

Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme de Vauhallan



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document de travail – version en date du 11/03/2022

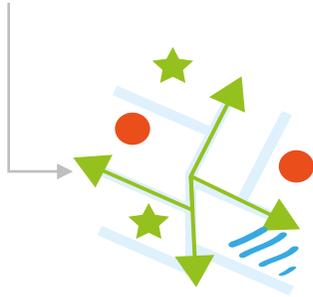




# Préambule



## Un diagnostic du territoire



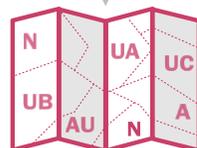
## Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables



### Des Orientations d'Aménagement et de Programmation



### Un règlement



### Un zonage

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document phare du PLU.

- Il formalise le projet de territoire pour les **10 à 15 prochaines années** en s'appuyant sur les enjeux du diagnostic du territoire,
- Le PADD n'est pas opposable aux tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit ou graphique.
- Il est **transcrit réglementairement** au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement du PLU.

Le contenu du PADD est défini par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme. Il aborde ainsi les thématiques suivantes, dans la continuité des prescriptions réglementaires :

### 1. Le PADD définit les orientations générales des politiques

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

### 2. Le PADD arrête les orientations générales concernant

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- le développement économique,
- l'équipement commercial,
- les loisirs.

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

# Un projet de territoire s'appuyant sur une situation unique

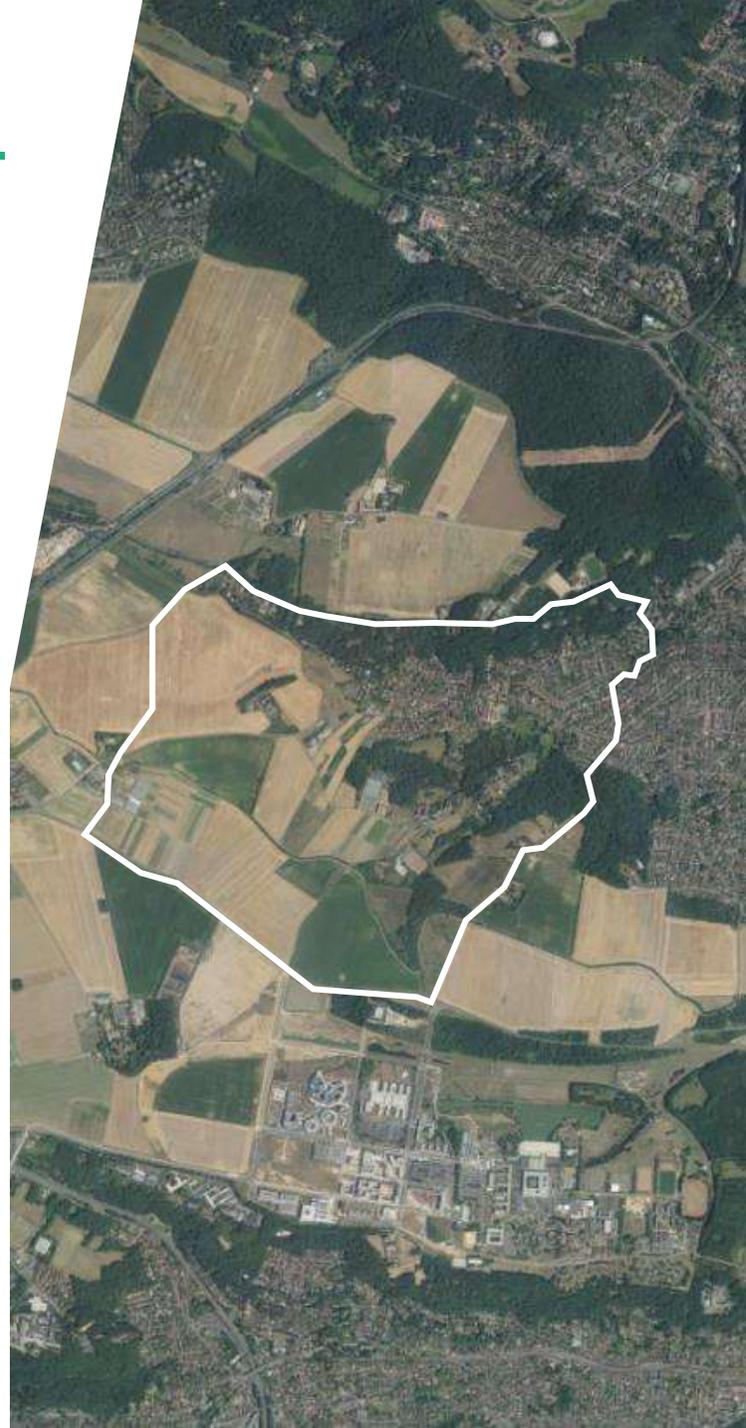
Située à une vingtaine de kilomètres de Paris, membre de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et concernée par l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, Vauhallan demeure néanmoins un village marqué par un environnement riche et une identité rurale. Celle-ci est induite par plusieurs critères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

