



Département de l'Essonne

Commune de

Vauhallan

Plan local d'urbanisme

**2. Projet
d'aménagement
et de développement
durables**

*Vu pour être annexé
à la délibération
du conseil municipal
du 25 juin 2019*

Maître d'ouvrage : **Commune de Vauhallan**, 10, grande rue du 8 mai 1945, 91430 Vauhallan, tel : 01 69 35 53 00
Bureau d'études : **Cabinet Avice, architecte-urbaniste**, 3, rue d'Hauteville, 75010 Paris, tel : 01 82 83 38 90

Article L151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement,
d'équipement,
d'urbanisme,
de paysage,
de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
et de préservation ou de remise en bon état des continuités
écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat,
les transports et les déplacements,
les réseaux d'énergie,
le développement des communications numériques,
l'équipement commercial,
le développement économique et les loisirs,
retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération
intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes,
notamment paysagères, architecturales, patrimoniales
et environnementales,
lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Il s'agit d'un projet valable sur le **long terme**, qui doit être respecté dans l'esprit par tout projet d'urbanisme concernant le territoire communal.

Vauhallan

Plan local d'urbanisme

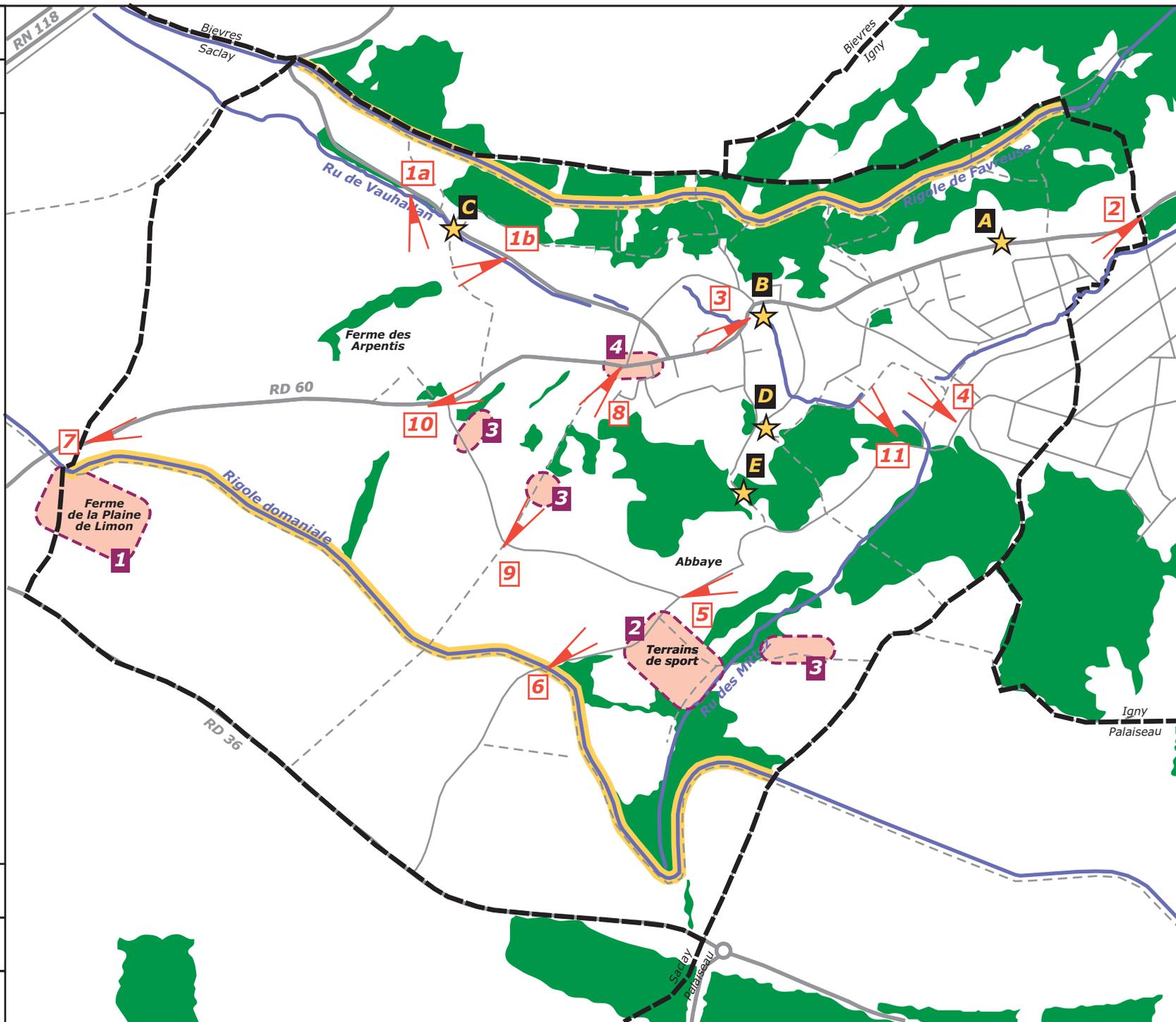
PADD

Enjeu 1

Protéger et mettre en valeur le paysage

Interventions sur le paysage

-  Action pour améliorer le paysage
-  Vue à préserver
-  Élément de paysage à préserver
-  Bornes à préserver aux abords des rigoles
-  Espace boisé à préserver



Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Mars 2017

Nord



Echelle : 1/12 500

0 50 250 500 m

Enjeu 1 : Protéger le paysage

Préserver les vues remarquables :

