

Stéphane du CREST de VILLENEUVE
Commissaire enquêteur
3 avenue Jean Jaurès
91940 Gometz le Châtel
Stephane.ducrest@gmail.com
06 80 01 29 71

Gometz le Châtel le 8 juillet 2025

Enquête publique

Révision du PLU et mise en place du PDA des monuments historiques de la commune de Vauhallan (Essonne)

1ère PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

Sommaire

1. LES REGLES ET LES OBJECTIFS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 1.1 Procédure et objet de l'enquête
 - 1.1.1 Le contexte règlementaire
 - 1.1.2 La procédure pour l'enquête publique en cours
- 1.2 Les objectifs de la révision du PLU
 - 1.2.1 Rappel des objectifs du PADD
 - 1.2.2 Rappel des objectifs fixés par la délibération 5 novembre 2024
- 1.3 Les objectifs de la mise en place du Périmètre Délimité des Abords des monuments historiques
 - 1.3.1 Le contexte de la mise en place d'un PDA et ses impacts
 - 1.3.2 Le contexte patrimonial
- 1.4 Les motivations ayant conduit à créer le PDA

2 LES PROJETS DE REVISION DU PLU ET DE PDA DANS LEUR CONTEXTE

- 2.1 Présentation de la commune et de ses enjeux
 - 2.1.1 La commune
 - 2.1.2 La population
 - 2.1.3 Le logement
 - 2.1.4 L'emploi et le contexte économique
 - 2.1.5 Le patrimoine paysager et architectural
 - 2.1.6 La mobilité
 - 2.1.7 Les équipements
 - 2.1.8 Risques naturels et technologiques
 - 2.1.9 Assainissement
 - 2.1.10 Gestion des déchets
 - 2.1.11 Les énergies renouvelables
 - 2.1.12 L'évolution du foncier et les potentiels de densification
 - 2.1.13 Biodiversité, protections et continuités écologiques
- 2.2 Le contexte intercommunal

3 LES PRINCIPALES INNOVATIONS DES PROJETS DE PLU ET DU PDA

- 3.1 Evolution du zonage
- 3.2 Les OAP
 - 3.2.1 Les OAP Sectorielles

- 3.2.2 L'OAP thématique
- 3.3 Nouvelles constructions et évolution de la population
 - 3.3.1 La construction de nouveaux logements
 - 3.3.2 Evolution démographique
- 3.4 le projet de PDA
 - 3.4.1 Le PDA dans le contexte de l'ensemble des protections en matière d'urbanisme.
 - 3.4.2 Le Projet soumis à l'enquête publique

4 COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU ET DE MISE EN PLACE DU PDA DES MONUMENTS HISTORIQUES

- 4.1 Projet PLU révisé
 - 4.1.1 Les documents administratifs
 - 4.1.2 Le PADD
 - 4.1.3 Les OAP
 - 4.1.4 Le règlement écrit
 - 4.1.5 Le règlement graphique
 - 4.1.6 Le rapport de présentation
 - 4.1.7 Servitudes utilité publique
 - 4.1.8 Annexes
 - 4.1.9 Avis des PPA
- 4.2 Le projet de PDA
- 4.3 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête publique

5 COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

- 5.1 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)
- 5.2 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-e)
- 5.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- 5.4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- 5.5 Le Site classé de la Vallée de la Bièvre)
- 5.6 La Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ZPNAF)
- 5.7 Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- 5.8 Le PGRI Seine-Normandie 2022-2027
- 5.9. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
- 5.10 Le Schéma de Transports 2018-2026 de Paris-Saclay
- 5.11. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRDE)
- 5.12. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Espace
- 5.13 Le Programme Local de l'Habitat Paris-Saclay
- 5.14 Le Plan Climat-Air-Energie Territorial Paris-Saclay
- 5.15 Le Schéma Régional Eolien (SRE)

6. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- 6.1. Désignation du commissaire enquêteur
- 6.2. Modalités de l'enquête
- 6.3. Information du public
- 6.4 Déroulement de l'enquête
- 6.5. Clôture de l'enquête
- 6.6. Climat général de l'enquête
- 6.7 Procès-verbal de synthèse
- 6.8. Mémoire en réponse

7. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

- 7.1 Contributions et des observations du public
- 7.2 Avis des PPA
- 7.3 Absence de recommandations de la MRAe

1 LES REGLES ET LES OBJECTIFS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 Procédure et objet de l'enquête

1.1.1 Le contexte réglementaire

L'un des objets d'une enquête publique est de permettre au public, au citoyen, de disposer de tous les éléments nécessaires à sa bonne information et à la parfaite compréhension de la nature et des enjeux du projet soumis à son avis par l'autorité qui en a pris l'initiative.

Elle permet l'expression publique de toutes les opinions. Les analyses effectuées et les avis exprimés contribuent à mettre en évidence les éventuels inconvénients générés par le projet, dans le but de les supprimer, de les réduire ou de les compenser dans toute la mesure du possible.

L'enquête publique s'attache à analyser les décisions susceptibles d'avoir un impact sur l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont portées à la connaissance de l'autorité compétente, qui en délibère et rend ses conclusions en adoptant le projet, en le rejetant ou en le modifiant.

Le commissaire est désigné par la Présidente du Tribunal Administratif. Il n'est pas choisi par le Maître d'Ouvrage.

Il formule son avis de façon indépendante.

Il est du ressort du Tribunal Administratif, et non pas du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité des pièces administratives mais il vérifie que la procédure réglementaire a été respectée et que les dossiers qui lui sont présentés sont recevables.

Le commissaire enquêteur examine toutes les observations consignées au registre et celles qui lui sont présentées oralement ou par voie dématérialisée. Il exprime son avis personnel dans les conclusions de son rapport. Il n'est pas tenu de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête.

Le commissaire enquêteur rend donc, à la fin de son enquête, un avis personnel motivé, en toute conscience et en toute indépendance.

L'avis personnel du commissaire enquêteur ne peut être que de 3 ordres :

- favorable, éventuellement assorti de recommandations (qui n'ont pas de caractère impératif),
- favorable assorti de réserve(s), avec ou sans recommandations,
- défavorable

Dans l'hypothèse où les réserves qui conditionnent l'avis favorable ne seraient pas levées par le maître d'ouvrage, l'avis du commissaire enquêteur serait ipso facto réputé défavorable.

Le rapport, les conclusions motivées et les annexes sont tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique. Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi du 17 juillet 1978.

L'autorité qui prescrit cette enquête est la commune de Vauhallan dans l'Essonne.

L'enquête publique préalable l'approbation de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) est encadrée par le code de l'environnement, notamment son article L.123-1 qui précise que l'objet de l'enquête est « d'assurer l'information et la participation du public », ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

L'enquête publique préalable l'approbation de la mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) concernant les monuments historiques implantés dans la commune de Vauhallan est encadrée par le code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

La présente enquête publique a permis de soumettre le projet de PLU et de création d'un PDA arrêté au public, qui a pu en prendre connaissance et s'exprimer à son sujet. À l'issue de cette consultation, le projet de PLU pourra évoluer pour tenir compte des observations formulées avant son approbation par le Conseil Municipal.

Principaux textes relatifs à la révision du PLU :

- La procédure de révision du PLU est encadrée par les articles L. 153-31 à L. 153-33 du code de l'urbanisme.

- Les modalités de la révision sont définies par les articles L. 153-11 à L. 153-23 du code de l'urbanisme.
- L'évaluation environnementale du PLU est réalisée en application de l'article L. 104-1 du code de l'urbanisme. Ses modalités sont précisées par les articles R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La concertation sur la révision du PLU s'est déroulée dans le cadre des articles L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme.
- Le projet de PLU arrêté est soumis à l'enquête publique au titre de l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme.
- La procédure d'enquête publique est régie par les articles L. 123-1 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-27 du code de l'environnement.

Concernant le projet de PDA :

L'enquête publique préalable l'approbation de la mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) concernant les monuments historiques implantés dans la commune de Vauhallan est encadrée par le code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ». La présente enquête publique a permis de soumettre le projet de création d'un PDA arrêté au public, qui a pu en prendre connaissance et s'exprimer à son sujet.

Principaux textes de référence pour la mise en place du Périmètre Délimité des Abords (PDA) : Code du patrimoine, articles L. 621-30 à L. 621.32, et article R. 621-92 à R. 621-95.

Le commissaire enquêteur doit, conformément à l'article R621-93 IV du code du patrimoine, consulter le propriétaire de chaque monument concerné et cette consultation doit figurer dans son rapport même en l'absence de réponse du propriétaire (sauf les monuments communaux dont les propriétaires sont, de fait, informés de la procédure).

Au terme de l'enquête publique, en cas d'accord de l'ABF et de la commune de Vauhallan sur les éventuelles adaptations des PDA proposées, le cas échéant, par le commissaire-enquêteur, les PDA sont créés par arrêté du préfet de région.

1.1.2 La procédure pour l'enquête publique en cours

Le Conseil Municipal a adopté une délibération en date 10 décembre 2020 prescrivant la révision de son Plan local d'urbanisme conformément à l'article L.153-11 fixant les modalités et les objectifs de la concertation préalable.

Le conseil municipal a organisé le 31 mars 2022 un débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Par une délibération n°2024-36 du 5 novembre 2024 le conseil municipal, tirant le bilan de la concertation a arrêté le projet soumis à la présente enquête, conformément à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme.

Concernant le projet de PDA :

Le PDA est créé à l'occasion de la révision du plan local d'urbanisme (PLU).

Par une délibération n°2024-35 du 5 novembre 2024 le conseil municipal a approuvé la proposition de périmètre délimité aux abords des bâtiments historiques.

Le projet de PDA étant instruit au cours de la révision du PLU, la commune a consulté les communes concernées avant de se prononcer sur la proposition de l'architecte des Bâtiments de France (ABF).

La commune de Vauhallan statue sur le projet de périmètre en même temps qu'il arrête le projet de PLU, conformément à l'article L 153-14 du code de l'urbanisme.

Le projet de PDA et le projet de PLU font l'objet d'une enquête publique conjointe, L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme peut alors ouvrir et conduire une enquête publique unique portant sur les deux projets à la fois.

À l'issue de cette enquête et après accord de l'ABF et de l'autorité compétente, le PDA est créé par arrêté du préfet de région.

Outre les mesures de publicité nécessaires à l'entrée en vigueur de l'acte administratif (art. R 153-21 du code de l'urbanisme), la servitude d'utilité publique ainsi créée doit être annexée au document d'urbanisme (art. R 621-95 du code du patrimoine) et versée au Géoportail de l'urbanisme.

Les modalités de la concertation

Elles ont été diverses et se sont déroulées tout au long de l'étude avec des modalités :

- Informatives, par :

- 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 informer 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, par :

- 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 ;
- 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 termes de concertation ;
- Une balade villageoise qui a eu lieu le 9 octobre 2021 et qui a permis d'échanger sur de nombreux sujets ;
- 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 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 qui traduit une réelle volonté d'associer pleinement la population à cette révision de PLU a été 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.

Suite à l'arrêt du projet, la Ville a sollicité le Tribunal Administratif de Versailles en vue de la réalisation de l'enquête publique exigée en application de l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme. La Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné Stéphane du CREST de VILLENEUVE commissaire enquêteur le 18 novembre 2024.

La Ville de Vauhallan a transmis le projet de PLU contenant son évaluation environnementale à MRAe le 16 janvier 2025.

Par courrier en date du 17 avril 2025, le Président a répondu que la MRAe n'était pas en mesure de rendre un avis dans les délais réglementaires de 3 mois.

L'arrêté d'Ouverture de l'Enquête publique N° 8-2025 fixant les modalités de l'enquête a été publié le 31 mars 2025.

Conformément à l'article R. 123-9 du code de l'environnement, l'enquête publique a été ouverte le samedi 3 mai à 9h.

1.2 Les objectifs de la révision du PLU

1.2.1 Rappel des objectifs du PADD

Les objectifs de la révision générale du PLU, rappelés ci-dessous, sont affichés dans le PADD. Ils permettent de comprendre les raisons qui ont amené la commune de Vauhallan à réviser son PLU et à mieux appréhender les enjeux liés à celle-ci.

