



Révision générale du PLU de Vauhallan

Réunion publique

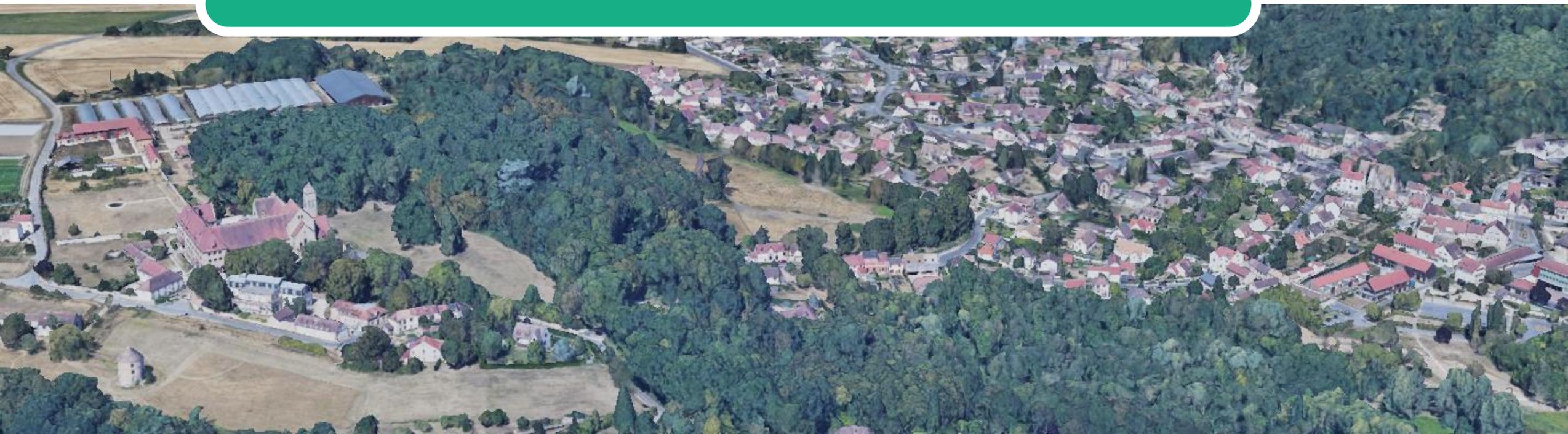
21 septembre 2024

Déroulé de la présentation

- **Rappel des principaux objectifs de la révision et du projet de territoire (PADD)**
 - **La transcription règlementaire**
 - Le zonage et le règlement
 - Les secteurs de projets (OAP).
 - **Les prochaines étapes**
 - **Temps d'échanges**



Les objectifs de la révision et le PADD



Quels grands objectifs pour cette révision du PLU ?

- Un PLU approuvé récemment (en 2019), mais qui ne répond pas suffisamment aux attentes, et 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

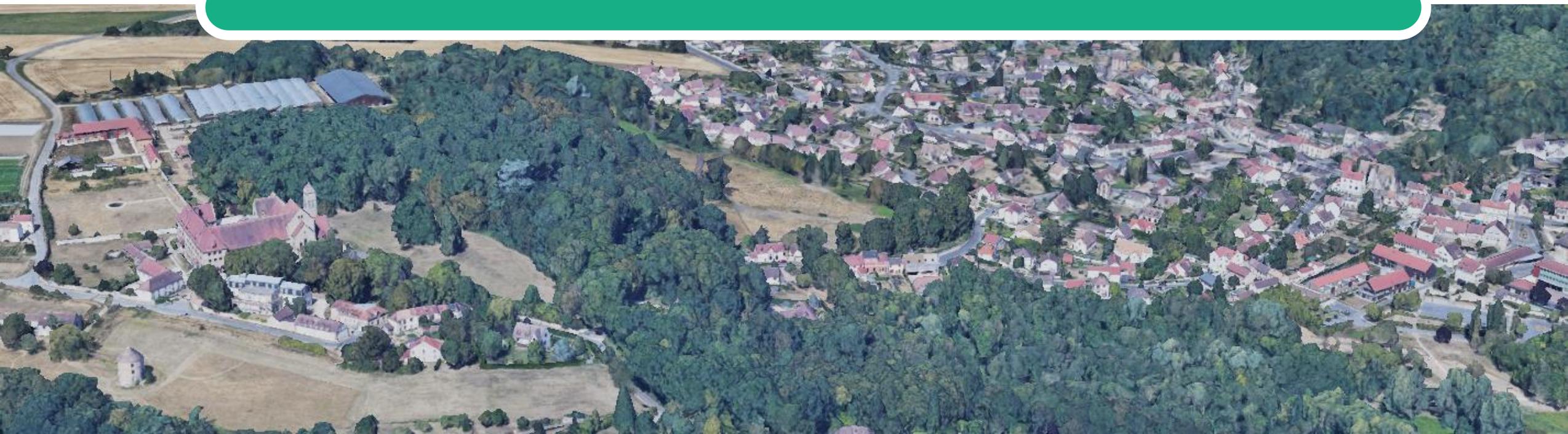
⇒ Mieux prendre en compte **les spécificités des secteurs de la commune**, et notamment le **patrimoine bâti et paysager**

⇒ **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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)



Structure générale du PADD

**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

La présence des espaces naturels et agricoles joue 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-communaux : leur préservation et leur valorisation sont au cœur du projet communal.

Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques

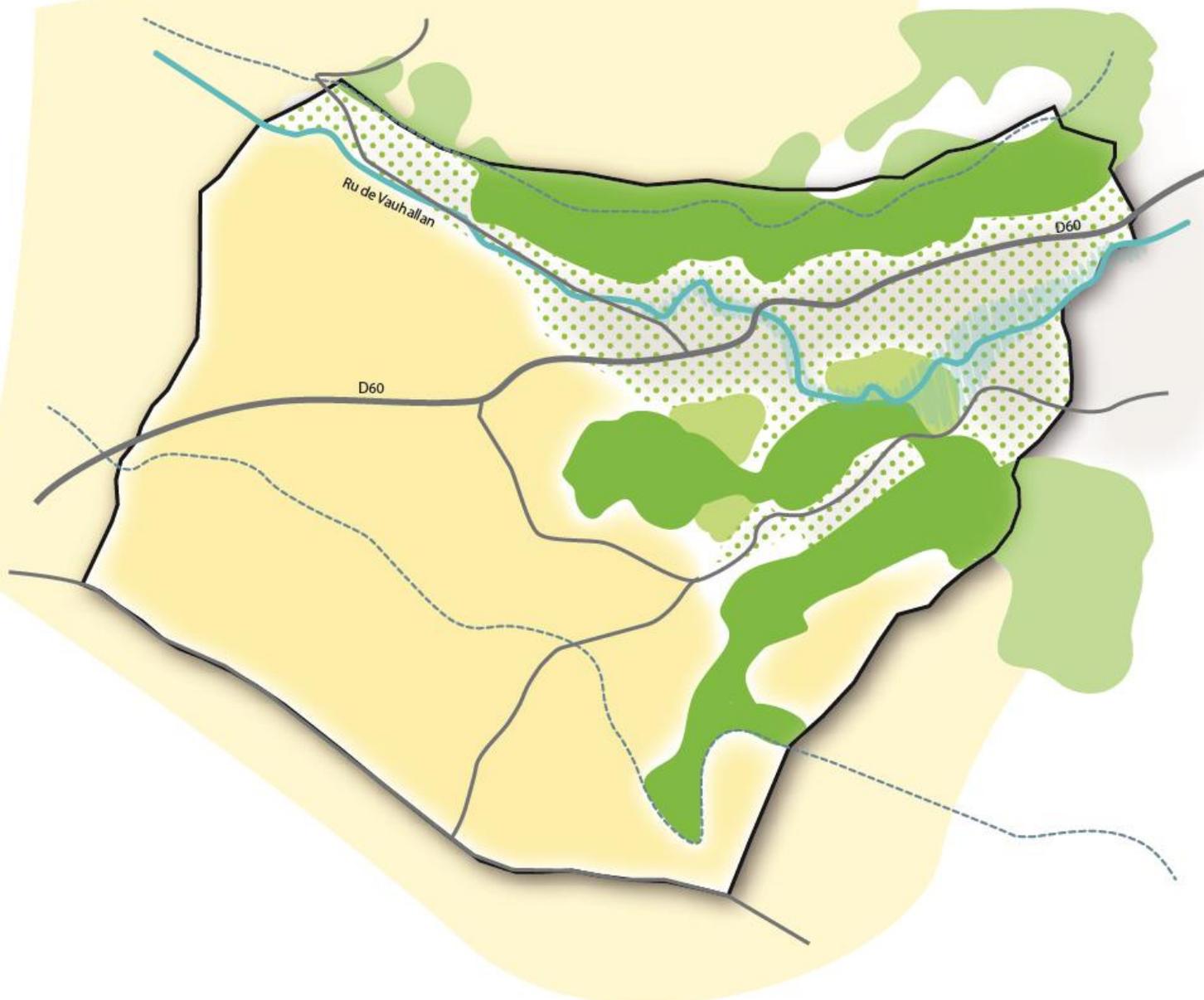
La situation de Vauhallan aux portes de l'agglomération parisienne, au sein de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay lui confère une forte attractivité.

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, 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 Vauhallanais, actuels et à venir.

Cartographie de synthèse



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



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

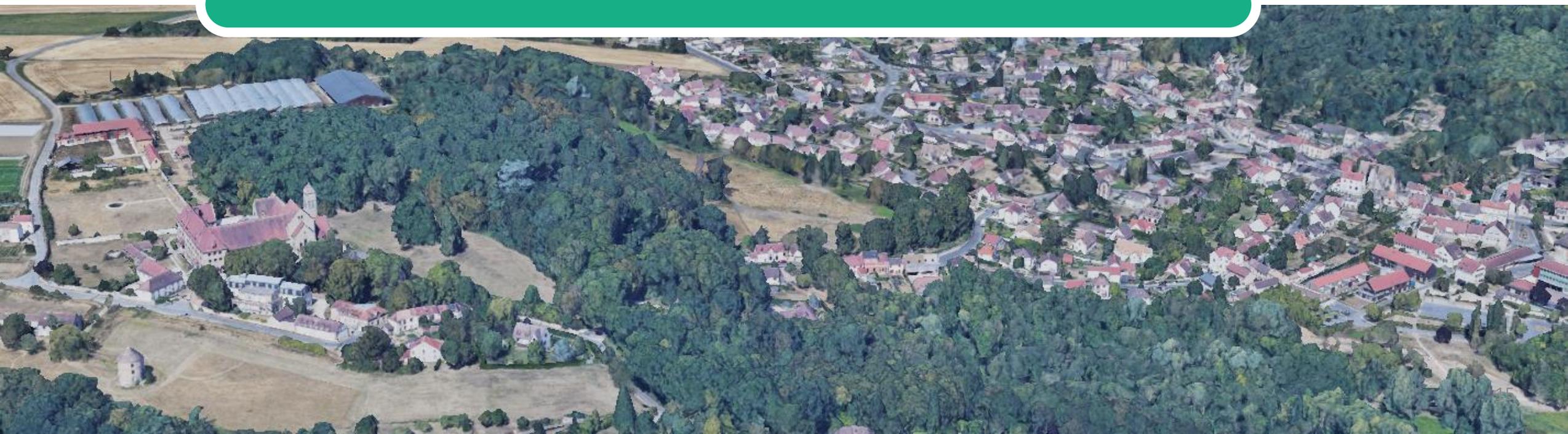


Valoriser la fonction des rigoles pour le drainage du Plateau, en tant que lieux de biodiversité spécifique, mais également en tant qu'éléments de patrimoine local