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

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

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

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



# Les fondamentaux

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

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

**Vauhallan,  
une commune à forts  
enjeux patrimoniaux  
et écologiques**



**Vauhallan,  
un territoire solidaire et  
dynamique, attentif à l'équilibre**

## **Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier** \_\_\_\_\_ **7**

- Préserver et valoriser les espaces boisés du territoire
- Pérenniser/valoriser les espaces agricoles du territoire
- Valoriser les espaces naturels au sein de la commune, supports de biodiversité et lieux de vie
- Préserver et valoriser l'écrin de nature de la commune

## **Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques** \_\_\_\_\_ **11**

- Valoriser le patrimoine à ses différentes échelles
- Permettre une évolution du village respectant et mettant en valeur l'identité propre à chaque quartier
- Favoriser une offre de logements qualitative et adaptée aux évolutions des modes d'habiter et des techniques de construction
- Être un village engagé dans le développement durable
- Permettre l'évolution du secteur de l'Abbaye de Limon dans le respect de son caractère patrimonial et de son histoire

## **Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre** \_\_\_\_\_ **15**

- Valoriser la mixité sociale et encourager le vivre ensemble, en diversifiant l'offre des logements de la commune
- Maintenir une offre en équipements diversifiée au service de la qualité de vie des habitants
- Développer un réseau des circulations douces adapté aux besoins des habitants
- Favoriser le développement de nouvelles mobilités partagées
- S'appuyer sur les opportunités offertes par le développement de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, et en particulier le développement de nouvelles possibilités en termes de mobilité, d'équipements, de commerces, d'emploi et de travail.
- Poursuivre le réaménagement des espaces publics et de la voirie
- Conforter et développer l'offre commerciale, de services, artisanale et touristique





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

La présence des espaces naturels et agricoles jouent un rôle structurant à Vauhallan, tandis que sa topographie particulière crée un cadre de vie unique pour le territoire communal. Ces espaces sont largement protégés par les documents supra-communiaux : leur préservation et leur valorisation sont au cœur du projet communal.

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

## Préserver et valoriser les espaces boisés du territoire

- Préserver les espaces boisés de la commune au service de la biodiversité et des paysages.
- Mettre en place une gestion durable et valorisante des espaces forestiers, notamment en anticipant les évolutions climatiques.
- Identifier et sauvegarder les continuités vertes.
- Encadrer la présence de constructions existantes dans les espaces boisés du coteau nord, dans le respect des contraintes du site.

