

Reçu le
14 MARS 2025
MAIRIE DE VAUHALLANSaint-Ouen-sur-Seine, le **05 MARS 2025****MONSIEUR BERNARD GLEIZE**
MAIRE DE VAUHALLAN
10 GRANDE RUE DU 8 MAI 1945
91430 VAUHALLAN

Réf : CR/POLAT/DADT/D24-CRIDF-000098

Monsieur le Maire, *Cla Bernard*,

Par courrier transmis le 12 novembre 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Vauhallan, arrêté par votre conseil municipal le 5 novembre 2024.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU respecte les grandes orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire telles qu'établies par le SDRIF en vigueur.

Il affirme une volonté forte de maîtriser l'étalement urbain et de limiter l'imperméabilisation des sols, favorisant ainsi un aménagement spatial sobre, respectueux de l'environnement, qui valorise le patrimoine et veille à renforcer la convivialité du centre-bourg.

Le PADD met en exergue une démarche affirmée visant à préserver le cadre de vie tout en répondant aux enjeux environnementaux actuels. L'OAP thématique « Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité » s'inscrit dans une démarche pédagogique, destinée à sensibiliser et à accompagner les habitants vers des pratiques durables et responsables dans le cadre de la transition écologique.

En matière de mobilité, le projet privilégie les modes de déplacement à faible impact environnemental. Il prévoit notamment l'amélioration des conditions de déplacement des piétons par une sécurisation renforcée et le développement d'un maillage des circulations douces. Ce réseau communal tient compte des besoins liés aux loisirs des habitants ainsi que des déplacements du quotidien, en particulier vers les gares et futures gares du plateau de Saclay. Enfin, il pourrait également intégrer le projet de réseau Vélo Ile-de-France et sa ligne 8 prévue au sud de la commune.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous rappelle que le 11 septembre 2024, le conseil régional d'Île-de-France a adopté son projet de SDRIF-Environnemental, conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme et à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Après son approbation définitive en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Trio Simint



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Mélanie PUSSET, direction de l'aménagement durable du territoire
melanie.pusset@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Vauhallan (91)

Population (2021) : 2 066 habitants
Superficie : 334 ha

La commune, à une douzaine de kilomètres au sud-ouest de Paris à l'interface entre la vallée de la Bièvre et le plateau de Saclay, est située entre plusieurs pôles d'emplois majeurs que sont Massy, Vélizy et Saclay.

Elle appartient à la communauté d'agglomération Paris-Saclay qui regroupe 27 communes (314 000 habitants), elle en est l'une des plus petites communes.

Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du schéma directeur, la commune appartient à « l'agglomération centrale » qui compte 414 communes d'Île-de-France.

1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Vauhallan, tout en étant inscrite dans le périmètre de l'OIN Paris-Saclay, conserve son identité de village au cadre de vie champêtre, un caractère que son projet de PLU ambitionne de préserver. Cette volonté se traduit dans deux des trois axes du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ainsi que dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique intitulée « Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité » qui mettent en avant la sauvegarde de son patrimoine et de son environnement.

Le document vise à maîtriser les évolutions du tissu urbain : les prescriptions en matière d'emprise au sol, d'espaces de pleine terre (fixés entre 55 et 75% sur le secteur pavillonnaire) ou encore d'implantation encadrent fortement les évolutions du tissu constitué, limitant d'autant les divisions pouvant conduire à son intensification.

Le projet de PLU indique que l'objectif de densification de 10% fixé par le SDRIF en vigueur a été atteint sur la période 2012-2020. Pour la période couverte par le projet PLU, la commune projette la production de 80 à 100 logements à un horizon de 10 à 15 ans, en partant d'un parc existant de 856 logements en 2018. Au regard du futur SDRIF-E, le tissu bâti devra accueillir 13% de logements en plus, soit plus d'une centaine à l'horizon 2040, exclusivement au sein des zones déjà urbanisées et donc en dehors des projets réalisés en extension.

Les trois OAP sectorielles qui ont été définies visent à favoriser la construction de logements tout en apportant des aménités complémentaires, telles que l'amélioration des espaces publics, la mise en valeur du patrimoine ou l'aménagement de cheminements. L'OAP du centre-ville prévoit la réalisation d'environ 5 logements, et celle du « hameau du Limon » la construction d'environ 30 logements sur un terrain agricole de 0,2 ha en continuité du tissu urbain, avec une attention portée à leur intégration paysagère. Et l'OAP « Le Chemin des Limons » prévoit la création de 10 à 20 logements en partie en zone N.

Le projet de PLU indique que les emplacements réservés retenus constituent une consommation d'espace de 0,6 ha. Or, le SDRIF de 2013 ne prévoit pas de possibilité d'extension urbaine. Le futur SDRIF-E permet qu'une commune sans possibilité d'extension urbaine puisse bénéficier d'un hectare pour combler son retard en matière de logement aidé. Ainsi il serait utile que le projet de PLU expose plus clairement, ses objectifs en matière de logements sociaux poursuivis dans les programmes en extension urbaine.