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

La transcription réglementaire



La transcription réglementaire

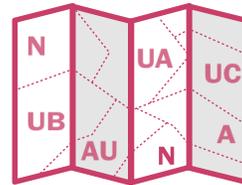
- Les orientations du PADD doivent être retranscrites au sein du dispositif réglementaire qui se compose :

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Les OAP permettent de décliner des orientations spécifiques soit sur des secteurs particuliers, soit sur des thématiques définies

Un plan de zonage



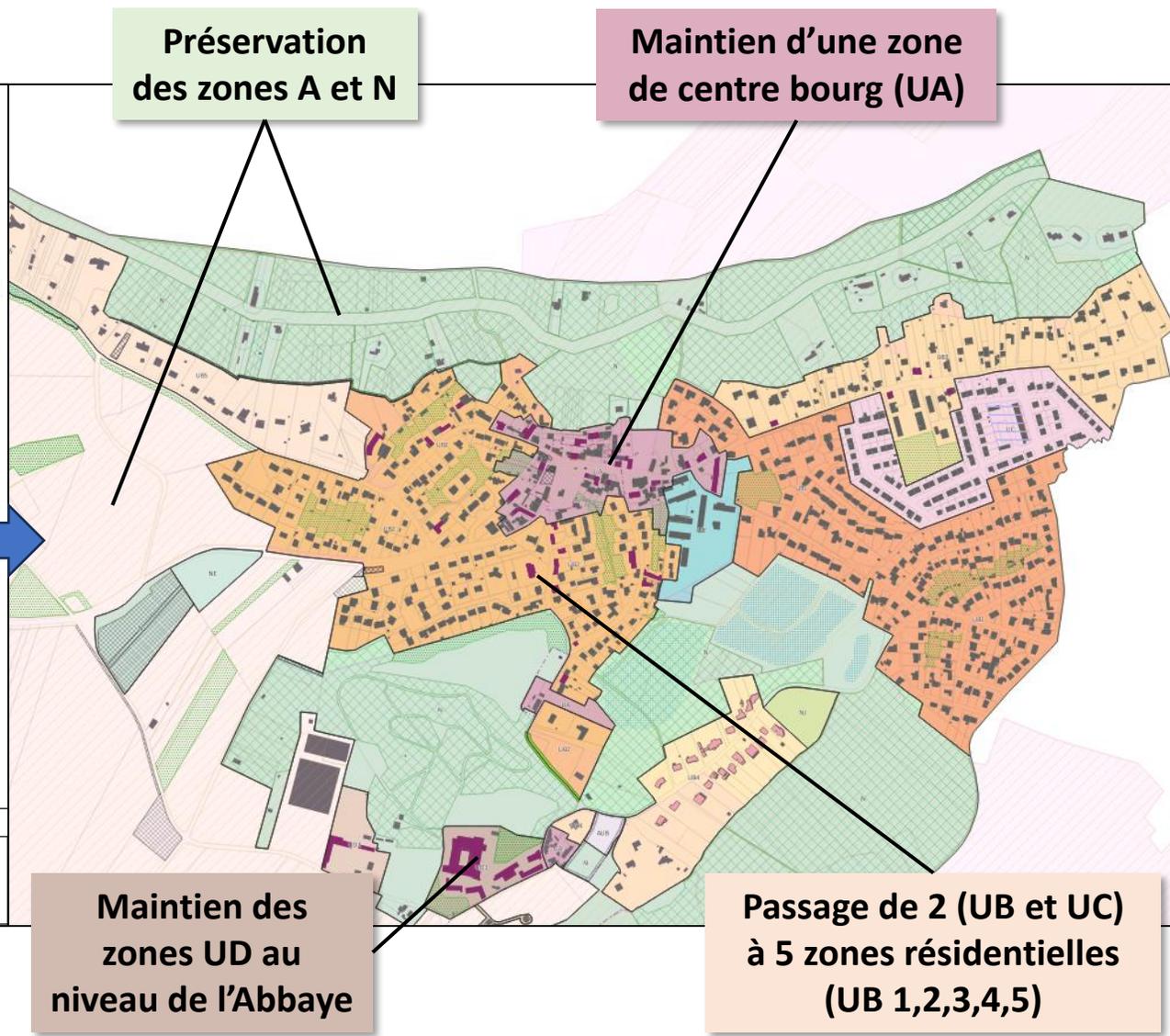
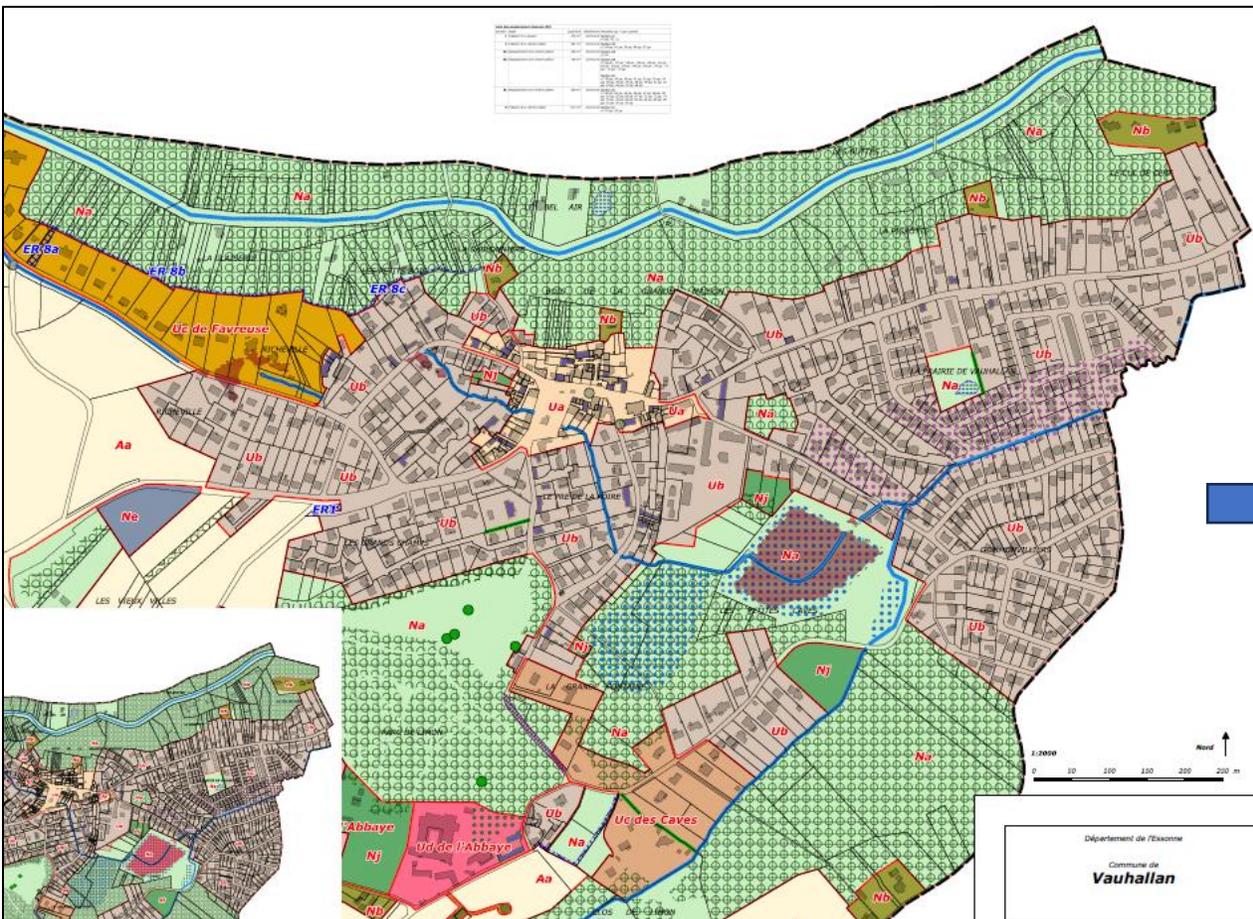
Le plan de zonage permet de délimiter différentes zones en fonction de leurs natures et spécificités (zones urbaines, zones de centralité, zones résidentielles, zones naturelles, zones agricoles, etc.)

