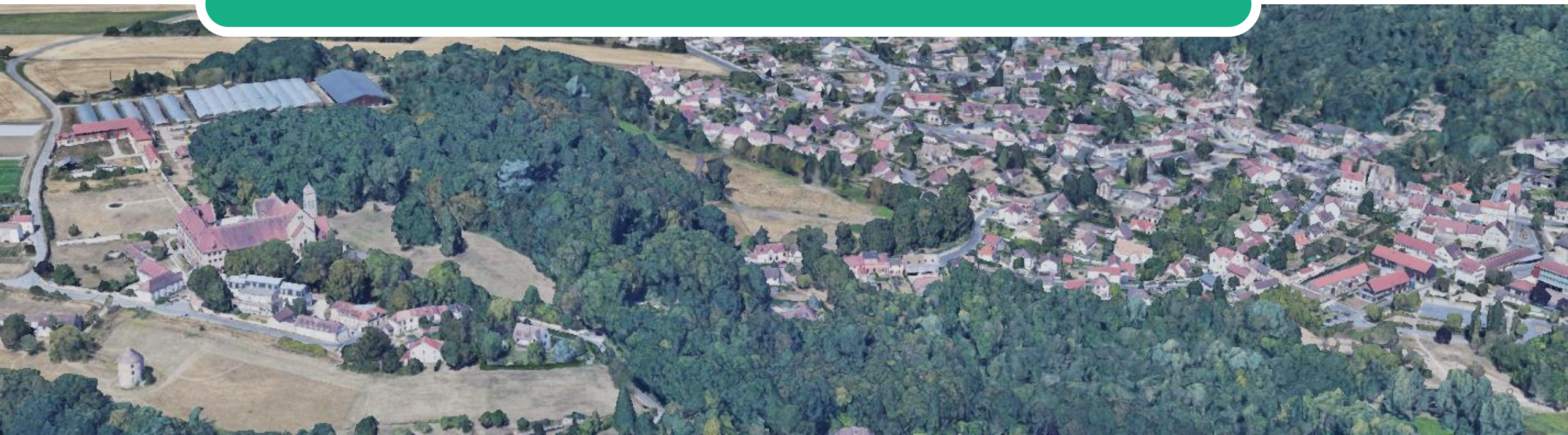


**Les implantations des constructions**



**Le gabarit et le volume des constructions :** emprise au sol, traitement des espaces libres (pleine-terre...), hauteur...