- 1a et 1b/ de la route de Favreuse vers les Arpentis ;
- 2/ de l'entrée de ville par Igny vers le clocher de l'abbaye ;
- 3/ du parvis de l'église vers Saclay ;
- 4/ depuis le chemin des Caves vers l'église ;
- 5/ de l'abbaye vers la vallée de la Bièvre ;
- 6/ depuis la rigole domaniale vers l'abbaye ;
- 7/ de ferme de la Plaine de Limon vers le village et l'abbaye ;
- 8/ de l'abattoir vers la rigole domaniale, le long du chemin du Poirier ;
- 9/ de la rue des Arpentis vers le coteau boisé au nord ;
- 10/ depuis la route de Saclay vers le coteau boisé nord ;
- 11/ depuis la rue des Caves vers l'église.

Améliorer la transition visuelle entre le bâti et les espaces naturels et agricoles :

- 1/ autour des serres de la ferme de la Plaine de Limon ;
- 2/ agrémenter les abords des terrains de sport ;
- 3/ lutter contre le mitage des zones agricoles et forestières ;
- 4/ agrémenter l'entrée du village par la RD 60, venant de Saclay.

Préserver les éléments de paysage représentatifs du Hurepoix

- A/ la cabane aux fraises ;
- B/ la porte de l'ancienne cellule de dégrisement ;
- C/ le pont en meulière sur le ru ;
- D/ le lavoir ;
- E/ la partie empierrée du chemin de Limon ;
- les lucarnes (portes à grain) ;
- les maisons de vigneron ;
- les villas en meulière ;
- la fontaine située Grande rue du 8 Mai 1945 ;
- les bornes situées le long des rigoles.

Vauhallan

Plan local d'urbanisme

PADD

Enjeu 2

Protéger les espaces naturels

Réserve de biodiversité

 Zone de préemption des espaces naturels sensibles

Trame verte

 Espace boisé

Trame bleue

 Mare ou zone humide

Continuités écologiques

 Continuité écologique fragile, à préserver

 Continuité écologique à restaurer

Trame verte

 Continuité à préserver

Trame bleue

 Continuité à préserver

 Rouvrir ponctuellement le ru

 Renaturer le ru

 Espace urbanisé (pour mémoire)

