

**Dossier n° E18000109/78**

**Département de l'Essonne  
COMMUNE DE VAUHALLAN - 91430 –**

## **PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Arrêté municipal du 18 SEPTEMBRE 2018  
ENQUÊTE PUBLIQUE  
du 29 octobre 2018 au 7 décembre 2018**



**RAPPORT**  
**Michel Valois commissaire enquêteur**

**Janvier 2019**

## SOMMAIRE

<b><u>ORGANISATION DE L'ENQUETE.....</u></b>	<b><u>2</u></b>
1 - Présentation de la commune.....	3
2 - Contexte supra communal.....	4
3 - Contexte du Plu avec les autres documents.....	4
4 - Objet de l'enquête.....	5
5 - Elaboration du PLU.....	5
6 - Objectifs du projet de PLU.....	6
7 - Cadre juridique.....	6
8 - Désignation du commissaire enquêteur.....	7
9 - Modalités de l'enquête.....	7
10 - Information sur la tenue de l'enquête.....	7
<b><u>PIECES DU DOSSIER D'ENQUETE</u></b>	
11 - Documents mis à la disposition du public.....	7
<b><u>EXAMEN DE L'AVIS DES PPA.....</u></b>	<b><u>7</u></b>
12 - Avis des PPA et réponses des élus.....	8
<b><u>DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</u></b>	<b><u>17</u></b>
13 - Déroulement de l'enquête.....	17
14 - Observation du public et réponses des élus.....	18
14.1 - Observations sur le fond .....	18
14.2 - Observations récurrentes sur le fond.....	32
14.3 - Les observations sur la forme.....	34
14.3 - Observations du commissaire enquêt.....	35
<b><u>CONCLUSIONS ET AVIS.....</u></b>	<b><u>37</u></b>
15 - Respect des règles de l'Action publique.....	37
16 - Enjeux et objectif de la modification du PLU.....	38
17 - Synthèse de l'avis de PPA.....	39
18 - Synthèse de l'avis du public.....	39
19 - Synthèse des l'observation du commissaire enquêteur.....	40
20 - Inconvénients et manque du projet de PLU.....	40
21 - Avantages du projet de PLU soumis à l'enquête.....	40
22 - Avis motivé sur projet de PLU soumis à l'enquête.....	41
<b><u>ANNEXES.....</u></b>	<b><u>44</u></b>
- Arrêté municipal.....	45
- Certificat d'affichage .....	48
- Avis d'enquête pour affichage .....	49
- Attestations de parution dans le Parisien et le Journal Spécial des Sociétés.....	50
- Flyer novembre 2018.....	52

## ORGANISATION DE L'ENQUETE

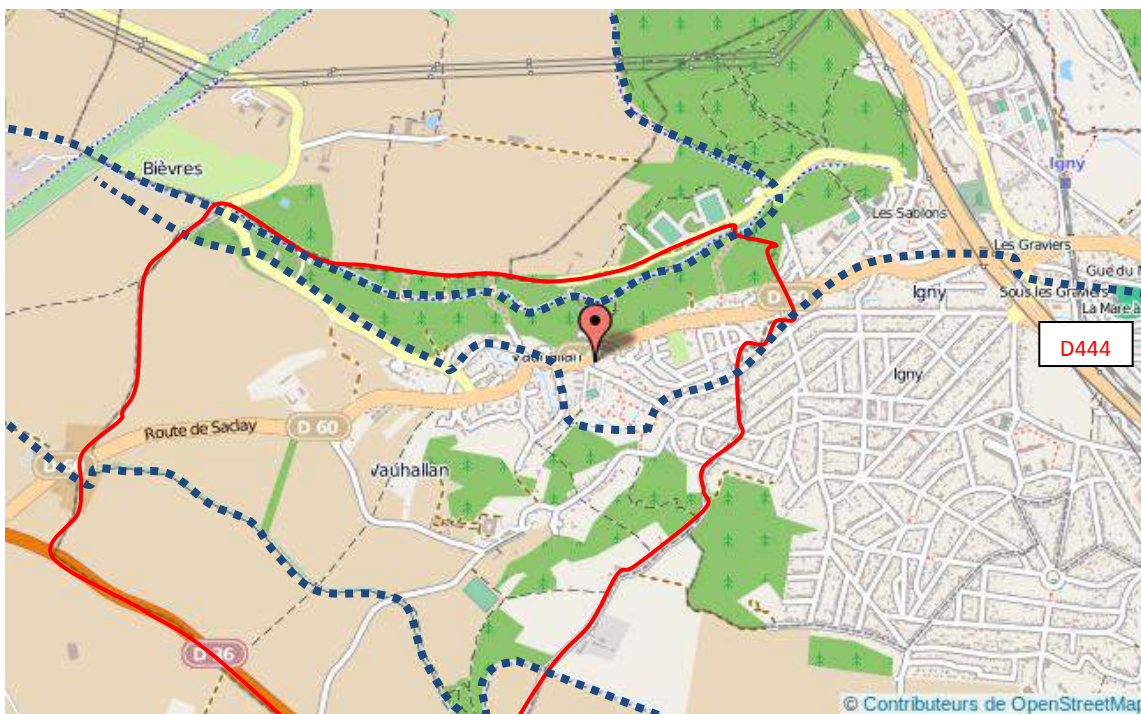
### 1 - Présentation de la commune

La commune de Vauhallan s'étend sur 334 hectares dans le canton de Gif sur/Yvette, de l'arrondissement de Palaiseau, de l'Agglomération de Paris/Saclay. A noter que l'agglomération APS fait partie de l'Etablissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay EPAPS.

La commune est située à 15 kilomètre au sud ouest de la Région ile de France et au nord ouest du département de l'Essonne.

Ce « village », peuplé d'environ 2081 habitants au dernier recensement, est un îlot, atypique au patrimoine exceptionnel, entre le plateau agricole de Saclay en pleine mutation (OIN Paris-saclay) et les secteurs très urbanisés de Massy, Palaiseau et Igny.

Vauhallan traversée d'est en ouest par le ru de Vauhallan, affluent de la Bièvre, s'inscrit dans la région naturelle de l'Hurepoix. Le coteau nord de la vallée de Vauhallan est très abrupte, urbanisé et boisé. Tandis que le coteau sud est en pente douce peu urbanisé et très agricole.



La quasi-totalité de la commune est impactée par des règles concernant les monuments historiques et par de nombreuses protections qui limitent les possibilités de construire. 60% du territoire communal est inclus dans le site classé de la Bièvre.

Les 3/4 de la commune sont des terres agricoles, des espaces boisés ou naturels et le 1/3 restant est urbanisé.

La population communale a diminué de 41 habitants entre 2009 et 2014. Le taux de croissance est négatif contrairement aux dynamiques départementales et régionales. Le manque de transport et le coût de l'immobilier expliquent sans doute cette baisse.

4 zones humides avérées, 3 mares, 2 rigoles et 2 rus, Mittez et Vauhallan sont répertoriés. Seul le ru de Vauhallan, expression de la trame bleue régionale, est un lien fonctionnel entre la Bièvre et les étangs de Saclay. Le territoire de Vauhallan fait le lien entre plusieurs entités boisées représenté par la trame verte entre les bois de la grande Maison à Igny et la Forêt domaniale de Palaiseau.