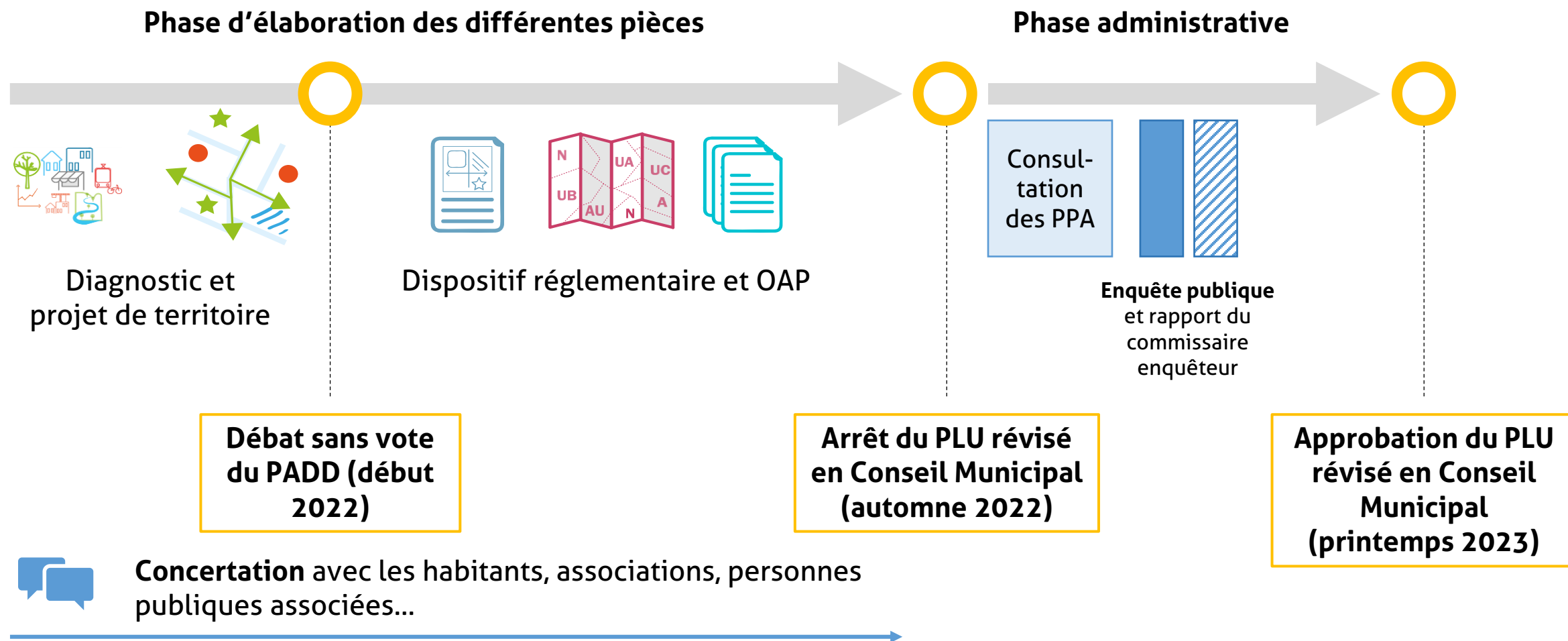
**Qu'est-ce qu'une procédure de révision du PLU ?  
Pourquoi est-il nécessaire de lancer cette procédure ?**





# Qu'est-ce qu'une procédure de révision ?

## ● Les grandes étapes de la procédure



## Quels grands objectifs pour cette révision du PLU ?

- Un PLU approuvé récemment (en 2019), mais qui ne répond pas suffisamment aux objectifs et ambitions portés par les élus :
- Plusieurs grands objectifs pour la révision :

⇒ **Conforter les caractéristiques actuelles de la commune**, la préserver d'une trop forte densification urbaine tout en accompagnant les projets

⇒ Mieux prendre en compte **les spécificités des secteurs de la commune**, et notamment le **patrimoine bâti et paysager**

### *Des évolutions envisagées :*

- Le **dispositif réglementaire** pourra être affiné pour mieux préserver la diversité des formes urbaines
- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** pourront être revues et enrichies sur les secteurs de projet
- Le **dispositif réglementaire** sera conforté et complété au besoin pour une préservation optimale du patrimoine bâti et paysager, dans sa diversité

## Quels grands objectifs pour cette révision du PLU ?

- Un PLU approuvé récemment (en 2019), mais qui ne répond pas suffisamment aux objectifs et ambitions portés par les élus :
- Plusieurs grands objectifs pour la révision :



**Valoriser la nature en ville, les espaces naturels et la biodiversité**, conforter le développement durable à l'échelle de la commune



**Développer une mixité sociale et générationnelle** au sein de la commune, notamment sur les sites de projet

### *Des évolutions envisagées :*

- Des compléments pourront être mis en œuvre au sein du **dispositif réglementaire** (règlement écrit et zonage)
  - Des **OAP** pourront spécifiquement appuyer ces enjeux, notamment dans la continuité de la Charte du Développement Durable
- 
- Favoriser une diversification du parc de logements grâce aux orientations sur les **secteurs d'OAP**
  - Eviter une trop forte concentration des logements sociaux au sein de la commune

## Quels grands objectifs pour cette révision du PLU ?

- Un PLU approuvé récemment (en 2019), mais qui ne répond pas suffisamment aux objectifs et ambitions portés par les élus :
- Plusieurs grands objectifs pour la révision :

