

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

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 05/11/2024





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



Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20241105-2024_36-DE
Date de télétransmission : 06/11/2024
Date de réception préfecture : 06/11/2024



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 événements 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...)
-  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...)
-  Valoriser la présence du ru de Vauhallan
-  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 en intégrant si possible une part de logements 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



Le centre-village



Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20241105-2024_36-DE
Date de télétransmission : 06/11/2024
Date de réception préfecture : 06/11/2024



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 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 et patrimoniales du Chemin de Limon, 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
-  Préserver la fontaine 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'une opération de 10 à 20 logements (représentant une densité d'environ 25 logements/ha), encourageant une diversification de l'offre de logements présents sur la commune (par exemple par la création d'une résidence sous la forme d'un habitat partagé), notamment pour les besoins spécifiques



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



Le chemin de Limon



Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20241105-2024_36-DE
Date de télétransmission : 06/11/2024
Date de réception préfecture : 06/11/2024



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 le pigeonnier dans ses fonctions patrimoniale



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

Développer une offre de logements aidés et potentiellement de l'hébergement touristique, tout en favorisant leur bonne intégration urbaine et paysagère



Développer une offre de logement comprenant une part de logements aidés



Permettre la création d'environ 20 logements bien intégrée dans les paysages urbains et naturels, notamment en s'appuyant sur les dénivellations existantes



Permettre la création d'une offre de logements aidés et/ou hébergements saisonniers et/ou hébergements touristiques / gîte

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

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

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

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



Conforter la possibilité de créer un nouveau cheminement (1 et/ou 2)