Un règlement



Il permet de définir, pour chaque zone, le type de construction que l'on peut réaliser ainsi que les règles d'urbanisme (hauteur, emprise, implantation, etc.)

La transcription réglementaire



Le PADD

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

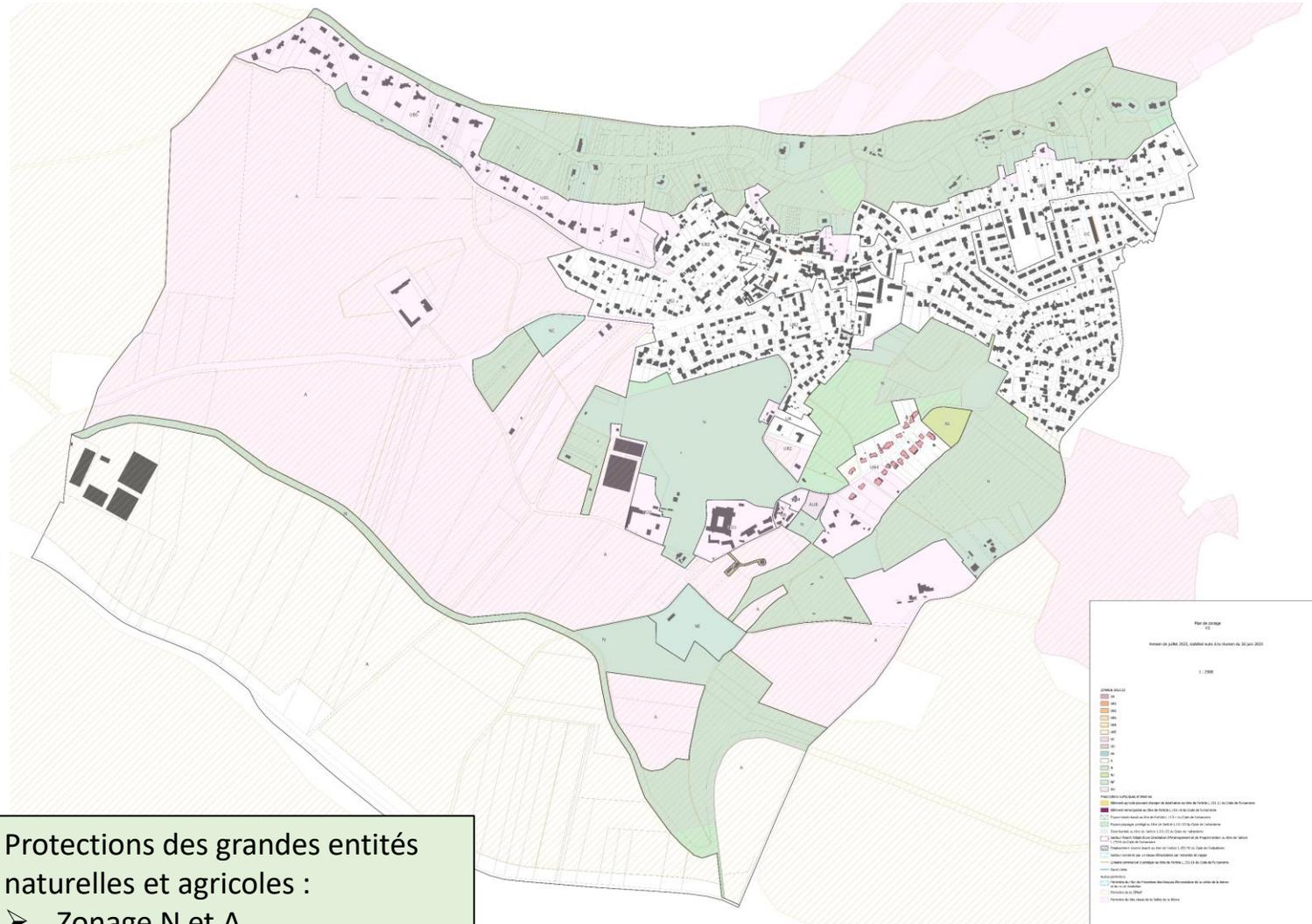
Un dispositif réglementaire et un zonage élaborés en s'appuyant sur :