## Pérenniser/valoriser les espaces agricoles du territoire

- Favoriser une agriculture au bénéfice des habitants et des producteurs.
- Prendre en compte les besoins des agriculteurs pour le maintien et le développement de leurs exploitations ou pour l'adaptation des constructions dans le respect des contraintes paysagères et environnementales.
- Préserver les accès et les chemins ruraux, en particulier pour faciliter la circulation des engins agricoles. Assurer des maillages fonctionnels et cohérents.
- Accompagner les activités des exploitations agricoles du territoire, encourager une diversité de l'activité et valoriser leur rôle dans le rayonnement de la commune (exemple : soutenir le développement du projet de viticulture à proximité de l'abbaye de Limon).
- Valoriser les rigoles, cours d'eau ayant un rôle essentiel pour le fonctionnement hydrologique du Plateau et contribuant à son drainage. Préserver les rigoles également comme lieux de biodiversité spécifique et éléments de patrimoine local.
- Veiller à la diversité paysagère et à la fonctionnalité des espaces agricoles en encourageant la plantation de haies, en portant attention à la gestion des eaux de ruissellement et au maintien des continuités douces.





## Valoriser les espaces naturels au sein de la commune, supports de biodiversité et lieux de vie

- Soutenir la renaturation de la zone humide des Sablons et du ru de Vauhallan pour valoriser leurs qualités paysagères et leur fonction de régulation des crues.
- Mettre en valeur les éléments de patrimoine local en lien avec le ru de Vauhallan (ponts, lavoirs...).
- Conforter les cœurs d'îlots et jardins paysagers comme supports de nature en ville pour le développement de la biodiversité intra-urbaine et pour une bonne perméabilité des sols.
- Mettre en valeur l'imbrication fine des espaces naturels et urbains, notamment en préservant une transition progressive entre les espaces habités et les espaces naturels et agricoles.
- Pérenniser les jardins partagés, espaces de convivialité et de lien avec la nature.
- Conserver des espaces publics non jardinés pour favoriser le développement de la biodiversité.

## Préserver et valoriser l'écrin de nature de la commune

- Mettre en valeur les points de vue sur les espaces naturels et éléments patrimoniaux du village (en particulier sur l'église et l'abbaye) en profitant de la topographie communale.
- Conforter ou améliorer l'accessibilité des espaces naturels et agricoles, les valoriser comme espaces de promenade.
- S'appuyer sur les sentiers et chemins pédestres pour favoriser la découverte du territoire et les vues sur le village.
- Porter une attention particulière à la valorisation des entrées de village, en particulier les vues sur les grands paysages ; prendre en compte les dénivellations dans la valorisation des transitions paysagères des entrées de village.





## Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques

La situation de Vauhallan aux portes de l'agglomération parisienne, au sein de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay lui confère une forte attractivité.

Dans ce contexte, il est indispensable de maîtriser l'évolution du village dans un objectif de valorisation de ses caractéristiques patrimoniales, tout en permettant une évolution équilibrée des espaces urbains, répondant aux défis environnementaux des années à venir.

# Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques

## Valoriser le patrimoine à ses différentes échelles

- Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité (villas bourgeoises, ferme des Arpentis, Abbaye de Limon, église, certains murs de clôtures ou lucarnes, lavoir, patrimoine vernaculaire...) en portant une attention spécifique sur l'évolution de leurs abords.
- Permettre une évolution du bâti patrimonial respectueuse de ses caractéristiques, dans le cadre d'une adaptation aux nouveaux besoins et usages liés notamment au développement durable.
- Valoriser les formes urbaines patrimoniales du centre-bourg en s'appuyant sur les gabarits et formes architecturales héritées, tout en les adaptant aux besoins et usages actuels ainsi qu'à l'ambition d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

## Permettre une évolution du village respectant et mettant en valeur l'identité propre à chaque quartier

- Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier (centre-bourg, lotissements, quartiers d'habitat diffus...), en respectant la dégressivité historique de la densité, d'est en ouest.
- Préserver l'environnement naturel et paysager des différents quartiers du village, en respectant leur caractère végétalisé et arboré, leurs cœurs d'îlots verts et les perspectives sur ceux-ci.
- Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain (et potentiellement leur environnement naturel).
- Porter une attention aux transitions entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels.
- Limiter la consommation de l'espace à **XX** ha\*, en privilégiant des opérations de faible envergure.