Espaces de stationnement existants ou à créer

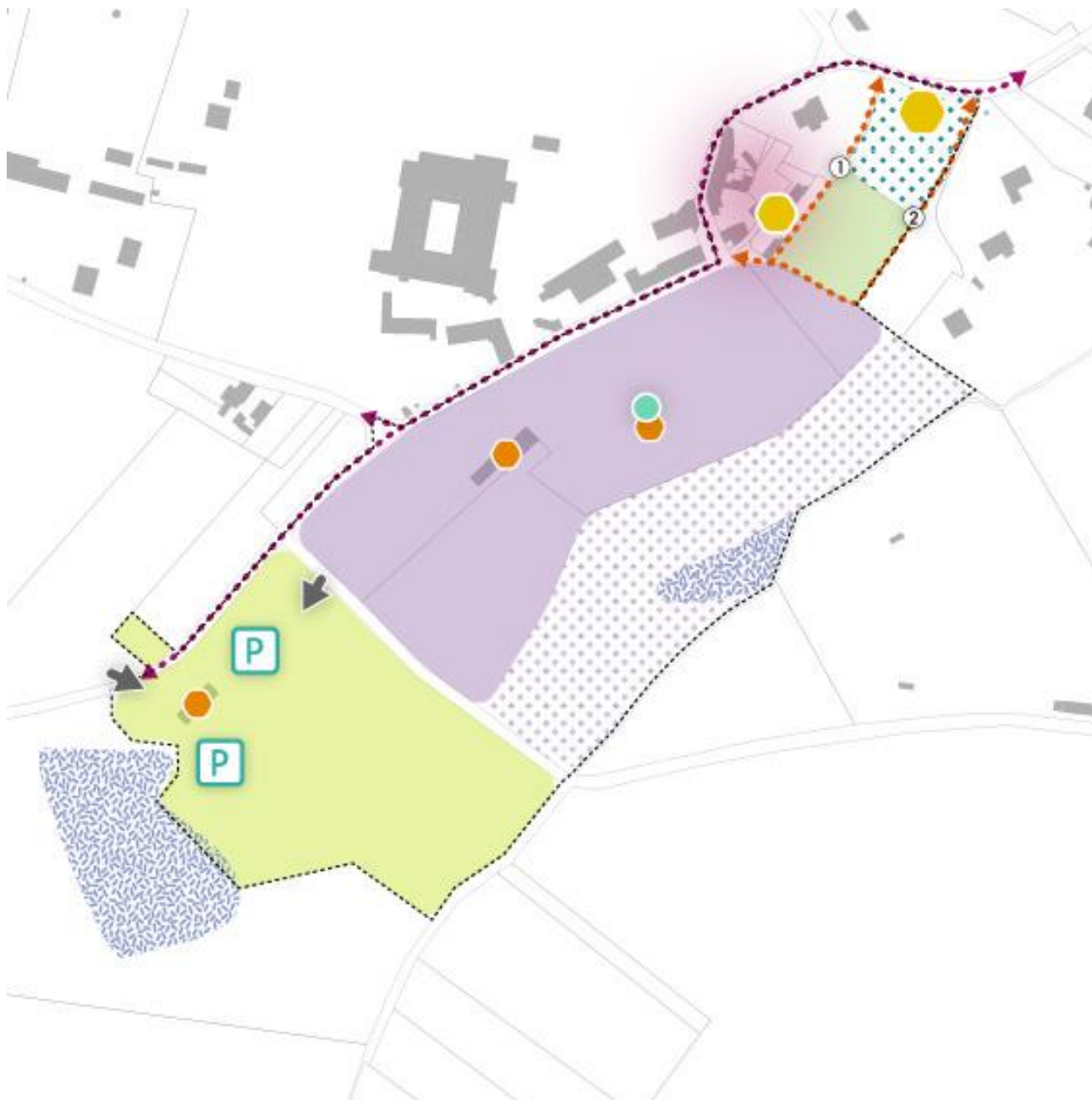


Aménager un accès sécurisé pour la future offre de loisirs et/ou équipement public de plein-air

Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20241105-2024_36-DE
Date de télétransmission : 06/11/2024
Date de réception préfecture : 06/11/2024



Le hameau de Limon



Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20241105-2024_36-DE
Date de télétransmission : 06/11/2024
Date de réception préfecture : 06/11/2024



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

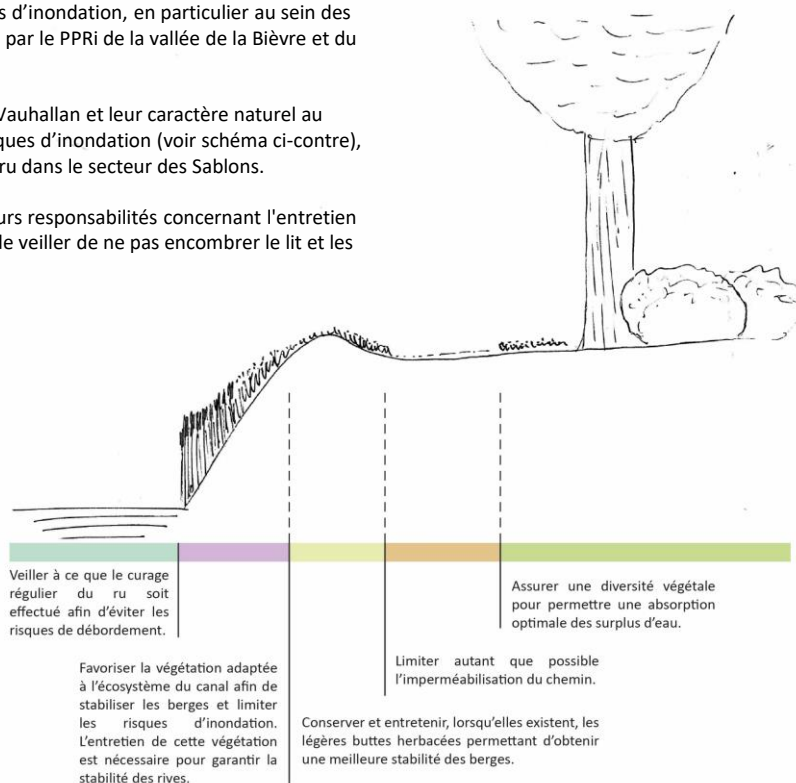
Contribuer à une limitation de l'exposition des habitants aux risques naturels et climatiques



