

Conseil municipal du mardi 5 novembre 2024 :

Note de synthèse

Rapporteur : M. le Maire

Délibération n°2024-36 : Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Par délibération en date du 10 décembre 2020, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal.

À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et conformément à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants et toutes les autres personnes concernées, dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L132-7.

Les objectifs de la révision du PLU précisés par la délibération de prescription du PLU sont les suivants :

- Réexaminer dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) les orientations générales en matière de développement durable et étudier leur éventuelle déclinaison dans le cadre d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) thématique.
- Réétudier les possibilités de réalisation de nouveaux logements et plus particulièrement sociaux afin d'assurer une offre de logements diversifiée, une meilleure mixité sociale et générationnelle en visant les objectifs de la loi SRU. La révision de PLU sera l'occasion de réexaminer les orientations notamment pour les trois OAP sectorielles, « Centre Village », « secteur Abbaye » et « Limon », voire de définir de nouvelles OAP avec ou sans servitudes de mixité sociale.
- Revoir le zonage et les droits à construire afin de mieux prendre en compte les spécificités des secteurs de la commune, la transition progressive entre la zone urbaine et la campagne et, de mieux les traduire dans le règlement (emprise au sol, implantation par rapport à l'alignement, ...). La révision du PLU sera l'occasion d'une attention particulière portée à la zone UB.
- Reconsidérer l'OAP sectorielle « Centre village », les dispositions applicables au cœur du village afin de valoriser l'identité patrimoniale de la place centre village et de permettre sa revitalisation.
- Réétudier le secteur de l'Abbaye et donc reconsidérer l'OAP sectorielle associée : périmètre, devenir du bâti existant, possibilité de nouvelles constructions, programmation de logements/logements aidés, protection et mise en valeur des éléments de patrimoine et de paysage, évolution des terrains non bâtis, prise en compte du projet de vignoble.
- Ajuster les protections des espaces naturels et boisés du territoire communal pour mieux tenir compte de l'existant dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Corriger certaines erreurs matérielles affectant les documents du PLU en vigueur,
- Prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires ainsi que celles relatives aux documents et actes supra-communaux.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre de projets qui s'inscrivent dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement maîtrisé. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique, et est élaboré :

- Avec la population dans le cadre de la concertation,
- Avec les Personnes Publiques qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet.

Les modalités de la concertation

Le Code de l'Urbanisme n'impose aucune règle en matière de concertation, toutefois les modalités de la concertation doivent permettre une consultation effective et :

- Se dérouler tout au long de la procédure,
- Être suffisante pour permettre une bonne information de la population,
- Mettre en place des moyens permettant de recueillir les avis de la population.

La délibération du Conseil Municipal de prescription de la révision du PLU a défini les modalités de concertation suivantes :

- Organisation de réunions publiques,
- Mise en œuvre d'un espace d'information dédié sur le site internet de la commune,
- Diffusion d'informations dans le journal municipal,
- Organisation et animation de groupes de travail composés de citoyens, de représentants d'associations et d'élus,
- Exposition de panneaux,
- Mise à disposition d'un registre en mairie permettant au public de formuler des observations.

La mise en œuvre de la concertation

Les modalités effectives de la concertation ont été diverses et se sont déroulées tout au long de l'étude avec des modalités :

Informatives :

- La parution de plusieurs articles concernant la révision du PLU que ce soit dans le magazine VU ou dans le Vauhallan Mag de manière à tenir informés les habitants de la procédure mais également d'annoncer les temps forts de concertation.
- La mise en place d'une page dédiée à la révision du PLU sur le site internet de la ville permettant de diffuser les articles sur le sujet mais également de mettre en ligne tous les documents permettant aux habitants de se tenir informés (les documents du PLU au fur et à mesure de leur élaboration, les supports de présentation des réunions, les articles, etc.) ou encore de présenter le calendrier de la démarche et d'annoncer les étapes importantes à venir.
- La communication sur les réseaux sociaux des différentes étapes et temps forts de la révision du PLU.
- La réalisation d'une exposition sous forme de panneaux qui a notamment été présentée à l'occasion du forum PADD qui s'est tenu le 20 novembre 2021

Contributives et participatives :