Les rus de Vauhallan et Mittez se rejoignent au cœur du village. Le bassin de retenue des Sablons permet de limiter les inondations. Mais de part sa configuration en fond de vallée le village reste en zone potentiellement inondable en cas de forte crue.

La régression démographique et le vieillissement de la population caractérisent cette commune. Les habitants quittant la commune sont plus nombreux que ceux qui arrivent.

La catégorie socio-professionnelle des cadres supérieurs et intellectuelles est largement représentée ainsi que les retraités.

Vauhallan fait figure de territoire privilégié, où se concentre des familles aisées.

L'agriculture reste dynamique avec 4 exploitations pérennes principalement céréalières et oléagineuses, mais évolue peu à peu vers la culture maraîchère.

Les Jardins de Cocagne structure d'insertion tournée uniquement vers les cultures maraîchères biologique devrait installer le siège de l'association dans l'enceinte de l'abbaye Saint-Louis du Temple Limon.

Aucune activité industrielle est installée sur la commune. Seules sont implantés quelques activités de services et quelques commerces de proximité. Le tourisme est inexistant.

Les équipements administratifs, scolaires, sportifs, éducatifs culturels et religieux répondent largement aux besoins des Vauhallanais.

La commune est riche de promenades et sentiers piétons. Par contre les transports en commun se limitent à une seule ligne de bus n°119 qui rejoint la gare d'Igny. La liaison jusqu'au Christ de Saclay est fortement attendue.

A Vauhallan, 100 % des habitants ont accès à internet et 100 % des logements ont accès au très haut débit potentiel de + de 100 Mbit/s.

## **2 - Contexte supra communal**

Liste des structures intercommunales dont fait partie la commune :

Communauté Paris Saclay, du Syndicat d'Assainissement de la Vallée de la Bièvre,

Syndicat Intercommunal des eaux du Plateau de Saclay,

Syndicat Mixte Yvette Bièvre,

Syndicat Intercommunal de l'Amont de la Bièvre et du Syndicat Intercommunal pour l'Enfance Inadaptée.

## **3 - Contexte du Plu avec les autres documents, plans et programmes**

Le PLU de la commune doit prendre en compte ou être compatible avec nombre de plans et programmes existants sur ce petit territoire très contraint :

- Loi grand Paris : la municipalité n'a pas souhaité intégrer le Programme de Développement du Territoire CDT.
- Loi SRU : objectif pour la commune en carence de 133 logements est de créer 58 logements sociaux d'ici 2019 et 75 autres pendant les 15 prochaines années.
- SDRIF : le nord de la commune est considéré comme urbanisé à optimiser. La commune est traversée par un arc de cercle représentant un principe de liaison d'importance nationale et internationale.
- PRIF : 20 hectares sont propriété de la Région sur les 230 inclus dans le périmètre d'intervention.
- SDAGE Seine Normandie : démontrer la capacité du réseau d'assainissement et d'eau potable à accueillir les nouvelles constructions, délimiter un zonage pluvial, identifier et préserver les zones inondables, répertorier les zones humides.
- SAGE de la Bièvre : améliorer la qualité des eaux, maîtriser les ruissellements, gérer à la source les eaux pluviales et reconquérir les berges sont les enjeux majeurs pour Vauhallan.

- SRCE : la commune n'accueille pas de réservoir de biodiversité mais elle est traversée par un corridor écologique nord-sud. 2 éléments de fragmentation, un au nord et un autre au sud devront être traités.
- OIN : le développement du pôle d'excellence technologique scientifique et universitaire de Saclay aura des conséquences sur le devenir de Vauhallan.
- ZPNAF : plus de la moitié de la commune est couverte par cette protection.
- Site classé de la Bièvre : 60% du territoire est protégé par le site classé de la Bièvre.
- Monuments historiques : tout le nord de la commune est touché par un des trois monuments protégés (la grange de la ferme des Arpentis, la croix de l'ancien cimetière et l'Eglise St Rigomer et Ste Ténestine).
- PLH : ce document intercommunal met en avant la nécessité de créer des logements aidés sur la commune.
- PCAET : ce plan climat est en cours d'élaboration par la communauté Paris-Saclay

#### 4 - Objet de l'enquête

L'objet de la présente enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de PLU.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Vauhallan est devenu caduc le 27 mars 2017.

En effet, un premier PLU a été approuvé le 14 avril 2016 puis abrogé le 3 mars 2017, pour faire suite à 10 recours déposés au Tribunal Administratif de Versailles notamment en raison de l'absence de conclusions et d'avis motivés du commissaire enquêteur et du classement en zone naturelle et inconstructible, à la demande de l'état et de la sous-préfecture, de certaines parcelles non bâties du site classé.

Depuis la commune est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme jusqu'à l'approbation de ce projet urgent de PLU.

#### 5 - Elaboration du PLU

##### Rappel des différentes étapes :

- Le conseil municipal du 14 avril 2016 ayant approuvé l'élaboration du PLU.
- **Le conseil municipal du 3 mars 2017 approuve l'abrogation du PLU et décide le 10 mars 2017 d'engager l'élaboration d'un nouveau PLU** et les modalités de concertation (voir ci-dessous l'extrait de la délibération) :
- une annonce par voie d'affichage et dans la presse locale de l'ouverture de la phase de concertation et de ses modalités sera réalisée,
- une information régulière du public sur l'élaboration du projet sera assurée par la mise à disposition du public en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, d'un dossier de concertation. Ce dossier sera complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure. Le site internet de la commune permettra, à minima, un accès aux éléments de ce dossier.
- la publication d'articles dans le Bulletin municipal et sur le site internet de la commune,
- l'organisation d'une exposition publique préalablement à l'arrêt du projet de PLU,
- le public pourra faire connaître ses observations au fur et à mesure de la phase d'élaboration du projet en les signant dans un registre accompagnant le dossier de concertation et mis à disposition à cet effet à la Mairie.
- il pourra également les adresser par écrit à la mairie au 10 Grande rue du 8 mai 1945 - 91430 Vauhallan – Service urbanisme- en précisant en objet « CONCERTATION PREALABLE PLU »,
- l'organisation deux réunions publiques à différents moments de la procédure.
- Le conseil municipal du 27 mars 2017 prend acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Le conseil municipal du 29 juin 2018 prend acte du bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

- Les Personnes Publiques Associées ont été consultées par courrier envoyé le 20 juillet 2018.
- 7 août 2018, désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal administratif ;
- 18 septembre 2018 Arrêté du maire ordonnant l'ouverture de l'enquête publique.

## 6 - Objectifs du projet de PLU

Rappel des objectifs initiaux des élus figurant dans la délibération de prescription :

- prendre en compte les évolutions législatives, réglementaires et territoriales.
- Protéger les espaces non bâtis du territoire,
- Maîtriser l'évolution des secteurs bâtis.