- La préservation de l'écrin naturel, agricole et paysager



La transcription réglementaire

Le plan de zonage du PLU révisé :



Protections des grandes entités naturelles et agricoles :
➤ Zonage N et A

Le PADD

La transcription réglementaire

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

Un OAP trame verte et bleue qui précise et détaille les orientations concernant :

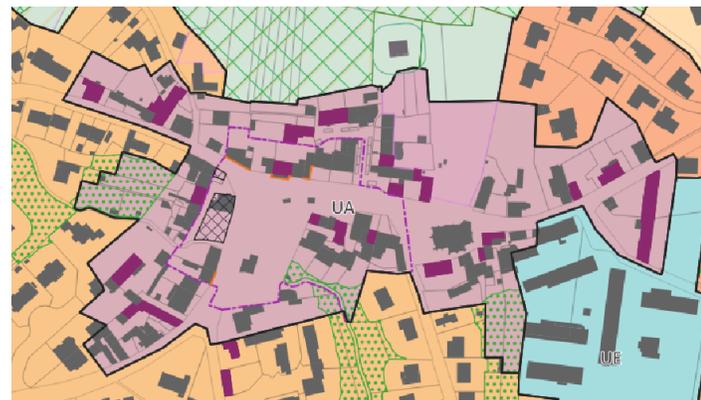
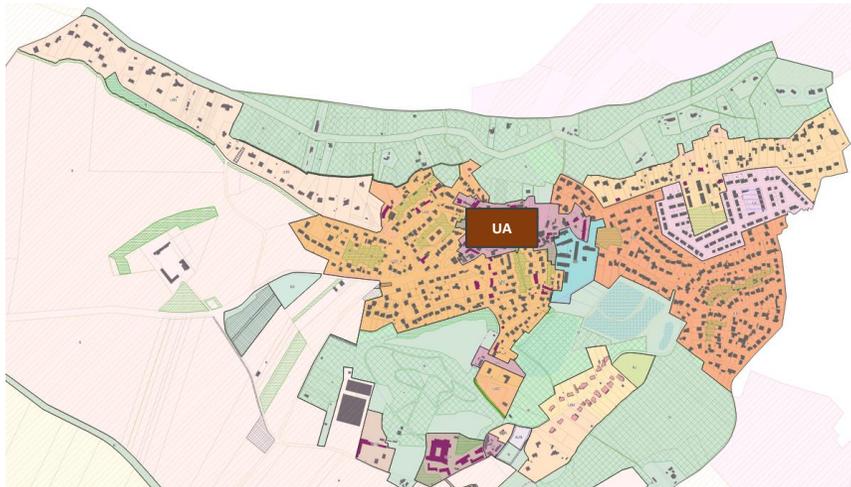
- La limitation de l'exposition des habitants aux risques naturels
- La préservation des principaux espaces naturels de la commune
- La valorisation des espaces de transition entre espaces urbains et naturels, des vues sur les grands paysages, ainsi que du patrimoine bâti
- Le développement des mobilités actives
- L'accompagnement sur la transition énergétique du bâti



Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques

Un dispositif réglementaire et un zonage élaborés en s'appuyant sur :

- La prise en compte des spécificités historiques, architecturales et paysagères des différents quartiers et ensembles urbains de la ville.



Les principales règles en zone UA :

		Zone UA
	Implantation par rapport à la voie	Alignement Possibilité de retrait si contexte
	Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • Au moins 1 limite • Si retrait : pas de vues 3m // vues 6m • Retrait du fond de parcelle
	Emprise au sol	<ul style="list-style-type: none"> • 50% • 65% pour les terrains > 300m² si la parcelle est destinée à accueillir des logements SRU • 80% pour les terrains < 300m² si la parcelle est destinée à accueillir des logements SRU
	Part de pleine-terre	<ul style="list-style-type: none"> • 25% • 10% si 100% logements comptabilisés SRU
	Hauteur des constructions	R+1+C (7m / 11m)