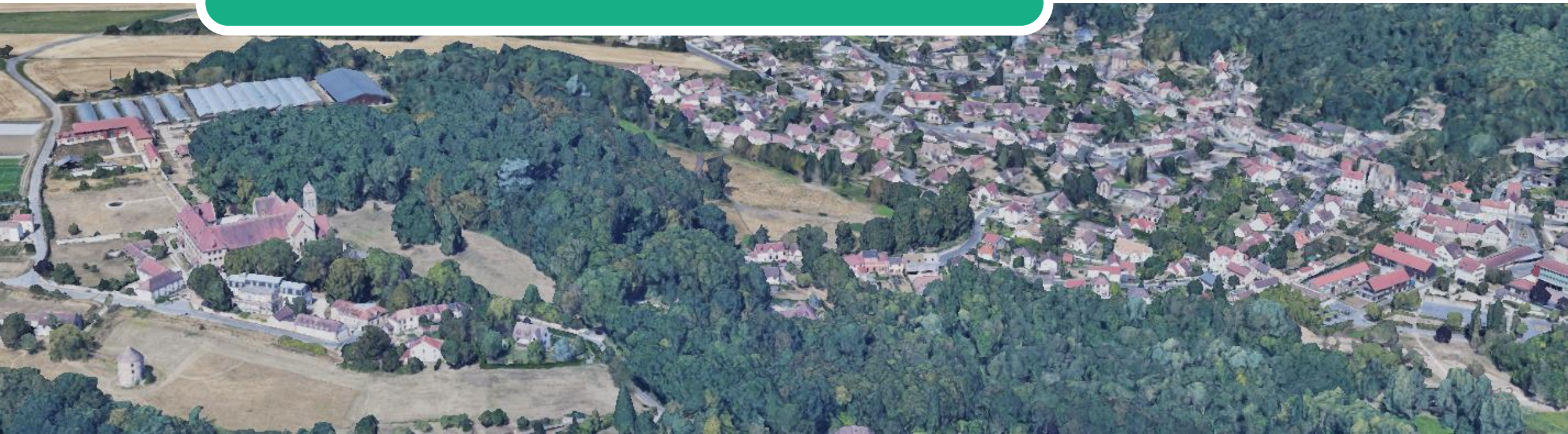


**Mettre en œuvre une forte dynamique de concertation, pour un PLU partagé**

### *Des évolutions envisagées :*

- Le PLU dans son ensemble sera partagé **avec les habitants**, du PADD au dispositif réglementaire, en passant par le travail sur les secteurs de projet.

