# 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PLU révisé approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 02/10/2025
**Projet de modification du PLU – version de travail – juillet 2026**



# Préambule

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc.) » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » ;
- « 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » ;
- « 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » ;
- « 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte ».

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

L'état de la pollution des sols devra être vérifié par le maître d'ouvrage de manière préalable à l'aménagement d'un secteur de projet couvert par une OAP. Dans le cas où une pollution des sols est avérée, il devra être procédé à sa dépollution avant toute opération d'aménagement.

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le territoire de Vauhallan

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

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

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

# Introduction

## Localisation des OAP sectorielles



# Les OAP sectorielles

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, définies sur :*

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

*ont pour objectif de traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. En effet, elles permettent d'organiser l'aménagement de ces secteurs d'enjeu, à la fois en accompagnant la création de nouveaux logements aidés de manière encadrée et ciblée, en favorisant la fonction de centralité de la place du village et de ses abords et en permettant un développement économique encadré sur ces secteurs (commerces au sein du centre-village, activités viticoles et de poney-club sur le secteur du hameau de Limon).*

*De plus, les OAP sectorielles permettent de préserver et valoriser les espaces paysagers et naturels d'intérêt sur ces secteurs d'enjeux et de projet, en cohérence avec l'OAP thématique « Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité ».*

# Le centre-village

## Les grands objectifs de l'OAP :

- **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, 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**



## Mettre en œuvre un aménagement paysager qualitatif de la place du village, valoriser la présence d'espaces de convivialité

Conforter la fonction de lieu de convivialité et de centralité pour la place en y favorisant des usages diversifiés (manifestations publiques et évènements locaux, marché…)

Valoriser la halle existante, permettre son extension pour qu'elle soit davantage adaptée à ses futurs usages

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

Valoriser les espaces de nature déjà existants sous la forme de jardins publics

Valoriser et conforter le couvert végétal arboré (bosquets, alignements d'arbres…) support de nature en ville, de biodiversité et permettant de lutter contre les ilots de chaleur urbain.

Créer des espaces publics minéraux aux revêtements qualitatifs

Permettre la création d'espaces publics, dont la destination n'est pas encore définie (place, stationnement, espace vert…)

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

Prendre en compte le risque inondation et les prescriptions du PPRI de la Vallée de la Bièvre

Mettre en valeur un point de vue sur la place depuis la Grande rue du 8 mais 1945

## Valoriser la mixité des fonctions sur et aux abords de la place du village, notamment les fonctions résidentielles et commerciales

Préserver la forme urbaine patrimoniale du centre-bourg

Conforter la mixité des fonctions en préservant et valorisant les linéaires commerciaux, notamment en permettant aux cafés et restaurants d'installer des terrasses sur les espaces publics

Privilégier la création de petites opérations de logement (environ 5 logements) en priorisant des logements sociaux / aidés, dans la perspective d'une diversification de l'offre de logements dans la commune.

## Viser un apaisement des circulations tout en conservant de bonnes conditions de stationnement

Mettre en œuvre un aménagement de voirie permettant un apaisement des circulations routières, notamment pour permettre un lien piétonnier entre les différents espaces publics réaménagés

Mettre en œuvre un accès secondaire apaisé

Empêcher les circulations routières sur la place, tout en permettant un accès ponctuel, notamment lors de manifestations publiques

Maintenir une offre de stationnement suffisante répartie sur plusieurs sites ; lorsque cela est possible, favoriser une bonne perméabilité des sols

Conforter les stations de bus à proximité notamment l'arrêt de bus Mairie de Vauhallan

## Le centre-village

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).



# Le chemin de Limon

## Les grands objectifs de l'OAP :

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



## 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

## 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 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.

## Le chemin de Limon



# Le hameau de Limon

## Les grands objectifs de l'OAP :

- **La préservation du patrimoine** : ponctuel (pigeonnier…) 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…
- **Le développement d'une offre de logements aidés**
- **La confortation de l'offre en équipements publics.**



## 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.

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.