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

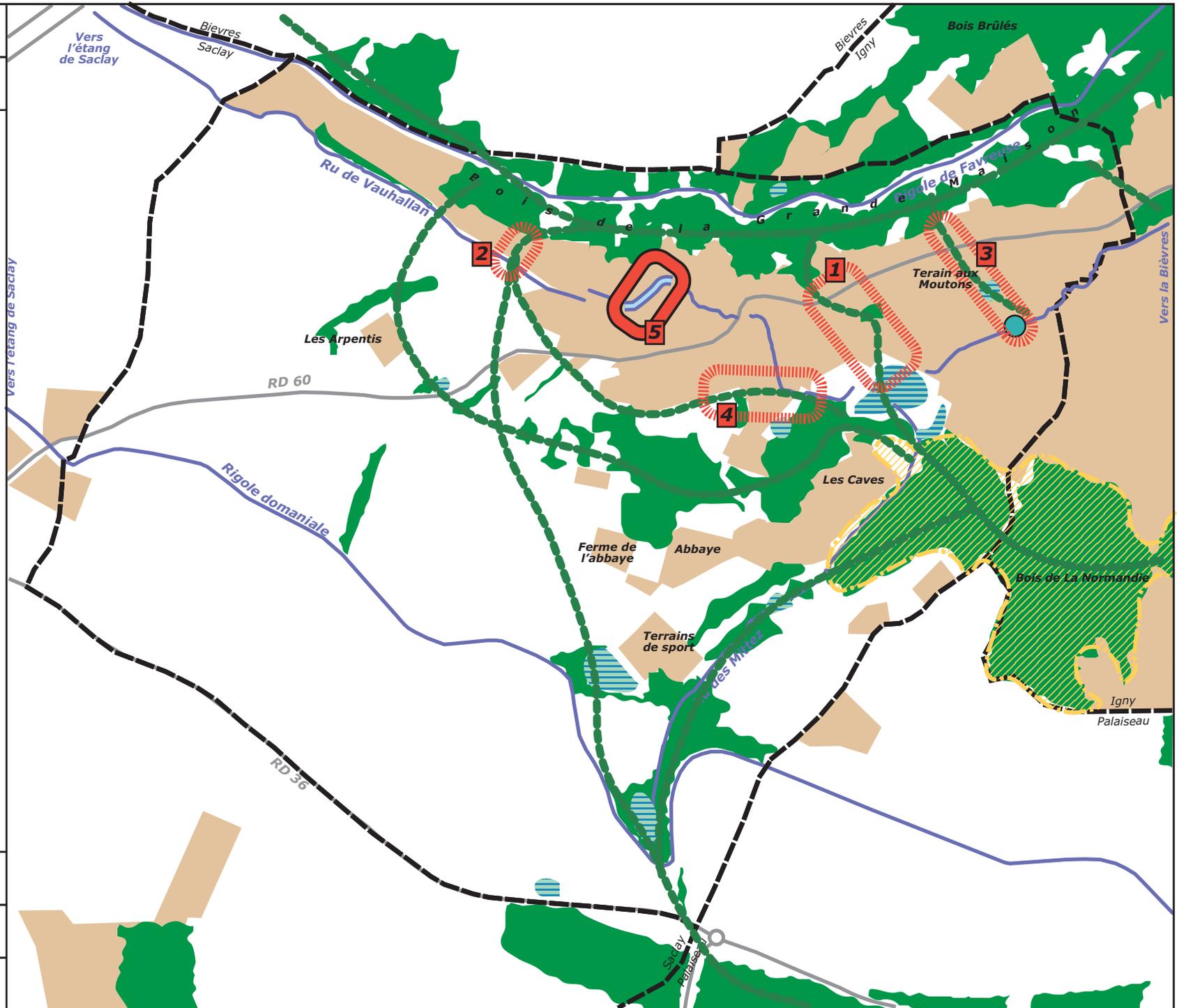
Avril 2019

Nord



Echelle : 1/12 500

0 50 250 500 m



Enjeu 2 : Protéger les espaces naturels

Veiller à signaler et à combattre toutes les atteintes aux espaces naturels remarquables

- la zone de préemption des espaces naturels sensibles définie par le Conseil départemental ;
- le site classé de la vallée de la Bièvre ;
- les parcelles identifiées par la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) du plateau de Saclay.

Protéger les autres espaces naturels porteurs de richesses écologiques (réservoirs de biodiversité)

trame verte

- les parcelles boisées ;
- les haies naturelles ;
- les prairies ;
- certains jardins situés dans les zones bâties.

trame bleue

- les mares
- les zones humides,
- les cours d'eau (rigoles, rus de Vauhallaan et des Mittez) ;
- soutenir le projet de remise en état du réseau hydraulique mené par le Syndicat intercommunal de l'Yvette et de la Bièvre (SYB).