2 – Environnement et développement durable

La topographie de la commune, située dans une vallée traversée par le ru de Vauhallan et encadrée par les coteaux de Favreuse et du plateau de Saclay, joue un rôle structurant dans la qualité de son paysage et de son environnement. Cette configuration est renforcée par la présence d'espaces naturels et agricoles, largement protégés par la zone de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (ZPENAF) du plateau de Saclay qui couvre plus des trois quarts de la superficie communale.

Le projet de PLU prend pleinement en compte ce contexte environnemental et intègre des dispositions particulièrement favorables à la préservation du patrimoine naturel et paysager. Ces dispositions se traduisent à travers des zonages adaptés, des règles de protection et des orientations fixées dans les OAP sectorielles et une OAP thématique dédiée à la transition écologique, la résilience du territoire et la protection de la biodiversité. Cette OAP thématique précise comment les évolutions du village contribueront à préserver les caractéristiques paysagères de la commune. Elle vise notamment à conforter la diversité des espaces naturels à toutes leurs échelles. Des cartes et schémas viennent appuyer ces orientations qui incluent le développement des mobilités douces, la promotion de la sobriété énergétique des constructions, la lutte contre les îlots de chaleur grâce à la désimperméabilisation des espaces publics et à la préservation du couvert végétal.

La commune est également exposée au risque d'inondation par débordement du ru de Vauhalla qui traverse la zone bâtie d'ouest en est. Le projet de PLU prend en compte les orientations du PPRI de la vallée de la Bièvre et du ru de Vauhalla et reprend bien les objectifs du SDAGE pour assurer un fonctionnement hydrologique optimal du plateau. L'OAP thématique expose, de manière pédagogique et illustrée, des méthodes pour limiter les risques d'inondations et renforcer la résilience du territoire (limitation des imperméabilisations, entretien des rigoles et curage des rus, végétalisation et entretien des berges, ...).

En outre, le projet de PLU se distingue par son traitement qualitatif du paysage. Il accorde une attention particulière aux entrées de village, aux vues sur les grands paysages et exprime la volonté de poursuivre la renaturation du ru de Vauhalla dans le secteur des Sablons en lien avec la trame bleue. A cet égard, l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, relatif à la protection d'éléments paysagers, est utilisé également pour protéger les zones humides.

Le projet de PLU adopte une approche qualitative pour répondre aux enjeux environnementaux et paysagers de la commune.

3 – Développement économique, emplois et services

Le diagnostic met en évidence la fonction résidentielle de la commune, caractérisée par un faible taux de concentration d'emploi mais une proximité des pôles d'emplois extérieurs.

L'offre commerciale de la commune se répartit sur deux polarités distinctes, dont l'une en centre-ville jugée insuffisante en raison du manque d'offre alimentaire de proximité.

Le PADD exprime la volonté communale de conforter et développer l'offre commerciale, de services, artisanale et touristique. Cela se traduit notamment par la protection des linéaires commerciaux et en encourageant également les initiatives en faveur d'une agriculture de proximité. Dans cette optique, l'OAP « Le hameau de Limon » prévoit l'aménagement d'un secteur dédié à un projet de viticulture, incluant la vinification et la commercialisation, à proximité de l'abbaye de Limon.

4 – Transports et déplacements

Le PADD, dans son 3^e axe « Vauhalla, un territoire dynamique solidaire et dynamique, attentif à l'équilibre », retient de développer un réseau de circulations douces adapté aux besoins des habitants et de favoriser le développement de nouvelles mobilités partagées.

Des mesures propres à sécuriser les déplacements doux sont mentionnées, notamment dans les OAP sectorielles. Ces mesures incluent la limitation des vitesses de circulation, l'aménagement de voirie et la mise en place de solutions de stationnement pour vélos. Ces orientations gagneraient à être davantage valorisées par un schéma des liaisons douces qui déclinerait les axes, les pôles à desservir, la nature des aménagements et les extensions prévues du réseau.

Par ailleurs, au-delà du projet de la ligne 18 du métro, le projet de réseau Vélo Ile-de-France et sa ligne V8 prévue au sud de la commune, mériterait d'être intégré aux réflexions. Des mesures pourraient être identifiées pour mieux tirer parti de ce projet et en maximiser les bénéfices pour les habitants.

5 – Logement

Le projet de PLU prévoit, à l'horizon 2035, la réalisation de 70 à 80 logements dont environ 50 logements situés dans les secteurs d'OAP. Le PADD exprime la volonté de diversifier l'offre de logements afin de favoriser les parcours résidentiels, notamment par la création de logements locatifs sociaux bien intégrés dans le tissu urbain. Cette démarche vise à encourager une mixité générationnelle et sociale en développant des habitats adaptés aux besoins de publics spécifiques, tels les personnes âgées, les personnes seules, les jeunes ménages, les personnes en situation de

handicap ou encore les étudiants. Pour ce faire, le règlement impose que les opérations de logements comptant au moins trois logements incluent au moins 30% de logements aidés. Cette obligation s'inscrit dans un contexte où la commune, bien qu'ayant fait des progrès significatifs ces dernières années (passant de 0,52% en 2008 à 7,35% en 2022), reste en situation de carence en matière de logements sociaux. Afin d'encourager cette dynamique, le règlement prévoit des bonus de constructibilité pour les projets incluant une part de logements aidés, en majorant notamment l'emprise au sol des constructions en zones UA, UB et en minorant la part de pleine-terre en zone UA.