## 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

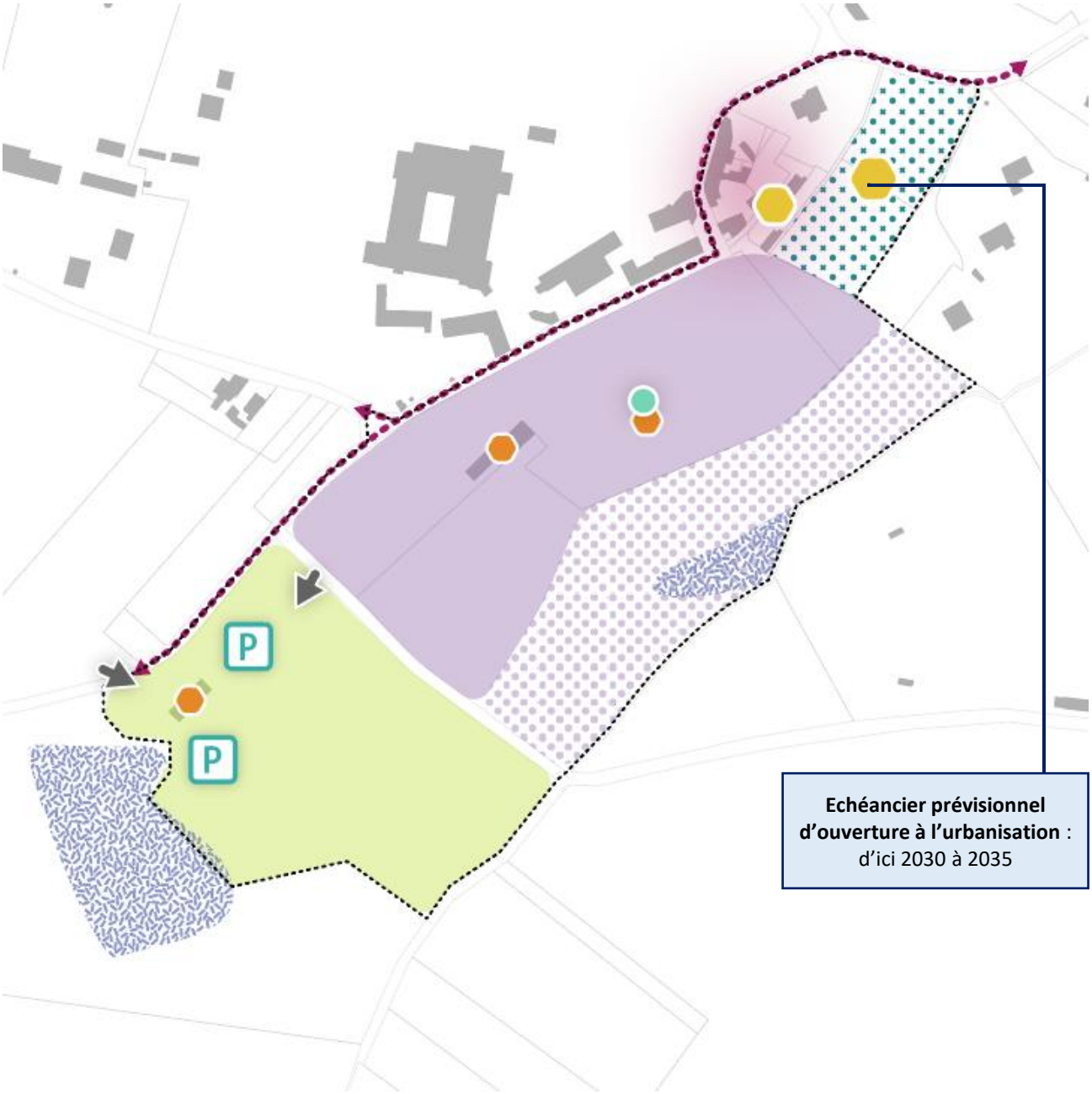
## Mettre en œuvre de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement

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

## Le hameau de Limon




**Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** : d'ici 2030 à 2035

# Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité

## Pourquoi une OAP thématique sur l'environnement et la transition écologique ?

Située **au cœur d'un écrin boisé et au creux d'une vallée encaissée**, Vauhallan est marquée par **un environnement riche et des paysages diversifiés** qu'il convient de préserver.

La topographie, ainsi que la présence des espaces agricoles et naturels, jouent un rôle structurant pour les paysages de la commune. Toutefois, **l'OAP Environnement et transition écologique n'a pas seulement pour ambition de confirmer la préservation de ces espaces, déjà largement protégés par les documents supra-communaux** s'appliquant à la commune. **Elle entend indiquer la manière dont les évolutions du village participeront à la préservation des caractéristiques des espaces paysagers de la commune**. Il s'agit ainsi de **conforter les espaces de nature dans leur diversité et à toutes leurs échelles**, des grands espaces agricoles ou boisés, aux espaces de nature de proximité au sein des espaces urbains de la commune. Il s'agit de surcroît de s'appuyer sur ces espaces pour **conforter la biodiversité locale** par la préservation d'habitats diversifiés.