Préserver les continuités écologiques identifiées

trame verte

- de la vallée des Mittez au coteau de Favreuse en affirmant une continuité écologique à préserver passant par le bassin de retenue et le square du lotissement de la Prairie (1) ;
- de la vallée des Mittez au coteau de Favreuse en affirmant une continuité écologique à préserver passant à l'ouest de l'abbaye et le cimetière (2) ;
- en retrouvant une continuité écologique fonctionnelle entre la zone humide du terrain aux Moutons et le ruisseau de Vauhallaan (3) ;
- du chemin du lavoir au ru de Vauhallaan en contournant l'abbaye par le nord (4).

trame bleue

- Les cours d'eau et leurs abords immédiats (rigoles, rus de Vauhallaan et des Mittez), en définissant une marge de recul des constructions d'au moins 5 mètres par rapport aux berges ;
- les fonds de vallée non urbanisés ;
- le fossé alimentant la mare du Terrain aux Moutons.

Restaurer certaines continuités écologiques

- En ouvrant le ru de Vauhallaan, lorsqu'il est souterrain, tout en conservant intégralement les accès aux parcelles.
- Renaturer le ru lorsque ses berges ont été maçonnées.

Vauhallan

Plan local d'urbanisme

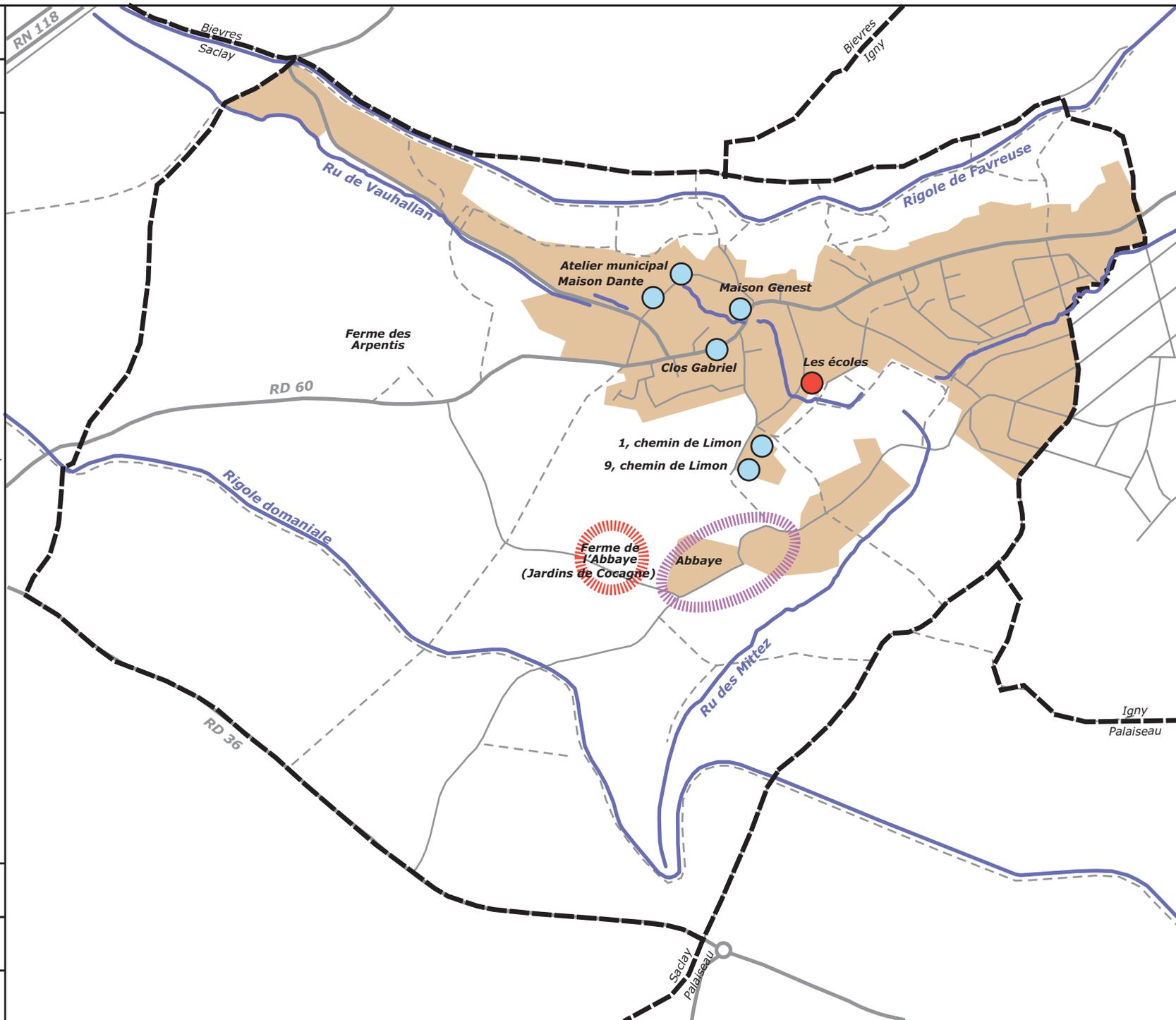
PADD

Enjeu 3

Développer et varier l'offre de logements et soutenir le développement économique

Création de logements aidés par l'Etat

-  Poursuivre les projets engagés
-  Optimiser le patrimoine communal
-  **Pour mémoire** Au moins cinq maisons à transformer en petits logements aidés par l'Etat (pas de localisation précise)
-  Abbaye Saint-Louis-du-temple
-  Les Jardins de Cocagne



Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2019

Nord



Echelle : 1/12 500

0 50 250 500 m

Enjeu 3 : **Développer et varier** **l'offre de logements et soutenir** **le développement économique**

Varié l'offre de logements

- Développer l'offre de logements de petite taille permettant d'accueillir les jeunes.
- Développer l'offre de logements de grande taille permettant d'accueillir les familles avec enfants, pour stabiliser ou renforcer les effectifs des écoles.
- Développer l'offre de logements adaptés à l'accueil de personnes handicapées.

Tendre d'ici 15 ans vers les objectifs fixés par la loi SRU

- La commune devra compter au moins 193 logements sociaux.