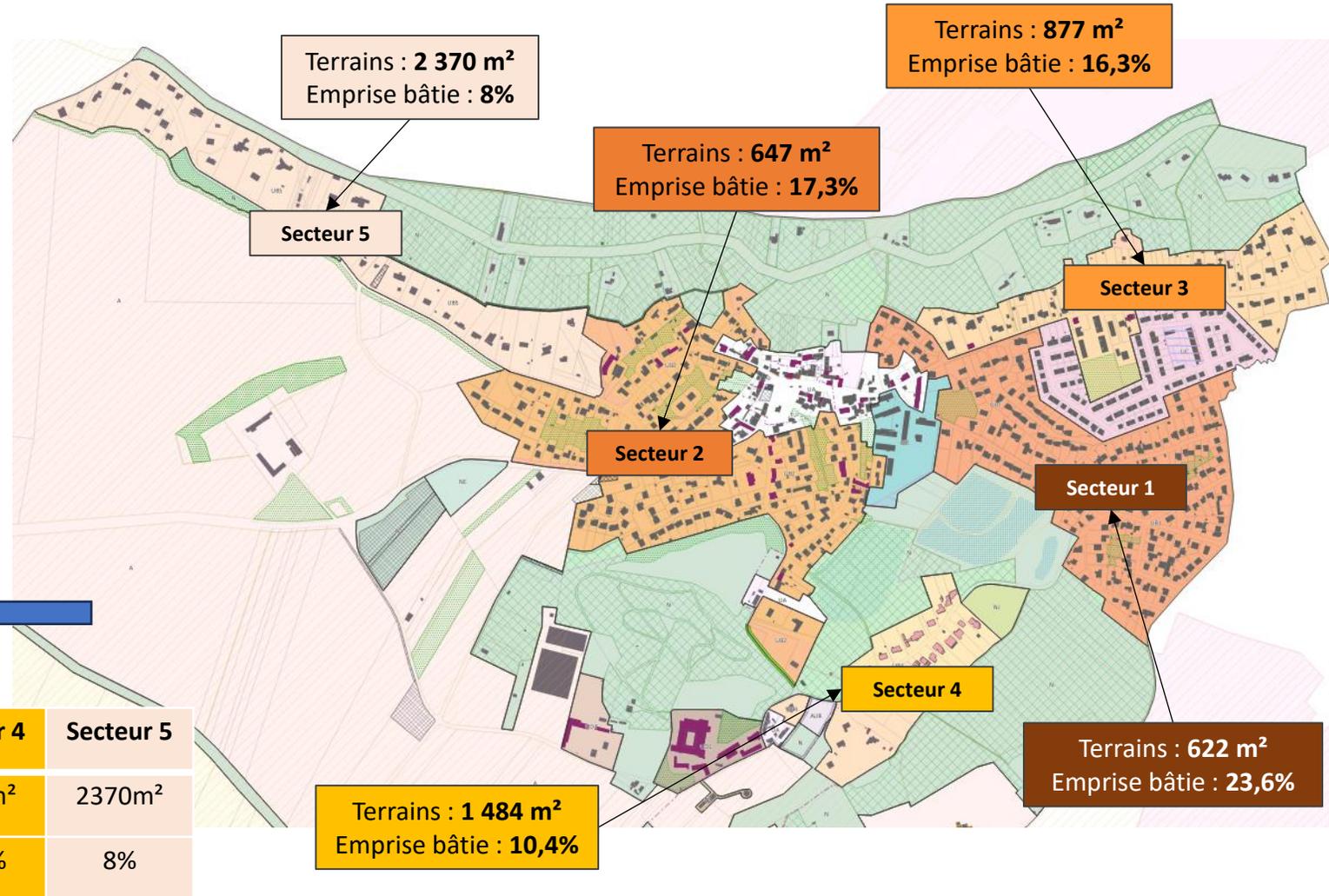
Le PADD

La transcription réglementaire

Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques

Un dispositif réglementaire et un zonage élaborés en s'appuyant sur :

- Le travail sur la densité des espaces bâtis à partir du naturel et la déclinaison de plusieurs zones urbaines en fonction de leurs caractéristiques bâties



	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Terrains	622 m ²	647m ²	877m ²	1484m ²	2370m ²
Emprise	23,6%	17,3%	16,3%	10,4%	8%

Le PADD

La transcription réglementaire

Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques

Un dispositif réglementaire et un zonage élaborés en s'appuyant sur :

- Le travail sur la densité des espaces bâtis à partir du naturel et la déclinaison de plusieurs zones urbaines en fonction de leurs caractéristiques bâties

Constat, état des lieux actuel par secteur :

	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Terrains	622 m ²	647m ²	877m ²	1484m ²	2370m ²
Emprise	23,6%	17,3%	16,3%	10,4%	8%



Zonage / règlement

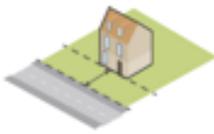
	UB 1	UB 2	UB 3	UB 4	UB 5
Emprise	30%	25%	20%	15%	10%
Pleine terre	55%	60%	65%	70%	75%

Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques

Un dispositif réglementaire et un zonage élaborés en s'appuyant sur :

- Le travail sur la densité des espaces bâtis à partir du naturel et la déclinaison de plusieurs zones urbaines en fonction de leurs caractéristiques bâties

Les principales règles en zone UB :

	Zone UB
 <p>Implantation par rapport à la voie</p>	<p><u>UB1, 2 et 3</u> : 6 m mini de retrait <u>UB4 et 5</u> : 8m mini. de retrait S'implanter dans le prolongement des constructions existantes</p>
 <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p><u>UB1, 2, 3</u> : terrain < 12m de large : sur 2 limites possibles terrain > 12m de large : sur une limite maxi. <u>UB4 et 5</u> : retrait de toutes les limites <u>Tout le UB</u> : distances de retrait : pas de vues 3m // vues 8m Retrait obligatoire du fond de parcelle de 8m Retrait spécifique des zones N et A de 6m (UB1 et 2) // 10m (UB3, 4, 5)</p>
 <p>Emprise au sol</p>	<p><u>UB1</u> : 30% <u>UB4</u> : 15% <u>UB2</u> : 25% <u>UB5</u> : 10% <u>UB3</u> : 20%</p> <p>Emprise au sol par bâtiment isolé : 250m² max. Logements comptabilisé SRU : bonus de +50%</p>
 <p>Part de pleine-terre</p>	<p><u>UB1</u> : 55% <u>UB4</u> : 70% <u>UB2</u> : 60% <u>UB5</u> : 75% <u>UB3</u> : 65%</p>
 <p>Hauteur des constructions</p>	<p>R+1+C Aujourd'hui 6m/9m</p>

