



**PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE VAUHALLAN**

Séance du 21 Octobre 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-et-un octobre, le Conseil Municipal de la Ville de Vauhallan, légalement convoqué le 16 octobre 2019, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur François Hillion, Maire de Vauhallan.

Nombre de conseillers :	Exercice :	19	Présents :	13	Votants :	15
Présents :	François Hillion, Bernard Gleize, Denise Bernad-Garcia, Jean-Laurent Panciatici, Katia Emig, Karl Crochart, Bernard Cellier, Isabelle Glasset, Jean-Luc Lando, Vincent Gillotin (arrivé après le vote du Procès-Verbal), Elia Bernard, Vincent Pain, François Levrat					
Représentés :	Fabian Lowczyk représenté par Jean-Laurent Panciatici, Olivier Le Traon représenté par Elia Bernard					
Absents excusés :	Huguette Deforeit, Zohra Rousseau, Taouès Coll, Claude Bousquet					
Secrétaire :	Jean-Laurent Panciatici					

A 20h35 le quorum étant atteint, Monsieur François Hillion, Maire, déclare la séance ouverte.

Monsieur Jean-Laurent Panciatici est nommé secrétaire de séance à l'unanimité.

Monsieur le Maire soumet le procès-verbal du conseil municipal du 26 septembre 2019 au vote. Il est adopté à l'unanimité.

Bernard Gleize propose que soit inscrit à l'ordre du jour du prochain conseil municipal, une modification du règlement intérieur.

En Effet, à l'article 24 du règlement intérieur relatif aux Procès-Verbaux, il est écrit :

Au conseil municipal qui suit son établissement, le PV est approuvé par les conseillers municipaux présents à la séance.

A l'occasion de son approbation, les conseiller municipaux présents à la séance peuvent intervenir pour demander une rectification à apporter au procès-verbal. La rectification éventuelle est enregistrée au procès-verbal suivant ».

Dans la mesure où le PV est mis en ligne sur le site de la commune après la séance du conseil municipal qui l'approuve avec d'éventuelles modifications, je propose que le PV mis en ligne soit le PV modifié avec les rectifications demandées et approuvées.

La rédaction de l'article 24 du règlement intérieur pourrait être ainsi modifiée ainsi :

A l'occasion de son approbation, les conseillers municipaux présents à la séance peuvent intervenir pour demander une rectification à apporter au procès-verbal. La rectification éventuelle est enregistrée au procès-verbal suivant et le procès-verbal est mis sur le site de la commune après prise en compte des rectifications approuvées ».

Arrivée de Vincent Gillotin à 20h38

URBANISME

Délibération n°58/2019 – Approbation des modifications demandées par l’Etat du PLU

Monsieur le Maire rappelle que la commune de Vauhallan a reçu un recours gracieux de l’Etat concernant le PLU de Vauhallan, et qu’il en a été discuté lors de la commission urbanisme du 10 octobre 2019. Les différents points relevés dans le recours sont les suivants :

Point n°1 : les Espaces Boisés Classés

Afin d’être conforme avec les orientations du SDRIF et conforme au principe de non-urbanisation de la ZPNAF, l’ensemble des EBC sur le coteau Nord sera reporté ainsi que mentionné dans le document du PLU arrêté. En effet le classement en EBC n’interdit pas des coupes de sécurité. Une demande d’autorisation de coupe est cependant nécessaire auprès de la mairie.

Point n°2 : le Plan de Déplacement Urbain d’Ile de France

Conformément à l’article L.131-4 du code de l’urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du plan de déplacement urbain.

De ce fait le règlement du PLU sera repris pour prendre en compte les normes planchers des deux prescriptions suivantes :

- Limiter l’espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés dans les bâtiments de bureau
- Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

Point n°3 : Classement des parcelles AH 64, AH 93, AH 95, AH 96

L’Etat dans son avis du 10 octobre 2018 (PPA) demandait le classement de ces parcelles, situées dans le site classé de la vallée de la Bièvre par décret du 7 juillet 2000, en zone non constructible. Ces parcelles se situent sur un versant herbeux orienté vers un vallon secondaire du ru de Vauhallan. Ce versant que l’on découvre depuis le chemin de Limon s’inscrit dans une séquence paysagère qui alterne les espaces boisés et les espaces de prairies participant ainsi à la mise en valeur des bâtiments de l’abbaye ainsi qu’au maintien pittoresque des lieux.

De plus, en 2008, le ministère de l’Ecologie, de l’Energie, du Développement Durable et de l’Aménagement du Territoire, suite à trois avis défavorables émis par la commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites de l’Essonne sur trois permis de construire déposés sur les parcelles en question, a indiqué que « compte tenu de la situation particulière de ces parcelles, c’est le principe même de leur constructibilité qui a été débattu et qui a fait l’objet d’un vote défavorable ». Il demandait également que le PLU soit mis en conformité avec les motivations portées par le classement du site.

Point N°4 : Modification de parcelles de la zone Nj en Ub

Une modification est apportée à l’approbation sur une partie des parcelles de la zone Nj, désormais classées en Ub. Cette modification porte sur la constructibilité des parcelles, décidée à la demande des propriétaires exprimés lors de l’enquête publique. Ces parcelles sont concernées par le PPRI en cours de finalisation (classement zone bleue claire au futur PPRI).

La zone bleue claire du PPRI n’interdit pas la construction sur ces parcelles.

Point n°5 : Modification du règlement pour les parcelles concernées par le PPRI

Une modification du règlement littéral sera apportée pour satisfaire aux prochaines dispositions du PPRI à titre de préconisations (demande de surélévation du premier plancher).

Point n°6 : Rapport de présentation

- La démonstration de la compatibilité du PLU avec le SDRIF (page 19)
- Rajouter qu'un avis de la commission départementale de la nature des sites et des paysages sera requis pour tout changement de destination des bâtiments construits en site classé (page 210)
- Rectifier le chiffre indiqué pour le déficit en logements locatifs sociaux communal au 1^{er} janvier 2018 ; à cette date il est de 152 et non 147 (page 17)
- Retirer le calcul des objectifs triennaux ; les objectifs triennaux ainsi mentionnés sont en effet dépourvus de valeurs juridique, dès lors qu'il revient uniquement au Préfet de les notifier à chaque période (page 104)

Point n°7 : Règlement graphique

- Renommer et délimiter sur le plan de zonage les secteurs UC et UD cités par « UC Caves », « UC Favreuse », « UD Ferme de l'Abbaye » et « UD Abbaye ».

Elia Bernard : Pourquoi le quart d'heure du citoyen n'a pas eu lieu ?

François Hillion : il n'était pas inscrit dans la convocation

Elia Bernard : il faut respecter les citoyens qui se déplacent

François Hillion : je propose de déplacer le 1/4 d'heure du citoyen à la fin du conseil municipal.

François Hillion : Ce recours gracieux de l'état nous place face à un dilemme et nous considérons que la meilleure solution c'est d'obtempérer aux demandes de l'Etat.

Vincent Pain : l'Etat nous tord le bras dans le dos mais nous ne sommes pas obligés de suivre ses demandes

François Hillion : L'arrêt du Conseil d'Etat précise que les terrains situés dans un site classé ne sont pas inconstructibles par principe ; mais nous avons ce courrier du ministre de 2008 qui demande expressément au maire de mettre en conformité le PLU avec la décision du ministre rendant inconstructibles ces terrains. La version actuelle du PLU a classé ces terrains en zone constructible.

François Levrat : la commune représente les vauhallanais, il faut défendre leurs intérêts.

François Hillion : Nous avons eu un rendez-vous le 1^{er} octobre en Sous-Préfecture pour évaluer ce que l'on pouvait négocier avec la DDT ; les services de l'Etat ont maintenu leurs positions et nous ont fortement encouragé à répondre positivement à leur recours. Nous ne souhaitons pas que le PLU en vigueur actuellement (depuis le 25 juin 2019) soit rejeté par l'Etat, en conséquence nous vous proposons d'entériner les demandes de l'Etat.

Bernard Gleize : dans le recours de l'Etat ils font état de 2 points qui rendent le PLU illégal pas tous les points.

François Hillion : lors du RDV ils ont convenu que la formulation n'était pas très judicieuse mais ont confirmé que tous les points étaient importants.

Bernard Gleize : j'en fais une lecture différente

François Hillion : c'est pourtant bien comme cela qu'il fallait le comprendre.

Bernard Gleize : selon l'avis du cabinet Fidal, il est illégal de classer des terrains situés dans le site classé en zone inconstructible.

François Hillion : Certes, mais il y a aussi l'avis du ministre qui s'est exprimé en 2008. L'état préjuge que l'avis du ministre prévaudra ; nous verrons. En cas de contentieux sur ce point, Le Sous-Préfet s'est engagé à aider la commune à se défendre.

Bernard Gleize : on modifie le PLU, il aurait été normal de prendre aussi les autres demandes des Vauhallanais.

François Hillion : on modifie le PLU à la demande de l'Etat, il ne faut pas tout mélanger. Nous avons déjà pris en compte les demandes du Commissaire Enquêteur qui a relayé l'avis des vauhallanais.

Bernard Gleize : il y a des demandes du Commissaire enquêteur qui n'ont pas été prises en compte.

François Hillion : il existe une voie légale dans ce cas : recours gracieux puis recours au Tribunal Administratif

Bernard Gleize : donc c'est la même chose pour l'Etat.

François Hillion : c'est une situation extrêmement désagréable pour nous. On aurait bien sûr préféré ne pas avoir de remarque.

Bernard Gleize : nous devons délibérer mais nous n'avons pas le projet de PLU modifié.

François Hillion : les modifications apportées sont détaillées dans l'annexe de la délibération

François Levrat : qu'en est-il de la surélévation des planchers ? Est-ce que les bâtiments seront de la même hauteur ?

François Hillion : oui les bâtiments seront de la même hauteur. Je ne suis pas un spécialiste du PPRI. Concernant les points 4 et 5 il s'agit de la zone Nj modifié en Ub classée en bleu clair et de la maison Geneste classée en marron. La surélévation sera calculée sur la cote de référence et au minimum à 20 centimètres du terrain naturel. Concernant le point 6 il faut se mettre en conformité avec le SDRIF.

Bernard Gleize : Pourquoi a-t-on reçu une nouvelle note ?

François Hillion : des corrections de syntaxes ont été apportées sur le point 3 pour être plus lisible et compréhensible.

Déclaration de Bernard Gleize

Monsieur Le Maire,

Lors du conseil municipal du 25 juin, je vous ai demandé de reporter la délibération d'approbation du PLU pour plusieurs raisons et notamment :

- Une concertation insuffisante,
- Des erreurs signalées et non corrigées, voire des imprécisions
- Des choix insuffisamment motivés générant des incompréhensions et des insatisfactions
- L'absence de documents joints au PLU.

Vous avez refusé ma demande de report et fait voter l'approbation du PLU.

Aujourd'hui, vous nous soumettez une nouvelle délibération visant à prendre en compte toutes les remarques exprimées par l'État. Je tiens à exprimer mon désaccord avec cette délibération pour au moins les raisons suivantes :

▪ **Le classement en zone inconstructible des parcelles AH64, AH93, AH95 et AH96 :**

En effet, sur l'inconstructibilité du site classé de la Vallée de la Bièvre, le cabinet FIDAL mandaté par la commune écrivait le 18 août 2016 dans un courrier qui vous a été adressé, je cite :

« Il importe de constater que le PLU est susceptible d'être annulé en raison du classement en zone N,...., de la totalité du site classé de la vallée de la Bièvre. Si l'article L. 341-10 du code de l'environnement précise que « les sites classés ne peuvent être ni détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale », l'existence d'un tel site n'est en aucun cas synonyme d'inconstructibilité totale ».

Je cite toujours le cabinet FIDAL :

« En effet, comme l'a rappelé le Conseil d'État, à plusieurs reprises, le classement d'un site n'a ni pour objectif d'interdire toute construction nouvelle ou toute activité économique dans son périmètre, mais seulement de soumettre à autorisation tout aménagement susceptible de modifier l'état des lieux.

Cette autorisation est donnée soit par le Préfet, soit par le ministre chargé des sites après, le cas échéant, avis de la commission départementale ou nationale compétente en matière de la nature, de paysages et de sites ».

« Sous la pression des services de l'État qui souhaitaient qu'aucune nouvelle construction ne soit autorisée à l'intérieur du site pour conserver son intérêt paysager, la commune a décidé de modifier le zonage pour rendre les parcelles inconstructibles. Un tel classement est susceptible d'être censuré pour erreur manifeste d'appréciation ».

Pour plusieurs raisons dont celle du classement en zone inconstructible des parcelles AH64, AH93, AH95 et AH96, le premier PLU a été abrogé. En effet, pour justifier cette abrogation, je vous cite (cf. la délibération N° 52/2016) :

« Ces requêtes (il s'agit des 10 recours devant le Tribunal administratif de Versailles) soulèvent un certain nombre de moyens, tant de légalité interne que de légalité externe, qui sont relativement sérieux et qui sont, pour certains, susceptibles de conduire à une annulation du PLU. Il y a notamment Le fait d'avoir suivi la demande de la préfecture de classer des terrains inconstructibles dans le site classé de la Vallée de la Bièvre ».