**Les enjeux principaux du PLU sont de préserver le caractère rural du village et de prévoir un développement raisonné tout en préservant le patrimoine.**

**Vauhallan est un village en fond de vallée, aux confluents de la Bièvre et à la jonction du plateau agricole de Saclay en pleine mutation et de la frange sud-ouest très urbanisée de la région parisienne.**

**La commune est impactée par de nombreuses protections spécifiques sur les secteurs urbains, agricoles et naturels qui limitent les possibilités de construire.**

**Le projet de Plu est basé en grande partie sur la préservation des continuités écologiques, la diversification de l'offre de logements et la planification de logements sociaux.**

Les objectifs et enjeux initiaux sont traduits dans le PADD, arrêté le 29 juin 2018,

### 6 enjeux :

- Protéger le paysage
- Protéger les espaces naturels.
- Développer et varier l'offre de logements et soutenir le développement économique.
- Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain.
- Préserver l'activité agricole.
- Limiter l'exposition aux risques et nuisances,

**5 OAP** (Orientations d'Aménagement et de Programmation) élaborés dans le cadre de ces enjeux qui se déclinent en 5 secteurs :

- Centre village
- Les Ecoles
- Les Castors
- Le Limon
- L'Abbaye.

**Et 50 éléments de patrimoine bâti à préserver.**

## 7 - Cadre juridique

Outre les textes généraux régissant les enquêtes publiques, celle-ci est conduite en application des dispositions suivantes :

- Titre V du code de l'urbanisme, notamment le chapitre 1<sup>er</sup> contenu des plans d'urbanisme : article L.151-1 et suivants, les L.153-19, R153-8 et suivants sur les enquêtes publiques concernant les PLU.
- Les articles L.123.1 à L.123.19 et R 123-1 et suivant du code de l'environnement, concernant les enquêtes publiques.

### **8 - Désignation du commissaire enquêteur**

Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné le 8 août 2018 par décision n° E18000109/78, monsieur Michel Valois en tant que commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vauhallan.

### **9 - Modalités de l'enquête**

En accord avec Monsieur Hillion maire et monsieur Aubert Directeur Général des Services l'enquête s'est déroulée comme suit :

- Ouverture le lundi 29 octobre 2018, fermeture le vendredi 7 décembre 2018 soit 40 jours consécutifs.
- Les pièces du dossier sont tenues à disposition du public, en mairie, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture soit, le lundi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h30, le mardi de 8h 30 à 12h et de 14h30 à 18h30, le mercredi de 8h30 à 13h, le jeudi de 8h30 à 12h, le samedi de 9h à 12h à l'exception des jours fériés.
- Le commissaire enquêteur a tenu permanence en mairie, les lundi 29 octobre 2018 de 9 à 12h, le mardi 13 novembre de 15 à 18h, le samedi 24 novembre de 9 à 12h et le vendredi 7 décembre de 14h30 à 17h30.
- L'adresse électronique [mairie.vauhallan91.plu@gmail.com](mailto:mairie.vauhallan91.plu@gmail.com) a été créée pour recevoir les observations.

### **10 - Information sur la tenue de l'enquête**

- L'affichage réglementaire a été posé sur les panneaux d'affichage municipaux du 15 octobre 2018 au 7 décembre 2018 (Cf. certificat d'affichage dans les documents annexes).
- Annonces dans la presse (Cf. Documents annexes) :
  - . Parisien
  - . Républicain
  - . Flyer PLU Vauhallan du mois de novembre 2018 (Cf. Documents annexes)
- L'avis d'enquête figurait sur le site internet <http://www.vauhallan.fr> de la ville.

## **PIECES DU DOSSIER D'ENQUETE**

### **11 - Documents mis à la disposition du public**

Pendant toute la durée de l'enquête les documents suivants ont été mis à la disposition du public en mairie :

- Le registre d'enquête côté et paraphé par le commissaire
- Le dossier de projet de PLU, constitué des pièces suivantes :

<b>Composition du dossier</b>	
0.	Actes de procédure
1.	Rapport de présentation
2.	PADD
3.	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>Règlement</b>	
4a.	Règlement littéral
4b.	Règlement graphique
4c.	Éléments de patrimoine à préserver
<b>Annexes</b>	
5a.	Fiches de servitudes d'utilité publique
5b.	Plan des servitudes d'utilité publique
5c.	Plan du réseau d'adduction d'eau potable
5d.	Plan des périmètres annexes
5e.	Plan du réseau d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales / est de la commune
5f.	Plan du réseau d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales / ouest de la commune
<b>Modification du schéma directeur d'assainissement</b>	
6a.	Note de présentation
6b.	Plan de zonage des eaux usées

- Le POS en vigueur
- L'avis des Personnes Publiques Associées.
- L'intégralité des documents relatifs au projet de PLU était consultable dans la rubrique PLU du site internet [www.vauhallan.fr](http://www.vauhallan.fr) de la ville.

## **EXAMEN DE L'AVIS DES PPA**

### **12 - AVIS DES Personnes Publiques Associées**

Le tableau ci-dessous est la copie du tableau de synthèse des avis reçus et des réponses faites qui m'ont été transmis par la commune.

**En rouge les observations de la commune**

	Remarques	Observations de la commune
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	
CCI 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.



Chambre de commerce et de l'Industrie Sans avis mais avec des observations	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.
	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)	Les fourchettes seront modifiées : 12 à 14 logements pour le 9 chemin de Limon ; 8 à 10 pour la maison Geneste.
	Clarifier les règles en terme de production de logements sociaux sur les parcelles liées à l'Abbaye.	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.
Classer les parcelles AH 64, 93, 95 et 96 en zone non constructible	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.
Prise en compte dans le rapport de présentation des cartes du PPRI	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.
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)	Annexer les cartes d'aléas uniquement. Le PPRI sera approuvé prochainement et s'imposera au PLU en tant que servitude d'utilité publique.
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	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.
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 <sup>2</sup> pour les logements de – de 2 pièces et 1,50m <sup>2</sup> 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 manœuvré 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 <sup>2</sup> 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 réglementée 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 fonctionnelles 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	<i>Arrivées hors délai, le 9 novembre 2018, les remarques ont été étudiées et retranscrites dans le document de synthèse des remarques transmis par le commissaire enquêteur.</i>	
	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	<i>Arrivées hors délai, le 8 décembre 2018, les remarques ont été étudiées et retranscrites dans le document de synthèse des remarques transmis par le commissaire enquêteur.</i>	

avec des observations	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 Vauhallan 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 Compléter 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

#### Commentaire du commissaire enquêteur lors de l'envoi du PV de synthèse:

- Je demande à la commune de compléter le tableau avec les réponses manquantes.
- Il serait intéressant pour une lecture rapide de caractériser l'avis donné par chacun (favorable/réservé/défavorable/sans avis/recommandations..).
- Je note que l'Etat émet un avis favorable avec les réserves expresses sur :
  - . Les objectifs de production de logements sociaux,
  - . L'introduction des éléments du PPRI,



- . Le reclassement des terrains agricoles chemin des Caves,
  - . La prise en compte du PDUIF,
  - . Des observations y compris celles énumérées en annexes.
- Je note l'avis de la Région Ile de France qui trouve que « le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du SDRIF », moyennant quelques observations techniques.
  - Je note également l'avis favorable du Département de l'Essonne moyennant l'intégration de quelques remarques.

**Les avis sont donc en majorité favorable mais avec des réserves importantes notamment de l'Etat qu'il faudra lever ou assumer avec des arguments tangibles.**

Commentaire de la commune :

Il faut effectivement souligner que les avis des PPA sont en grande partie favorables et notamment ceux de la région, du département et de l'état. Ce dernier avis est émis avec des réserves que nous souhaitons lever sans ambiguïté.