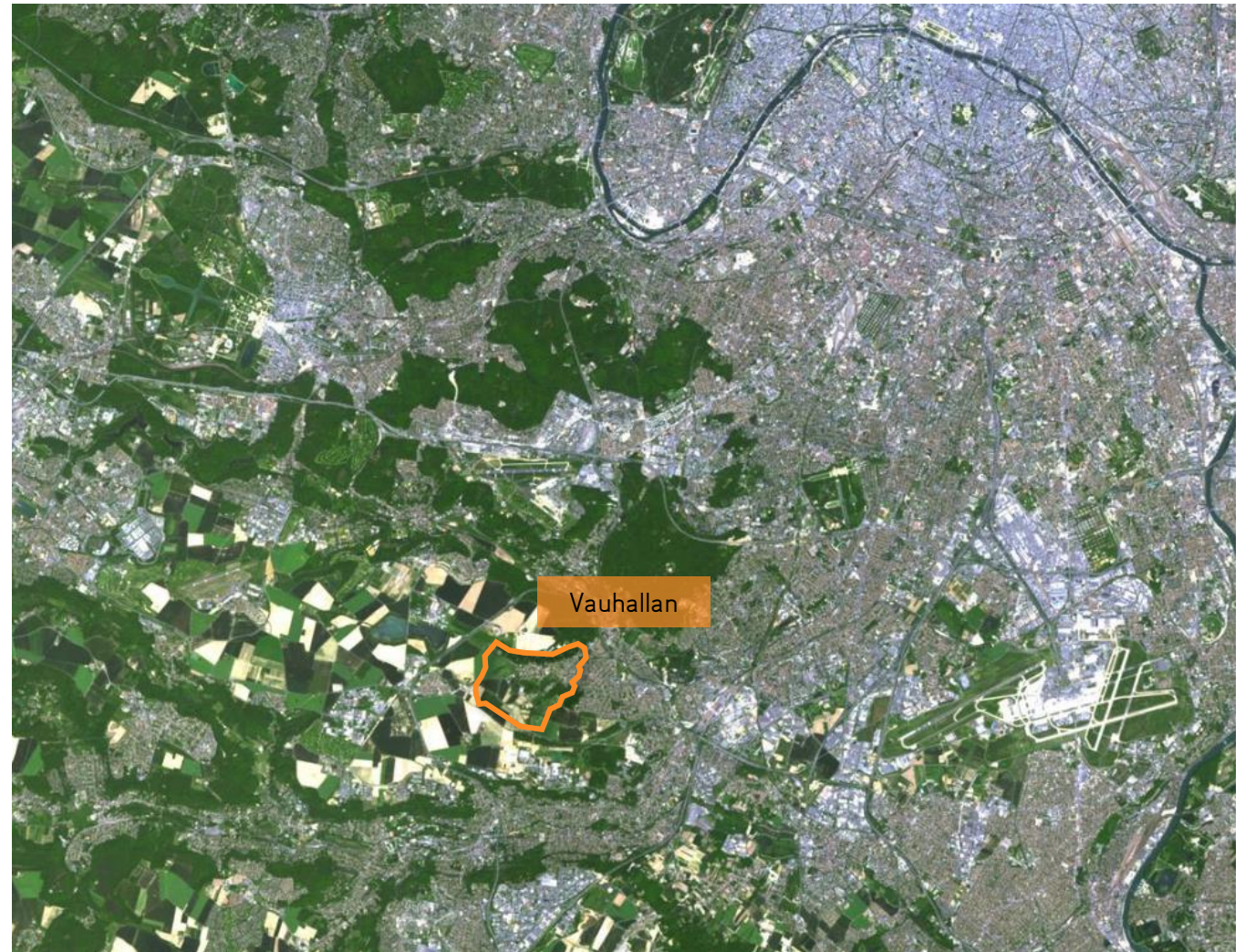
## Vauhallan aujourd'hui : quelques éléments de diagnostic



## Vauhallan aujourd'hui : quelques éléments de diagnostic

Une commune inscrite dans un **écran de nature** :

- À 20 km de **Paris**
- Au cœur du **site classé de la Vallée de la Bièvre**
- Dans l'agglomération de **Paris-Saclay**
- Dans le périmètre de **l'OIN de Paris-Saclay**
- Concerné par la **ZPENAF du plateau de Saclay**