Enfin, par l'intermédiaire de l'OAP thématique sur l'environnement et la transition écologique, la commune de Vauhallan souhaite **contribuer, à son échelle et en s'appuyant sur ses spécificités et qualités propres, à la transition écologique** qu'elle appelle de ses vœux à une échelle plus globale. À Vauhallan, la transition écologique prendra des formes différentes de celles des centres urbains, mais la commune souhaite y prendre toute sa part. C'est pourquoi elle a notamment pris des engagements au sein d'une Charte de développement durable, approuvée en Conseil Municipal. Ainsi, **il ne s'agit pas tant de donner des prescriptions générales, mais de mettre en exergue quelques angles de la transition écologique, tout à fait applicables et particulièrement saillants dans le contexte vauhallanais**.

## Les grands objectifs de l'OAP :

Les 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**

*A Vauhallan, la résilience du territoire se place à plusieurs niveaux : une prise en compte des risques naturels, climatiques et nuisances routières, mais également une lutte contre les îlots de chaleur urbains par la valorisation d'un couvert arboré généreux et l'encouragement d'une consommation de produits agricoles en circuits courts.*

- **Conforter la biodiversité et préserver les paysages**

*Les espaces naturels vauhallanais devront être autant que possible préservés dans leur diversité, au service de la biodiversité locale. La conservation d'espaces des trames vertes et bleues et des continuités écologiques est ainsi au cœur des enjeux de protection de la biodiversité. De plus, leur préservation doit également permettre la valorisation des paysages, en s'appuyant sur une topographie dégageant des vues.*

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

*Dans un contexte où la voiture est aujourd'hui largement majoritaire pour les déplacements des vauhallanais, il convient de poursuivre la facilitation des déplacements actifs, et en particulier à vélo. Par ailleurs, la participation à la transition énergétique du territoire pourra être mise en œuvre grâce au développement d'une importante qualité de l'habitat, notamment par une approche bioclimatique.*

*Certaines orientations sont cartographiées, d'autres non. Néanmoins, il est à noter que si certaines ne le sont pas, elles n'en sont pas moins applicables à tous les espaces potentiellement concernés. De même, une identification cartographique ne signifie pas qu'elles ne sont à prendre en compte qu'au sein des seuls espaces identifiés, mais bien dans l'ensemble des espaces présentant des caractéristiques comparables. Enfin, plusieurs items ont plusieurs légendes en tant qu'ils répondent à plusieurs objectifs complémentaires pour la préservation de l'environnement vauhallanais et a contribution à la transition écologique du territoire.*

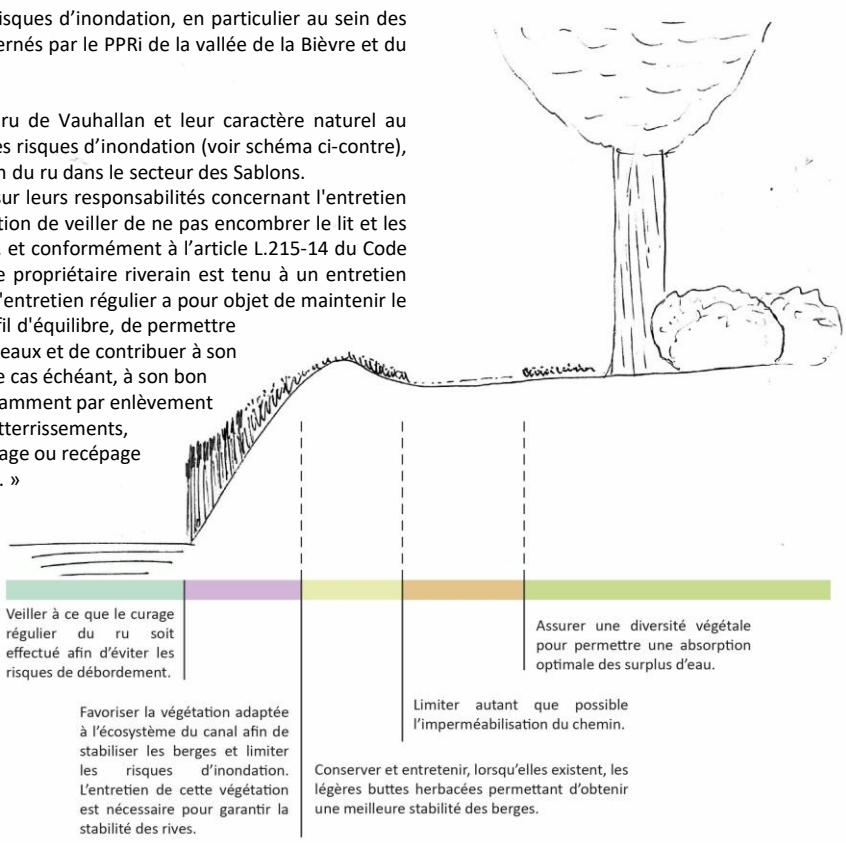
# Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité

## Renforcer la résilience du territoire, au service de la préservation de la qualité de vie sur le long terme

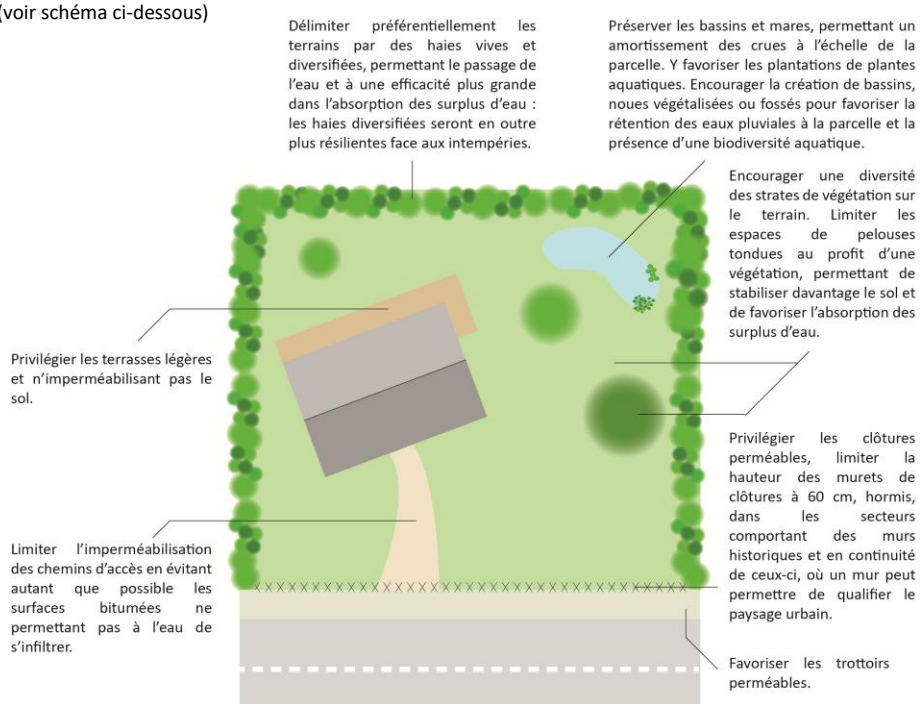
### Contribuer à une limitation de l'exposition des habitants aux risques naturels et climatiques

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)



# Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité

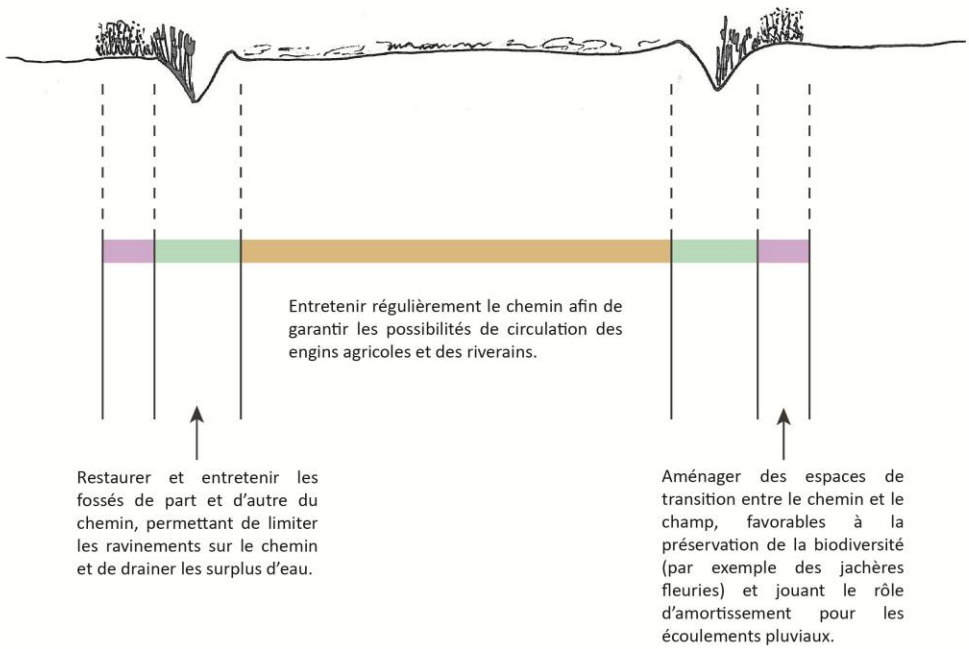
## Renforcer la résilience du territoire, au service de la qualité de vie sur le long terme