Réserve 1 : Taux de logements sociaux. La commune a consenti ces dernières années des efforts conséquents pour atteindre les objectifs fixés par la loi SRU. La commune a ainsi mis à disposition via des baux emphytéotiques la totalité de ses terrains ainsi que les ateliers municipaux. A l'issue de ces futures constructions, et en ajoutant les logements prévus dans l'OAP de l'abbaye, le nombre total de logements sociaux atteindra environ 130, au lieu des 195 demandés. Il faut noter qu'il n'existe plus aucun terrain à urbaniser sur la commune, compte tenu du très grand nombre de parcelles classées en ZPNAF et dans le site classé de la vallée de la Bièvres. Nous demandons donc à l'état d'adopter une attitude constructive et compréhensive qui nous permette d'étaler la construction de ces logements sociaux sur une période plus longue.

Réserve 2 : Les cartes du PPRI en cours d'élaboration seront annexées au PLU.

Réserve 3 : 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.

Réserve 4 : La prise en compte du PDUIF

Le PDUIF impose un minimum de 0.75m<sup>2</sup> pour les logements de moins de 2 pièces et 1,50m<sup>2</sup> pour les logements de plus 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).

Commentaire du commissaire enquêteur au retour du PV de synthèse : je prends acte des remarques et réponses détaillées et assumées de la commune sur l'ensemble des avis des PPA.

## **DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **13 – Déroulement de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée du lundi 29 octobre 2018 au vendredi 7 décembre 2018 soit 40 jours consécutifs. J'ai tenu 4 permanences le lundi 29 octobre, le mardi 13 novembre, le samedi 24 novembre et le vendredi 7 décembre.

Pour compléter l'avis de Personnes Publiques Associées, 37 observations du public figurent dans le registre d'enquête. Les avis arrivés par mèl et courrier ont été joints aux registres.

J'ai transmis au maire le 18 décembre 2018 le PV de synthèse des observations et reçu, comme convenu, les réponses à ces observations le 12 janvier 2019.

**A noter que de nombreux avis ont été enregistrés sous forme de dossier allant de 7 à 30 pages.**

#### **14 – Observation du public**

En rouge on trouvera les commentaires de la commune et en bleu ceux du commissaire enquêteur.

Les observations sont classées en 3 groupes.

##### **14.1 – Observations sur le fond :**

###### **L'économe de l'Abbaye St. Louis du Temple:**

1. 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...).
2. 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.
3. demande l'application de la seule règle des 30% de logements sociaux.
4. demande le retrait de Bethléem et Tibériade des « bâtiments remarquables ».
5. demande une mise en cohérence entre les écrits et la définition des OAP (pages 159, 194).
6. 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.
7. demande la justification du passage de zones UL en Nj sur le plan page 215 ?
8. 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.
9. s'interroge sur l'augmentation des EBC et donc pourquoi rajouter une protection pour l'Abbaye qui est déjà en Site Classé ou ZPNAF ?
10. est favorable au maintien en Uc des parcelles AH 64, 93, 95 et 96 mitoyennes de la maison St Benoît.

###### **Commentaire de la commune :**

Point 1 : 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.

###### **Compte-rendu rencontre entre la Mairie et Sœur Claire-Marie le 28 mars 2017 à 18h00**

Présents : Sœur Claire-Marie,

Elus du groupe de travail PLU : Denise Garcia, Jean-Laurent Panciatici, François Hillion

Absents : Elus du groupe de travail PLU : Bernard Cellier

Présentation par Sœur Claire-Marie des projets de logements sociaux à l'Abbaye.

- **Tour et Aumônerie**

Bâtiments retirés de la ZPNAF et classés en zone Nb

Création de 6 logements (4 dans l'Aumônerie et 2 dans la Tour) car seulement 6 places de parking possibles dans le bâtiment de l'Aumônerie

Compte tenu des difficultés de stationnement seulement 2 logements dans la tour alors que 3 seraient possible.

- **Maison St Benoît**

4 logements dans le projet, possibilité d'aller jusqu'à 6

Il pourrait s'agir d'une démolition – reconstruction.

6 places de parking possibles

- **Bethleem – Thibériade**

Création de 10 logements de type T4

Possibilité d'aller jusqu'à 16 car 16 places de stationnement possibles.

**Relevé de Conclusions**

- Création d'une OAP pour les projets de l'Abbaye.
- Créer une zone d'espace vert évolutive derrière le bâtiment Tibériade pour y réaliser des parkings tout en préservant les arbres remarquables.
- ER n°2 : conserver l'emplacement défini dans le PLU approuvé en avril 2016.
- Agrandir légèrement la zone Ud afin que le PLU soit compatible avec le projet actuel.
- Agrandir la zone Nj en incluant les bâtiments existants dans cette zone (menuiserie, ...).
- Intégrer la modification de la zone maraichère autour de la Tour et de l'Aumônerie, dans le rapport de présentation.
- Nous avons demandé à l'Abbaye, afin de l'inclure dans les documents du PLU, de nous préciser avant début juin, le nombre de logements prévus et de la répartition entre privés et sociaux.
- Les parcelles AH95, AH96 et AH97 appartenant à l'Abbaye et les parcelles AH64 et AH93 appartenant à M. Couloigner Jérôme seront classés en zone Uc.

Soeur Econome <econome@abbaye-limon-vauhallan.com> 28 mars 2017 à 22:58  
À : CASTELNOT Chantal PREF91-SPPALAISEAU <chantal.castelnot@essonne.gouv.fr>, "M. le Maire F. Hillion"  
<hillion.cameca@gmail.com>  
Cc : Mairie - Madame Denise GARCIA <denisebernad.garcia@gmail.com>, panciatici.jeanlaurent@orange.fr,  
mairie.vauhallan@gmail.com

Madame la sous-Préfète,  
Monsieur le Maire,

merci pour cette rencontre. Voici le message que j'envoie demain aux avocats :

Avec M. le Maire et des élus en charge des questions sociales et de l'urbanisme nous avons fait le point.  
Monsieur le Maire a dit, comme au conseil municipal sur le PADD, que le projet présenté avec 20 logements c'était peu comparé à ce qu'ils espéraient.  
J'ai redit que le précédent avec le nombre de 52, c'était des chambres et non pas des logements.  
Qu'en plus, nous avions beaucoup de contraintes : la ZPNAF, le Site Classé, les EBC.  
Nous avons repris site par site : contraintes, logements, parkings.  
J'ai redit que, compte tenu des contraintes, nous avons souhaité revoir les questions avant, avec les ABF, la DTT et la DRIEE... et que cela s'insère ensuite dans les contraintes du PLU.  
M. le Maire a dit qu'en proposant plus, il pouvait appuyer les demandes ! Mais cela me semble impossible, compte tenu que, ce que nous demandions pour les EBC n'était pas passé et que nous avons dû faire les recours...  
Pour Saint Benoît nous avons validé l'emplacement de l'ER2 et j'ai dit que, même si désormais nous n'avions pas intégré dans les projets ce terrain, nous demandions le maintien de la constructibilité. J'ai proposé que les avocats voient cela ensemble si besoin... Je n'ai pas pensé à demander en quelle type de zone U seraient remis les terrains.  
Pour Bethléem / Tibériade, j'ai fait le document que je vous mets en PJ, qui montre bien la place que les parkings occupent... et donc la nécessité de déplacement des EBC... et de repousser très légèrement la limite de la zone Ud. Cela ne pose pas de problème, même si je n'ai pas obtenu une réponse nette.  
Pour les EBC, il me semble que ce qu'ils proposent ce n'est pas nécessairement le déplacement mais c'est un nouveau type de zone : espace naturel aménageable... il me semble que cela peut convenir dès lors qu'on peut y installer les parkings. Pour le déplacement de la limite... pour être sûr que cela soit la bonne limite ils proposent d'inscrire cela plutôt dans les OAP... et donc dans une orientation qui serait inscrite dans le PLU.  
Mais, il me semble qu'il est nécessaire que cela le soit aussi dans le règlement graphique ?