- Un registre a été ouvert pour que les administrés qui le souhaitent puissent exprimer leurs attentes et leurs observations. Il a été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie, aux horaires habituels d'ouverture au public. Une remarque a été inscrite dedans.
- Une première réunion publique de lancement qui s'est tenue le 18 septembre 2021 et qui a permis de présenter ce qu'est un PLU, d'expliquer la démarche de révision, de présenter une synthèse du diagnostic et d'annoncer les étapes à venir et notamment en terme de concertation.
- Une balade villageoise qui a eu lieu le 9 octobre 2021 et qui a permis d'échanger sur de nombreux sujets tout en se promenant dans le village de Vauhallan.
- Un forum PADD qui a permis aux habitants de s'informer sur le projet grâce à des panneaux d'information, la mise à disposition du diagnostic ou encore la présentation des principaux enjeux de la révision du PLU et d'éléments-clefs de diagnostic sous la forme d'un PowerPoint déroulant, mais également de contribuer concrètement au PADD via des panneaux de contribution thématiques ou encore la mise à disposition du registre. Ce forum a eu lieu le 20 novembre 2021

- Une dernière réunion publique a eu lieu le 21 septembre 2024. Cette réunion a permis de présenter tout le travail effectué sur le dispositif réglementaire et présenter de manière détaillée les principales évolutions concernant le plan de zonage et le règlement ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Par ailleurs, plusieurs réunions spécifiques ont eu lieu avec les associations de la commune directement concernées par le sujet. Elles ont eu lieu au début de la démarche (le 16 septembre 2021) pour les associer dès le début des réflexions, au moment de la phase PADD (le 17 février 2022) pour avoir un temps d'échanges privilégiés avec elles sur les grandes orientations de ce nouveau PLU, ainsi que le 20 juin 2024 pour partager les grandes lignes du dispositif réglementaire.
- Enfin, et dans le but de toucher un public le plus large possible, la commune a mis en place une instance constituée d'habitants tirés au sort qui s'est réunie à deux reprises : une première fois le 17 février 2022 pour échanger sur les orientations du PADD, puis une seconde fois le 2 juillet 2024 pour présenter les grandes lignes du dispositif réglementaire. Cela a permis de sensibiliser de nouveaux habitants et d'apporter un regard neuf sur la démarche.

Cette concertation, menée pendant toute la durée d'élaboration du projet de PLU, a été particulièrement riche et a pris des formes extrêmement diverses et variées permettant de toucher un large public. Cette démarche particulièrement volontariste qui traduit une réelle volonté d'associer pleinement la population à cette révision de PLU est très positive. Elle a permis d'informer et de sensibiliser les habitants et les acteurs du territoire au devenir de la commune, et de recueillir leurs préoccupations et préconisations grâce à des moyens d'expressions nombreux et divers. Les besoins et attentes ont ainsi été entendus.

ARRÊT DU PROJET DE PLU

Au-delà de la définition du droit des sols, l'objectif de la commune est de faire du futur document d'urbanisme un outil dynamique de mise en œuvre du projet de territoire à l'échelle communale.