*\*(le chiffre sera défini avant l'arrêt du projet, suite à la définition du dispositif réglementaire et à la délimitation des zones).*





### **Favoriser une offre de logements qualitative et adaptée aux évolutions des modes d'habiter et des techniques de construction**

- Favoriser la performance énergétique des logements.
- Encourager une réhabilitation du bâti qui prenne soin de l'histoire du bâtiment et de son caractère potentiellement patrimonial, tout en permettant une adaptation du logement à la vie de ses habitants.
- Permettre le développement des modes d'habiter innovants sur la commune (habitat participatif, logement évolutif...).

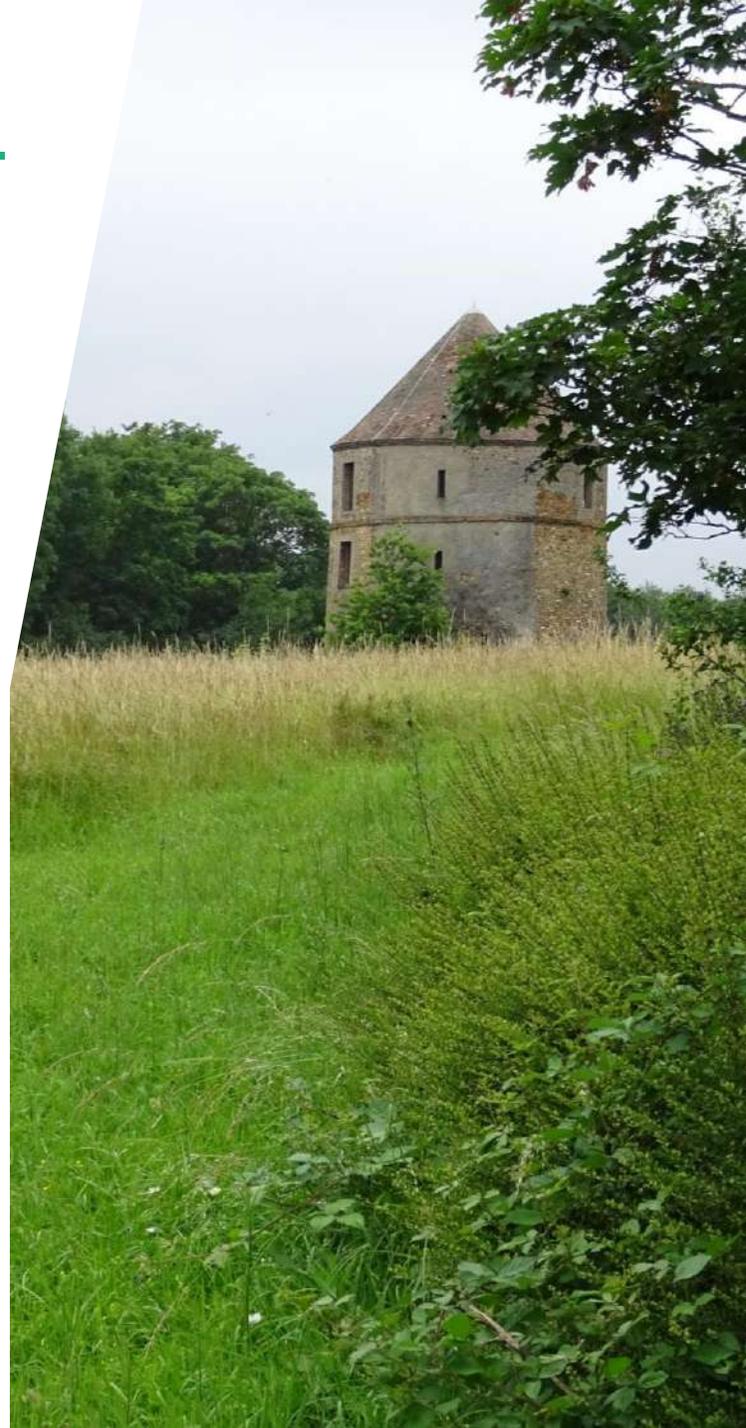
### **Être un village engagé dans le développement durable**