Pour les autres questions : la zone entre Cocagne et l'Abbaye sera bien reprise dans son intégralité en Nj donc y compris les bâtiments de la menuiserie, les erreurs sur les cartes du rapport de présentation seront reprises... j'ai laissé le détail et un plan.

Nous avons aussi parlé programme de 20 logements / 26 parkings. Nous voyons maintenant avec les bailleurs. Car j'ai bien précisé que nous étions tenues de vendre et que nous avons besoin de ce financement pour la suite de nos restructurations. Or en fonction de l'investissement les bailleurs ne nous proposeront pas nécessairement le montant souhaité ! J'ai dit que la question avait été soulevée par un des bailleurs de pouvoir faire un "mixte" entre logements classiques et logements sociaux... outre la mixité, cela permet surtout d'équilibrer budgétairement.  
Est-ce que l'inscription dans les OAP des trois sites permet de faire cela ? et ne risque pas de bloquer un type de projet ? Est-ce que cela impose du tout social ?  
M. le Maire doit donner en juin le nombre de logements sociaux que le programme peut inscrire..., tous en sociaux ou non...  
De notre côté nous ne pourrions le dire que lorsque les bailleurs se seront prononcés sur un programme et auront vu la question financière.  
C'est court, mais d'un autre côté nous avons déjà tellement perdu de temps ! J'espère que les bailleurs pourront répondre à cela... je vais les recontacter pour tenter d'accélérer...

Voilà, je pense n'avoir rien oublié d'essentiel.  
Il reste encore des points d'interrogations... mais au moins on a les contraintes et la possibilité que cela puisse s'inscrire dans le PLU, et que les autres questions, y compris celle de la constructibilité, soient bien clarifiées, pour que les avocats suspendent le recours.

Merci du temps consacré pour tenter de redémarrer sur des bases plus paisibles.  
Bonne soirée et à bientôt,  
bien respectueusement,  
sœur Claire-Marie

**En gras : les commentaires de la commune sur le mail, ci-dessus, de l'Abbaye en date du 29/03/2017**

Avec M. le Maire et des élus en charge des questions sociales et de l'urbanisme nous avons fait le point.

***Il s'agissait en fait des élus du groupe de travail PLU.***

Monsieur le Maire a dit, comme au conseil municipal sur le PADD, que le projet présenté avec 20 logements c'était peu comparé à ce qu'ils espéraient. J'ai redit que le précédent avec le nombre de 52, c'était des chambres et non pas des logements.

***Mr le Maire a évoqué lors de cette réunion un projet qui prévoyait 80 chambres datant de quelques années ; vérification faite il s'agit d'un projet datant d'avril 2014 et comportant 79 chambres et 70 places de parking dans l'enceinte de l'Abbaye.***

Qu'en plus, nous avons beaucoup de contraintes : la ZPNAF, le Site Classé, les EBC.

Nous avons repris site par site : contraintes, logements, parkings.

J'ai redit que, compte tenu des contraintes, nous avons souhaité revoir les questions avant, avec les ABF, la DTT et la DRIEE... et que cela s'insère ensuite dans les contraintes du PLU.

M. le Maire a dit qu'en proposant plus, il pouvait appuyer les demandes ! Mais cela me semble impossible, compte tenu que, ce que nous demandions pour les EBC n'était pas passé et que nous avons dû faire les recours...

Pour Saint Benoît nous avons validé l'emplacement de l'ER2 et j'ai dit que, même si désormais nous n'avions pas intégré dans les projets ce terrain, nous demandions le maintien de la constructibilité. J'ai proposé que les avocats voient cela ensemble si besoin... Je n'ai pas pensé à demander en quelle type de zone U seraient remis les terrains.

***Les parcelles AH95, AH96 et AH97 appartenant à l'Abbaye et les parcelles AH64 et AH93 appartenant à M. Couloigner Jérôme seront classés en zone Uc.***

Pour Bethléem / Tibériade, j'ai fait le document que je vous mets en PJ, qui montre bien la place que les parkings occupe... et donc la nécessité de déplacement des EBC... et de repousser très légèrement la limite de la zone Ud. Cela ne pose pas de problème, même si je n'ai pas obtenu une réponse nette.

***Notre réponse était tout à fait claire et nette : nous nous engageons à transformer la zone EBC des parkings en espaces verts évolutifs (tout en préservant les arbres remarquables) afin que vous puissiez y réaliser des parkings et à agrandir légèrement la zone Ud pour qu'elle soit compatible avec votre projet.***

Pour les EBC, il me semble que ce qu'ils proposent ce n'est pas nécessairement le déplacement mais c'est un nouveau type de zone : espace naturel aménageable... il me semble que cela peut convenir dès lors qu'on peut y installer les parkings. Pour le déplacement de la limite... pour être sûr que cela soit la bonne limite ils proposent d'inscrire cela plutôt dans les OAP... et donc dans une orientation qui serait inscrite dans le PLU.

Mais, il me semble qu'il est nécessaire que cela le soit aussi dans le règlement graphique ?

***Tout à fait, tous les documents du PLU y compris les plans doivent reprendre cette proposition.***

Pour les autres questions : la zone entre Cocagne et l'Abbaye sera bien reprise dans son intégralité en Nj donc y compris les bâtiments de la menuiserie, les erreurs sur les cartes du rapport de présentation seront reprises... j'ai laissé le détail et un plan.

Nous avons aussi parlé programme de 20 logements / 26 parkings. Nous voyons maintenant avec les bailleurs. Car j'ai bien précisé que nous étions tenues de vendre et que nous avons besoin de ce financement pour la suite de nos restructurations. Or en fonction de l'investissement les bailleurs ne nous proposeront pas nécessairement le montant souhaité ! J'ai dit que la question avait été soulevée par un des bailleurs de pouvoir faire un "mixte" entre logements classiques et logements sociaux... outre la mixité, cela permet surtout d'équilibrer budgétairement.

Est-ce que l'inscription dans les OAP des trois sites permet de faire cela ? et ne risque pas de bloquer un type de projet ? Est-ce que cela impose du tout social ?

***Nous allons vérifier ces points avec notre bureau d'études.***

M. le Maire doit donner en juin le nombre de logements sociaux que le programme peut inscrire..., tous en sociaux ou non...

***Nous souhaitons, afin de l'inclure dans les documents du PLU, que vous nous informiez avant début juin du nombre de logements et de la répartition entre privés et sociaux.***

De notre côté nous ne pourrions le dire que lorsque les bailleurs se seront prononcés sur un programme et auront vu la question financière.

