

COMMUNE DE VAUHALLAN
Département de l'Essonne

Enquête publique
du 28 novembre 2016 au 6 janvier 2017

ABROGATION DU PLU

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Louis ROBIN
Commissaire enquêteur

I- Introduction

Le Conseil municipal de Vauhallan avait approuvé le PLU de la commune le 14 avril 2016.

Lors de sa séance du 6 septembre 2016, le Conseil Municipal de Vauhallan constate que 10 recours sont déposés près du Tribunal administratif de Versailles en vue de son annulation. Il considère que le PLU est entaché de plusieurs illégalités susceptibles de conduire à son annulation ; en conséquence, il autorise le Maire à engager la procédure d'abrogation de la délibération du 14 avril 2016.

Le 7 novembre 2016, le Maire de Vauhallan prescrit une enquête publique du 28 novembre 2016 au 6 janvier 2017 sur le projet d'abrogation du PLU

Le 26 octobre 2016, le Président du Tribunal administratif de Versailles désigne Louis ROBIN en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Thierry NOEL en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

II- Déroulement de l'enquête

Le dossier d'enquête était conforme au requis légal. Certaines observations critiquent le manque de certains documents, mais j'estime qu'il y avait le minimum requis

L'enquête a été annoncée dans les journaux une première fois plus de 15 jours avant le début de l'enquête, une seconde fois moins de 8 jours après le début de l'enquête.

Des affiches règlementaires ont été apposées sur les tableaux d'affichage administratifs de la commune pour informer le public de l'enquête et du déroulement de celle-ci.

Le dossier d'enquête pouvait être consulté en mairie et sur le site Internet de la commune durant toute l'enquête.

→ Je considère que la population a été pleinement informée de l'existence et de l'objet de l'enquête. Elle a pu consulter le dossier et s'exprimer

Moins de huit jours après la fin de l'enquête, une réunion s'est tenue avec Monsieur le Maire de Vauhallan pour la remise du « Procès-Verbal de synthèse » conformément à la législation. Il comportait un certain nombre de questions que je posais à la Municipalité suite aux recours et observations du public.

Dans les 15 jours qui ont suivi, j'ai reçu en retour ce P.V. synthèse surchargé en rouge des réponses et commentaires de la Municipalité.

→ Je considère que l'enquête s'est déroulée conformément à la législation.

III- Pourquoi l'abrogation du PLU

Le PLU a été approuvé le 14 avril 2016 par le Conseil Municipal.

Dix recours pour son annulation ont été intentés devant le Tribunal Administratif de Versailles pour des illégalités diverses.

Constatant que plusieurs illégalités étaient avérées et que le PLU pouvait être annulé dans plus d'un an, la Municipalité a décidé de devancer ce probable jugement en lançant une procédure d'abrogation du PLU permettant d'engager une procédure pour un nouveau PLU conforme à la législation.

III- Les Observations du public

Il y a eu 10 Recours en « Annulation du PLU » devant le Tribunal administratif de Versailles et 18 Observations portées sur le registre. Je les ai analysés ensemble par thème.

A beaucoup de questions posées à la Municipalité liées aux conséquences des illégalités présumées, la réponse était « Hors sujet, ne concerne pas l'abrogation du PLU »

J'ai considéré qu'il était nécessaire d'en voir les conséquences. Une illégalité sans conséquence (exemple le vote à bulletin secret) n'est pas une cause pour que je porte un avis favorable sur l'abrogation.

Les thèmes considérés sont :

1) Vote à bulletin secret

Le vote aurait été le même, ce n'est pas une cause d'avis favorable à l'abrogation

2) Publicité de la délibération d'approbation par le Conseil Municipal

Il semble qu'elle a été faite et les opposants n'ont pas hésité à la contester. Avec ou sans publicité le résultat est le même.

3) Modifications du PLU durant l'enquête

Des modifications sont introduites le 21 novembre 2015 alors que l'enquête a commencé le 16 novembre 2015. Le public ayant consulté le dossier les six premiers jours n'a donc pas pu s'exprimer sur ces modifications.

En conséquence, je retiens ce sujet comme cause d'avis favorable à l'abrogation

4) Modification du PLU après enquête.

Les modifications ne résultaient pas de l'enquête et sont donc illégales. Je retiens ce sujet comme cause d'avis favorable à l'abrogation

5) Conclusions sans motivations personnelles du Commissaire enquêteur.

