



**COMPTE RENDU  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE VAUHALLAN**

**Séance du 6 Janvier 2015**

L'an deux mille quinze, le six janvier, le Conseil Municipal de la Ville de Vauhallan, légalement convoqué le 22 décembre 2014, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur François Hillion, Maire de Vauhallan.

<b>Nombre de conseillers :</b>	<b>Exercice :</b>	<b>19</b>	<b>Présents :</b>	<b>16</b>	<b>Votants :</b>	<b>19</b>
Présents :	François Hillion, Bernard Gleize, Denise Bernad-Garcia, Jean-Laurent Panciatici, Huguette Deforeit, Bernard Cellier, Isabelle Glasset, Jean-Luc Lando, Vincent Pain, Olivier Le Traon, Claude Bousquet, François Levrat					
Représentées :	Lowczyk Fabian représenté par Jean-Laurent Panciatici, Taouès Coll représenté par Bernard Gleize, Katia Emig représentée par Denise Garcia, Karl Crochart représenté par François Hillion, Vanessa Mazzocato représentée par Huguette Deforeit, Elia Bernard, représentée par Olivier Le Traon					
Absent :	Zohra Rousseau					

**Objet : Présentation et débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune et conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, un débat doit être organisé au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Après une introduction de Monsieur le Maire, Monsieur Avice a présenté au Conseil Municipal les orientations du PADD en détaillant les enjeux :

Enjeu n°1 – Protéger le paysage

Enjeu n°2 – Préserver ou remettre en état les continuités écologiques

Enjeu n°3 – Développer et varier l'offre de logements et soutenir le développement économique

Enjeu n°4 – Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

Enjeu n°5 – Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles

Enjeu n°6 – Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

A la suite de cet exposé, monsieur le Maire précise que le PADD a été réalisé outre le cabinet AVICE par diverses instances :

Un groupe de travail composé de 3 élus (le maire, M. Panciatici adjoint à l'urbanisme et M. Cellier) et de Mme Petitjean de la CAPS, M. Aubert et Mme Gilardeau.  
La commission extra-municipale PLU.  
La commission urbanisme.

## **Débat :**

**D. Garcia :** Peut-il être rajouté dans la liste du patrimoine à protéger les bornes fleur de lysées ?

Les bornes fleur-de-lysées font partie du site classé donc il n'est pas nécessaire de les rajouter à la liste.

## **O. Le Traon :**

Le PADD constitue un document politique majeur puisqu'il fixe les orientations en termes d'urbanisation et de développement durable de notre commune pour les 15 à 20 ans à venir. Les Vauhallanais sont tous attachés à leur cadre de vie et à leur environnement exceptionnel. Tout cela, nous souhaitons tous le préserver. Mais Cela ne doit pas nous exonérer d'une réflexion de fond sur la manière de concilier cet environnement exceptionnel et notre devoir de solidarité et de respect de la loi, notamment la loi SRU. C'est de notre responsabilité d'élus. Le PADD en l'état ne répond pas ces enjeux, il doit permettre de répondre aux besoins de logements sociaux de notre commune.

**F. Hillion :** La réponse n'a pas à être détaillée dans le PADD, il suffit de préciser les objectifs comme par exemple : « en optimisant le patrimoine communal ». Le PADD c'est la définition des objectifs et non pas des moyens.

Le PADD ne doit pas être trop figé. A ce stade, c'est un document encore vivant qui doit pouvoir accepter des modifications.

Nous sommes tous conscients qu'il sera très difficile en 15 ans de réaliser 170 logements. Notre volonté est de développer des logements sociaux dans le bâti existant. Il n'est pas prévu d'ouvrir d'autre parcelle à la construction. C'est la volonté de la majorité municipale.

**B. Cellier** rappelle que la volonté de la commune est bien de construire des logements sociaux, nous avons le devoir de montrer à l'Etat l'engagement de la commune.

**O. Le Traon :** La présentation du diagnostic devrait faire le point sur le patrimoine communal. Il faut montrer à l'Etat dans l'établissement de notre PLU, que nous prenons les mesures nécessaires pour répondre à la loi. Il faut montrer notre bonne volonté. Sinon, il se passe ce qu'il s'est passé récemment avec la perte temporaire de notre droit de préemption pour constat de carence en logements sociaux

**F. Hillion :** La volonté est de construire dans le bâtiment communal et ensuite dans le privé. Ce n'est pas à la commune de financer le logement social, c'est le rôle de l'Etat. Une convention avec l'EPFIF sera signée.

**V. Pain :** L'EPFIF pourrait prendre tout son temps

**F. Hillion :** L'EPFIF finance de manière transitoire l'acquisition foncière. Ensuite un bailleur social prend le relais, rachète à l'EPFIF et réalise les travaux de constructions de logements sociaux dans les meilleurs délais

**V. Pain :** Combien peut-on réaliser de logements sociaux par an par ce moyen ?

**O. Le Traon** demande une carte représentant les biens communaux

**O. Le Traon** souhaite ajouter une vue remarquable depuis le carrefour des rue des Caves et Française en direction de l'église.