C'est court, mais d'un autre côté nous avons déjà tellement perdu de temps ! J'espère que les bailleurs pourront répondre à cela... je vais les recontacter pour tenter d'accélérer...

Voilà, je pense n'avoir rien oublié d'essentiel.

Il reste encore des points d'interrogations... mais au moins on a les contraintes et la possibilité que cela puisse s'inscrire dans le PLU, et que les autres questions, y compris celle de la constructibilité, soient bien clarifiées, pour que les avocats suspendent le recours.

***Nous n'avons rien demandé concernant les recours, considérant que le PLU a été abrogé.***

François Hillion <hillion.cameca@gmail.com>

31 mars 2017 à 08:51

À : Soeur Econome <econome@abbaye-limon-vauhallan.com>

Cc : CASTELNOT Chantal PREF91-SPPALAISEAU <chantal.castelnot@essonne.gouv.fr>, Mairie - Madame Denise GARCIA <denisebernad.garcia@gmail.com>, Jean-Laurent PANCIATICI <panciatici.jeanlaurent@orange.fr>, Rodolphe Aubert <mairie.vauhallan@gmail.com>

Bonjour,

En complément au mail qui résume notre réunion du 28 mars, et en vous remerciant d'avoir accepté notre invitation, je vous joins 2 documents:

Document n°1: Quelques commentaires sur le contenu de ce mail, afin de préciser un certain nombre de points ayant été abordés lors de notre réunion.

Document n°2: Le compte rendu officiel de cette réunion qui a été distribué à tous les élus. Ce compte-rendu reste succinct dans sa description du projet puisque tous les élus ont connaissance de celui-ci. Au contraire, le relevé de décisions, reprend dans le détail, l'ensemble des points sur lesquels nous nous sommes engagés.

Je ne doute pas que le futur PLU vous permettra de réaliser vos projets dans l'intérêt de votre communauté et de notre village.

Bien cordialement,

François Hillion  
Maire de Vauhallan.

---

Soeur Econome <econome@abbaye-limon-vauhallan.com>

31 mars 2017 à 11:54

À : François Hillion <hillion.cameca@gmail.com>

Cc : CASTELNOT Chantal PREF91-SPPALAISEAU <chantal.castelnot@essonne.gouv.fr>, Mairie - Madame Denise GARCIA <denisebernad.garcia@gmail.com>, Jean-Laurent PANCIATICI <panciatici.jeanlaurent@orange.fr>, Rodolphe Aubert <mairie.vauhallan@gmail.com>

Merci beaucoup Monsieur le Maire.

Pour compléter le document 1 :  
Dans le document de présentation du premier projet, il était écrit :

**Enfin, le projet est pensé en deux phases. Une première phase, qui doit permettre l'accueil de plus de 50 étudiants, recouvre les bâtiments Tibériade et Bethleem ainsi que le bâtiment de liaison. Ce dernier doit recouvrir l'ensemble des missions**

Sur les bâtiments Tibériade et Béthléem il n'a jamais été prévu que 52 chambres... avec le bâtiment de liaison qui regroupait tous les services : cuisine, laverie...  
Une deuxième phase était envisagée sur le Château, vu que cet élément de liaison pouvait permettre d'y associer ce bâtiment pour compléter la résidence étudiante...  
Je redis qu'il s'agissait de chambres étudiantes qu'on ne peut assimiler aux logements actuels.

Dans ce nouveau projet il n'y a plus d'éléments de liaison et pas de deuxième phase prévue sur le Château...  
Merci et à bientôt dès que j'ai de nouveaux éléments pour les bailleurs, je ne manquerai pas de vous tenir au courant.  
Bien respectueusement,  
sœur Claire-Marie

Commentaire du commissaire enquêteur : je constate que ce projet inscrit en OAP dans le PLU a fait l'objet de nombreux échanges entre la commune et la représentante de l'Abbaye.

Point 2 : 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune est donc favorable à la réalisation de stationnement le long du Chemin de Limon.

Point 3 : 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 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de ce choix contraint de la commune.

Point 4 : 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette remarque.

Point 5 : Nous ne comprenons pas cette question.

Commentaire du commissaire enquêteur : en effet la question prête à confusion. Mais la réponse est dans les observations des services de l'Etat concernant ce sujet..

Point 6 : pas de modification.

Commentaire du commissaire enquêteur : la précision du repérage des points de prise de vue est importante pour la découverte de ce secteur sensible. De même que de « dézoomer » la photo P110 sur la plaine de Massy permettra d'avoir le vrai point de vue à hauteur d'homme sur cette vallée.

Point 7 : Zonage définit avec les Sœurs lors de l'élaboration du 1<sup>er</sup> PLU. Le potager de l'abbaye n'est pas destiné à être bâti mais à être préservé d'où le classement en Nj

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

Point 8 : Nous supprimerons ce changement de destination. Acté par le commissaire enquêteur.

Point 9 : 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

Point 10 : C'est noté. Acté par le commissaire enquêteur.

**M et Mme Couloigner** : m'ont remis la copie du recours au TA faite en mars 2017 et la copie du courrier des observations envoyé en 2015 avec la date mise à jour au 13 novembre 2018.

- renouvellent leur demande et souhaitent que les parcelles AH64 et 93 restent constructibles.

Commentaire de la commune :

Le PLU propose à l'enquête publique de maintenir ces parcelles constructibles.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse assumée.

**M et Mme Peine (AC 274, 275, 276, 280), Mme Chain 8 impasse Gal Leclerc (AC 274, 275, 280, 372) et l'association Vauhallan 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.

Commentaire de la commune :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte que ces parcelles seront inscrites en zone Ub et non Nj.

**Mmes Moreau et Rouaud 9/11 rue H. Boucher**

- posent la question de la présence d'une canalisation souterraine entre le Ru de Vauhallan et la mare du terrain aux Moutons.

Commentaire de la commune :

Oui la canalisation a toujours été présente.

Commentaire du commissaire enquêteur : cette canalisation devra figurée sur le plan des réseaux.

**Mme Tabuchi 26 rue Favreuse :**

- atteste que sa maison n'est pas en zone inondable.

Commentaire de la commune :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse. Il est donc impératif que la commune informe la population des cartes du PPRI dès que celles-ci seront disponibles.

**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.

Commentaire de la commune :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse assumée de la commune.

**M Pouillot :**

1. demande, plutôt qu'un CES pour conserver le caractère rural du village, le retour à un COS bonifié.
2. demande une largeur décente pour les trottoirs (croisement des poussettes).

Commentaire de la commune :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de ces réponses.

**M et Mme Deslandes 3 sentier des Petits Bois :**

1. 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 ?
2. 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 ?

Commentaire de la commune :

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

Commentaire du commissaire enquêteur : sans commentaire ;

**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 écologique (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).

Commentaire de la commune :

Ces observations seront corrigées dans les OAP et le PADD.

Actées par le commissaire enquêteur.

**M Chenais** parcelle 68 - 2 rue des grands champs :

- demande d'assouplir la règle des 30 mètres en zone UB pour permettre la construction d'une maison ou la division du terrain.

Commentaire de la commune :

Non la règle des 30 mètres ne sera pas assouplie afin de limiter la densification.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse assumée.