### Contribuer à une limitation de l'exposition des habitants aux risques naturels

S'appuyer sur l'expérience des coulées de boue ayant touché la commune en juin 2021 pour limiter l'exposition des habitants. Reconsidérer les pratiques agricoles afin de diminuer le risque de ruissellement.

Favoriser la création de haies et fossés sur les terrains agricoles du plateau, dans une perspective de limitation du phénomène de ruissellement des eaux pluviales

Favoriser un bon entretien des chemins ruraux, et notamment par la restauration et l'entretien des fossés (voir schéma ci-dessous)




### Favoriser une résilience du territoire au quotidien, notamment en limitant l'exposition aux nuisances et en favorisant une alimentation de proximité

Mettre en œuvre des aménagements urbains permettant une réduction des nuisances routières par une limitation de la vitesse automobile, en particulier sur l'axe de la RD60

Viser une réduction des îlots de chaleur, en particulier en favorisant une désimperméabilisation des espaces publics (place du centre-bourg, cour de l'école et espaces de jeux…) et la préservation du couvert végétal de la commune, notamment par la préservation des principaux cœurs d'îlot verts

Valoriser l'agriculture de proximité dans son caractère nourricier, accompagner les activités de vente directe

Encourager les vauhallanais à pratiquer du jardinage à vocation vivrière, notamment au sein des jardins partagés

Encourager une diversification de l'agriculture communale en accompagnant le développement du projet de viticulture à proximité de l'abbaye de Limon

# 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).

Préserver les mares pour leur rôle structurant dans la trame bleue à Vauhallan.

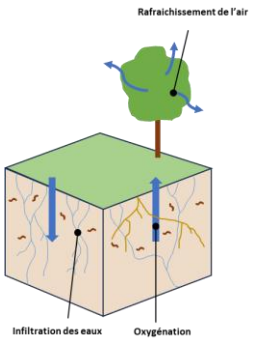
Conforter les cours d'eau (ru de Vauhallan, ru des Mittez), rigoles du Plateau de Saclay et les autres espaces en eau en les préservant d'aménagements et/ou d'urbanisations à proximité risquant de remettre en cause leurs fonctionnalités, ainsi que leur artificialisation

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.

Tout projet soumis à évaluation environnementale, conformément aux dispositions de l'article R122-2 du Code de l'environnement, devra présenter une étude faune flore.

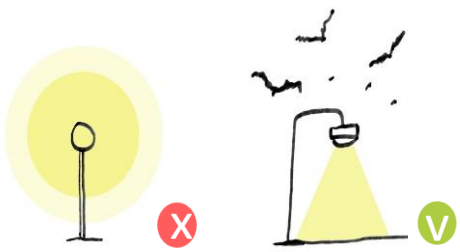
### Préserver la qualité et la continuité des sols

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.).




### Valoriser les espaces de transition entre espaces urbains et naturels, et les vues sur les grands paysages, ainsi que sur le patrimoine bâti

Soigner les entrées de ville en confortant leur caractère paysager.

Conforter les principales vues paysagères en préservant les points de vue sur les éléments remarquables des patrimoines bâti et paysager de Vauhallan.

# Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité

## 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.

### Accompagner la transition énergétique du bâti

Favoriser la sobriété énergétique des équipements communaux en poursuivant la politique de rénovation énergétique de ceux-ci

Favoriser une bonne qualité de l'habitat en accompagnant la transition énergétique des logements (isolation, toitures végétalisées et matériaux écologiques, dispositifs de production d'énergies renouvelables…) tout en préservant les qualités paysagères de la commune en soignant l'intégration paysagère des constructions. Favoriser le développement d'une architecture bioclimatique afin de développer un habitat agréable à vivre et adapté sur le long terme aux changements climatiques en cours.

Pour toute opération de logements collectifs, réaliser une étude préalable concernant les nuisances sonores de manière à prendre en compte au mieux cet élément dans la composition du projet (implantation du bâti, positionnement des pièces de vie, etc.).

## Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité

