



Extrait du registre des délibérations

DE LA COMMUNE DE VAUHALLAN

Séance du 25 juin 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-cinq juin 2019, le Conseil Municipal de la Ville de Vauhallan, légalement convoqué le dix-neuf juin 2019, s'est assemblé salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur François HILLION, Maire de Vauhallan.

Nombre de conseillers :	Exercice :	19	Présents :	13	Votants :	18
Présents :	François Hillion, Bernard Gleize, Denise Bernad-Garcia, Katia Emig, Karl Crochart, Bernard Cellier, Isabelle Glasset, Jean-Luc Lando, Fabian Lowczyk, Vincent Gillotin, Vincent Pain, Olivier Le Traon, François Levrat					
Représentés :	Jean-Laurent Panciatici représenté par Fabian Lowczyk, Taouès Coll représentée par Bernard Cellier, Zohra Rousseau représentée par Katia Emig, Elia Bernard représentée par Vincent Pain, Claude Bousquet représentée par François Levrat					
Absents :	Huguette Deforeit					
Secrétaire :	Bernard Cellier					

Délibération n°30/2019 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Vu le code de l'urbanisme,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu la loi ALUR,
Vu la loi Grenelle,
Vu le SDRIF,
Vu la ZPNAF,
Vu le POS,

Vu la délibération n°1/2017 du conseil municipal en date du 6 mars 2017 abrogeant le PLU,
Vu la Délibération n°7/2017 du Conseil Municipal en date du 13 mars 2017 prescrivant l'élaboration d'un PLU,

Vu le PADD débattu au Conseil Municipal du 27 mars 2017,

Vu la Délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2018 arrêtant le projet de PLU,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29 octobre 2018 au 7 décembre 2018,

Vu l'avis favorable assorti de réserves du commissaire-enquêteur remis le 25 janvier 2019 à la commune,

Vu la liste des modifications apportées au PLU arrêté le 2 juillet 2018 en vue de son approbation, annexée à cette délibération,

Vu les commissions urbanisme du 20 novembre 2017, 8 janvier 2018, 30 avril 2018, 3 décembre 2018, 8 avril 2019 et 17 juin 2019

Considérant qu'il convient d'apporter au projet de PLU tel qu'il a été arrêté des ajustements résultant des avis des PPA, des remarques émises au cours de l'enquête publique et des avis et conclusions du commissaire-enquêteur, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme,

Considérant que l'ensemble de ces ajustements est précisé dans le tableau annexé à la présente délibération,

Considérant que les ajustements effectués par rapport au projet de PLU tel qu'il avait été arrêté, permettent de lever les réserves émises par le commissaire-enquêteur,

Considérant qu'ils résultent et tiennent compte des avis émis par les personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur,

Considérant qu'ils constituent soit des rectifications mineures, des compléments d'informations, ou des modifications ponctuelles de zonages ou de règlement ne concernant pas l'intégralité du territoire communal,

Considérant que ces ajustements ne sont donc pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU,

Considérant que le PLU ainsi ajusté permet de répondre aux exigences supra-communales ainsi qu'aux objectifs et enjeux de la commune tant en terme de production de logements, notamment sociaux, qu'en matière de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, des sites, des paysages et du patrimoine bâti, tout en prenant en compte les contraintes physiques et les risques d'inondations propres au territoire communal,



Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité, 12 voix pour et 6 voix contre

Approuve le PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération

Dit qu'il sera transmis au représentant de l'Etat

Dit que le PLU sera exécutoire un mois après

Fait à Vauhallan, le 26 juin 2019,

Le Maire,

François HILLION



1 – Observations des Personnes Publiques Associées

	Remarques	Observations
SMBVB Sans avis	Mise en compatibilité des documents avec le SAGE de la Bièvre	Dans le RP, indiquer que le PLU est compatible avec le SAGE de la Bièvre
EPAPS Sans observation	pas d'observation	
Chambre de commerce et de l'Industrie Sans avis mais avec des observations	reporter sur le plan de zonage les cellules commerciales et médicales (article L.151-16 du code de l'urbanisme)	La commune a décidé d'utiliser les OAP pour identifier les cases commerciales à préserver, ce qui est parfaitement légal.
	identifier sur la carte le cabinet de kinésithérapeute 1 rue de la petite fontaine	Cette case commerciale figure déjà dans le schéma des OAP.
	identifier sur la carte la cellule vacante (boucherie) 4 route de Saclay	Cette case commerciale est vacante depuis très longtemps et a été aménagée en logement, sa protection n'est pas justifiée.
	présenter plus précisément page 35 du RP les 2 polarités commerciales de la commune afin de justifier pleinement leur protection dans l'OAP	RP, page 61, préciser que l'appareil commercial se regroupe en deux zones : le village et les Castors.
	parcelles AD 12,15, 16, 17, 18 et 19, modifier règlement zone N pour permettre la réhabilitation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Ces parcelles, situées Chemin du Picotois, sur la crête des coteaux, dans une zone très sensible et mal desservie ne doivent pas accueillir davantage de constructions.
Etat Avis favorable avec réserves	Aucune prospective démographique ni estimation sur les constructions envisageables de logements en dehors du parc social	Dans le diffus, on peut estimer la création de logements à 2 ou 3 logements par an.
	il aurait été souhaitable que la contribution de la commune au Schéma Régionale de l'Habitat et de l'Hébergement soit explicitée dans le rapport de présentation	Malgré les contraintes, la commune va contribuer à environ 5 % de l'objectif de production de 4000 logements.
	Revoir l'objectif des 25% de logements sociaux jusqu'en 2025 et non 2030	Le RP affichera un objectif de construction pour 2025.

<p>fourchettes pour la construction des logements sociaux : revoir le nombre minimal pour être cohérent avec le nombre de logements à réaliser par exemple 12 au 9 chemin de limon au lieu de 5 à 12 et 8 pour la maison Geneste au lieu de 5 à 10 (fixer une fourchette minimale respectant l'objectif affiché dans le rapport de présentation)</p>	<p>Les fourchettes seront modifiées : 12 à 14 logements pour le 9 chemin de Limon ; 8 à 10 pour la maison Geneste.</p>
<p>Clarifier les règles en terme de production de logements sociaux sur les parcelles liées à l'Abbaye.</p>	<p>Les règles visent à créer le plus possible de logements sociaux dans les premières opérations. Cet objectif nous a conduit à fixer le taux de logements sociaux à 80% tant qu'au moins 32 logements sociaux n'auront pas été réalisés – ce qui correspond à 40 logements (32 sociaux et 8 privées. Ensuite, c'est la règle générale qui s'applique (1/3 de logements sociaux). Par exemple, pour un programme comprenant au total 52 logements, on devra construire 36 logements sociaux et 16 logements privés.</p>
<p>Classer les parcelles AH 64, 93, 95 et 96 en zone non constructible</p>	<p>Le classement de ces parcelles en zone constructible a fait l'objet de nombreux débats et a conduit la commune à abroger le précédent PLU. En effet, il est illégal de considérer que le classement dans le site de la vallée de la Bièvres de ces parcelles, permet de les classer en zone inconstructible. La commune souhaite maintenir ces parcelles en zone constructible, considérant que la volonté de l'Etat pourra s'exprimer au niveau de la commission des sites en refusant toute urbanisation.</p>
<p>Prise en compte dans le rapport de présentation des cartes du PPRI</p>	<p>Le PPRI est en cours d'élaboration. Les cartes d'aléas seront jointes dans le RP pour une parfaite information du public, mais les cartes réglementaires ne peuvent pas être jointes à ce stade.</p>
<p>des éléments de préconisations du PPRI mériteraient également de figurer au sein du règlement notamment pour le projet sur la maison Geneste (surélévation du premier plancher)</p>	<p>Annexer les cartes d'aléas uniquement. Le PPRI sera approuvé prochainement et s'imposera au PLU en tant que servitude d'utilité publique.</p>
<p>Précisions à apporter sur l'interdiction d'activité forestière vis à vis de l'article R123-8 du code de l'urbanisme qui définit les constructions et installations pouvant être autorisées en zone naturelle</p>	<p>Compte tenu du relief très escarpé, l'exploitation forestière n'est pas envisageable. En outre, la ZPNAF s'applique sur ce secteur et n'autorise aucune construction.</p>

Justifications à apporter sur le choix de ne pas permettre l'installation de nouvelles activités agricoles	Le classement en secteur Aa permet de tenir compte des enjeux paysages, les secteurs Ab sont suffisamment vastes pour permettre l'installation éventuelle de nouvelles activités agricoles.
Reprendre dans le règlement les prescriptions du PDUIF à savoir limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules motorisés dans les bâtiments de bureaux et prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles	Le PDUIF impose un minimum de 0.75m ² pour les logements de - de 2 pièces et 1,50m ² pour les logements de + de 2 pièces. Il sera exigé au moins 2 places de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélo par logement sauf pour les studios (1 place de stationnement pour véhicule léger et 2 places de stationnement pour vélo).
Numérisation au format CNIG	Cela sera fait après l'approbation du PLU.
page 19 du RP : intégrer dans le calcul de la densité humaine les espaces urbanisés dans la ZPNAF et dans le site classé de la vallée de la Bièvre	Reprendre dans le RP le calcul de la densité humaine d'après les données du MOS.
page 205 du RP : rajouter qu'un avis de la CDPENAF pourra être requis pour le changement de destination compte tenu que ces bâtiments se situent dans le site classé	Ajouter la phrase « Le changement de destination devra faire l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF.
page 17 du RP : carence en logement social 171 au 1er janvier 2018 et non 133	Reprendre les données sur les bases souhaitées par l'État.
page 102 du RP : revoir le calcul et arriver aux 195 logements en 2025	Objectif : 160 logements en 2025.
Insérer dans le RP le plan de circulation des engins agricoles	Malgré de nombreuses demandes auprès de la chambre d'agriculture et de la SAFER, ce plan n'a pas été transmis à la commune.
page 206 du RP : mettre un indicateur sur la santé environnementale	Rechercher un exemple dans un autre PLU.
Plan de zonage : rajouter le bâtiment de l'abbaye	Cela sera fait sur tous les plans.
Plan de zonage : mettre une définition des sous-secteurs UC Favreuse, UC Caves, UD Abbaye et UD ferme de l'Abbaye	La légende du plan de zonage sera complétée.
Règlement Article 12 : justifier les règles de stationnement car pas de règles pour l'artisanat ou le commerce	Le RP sera complété : il s'agit de favoriser l'installation de commerces et la mixité du tissu urbain.
Règlement : article 6 et article 11 : contradiction apporté des explications sur l'implantation de l'alignement et du retrait	Avec un recul de 4 m un portail peut être manoeuvré sans gêner la circulation. Pour les constructions à l'alignement, le recul de 4 m ne s'applique pas.

Règlement : zone Nb et Ac très permissives. Envisager une réduction du CES	Les extensions autorisées pour ces petites maisons seront abaissées de 80 à 60 m ² de surface de plancher.
Règlement : revoir la définition de l'emprise au sol car plus stricte que celle du code de l'urbanisme	Le PLU donne une définition de l'emprise au sol plus restrictive afin de limiter la densification.
Règlement : joindre le guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA)	Joindre ce guide en annexe du PLU.
OAP : préconisations telles que les clôtures sont à reprendre à l'article 11 des zones concernées au sein du règlement	La commune assume ce choix.
OAP : aménagement d'une zone de marché en plein air à préciser sur l'OAP des castors	Accord pour ajouter la zone du marché dans l'OAP des Castors.
Espaces et bâtiments identifiés comme éléments remarquables : précisions à apporter sur l'aspect des clôtures en zone UA, UB et UC	Ajouter dans les zones UA, UB, UC la phrase qui apparaît seulement en secteur UD au sujet des continuités écologiques : « Dans la zone où une continuité écologique est à préserver, l'édification de constructions ou de clôtures maçonnées est interdite, seules les clôtures sous forme de haie éventuellement doublées par un grillage à large maille (grillage à moutons) sont autorisées.
Plan de Zonage : reprendre l'espace vert évolutif de l'Abbaye sur ce plan	Indiquer cette emprise sur le plan de zonage et dans le règlement littéral : « Espace vert évolutif : Cet espace peut être aménagé pour la création d'une aire de stationnement, à condition que le sol reste perméable et que les arbres remarquables soient préservés. »
Plan des servitudes : parcelles AD82 dans la ZPNAF en totalité à corriger	Cette correction sera faite.
Plan des servitudes : faire figurer la servitude PT2 sur le plan (apparaît seulement dans la légende)	La servitude est indiquée en légende, comme elle couvre toute la commune, elle n'est pas représentée mais la légende le rappelle.
Plan des servitudes : reprendre sur le plan des servitudes la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles et celle contre les perturbations électromagnétiques liée au centre radioélectrique de la base 107 de Vélizy-Villacoublay	Les documents reçus ne sont pas exploitables pour figurer sur le plan de zonage, mais ils seront introduits dans le document des fiches de servitudes.

	Plan des servitudes : mettre la servitude du cimetière comme information utile seulement et non comme servitude d'utilité publique	Le plan des SUP précisera qu'il s'agit d'une servitude communale et non d'une servitude d'utilité publique.
	Plan des périmètres annexes : reprendre le droit de préemption urbain sur les zones U seulement	C'est déjà le cas sur ce plan... Une délibération sera prise après approbation du PLU pour ajuster le DPU aux nouvelles zones U du PLU et annexée au PLU par un arrêté de mise à jour.
	Arrêté de classement sonore et délibérations du CM liées aux clôtures et aux permis de démolir à intégrer en annexe et non pas dans le règlement littéral	Les arrêtés seront annexés au dossier de PLU et non pas au règlement.
	des éléments concernant la taxe d'aménagement et les périmètres dans lesquels s'appliquent les majorations définies par l'article L.151-28 du code de l'urbanisme doivent être intégrés aux annexes du PLU conformément à l'article R151-52 du code de l'urbanisme	La commune a opté pour un taux unique sur tout le territoire, il n'y a donc pas lieu de cartographier cette information.
RTE Sans avis mais avec des observations	Plan des servitudes : représenter sur les plans les ouvrages électriques liaison souterraine 225kV Saclay - Villeras et 225kV Saclay-Saint-Aubin	Le plan sera complété, de même que les fiches de SUP.
	Règlement : dans la zone Aa (interdictions de certains usage et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations) RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le règlement sera corrigé
	Règlement : dans la zone Aa (limitations de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous destinations), indiquer : "les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et ou techniques".	Le règlement sera complété

	Règlement : dans la zone Aa (hauteur des constructions) préciser : "la hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et ou techniques"	Le règlement sera complété
	Règlement : dans la zone Aa : indiquer : "que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité "HTB" (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes"	Le règlement sera complété
	Règlement : dans la zone Aa : indiquer : "que les ouvrages de Transport d'Électricité "HTB" sont admis que RTE à la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et ou techniques"	Le règlement sera complété
Agence des Espaces Verts Sans avis mais des observations	RP page 69 : ZPNAF : 2469 ha d'espaces agricoles et 1646 ha d'espaces naturels et forestiers	Le RP sera complété
	Règlement graphique : incohérence sur les parcelles AH 95 et AH96 dans le RG classées en UC et dans le PADD en Aa	Le PADD sera modifié
	Emplacement réservé n°2 : revoir le cheminement qui coupe la continuité agricole (parcelle Abbaye)	Pas de changement, ce tracé a fait l'objet d'une concertation avec les représentants de l'Abbaye.
Etat-major de zone de défense et de sécurité de Paris Sans avis	Plan des servitudes : reprendre sur le plan des servitudes la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles et celle contre les perturbations électromagnétiques liée au centre radioélectrique de la base 107 de Vélizy-Villacoublay	Le format des plans ne permet pas de reporter les informations sur le plan des SUP.
	Fiche des servitudes d'utilités publiques : reprendre la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles et celle contre les perturbations électromagnétiques liée au centre radioélectrique de la base 107 de Vélizy-Villacoublay	Le document sur les fiches des SUP sera complété.
	Plan des servitudes : corriger le report de la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles liée au faisceau hertzien de Versailles Satory à Seine Port	Le format des plans ne permet pas de reporter les informations sur le plan des SUP.

CDPENAF Avis favorable avec réserves	Expliquer le positionnement et le dimensionnement des emprises sur terres agricoles naturelles et forestières que ce soit pour le logement ou les ZAE	Pas de ZAE
	Intégrer le schéma des circulations agricoles	Ce document n'est pas disponible
	Expliquer le règlement proposé pour les zones agricoles et naturelles	Le RP justifie déjà ces règles.
ARS Avis favorable avec réserves	RP : Manque indicateur sur la santé environnementale	Voir exemple sur un autre PLU
	Règlement : joindre le guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA)	Le guide sera annexé au dossier de PLU.
Centre Régional de la Propriété Forestière Sans avis mais des observations	superposition de réglementation dans le PLU semble inapproprié : frein à la gestion forestière	Il s'agit en effet d'une forêt en milieu urbain, l'exploitation de ce site naturel n'est pas opportune.
SIAVB Sans avis mais des observations	RP : Prise en compte dans le rapport de présentation des cartes du PPRI	Ces cartes seront ajoutées dans le RP
	Règlement : ajouter la notion d'infiltration de la pluie de 8 mm (24 heures)	Le règlement sera complété par la phrase : « Ce dispositif doit permettre d'absorber par infiltration l'équivalent d'au moins 8 mm de pluie en 24 heures. »
Conseil Régional d'Ile de France Sans avis mais des observations	Arrivé le 9 novembre 2018, sera étudié en même temps que les observations de l'enquête publique	
	Le projet de PLU aurait gagné à être enrichi d'un scénario d'évolution de la population et de l'emploi et d'un tableau récapitulatif des superficies et parts de chaque zone réglementaires	Pas de zone urbaine nouvelle donc pas de modification majeure de l'évolution de la population
	Le projet de PLU gagnerait à quantifier l'objectif de diversification de l'offre de logements et préciser les objectifs de production de logements autre que social	Pas d'objectif de constructions dans le privé pour limiter le nombre de logements sociaux à créer.
Conseil Départemental de l'Essonne Avis favorable avec des observations Conseil Départemental de l'Essonne Avis favorable avec des observations	Arrivé le 8 décembre 2018, sera étudié en même temps que les observations de l'enquête publique	
	Faire figurer le plan vélo départemental car Vauhallan est concerné par l'itinéraire n°35	Ok sera ajouté dans le RP
	ENS : faire figurer dans le RP page 121 que la commune compte en plus d'une zone de préemption des zones de recensement	Ok sera rajouté dans le RP

Incompatibilité entre le plan de zonage et les ENS Les zones de recensement au titre des ENS doivent être classées en N	Sera rectifié
Jardins Naturels Sensibles Vauhallaan ne compte aucun JNS Voir les actions qui pourraient être engagées pour la commune	Difficile d'intégrer cette proposition à ce stade de notre réflexion.
Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée Complété le RP en rappelant qu'il s'agit d'un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels Carte qui permet de localiser les chemins inscrits jointe en annexe	Le RP sera complété
Faune et flore Compléter les données faunistiques et floristique par un atlas communal de la biodiversité	Difficile d'intégrer cette proposition à ce stade de notre réflexion.
Clôture et passage de la petite faune Compléter le règlement de zonage article 11 dans les différentes zones « création de petites ouvertures au pied des clôtures tous les dix mètres par exemple »	Difficile d'intégrer cette proposition à ce stade de notre réflexion.
OAP « centre du village » Préciser la largeur de la continuité écologique à préserver	La largeur de la continuité écologique le long du ru est de 5 mètres des 2 côtés du Ru.
Zonage d'assainissement Rajouter le zonage des eaux pluviales et zonage des eaux usées	S'il y a des secteurs non desservis par les réseaux eaux usées, il faut les cartographier et préciser que les constructions doivent être équipées d'un dispositif autonome qui doit être vérifié par le SPANC

2.1 - OBSERVATIONS SUR LE FOND :

L'économe de l'Abbaye de Limon St Louis du Temple	trouve qu'il y a trop de pressions exercées sur L'OAP secteur Abbaye qui semble irréalisable en l'état (nombre de logements sociaux, places de stationnement...)	Cette OAP a été réalisée en concertation avec les Sœurs (voir bilan de la concertation) – lors de deux rencontres le 28 mars 2017 et le 24 avril 2017
	vu l'impossibilité de faire des parkings en ZPNAF, nous demandons donc que la Tour et l'Aumônerie, ainsi que le château, qui ne fait pas partie des bâtiments sur lesquels des projets sont envisagés, soient d'ores et déjà retirés de l'OAP, et que seuls les bâtiments Tibériade, Bethléem et saint Benoît restent inclus dans cette zone.	Proposition faite par la commune de réaliser des stationnements le long du chemin de limon lors d'une réunion en sous-préfecture le 12 février 2018 et à nouveau proposé lors d'une rencontre en mairie le 23 mai 2018. Par ailleurs nous souhaitons conserver dans l'OAP abbaye la totalité des bâtiments
	vu l'impossibilité de faire des parkings en ZPNAF, nous demandons donc que la Tour et l'Aumônerie, ainsi que le château, qui ne fait pas partie des bâtiments sur lesquels des projets sont envisagés, soient d'ores et déjà retirés de l'OAP, et que seuls les	La règle des 1/3 s'appliquera après la construction de 32 logements sociaux. Le déficit de logements sociaux nous a conduit à fixer le taux de logements sociaux à 80% tant qu'au moins 32 logements sociaux n'auront pas été réalisées – ce qui correspond à un total

<p>bâtiments Tibériade, Bethléem et saint Benoît restent inclus dans cette zone.</p>	<p>de 40 logements : 32 sociaux et 8 privés. Ensuite, c'est la règle générale qui s'applique (1/3 de logements sociaux). Par exemple, pour un programme comprenant au total 52 logements, on devra construire 36 logements sociaux et 16 logements privés.</p>
<p>demande l'application de la seule règle des 30% de logements sociaux</p>	
<p>demande le retrait de Bethléem et Tibériade des « bâtiments remarquables »</p>	<p>Pour être cohérent avec les autres bâtiments remarquables de la commune. Il faut noter que ces bâtiments seront soumis à l'avis de l'ABF et de la commission des sites, contrainte bien plus sévère que celle imposée par le PLU</p>
<p>demande une mise en cohérence entre les écrits et la définition des OAP (pages 159, 194)</p>	<p>Nous ne comprenons pas cette question</p>
<p>demande de mettre en cohérence (pages 110 et 165 du rapport) le repérage des prises de vues (6 et 10), les photos et les légendes. La vue page 110 n'est pas la vision réelle, mais un zoom d'une vue globale</p>	<p>pas de modification</p>
<p>demande la justification du passage de zones UL en Nj sur le plan page 215 ?</p>	<p>Zonage définit avec les Sœurs lors de l'élaboration du 1^{er} PLU. Le potager de l'abbaye n'est pas destiné à être bâti mais à être préservé d'où le classement en Nj</p>
<p>demande de retirer l'inscription pour la Tour et l'Aumônerie « bâtiments pouvant changer de destination » sur la carte page 215. Ce sont déjà des logements et ils le resteront</p>	<p>Nous supprimerons ce changement de destination</p>
<p>s'interroge sur l'augmentation des EBC et donc pourquoi rajouter une protection pour l'Abbaye qui est déjà en Site Classé ou ZPNAF ?</p>	<p>EBC nouveaux le long du mur d'enceinte ouest car il existe un boisement, sinon aucun changement significatif par rapport au POS. Le repérage des EBC est plus précis dans le PLU que dans le POS d'où certains ajustements</p>
<p>est favorable au maintien en Uc des parcelles AH 64, 93, 95 et 96 mitoyennes de la maison St Benoît</p>	<p>C'est noté</p>

M et Mme Couloignier	renouvellent leur demande et souhaitent que les parcelles AH64 et 93 restent constructibles	Le PLU proposé à l'enquête publique maintient ces parcelles constructibles.
M et Mme Peine (AC 274, 275, 276, 280), Mme Chain 8 impasse Gal Leclerc (AC 274, 275, 280, 372) et l'association Vauhalla pour tous	demandent la justification du passage d'une zone constructible au POS à un zonage Nj alors que les terrains (AC 274,275, 272 et 271) pour partie concernés ne sont pas « remarquables » et que le changement de zonage n'est pas appliqué équitablement sur les terrains situés autour ? Ce classement interdit toutes constructions y compris les abris de jardin. La demande est de redonner la constructibilité à ces parcelles comme celles voisines	Il est proposé de supprimer le zonage en Nj des parcelles concernées à savoir (AC274 AC275, AC272 et AC271). Dans la zone Nj la construction d'abris de jardin est autorisée via une demande préalable.
Mmes Moreau et Rouaud 9/11 rue H. Boucher	posent la question de la présence d'une canalisation souterraine entre le Ru de Vauhalla et la mare du terrain aux Moutons	Oui la canalisation a toujours été présente
Mme Tabuchi 26 rue Favreuse	atteste que sa maison n'est pas en zone inondable	Les cartes du PPRI seront incluses dans le rapport de présentation. Il faut noter qu'elles constituent l'unique document qui définit l'inondabilité d'une parcelle. Le caractère inondable d'un terrain dépend uniquement de ses caractéristiques physiques, quoiqu'en pensent les propriétaires.
M et Mme Ballestra :	expriment leur satisfaction sur la constructibilité retrouvée de leur terrain (AH66 et 69) mais s'inquiètent de l'avis du S/Préfet qui demande un classement inconstructible	Le PLU proposé à l'enquête publique maintient ces parcelles constructibles contre l'avis de l'état, considérant que la volonté de l'Etat pourra s'exprimer au niveau de la commission des sites en refusant toute urbanisation.
M Pouillot :	demande, plutôt qu'un CES pour conserver le caractère rural du village, le retour à un COS bonifié demande une largeur décente pour les trottoirs (croisement des poussettes)	Le COS n'existe plus dans le PLU ; c'est le CES qui s'applique. La largeur des trottoirs n'est pas définie par le PLU.
M et Mme Deslandes 3 sentier des Petits Bois :	à l'occasion des travaux des ateliers municipaux est-il possible de désenclaver leur propriété, et d'acheter et d'élargir les places de stationnement ? après le départ des ateliers qui prendra en charge la responsabilité du portail et de l'entretien du petit bois du 16 bis rue de la petite Fontaine ?	Oui c'est possible mais pas dans le projet du PLU. L'achat des places de parking n'a rien à voir avec le PLU Le point 2 n'a rien à voir avec le PLU
M et Mme Montillet :	remarquent que le classement de leur parcelle est correctement représenté dans le règlement graphique mais pas dans les cartes des continuités écologiques (page 177 et 232 du rapport de présentation, le plan de l'OAP du secteur des Ecoles et dans le PADD page 6 et 8 enjeu 2)	Ces observations seront corrigées dans les OAP et le PADD.

<p>M Chenais parcelle 68 – 2 rue des grands champs</p>	<p>demande d'assouplir la règle des 30 mètres en zone UB pour permettre la construction d'une maison ou la division du terrain</p>	<p>Non la règle des 30 mètres ne sera pas assouplie afin de limiter la densification.</p>
<p>M et Mme Albagnac-Arnou</p>	<p>remettent en cause le CES unique de la zone UB en se référant aux calculs du COS dans l'ancien POS.</p> <p>comment la commune prévoit-elle de rendre l'ensemble des trottoirs aux usagers et de répondre aux besoins futurs de stationnement ?</p> <p>contestent le repérage des zones inondables fournies par le SIAVB sur des secteurs nettement au-dessus des cours d'eau. Ils suggèrent d'annexer pour information le PPRI maximaliste en cours d'élaboration et d'instruction par la DDT.</p> <p>attirent l'attention sur la présence d'une « déchetterie sauvage » importante en surface au-dessus du cimetière.</p> <p>font remarquer que les sentiers de Favreuse, des Buttes et des Caves sont impraticables ou inexistant sur le terrain.</p> <p>remarquent que dans la zone Ub la hauteur de 2m50 autorisée des clôtures et la hauteur de 10 m autorisée des nouvelles constructions implantées en limite séparative ou en retrait de 2m ne sont pas équitables pour la parcelle subissant le surplomb.</p> <p>remarquent qu'à la page 162 du rpt de présentation, le repérage des parcelles constructible comprend la parcelle située au pied de la côte de Favreuse où existe le ru de Vauhallaan enterré. La parcelle est-elle donc inconstructible ?</p> <p>remarquent que la carte des nuisances sonores indique uniquement le Lden et non le Ln en plus</p>	<p>Le POS date de 1976, après 42 ans sans évolution majeure, il n'était plus adapté à la réalité, il doit évoluer. Ce nouveau PLU permettra cette évolution</p> <p>Ce point ne concerne pas directement le PLU, que les riverains cessent de se garer sur les trottoirs et les piétons pourront alors se déplacer en toute sécurité. Il faut noter que Mme Albagnac, venue se plaindre de cette situation lors du ¼ d'heure du citoyen, Mr le Maire lui a demandé de travailler sur ce sujet dans sa rue en cherchant un consensus avec ses voisins qui se garent sur les trottoirs. Nous n'avons pas de retour de Mme Albagnac à ce jour</p> <p>Le PPRI sera joint dans le rapport de présentation. Le conseil municipal a émis un avis défavorable à ce PPRI (Délibération jointe) ainsi que toutes les communes adhérentes au SIAVB</p> <p>sans objet par rapport au PLU</p> <p>l'entretien des chemins n'est pas étudié dans le PLU</p> <p>la hauteur des clôtures dans le PLU est de 2m par rapport au sol naturel et non 2m50. Les hauteurs de constructions et des clôtures se calculent toujours par rapport au niveau du terrain naturel du terrain d'assiette du projet et non de celui des propriétés riveraines.</p> <p>Point 7 : Oui la parcelle est constructible avec des contraintes sur la position du bâtiment</p> <p>les indications sont celles de l'arrêté départemental</p>
<p>M et Mme Froidure : parcelle 332, 28 rue Favreuse</p>	<p>font part de leurs observations (emprise au sol, zone inondable, marges de recul par rapport au ru de Vauhallaan, alignement par rapport aux voies, inconstructibilité en EBC) sur ce PLU qui je cite les spolie en comparaison du POS en vigueur à l'époque d'acquisition en 1972</p>	<p>L'emprise au sol définit par un CES est plus favorable que le COS.</p> <p>Les EBC sur la parcelle de M. et Mme Froidure n'ont pas changé significativement entre le POS et le PLU. Il faut noter que M. et Mme Froidure ont</p>

		<p>été condamnés pour abattage et défrichage illégal en 2013 par le Tribunal de Grande Instance d'Evry.</p> <p>La zone de protection de 5m de part et d'autre du ru, ainsi que les zones inondables ne sont pas définies par le PLU.</p> <p>La possibilité d'être à l'alignement est un avantage.</p> <p>En conséquence, il nous apparait que la constructibilité de leur terrain n'est pas affectée par le PLU.</p>
<p>Mrs Bureau et Mme Romeo 6 impasse Mal leclerc</p>	<p>ne sont pas favorable à l'OAP centre village et trouve être spolié</p>	<p>La commune est favorable à la création de ce chemin piéton qui permettra d'éviter aux piétons de circuler avec les voitures dans l'impasse du Général Leclerc et puisse rejoindre en toute sécurité la place du Général Leclerc.</p>
<p>Mme Bazin</p>	<p>propose d'implanter les nouvelles constructions avec un recul permettant le stationnement et la circulation des piétons</p>	<p>La possibilité de construire avec un recul est offerte, il n'y a pas d'obligation d'implanter les constructions à l'alignement. Par ailleurs, et presque systématiquement, lorsque la maison n'est pas à l'alignement, il existe un mur de clôture qui a les mêmes effets que le mur d'une maison</p>
<p>Mme Naon-Guillot 30 rue de Favreuse</p>	<p>Informe que son terrain en partie remblayé est toujours repéré en zone inondable</p> <p>demande un marquage au sol pour le stationnement en bas de la rue Favreuse</p>	<p>C'est le PPRI qui définit les zones inondables pas le PLU</p> <p>Il faut au préalable que les riverains cessent de se stationner sur les trottoirs ; ensuite un marquage au sol pourra être effectué (cf réponse à Mme et Mr Albagnac-Arnou)</p>
<p>Observations à titre collectif et individuel signées par 12 personnes habitants le coteau Nord (voir dossier dans le registre 1 page 23). Les signataires et l'Association Vauhallan pour Tous demandent :</p>	<p>le classement en Nb de toutes les unités foncières bâties alors qu'elles sont dans le projet de PLU en zone Na. En effet le zonage Na ne permet ni extension, ni réhabilitation, ni clôture au choix du propriétaire...</p> <p>le détournement de l'EBC aux abords des constructions, nécessaire pour des questions de sécurité (abattage d'arbres).</p> <p>de connaître les critères retenus pour classer en Nb des parcelles par rapport à d'autres en Na.</p> <p>si la présence de la ZPNAF justifie le classement Na et EBC des parcelles bâties ?</p> <p>pourquoi la carte de l'enjeu 1 du PADD détournent les zones bâties non boisées et pas le règlement graphique.</p>	<p>Tous les terrains « forestiers » situés en ZPNAF sont classés en Na</p> <p>Le classement en EBC n'interdit pas l'abattage d'arbre mais il est soumis à autorisation préalable</p> <p>Les parcelles bâties situées à la fois dans la ZPNAF sont en zone Na tandis que les parcelles bâties situées dans le site classé, hors ZPNAF, mais sur les coteaux sont classés en zone Nb.</p> <p>le Classement en ZPNAF conduit à une inconstructibilité qui justifie le classement en zone Na des parcelles mais pas forcément classées en EBC.</p> <p>Avis favorable pour détourner les zones bâties sur le règlement graphique mais la carte 1 du PADD est schématique, elle ne comprend pas les mêmes détails que le plan de zonage.</p>

<p>M et Mme Lemarié 8 rue du Cygne et M Pain</p>	<p>s'interrogent sur la faisabilité de la restauration des berges au niveau du 18 rue des Grands Prés et globalement sur les détails du projet (coût, financement, objectifs, impact sur l'existant, entretien...)</p>	<p>La restauration (en pratique renaturation) des berges du Ru de Vauhallaan n'est pas prévue ni au niveau du 18 rue des Grands Prés, ni au niveau du 8 rue du Cygne.</p>
<p>M Le marié</p>	<p>après division de la parcelle Guy Halgang et accès possible celle-ci devient elle constructible ?</p>	<p>Aucune réponse n'est possible sans un projet précis présenté en mairie.</p>
<p>M et Mme Delattre 13 chemin des limons</p>	<p>demandent que le règlement graphique et la carte p 200 du rpt de présentation sur leurs parcelles respectent le tracé des EBC du POS.</p> <p>demandent la suppression de la légende pointant la parcelle AH 19 de la carte p 162 « la seule parcelle constructible...étroite pour être bâtie » du rpt de présentation, celle-ci étant déjà bâtie en partie haute, grevée de 3 servitudes et protégée par les monuments historiques et le site classé.</p> <p>demandent la suppression, p 162 de la légende pointant la parcelle AH20, p 218 des 5 dernières lignes de la page, et que l'ENS soit supprimé sur la parcelle AH19.</p>	<p>ces modifications seront effectuées</p> <p>ces modifications seront effectuées</p> <p>ces modifications seront effectuées, sauf pour la définition de l'ENS qui est une décision prise par le conseil départemental et pour laquelle la commune n'a aucun pouvoir</p>
<p>M Dumas</p>	<p>remarque que l'installation de panneaux solaires ne devrait plus être conditionnée à l'approbation de l'ABF.</p>	<p>L'ABF donne toujours son avis pour les travaux dans le périmètre des monuments historiques.</p>
<p>Mme Herbaut 27 grde rue du 8 mai 45</p>	<p>demande que le PLU autorise la réhabilitation en habitation de sa grange.</p> <p>S'interroge du fait que les nouvelles règles en Ub ne lui permettent plus d'envisager un projet d'agrandissement sur sa parcelle</p>	<p>Rien dans le PLU n'interdit à priori une réhabilitation de la grange, sous réserve du respect des règles du PLU</p> <p>Un agrandissement est possible dans la bande des 30 m</p>
<p>Association Vivre Vauhallaan à</p>	<p>remarque que l'objectif du PADD de conserver le caractère du village et d'encadrer l'évolution des quartiers n'est pas compatible avec les CES proposés et la suppression des retraits en limite d'emprise publique</p>	<p>C'est une appréciation que nous ne partageons pas</p>
<p>M Levrat</p>	<p>demande au commissaire enquêteur les conséquences du règlement, en matière d'évolution du bâti et des besoins en petits logements</p> <p>demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable</p>	<p>Les besoins en logements exprimés par les vauhallaanais montrent que ce sont les 3-4 pièces qui sont nécessaires plutôt que les 2 pièces ou les studios. Le PLU permettra cette évolution du bâti</p> <p>Nous ne partageons pas cet avis</p>

<p>Association Vauhallaan pour tous</p>	<p>demande que le secteur Ub soit segmenté en 2 ou 3 parties suivant la taille des terrains.</p> <p>note le peu de volonté et notamment pour les futurs opérations immobilières privées, pour construire des logements sociaux.</p> <p>trouve le nombre de logements sociaux surestimé pour l'Abbaye et demande parallèlement que dans l'OAP les parcelles AH 95 et 96, malgré l'avis du s/Préfet restent en Uc et soient incluses dans la zone privilégiée d'implantation de ce type de logements.</p> <p>Concernant les véhicules électriques l'association demande la prise en compte des propositions exprimées dans le document joint en annexe au registre 1 et de l'affirmer dans le PLU</p>	<p>Nous avons souhaité simplifier le zonage du POS en diminuant le nombre de zone</p> <p>Bien au contraire la commune a créé de nombreux logements sociaux ces dernières années et que le PLU est bâti sur le prolongement de cet effort. Le taux de logements sociaux (1/3) est standard</p> <p>les 32 logements prévus sont une moyenne des différents projets proposés ces dernières années (1 projet à 20 logements et 1 projet à 52 logements). Les Sœurs n'ont pas souhaité intégrer ces parcelles dans l'OAP</p> <p>Avis favorable pour développer les bornes électriques sur le territoire de la commune. Par ailleurs lors de la construction d'immeubles collectifs, il y a des obligations d'équipement des parcs de stationnement</p>
<p>Association AVB</p>	<p>note que les 11 zones UG et UH de l'ancien POS ont été supprimées sans justification et souhaite les rétablir avec un CES en corrélation avec les anciens COS pour maîtriser la densification portée à 25%.</p> <p>demande le rétablissement des marges de reculement pour toutes les zones pavillonnaires pour permettre le stationnement.</p> <p>demande de limiter comme à Igny à 10% de la surface totale, la réalisation de toitures terrasse.</p> <p>souhaite l'amélioration de la sécurité sur la RD 60 et principalement celle des piétons (réalisation de trottoirs).</p> <p>attire l'attention sur le « manque » d'entretien du site classé de la Bièvre à Vauhallaan.</p> <p>trouve l'avis du s/préfet surprenant en demandant le déclassement de terrains constructibles en site classé.</p>	<p>La réduction du nombre de zones est une volonté de simplification du règlement. Le POS dans sa version initiale date de 1976 ; il a donc plus de 40 ans !!! il est donc temps de le faire évoluer. Il est indispensable qu'un nouveau document d'urbanisme soit établi afin de prendre en compte la réalité : La loi SRU établie le 12 décembre 2000, le classement de la vallée de la Bièvres (7 juillet 2000), le classement en ZPNAF (3 juin 2010), évolution de la demande de logements vers de plus grands appartements/maisons, etc....</p> <p>La possibilité de construire avec un recul est offerte, il n'y a pas d'obligation de se mettre à l'alignement. Par ailleurs, et presque systématiquement, lorsque la maison n'est pas à l'alignement, il existe un mur de clôture qui a les mêmes effets que le mur d'une maison.</p> <p>Cela permet l'évolution du bâti, la diversité architecturale et bien souvent une meilleure intégration paysagère (cf RP).</p> <p>C'est prévu dans le projet de réhabilitation de la grande rue avec la création de trottoirs.</p> <p>Ce point n'a rien à voir avec le PLU.</p> <p>Avis partagé.</p>

