

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)

2ème PARTIE :

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sommaire :

1 RAPPEL DU DEROULEMENT ET DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLU ET SUR LA MISE EN PLACE DU PDA DES MONUMENTS HISTORIQUES DE LA COMMUNE DE VAUHALLAN (ESSONNE)

- 1.1 Déroulement de l'enquête publique
- 1.2 Rappel des objectifs de la révision du PLU
- 1.3 Rappel des objectifs de la mise en place du Périmètre Des Abords des monuments historiques

2 OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

- 2.1 Contributions et observations du public
 - 2.1.1 Contributions et observations concernant le projet de PLU
 - 2.1.2 Observations concernant le projet de PDA
- 2.2 Utilisation de la plateforme numérique
- 2.3 Analyse de la mobilisation et la participation du public
- 2.4 Contributions et avis des PPA
- 2.5 Absence d'avis de la MRAe
- 2.6 Avis des propriétaires des monuments historiques concernés par le projet de PDA

3 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- 3.1 Mes conclusions sur le déroulement de l'enquête publique
- 3.2 Mes conclusions sur le dossier soumis à l'enquête publique
 - 3.2.1 Sur le projet de PLU
 - 3.2.2 Sur le projet de PDA
- 3.3 La compatibilité avec les documents supra-communaux
- 3.4 Mes conclusions sur les réponses du Maître d'Ouvrage aux observations, aux propositions et contre-propositions du public
 - 3.4.1 Pour le projet de PLU
 - 3.4.2 Pour le projet de PDA
- 3.5 Mes conclusions sur les réponses du Maître d'Ouvrage aux observations des PPA
- 3.6 Mes conclusions sur le fond du projet.
 - 3.6.1 Sur le projet de PLU
 - 3.6.2 Sur le projet de PDA
- 3.7 Avis du commissaire enquêteur
 - 3.7.1 Sur le projet de PLU
 - 3.7.2 Sur le projet de PDA

1 RAPPEL DU DEROULEMENT ET DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLU ET SUR LA MISE EN PLACE DU PDA DES MONUMENTS HISTORIQUES DE LA COMMUNE DE VAUHALLAN (ESSONNE)

1.1 Déroutement de l'enquête publique

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).

La concertation sur le projet de PLU s'est déroulée selon les modalités suivantes :

- **Informatives** : Articles dans le magazine « *VU* » ou dans le « *Vauhallan Mag* », page dédiée sur le site de la ville, communication sur les réseaux sociaux, exposition sous forme de panneaux.
- **Contributives et participatives**, par un registre ouvert pour que les administrés puissent exprimer leurs attentes et leurs observations, une première réunion publique le 18 septembre 2021, une balade villageoise le 9 octobre 2021, le forum PADD du 20 novembre 2021, une dernière réunion publique le 21 septembre 2024.

Plusieurs réunions spécifiques ont eu lieu avec les associations et la commune a mis en place **une instance constituée d'habitants tirés au sort** qui s'est réunie à deux reprises : le 17 février 2022 pour échanger sur les orientations du PADD, puis le 2 juillet 2024 pour présenter les grandes lignes du dispositif réglementaire.

Il n'a pas été organisé de concertation sur le projet de PDA.

Le projet de PDA et le projet de PLU font l'objet d'une enquête publique conjointe.

Le projet de PDA étant instruit au cours de la révision du PLU, la commune de Vauhallan statue sur le projet de périmètre en même temps qu'elle arrête le projet de PLU, conformément à l'article L 153-14 du code de l'urbanisme.

Par une délibération n°2024-36 du 5 novembre 2024 le conseil municipal, tirant le bilan de la concertation a arrêté le projet de PLU soumis à la présente enquête, conformément à l'article L. 153-14 du code de l'urbanisme. (Annexe 2).

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 (Annexe 3).

Suite à l'arrêt du projet, la Ville a sollicité le Tribunal Administratif de Versailles en vue de la réalisation de l'enquête publique conjointe 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. (Annexe 8).