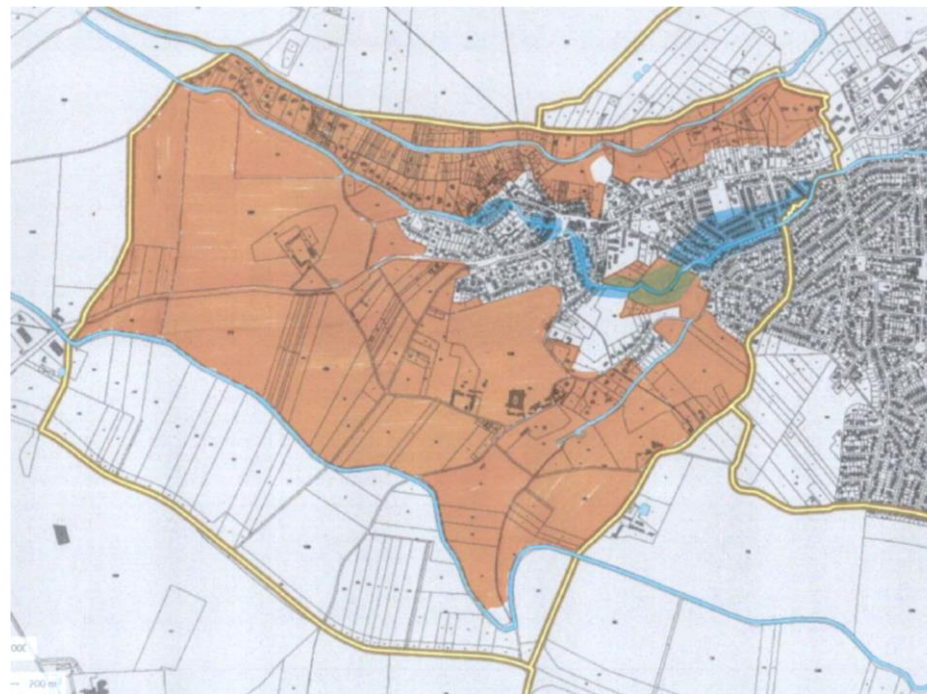
## Vauhallan aujourd'hui : quelques éléments de diagnostic

- D'importantes contraintes supra-communales :

***La ZPENAF, des espaces inconstructibles sur les trois quarts du territoire communal***



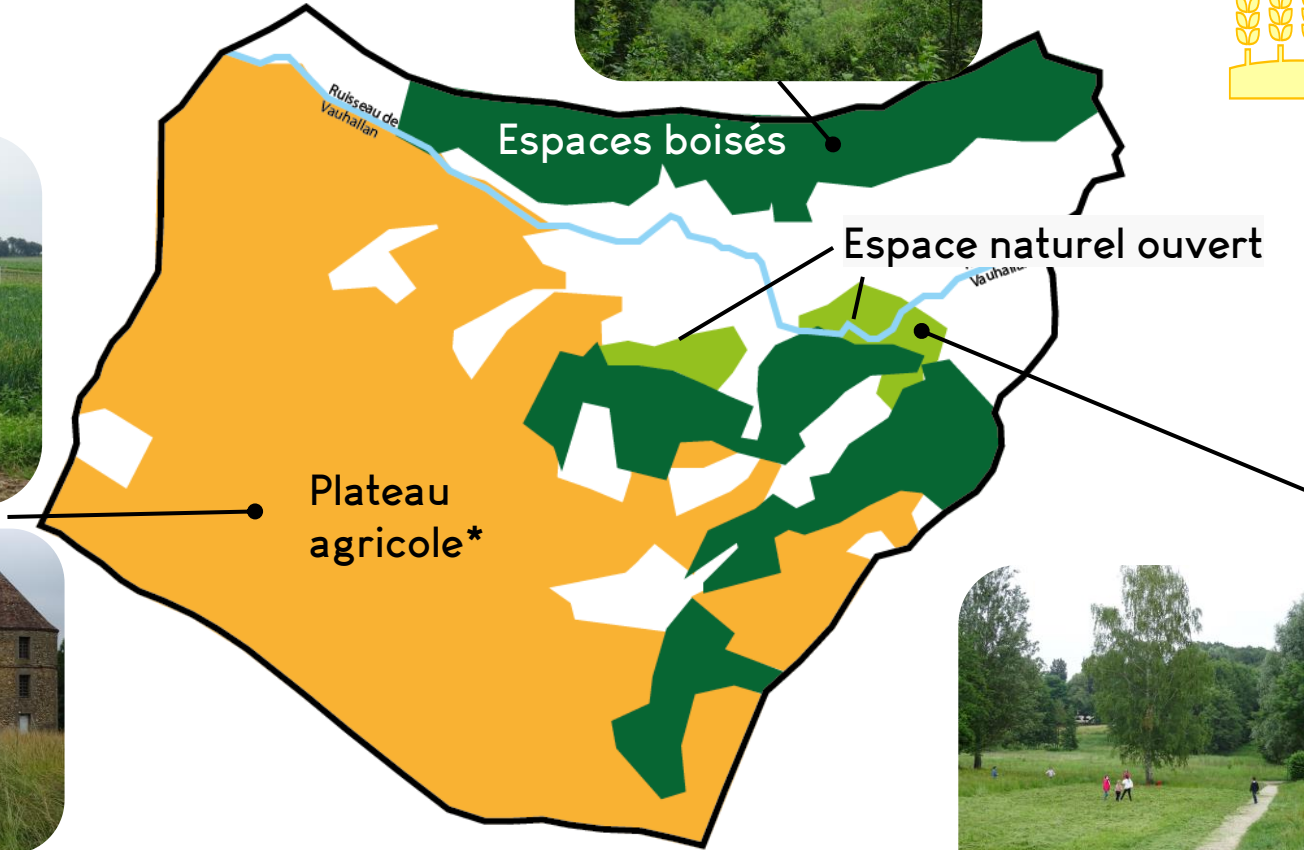
***Le Site classé de la Vallée de la Bièvre, concernant les deux tiers du territoire communal***