	<p>Que se passe-t-il après une démolition et reconstruction; la surface de plancher admise reste-t-elle celle de l'ancienne construction ou c'est le CES qui s'applique ?</p> <p>en cas d'ajout d'une seconde construction après division. Celle-ci bénéficie-t-elle de la totalité du CES et dans ce cas comment est calculée la surface de terrain liée à la construction existante ?</p> <p>demande comment est-il possible de limiter les divisions de parcelles ?</p> <p>remarque que le plan d'alignement doit être annexé au PLU au titre des servitudes pour être opposable.</p>	<p>S'il y a une reconstruction après démolition, on peut reconstruire à l'identique si la construction initiale a été régulièrement édifiée.</p> <p>Le CES s'applique sur la superficie de la nouvelle parcelle sans préjuger de la constructibilité mais en tenant compte de l'emprise existante sur la parcelle concernée.</p> <p>Il existe plusieurs dispositions dans le règlement qui permettent de limiter les divisions des petites parcelles : distance minimum entre unité d'habitation, bande de constructibilité, distances aux limites séparatives, existence d'un accès voiture.</p> <p>S'il y a un plan d'alignement sur certaines voies, il sera annexé.</p>
<p>Chambre d'agriculture (avis hors délai de celui imposé aux PPA)</p>	<p>demande que toutes les terres agricoles soient classées en zone A afin de refléter l'occupation réelle du sol et non en N comme c'est le cas au sud de la commune.</p> <p>demande que pour ne pas restreindre le développement de l'exploitation agricole, la ferme de l'Abbaye, de modifier le classement Ud en Ab.</p> <p>demande de ne pas protéger les haies au niveau de la zone de dépôts de déchets, pour ne l'appliquer que sur des zones protégées.</p> <p>demande expressément le reclassement des zones Aa en zone Ab constructibles pour l'activité agricole ;</p> <p>souhaite incorporer au PLU la carte (voir annexe registre 2) des circulations agricoles.</p>	<p>Point 1 : avis favorable pour classer ces parcelles en zone AA.</p> <p>Point 2 : Non, le classement en zone Ud permettra le développement de l'activité agricole, car les constructions de bâtiments agricoles y sont autorisées.</p> <p>Les haies font parties du paysage et resteront protégées</p> <p>Notre objectif est d'encadrer les possibilités de construire aux abords des bâtiments existants pour éviter le mitage</p> <p>Le plan des circulations agricoles a été demandé plusieurs fois à la chambre d'agriculture mais n'avait jamais été transmis</p>

OBSERVATIONS SUR LE FOND RECURRENTE (plusieurs personnes pour une même observation)

<p>Plusieurs avis relèvent le manque d'information, communication et de concertation en amont</p>	<p>L'affichage réglementaire a été respecté et distribution de flyer au cours de l'enquête publique ainsi que sur le site internet. Communication également dans le magazine de mai 2018.</p>
<p>Quelles sont les justificatifs de la trame bleue dans le PLU</p>	<p>Recul de 5m le long du ru imposé par le SIAVB et participe à la continuité écologique. Protéger les bords du ru La trame bleue est en cohérence avec les orientations régionales de préservation des espaces ouverts. Elle consiste à : <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels porteurs de richesses écologiques (réservoirs de biodiversités) - Préserver les continuités écologiques existantes (cours d'eau et leurs abords, fond de vallée, fossé alimentant la mare du terrain aux moutons) </p>
<p>Quelles sont les justificatifs de la trame verte et des continuités écologiques existantes ou à créer dans le PLU. Quel impact sur les propriétés et pourquoi toute construction est interdite ? (voir principalement les observations de M et Mme Moronville 8 chemin des Sablons).</p>	<p>La trame verte et les continuités écologiques sont imposées par la Région dans le cadre du SDRIF et sont donc reprises dans le PLU. Elle consiste à : <ul style="list-style-type: none"> - préserver les coteaux boisés et une continuité écologique pour rejoindre la vallée des Mittez - Protéger les espaces naturels porteurs de richesses écologiques (réservoirs de biodiversité) </p>
<p>Pourquoi le tracé des TV ne suit pas les limites de parcelle ?</p>	<p>Traduction des trames vertes sur plusieurs parcelles pour atténuer l'impact et faciliter le flux de la faune</p>
<p>Plusieurs avis notent le manque d'information et de précision sur le projet d'OAP centre du village, notamment sur le devenir des stationnements et des trottoirs</p>	<p>Il sera rajouté que le projet de réouverture du ru devra permettre l'augmentation de 25% des places de stationnements en rendant les trottoirs accessibles aux piétons. Le PLU n'a pas vocation à traiter de façon détaillée les projets d'espaces publics.</p>
<p>Dans l'OAP centre village, la création d'une liaison piétonne le long du ru ne va-t-elle pas à l'encontre d'une continuité écologique ? Rejoindre l'impasse du Général Leclerc est impossible car elle a été reconnue parcelle privée. Les propriétaires ne sont pas opposés à un travail constructif sur ces projets</p>	<p>Non la création d'un chemin piéton n'est pas contraire aux fonctionnalités d'une continuité écologique. Rejoindre l'impasse du Général Leclerc ne constitue pas un objectif. L'objectif principal de cette OAP est constitué par la construction de 14 à 23 logements sociaux.</p>
<p>Comment sont justifiées les zones indiquées inondables ?</p>	<p>La carte provient du SIAVB. Les cartes du PPRI seront jointes dans le rapport de présentation bien qu'elles ne soient pas validées.</p>
<p>Les propriétaires manquent d'information sur l'inscription « bâtiment remarquable » au PLU</p>	<p>Les bâtiments remarquables ont été rajoutés après l'enquête publique du 1^{er} PLU en avril 2016 et lors de l'approbation du 1^{er} PLU. Ces informations étaient consultables sur le site internet de la commune. Ils sont répertoriés dans le document « 4C éléments du patrimoine bâti à préserver ».</p>

<p>L'objectif du PADD de conserver le caractère du village et d'encadrer l'évolution des quartiers n'est pas compatible avec les CES proposés ni avec la suppression des retraits en limite d'emprise publique, les toitures terrasses...)</p>	<p>La possibilité de construire avec un recul est offerte, il n'y a pas d'obligation de se mettre à l'alignement. Les toitures terrasses permettent l'évolution du bâti et la diversité architecturale dans le cadre d'une insertion possible dans le paysage. Les CES proposés sont accompagnés de mesures visant à la limitation de la densification (distance minimum entre 2 bâtis, création des bandes de constructibilité)</p>
<p>Plusieurs avis font part du regret que le PLU ne s'intéresse que très peu aux problèmes de circulation, de stationnement et de mobilité (cartographie des chemins, passage de toute la commune en zone 30, renforcement de la fréquence des navettes vers les gares,...)</p>	<p>Pas de nouvelles zones urbaines donc pas de modifications notables des besoins en transports en commun, en parking, en circulations douces. Avis favorable pour le passage en zone 30 sur toute la commune La fréquence de la ligne 119 a été augmenté et nous demandons le prolongement de cette ligne jusqu'au Christ de Saclay. Ces questions sont abordées dans le RP mais n'ont pas de traduction réglementaires dans le PLU. Elles relèvent de compétences supra-communales (transports, mobilité par la CPS, circulations douces par la CPS et le CD 91).</p>