**F. Hillion :** nous tiendrons compte de cette remarque.

**V. Pain :** Combien y a-t-il de logements à Vauhallan ? Nombre différent entre le PADD et le rapport de présentation.

**F. Hillion :** Cette différence est liée au périmètre : zone urbaine ou toute la commune.

**V. Pain** : A quoi servent les vues remarquables ?

**F. Hillion** : Elles permettent de préserver un point de vue en limitant par exemple la hauteur des bâtiments dans la zone concernée.

**O. Le Traon** : Comment ont été mises en place les continuités écologiques ?

**F. Hillion** : Elles permettent une liaison entre les bois du nord et ceux du sud. Elles répondent aux exigences du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France).

**O. Le Traon** : Pas d'accord avec les continuités écologiques telles qu'elles sont présentées. Certaines vraies continuités écologiques évidentes et existantes ne figurent pas sur le schéma : celle le long de la rigole domaniale, celle du Ru de Vauhallan du côté de Favreuse. D'autres sont incompréhensibles et demandent explications. Ces continuités écologiques ne doivent pas être détournées de leur vocation première (et louable).

**F. Hillion** : La mise en place de ces continuités écologiques aura des conséquences qui limiteront l'urbanisation. Nous n'avons pas la volonté de bétonner pour réaliser des logements sociaux, mais il n'est pas possible de déroger à la loi SRU

**F. Levrat** : On ne veut pas mais l'Etat nous contraint.

**O. Le Traon** : nous ne sommes pas non plus des bétonneurs, nous voulons simplement établir un diagnostic honnête qui puisse convaincre l'Etat. La commune manque d'efficacité pour convaincre l'Etat.

Regrette le manque d'explication de texte sur les continuités écologiques ainsi que sur la réouverture du Ru.

S'étonne que le PLU n'aborde pas la réflexion sur l'ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation si cela s'avèrerait nécessaire

**F. Hillion** : La commune subit depuis de nombreuses années, une pression très importante de l'Etat pour la réalisation des logements sociaux.

**V. Pain** : Changement de destination des bâtiments, pourquoi à la ferme des Arpentis ?

**F. Hillion** : Ce n'est plus une ferme en activité, il n'y aura vraisemblablement plus jamais de siège d'exploitation agricole à cet endroit et le PLU doit permettre une évolution de cette zone.

**O. Le Traon** : Améliorer les performances énergétique à étendre, solaire photovoltaïque, éolien

**V. Pain** : L'isolation thermique sur mur en meulière doit-elle être permise dans le PLU ?

**F. Hillion** : L'architecte des bâtiments de France est compétent pour juger de cette opportunité.

**O. Le Traon** : L'offre d'équipements publics, rien sur le stade c'est dommage car il pourrait accueillir des logements ou équipements.

**F. Hillion** : Nous refusons toute construction sur ce site classée, Nous avons choisi d'en faire une zone humide préservée par la mise en place d'une zone de compensation par le STIF, la zone sera protégée pendant au moins 15 ans.

**O. Le Traon** : découvre ce projet de classement en zone humide et regrette que la zone du stade ne soit pas ouverte à une réflexion plus large, surtout en période d'établissement du PADD. Ce projet de classement en zone humide démontre une fois de plus la volonté de la majorité de bloquer toute perspective d'aménagement.

**V. Pain** ne souhaite pas que soit écrit piste d'athlétisme mais infrastructures sportives.

**F. Hillion** ne souhaite pas prendre en compte cette modification.

**O. Le Traon** demande l'implantation de bornes pour les véhicules électriques sur la commune

**B. Cellier** : Il serait plus intéressant des vélos électriques et la CAPS travaille sur ce dossier.

**O. Le Traon** : Le chemin de la Martinière doit-il rester ouvert aux agriculteurs?

**F. Hillion** : Ne veut pas l'ouverture à la circulation et confirme la fermeture du chemin de Limon pour le transformer en chemin piéton et piste cyclable.

**O. Le Traon** : En quoi consiste précisément le projet de franchissement du RD 36 ?

**F. Hillion** : Il s'agit d'un projet qui date de plus de 10 ans. Continuité qui existe aujourd'hui, à prendre en compte lors du réaménagement du CD36.

**O. Le Traon** : Plan des chemins ruraux et les sentiers ?

**F. Hillion** : Les chemins ruraux et sentiers seront recensés et insérés dans le diagnostic.

**O. Le Traon** : Formuler différemment la phrase sur le raccordement au réseau de fibre optique.

**F. Hillion** : L'important c'est que les constructions soient raccordées, en revanche l'abonnement n'est pas obligatoire

**O. Le Traon** : évoque le problème des nuisances olfactives dues à l'usine de compost située à la Martinière.

**F. Hillion** : La commune est bien consciente du désagrément. Le cabinet AVICE confirme qu'il n'existe aucune possibilité d'intervenir au travers d'un PLU, c'est pourquoi le PADD n'évoque pas ce sujet.

**O. Le Traon** : Comment seront traitées exactement les nuisances sonores dues à la RD 36

**F. Hillion** : Pas de problème pour le PLU de Vauhallaan puisqu'il n'y aura pas de nouvelles constructions sur le plateau.

**O. Le Traon** : Pourquoi le PADD ne tient-il pas compte des projets de l'EPPS ?

**F. Hillion** : Le rapport de présentation en tient compte mais comme il n'y a pas de lien direct avec les enjeux urbains de la commune, on ne retrouve pas ce thème dans le PADD.

Le débat a été levé à 21h55.