L'arrêté d'Ouverture de l'Enquête publique N° 8-2025 fixant les modalités de l'enquête publique conjointe a été publié le 31 mars 2025. (Annexe 4).

Conformément à l'article R. 123-9 du code de l'environnement, l'enquête publique a été ouverte le samedi 3 mai à 9h et clôturée par mes soins le 6 juin 2025 à 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 aux heures d'ouverture de la mairie :

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 : <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 ;
- par courriel à l'adresse plu-pda-vauhallan@mail.registre-numerique.fr.

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

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

La publicité a été organisée réglementairement pour ce qui concerne l'insertion dans les journaux régionaux (Annexe 7) et l'affichage (Annexes 5 et 6).

Je me suis rendu sur le site le jour de clôture de l'enquête pour vérifier que l'affichage était en place.

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. (voir infra).

1.2 Rappel des objectifs de la révision du PLU

Il s'agit de 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 de porter une attention particulière 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 Rappel des objectifs de la mise en place du Périmètre Des Abords des monuments historiques

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.

2 OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

On trouvera l'intégralité des observations 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).

2.1 Contributions et observations du public

2.1.1 Contributions et observations concernant le projet de PLU

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

Nombre de **contributions** recueillies : 26

Lors des permanences : 15, sur le registre papier : 5, sur le registre électronique : 6.

Nombre **d'observations** recueillies : 54

Lors des permanences : 33, sur le registre papier : 8, sur le registre électronique : 10.

Il n'y a pas eu de courrier déposé en mairie à l'attention du commissaire enquêteur.
J'ai reçu 18 personnes lors de mes permanences.

2.1.2 Observations concernant le projet de PDA

Nombre d'observations recueillies lors des permanences : 1, sur le registre papier : 2.

2.2 Utilisation de la plateforme numérique :

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

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

2.3 Analyse de la mobilisation et de la participation du public

La consultation du dossier a été importante, de même que la mobilisation et la participation du public particulièrement pour le projet de PLU.

2.4 Contributions et avis des PPA

15 PPA ont produit 104 avis au total. Aucun avis n'a été formulé sur le projet de PDA.

2.5 Absence d'avis de la MRAe

La commune 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. (Cf Annexe 8).

2.6 Avis des propriétaires des monuments historiques concernés par le projet de PDA

Mr et Mme RIONDET propriétaires de la Ferme des Arpentis rencontrés le 4 mai 2025 puis à nouveau le 17 juin 2025, m'ont confirmé leur accord pour le projet de PDA.

M. le Maire rencontré le 13 mai m'a confirmé son accord avec le projet de PDA.

3 CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1 Mes conclusions sur le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein.

L'importante concertation menée avant d'arrêter le projet a été soulignée par de nombreuses personnes. Cette concertation a permis au Maître d'Ouvrage de proposer un projet de PLU qui fait globalement consensus. Il n'y a eu que 3 avis défavorables, ils concernent 2 OAP.

Reprenant les observations du public, j'ai noté deux incidents :

-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 dématérialisé, 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.

Compte tenu du déroulement de l'enquête publique, et du nombre d'observations, je suis fondé à formuler des conclusions et un avis sur la révision du PLU de Vauhallan.

Compte tenu du déroulement de l'enquête publique, et des observations, je suis fondé à formuler des conclusions et un avis sur le projet de PDA des monuments historiques de Vauhallan.

3.2 Mes conclusions sur le dossier soumis à l'enquête publique

3.2.1 Sur le projet de PLU

Le public a su s'approprier l'ensemble du document écrit malgré l'absence de sommaire en particulier pour les annexes.

En revanche, le plan de zonage, document fondamental, était très difficile à décrypter car les nuances de couleur et des trames étaient sans contraste.

3.2.2 Le projet de PDA

Le rapport et les cartes étaient très accessibles et le public a pu les consulter sans difficulté.