- Ces nouveaux logements réalisés majoritairement en optimisant le patrimoine communal :
 - *en réhabilitant les bâtiments communaux existants ;*
 - *en conventionnant les logements communaux ;*
 - *en réalisant des constructions neuves sur les parcelles communales ou appartenant à un organisme public ;*
 - *en intégrant les biens en déshérence au patrimoine de la commune.*
- En imposant la réalisation d'un taux minimal de logements aidés par l'État dans les opérations immobilières d'envergure.
- En favorisant la création de logements dans du bâti privé existant.
- En accompagnant les projets de création de logements sociaux portés par des opérateurs privés, et en particulier par l'abbaye Saint-Louis-du-Temple.

Atteindre d'ici 15 ans les objectifs de densification fixés par le SDRIF

- En créant au moins 80 logements supplémentaires,

majoritairement sociaux, dans l'espace urbain de référence.

Mettre en œuvre des outils permettant de maîtriser l'aménagement

- Renforcer la convention avec l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) en créant un observatoire du logement ;
- Veiller attentivement à recenser les constructions abandonnées, ou susceptibles de changer de destination en faveur du logement social.

Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

- Le PLU n'ouvre aucune parcelle naturelle, agricole ou forestière à l'urbanisation.

Permettre l'évolution de l'habitat

- Faciliter les changements de destination des constructions existantes en faveur du logement, sauf s'ils risquent de porter atteinte à l'activité agricole ou à la préservation des espaces naturels.

Développer les activités économiques et le commerce

- Pérenniser les activités en place
- Accompagner les projets de développement économique et social de l'abbaye Saint-Louis-du-Temple et de l'association des Jardins de Cocagne.
- Autoriser l'implantation de commerces et d'activités non nuisantes dans les zones bâties.
- Interdire le changement de destination des locaux commerciaux.
- Aménager une zone de marché de plein air dans la rue des Grands Prés.

Enjeu 4 : Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Protéger le patrimoine bâti traditionnel

- Favoriser les réhabilitations du bâti traditionnel.
- Respecter le style traditionnel et les caractéristiques principales du bâti ancien.