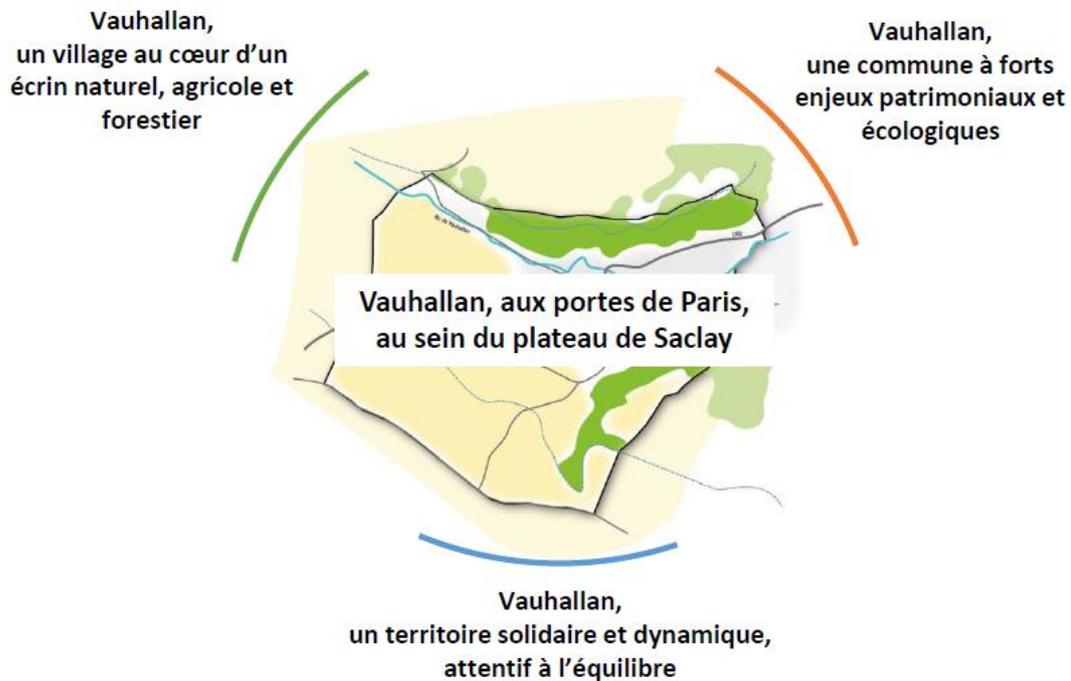
Il est recherché, au travers du PLU, le maintien de l'équilibre entre la préservation de l'identité, des spécificités et des richesses de Vauhalla et la réponse aux besoins des habitants, notamment en termes de logements et de mixité sociale, mais également de commerces, services, qualité de cadre de vie, etc. Le PLU garantit ainsi la préservation de la richesse environnementale et la qualité de vie de la commune, tout en ciblant des secteurs de projets visant notamment à répondre aux objectifs de réalisation de logements et de respect des obligations en matière de mixité sociale.

Après la phase de diagnostic technique, le projet de territoire de la commune a été établi. Ce projet se traduit dans le PLU à travers le PADD. Au-delà du projet d'ensemble, des orientations plus précises sont déclinées sur certains secteurs de la commune, ou certaines thématiques spécifiques. Elles se traduisent à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le document présenté permet de répondre également aux attentes exprimées par les Personnes Publiques Associées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de Vauhallan s'organise autour de 3 grands axes qui déclinent ensuite plusieurs orientations sur l'ensemble des thèmes que doit aborder un PADD conformément à l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :



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.

Cet axe décline les principales orientations suivantes :

- 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

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.

Cet axe décline les principales orientations suivantes :