Comme vous le savez, les sites classés ne font pas l'objet d'une inconstructibilité de principe. Le classement du site de la vallée de la Bièvre exprime la volonté de maîtriser l'urbanisation des zones à l'intérieur du périmètre classé et non de l'interdire. Suite à l'enquête publique du 29 octobre au 7 décembre 2018, vous avez répondu à la demande des services de l'Etat : *« Il est illégal de considérer que le classement dans le site de la vallée de la Bièvre de ces parcelles permet de les classer en zone inconstructible ».*

Ainsi, je trouve incohérent et non fondé de vouloir à nouveau suivre la demande des services de l'État et donc de décider de reclasser les parcelles inconstructibles.

▪ **Le refus de prendre en compte d'autres demandes, objet des 12 autres recours gracieux que vous avez reçus suite à la délibération N° 30/2019 du 25 juin 2019 approuvant le PLU :**

En effet, vous savez que le PLU que vous avez approuvé comporte des erreurs et des omissions. Au conseil municipal du 25 juin 2019, j'ai attiré votre attention sur le fait que, malgré l'engagement pris, toutes les modifications du PLU n'avaient pas été réalisées. Je vous ai demandé en commission urbanisme du 10 octobre 2019 si vous comptiez en profiter pour corriger au moins certaines erreurs et vous m'avez répondu catégoriquement Non. Je déplore à nouveau, à l'occasion de cette nouvelle modification du PLU que vous proposez, l'absence totale de prise en compte des demandes qui vous ont été adressées dans le cadre des autres recours gracieux.

▪ **L'absence de projet de PLU modifié :**

En effet, il n'est pas normal que vous nous demandiez de délibérer sur une modification du PLU sans nous fournir le projet de PLU modifié. Comme rappelé précédemment, suite à l'enquête publique du 29 octobre 2018 au 7 décembre 2018, Je vous rappelle que vous vous étiez engagé à modifier le PLU conformément au tableau joint à la délibération N°30/2019. Or, force est de constater que le PLU approuvé le 25 juin 2019 ne comporte pas toutes les modifications correspondants aux engagements pris.

▪ **La procédure utilisée pour modifier le PLU :**

En effet, outre que nous ne disposons pas du projet de PLU modifié, je considère que toutes les demandes de l'État ne sont pas que de simples ajustements du PLU. Il s'agit pour certaines de modifications substantielles comme par exemple le classement en zone inconstructible des parcelles AH 64, AH 93, AH 95 et AH 96. Je vous ai interpellé en commission urbanisme sur la procédure de modification. Pour ma part, je doute qu'une simple délibération soit adaptée aux modifications proposées. Je considère qu'elle présente le risque d'une fragilité juridique du PLU, d'autant plus que vous-même, vous considérez comme illégal le classement en zone inconstructible des parcelles susvisées.

En conséquence, pour au moins les raisons évoquées ci-dessus, je vous demande de reporter la délibération soumise au vote. Je pense qu'il est préférable de reporter le vote, de reconsidérer certaines demandes ainsi que la procédure et de faire mieux partager les raisons de certains choix.

En conséquence, et à défaut de report, je vote contre cette délibération.

Déclaration des élus "Vauhalla pour tous" sur la délibération n°58/2019 "Approbation des modifications demandées par l'État du Plan Local d'Urbanisme"

Constatant que seul le recours de l'état a été pris en compte,
Constatant que les recours des Vauhalla sont volontairement oubliés,
Constatant un retour arrière désastreux concernant la constructibilité des parcelles AH64, AH93, AH95 et AH96, alors que les sites classés ne font pas l'objet d'une inconstructibilité de principe,
Constatant que cette inconstructibilité a pour les sœurs de l'abbaye de Limon un impact sur la valorisation de la maison Saint Benoit et ses alentours, et quelle remet en cause le projet de logements sociaux au niveau de l'abbaye, rendant caduque l'objectif inscrit dans le rapport de présentation et le PADD d'augmenter la proportion des logements sociaux au nombre demandé,
Constatant un retour en arrière sur les EBC, conduisant à une contrainte supplémentaire sur des unités foncières comportant des habitations classées en zone Na sur le coteau nord, dont le classement avait déjà été dénoncé comme assimilable à une spoliation sur la valeur du patrimoine des personnes y vivant,

Constatant l'absence de mise à disposition des documents du PLU mis à jour avec les modifications,
Rappelant leur vote contre la délibération n°30/2019 "approbation du PLU" du 25 juin 2019.