- **Une situation privilégiée, mais des contraintes supra-communales à prendre en compte :** Site classé de la Vallée de la Bièvre, Zone de protection naturelle, agricole et forestière du plateau de Saclay, Plan de Prévention des Risques d'Inondation...

## Vauhallan aujourd'hui : quelques éléments de diagnostic

- Un patrimoine naturel à préserver :



**29 %**

d'espaces boisés et naturels



**53 %**

d'espaces agricoles





# Vauhallan aujourd'hui : quelques éléments de diagnostic

## Les formes urbaines, une diversité à conforter :

Lotissement d'habitat individuel organisé



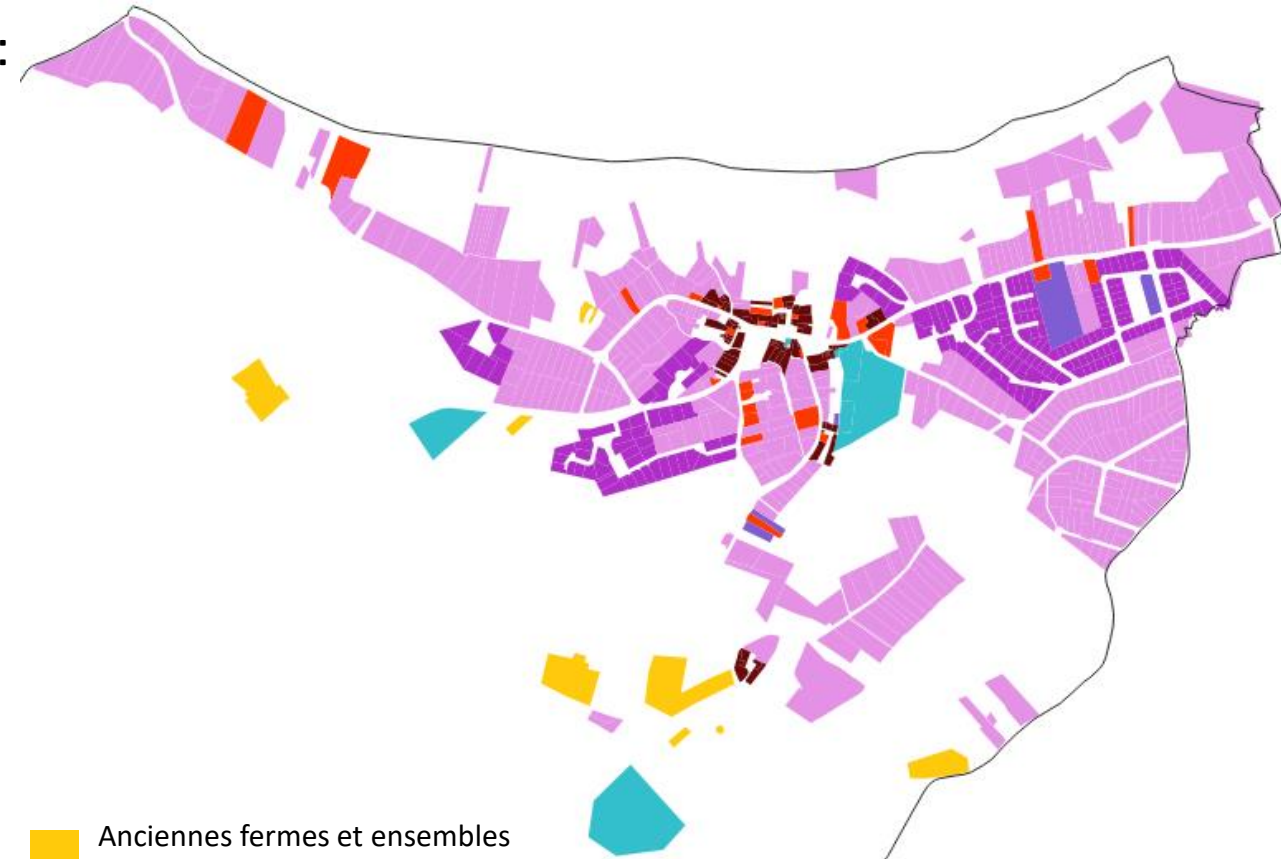
Villas et maisons avec un intérêt patrimonial