- Développer une politique d'aménagement des espaces urbains qui anticipe les évolutions climatiques (pics de chaleur, sécheresse...). Pour cela, porter une ambition sur la limitation de l'imperméabilisation des sols, mais également le maintien et/ou le développement d'un couvert végétal important.
- Assurer un maintien de la nature en ville et permettre une riche biodiversité au sein des espaces publics et privés, notamment en encourageant la diversité des espèces.
- Prendre en compte les risques naturels, faisant l'objet d'un plan de prévention (risques d'inondation...) ou non (coulées de boue, retrait et/ou gonflement argileux ...).

# Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques

## Permettre l'évolution du secteur de l'Abbaye de Limon dans le respect de son caractère patrimonial et de son histoire

- Permettre la réalisation d'opérations de logements comprenant des logements locatifs sociaux sur une partie des terrains et propriétés de la communauté de l'abbaye Saint-Louis-du-Temple ; soigner leur intégration dans leur environnement urbain et paysager.
- Accompagner la mise en valeur de l'Abbaye de Limon et de son environnement urbain patrimonial, notamment en soutenant les projets de réhabilitation et de reconversion.
- Accompagner le projet de viticulture situé à proximité de l'abbaye, notamment la reconversion de bâtiments existants et leur évolution potentielle pour permettre le développement de cette activité (vinification, commercialisation...).





## Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre

Le projet de territoire poursuit l'objectif de conforter la dynamique du village en veillant à confirmer et renforcer la qualité des services pour l'ensemble des Vauhallannais, actuels et à venir.

# Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre

## Valoriser la mixité sociale et encourager le vivre ensemble, en diversifiant l'offre des logements de la commune

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

## Maintenir une offre en équipements diversifiée au service de la qualité de vie des habitants

- Articuler l'offre en équipements de la commune avec les équipements des communes voisines et ceux projetés dans le cadre de l'aménagement du plateau de Saclay.
- Veiller à maintenir une offre en équipements adaptée à l'évolution démographique.
- Permettre la modernisation des équipements communaux, afin de favoriser la vie associative et les interactions/échanges entre les habitants.
- Réduire l'impact environnemental des équipements qui le nécessitent, notamment en poursuivant la politique de rénovation énergétique.
- Conserver la destination à des activités sportives et de loisirs de l'actuel terrain du stade.
- Optimiser l'utilisation des emplacements existants pour l'amélioration de la couverture en téléphonie mobile. Garantir un faible impact paysager de potentielles nouvelles antennes.





### **Développer un réseau des circulations douces adapté aux besoins des habitants**

- Maintenir les circulations douces existantes et leurs qualités paysagères ; les valoriser et les développer comme lien entre les différentes parties de la commune.
- Renforcer le maillage des circulations douces en lien avec les communes alentour et les réseaux supra-communaux ;
- Sécuriser et favoriser les déplacements actifs de l'ensemble des habitants (piétons, PMR, familles...).
- Intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans toute opération.

### **Favoriser le développement de nouvelles mobilités partagées**

- Anticiper les évolutions des solutions de mobilité en lien avec les évolutions des pratiques sociétales (télétravail...)
- Favoriser les transports en commun de proximité (notamment la jonction avec les gares d'Igny, CEA - Saint-Aubin et Orsay - Gif de la future ligne 18 du métro) en cohérence avec la Communauté d'agglomération.
- Faciliter la mobilité des publics non-motorisés (scolaires, personnes âgées...).
- Favoriser les déplacements à faible impact environnemental.