Vauhallan, un village au cœur d'un écrin naturel, agricole et forestier

- Préserver et valoriser les espaces boisés du territoire ;
- Pérenniser et 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

- 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'habitation 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

- 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.

1.2.2 Rappel des objectifs fixés par la délibération 5 novembre 2024

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.

1.3 Les objectifs de la mise en place du Périmètre Délimité des Abords (PDA) des monuments historiques

1.3.1 Le contexte de la mise en place d'un PDA et ses impacts

Tout édifice protégé au titre des monuments historiques par le code du patrimoine génère automatiquement un périmètre de protection de 500 mètres, qui peut être modifié pour former avec le monument historique, un ensemble cohérent afin de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur. Le PDA se substituera au périmètre de 500 m et cernera de manière raisonnée la partie du territoire cohérente avec les monuments historiques concernés, ou dont la présence participe à leur conservation ou à leur mise en valeur. Il permettra d'exclure les parties dépourvues d'enjeux patrimoniaux en lien avec le monument.

Le PDA aura le caractère de servitude d'utilité publique

La commune de Vauhallan a proposé à l'architecte des bâtiments de France (ABF) un projet de périmètre délimité des abords.

Impact sur les autorisations de travaux

Dans les PDA de monuments historiques, le critère de covisibilité qui existait dans la procédure de protection des 500 m ne s'applique pas : **tous les travaux sur un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des périmètres délimités des abords, sont soumis à l'accord de l'ABF**, lequel étend sa vigilance sur les abords eux-mêmes par-delà la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques.

Dans les abords, « les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords » (code du patrimoine, art. L.621-32).

Pour les travaux soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme, selon l'article L.632-2 du code du patrimoine, l'ABF s'assure ainsi que les travaux ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du ou des monuments historiques, ni aux abords de ces monuments en tant que tels.

Pour les travaux non soumis à une autorisation au titre du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement, selon l'article R. 621-96 du code du patrimoine, les travaux doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation déposée en mairie. Le dossier précise notamment la qualité du demandeur (propriétaire, mandataire, personne autorisée à exécuter les travaux...), la localisation du ou des terrains (adresses précises) et leur superficie, ainsi que la nature des travaux envisagés.

1.3.2 Le contexte patrimonial

L'un des enjeux patrimoniaux est de conserver le tissu ancien qui forme le premier écrin de l'église et de la croix. Le tissu pavillonnaire s'étant développé de manière diffuse sur un terrain vallonné, de nombreuses percées visuelles permettent d'observer ces monuments à différents points de la commune. Ces vues doivent être maintenues ainsi que le couvert végétal qui participe à la qualité paysagère des abords de ces monuments.

Les espaces patrimoniaux sur le territoire de Vauhallan sont :

- L'église Saint-Rigomer et de Sainte-Tenestine, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
- La Croix, classée au titre des monuments historiques ;
- La ferme des Arpentis, inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques ;
- La vallée de la Bièvre, classée au titre du code de l'environnement.

Description des monuments historiques :

L'église Saint-Rigomer et de Sainte-Tenestine, dont de la première église fondée vers 530 il ne reste que la crypte. La chapelle romane, fut agrandie à la fin du XIII^{ème} siècle, époque à laquelle on construisit la nef principale, qui, avec l'ancienne chapelle, une nouvelle chapelle et le clocher, forme une croix latine. Un seigneur du pays fit restaurer et agrandir l'église vers le milieu du XVII^{ème} siècle, ses armes figurent à la clef de la seconde travée et celles de sa femme à la clef de la première travée. C'est aussi à cette époque que furent construits le bas-côté gauche et le portail carré, en désaccord avec le style original de l'édifice.

La croix, située à côté de l'église, dans l'ancien cimetière, en pierre fleurdalisée (ornée de fleurs de lys) datée de 1602 et classée.

La Ferme des Arpentis. Vers 1086, un certain Robert de Repenti s'installe sur les vestiges d'un ancien château, en établissant une demeure à la tête du domaine agricole.

Sa position, face au vallon et sur les hauteurs de Saclay, en fait un site stratégique qui est longtemps défendu par des fossés (aujourd'hui disparus) et un mur d'enceinte.

La ferme et les terres alentour sont situées au sein du site classé de la vallée de la Bièvre.

La protection monument historique est partielle, elle concerne uniquement le corps de logis 17s ; les façades et toitures du pigeonnier et de la grange ; le mur de clôture ; le sol de la cour (cad. A 125). Ces constructions présentent en effet un intérêt d'histoire et d'art en raison de leur caractère défensif lié à des éléments d'architecture de qualité.

Les immeubles participant à la **conservation** des monuments historiques (MH) :

La ferme des Arpentis n'étant protégée que partiellement, les bâtiments adossés à la grange et au mur d'enceinte protégés Monuments Historiques permettent de clore la cour (dont le sol est protégé) et doivent être maintenus. En effet, leur volumétrie traditionnelle et leur matériaux (tuiles, meulière) participent à la cohérence d'ensemble de cette ferme et du caractère défensif de son histoire.

Au niveau de l'église et de la croix, le mur de soutènement périphérique en meulière garantit leur conservation en maintenant les terres et assure une transition entre les voies situées en contrebas et le talus sur lequel repose ces monuments. Aussi, ce mur doit être conservé.

Immeubles participant à la **mise en valeur** des monuments historiques (MH) :

Le centre ancien de VAUHALLAN, encore présent en périphérie immédiate de l'église, s'est développé le long de la grande rue du 8 mai 1945, axe principal qui dessert ce monument.

Caractéristique de ce secteur, les immeubles anciens sont implantés en alignement sur rue, adossés les uns aux autres, avec un vrai séquençage et épannelage des façades liés à la topographie marquée du site et à l'étroitesse des parcelles issues des terrains agricoles. Les toitures sont généralement à deux pans, couvertes en tuiles plates avec égout parallèle à la rue, les façades sont enduits au plâtre ou à la chaux, les baies sont occultées par des volets battants.

L'étroitesse et la sinuosité des rues ainsi que la hauteur des immeubles limite les vues et perspectives vers l'église. Aucune place au-devant de l'église n'est aménagée. A l'inverse, la position en surplomb de l'église et de la croix par rapport à ce tissu ancien et pavillonnaire permet de dégager de nombreuses vues sur la ville, mais également vers le site classé de la vallée de la Bièvre et le plateau agricole où se trouve la ferme des Arpentis.

La ferme des Arpentis est située avec un paysage ouvert, entourée de terres cultivées.

Comme l'église, sa position en surplomb sur le terrain permet de nombreuses vues depuis et vers ce monument. Les terres agricoles qui l'entourent sont en lien direct avec l'usage actuel et passé de cette ferme. On note également une vue directe entre la ferme et l'église.

Les immeubles formant, avec les monuments historiques (MH), **un ensemble cohérent**

L'homogénéité de traitement des immeubles du centre ancien participe à la cohérence et l'harmonie des abords de l'église et de la croix et forme ainsi le premier écrin de ces monuments historiques.

Ce bâti ancien s'implantant en alignement sur la voie principale cela permet également de cadrer les vues vers l'église. Les immeubles plus récents, construits entre le XIX^{ème} siècle et les années 1950 participent également à la qualité de ces abords. Leur composition de façade est assez travaillée avec des éléments de modénature riches et des matériaux locaux qui renforcent cette harmonie.

Le site classé de la vallée de la Bièvre qui se développe sur les coteaux boisés situés au Nord et au Sud ainsi que sur le plateau Ouest permet également de maintenir un écrin végétal de qualité.

1.4 Les motivations ayant conduit à créer le PDA

- Les vues et perspectives vers et depuis les monuments historiques, immeubles proches qui participent à la conservation de l'église et de la croix, en raison de leur implantation autour des ouvrages protégés;
- La morphologie du tissu ancien qui forme un ensemble cohérent avec les monuments ;
- L'ouverture du paysage sur le plateau agricole ;
- L'enclassement de Vauhallan dans le site classé de la vallée de la Bièvre ;
- Le périmètre du site classé de la vallée de la Bièvre.

Le Site classé de la Vallée de la Bièvre représente 202,65 ha, soit les deux tiers de la superficie communale. Les implications sont les suivantes :

- Toute modification de l'état ou de l'aspect du site doit faire l'objet d'une autorisation spéciale de l'administration, délivrée par le préfet de département ou par le ministre en charge des sites.
- Les demandes de travaux sont examinées par l'Architecte des Bâtiments de France. Ils peuvent faire l'objet d'un passage devant la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

La Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ZPNAF) concerne plus des trois quarts de la superficie communale : 284,45 ha, dont 223,48 ha sur des espaces agricoles et 60,97 ha sur des espaces naturels et forestiers. Cette protection vaut servitude d'utilité publique.

• Pour la partie agricole : La construction de nouveaux bâtiments à usage agricole est possible à condition qu'elle intègre une exploitation agricole et qu'elle soit nécessaire à sa viabilité économique, la réfection ou l'extension des bâtiments existants doivent être favorisés. •

• Pour la partie naturelle et forestière : Les rigoles sont incluses et les milieux à proximité sont protégés et préservés, le PLU doit accompagner le rétablissement ou la confortation des continuités écologiques, il est nécessaire de maintenir la qualité des sites en aménageant ces espaces dans une perspective d'ouverture au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu en question.

2 LE PROJET DE REVISION DU PLU DANS SON CONTEXTE

2.1 Présentation de la commune et de ses enjeux

2.1.1 La commune

La commune de Vauhallan se trouve dans le département de l'Essonne, à environ 12 kilomètres au sud-ouest de Paris, à l'interface entre la vallée de la Bièvre et le plateau de Saclay, à 4 kilomètres au nord-ouest de Palaiseau.

Vauhallan est un village marqué par un environnement riche et une identité rurale. Celle-ci est induite par plusieurs critères : une place prépondérante des espaces naturels et agricoles qualitatifs, un patrimoine préservé, des équipements et une vie citoyenne à taille humaine.

La commune est traversée par le ru de Vauhallan, un affluent de la Bièvre, qui a fait récemment l'objet d'importants travaux de renaturation dans sa partie aval, au niveau des Sablons. Les rigoles, de Favreuse au nord et Domaniale au sud, qui représentent un linéaire de 4 400 m sur la commune, délimitent pratiquement le territoire communal.

2.1.2 La population

En 2022, la commune comptait 1 954 habitants, en baisse de 4,5 % par rapport à 2016.

Entre 2008 et 2018, les variations de population à Vauhallan sont presque exclusivement la conséquence du solde migratoire liée à la construction de nouveaux logements.

La population vauhallannaise est globalement plus âgée que la moyenne à l'échelle de Paris Saclay et de l'Essonne.

Les couples avec enfant(s) représentent 31% de la population tout comme les couples sans enfant. Les ménages d'une personne et les familles monoparentales sont respectivement à 28% et 9%.

La différence la plus marquée entre Vauhallan d'une part, et Paris-Saclay et le département de l'Essonne d'autre part, concerne les couples sans enfant, présents de manière beaucoup plus importante à Vauhallan (+9 points).

En 2018, 72,5% des personnes de 15 à 64 ans sont actives.

En 2006, le revenu fiscal médian par ménage était de 31 153 €, ce qui la plaçait au quatrième rang départemental.

2.1.3 Le logement

Le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,41 en 2018, contre 2.35 pour Paris Saclay (ce taux était de 3,34 en 1968).

Le parc de logements en 2018, se décomposait de la manière suivante selon l'INSEE :

- 94 % de résidences principales ;
- 1,4 % de résidences secondaires ;
- 4,6 % de logements vacants.

83,6% sont des maisons individuelles, **avec 52 % de 5 pièces et plus !**

50 % a été bâti avant 1970.

Le prix moyen des transactions sur la période 2017-2019 est de 450 000 €, pour en moyenne une surface habitable de 110 m² et une surface moyenne du foncier de 540 m².

Sur la période 2012-2020, le parc de logements a crû de 76 logements, dont 53 logements locatifs sociaux (soit 69,7% des nouveaux logements).

En 2020, 60 logements sociaux étaient en service sur la commune, soit 5,82 % du total du parc de logements, insuffisant au regard des obligations de la loi SRU (25% à horizon 2030), mais je note qu'en 2008, la part de logements locatifs sociaux n'était que de 0,52 %.