2.2 - OBSERVATIONS SUR LA FORME

<p>Correction de la carte 63, il n'y a pas de maraîchage autour de la Tour</p>	<p>ok pour corriger</p>
<p>Correction de la page 12 du PADD pour que les terrains constructibles, inscrits en Uc ne soient pas identifiés en agricoles</p>	<p>ok pour corriger</p>
<p>Correction de la carte 158 : « la partie jaune » indique « propriété de l'Abbaye » mais reprend le dessin des OAP, et sur le bâtiment saint Denis, ce n'est pas exact</p>	<p>ok pour corriger</p>
<p>2 arbres repérés remarquables n'existent plus sur la propriété de l'Abbaye</p>	<p>où ? à préciser avec les sœurs</p>
<p>Quelques rectifications pourraient être apportées aux documents rédigés (voir remarques de M. Montillet sur la forme dans le registre 1)</p>	<p>ok pour corriger</p>
<p>Les plans ne font pas apparaître le chemin entre les rues Favreuse et Saclay (au niveau de la pointe du cimetière)</p>	<p>ok pour corriger sur le plan enjeu 4 du PADD</p>
<p>Mettre en cohérence le tracé des continuités écologiques sur le rapport de présentation p.177 et l'OAP les Ecoles</p>	<p>ok pour corriger et prendre le plan des OAP des écoles</p>
<p>Manque sur les plans la représentation du bâtiment principal de l'Abbaye</p>	<p>ok pour corriger</p>
<p>Mettre en conformité la carte des ENS communaux p.70 du rpt de présentation avec celle du département</p>	<p>ok pour corriger</p>
<p>Par rapport au SDRIF mettre en cohérence dans l'ensemble du document avec des données récentes</p>	<p>ok pour les prendre en cohérence</p>
<p>Mettre les légendes des plans à la bonne échelle de lecture</p>	<p>ok pour corriger</p>
<p>L'association Vauhalla pour Tous demande la prise en compte de nombreuses remarques « d'ordre mineur » dans les écrits du rpt de présentation (voir le dernier paragraphe du document joint en annexe au registre 1)</p>	<p>ok pour les remarques mineures</p>

2.3 - Observation du commissaire enquêteur

Concernant les observations du public, j'ai à la fois regroupé celles qui revenaient plusieurs fois et individualisé les autres pour que la plupart des personnes se reconnaissent dans le rapport qui sera rendu public.

<p>la justification détaillée de l'interdiction de construction dans l'emprise des continuités écologiques (études faunes, flores...) et la compatibilité ou conformité avec le règlement</p>	<p>Une continuité écologique dans laquelle on autorise toute nouvelle construction n'est plus une continuité écologique.</p> <p>L'interdiction de construire est bien inscrite dans les OAP et dans le rapport de présentation.</p>
<p>les objectifs minima en matière de logements sociaux et non sociaux (un tableau simple récapitulatif des objectifs en nombres de logement et de dates triennales et finales de production)</p>	<p>Pas d'objectif en matière de logements non sociaux. La DDT a toutefois demandé une estimation en fonction du potentiel constructible dans le diffus. (Estimation 2-3 logements par an jusqu'en 2030). Ok pour refaire un tableau jusqu'à 2025 (25% de logements sociaux fin 2025)</p>
<p>la mise en cohérence des objectifs en matière de LLS entre le règlement et la description de l'OAP l'Abbaye</p>	<p>Il n'y a pas d'incohérence entre le règlement et la description de l'OAP Abbaye.</p> <p>Le taux de logements sociaux est fixé à 80% tant qu'au moins 32 logements sociaux n'auront pas été réalisées - ce qui correspond à 40 logements (32 sociaux et 8 privées).</p> <p>Ensuite, c'est la règle générale qui s'applique (1/3 de logements sociaux).</p> <p>Par exemple, pour un programme comprenant au total 52 logements, on devra construire 36 logements sociaux et 16 logements privés.</p>
<p>Concernant les parcelles AH 64, 93, 95 et 96 classé en U. Les règlements qui s'appliqueront à ces parcelles :</p> <p>A. permettront quelle urbanisation sur l'emprise des terrains concernés ?</p> <p>B. représenteront-ils un danger pour la qualité paysagère de cet espace ?</p> <p>C. mettront-ils en danger le caractère pittoresque de la vallée de la Bièvre ?</p> <p>D. risqueront-ils de favoriser la spéculation foncière ?</p> <p>E. empêcheront-ils l'existence d'une continuité écologique entre le plateau et l'espace boisé situé plus bas et rejoignant le bassin sec ?</p>	<p>A. Une urbanisation compatible avec le secteur U et la commission des sites. Le PLU classe les terrains en zone constructible. Il appartiendra aux porteurs de projet d'envisager une construction respectueuse du site et à la commission des sites de se prononcer sur l'acceptation du projet.</p> <p>B. La réponse appartient à la commission des sites</p> <p>C. La réponse appartient à la commission des sites</p> <p>D. Sans avis</p> <p>E. non il faudra que l'aménagement de ces terrains tienne compte de la problématique des continuités écologiques.</p>
<p>Si la création de stationnement le long du chemin de Limon, dans le cadre du projet de l'Abbaye, peut être envisagée</p>	<p>De quel projet s'agit-il ? Oui la création de stationnement est envisageable et a déjà été proposée par la commune lors d'une réunion en sous-préfecture le 12 février 2018 et en mairie le 23 mai 2018.</p>
<p>sur quels éléments prospectifs démographiques s'appuie la production de logements sociaux</p>	<p>La loi SRU définit le nombre de logements sociaux à construire en fonction du nombre de résidences principales. Il est demandé 25% de logements sociaux.</p> <p>Compte tenu des zones classées sur la commune, le nombre de résidences principales restera quasi-stable</p>

<p>les critères qui ont permis l'inscription des zones Nj par rapport à d'autres</p>	<p>Ce sont des zones à préserver pour créer des poumons verts dans le village. Il s'agit de parcelles ou parties de parcelles qui ne sont pas agricoles mais utilisées en jardin situées à la limite entre les zones urbaines et les zones naturelles</p>
<p>la confirmation que le repérage des éléments du patrimoine bâti à préserver n'interdit pas les agrandissements et ou les réhabilitations si ils ne touchent pas l'élément à préserver</p>	<p>Oui, tout à fait</p>
<p>de rappeler les arguments qui ont amenés la commune à classer les parcelles AH 64, 93, 95, 96 en zone constructible</p>	<p>Le classement de ces parcelles en zone constructible a fait l'objet de nombreux débats et a conduit la commune à abroger le précédent PLU. En effet, il est illégal de considérer que le classement dans le site de la vallée de la Bièvres de ces parcelles, permet de les classées en zone inconstructible. La commune souhaite maintenir ces parcelles en zone constructible, considérant que la volonté de l'Etat pourra s'exprimer au niveau de la commission des sites en refusant toute urbanisation</p>
<p>de rectifier la carte du PADD si la constructibilité des parcelles, citées ci-dessus est maintenu</p>	<p>Oui</p>
<p>d'expliquer les choix qui ont amenés d'inscrire certaines zones bâties en Nb et d'autres en Na dans le coteau boisé</p>	<p>Les parcelles bâties situées à la fois dans la ZPNAF sont en zone Na tandis que les parcelles bâties situées dans le site classé, hors ZPNAF, mais sur les coteaux sont classés en zone Nb</p>
<p>d'affirmer la volonté d'introduire dans le PLU les informations nécessaires à la sensibilisation des Vauhallanais du risque de crues dans un village traversé par des cours d'eau</p>	<p>Ok nous annexerons les plans du projet de PPRI au rapport de présentation</p>