Améliorer les performances énergétiques

- L'implantation de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques (production d'eau chaude sanitaire) sera permise par le PLU.
- L'isolation thermique par l'extérieur est possible, sauf sur les bâtiments remarquables.

Développer l'offre d'équipements publics

- Créer une nouvelle salle associative.
- Créer des équipements sportifs et notamment une piste d'athlétisme.
- Créer des zones de jeux pour enfants.

Améliorer les transports et déplacements

- Garantir aux personnes à mobilité réduite de bonnes conditions d'accès aux équipements et de cheminement dans les espaces publics, notamment sur le parcours de la RD 60 depuis l'entrée de ville, à l'est, jusqu'au cimetière, à l'ouest.
- Poursuivre la mise aux normes d'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux équipements publics.
- Favoriser les liaisons cyclables et notamment entre les pistes cyclables longeant la rigole domaniale et la rigole de Favreuse.

- Pérenniser le sentier des Petits Bois (situé en lisière de la forêt sur le coteau nord) (1).
- Créer une liaison piétonne entre le chemin du Poirier et les lotissements Sunny-Lane et des Grands Champs (2).
- Créer une liaison piétonne entre la maison Saint-Benoît et la rue des Caves (3).
- Prévoir le franchissement aisé de la RD 36 par les cycles et les piétons.
- Garantir la pérennisation du chemin de la Martinière (CR28).
- Créer une borne de rechargement pour les véhicules électriques.
- Organiser les flux et le stationnement au carrefour de Favreuse (4).

Améliorer le fonctionnement et l'aménagement des espaces publics

- Dans le quartier des Castors (5).
- Devant le terrain aux Moutons (6).
- Faciliter la circulation des bus sur la grande rue, dans le secteur de l'église (7).
- Rendre piéton le chemin du Picotois (en réservant l'accès des véhicules aux riverains) (8).
- Rendre piéton le chemin de Limon, au delà du stade (en n'autorisant l'accès qu'aux agriculteurs) (9).

Développement des communications numériques

- Les nouvelles constructions devront être raccordées au réseau de fibre optique, lorsqu'il existe.