La commune poursuit ses efforts pour la création de logements locatifs sociaux, afin d'arriver à minima à 76 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2022, et atteindre potentiellement un total

de 150 logements locatifs sociaux à horizon 2035. La part de logements locatifs sociaux se situera alors probablement autour de 18% du parc.

2.1.4 L'emploi et le contexte économique

L'indicateur de concentration d'emploi est particulièrement bas (17,9 emplois pour 100 actifs occupés en 2018). Par comparaison, il est de 109,2 à l'échelle de Paris Saclay.

Le taux de chômage de la population âgée de 15 à 64 ans est de 7,8 %, soit un taux assez faible. Il est néanmoins plus élevé que la moyenne intercommunale (7,3 % en 2018).

Les emplois sont concentrés dans les secteurs des commerce, transports, services divers (65 %).

En 2018, la commune accueille 140 établissements actifs économiques, dont 1/3 font partie des activités spécialisées, scientifiques, techniques et activités de services administratifs et de soutien. La part de l'administration publique, l'enseignement, la santé humaine et l'action sociale est de 17,9 %.

L'offre commerciale de la commune se divise en deux polarités distinctes qui regroupent chacune la moitié des commerces, séparés d'environ 700 mètres (9 minutes à pied).

Les évolutions possibles :

- Il est envisagé pour le centre-bourg un projet d'épicerie participative sous la mairie ;
- L'offre en cafés-restaurants étant bien présente sur le cœur de bourg mais peu valorisée, pourrait davantage participer à l'animation de l'espace public ;
- L'animation de la place pourrait également être complétée par des commerces éphémères (food-truck par exemple) ;
- Le seul salon de coiffure de la commune n'est pas situé en centre-bourg un nouveau coiffeur pourrait potentiellement s'implanter en centre-bourg dans le cas où la population continuerait à croître sur le même rythme que sur la période 2012-2017, et dans ce cas, un bureau de tabac-presse pourrait également s'implanter.

L'agriculture occupe une très grande partie du territoire – majoritairement protégée par la Zone de Protection Naturelle et Forestière (ZPNAF) du plateau agricole de Saclay On y cultive orge, blé tendre, maïs, colza, légumes et fleurs.

Aucun agriculteur ne réside sur le territoire communal. Cependant la commune accueille le siège national de l'association des « Jardins de cocagne ».

2.1.5 Le patrimoine paysager et architectural

Niché au creux d'un vallon entouré de bois, le village a su préserver la nature qui l'entoure et les richesses de son passé.

Le plateau de limons fertiles surmonte les argiles à meulières. On trouve sur les coteaux l'épaisse formation de sables de Fontainebleau du stampien recouverts en fond de vallée par des alluvions récentes.

Sur un monticule, au centre de la cité, se dresse l'église rénovée au XIIIe siècle qui possède une crypte construite au VIe siècle. **L'église a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques.**

De nombreux vestiges du passé rural typique du Hurepoix subsistent, principalement dans la partie ancienne du village, à l'abbaye et au domaine des Arpentis, notamment :

- Le lavoir de la Grande Fontaine ;
- La pompe à roue installée en 1908 sur la place du village ;
- La porte de l'ancienne cellule de dégrisement (sous l'église) ;
- Plusieurs portes à grain ;
- La « cabane à fraises » située au 61 Grande rue ;
- Plusieurs villas en meulière rues de la Grande et de la Petite Fontaine ;
- Plusieurs maisons rurales (d'une ou deux pièces) transformées, présentant notamment des lucarnes, faisant référence à leur usage agricole passé - cours communes, lucarne et poulie - exemples d'éléments architecturaux symptomatiques de l'ancienne fonction agricole ;
- Plusieurs maisons de vigneron avec une cave semi-enterrée ;
- Quelques petites fermes de subsistance rue de la Grande Fontaine ;
- Le colombier de Limon en meulière (XIIe siècle), vestige de l'ancien manoir de Limon ;

- Les ponts sur le ru de Vauhallan ;
- Les bornes royales fleurdelysées.

L'abbaye Saint-Louis du Temple (ou de Limon) est un monastère très récent construit entre 1950 et 1957. Les bâtiments sont en meulière, l'architecture est très classique. L'abbaye possède encore un pigeonnier bien conservé.

L'église et la ferme des Arpentis sont inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. De la première église, il ne reste que la crypte. La chapelle romane fut réédifiée au XIIe puis restaurée au XIXe siècle.

La vieille croix dans l'ancien cimetière qui jouxte l'église, date de 1602 et est classée Monument Historique.

Par ailleurs, plusieurs sites archéologiques sont recensés sur le territoire communal vauhallanais :

- Eglise Saint-Rigomier et Sainte-Ténéstine ;
- Plaine de Palaiseau ;
- Les Mittez ;
- Le moulin à vent Limon ;
- Les Arpentis.

Dans ces secteurs, le service régional de l'archéologie devra être saisi pour avis de toutes les autorisations d'utilisation du sol, hormis pour les sites des Mittez et du Moulin à vent, pour lesquels cette obligation s'applique uniquement pour les projets dont le terrain d'assiette est supérieur à 500 m².

Les entrées de village et de bourg

-Par la RD60 par l'Ouest, les espaces agricoles permettent une transition douce par rapport aux paysages du plateau agricole, et par l'Est, il s'agit d'une entrée de ville urbaine, qui est tout de même marquée par la présence d'arbres, qui permettent aux usagers d'avoir un point de vue relativement lointain.

-Par la rue de Favreuse, entrée de ville secondaire depuis Saclay, elle est caractérisée par un paysage urbain qualitatif, fortement végétalisé.

-Au Sud du territoire par le Chemin de Limon l'entrée de ville bénéficie de la présence de l'Abbaye et de son mur de clôture en pierre. Ce caractère patrimonial permet de surcroît d'avoir une transition progressive vers les espaces urbanisés du Chemin des Caves.

Occupation du sol

Occupation du sol :

- 73,65 % en espaces agricoles, forestiers et naturels ;
- 8,47 % en espaces ouverts artificialisés ;
- 17,88 % en espaces construits artificialisés.

La consommation totale d'espaces agricoles, naturels, forestiers et espaces ouverts artificialisés entre 2012 et 2021 sur la commune de Vauhallan est estimée à 1,425 ha, soit une moyenne d'environ 0,16 ha par an, pour deux destinations :

- 1,275 ha (représentant 89 % du total) pour des projets de logement en habitat individuel, soit en moyenne 0,14 ha par an,
- 0,15 ha pour un projet d'activités économiques, soit 0,02 ha/an.

2.1.6 La mobilité

La commune de Vauhallan est caractérisée par un plan de circulation qui se structure autour d'un axe principal à double sens sur la RD60. Cet axe comptait en moyenne 4 112 véhicules/jour en 2018. Quelques axes secondaires à double sens sont connectés à cette artère principale comme la rue Favre, la rue de la Petite Fontaine ou encore la rue Saint-Exupéry.

La commune subit une augmentation du trafic routier aux heures de pointe (par contournement de la RD36 et des embouteillages sur la RD60), et des difficultés de circulation dues au stationnement des véhicules sur la voie publique (par exemple rue de la Petite Fontaine).

Le stationnement :

Plusieurs parcs de stationnement sont répartis à travers la commune, dont son centre bourg, avec une capacité totale d'environ 230 places de stationnement public. Mais de nombreux particuliers occupent ces espaces de stationnement et stationnent sur la voirie, limitant la disponibilité des places pour les visiteurs de la commune et la fluidité du trafic.

Les transports en commun

La gare la plus proche est à Igny.

Vauhallan est desservi par deux lignes de bus : La ligne 119 du réseau RATP permettant aux habitants de se rendre vers Massy et la ligne 16 du réseau Paris Saclay circulant aux heures de pointe en semaine entre Saclay et la gare d'Igny.

Les circulations douces

La commune de Vauhallan bénéficie de nombreux cheminements doux, piétons et cyclables, qui permettent de relier les différentes parties de la commune par les modes actifs permettant la liaison entre le secteur de Limon et le pôle d'équipements du centre-bourg, mais également la promenade pour les habitants. Les liaisons douces actuelles représentent un linéaire total d'environ 14,5 km sur le territoire communal.

2.1.7 Les équipements

La commune de Vauhallan est actuellement équipée d'une école maternelle et d'une école primaire, au groupe scolaire *Les Sablons*, situé dans le bourg, proche des autres équipements, notamment la médiathèque et les terrains sportifs.

Aujourd'hui, le groupe scolaire présente une capacité suffisante au vu de l'évolution démographique., Certains services sont arrivés à saturation, comme la crèche ou le centre de loisirs du fait des récentes opérations de logement réalisées.

La commune est équipée d'une salle de danse, d'un gymnase, d'une plaine de jeux, d'un terrain d'évolution ainsi que d'un terrain de football.

2.1.8 Risques naturels et technologiques

La commune fait partie de la zone sensible pour la qualité de l'air définie dans le plan de protection de l'atmosphère révisé le 25 mars 2016.

Selon les données de 2021 d'AIIRPARIF, la qualité de l'air à Vauhallan apparaît globalement satisfaisante, grâce à sa situation géographique relativement éloignée du cœur de l'Île-De-France.

Le risque d'inondation par débordement

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Bièvre et du ru de Vauhallan a été approuvé par arrêté inter-préfectoral n°2020-DDT-SE-000041 le 10 mars 2020. Le bassin de régulation « Sablons » permet de lutter contre les inondations en régulant le pic de crue.

Le risque d'inondation par remontée de nappe touche principalement les zones urbanisées de la commune aux alentours du ru de Vauhallan.

Risque de retrait-gonflement des argiles

La quasi-totalité du territoire est fortement exposée au risque. Il n'y a que certaines zones en amont de la zone urbanisée et dans les espaces agricoles qui sont moins exposées.

Les îlots de chaleur urbains

Le tissu urbain se composant majoritairement de maisons isolées, la ventilation et l'espace entre les édifices permet une bonne circulation de l'air, ce qui permet de limiter les températures importantes.

Risques technologiques

On note la présence la présence d'un site BASIAS (identifiant les sites industriels et activités de service) sur la commune : La décharge de déchets industriels spéciaux (en activité).

2.1.9 Assainissement

La collecte des eaux usées est assurée par le réseau communal, dont la gestion est confiée à la Lyonnaise des Eaux. Le transport des eaux usées est assuré par le SIAVB en régie. Le traitement des eaux usées est assuré par le Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) en régie.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est assuré par la commune, qui a confié cette tâche à la Lyonnaise des Eaux.

La collecte des eaux pluviales est organisée autour de différentes antennes qui rejoignent le ru de Vauhallaan. Le réseau de collecte des eaux pluviales représente 8019 m³.

2.1.10 Gestion des déchets

Paris Saclay a choisi de déléguer sa compétence en matière de collecte et traitement des déchets ménagers au Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères (SIOM) situé à Villejust.

2.1.11 Les énergies renouvelables

Potentiel géothermique : On note la possibilité d'installer des pompes à chaleur sur la nappe de l'oligocène se situant entre 10 et 20 mètres de profondeur

2.1.12 L'évolution du foncier et les potentiels de densification

Les maisons de bourg ancien

Les formes urbaines sont denses et structurées sur le temps long ; la densité des constructions induit une nécessaire prise en compte des covisibilités, pour le maintien de l'intimité des logements.

Les formes urbaines et bâties peuvent présenter une valeur patrimoniale. Les possibilités de stationnement sont restreintes, en raison notamment de la présence de constructions souvent à l'alignement des voies dans le centre-bourg et une largeur limitée des rues.

On note des possibilités d'évolution des bâtiments à la marge, dans le respect des formes urbaines existantes.

Les villas et maisons dans le diffus présentant un intérêt patrimonial

La forme urbaine patrimoniale est à préserver, tant par ses caractéristiques bâties que paysagères, grâce à la présence des espaces de jardin en lien direct avec la construction et qui participe largement de leur intérêt patrimonial.

On note des possibilités d'évolution des bâtiments à la marge, dans le respect des formes urbaines patrimoniales, et de la qualité paysagère des espaces de jardins, supports de nature en ville et de biodiversité.