3.3 La compatibilité avec les documents supra-communaux

Le PLU révisé prévoit environ 75 logements supplémentaires en 2035. Ce ne serait donc pas suffisant au regard des objectifs du SDRIF-e, mais Vauhallan entend participer à l'effort de création de logements le plus important possible dans son contexte contraint d'une part, et dans le respect des orientations du PADD d'autre part.

<p>En l'état actuel, le projet de PLU n'est pas compatible avec le SDRIF-e. Mais les propositions de modification du projet de PLU (voir infra) vont dans le sens d'une compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF-e.</p>

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 limitent fortement la production de

logements. Pour autant, la commune s'engage à s'inscrire dans la trajectoire SRU en promouvant la construction de logements aidés à travers son dispositif réglementaire.

En l'état actuel, le projet de PLU n'est pas compatible avec le PLH s'agissant du taux de logements sociaux à l'horizon 2035.
Mais les propositions de modification du projet de PLU (voir infra) vont dans le sens d'une compatibilité du projet de PLU avec le PLH.

3.4 Mes conclusions sur les réponses du Maître d'Ouvrage aux observations, aux propositions et contre-propositions du public (voir Mémoire en réponse en Annexe 10).

J'observe que le Maître d'ouvrage a pris en compte de nombreuses propositions, en particulier sur la question très sensible des terrains de l'abbaye du Limon et du logement.

3.4.1 Pour le projet de PLU

On trouvera l'argumentation de mes avis dans le PV de Synthèse en Annexe 9.

- **La concertation et la communication**

La concertation et la communication ont été menées par le Maître d'Ouvrage dans des conditions remarquables. Ceci a été de nombreuses fois souligné par le public dans les contributions et lors de mes permanences. **Les citoyens ont vécu cette période d'élaboration du projet de PLU dans un climat serein et apaisé.**

- **Le Dossier.**

- La présentation des fiches servitudes sera revue et le décret de la ZPNAF avec la liste des parcelles sera joint ;
- Le numéro des parcelles sera ajouté si possible pour les servitudes A10 ZPNAF et AC2 site classé ;
- Le délégataire en charge de la gestion des eaux usées comme des eaux pluviales sera remplacé par la Société SUEZ ;
- La consommation d'espaces sera précisée dans un tableau de synthèse en référence au « Mos » ;
- Les erreurs de pagination seront corrigées ;
- Une annexe avec la liste des plantes et espèces invasives d'Île -de-France sera ajoutée au règlement ;
- Les précisions concernant la charte relative à la ZPNAF, l'entrée de la Crypte, le patrimoine historique, le SAGE, le site BASIAS, la gestion des déchets, la rigole domaniale, l'accès à la chapelle, la date du drainage du plateau, l'évolution de la population... seront prises en compte ;
- La description des sites inscrits sera supprimée ;
- La lisibilité du plan des Servitudes sera améliorée ;
- Le dossier sera complété concernant les mobilités (transports en commun et itinéraires cyclables).

- **Le règlement.**

Concernant les bâtiments remarquables :

- Les fiches 49 et 50 seront retirées ;
 - La liste des bâtiments remarquables sera allégée et la liste des bâtiments remarquables inclus dans le PDA sera supprimée ;
 - L'article 9 page 52 sera complété pour préciser l'interdiction de construire lorsque le Ru est busé.

- **Plan de zonage**

- Les trames et les couleurs seront modifiées pour rendre le plan de zonage plus lisible ;
- La parcelle Z212 sera située en zone N ;
- La trame EBC sera supprimée sur les parcelles AD19 et AD 15 ;
- Le sentier rural n°14 dit « des buttes » présent sur le cadastre et donc sur le plan de zonage fera l'objet d'un déclassement.

- **Les terrains de l'abbaye du Limon**

La commune est favorable à considérer constructibles et à classer les parcelles AH 64 et AH 93 en UB4 et les parcelles AH 95 et AH96 en AUB.

- **OAP Hameau du Limon**

L'espace réservé sera modifié selon la version 2 de l'OAP Hameau de Limon.