**M et Mme Albagnac-Arnou :**

1. remettent en cause le CES unique de la zone UB en se référant aux calculs du COS dans l'ancien POS.
2. comment la commune prévoit-elle de rendre l'ensemble des trottoirs aux usagers et de répondre aux besoins futurs de stationnement ?
3. 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.
4. attirent l'attention sur la présence d'une « déchetterie sauvage » importante en surface au-dessus du cimetière.
5. font remarquer que les sentiers de Favreuse, des Buttes et des Caves sont impraticables ou inexistant sur le terrain.
6. 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.
7. 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 Vauhallan enterré. La parcelle est-elle donc inconstructible ?
8. remarquent que la carte des nuisances sonores indique uniquement le Lden et non le Ln en plus.

Commentaire de la commune :

Point 1 : 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.


Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse adaptée aux réalités locales dans le cadre des évolutions de la région parisienne ;

Point 2 : 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.

Sans commentaire du commissaire enquêteur.

Point 3 : 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><b>EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VAUHALLAN</b></p> <p><b>Séance du 10 Février 2018</b></p> <p>L'an deux mille dix-huit, le dix février, le Conseil Municipal de la Ville de Vauhallan, légalement convoqué le 6 Février 2018, s'est assemblé salle du conseil municipal sous la présidence de Monsieur François HILLION, Maire de Vauhallan.</p>					
<b>Nombre de conseillers :</b>	<b>Exercice :</b>	<b>19</b>	<b>Présents :</b>	<b>12</b>	<b>Votants :</b>	<b>18</b>
Présents :	François Hillion, Denise Garcia, Katia Emig, Karl Crochart, Taouès Coll, Bernard Cellier, Isabelle Glasset, Jean-Luc Lando, Fabian Lowczyk, Vincent Pain, Olivier Le Traon, François Levrat					
Représentés :	Bernard Gleize représenté par Taouès Coll, Jean-Laurent Panciatici représenté par Fabian Lowczyk, Huguette Deforeit représentée par Denise Garcia, Zohra Rousseau représentée par François Hillion, Elia Bernard représentée par Vincent Pain, Claude Bousquet représentée par François Levrat					
Absents :	Vincent Gillotin					
<b>Secrétaire :</b>	Fabian Lowczyk					

**Délibération n°3/2018 : Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Bièvre et du Ru de Vauhallan : Avis de la Commune de Vauhallan**

Vu les articles L562.1 et suivants et R562-1 et suivants et R562-1 du code de l'environnement,

Vu l'arrêté inter préfectoral n°SE-2017-000195 du 1<sup>er</sup> septembre 2017 prescrivant le PPRI de la Bièvre et du Ru de Vauhallan,

Vu le dossier de consultation sur le PPRI de la Bièvre et du Ru de Vauhallan,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité, 15 voix pour et 3 abstentions,

Affirme son incompréhension face à la position des services de l'Etat assimilant les zones d'expansion de crues à des bassins réservoirs déjà au maximum de leur capacité au démarrage de la crue centennale,

Rappelle que les zones d'expansion de crues créées par le SIAVB et autorisées par arrêtés inter préfectoraux n°91-2015-0040/91-2016-0063, 91-2014-0022, 78-2015-0079 ont pour objet d'assurer la continuité écologique du cours d'eau et, partant, d'être vide en permanence (ainsi qu'en atteste l'état de positionnement des vannes des zones d'expansion naturelles sur les 15 dernières années,

Précise qu'alors même que le mois de mai 2016 fut le mois de mai le plus pluvieux depuis la mise en place des mesures météorologiques, l'ensemble des zones humides de la vallée de la Bièvre étaient vides au démarrage de la crue du 31 mai 2016,

Conteste par conséquent la « Doctrine » sur laquelle s'appuient les services de l'Etat pour refuser la prise en compte de l'efficacité des zones d'expansion de crues,

S'étonne vivement de la non prise en considération du système de télégestion de la Bièvre et de ses affluents alors même que l'Etat a dû prendre en compte cette technologie spécifique afin d'être en mesure de restituer par modélisation le fonctionnement du bassin versant et d'établir la carte d'aléas dans la vallée,

Appelle l'attention de l'Etat sur les effets extrêmement pervers générés par la rigidité de sa position,

Demande que soient corrigées les erreurs relatives aux volumes de stockages disponible dans la vallée. Ainsi la zone d'expansion des Bas près peut-elle accueillir 32 000 m3, celle des Damoiseaux 50 000 m3, celle de Vilgénis amont 49 000 m3,

De même doivent être pris en compte les volumes des étangs de Saclay (30 000 m3) en tête du Ru de Vauhallan et reliés au système de télégestion de la bièvre et ses affluents.

Exprime au vu des éléments précités un avis défavorable au projet de PPRI de la Bièvre et du Ru de Vauhallan.

Fait à Vauhallan le 12 février 2018

Pour le Maire empêché  
La deuxième Adjointe

Denise GARCIA



Commentaire du commissaire enquêteur : dans l'attente du PPRI.

Point 4 : sans objet par rapport au PLU. Sans commentaire du commissaire enquêteur.

Point 5 : l'entretien des chemins n'est pas étudié dans le PLU. Sans commentaire du commissaire enquêteur.

Point 6 : 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

Point 7 : Oui la parcelle est constructible avec des contraintes sur la position du bâtiment.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

Point 8 : les indications sont celles de l'arrêté départemental.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

**M et Mme Froidure** : parcelle 332, 28 rue Favreuse :

- font part de leurs observations (emprise au sol, zone inondable, marges de recul par rapport au ru de Vauhallan, 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.

Commentaire de la commune :

L'emprise au sol définit par un CES est plus favorable que le COS.

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 été condamnés pour abattage et défrichage illégal en 2013 par le Tribunal de Grande Instance d'Evry.

La zone de protection de 5 m de part et d'autre du ru, ainsi que les zones inondables ne sont pas définies par le PLU.

La possibilité d'être à l'alignement est un avantage.

En conséquence, il nous apparait que la constructibilité de leur terrain n'est pas affectée par le PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse détaillée.

**Mrs Bureau et Mme Romeo** 6 impasse Mal leclerc :

- ne sont pas favorable à l'OAP centre village et trouve être spolié.

Commentaire de la commune :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : ce choix de la commune est contestable mais en plus de répondre à des problèmes de sécurité des piétons dans l'impasse, la réalisation de ce chemin peut préfigurer un futur sentier le long du cours d'eau.

**Mme Bazin** :

- propose d'implanter les nouvelles constructions avec un recul permettant le stationnement et la circulation des piétons.

Commentaire de la commune :

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.



Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

**Mme Naon-Guillot** 30 rue de Favreuse :

1. Informe que son terrain en partie remblayé est toujours repéré en zone inondable.
2. demande un marquage au sol pour le stationnement en bas de la rue Favreuse.

Commentaire de la commune :

Point 1 : C'est le PPRI qui définit les zones inondables pas le PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur : le PPRI « définira » les zones inondables et le document sera annexé au PLU.

Point 2 : 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)

Sans commentaire du commissaire enquêteur.

**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 :**

1. 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...
2. le détournement de l'EBC aux abords des constructions, nécessaire pour des questions de sécurité (abattage d'arbres).
3. de connaître les critères retenus pour classer en Nb des parcelles par rapport à d'autres en Na.
4. si la présence de la ZPNAF justifie le classement Na et EBC des parcelles bâties ?
5. pourquoi la carte de l'enjeu 1 du PADD détournent les zones bâties non boisées et pas le règlement graphique.