Il s'en remettait assez systématiquement à un avis à venir de l'Administration pris au sens large. Il y avait deux partis, l'Administration et le Public, il choisissait l'Administration à priori.

Je retiens ce sujet comme cause d'avis favorable à l'abrogation

6) Les Espaces Boisés classés.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans son avis sur le projet du PLU du 8 octobre 2015 semble regretter ce classement et alerte la Municipalité sur le manque de justification de certains classements.

Le classement EBC d'un petit terrain de l'Abbaye empêche la réalisation de logements sociaux de façon harmonieuse avec une localisation de parkings adaptés en particulier pour les personnes âgées, les handicapés, les jeunes enfants. Les autres propositions ne paraissent pas acceptables.

Cela me paraît pouvoir être considéré comme une erreur d'appréciation
Je retiens ce sujet comme cause d'avis favorable à l'abrogation

7) Constructions en site classé Vallée de la Bièvre

Un Porter à connaissance du Préfet dit que les sites classés ne font pas l'objet d'une inconstructibilité de principe et il ajoute qu'une liberté est laissée à la collectivité sur la manière de prendre en compte le caractère naturel, patrimonial et paysager du site et les effets de la servitude dans le règlement.

De même le Conseil d'Etat a rappelé que le classement d'un site n'a pas pour objet d'interdire toute construction nouvelle, mais de les soumettre à autorisation si elles sont susceptibles de modifier l'état des lieux.

Les terrains de trois propriétaires qui étaient constructibles au POS sont devenus inconstructibles au PLU.

La DDT via la Sous-Préfète dit « qu'un classement en zone urbaine ne peut être admis sur ces parcelles dans le Projet de PLU »

L'Architecte des Bâtiments de France conseille de les placer en zone inconstructible au vu des avis défavorable de l'Etat, donc sans analyse.

L'Etat a dépassé ses droits en imposant l'inconstructibilité.

La Commune n'était pas contrainte de suivre aveuglément ce que demandait l'Etat.

S'il n'y a pas d'autres réelles raisons pour l'inconstructibilité, les propriétaires subissent une réelle spoliation avec la valeur de leur patrimoine divisée en un jour et sans justification par un facteur important.

L'injonction de l'Etat par principe, et les conséquences pour les propriétaires me conduisent à **retenir ce sujet comme l'une des raisons à mon avis favorable à l'abrogation du PLU**

8) Le PADD

Deux des objectifs du PADD sont :

- La Commune devra compter au moins 191 logements d'ici 15 ans
Elle n'a aujourd'hui que 2,5 % de logements sociaux et devra en compter 25% en 2025 ! Y aura-t-il suffisamment de terrains pour les construire ?
- Accompagner les projets de développement économique et social de l'Abbaye Saint-Louis-du-Temple (*Pour le social*) et des Jardins de Cocagne (*Pour l'économique*)

Accompagner les projets veut bien sûr dire aider à leur réalisation.

Sans doute y a-t-il des efforts pour supprimer les freins qui nuisent à la construction des logements sociaux dont la Commune a besoin. Il faut bien sûr s'assurer que la légalité est satisfaite et que le Projet est faisable (Pour cela il y a des spécialistes).

Ne faisant pas de procès d'intention, je ne mets pas le PADD comme raison pour émettre un avis favorable pour l'abrogation.

IV- Pas de réserves, pas de remarques

Il est évident qu'il ne peut pas y avoir de réserves compte tenu de la quantité et de la qualité des raisons de donner un avis favorable à l'abrogation du PLU

Des remarques ne pourraient être que pour donner des propositions pour la nouvelle révision du PLU déjà engagée, comme il est dit dans la « Note de présentation du dossier », afin de le purger des vices qui l'affectent. Ce n'est pas mon but. Mon rapport n'est pas une référence pour cette révision.

Avec une concertation ouverte efficace, et une bonne analyse de la Municipalité, il devrait en sortir un PLU qui satisfera les besoins de la Commune et de ses administrés ;

CONCLUSION FINALE

Considérant que les conditions légales pour le déroulement de l'enquête sont respectées,
Considérant les 45sujets (Points 3 à 7 ci-dessus) qui justifient un avis favorable à l'abrogation du PLU,

Je donne un AVIS FAVORABLE à l'abrogation du PLU

Fait à Versailles le 7 février 2017



Louis ROBIN

Commissaire enquêteur