- 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

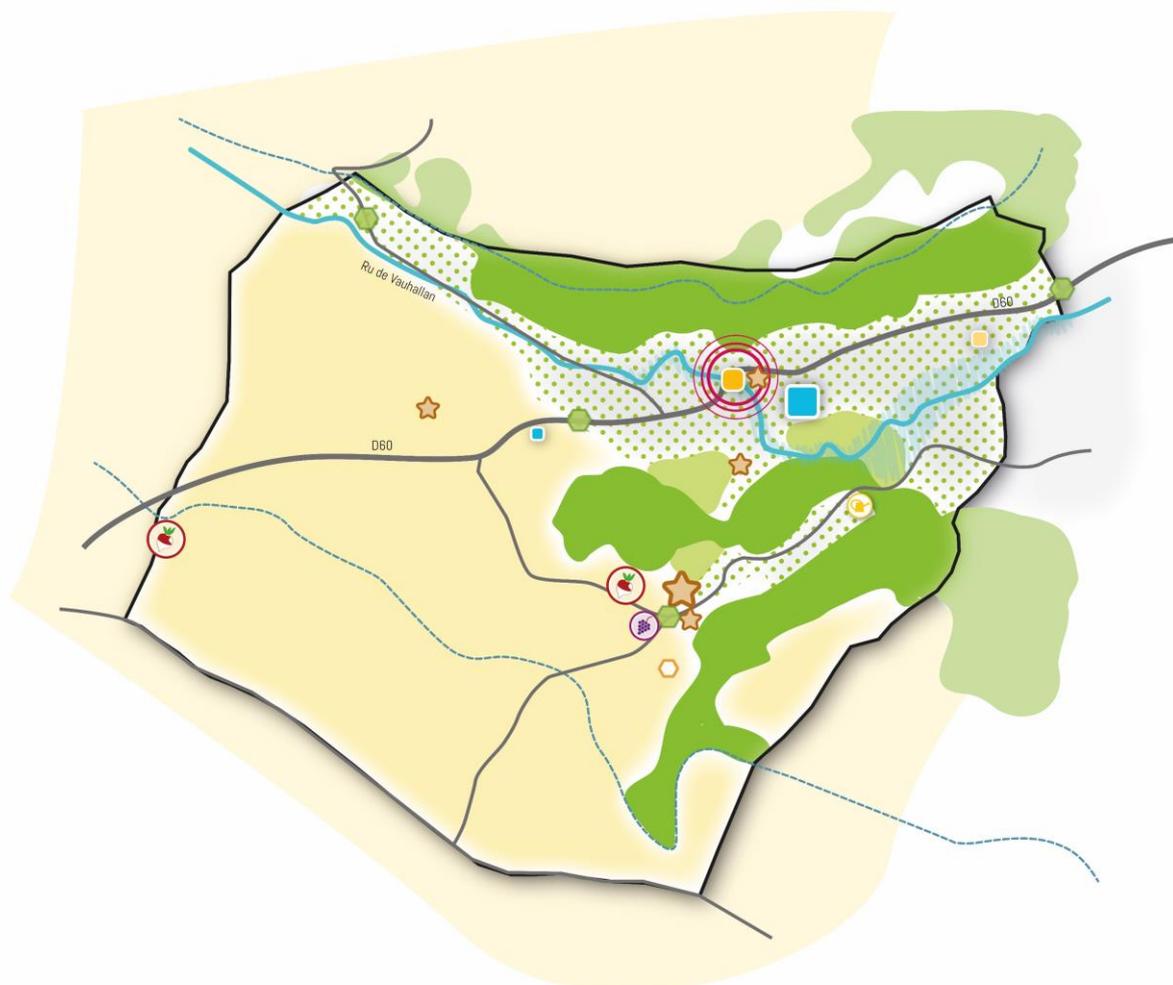
Vauhallan, un territoire solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre

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 Vauhallonnais, actuels et à venir.

Cet axe décline les principales orientations suivantes :

- 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

Carte de synthèse du PADD :



Le PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal, lors de sa séance du 31 mars 2022.

Les orientations d'aménagement et de programmation - OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

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,

Carte de localisation des OAP :