Les élus "Vauhallan pour tous" votent contre la délibération n°58/2019 qui ne fait qu'empirer le contenu de ce PLU déjà contestée précédemment.

Remarques de François Levrat

Je suis d'accord globalement avec les critiques formulées précédemment, j'ajouterai :
Je suis d'accord avec M. le Maire quand il dit que les demandes de l'Etat paraissent illégales.

Mais je trouve donc incohérent et je dénonce le fait que la majorité ait décidé pourtant de céder à l'État sous prétexte qu'il n'est pas possible de négocier avec ses représentants. S'agissant de « l'Etat », personne morale, qui a décidé de bétonner la moitié du plateau de Saclay, il est de sa part d'une grande hypocrisie de faire la morale à la commune et de s'ériger en grand défenseur de la préservation des espaces naturels.

Il y a un problème de démocratie et de politique au sens noble du terme : A quoi sert le conseil municipal s'il ne défend pas les Vauhallanais face à l'Etat ? A quoi servons-nous, nous qui sommes élus par les Vauhallanais ? A quoi servez-vous M. le Maire ?

Bernard Gleize : je remarque que les élus qui votent contre permettent que le quorum soit atteint.

François Hillion : c'est de votre responsabilité d'élus, d'être présents aux séances du conseil municipal.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à la majorité, 10 voix pour (François Hillion, Denise Bernad-Garcia, Jean-Laurent Panciatici, Katia Emig, Bernard Cellier, Karl Crochart, Isabelle Glasset, Jean-Luc Lando, Vincent Gillotin, Fabian Lowczyk représenté par Jean-Laurent Panciatici) et 5 voix contre (Bernard Gleize, Elia Bernard, Vincent Pain, Olivier Le Traon représenté par Elia Bernard, François Levrat), prend en compte les modifications demandées par l'Etat, modifie les pièces du PLU en conséquence, dit que la présente délibération et le PLU ajustés seront transmis au représentant de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées et dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant 1 mois. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

Délibération n°59/2019 – Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Bièvre et du Ru de Vauhallan – Avis de la commune de Vauhallan

Le PPRI est depuis le 4 octobre soumis à enquête publique, jusqu'au 9 novembre 2019. Des modifications ont été apportées par rapport au premier dossier soumis à enquête publique et notamment la prise en compte des bassins de retenue en cas de crues cinquantennales ou centennales. En conséquence nous vous proposons de voter favorablement.

Le dossier est consultable en mairie si vous souhaitez en prendre connaissance.

François Levrat : La Commune ne fait pas partie des PPA ?

François Hillion : non, le SIAVB représente la commune.

Bernard Gleize : la réserve concernant l'information obligatoire des notaires afin qu'ils puissent informer les futurs acheteurs a-t-elle été demandée par le SIAVB ?

François Hillion : oui le SIAVB est à l'origine de cette réserve.

Bernard Cellier : c'est une demande que j'ai faite lors d'une réunion de présentation du PPRI à Versailles

François Hillion : c'est la responsabilité des élus d'être prudent et d'informer la population

Elia Bernard : Qu'est-ce que l'on peut faire?

François Hillion : les informer au maximum et avoir un langage de vérité

François Levrat : Sur le site du SIAVB on peut constater les crues sur la vallée de la Bièvre. Pour les crues centennales c'est une extrapolation.

Bernard Gleize : le SIAVB va prendre la gestion des étangs de Saclay.

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré à l'unanimité, (François Hillion, Denise Bernad-Garcia, Jean-Laurent Panciatici, Katia Emig, Bernard Cellier, Karl Crochart, Isabelle Glasset, Jean-Luc Lando, Vincent Gillotin, Fabian Lowczyk représenté par Jean-Laurent Panciatici, Bernard Gleize, Elia Bernard, Vincent Pain, Olivier Le Traon représenté par Elia Bernard, François Levrat), exprime un avis favorable au projet de PPRI de la Bièvre et du Ru de Vauhallaan, souhaite qu'un engagement écrit et formel soit pris auprès des notaires afin que les cartes annexées soient transmises et prises en compte afin de satisfaire à l'obligation de conseil des notaires vis-à-vis des acquéreurs et de rasséréner les propriétaires de biens immobiliers.

Fin de séance à 21h29.