L'habitat collectif, semi-collectif et habitat groupé

Ce sont des formes urbaines structurées et homogènes d'un point de vue architectural, marquées par une forte densité bâtie et aucune possibilité d'évolution du bâti.

Une gestion différenciée entre espace public et espace privé pour ces différentes constructions, induit une problématique de stationnement.

Les lotissements d'habitat individuel organisé

La forme urbaine très organisée et très peu évolutive, peut potentiellement connaître à la marge de petites évolutions du bâti avec un enjeu de préservation et d'amélioration des continuités vertes à travers les lotissements.

L'habitat individuel spontané

La forme urbaine présente un potentiel de densification plus élevé que les autres formes urbaines, notamment sur certains terrains de grande taille.

Mais ces quartiers sont marqués par une importante végétalisation. La nature en ville est très présente au sein de ces espaces, notamment lorsqu'il s'agit de cœurs d'îlots généreux. Il y a des risques d'inondation. De plus, certains secteurs sont en « ZPNAF », ce qui interdit toute évolution du bâti.

Anciennes fermes et ensembles patrimoniaux isolés

La forme patrimoniale est à préserver, notamment par la conservation de l'organisation d'ensemble des fermes isolées et le maintien de cours. Une évolution du bâti est possible dans le respect de ses formes patrimoniales, notamment dans le cadre d'une évolution de la fonction de certains bâtiments.

Les équipements publics et parapublics

Un potentiel globalement faible, une évolution possible de l'offre en équipements sur certains sites par leur reconversion et/ou adaptation de leur fonctionnement. Des évolutions seraient néanmoins nécessaires en cas d'évolution des besoins due à une augmentation de la population.

Le dossier soumis à l'enquête publique identifie des sites pouvant permettre une densification des espaces urbains

- Allée du Verger

Site dans la continuité d'une opération récente, il présente l'avantage d'avoir une accessibilité aisée, dans la continuité de l'allée du Verger.

Superficie : 4150 m², potentiellement 5150 m² en cas d'extension du site vers l'Est. C'est un des derniers cœurs d'îlot végétalisés et une pente assez importante, le sud du site est en zone bleu clair du PPRi.

- Chemin de Limon

Site aujourd'hui boisé et inclus dans les espaces urbains de la commune, il pourrait faire l'objet d'un projet de logements avec une maîtrise foncière communale. Face à ce site principal, un bâtiment aujourd'hui délabré pourrait faire l'objet d'un projet de réhabilitation ou démolition-reconstruction. Superficie : 2180 m² pour le terrain nu et bâtiment d'environ 150 m².

Le site fait l'objet d'une OAP.

- Chemin des Caves-Abbaye de Limon

Le site est occupé par un terrain vacant et des bâtiments appartenant à la Communauté des sœurs de l'Abbaye de Limon, situé en continuité des espaces bâtis, dans le Site classé de la Vallée de la Bièvre. Superficie : 2210m² pour le terrain nu, 1080m² pour le terrain bâti. Il faut une intégration paysagère approfondie car le site est dans le périmètre du Site classé de la Vallée de la Bièvre. Le terrain est en pente, et l'accessibilité est à sécuriser.

Le hameau du Limon fait l'objet d'une OAP.

- Chemin des Caves

Site aujourd'hui occupé par un terrain vacant, deux fonds de jardin et un chemin d'accès public, il est situé dans le Site classé de la Vallée de la Bièvre et devrait faire l'objet d'un traitement paysager. Superficie : 5050m²

- Rue de Favreuse

Site aujourd'hui occupé par un jardin particulier, il est situé dans le Site classé de la Vallée de la Bièvre et devrait ainsi faire l'objet d'un traitement paysager.

Superficie : 5570 m². Mais le terrain arboré en frange de la ZPNAF et sur le coteau boisé de Favreuse, a une accessibilité à faire par-delà le ru de Vauhallan. Le terrain est dans Site classé de la Vallée de la Bièvre.

- Grande rue du 8 mai 1945

Site pouvant potentiellement faire l'objet d'une opération de logements en densification.

Superficie : 1000 m². Mais le terrain est de petite dimension, ne pouvant accueillir de projet de grande ampleur, en pente et avec un accès ayant peu de visibilité.

- Les Abattoirs de Vauhallan

Site en friche avec un bâtiment en ruine des anciens abattoirs de Vauhallan situé en entrée de ville route de Saclay, au sein des espaces urbains.

Superficie : 630 m². Mais la commune n'a pas une maîtrise foncière intégrale et la situation en entrée de ville nécessite un soin paysager particulier.

Le potentiel global de construction de logements identifié sur le territoire communal, notamment sur les sites de projet, et sur les secteurs potentiellement mutables, est suffisant pour atteindre les objectifs de construction de logements fixés pour les 10 prochaines années.

De surcroît, la commune doit répondre aux objectifs de la loi SRU. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire de limiter la production de logements en diffus, non-contrôlée, qui induirait une augmentation du nombre de logements locatifs sociaux à réaliser pour atteindre les objectifs de la loi SRU.

L'évolution vers une densification maîtrisée des quartiers d'habitations nécessite de mettre en place des outils réglementaires pour encadrer cette évolution et pour éviter qu'elle ne se traduise par des conséquences négatives excessives pour le paysage, l'environnement et la qualité de vie, reconnus et appréciés notamment dans les quartiers de maisons individuelles.

2.1 13 Biodiversité, protections et continuités écologiques

La Vallée de la Bièvre est connectée à des sites d'intérêts écologiques : La Réserve Naturelle Conventionnelle de l'étang du Vieux-Saclay et le site Natura 2000 du Massif de Rambouillet et zones humides proches.

Les Mesures Compensatoires des atteintes à la biodiversité

La séquence ERC « Éviter, Réduire, Compenser » est un dispositif réglementaire imposé aux projets soumis à étude d'impact.

Vauhallan abrite deux sites de mesures compensatoires à l'est de son territoire. Ces milieux naturels, par leur nature compensatoire, ne sont pas urbanisables.

Zones humides sur le territoire

Elles remplissent de nombreux services écosystémiques : Ecrêtement des crues et soutien d'étiage, épuration naturelle, maintien de milieu de forte biodiversité, des valeurs touristiques, culturelles, patrimoniales et éducatives.

On recense deux zones humides de classe 2 sur le territoire. Il s'agit d'une mare au sud de la commune, au niveau du lieu-dit « Plaine de Palaiseau » et une zone matérialisant une coupure urbaine le long du chemin des Caves.

Protection des espèces faunistiques et floristiques

Selon les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN), 706 espèces animales et végétales ont été recensées sur la commune.

Pour la faune 14 espèces d'oiseaux sont sur liste rouge régionale ou nationale

Pour la flore 19 espèces sont protégées ou réglementées. Une seule espèce est classée en liste rouge, la *Dactylorhiza majalis* dont la dernière observation a été faite en 2000.

Les principaux enjeux liés à la thématique des milieux naturels sont :

- *Affiner le recensement des zones humides et préserver les zones humides avérées ;*
- *Revaloriser/Renaturer le ruisseau de Vauhallan ;*
- *Améliorer la fonctionnalité des continuités écologiques dessous-trames boisées et bleues ;*
- *Préserver la nature en ville, l'un des leviers du territoire pour adapter le territoire au changement climatique.*

2.2 Le contexte intercommunal

Vauhallan est une des 27 communes de la communauté d'agglomération Paris-Saclay créée le 1er janvier 2016.

Le territoire de la communauté Paris-Saclay occupe une place singulière au sein de la région Île-de-France. Il constitue, aux côtés de la métropole du Grand Paris, le secteur identifié pour le développement de l'innovation à l'échelle régionale et internationale, avec de nombreux établissements d'enseignement supérieur et de recherche.

D'importantes entreprises ont choisi de s'installer sur le territoire pour conduire leurs activités de recherche et développement, à l'image de EDF, Thales, Danone, Sanofi, IBM et centre d'innovation, ou encore les laboratoires Servier.

L'intercommunalité exerce les compétences suivantes :

- **Compétences obligatoires**
Développement économique, Équilibre social de l'habitat, Aménagement du territoire, Politique de la ville, Collecte et traitement des déchets ménagers, Accueil des gens du voyage, Les mobilités, L'assainissement.
- **Compétences optionnelles**
Voiries et parcs de stationnement d'intérêt communautaire, Eau, Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie, Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire, Action sociale d'intérêt communautaire
- **Compétences supplémentaires**
Travaux hydrauliques, Maîtrise foncière en vue de l'exercice des compétences de la communauté concernant les opérations définies par le conseil communautaire, Actions et opérations d'aménagement en vue de l'exercice des compétences de la communauté, Politique et mise en œuvre d'infrastructures de communications électroniques et d'aménagement du territoire, Énergie, Actions culturelles, sportives et scientifiques.

Le développement de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay (OIN), projet d'ampleur nationale, voire internationale, induit un fort développement territorial lié à la création d'un cluster scientifique sur le Plateau de Saclay. Celui-ci induira la création d'activités économiques porteuses d'emploi, mais aussi d'une offre d'équipements et de transports nouveaux. La situation de la commune aux portes des secteurs de développement de l'OIN renforce ainsi l'attractivité résidentielle de Vauhallan et la nécessaire complémentarité du territoire avec les villes alentours.

Le renforcement des liens avec les pôles d'emploi du plateau, les gares et stations de transport existants et à venir (future ligne 18, RER B, RER C...), ou encore des équipements de santé et d'enseignement participera ainsi à la confortation de la qualité de service pour les Vauhallanais.

Par ailleurs, l'OIN Paris-Saclay présente la particularité d'avoir acté, parallèlement au développement du territoire, une forte protection des espaces naturels, agricoles et forestiers grâce à la création d'une Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ZPNAF), qui concerne la partie de Vauhallan inscrite au sein de l'OIN.

En effet, sur le territoire de Vauhallan, l'OIN se traduit d'abord par d'importantes mesures de protection environnementales et paysagères. La valorisation des qualités paysagères de la commune est au cœur du projet de PLU.

3 LES PRINCIPALES INNOVATIONS DES PROJETS DE PLU ET DU PDA

Le contenu du projet se situe dans le cadre des objectifs du PADD et de la délibération arrêtant le projet rappelés ci-dessus.

3.1 Evolution du zonage

Les principales évolutions du zonage :

Le plan de zonage comporte également des inscriptions graphiques relatives aux emplacements réservés et aux servitudes, aux secteurs de projet, à la protection du patrimoine bâti et paysager.

La zone agricole A représente plus 55% de la superficie du territoire et la zone N 24,4% du territoire.

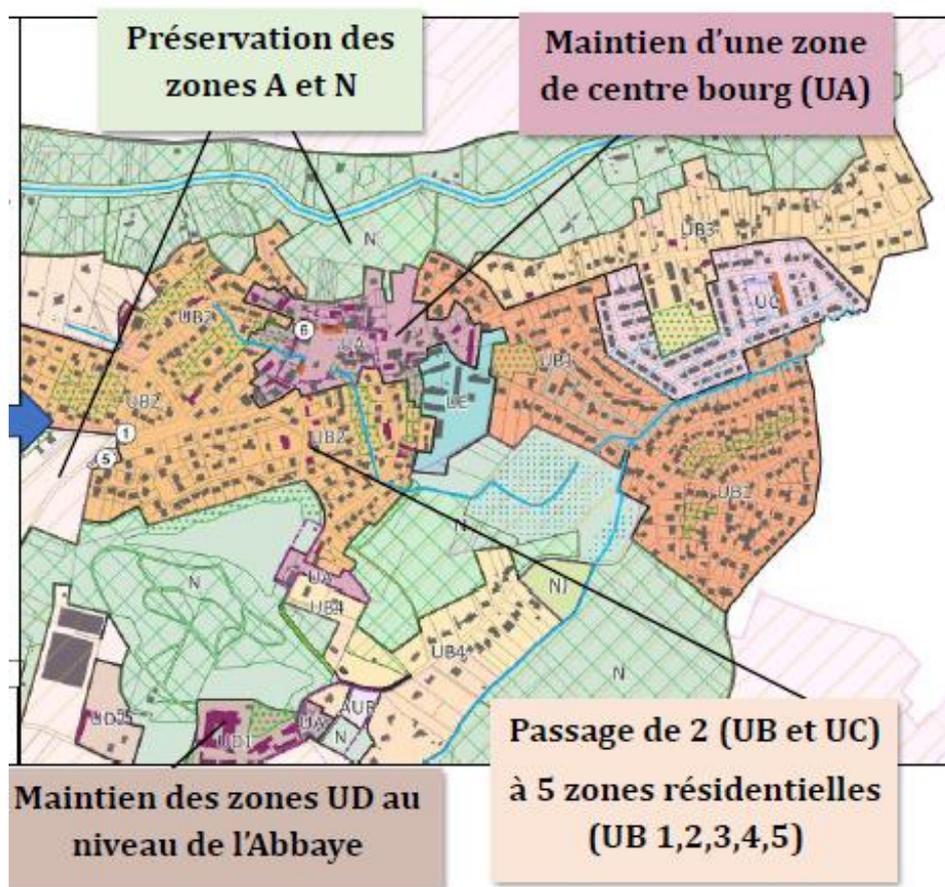
Les EBC ont été adaptés au bâti existant (tampon de 10 m) et la zone N a été reprise dans les grandes lignes.