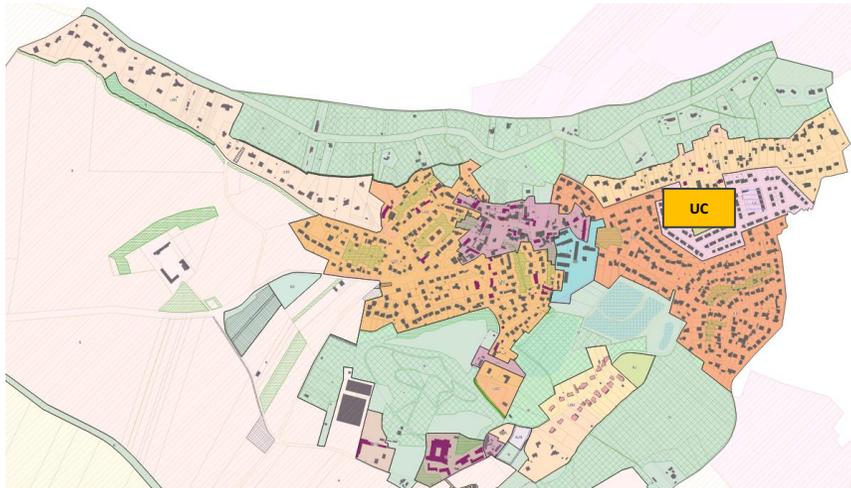
Le PADD

La transcription réglementaire

Vauhallan, une commune à forts enjeux patrimoniaux et écologiques

Un dispositif réglementaire et un zonage élaborés en s'appuyant sur :

- La prise en compte des spécificités historiques, architecturales et paysagères des différents quartiers et ensembles urbains de la ville.



Les principales règles en zone UC :

		Zone UC
	Implantation par rapport à la voie	Retrait existant ou équivalent aux constructions voisines
	Implantation par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none">Retrait existantSi retrait : vues 5m
	Emprise au sol	ES existante + 20 m ² en extension
	Part de pleine-terre	<ul style="list-style-type: none">60%
	Hauteur des constructions	Hauteur existante

Mise en place d'un périmètre d'attente (PAPAG)

Le PADD

La transcription réglementaire

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

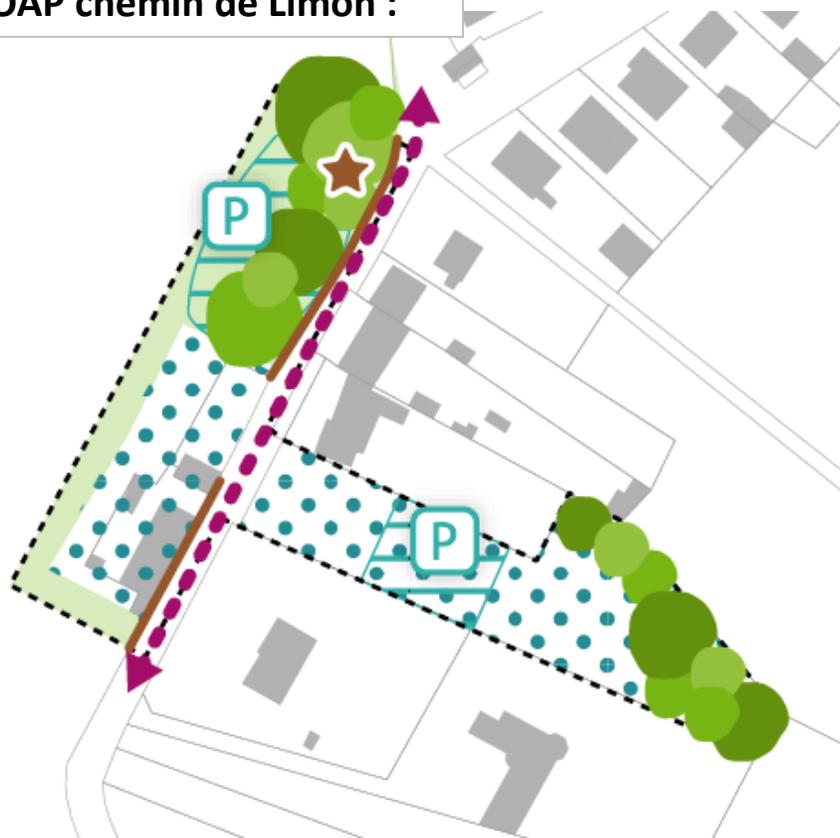
Un dispositif réglementaire, et notamment des OAP sectorielles qui déclinent les orientations du PADD, en particulier concernant ce troisième axe, avec les OAP :

- Centre-Village
- Chemin de Limon
- Hameau de Limon



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

OAP chemin de Limon :



Les orientations de l'OAP :