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

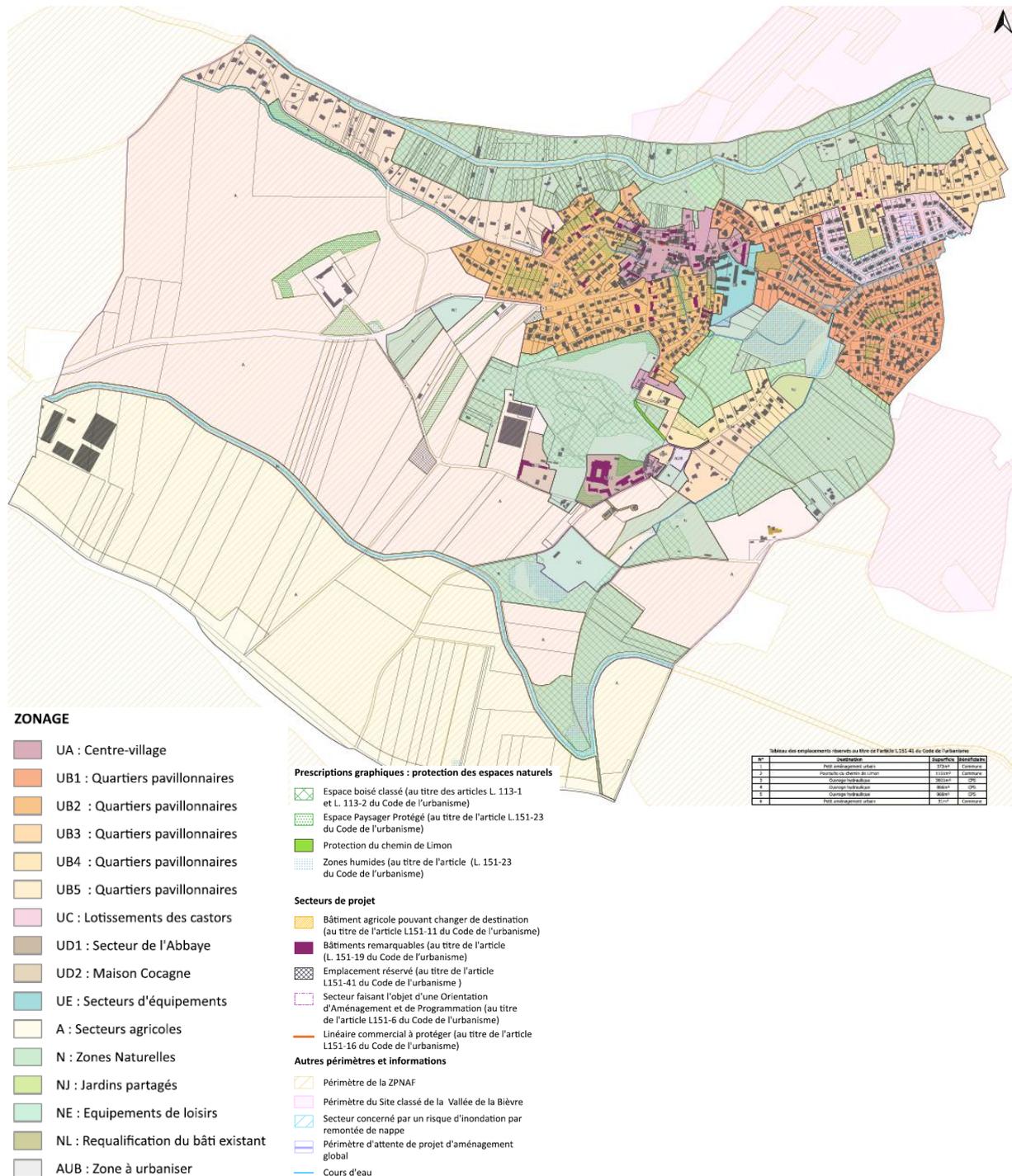
Le plan de zonage et le règlement écrit

Le règlement est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à son écriture visent à mettre en œuvre les différentes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La délimitation des zones du PLU traduit avec une grande lisibilité le projet urbain et le projet de territoire que porte ce PLU. Le plan de zonage et le règlement s'organise de la manière suivante :

Plan de zonage du PLU révisé :



1/ les zones urbaines :

La zone UA correspond au centre-village traditionnel, caractérisé par une forme urbaine de centre-bourg ancien et une mixité des fonctions (habitations, commerces, services...). Le découpage de la zone s'appuie sur la prise en compte du centre historique traditionnel.

La zone UA est un quartier déjà assez dense, où les potentialités de constructions nouvelles sont assez limitées. Toutefois, là où existent encore quelques opportunités, le règlement de la zone permet au tissu urbain d'évoluer en respectant les formes et le gabarit du bâti traditionnel.

Par ailleurs, sont également inclus des secteurs de bâti ancien où les implantations peuvent être à l'alignement des voies et/ou des limites séparatives, et où une certaine densité bâtie est recherchée. Sont ainsi concernés le secteur couvert pour l'OAP Chemin de Limon et le tissu de hameau ancien le long du chemin des Caves.

La zone UB correspond aux quartiers pavillonnaires de la commune. Certains quartiers ont été constitués sous une forme organisée, d'autres sous une forme diffuse. Cette zone se décline en 5 secteurs, reflétant par un règlement adapté une densité dégressive à travers la commune, notamment suivant un gradient est-ouest :

- Le secteur UB1 correspond aux quartiers à l'est de la commune constitués principalement sous une forme diffuse, avec néanmoins quelques lotissements d'habitat pavillonnaire,
- Le secteur UB2 correspond aux quartiers d'habitat pavillonnaire à l'ouest du centre-village, à sa proximité immédiate,
- Le secteur UB3 correspond à l'entrée de ville côté Igny est le long de la Grande rue du 8 mai 1945,
- Le secteur UB4 correspond au secteur d'habitat diffus situé le long du Chemin des Caves,
- Le secteur UB5 correspond au secteur d'habitat diffus constitué le long du Chemin de Favreuse.