**S'appuyer sur les opportunités offertes par le développement de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay, et en particulier le développement de nouvelles possibilités en termes de mobilité, d'équipements, de commerces, d'emploi et de travail.**

# Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre

## Poursuivre le réaménagement des espaces publics et de la voirie

- Faire du réaménagement du centre bourg le véritable cœur du village, un lieu qualitatif de vie, d'activités commerciales et de convivialité
- Permettre la coexistence au sein des espaces publics d'une diversité d'usages pour différents publics (enfants et familles, personnes âgées...).
- Améliorer la sécurité des déplacements dans les espaces publics de la commune.
- Intégrer dans les réaménagements d'espaces publics les nouveaux besoins (recharges électriques, stationnement des cyclistes...).
- Imposer des conditions de stationnement au sein des parcelles privées en faveur d'une réduction de la place des voitures stationnées sur les voies publiques.

## Conforter et développer l'offre commerciale, de services, artisanale et touristique

- Permettre la diversité d'activités au centre-bourg et rue des Grands Prés.
- Encourager le développement d'une offre commerciale ambulante.
- Améliorer l'accessibilité des locaux d'activités par un aménagement des espaces publics qui favorise leur accès à tous les modes de déplacement (piétons, cyclistes, PMR, voitures).
- Encadrer les activités dans les secteurs résidentiels pour que celles-ci n'impliquent pas de nuisances pour les habitants.
- Permettre le développement du tourisme en mettant en valeur la richesse patrimoniale et environnementale du secteur





# Cartographie du PADD

## Légende



Préserver et valoriser les espaces boisés du territoire, en particulier pour leur valeur écologique



Pérenniser les fonctions et usages des espaces agricoles du territoire ; Répondre aux besoins actuels et futurs des agriculteurs pour le maintien et le développement de leurs exploitations



Valoriser la fonction des espaces naturels au cœur de la commune comme supports de biodiversité et lieux de vie de la commune



Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier ; préserver l'environnement naturel et paysager des quartiers d'habitat diffus, en particulier en préservant leur caractère végétalisé et arboré, leurs cœurs d'îlots verts et des perspectives sur ceux-ci

Permettre la création de petites opérations de logements bien intégrées et dont l'aménagement est encadré, notamment pour favoriser la création de logements locatifs sociaux pour offrir une réponse adaptée aux objectifs de la loi SRU



Faire de la place du centre-bourg réaménagé le véritable cœur du village, un lieu de convivialité et de vie qualitatif pour les habitants par la co-construction des principes cadres d'aménagement.



Poursuivre le travail de renaturation du ru de Vauhalla ; mettre en valeur la trame bleue à travers le village



Valoriser la fonction des rigoles pour le drainage du Plateau, en tant que lieux de biodiversité spécifique, mais également en tant qu'éléments de patrimoine local



Prendre en compte les risques naturels, faisant l'objet d'un plan de prévention (les inondations du ru de Vauhalla) ou non (coulées de boue)



Maintenir une offre en équipements diversifiée et adaptée à la population vauhalla, au service de la qualité de vie des habitants



Conforter la polarité commerciale autour de la place du village en s'appuyant sur le réaménagement des espaces publics



Maintenir et conforter la polarité commerciale du quartier des Castors par des dispositions réglementaires adaptées et en favorisant son attractivité de proximité



Favoriser une agriculture de proximité fondée sur le bénéfice réciproque des habitants et des producteurs, en particulier en accompagnant les activités des Jardins de Cocagne.



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



Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité, notamment en portant une attention spécifique sur l'évolution de leurs abords



Porter une attention particulière à la valorisation des entrées de village, en particulier les vues sur les grands paysages



Valoriser le rôle pédagogique des jardins partagés et comme lieu permettant un lien avec la nature pour tous les habitants



Favoriser le développement d'un projet d'espace de loisirs de proximité sur le lieu de l'actuel terrain de sports, par exemple en y développant un poney-club