Vauhallan

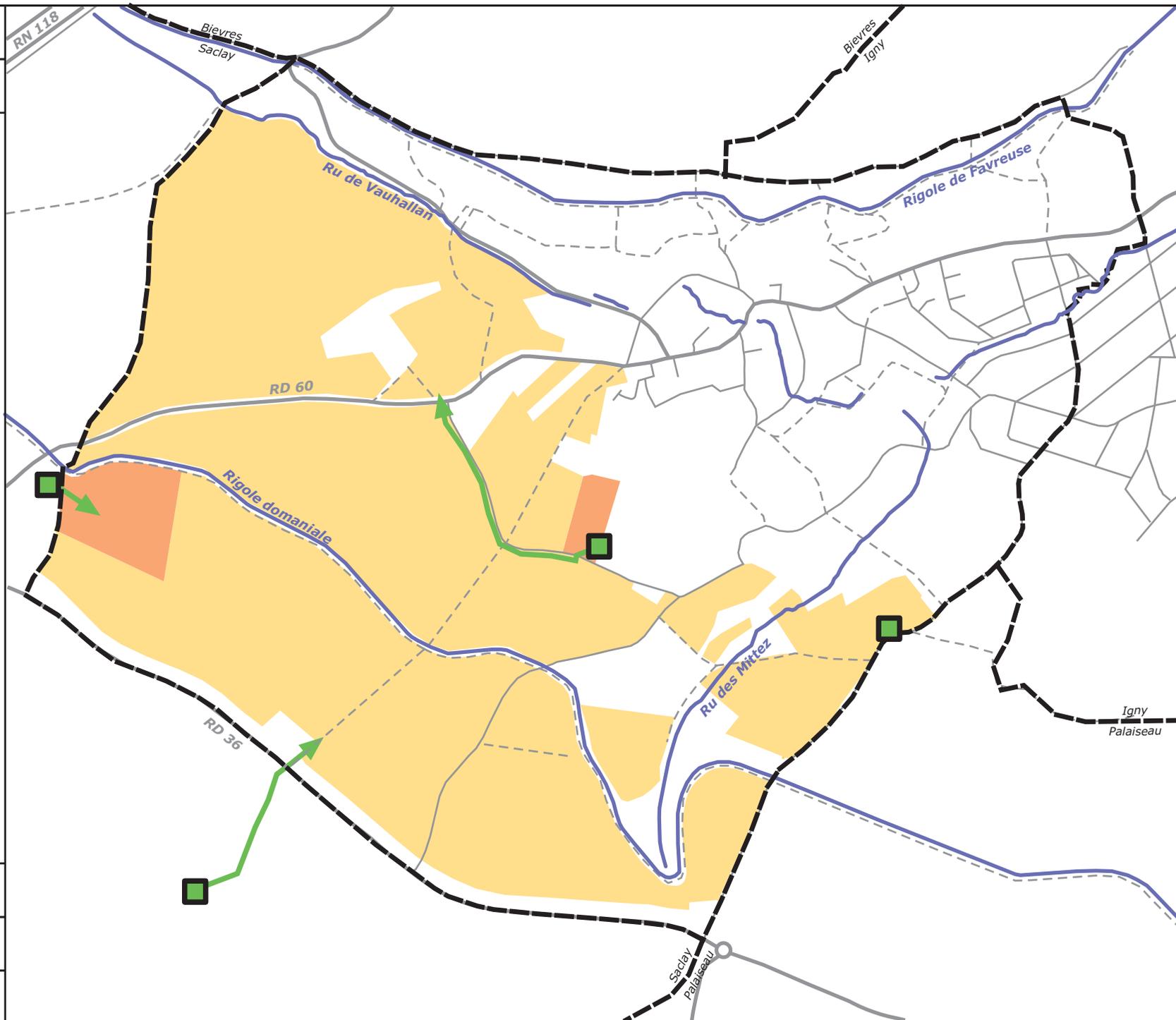
Plan local d'urbanisme

PADD

Enjeu 5

**Préserver
l'activité agricole**

-  Terres importantes pour l'agriculture
-  Zone agricole pouvant accueillir des bâtiments techniques (serres, etc.)
-  Siège d'exploitation agricole
-  Accès technique à préserver



Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

Avril 2019

Nord



Echelle : 1/12 500

0 50 250 500 m



Enjeu 5 : **Préserver l'activité agricole**

Préserver l'activité agricole

- Préserver de l'urbanisation les terres à vocation agricole identifiées par la ZPNAF (zone de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers).
- Préserver des possibilités de construire de nouveaux bâtiments agricoles aux abords des sièges d'exploitation.
- Autoriser la construction de serres aux abords des exploitations maraîchères.
- Accompagner la construction de ces nouveaux bâtiments agricoles par des plantations destinées à atténuer leur impact sur le paysage.
- Pérenniser les itinéraires empruntés par les engins agricoles.

Dans la zone agricole, réglementer l'implantation des logements des agriculteurs

- La création de logements des agriculteurs sera encadrée strictement et ne pourra être située qu'à proximité des bâtiments d'exploitation.

Vauhallan

Plan local d'urbanisme

PADD

Enjeu 6

**Limitier l'exposition
aux risques
et aux nuisances**

Risque d'inondation

 Risque d'inondation par débordement
du ru de Vauhallan
(d'après le modèle du SIAVB)

 Risque d'inondation par débordement
de la nappe phréatique

Risques liés à la nature des sols

Aléa retrait-gonflement des argiles
(d'après les données du BRGM)