Le règlement de la zone UB entend ainsi conforter les caractéristiques actuelles de chaque quartier pavillonnaire de la commune, en permettant une évolution encadrée des tissus urbains, notamment dans la perspective d'une préservation des espaces de jardin, qui qualifient le cadre de vie de la commune.

La zone UC correspond au lotissement des Castors. Le règlement de la zone vise à préserver l'homogénéité architecturale et l'organisation d'ensemble du quartier. Le règlement vise ainsi en premier lieu à favoriser une évolution harmonieuse des constructions, en particulier leurs extensions.

La zone UD correspond à l'ensemble patrimonial du hameau de Limon, composé de l'Abbaye et de l'ensemble agricole à proximité. Un règlement adapté au fort caractère patrimonial du site est ainsi mis en œuvre.

Cette zone se décline en 2 secteurs :

- Le secteur UD1 correspond à l'ensemble remarquable de l'Abbaye,
- Le secteur UD2 correspond aux espaces agricoles,

La zone UE correspond aux grands équipements collectifs publics (la mairie, l'école, les terrains de sport, la bibliothèque...), le découpage s'appuie sur l'emprise réelle de ces équipements. Le règlement de la zone permet une évolution maîtrisée des constructions tout en préservant l'environnement bâti des quartiers résidentiels avoisinants.

2/ Les zones à urbaniser :

La zone AUB correspond à une zone à urbaniser à destination d'une opération de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU dans la perspective d'une résorption progressive de la carence en logements aidés de la commune en rapport aux objectifs de la loi SRU.

3/ Les zones naturelles et agricoles :

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les espaces naturels dans leur diversité, tout en accompagnant l'évolution des constructions existantes de manière encadrée, afin de limiter autant que possible tout impact sur les paysages et qualités environnementales de ces espaces.

La zone N est en grande partie concernée par la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay, qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique.

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur NE, qui accueille des équipements publics (cimetière et équipement sportif amené à être reconverti en site d'accueil de loisirs (poney-club),
- Le sous-secteur NJ, qui accueille des jardins partagés et bénéficie ainsi d'un règlement adapté.
- Le sous-secteur NL, voué à accueillir des logements aidés et/ou hébergements saisonniers et/ou hébergements touristiques / gîte au sein des bâtiments existants conformément aux orientations de l'OAP du hameau de Limon.

La zone A correspond aux principaux secteurs accueillant les activités agricoles de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les terres agricoles et d'accompagner l'évolution des exploitations existantes en fonction de leurs besoins.

La zone A est en grande partie concernée par la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay, qui s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique

4/ Les dispositions graphiques :

En complément du règlement propre à chacune des zones, le volet réglementaire met en place des outils spécifiques qui permettent eux aussi de répondre aux objectifs du PADD :

Ainsi les dispositions suivantes sont instaurées :

- **Des protections du patrimoine naturel :**
 - Des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme,
 - Des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, en particulier sur les cœurs d'îlots vert.
 - Des zones humides avérées repérées et protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme,
- **Des protections du patrimoine bâti** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- **Des linéaires de commerces à protéger** au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
- **Des emplacements réservés** au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme ont été définis pour répondre à des besoins d'intérêt collectif en lien avec le sujet des mobilités.
- **Un bâtiment agricole pouvant changer de destination** au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Le dossier de PLU, [consultable ici](#), est constitué par :

- 1/ les pièces administratives (délibérations du Conseil Municipal),
- 2/ le rapport de présentation composé du diagnostic et état initial de l'environnement, des justifications et de l'évaluation environnementale
- 3/ le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables),
- 4/ les OAP (les Orientations d'Aménagement et de Programmation),
- 5/ le règlement écrit,
- 6/ le plan de zonage,
- 7/ les annexes qui comprennent la liste et les plans des servitudes d'utilité publique, les annexes sanitaires, ainsi que les annexes informatives.