Les zones N, qui se trouvaient initialement au sein de la zone urbaine, deviennent des EPP dans le nouveau PLU.

La zone A est maintenue afin de la préserver et soutenir le développement du **projet de viticulture** à proximité de l'abbaye de Limon faisant partie du périmètre de secteur d'OAP hameau du Limon.

Le zonage a été revu sur l'ensemble du tissu pavillonnaire pour s'adapter à la diversité de ces ensembles et préserver l'identité de ces quartiers. On identifie une dégressivité de la densité bâtie et une progressivité de la densité végétale d'Est en Ouest. Le PLU propose un nouveau zonage des zones UB. Ainsi, les précédentes zones UB et UC ont été redéfinis en 5 zones (UB1,2,3,4,5).

Pour valoriser la mixité sociale et encourager le vivre ensemble, comme le prévoit le PADD le PLU prévoit une zone AUB à destination d'une opération de logements aidés.



Les Espaces Paysagers Protégés (EPP)

Ils s'étendent sur 86 hectares au sein des zones urbaines. Cette protection paysagère a été largement utilisée dans le cadre de la révision du PLU, à la fois en termes de surface concernée, qu'en termes de protection induite.

Cette protection répond aux objectifs du PADD sur les cœurs d'îlots et jardins paysagers comme supports de nature en ville pour le développement de la biodiversité intra-urbaine et pour une bonne perméabilité des sols, pour la limitation de l'imperméabilisation des sols, mais également le maintien et/ou le développement d'un couvert végétal important, Elle permet une transition entre les espaces habités et les espaces naturels et agricoles.

La protection environnementale des zones humides et la préservation de la trame bleue

La trame bleue à préserver regroupe les cours d'eau et espaces en eau identifiés au plan de zonage, ainsi que les zones humides.

Les six emplacements réservés représentent 0.6 ha.

N°	OBJET	EMPRISE TOTALE (en m²)	BENEFICIAIRE
1	Petit aménagement urbain	372	Commune
2	Poursuite du chemin de Limon	1151	Commune
3	Ouvrage hydraulique	3601	CPS
4	Ouvrage hydraulique	866	CPS
5	Ouvrage hydraulique	968	CPS
6	Petit aménagement urbain	31	Commune

Les éléments de patrimoine

Afin de préserver le patrimoine et l'identité de Vauhallan, des constructions et éléments remarquables ont été repérés sur le plan de zonage, conformes au PLU en vigueur.

Les linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux sont identifiés sur le plan de zonage du projet de PLU.

Le changement de destination d'un rez-de-chaussée sur rue à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers toute autre destination que celles-ci **est interdit**.

Les locaux à rez-de-chaussée sur rue créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, hôtel ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les bâtiments susceptibles de changer de destination

Des bâtiments agricoles sont identifiés sur le plan de zonage comme susceptibles de changer de destination. Le changement de destination vers la destination habitation est autorisé sous condition de respecter l'aspect général préexistant de la construction et de ne pas porter préjudice à l'activité agricole.

3.2 Les OAP

3.2.1 Les OAP Sectorielles

Le projet identifie 3 OAP sectorielles, elles 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 et l'aménagement de cheminements.

• l'OAP Le centre-village

L'OAP centre-village permet :

- L'aménagement de la place du village comme un des deux lieux de convivialité à l'échelle de la commune ;
- Le développement et la valorisation d'espaces de nature en ville et jardins publics, notamment en lien avec la présence du ru de Vauhallan ;
- L'apaisement des circulations au profit des mobilités douces et le maintien d'une offre suffisante de stationnement ;

- La valorisation de la présence du commerce de proximité, participant de l'animation de la place du centre-village ;

Cette OAP décline les orientations du PADD en matière de mobilités, de mixité de fonctions, de renforcement des espaces publics et de convivialité.

Elle porte des orientations d'aménagement visant à conforter la fonction de lieu de convivialité et de centralité de la place, en y favorisant des usages multiples. En ce sens, elle permettra de valoriser la halle pour qu'elle soit plus adaptée et la création d'un nouvel équipement public. Le tout s'inscrit dans une démarche globale de création d'espaces publics plus qualitatifs.

Une attention particulière sera donc portée aux mobilités et au stationnement, notamment par la réalisation d'un aménagement de voirie dans un but de pacification et d'apaisement des circulations routières.

Les incidences négatives relevées dans le dossier, : des risques d'aléa fort au retrait-gonflement des argiles, de potentielles remontées de nappe ou inondations de cave, de ruissellement des eaux polluées.

• l'OAP Le Chemin de Limon

L'OAP est justifiée par :

- Le développement d'une offre de logements permettant une diversification de l'offre, comprenant notamment des logements aidés ;
- La conservation des qualités paysagères et patrimoniales du secteur (forme urbaine générale, mur de l'Abbaye, franges paysagères, etc.) ;
- Une attention particulière sur les circulations et la gestion du stationnement.

L'OAP du Chemin de Limon permet de décliner les orientations du PADD, notamment en matière de préservation du patrimoine et de création de logements par la préservation de la fontaine et des murs du parc de l'Abbaye. Il s'agit, en, plus de préserver ses alentours pour valoriser les paysages urbains et naturels du secteur.

Concernant la question du logement, l'OAP permettra de mettre en œuvre une opération de logements (d'environ 10 à 20 logements) afin de garantir une offre de logements diversifiée et adaptée. Une attention particulière sera alors apportée au stationnement à l'échelle du site et à la desserte du secteur, en s'appuyant notamment sur les cheminements doux existants

Les incidences négatives relevées dans le dossier, : un risque d'aléa fort au retrait-gonflement des argiles et de potentielles remontées de nappe ou inondations de cave.

• l'OAP Le hameau de Limon :

L'OAP Le hameau de Limon permet :

- La préservation du patrimoine : ponctuel (pigeonnier, etc.) et diffus (forme urbaine patrimoniale de hameau historique) ;
- La confortation du caractère agricole du secteur : développement du projet de viticulture ;
- La confortation des espaces naturels du secteur : boisements, accompagnement d'un projet d'espace de loisirs (par exemple un poney-club) et/ou un équipement public de plein-air sur le site de l'ancien stade, etc. ;
- Le développement d'une offre de logements aidés ;
- La confortation de l'offre en équipements publics.

Cette OAP décline les orientations du PADD. Elle identifie donc dans le secteur du hameau de Limon des orientations relatives à la préservation du patrimoine, notamment du pigeonnier dont les fonctions patrimoniales devront être préservées mais qui pourra désormais avoir une vocation touristique et/ou culturelle.

Elle permet de définir des orientations tenant à la diversification de l'agriculture locale, ou encore à la confortation de l'offre en équipements publics via la création d'un équipement. Elle traite la question des mobilités, du stationnement et de l'accessibilité par l'édition d'orientations permettant le déploiement de circulations sécurisées (limitation de vitesse, etc.) ou la création d'un nouveau cheminement par exemple.

Concernant le logement, elle permet de développer une offre diversifiée d'une vingtaine de logements qui s'intégrera correctement dans son environnement urbain et paysager. La programmation y est indiquée, et vise la création logements.

Les incidences négatives relevées dans le dossier, : un risque d'aléa fort au retrait-gonflement des argiles et de potentielles remontées de nappe ou inondations de cave.

3.2.2 L'OAP thématique « Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité »

La commune de Vauhallan compte trois grandes entités paysagères (coteau Nord boisé, la vallée et le plateau agricole), diversifiées et qualitatives, et est marquée par la présence de l'eau, en particulier par le ru de Vauhallan qui la traverse.

Dans ce contexte spécifique, l'OAP Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité s'intéresse à la préservation des différentes entités paysagères et supports de biodiversité (espaces boisés, espaces agricoles, cœurs d'îlots verts ou espaces de nature en ville), tout en prenant en compte la question de l'eau.

En effet, elle pose des orientations relatives à la préservation des zones humides, des cours d'eau et des rigoles qui structurent le réseau hydrographique de la commune.

Cette OAP propose des orientations répondant aux différents aspects des enjeux environnementaux et paysagers, à toutes les échelles du territoire.

De plus, afin de favoriser la transition écologique du territoire, elle pose des orientations relatives au développement des mobilités douces, à la sobriété énergétique des constructions ou encore, à la lutte contre les îlots de chaleur par la promotion de la désimperméabilisation des espaces publics et la préservation du couvert végétal.

3.3 Nouvelles constructions et évolution de la population

3.3.1 La construction de nouveaux logements

La production de logements envisagée dans le cadre du PLU révisé, est notamment établie par les OAP sectorielles :

OAP	Programmation de l'OAP en termes de logements	Nombre de logements programmés et/ou estimés
Centre-village	Un secteur identifié avec l'objectif d'accueillir une petite opération de logement en intégrant si possible une part de logements aidés	Environ 5
Chemin de Limon	Permettre la création d'une opération de 10 à 20 logements, encourageant une diversification de l'offre de logements présents sur la commune (par exemple par la création d'une résidence sous la forme d'un habitat partagé), notamment pour les besoins spécifiques	10 à 20
Hameau de Limon	Développer une offre de logement comprenant une part de logements aidés au niveau de la maison Saint Benoit ainsi que sur les terrains libres situés le long du chemin des Caves Permettre la création d'une offre de logements aidées et/ou hébergements saisonniers et/ou hébergements touristiques / gîte au sein du pigeonnier et de la longère	Environ 20 logements Environ 10 logements
Total estimé		Environ 50 logements

Quelques logements pourront être réalisés en diffus, environ 2 à 3 logements par an, soit 20 à 30 logements à horizon 2035.

Au global (programmation des OAP + diffus), le PLU révisé doit permettre une production d'environ 70 à 80 logements à horizon 2035.

Les logements sociaux

Aussi, toujours dans cette volonté de garantir la mixité sociale, les opérations d'aménagements et de constructions réalisées sous forme de ZAC, lotissements, permis groupés et permis valant division devront comporter au minimum 30 % de logements aidés comptabilisés au titre de la loi SRU.

Les opérations de construction destinées à l'habitation comportant au moins 3 logements la présence d'au moins 1/3 de logements aidés au titre de la loi SRU.

Si 1/3 de 75 logements nouveaux sont des logements sociaux (ou aidés), l'apport de logements aidés ne serait que de 25. Ce qui porterait le nombre total de logements aidés à $76+25 = 101$ logements aidés soit un taux de 18 %.

Je note que ce taux ne cesse de progresser, il était de 0,52% en 2008, et de 7,35% en 2022.

Le règlement prévoit des bonus de constructibilité pour les projets incluant des logements aidés.

En zone UA :

Si la parcelle est destinée à accueillir des logements aidés, l'emprise au sol est portée à 65% pour les terrains de supérieurs à 300 m² et 80 % pour les terrains inférieurs à 300m², au lieu de 50%.

Si le terrain accueille **100 % de logements aidés** la part minimale de pleine terre est fixée à 10%, au lieu de 25%.

En zone UB,

Si la parcelle est destinée à accueillir des logements aidés, l'emprise au sol pourra être augmentée de 50%

3.3.2 Evolution démographique

En fonction des scénarii envisagés, la population estimée à horizon 2035 se situe entre 2 166 (scénario bas) et 2 354 habitants (scénario haut).

Le scénario finalement retenu, est le scénario stable. En effet, si les futures constructions visent à diversifier le parc de logements (logements aidés, petits et moyens logements, etc.) induisant une baisse du nombre de personnes par ménage, un renouvellement de génération semble s'opérer dans le parc existant constitué majoritairement de grands logements (arrivé de familles avec enfants, etc.). Ces deux phénomènes tendent à se positionner sur le scénario d'un maintien du nombre moyen de personnes par logement à l'avenir.

Aussi, la population estimée à horizon 2035 serait d'environ 2 250 habitants.

3.4 Le projet de PDA

3.4.1 Le PDA dans le contexte de l'ensemble des protections en matière d'urbanisme.

Je constate que la quasi-totalité du territoire de Vauhallan est sous un régime de protection ou sous contrainte en matière d'urbanisme, avec un chevauchement des zones de protection.

En effet, une immense partie du territoire communal est située en ZPNAF (Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière) pour les zones non urbanisées.

Le site classé de la Vallée de la Bièvre couvre et recouvre une très grande partie urbaine et non urbaine du territoire

Une très grande partie des espaces verts sont en Espace Boisé Classé, parfois en Zones Humides ou en Espace Naturel Sensible.

Quant aux espaces urbanisables, ils peuvent être selon leur localisation en zone d'Espace Paysager Protégé, en risque d'inondation et de remontée de nappe, en Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global.

C'est dans ce contexte que se situe le projet de PDA des monuments historiques.

3.4.2 Le Projet soumis à l'enquête publique

L'analyse de la topographie du site, des paysages naturels et bâtis autour des monuments historiques concernés conduit à proposer la création d'un périmètre délimité des abords ainsi étudié :

Pour ce PDA, les analyses et études effectuées conduisent à identifier plusieurs motivations :

- considérant les vues et perspectives vers et depuis les monuments historiques, les immeubles proches qui participent à la conservation de l'église et de la croix, en raison de leur implantation autour des ouvrages protégés, la morphologie du tissu ancien qui forme un ensemble cohérent avec les monuments,
- considérant l'ouverture du paysage sur le plateau agricole, que le village est enchâssé dans le site classé de la vallée de la Bièvre,
- considérant que la superposition des protections au titre des monuments historiques et au titre de l'environnement ne créent pas de contradiction.

Le PDA est figuré dans les plans en annexe du dossier :

Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état actuel ;

Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état futur après création du PDA avec indication du périmètre actuel des abords.

Carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état futur après création du PDA

Carte de recensement des co-visibilités et du bâti ancien et/ou intéressant.

Tableau récapitulatif des monuments historiques, des propriétaires et des communes concernées.

Monument historique concernés	Propriétaire et adresse	Communes actuellement concernées par les abords du monument (commune d'implantation ou limitrophe)
Eglise Saint-Rigomer et de Sainte-Tenestine	Commune	Vauhallan, Igny, Bièvres
Croix	Commune	Vauhallan, Igny, Bièvres
Ferme des Arpentis	M. et Mme RIONDET	Vauhallan, Bièvres

4 COMPOSITION DU DOSSIER DE PLU ET DE MISE EN PLACE DU PDA DES MONUMENTS HISTORIQUES

4.1 Projet PLU révisé

4.1.1 Les documents administratifs

Bilan concertation
Délibération Bilan Concertation Arrêt PLU
Délibération prescription révision PLU
Délibération débat PADD

4.1.2 Le PADD

4.1.3 Les OAP

4.1.4 Le règlement écrit

Il est composé de quatre parties :

- Dispositions générales ;
- Dispositions communes applicables en toutes zones ;
- Dispositions particulières applicables en zones urbaines ;
- Dispositions particulières applicables en zones à urbaniser ;
- Dispositions particulières applicables en zones naturelles et agricoles.

-

4.1.5 Le règlement graphique

Différentes zones du plan de zonage :

-Les zones urbaines, dites zones U :

La zone UA : Centre-Village ;

La zone UB : Quartiers pavillonnaires de la commune

Sous-secteur UB1 : quartiers à l'est de la commune constitués principalement sous une forme diffuse, avec néanmoins quelques lotissements d'habitat pavillonnaire ;

Sous-secteur UB2 : quartiers d'habitat pavillonnaire à l'ouest du centre-village ;

Sous-secteur UB3 : entrée de ville est le long de la Grande rue du 8 mai 1945 ;

Sous-secteur UB4 : secteur d'habitat diffus situé le long du Chemin des Caves ;

Sous-secteur UB5 : secteur d'habitat diffus constitué le long du Chemin de Favreuse ;

La zone UC : Lotissement des Castors ;

La zone UD correspondant à l'ensemble patrimonial du hameau de Limon :

Sous-secteurs UD1 et UD2.

La zone UE correspondant aux grands équipements collectifs publics

-La zone AUB correspond à une zone à urbaniser à destination d'une opération de logements aidés compatibles au titre de la loi SRU ;

-Les zones agricoles, dites zones A :

-Les zones naturelles dites zones N :

La zone N correspond à une zone naturelle ou forestière :

Sous-secteur NE accueille des équipements publics (cimetière, équipement sportif, site accueil de loisirs)

Sous-secteur NJ qui accueille des jardins partagés ;

Sous-secteur NL voué à accueillir les logements aidés et/ou hébergements saisonniers et/ou hébergements touristiques/gîtes au sein de l'OAP du hameau de Limon.

Le plan de zonage comporte également des inscriptions graphiques relatives aux emplacements réservés et aux servitudes, aux secteurs de projet, à la protection du patrimoine bâti et paysager.

4.1.6 Le rapport de présentation

Diagnostic et état initial de l'environnement

Justifications des choix retenus

Evaluation environnementale

Résumé non technique

4.1.7 Servitudes utilité publique

PPRi
Règlement
Fiches SUP
Plan A10
Plan PT
Plan PT2

4.1.8 Annexes

Annexes sanitaires
Plan réseau eau potable
Règlement assainissement
Notice sanitaire
Annexes informatives
Classement sonore
ENS
RGA
Délibération
Circulations agricoles

4.1.9 Avis des PPA

ARS
Bièvres
CD91
CNPf
CPS 5
Chambre Agriculture
GRT Gaz
INAO
Académie Versailles
Conseil Départemental
Ministère des Armées
SIAVB
Préfecture DDT
RTE
Région IDF
SIAVB
CDPENAF

4.2 Le projet de PDA

Délibération Approbation PDA

Le rapport représentant la proposition de l'architecte des Bâtiments de France territorialement compétent arrêté le 1er octobre 2024.

La carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état actuel

La carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état futur après création du PDA avec indication du périmètre actuel des abords

La carte des servitudes au titre des espaces patrimoniaux – état futur après création du PDA

La carte de recensement des co-visibilités et du bâti ancien et/ou intéressant

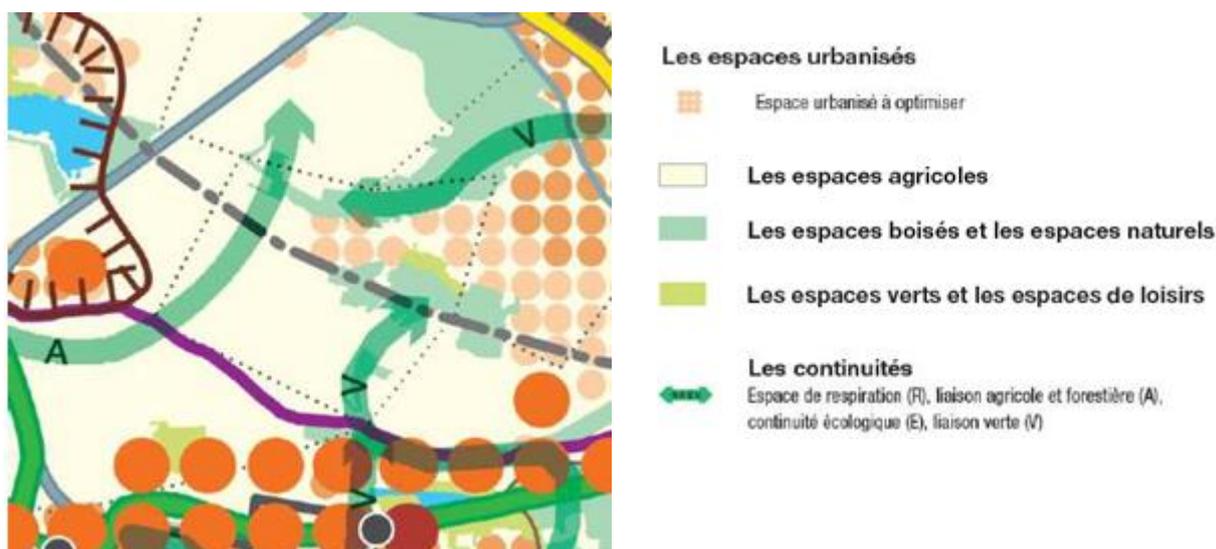
4.3 Avis du commissaire enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête publique

Les annexes et les servitudes n'ont pas de sommaire, et non reliées. Leur consultation n'était pas facile.

Le plan de zonage est très difficile à lire par manque de contraste dans le choix des couleurs et de la trame.

5 COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

5.1 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)



Vauhallan est concernée par :

LES ESPACES URBANISES :

Ils sont considérés comme des espaces urbanisés à optimiser. Le PLU devra y permettre une **augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat d'ici l'horizon 2030, par rapport à la date d'entrée en application du SDRIF** (décembre 2013). Par ailleurs, des extensions sont possibles mais limitées « Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante, et doivent être localisées préférentiellement en continuité de l'espace urbanisé des bourgs et villages principaux ». À l'horizon 2030 une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 ha de l'espace urbanisé est possible.

LES ESPACES À PROTÉGER ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les espaces boisés et agricoles de la commune sont identifiés comme espaces à protéger, de même que la prairie du cœur de ville, espace vert et de loisir. Par ailleurs, la commune est particulièrement concernée par des enjeux de continuités écologiques. En effet, plusieurs continuités écologiques sont identifiées :

- Une liaison agricole et forestière à l'ouest du territoire, sur le Plateau de Saclay ;
- Deux liaisons vertes concernent enfin les côteaux boisés de la commune.

Le projet de PLU semble compatible avec les orientations du SDRIF.

5.2 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-e)

En 2021, le parc de logements est estimé à 867 (donnée INSEE 2020). Catégorisée par le SDRIF-e comme commune de la couronne d'agglomération parisienne, elle doit ainsi poursuivre un objectif de +17% du parc de logements à horizon 2040. Cela correspond à un parc de 1 014 logements à horizon 2040.

Le projet de PLU révisé prévoit, au sein de ses OAP, une production d'environ 50 logements supplémentaires.

Enfin, la production dans le diffus est estimée à environ 2 à 3 logements par an, soit 20 à 30 logements à horizon 2035.

Au total, le PLU prévoit et permet la réalisation d'environ 70 à 80 logements à horizon 2035, soit entre 6 et 7 logements par an.

Le SDRIF-e recommande 147 logements supplémentaires en 2040, or le PLU révisé prévoit environ 75 logements supplémentaires en 2035. Ce ne sera donc pas suffisant au regard des objectifs du

SDRIF-e mais Vauhallan entend participer à l'effort de création de logements la plus importante possible dans son contexte contraint d'une part, et dans le respect des orientations du PADD d'autre part.

Sur les espaces à protéger

Le SDRIF-e impose la préservation des trames écologiques, notamment via la préservation des espaces verts, une limitation de l'urbanisation par des fronts verts d'intérêt régional et une limitation de l'imperméabilisation des sols en maintenant, voire en développant des espaces de pleine terre.