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

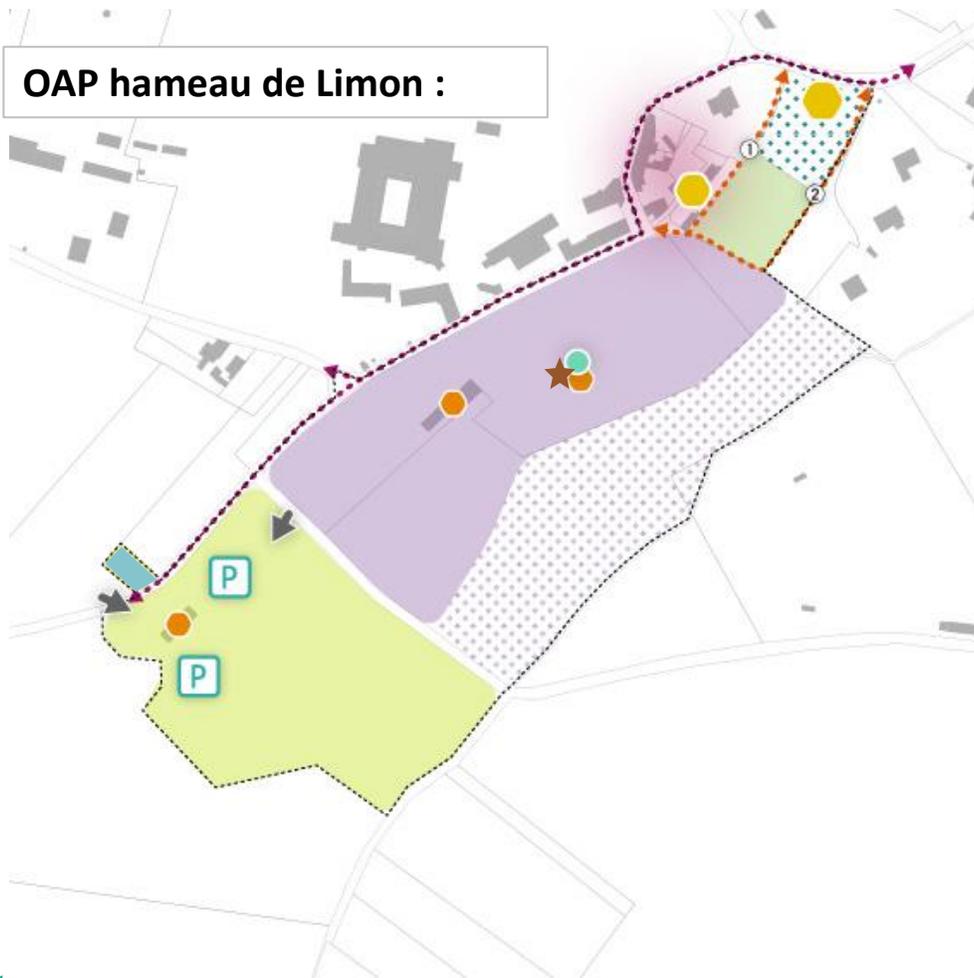
-  Préserver le caractère paysager du parc de l'Abbaye, traiter de manière qualitative l'intégration des nouvelles constructions au sein du parc de l'Abbaye
-  Préserver les franges paysagères arborées
-  Préserver la fontaine existante pour sa valeur patrimoniale
-  Protéger le mur du parc de l'Abbaye (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, 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

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

OAP hameau de Limon :



Les orientations de l'OAP :

Préserver le caractère patrimonial du secteur de l'Abbaye de Limon

-  Préserver le pigeonnier dans ses fonctions patrimoniales
-  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

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 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

Permettre la confortation de l'offre en équipements publics

-  Permettre la création d'un équipement public
-  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
-  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

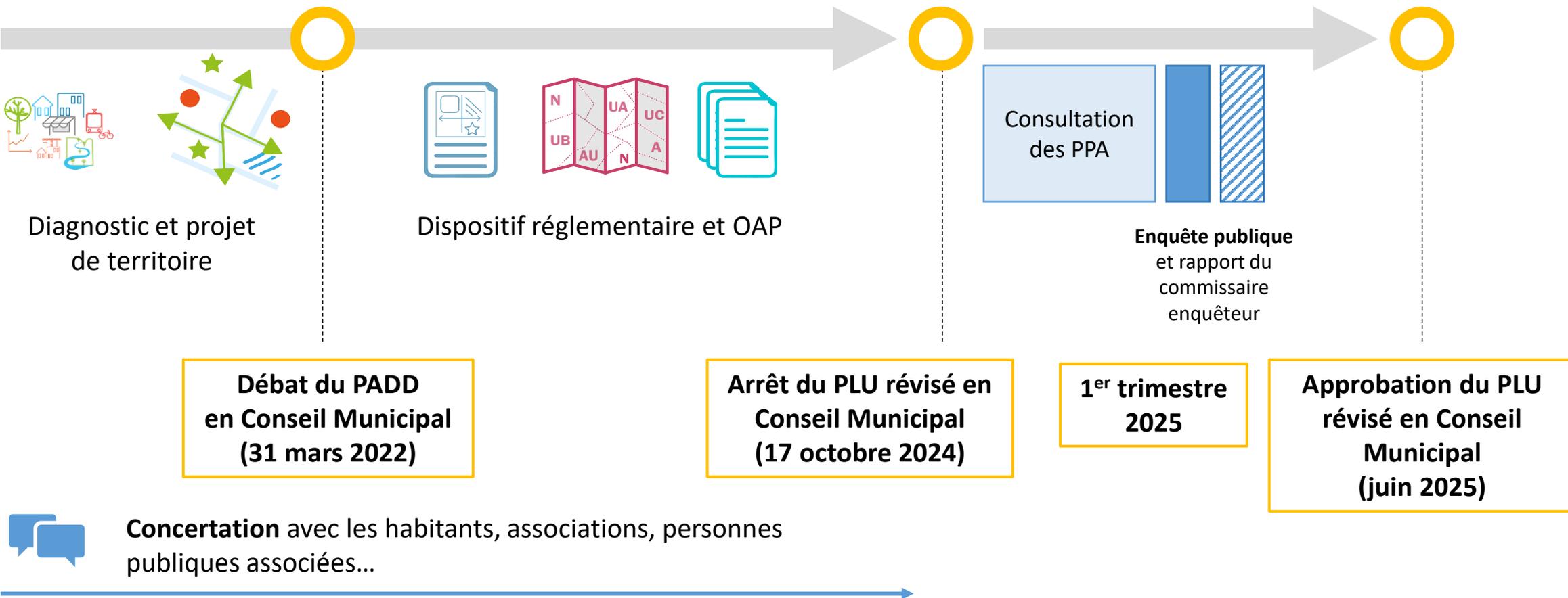
Les prochaines étapes



Les grandes étapes de la procédure

Phase d'élaboration des différentes pièces

Phase administrative





Révision générale du PLU de Vauhallan

Réunion publique

21 septembre 2024