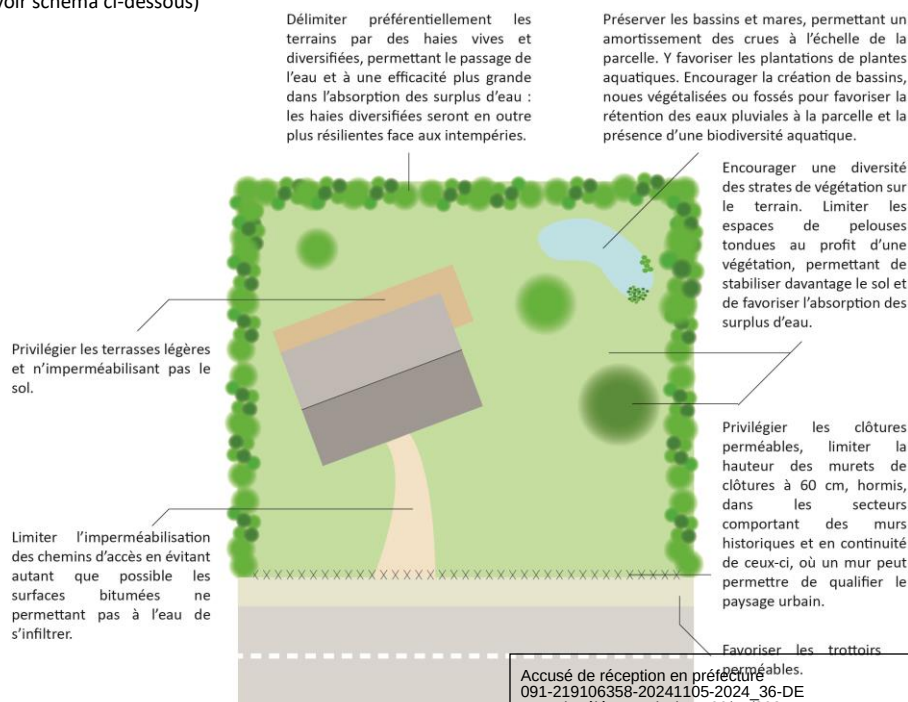
Limiter l'exposition aux risques d'inondation, en particulier au sein des espaces inondables concernés par le PPRI de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallan

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.



Favoriser une bonne infiltration des eaux de pluie à l'échelle de chaque parcelle bâtie (voir schéma ci-dessous)



Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20241105-2024_36-DE
Date de télétransmission : 06/11/2024
Date de réception préfecture : 06/11/2024



Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité

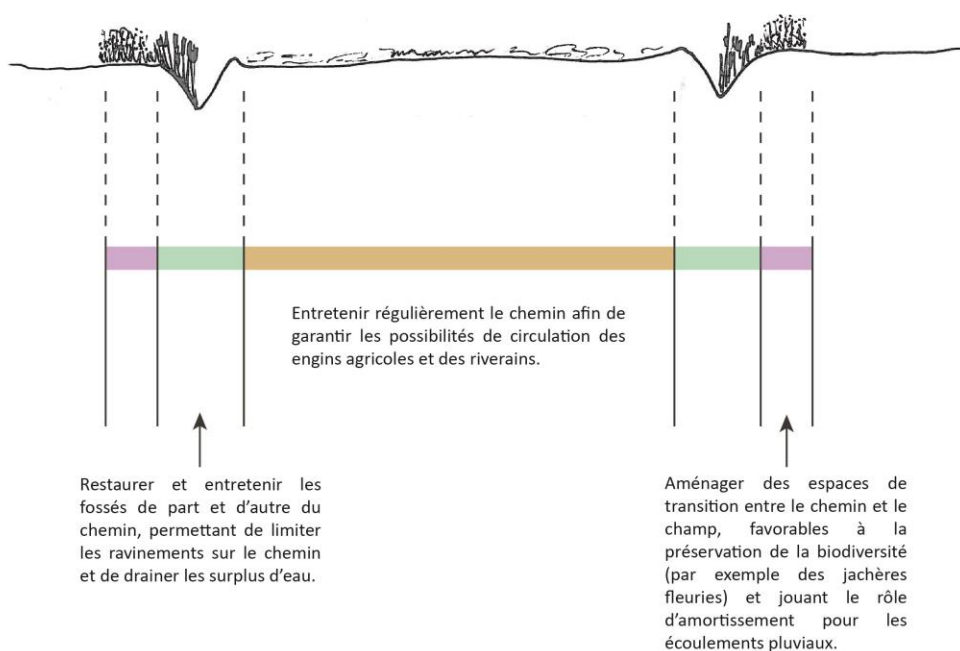
Renforcer la résilience du territoire, au service de la qualité de vie sur le long terme

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

Accusé de réception en préfecture
091-219106358-20241105-2024_36-DE
Date de télétransmission : 06/11/2024
Date de réception préfecture : 06/11/2024



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

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.

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. 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 les différents modes de transport, notamment pour les vélos et piétons 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 attractifs 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.