Le PADD, prend en compte les objectifs du SDRIF-e dans son axe 1, mais aussi dans son axe 2 dans les orientations ayant trait un urbanisme raisonné :

- Conforter les cœurs d'îlots et jardins paysagers comme supports de nature en ville pour le développement de la biodiversité intra-urbaine et pour une bonne perméabilité des sols ;
- Préserver l'environnement naturel et paysager des différents quartiers du village, en respectant leur caractère végétalisé et arboré, leurs cœurs d'îlots verts et les perspectives sur ceux-ci ;
- Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain (et potentiellement leur environnement naturel ;
- Développer une politique d'aménagement des espaces urbains qui anticipe les évolutions climatiques (pics de chaleur, sécheresse...). Pour cela, porter une ambition sur la limitation de l'imperméabilisation des sols, mais également le maintien et/ou le développement d'un couvert végétal important ;
- Assurer un maintien de la nature en ville et permettre une riche biodiversité au sein des espaces publics et privés, notamment en encourageant la diversité des espèces.

Par ailleurs, l'OAP Transition écologique, résilience du territoire et protection de la biodiversité favorise le développement des espaces de pleine terre et de la biodiversité en ville, support de fraîcheur et nécessaire à l'infiltration des eaux.

Le règlement prévoit, quant à lui, des dispositions relatives à une part minimale de surface de pleine terre dans les diverses zones ainsi que la protection des zones N et A.

Le dispositif règlementaire met également en place des protections graphiques en faveur de la préservation de l'environnement et des paysages. Le PLU révisé entend ainsi limiter l'étalement urbain.

Les unités paysagères naturelles et boisées identifiées sont préservées et confortées dans le cadre du PADD du PLU révisé.

Les espaces boisés repérés par le SDRIFe sont tous classés en zone N du PLU, et en grande partie protégés par des EBC.

Les espaces agricoles et forestiers sont maintenus grâce à des zones A et N inconstructibles.

Compte tenu de la remarque sur la création de logements, le projet de PLU ne semble pas compatible avec les orientations du SDRIF-e.

5.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

Plusieurs actions sont menées pour arriver au bon état écologique :

- Réduction des pollutions ponctuelles ;
- Réduction des pollutions diffuses agricoles ;
- Protection des captages d'eau pour l'alimentation en eau potable ;
- Lutte contre la pollution des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- Protection et restauration des milieux aquatiques et humides ;
- Gestion quantitative de la ressource en eau.

Le projet de PLU semble compatible avec les orientations du SDAGE.

5.4. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE de la Bièvre)

Les enjeux du SAGE de la Bièvre sont :

- La gouvernance, l'aménagement, la sensibilisation et la communication ;

- La reconquête des milieux naturels ;
- L'amélioration de la qualité de l'eau ;
- La maîtrise des ruissellements urbains et la gestion des inondations ;
- Le patrimoine.

Le projet de PLU semble compatible avec les orientations du SAGE, de plus le SAGE de la Bièvre prend en compte les dispositions du SDAGE Seine Normandie.

5.5 Le Site classé de la Vallée de la Bièvre)

A Vauhallan, le Site classé de la Vallée de la Bièvre représente 202,65 ha, soit les deux tiers de la superficie communale. Les implications réglementaires du Site classé sont les suivantes :

- Toute modification de l'état ou de l'aspect du site doit faire l'objet d'une autorisation spéciale de l'administration, délivrée par le préfet de département ou par le ministre en charge des sites selon les types de travaux.
- Les dossiers liés à des travaux (déclaration préalable, permis de construire) sont examinés par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ils peuvent faire l'objet d'un passage devant la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).

Le projet de PLU semble compatible avec les orientations du Site classé de la Vallée de la Bièvre.

5.6 La Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ZPNAF)

Sur la commune de Vauhallan, cette protection concerne plus des trois quarts de la superficie communale : 284,45 ha, dont 223,48 ha sur des espaces agricoles et 60,97 ha sur des espaces naturels et forestiers. Cette protection vaut servitude d'utilité publique et s'impose au PLU.

- Pour la partie agricole :
 - La construction de nouveaux bâtiments à usage agricole est possible à condition qu'elle intègre une exploitation agricole (existante ou à créer) et qu'elle soit nécessaire à la viabilité économique de l'exploitation ;
 - La réfection ou l'extension des bâtiments existants doivent être favorisés.
- Pour la partie naturelle et forestière :
 - Les rigoles sont incluses et les milieux à proximité sont protégés et préservés ;
 - Le PLU doit accompagner le rétablissement ou la confortation des continuités écologiques ;
 - Il est nécessaire de maintenir la qualité des sites en aménageant ces espaces dans une perspective d'ouverture au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu en question.

Le projet de PLU semble compatible avec les orientations de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

5.7 Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Le schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles s'articule autour de deux objectifs :

- Rétablir le lien entre habitants et nature ;
- Encourager la fédération sociale autour du patrimoine naturel

Quatre ENS ont été identifiés sur le territoire de Vauhallan, couvrant l'essentiel de la trame boisée communale et se localisant préférentiellement en périphérie des zones urbaines

Le projet de PLU semble compatible avec les orientations du schéma départemental des Espaces Naturels Sensibles.

5.8 Le PGRI Seine-Normandie 2022-2027

Les 4 axes principaux du PGRI Seine-Normandie 2022-2027 sont :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

Le territoire communal est assujéti au risque d'inondation par débordement du ru de Vauhallan ; c'est la raison pour laquelle il est intégré au PPRi « Bièvre et ru de Vauhallan ».

Aucune zone à urbaniser n'est inscrite au sein du périmètre des aléas du PPRi et une zone spécifique au risque inondation est caractérisée dans le zonage par retranscription du PPRi.

De plus, des bandes de recul par rapport aux cours d'eau et aux plans d'eau sont mises en place afin de limiter l'exposition des biens et personnes aux débordements des autres cours d'eau de la commune. S'agissant du risque d'inondation par remontée de nappes, les zones d'aléa se situant aux abords des cours d'eau, la marge de recul intégrée dans le règlement écrit du projet de PLU répond à la problématique.

En raison de l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs, les nouvelles surfaces imperméabilisées sont susceptibles de générer des inondations par ruissellement des eaux de pluie. Pour limiter ce phénomène, le projet de PLU intègre plusieurs mesures telles que l'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle par infiltration ou stockage et la mise en place d'un pourcentage minimal de perméabilité.

Le projet de PLU semble compatible avec les orientations du PGRI.

5.9. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

Le projet de PLU en **termes de stationnement**, respecte les prescriptions du PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France).

- **Le stationnement des voitures :**

Pour les habitations

Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (**soit pour Vauhallan : 1,44**) : 1,5 x 1,5 ≈ 2,3 places par logement maximum. La commune peut également si elle le souhaite inclure une disposition pour les places visiteurs.

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme indique que pour les logements sociaux, il ne pourra être réalisé plus d'1 place de stationnement par logement de ce type.

Pour les bureaux :

Le PDUIF fixe pour les bureaux une norme maximale afin de limiter le nombre de places de stationnement créées. Il n'est pas possible de créer plus d'1 place pour 55m² de surface de plancher.

- **Stationnement vélo :**

-Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;

-Bureaux : 1,5m² pour 100 m² de surface de plancher ;

-Activités / commerces de plus de 500 m², industrie et équipements publics : A minima une place pour 10 employés ;

-Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : Une place pour 8 à 12 élèves.

Le projet de PLU semble compatible avec les orientations du PDUIF.

5.10 Le Schéma de Transports 2018-2026 de Paris-Saclay

Les 4 axes du Schéma de Transports de la Communauté Paris-Saclay sont :

1. Rendre les transports en commun plus attractifs ;
2. Favoriser la pratique du vélo ;
3. Agir sur la circulation et la voirie ;

4. Favoriser une politique de stationnement à l'échelle de l'Agglomération.

Le projet de révision du PLU inscrit dans son PADD des objectifs en faveur de la mobilité douce : « Développer un réseau des circulations douces adapté aux besoins des habitants » et « Favoriser le développement de nouvelles mobilités partagées ».

Le maintien des liaisons existantes et l'amélioration du partage de la voirie sont des principes d'aménagement intégrés dans les OAPs sectorielles.

De plus, la recherche de l'amélioration des services aux usagers du vélo (disposition de l'axe 2) est inscrite dans le règlement écrit à travers les obligations en matière de stationnement vélo.

Le projet de PLU semble compatible avec le Schéma de Transports de Paris-Saclay.

5.11 Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- Un corridor vert de la sous-trame arborée à fonctionnalité réduite du nord au sud, reliant le Bois de Verrières (ZNIEFF). Cette trame s'appuie aussi sur des lisières de boisement. Mais elle est fragilisée par le mitage urbain ;
- Un corridor et continuum de la sous-trame bleue représenté par le ruisseau de Vauhallan qui traverse la commune le long de la frontière Nord, et permet de relier l'étang de Saclay à la Bièvre, bien qu'il soit dénaturé à son arrivée dans la zone urbaine par des canalisations et des ouvrages maçonnés. Le SRCE le qualifie de « cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite ».
- Des lisières urbaines et boisements de plus de 100 hectares.
- Un potentiel de corridors arborés et aquatiques, mais non performants en l'état.

Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- Un obstacle à la continuité de la trame bleue est identifié au sud de la commune, il est décrit comme « secteurs riches en mare et mouillères recoupés par des infrastructures de transport ». En effet, cette zone est traversée par la départementale D36.
- Une mosaïque agricole qui correspond à des espaces agricoles dotés de bosquets et d'alignements de haies, et qui constitue un élément d'intérêt majeur favorable à la biodiversité.

Le projet de PLU a été élaboré en respectant les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) et les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques.

La trame urbaine abrite des éléments naturels (arbres, haies, etc.) indispensables aux déplacements de nombreuses espèces. Cette nature en ville se maintient par une densification maîtrisée, la préservation des espaces de transition et les fonds de jardins non imperméabilisés.

Cette Trame Verte et Bleue intra-urbaine repose principalement sur la gestion de parcelles individuelles et privées. La préservation de ces jardins maintient des services écosystémiques en ville :

- Lutte contre le changement climatique (diminution des îlots de chaleur) ;
- Gestion des ruissellements (diminution des risques inondations et de pollutions des eaux) ;
- Amélioration du cadre de vie (espace de respiration, coulée verte, etc.).

De plus, la trame agricole de Vauhallan présente un potentiel d'habitat et de corridor intéressant notamment pour l'avifaune. Le SRCE décrit des mosaïques agricoles, favorables à la biodiversité, comme étant des espaces agricoles dotés de bosquets et d'alignements de haies.

Le projet de PLU semble compatible avec les orientations du SRCE, en particulier s'agissant du point de fragilité du corridor arboré dû au mitage de l'urbanisation en centre-ville le long du ru de Vauhallan.

5.12. Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Espace

Élaboré en lien étroit avec les communes, le document qui regroupe les actions mises en œuvre pour améliorer la qualité de l'environnement sonore a fait l'objet d'une consultation publique de deux mois auprès des habitants du territoire avant d'être adopté.

Le projet de PLU semble compatible avec les orientations du PPBE.

5.13 Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et le PLH de Paris Saclay

Le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a prescrit la révision du SRHH pour la période 2024-2030.

Ce document fixe un objectif de production de logements à l'échelle de Paris-Saclay : 3 400 et les objectifs de production de logements sociaux à l'échelle de Paris-Saclay soit 1 641.

Le PADD prend en compte les objectifs du SRHH :

- Permettre la création de logements locatifs sociaux bien intégrés ;
- Favoriser un parcours résidentiel complet afin de permettre à chacun d'habiter durablement à Vauhallan ;
- Favoriser une mixité générationnelle et sociale en encourageant la mise en œuvre d'un habitat adapté à des publics spécifiques (personnes âgées, personnes seules, jeunes ménages, personnes en situation de handicap, étudiants...)

Cette orientation est déclinée dans les OAP sectorielles, par la mise en œuvre d'opérations de logements. En effet, les OAP sectorielles prévoient des orientations en faveur de la création d'opération de logements d'environ 50 logements. Et quand cela est possible, il est également recommandé de privilégier la création de logements avec une part de logements aidés.

S'agissant du PLH 2019-2024, la fiche communale de Vauhallan présente les objectifs PLH 2018-2023. L'objectif de production total était de 121 logements sociaux.