Maison de bourg ancien



Habitat individuel spontané



Anciennes fermes et ensembles patrimoniaux isolés

Habitat collectif, semi-collectif et habitat groupé

Equipements

## Vauhallan aujourd'hui : quelques éléments de diagnostic

- Un patrimoine bâti et architectural à valoriser et protéger :

Centre-bourg ancien,

Abbaye Saint-Louis-du-Temple,

Maisons remarquables,

...



## Vauhallan aujourd'hui : quelques éléments de diagnostic

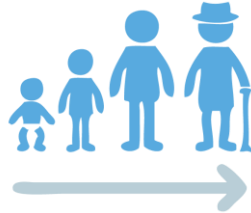
- Quelques chiffres clefs sur la population :



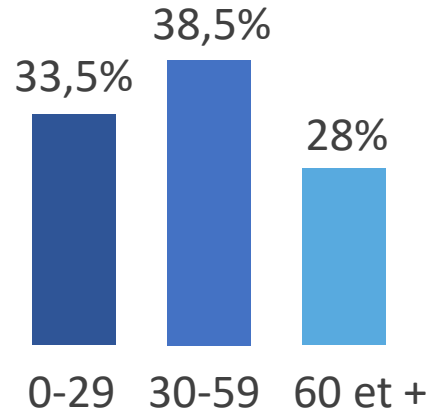
**2 072**

**habitants en 2018**

(Exploitation principale INSEE  
au 01/01/21)



**Un indice de  
jeunesse  
satisfaisant**



**155**

**emplois en 2017**

(Exploitation principale INSEE au  
01/01/20)



**54 %**

de la population de 15 ans et plus  
**dispose d'un diplôme de  
l'enseignement supérieur**

(37 % à l'échelle départementale)



**Les actifs représentent**

**73 %**

**de la population**

Soit moins  
**d'1 emploi  
pour 5 actifs**

## Vauhallan aujourd'hui : quelques éléments de diagnostic

- Quelques chiffres clefs sur le logement



### 73 logements

de plus entre 2012 et 2020

### Un parc de logements relativement récent

→ **50 %** des logements ont été construits après la 1<sup>ère</sup> réglementation thermique de 1974

### 94 %

De résidences principales

### 1,4 %

De logements vacants

bien inférieur au taux de vacance considéré comme incompressible (5 %).