 Aléa fort
 Aléa moyen
 Aléa faible

Risques de pollution

 Risque de sol pollué

Nuisances

 Nuisances sonores

Cabinet Avice,
architecte-urbaniste

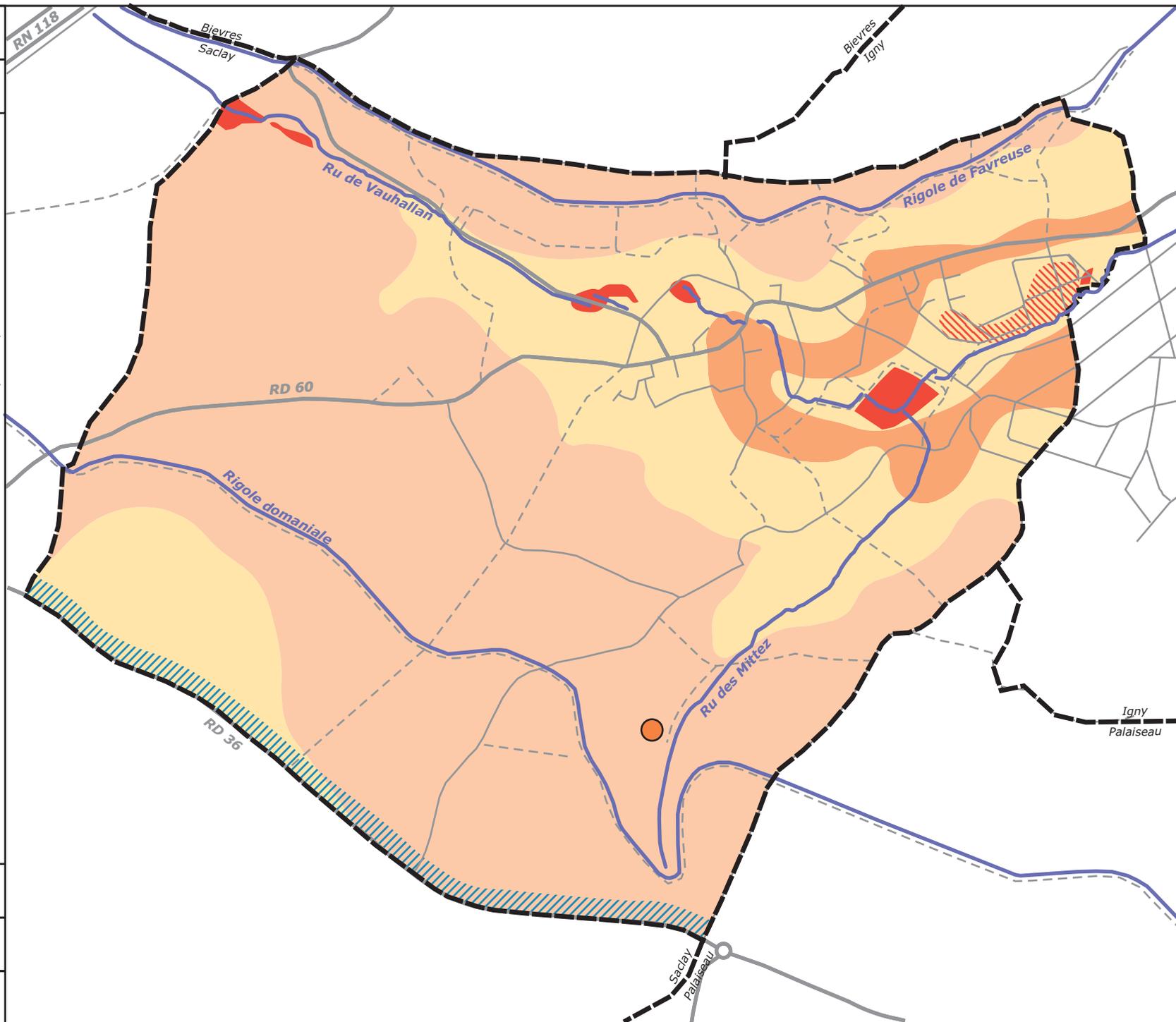
Mars 2017

Nord



Echelle : 1/12 500

0 50 250 500 m



Enjeu 6 : **Limiter l'exposition aux risques** **et aux nuisances**

Le PLU s'efforce de limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques connus.

Éviter le risque d'inondation

- Limiter fortement l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.
- Interdire les aménagements pouvant entraver l'écoulement des eaux aux abords des points bas.

Éviter les nuisances sonores

- Annoncer dans le règlement des mesures visant à limiter l'exposition des bâtiments neufs aux nuisances sonores.

Éviter les risques liés à la nature des sols

- Interdire toute construction sur des sols pollués.
- Interdire la construction de sous-sols dans les secteurs exposés aux risques dus aux remontées de nappes phréatiques.
- Les constructions neuves devront respecter les dispositions constructives permettant de limiter les dommages dus aux mouvements de sols occasionnés par les retraits et gonflements des argiles.

* * *