Dans le projet de révision du PLU, la commune vise la construction d'environ 70 à 80 logements à l'horizon 2035. À travers des OAP, il est demandé au sein des opérations de construction de 3 logements ou plus, de réaliser au moins 1/3 des logements comme logements aidés.

La production de logements aidés prévue par les OAP participe à l'effort de la commune en matière de production de logements sociaux pour tendre vers l'objectif posé par la loi SRU (25% de logements sociaux à horizon 2030).

L'objectif de la loi SRU paraît difficilement atteignable au regard des contraintes qui pèsent sur la commune (ZPNAF, site classé de la Vallée de la Bièvre, etc.) et qui limitent fortement la production de logements. Pour autant, le PLU la commune s'engage à s'inscrire dans la trajectoire SRU en promouvant la construction de logements aidés à travers son dispositif réglementaire.

Malgré tout, le projet de PLU n'est pas compatible avec le PLH s'agissant du taux de logements sociaux à l'horizon 2035.

5.14 Le Plan Climat-Air-Energie Territorial Paris-Saclay

Ce document prévoit un plan d'action sur la période 2019-2024 pour atteindre une réduction de 34% des émissions de gaz à effet de serre et de 24% des consommations énergétiques en 2030 (par rapport à 2012) ainsi que 20% du mix énergétique issu des énergies renouvelables.

Le PCAET doit être compatible avec le SRCAE. Le diagnostic du PCAET repose sur trois outils :

- Le bilan carbone territorial ;
- L'empreinte environnementale ;
- Les tests des indicateurs de développement durable—Agenda 21.

Le PADD permet une évolution vers une meilleure qualité environnementale des constructions à travers la rénovation du bâti, une meilleure performance énergétique des logements, la réduction de l'impact environnemental des équipements.

La protection des espaces naturels et boisés permet de manière indirecte de conserver une forte densité végétale qui contribue à une bonne qualité de l'air.

Le PADD prévoit de maintenir les liaisons douces existantes entre les quartiers, de renforcer le maillage en transports en commun ou encore, de favoriser des modes de transport à faible impact environnemental. Ces orientations se traduisent aussi dans les OAP.

À cela s'ajoute des dispositions relatives à l'adaptation du niveau d'offre de services aux besoins de la population. En effet, pour garantir une bonne qualité de vie à Vauhallan, le PADD prévoit les orientations suivantes :

- Veiller à maintenir une offre en équipements adaptée à l'évolution démographique ;
- Faire du réaménagement du centre-bourg et du secteur des écoles des lieux qualitatifs de vie, d'activités commerciales associatives et sportives ;
- Maintenir une offre en équipements diversifiée et adaptée à la population vauhallanaise, au service de la qualité de vie des habitants.

Le projet de PLU semble compatible avec les orientations du Plan Climat-Air-Energie Territorial Paris-Saclay.

5.15 Le Schéma Régional Eolien (SRE)

La commune de Vauhallan n'est pas propice au développement de l'éolien. La protection du patrimoine bâti ou naturel ainsi que le respect des servitudes locales expliquent le caractère défavorable de la commune à l'implantation d'éoliennes.

Le projet de PLU semble compatible avec les orientations du Schéma Régional Eolien.

6. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

6.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E24000073/78 du le 18 novembre 2024 Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Stéphane du CREST de VILLENEUVE en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la Révision du Plan Local d'Urbanisme de Vauhallan et mise en place du PDA des monuments historiques (Voir Annexe 1).

6.2. Modalités de l'enquête

La durée de l'enquête a été de 33 jours consécutifs du 3 mai 2025 9h au 6 juin 2025 17h.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues :

- Samedi 3 mai 2025 de 9h00 à 12h00
- Mardi 13 mai 2025 de 15h à 18h30
- Lundi 2 juin 2025 de 14h à 17h30
- Vendredi 6 juin 2025 de 10h à 12h et de 13h30 à 17h

Le dossier a été déposé en Mairie et mis à disposition du public qui a pu en prendre connaissance et consigner ses observations sur les registres déposés à cet effet :

Lundi : 08h30 - 12h00

Mardi : 10h00 - 12h00 et 13h30 - 18h30

Mercredi : 08h30 - 12h30

Jeudi : 08h30 - 12h00 et 13h30 - 17h30

Vendredi : 08h30 - 12h00

Samedi : 09h00 - 12h00 (1er et 3e samedi de chaque mois, sauf exceptions)

Pendant la période d'enquête publique, le dossier d'enquête a été disponible :

- En téléchargement sur le site internet à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-pda-vauhallan>.
- En consultation au format papier à l'accueil de la Mairie et accessible aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Des observations et propositions ont pu, durant la période d'enquête publique, être déposées :

- Par voie électronique sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet, sur le site de l'enquête publique à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/plu-pda-vauhallan>.
- Par écrit sur le registre mis à disposition aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Un poste informatique a été mis à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête publique.

6.3. Information du public

Avant l'enquête publique la commune a organisé une **concertation** qui s'est déroulée entre 2021 et 2024.

Au niveau de l'information :

- Des articles dans les magazines « VU » et « Vauhallan Mag » ;
- Une page dédiée sur le site Internet de Vauhallan, avec les documents les calendriers relatifs à la procédure de révision du PLU ;
- Une communication sur les réseaux sociaux ;
- Une exposition de panneaux à l'occasion du forum PADD le 20 novembre 2021.

Au niveau des contributions et des participations du public :

- Un registre ouvert en mairie ;
- Une réunion publique de lancement le 18 septembre 2021 ;
- Une balade villageoise le 9 octobre 2021 ;
- Une réunion publique le 21 septembre 2024 pour présenter les principales évolutions du PLU.
- des réunions spécifiques avec les associations de Vauhallan, au début de la démarche le 16 septembre 2021, au moment de la phase PADD le 17 février 2022 et en fin le 20 juin 2024 pour présenter les grandes lignes réglementaires.

L'information réglementaire

La publicité a été organisée réglementairement pour ce qui concerne l'insertion dans les journaux régionaux (Voir Annexe 7) et l'affichage (Voir Annexe 6).

6.4 Déroulement de l'enquête

J'ai eu une réunion le 18 décembre 2024 avec
M. GLEIZE, Maire de Vauhallan
M. NAWKOCKI 1^{er} Adjoint,
Mme SHATER, Adjointe à l'urbanisme
Mme FERNOUX, DGS
Mme GLARDEAU, responsable du service urbanisme.

Le dossier m'a été remis. Nous avons arrêté les grands principes du déroulement de l'enquête publique.

Une salle en rez de chaussée très facile d'accès a été choisie pour recevoir le public dans de bonnes conditions.

Chaque fois que nécessaire, les personnels de la mairie se sont mis à ma disposition pour répondre à mes questions. Je les en remercie.

Mes remarques sur le déroulement de l'enquête :

Le dossier papier n'était pas mis à disposition du public samedi 3 mai 2025 lors de la première permanence, mais j'ai pu recevoir le public et répondre aux questions à l'aide des plans affichés dans la salle.

L'annexe 1 sur les bâtiments remarquables n'était pas dans le dossier sur le site de la mairie, mais bien présent dans le dossier papier.

Le public ayant pu contribuer et formuler des observations, ces incidents n'ont pas eu de conséquences sur le déroulement de l'enquête.

Concernant le projet mise en place du Périmètre Des Abords des monuments historiques,

Conformément à l'article R621-93 IV du code du patrimoine, qui stipule que le commissaire enquêteur doit consulter le propriétaire de chaque monument concerné, j'ai rencontré. Mr et Mme RIONDET propriétaires de la Ferme des Arpentis le 4 mai 2025 puis à nouveau le 17 juin 2025.

Je leur ai informés du déroulement de l'enquête en cours, et des modifications du périmètre en lieu et place du rayon actuel des 500m.

Ils m'ont répondu, l'un et l'autre, qu'ils avaient bien pris note de cette modification et qu'ils n'avaient pas d'observation à formuler.

6.5. Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée par mes soins le vendredi 6 juin 2025 à 17h.

6.6. Climat général de l'enquête

Toutes les personnes qui le souhaitent ont pu déposer des observations. Lorsqu'elles n'ont pas pu me voir faute de disponibilité, elles ont déposé leurs observations par écrit. Celles-ci ont été collées dans le registre.

Chacun a pu les consulter au cours de l'enquête.

J'ai pu échanger régulièrement avec les élus et le personnel du service d'Urbanisme durant toute la durée l'enquête.

6.7 Procès-verbal de synthèse

La synthèse de mes observations a été envoyée au Maître d'Ouvrage le 9 juin 2025 contre un accusé de réception reçu le 11 juin 2025.

6.8. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage m'a été adressé le 3 juillet 2025.

7. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

On trouvera l'intégralité des observations sont dans le Procès-Verbal de Synthèse avec les avis du commissaire enquêteur (Annexe 9) et les réponses du Maître d'Ouvrage dans le Mémoire en Réponse (Annexe 10).

7.1 Bilan des contributions et observations

Attention : Chaque **contribution** a été découpée en **observations** selon les différents thèmes abordés dans une même contribution.

Nombre de **contributions** recueillies : 26

Nombre de contributions recueillies lors des Permanences : 15

Nombre de contributions recueillies sur le Registre papier : 5

Nombre de contributions recueillies sur le registre Electronique : 6

Nombre **d'observations** recueillies : 54

Nombre d'observations recueillies lors des Permanences : 34

Nombre d'observations recueillies sur le Registre papier : 10

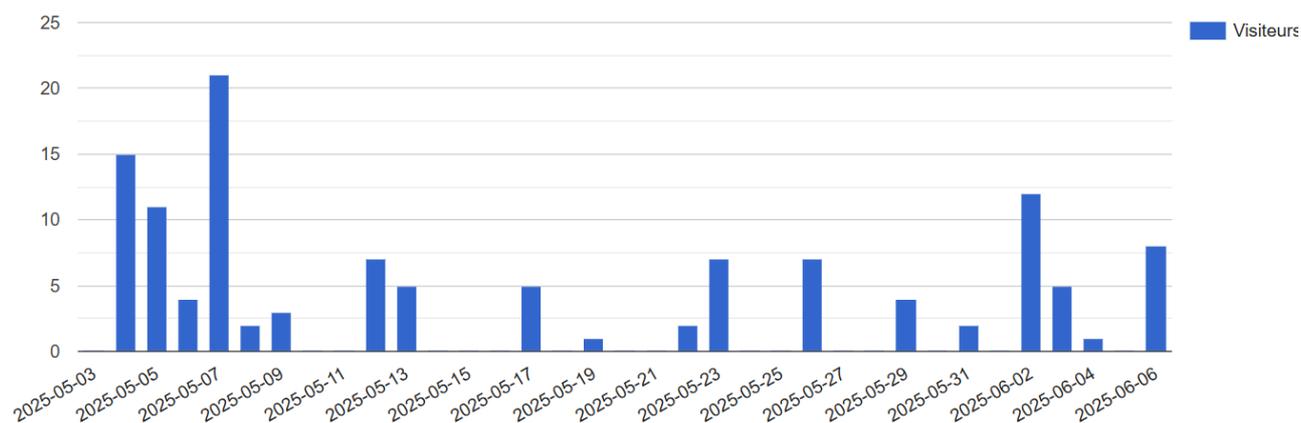
Nombre d'observations recueillies sur le registre Electronique : 10

Il n'y a pas eu de courrier déposé en mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

Il y a eu au cours de l'enquête publique :

- 90 visites du site par 53 visiteurs.
- 812 visualisations et 760 téléchargements de documents

J'ai reçu 18 personnes lors des permanences.



Nombre de visites au cours de l'enquête publique.

La participation du public a donc été importante. L'enquête s'est déroulée dans un climat convivial et serein, les propositions et contre-propositions ont été nombreuses et pertinentes.

7.2 Avis des PPA

15 PPA ont produit 104 avis au total.

7.3 Absence de recommandations de la MRAe

La Ville de Vauhallan a transmis le projet de PLU contenant son évaluation environnementale à MRAe le 16 janvier 2025.

Par courrier en date du 17 avril 2025, le Président de la MRAe a répondu que la MRAe n'était pas en mesure de rendre un avis dans les délais réglementaires de 3 mois.

Fait le 8 juillet 2025, le commissaire enquêteur

Stéphane du CREST