- **OAP Chemin du Limon**

-Le fond de la parcelle AH15 sera préservé au titre de la zone boisée ;

-Le problème du stationnement sera pris en compte au sein de la parcelle avec l'objectif, si possible, de réaliser un nombre de places de stationnement supérieur au nombre de logements.

3.4.2 Concernant le projet de PDA

Le dossier concernant le classement de la croix et les inscriptions de la ferme des Arpentis et de l'église Saint-Rigomer et Sainte-Ténestine sera rectifié dans le PDA.

3.5 Mes conclusions sur les réponses du Maître d'Ouvrage aux avis des PPA :

Je note que le Maître d'ouvrage a pris en compte de nombreuses demandes des PPA notamment sur la question sensible de la construction de logements et en particulier de logements sociaux.

- **Les modifications à apporter au dossier :**

Sur les compléments et les mises à jour à apporter aux documents ainsi que sur les corrections des différentes erreurs de rédaction et de cartographie, le Maître d'Ouvrage a répondu à l'ensemble des demandes en particulier sur :

- L'actualisation du diagnostic ;
- La démarche JNS ;
- Les axes d'écoulement ;
- La gestion des déchets ;
- Le site Basias ;
- Le diagnostic agricole.

- **Les modifications à apporter au plan de zonage :**

Le Maître d'Ouvrage a répondu à l'ensemble des demandes en particulier sur :

- La lisibilité du plan de zonage ;
- Le boisement EBC au niveau de la ferme des Arpentis ;
- La mise en cohérence avec le plan des mares du SAGE ;
- La lisibilité du plan de zonage.

- **Les modifications à apporter au règlement :**

Le Maître d'Ouvrage a répondu à l'ensemble des demandes en particulier sur :

- La référence concernant les espèces allergisantes ;
- La limitation de l'emprise au sol pour les piscines.

- **Les OAP**

Le Maître d'Ouvrage justifie la présentation générale des OAP sachant que des précisions demandées seront intégrées dans les projets d'aménagement à venir et notamment :

- L'OAP « Centre Village » sera complétée afin que le PPRI y figure ;
- Des sondages seront effectués pour confirmer l'absence de zone humide dans l'OAP « Chemin du Limon », et sera modifié le cas échéant ;
- L'OAP « Le Hameau de Limon » sera complétée pour apporter des précisions sur le projet en cours d'étude qui concerne l'éventuelle implantation d'un poney-club. La densité minimale de logements sociaux sera indiquée, l'enclave située en ZPANF et l'encoche formée au Sud de l'autre côté du chemin de Limon seront retirés du périmètre de l'OAP.

- **Le logement**

Dans son mémoire en réponse, le Maître d'Ouvrage détaille les moyens mis en œuvre par la commune pour parvenir à la production de 80 et 90 logements sociaux entre 2026 et 2031, soit plus de 11 logements sociaux par an, le rapport de présentation sera modifié dans ce sens.

« Depuis 2019, il a été livré 16 LLS (9 au 1 chemin de Limon et 7 au 16 ter rue de la petite fontaine). En 2026, il est prévu la livraison de 20 LLS supplémentaires (pension de famille). En 2027, 6 LLS seront également livrés (24 rue de la petite Fontaine), soit au total : 42 LLS mis en location.

Dans le périmètre de l'OAP « Chemin de Limon », une opération d'une vingtaine de logements PSLA est en cours d'étude sur la parcelle AH15. De plus la propriété Saint Denis de l'abbaye a vocation à permettre la réalisation de 7-8 LLS.

Ainsi sur l'OAP « Chemin de Limon), le nombre de logements sociaux sera porté de 20 à 30, soit une augmentation de 150% pour répondre à la demande de l'Etat.