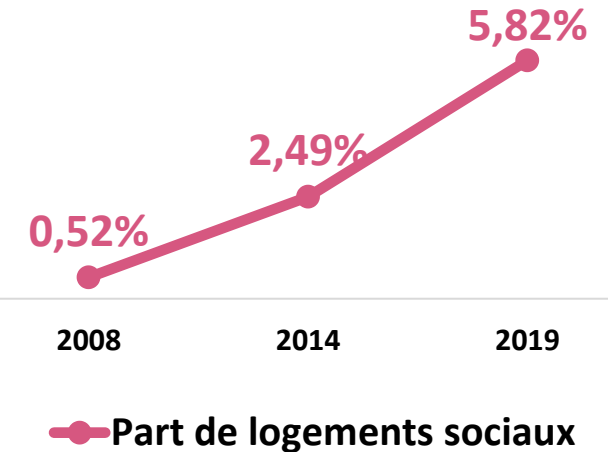


### Une majorité de très grands logements

> **52 %** des logements ont 5 pièces ou plus et 11,5% ont moins de 2 pièces en 2021.



### 60 logements sociaux en 2020



- Des efforts importants pour le rattrapage des objectifs de la loi SRU (25%), grâce à la mobilisation du foncier communal

## Vauhallan aujourd'hui : quelques éléments de diagnostic

- Des équipements aujourd'hui bien dimensionnés pour la population actuelle

### Des équipements sportifs

Stade Joliot-Curie, terrain de pétanque et Halle sportive, terrains de pétanque, terrain d'évolution, salle de danse



### Des équipements culturels, scolaires, de petite enfance, de loisirs

Médiathèque, un groupe scolaire (école maternelle et élémentaire, un restaurant scolaire), maison des Arts, maison de la petite enfance, centre de loisirs



- Les équipements ne pourraient pas permettre l'accueil d'une croissance importante de la population

**Quelles modalités de concertation ?**



## Quelles modalités de concertation ?

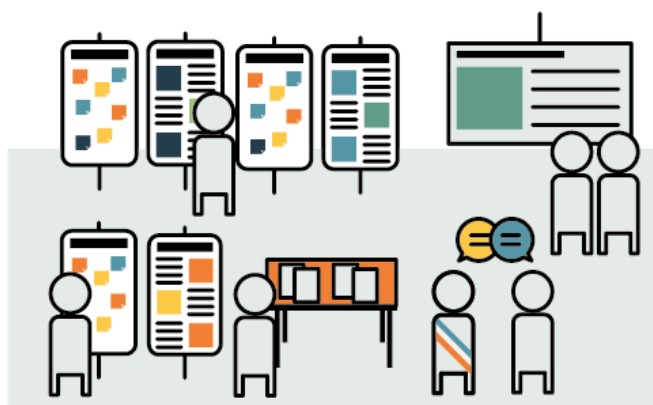
- Une association régulière des habitants pour un PLU pleinement partagé

**Une balade villageoise,**  
pour échanger en se  
promenant à Vauhallan



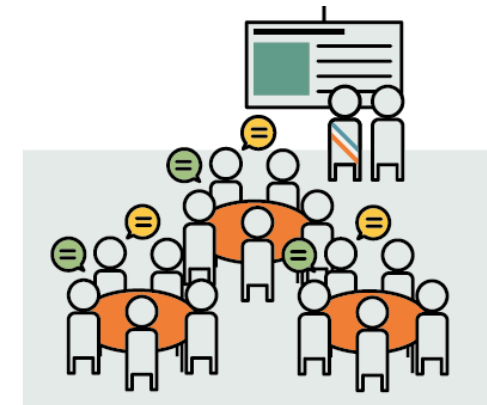
⇒ **Le 9 octobre**

**Un forum sur le PADD,**  
pour co-construire le  
projet de territoire



⇒ **Le 20 novembre**

**Une réunion publique ou des  
ateliers,** pour partager le  
dispositif réglementaire



⇒ **Au printemps 2022**

⇒ ***Une concertation spécifique sur le réaménagement de la place sera menée en parallèle pour connaître précisément vos besoins et attentes***



Révision générale du PLU de Vauhallan

---

## Réunion publique de lancement

---

18 septembre 2021