Dans le périmètre de l'OAP « Le Hameau de Limon », la communauté de l'abbaye de Limon souhaite la réalisation sur Saint Benoît et les parcelles AH95 et AH 96, entre 40 et 50 logements sociaux étudiants. L'association « les Racines du temple » souhaite réaliser 5-6 logements sociaux agricoles dans le bâtiment de l'ancienne Aumônerie et la commune souhaite réaliser un logement social agricole à la place des anciens vestiaires du Stade.

Ainsi, sur l'OAP « Le Hameau de Limon », le nombre de logements sociaux est porté de 20 à un volume entre 50 et 60 LLS, soit une augmentation d'environ 250% pour répondre à la demande de l'Etat.

Dans le périmètre de l'OAP « Centre Village », il est envisagé la réalisation de 5 logements sociaux.

Ainsi, entre 2026 et 2031, il est projeté la production entre 80 et 90 logements sociaux en 7 ans, soit plus de 11 logements sociaux par an ».

Or le PLH 2026-2031 en cours d'élaboration au niveau de la Communauté Paris-Saclay prévoit la production de 106 logements supplémentaires d'ici 2040 soit un nombre moyen de 7 logements par. Selon le Maître d'Ouvrage, à la production de ces 80-90 logements sociaux, « C'est entre 1 à 2 logements supplémentaires, sociaux ou autres, (par an) qui devront être créés y compris dans le périmètre de l'OIN entre 2026 et 2040 pour atteindre l'objectif de 106 logements supplémentaires fixé par le PLH d'ici 2040 ».

3.6 Mes conclusions sur le fond des projets de PLU et de PDA

3.6.1 Sur le projet de PLU

Le Maître d'Ouvrage a répondu très attentivement aux observations du public et aux avis des PPA. Bénéficiant d'un soutien de sa population lors de l'élaboration du projet de PLU et d'un contexte très favorable au dialogue, il a pu formuler des modifications qui vont dans le sens de la demande de l'état et de l'intérêt général concernant le logement et particulièrement le logement social.

Je souligne à nouveau que ces propositions sont formulées dans le contexte très contraint lié à la situation particulière de Vauhallan dont une immense partie du territoire communal est située en ZPNAF (Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière) et en site classé de la Vallée de la Bièvre.

Les modifications qu'il s'engage à apporter à son projet de PLU le rend davantage compatible avec les documents supra-communaux.

3.6.1 Sur le projet de PDA

Les observations et l'avis des propriétaires de la ferme des Arpentis indiquent un accord sur le projet de PDA soumis à l'enquête publique.

3.7 Avis du commissaire enquêteur

3.7.1 Sur le projet de PLU

Vu mes conclusions motivées :

- sur le déroulement de l'enquête publique et particulièrement sur la participation du public ;
- sur le dossier soumis à l'enquête publique ;
- sur le fond du projet.

Vu mes conclusions motivées sur les réponses du Maître d'Ouvrage aux observations du public et aux avis des Personnes Publiques Associées ;

Je formule à Avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Vauhallan assorti d'une réserve et des recommandations suivantes :

Ma réserve :

Le Maître d'Ouvrage doit rendre constructibles les parcelles AH 64, AH 93, AH 95 et AH96.

Mes recommandations :

- Revoir à la hausse les constructions de logements et en particulier de logements sociaux dans les OAP Hameau du Limon et Chemin du Limon ;
- Supprimer la liste des bâtiments remarquables inclus dans le PDA.
- Modifier le projet de PLU selon les engagements du Maître d'ouvrage relevés dans son mémoire en réponse sur :
 - Le dossier de présentation ;
 - Le règlement ;
 - Le plan de zonage ;
 - Les OAP Hameau du Limon et Chemin du Limon.

3.7.2 Sur le projet de PDA

Vu mes conclusions motivées :

- sur le déroulement de l'enquête publique ;
- sur le dossier soumis à l'enquête publique ;
- sur le fond du projet.

Je formule à Avis favorable au projet de révision de Périmètre Délimité aux Abords des bâtiments historiques de Vauhallan.

Fait le 8 juillet 2025

Le Commissaire enquêteur



Stéphane du CREST