Commentaire de la commune :

Point 1 : Tous les terrains « forestiers » situés en ZPNAF sont classés en Na.

Point 2 : Le classement en EBC n'interdit pas l'abattage d'arbre mais il est soumis à autorisation préalable.

Point 3 : Les parcelles bâties dans l'EBC 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.

Point 4 : le Classement en ZPNAF conduit à une inconstructibilité qui justifie le classement en zone Na des parcelles mais pas forcément classées en EBC.

Commentaire du commissaire enquêteur sur les points 1, 2, 3, 4 : je prends acte de la volonté de la commune de confirmer la protection de ce secteur et d'éviter toute nouvelle construction.

Point 5 : 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends de cette rectification à faire.

**M et Mme Lemarié 8 rue du Cygne et M Pain :**

- 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...).

Commentaire de la commune :

La restauration (en pratique renaturation) des berges du Ru de Vauhallan n'est pas prévue ni au niveau du 18 rue des Grands Prés, ni au niveau du 8 rue du Cygne.

Commentaire du commissaire enquêteur : sans commentaire.

**M Le marié :**

- après division de la parcelle Guy Halgang et accès possible celle-ci devient elle constructible ?

Commentaire de la commune :

Aucune réponse n'est possible sans un projet précis présenté en mairie.

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée.

**M et Mme Delattre 13 chemin des limons (voir registre 2 p.2 à 18) :**

1. demandent que le règlement graphique et la carte p 200 du rpt de présentation sur leurs parcelles respectent le tracé des EBC du POS.
2. 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.

3. 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.

Commentaire de la commune :

Point 1 : ces modifications seront effectuées.

Point 2 : ces modifications seront effectuées.

Point 3 : 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de ces 3 réponses.

**M Dumas** : remarque que l'installation de panneaux solaires ne devrait plus être conditionnée à l'approbation de l'ABF.

Commentaire de la commune :

L'ABF donne toujours son avis pour les travaux dans le périmètre des monuments historiques.

Commentaire du commissaire enquêteur : en effet l'avis de l'ABF est obligatoire.

**Mme Herbaut 27 grde rue du 8 mai 45** :

1. demande que le PLU autorise la réhabilitation en habitation de sa grange.
2. S'interroge du fait que les nouvelles règles en Ub ne lui permettent plus d'envisager un projet d'agrandissement sur sa parcelle.

Commentaire de la commune :

Point 1 : Rien dans le PLU n'interdit à priori une réhabilitation de la grange, sous réserve du respect des règles du PLU.

Point 2 : Un agrandissement est possible dans la bande des 30 m.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends de ces 2 réponses.

**Association Vivre à Vauhallan** :

- 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.

*En fin de document, Viva confirme au commissaire enquêteur suite à un appel téléphonique qu'ils ont fait une erreur de parcelle. La remarque sur la pertinence du classement des autres ENS est donc annulée.*

Commentaire de la commune :

C'est une appréciation que nous ne partageons pas

Commentaire du commissaire enquêteur : l'avis de l'association rendu sous la forme d'un dossier très complet, critique les choix de la commune de permettre une densification du village grâce à un zonage en effet simplifié par rapport au POS qui lui définissait des densités différentes suivant les quartiers. Je prends note que la commune assume les choix exprimés dans le PLU.

**M Levrat** :

1. demande au commissaire enquêteur les conséquences du règlement, en matière d'évolution du bâti et des besoins en petits logements.
2. demande au commissaire enquêteur d'émettre un avis défavorable ?

Commentaire de la commune :

Point 1 : Les besoins en logements exprimés par les vauhallanais 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de la réponse.

Point 2 : Nous ne partageons pas cet avis.

Commentaire du commissaire enquêteur : mon avis sera rendu sans pression et motivé en fin de rapport.

**Association Vauhallan pour Tous** :

1. demande que le secteur Ub soit segmenté en 2 ou 3 parties suivant la taille des terrains.
2. note le peu de volonté et notamment pour les futurs opérations immobilières privées, pour construire des logements sociaux.

3. 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.
4. 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.

**Commentaire de la commune :**

**Point 1 : Nous avons souhaité simplifier le zonage du POS en diminuant le nombre de zone.**

Commentaire du commissaire enquêteur : comme l'avis de l'Association Vivre à Vauhallan celui de l'Association Vauhallan pour Tous a été rendu sous la forme d'un dossier très complet qui critique entre autres les choix de la commune de permettre une densification du village grâce à un zonage en effet simplifié par rapport au POS qui lui définissait des densités différentes suivant les quartiers. Je prends note que la commune assume ses choix exprimés dans le PLU.

**Point 2 : 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.**

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte et confirme la réponse de la commune.

**Point 3 : 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.**

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de la réponse de la commune.

**Point 4 : 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.**

Sans commentaire du commissaire enquêteur.

**Association AVB (voir document en annexe du registre 2) :**

1. 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%.
2. demande le rétablissement des marges de reculement pour toutes les zones pavillonnaires pour permettre le stationnement.
3. demande de limiter comme à Igny à 10% de la surface totale, la réalisation de toitures terrasse.
4. souhaite l'amélioration de la sécurité sur la RD 60 et principalement celle des piétons (réalisation de trottoirs).
5. attire l'attention sur le « manque » d'entretien du site classé de la Bièvre à Vauhallan.
6. trouve l'avis du s/préfet surprenant en demandant le déclassement de terrains constructibles en site classé.
7. 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 ?
8. 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 ?
9. demande comment est-il possible de limiter les divisions de parcelles ?
10. remarque que le plan d'alignement doit être annexé au PLU au titre des servitudes pour être opposable.

**Commentaire de la commune :**

**Point 1 : 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....**

Commentaire du commissaire enquêteur : comme l'avis de l'Association Vivre à Vauhallan et celui de l'Association Vauhallan pour Tous, l'avis de l'AVB a été rendu sous la forme d'un dossier très complet qui critique entre autres les choix de la commune de permettre une densification du village grâce à un zonage en effet simplifié par rapport au POS qui lui définissait des densités différentes suivant les quartiers. Je prends note que la commune assume ses choix exprimés dans le PLU.

Point 2 : 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.



Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

Point 3 : Cela permet l'évolution du bâti, la diversité architecturale et bien souvent une meilleure intégration paysagère (cf RP).

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de ce choix affirmé de la commune et confirme que cette règle permettra dans certains cas une meilleure intégration.

Point 4 : C'est prévu dans le projet de réhabilitation de la grande rue avec la création de trottoirs.

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée.

Point 5 : Ce point n'a rien à voir avec le PLU. Sans commentaire du commissaire enquêteur.

Point 6 : Avis partagé.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends note que la commune affirme à nouveau son choix.

Point 7 : S'il y a une reconstruction après démolition, on peut reconstruire à l'identique si la construction initiale a été régulièrement édifiée.

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée.

Point 8 : 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

Point 9 : 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.

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée.

**Point 10 : S'il y a un plan d'alignement sur certaines voies, il sera annexé.**

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée.

**Chambre d'agriculture** (avis hors délai de celui imposé aux PPA) :

1. 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.
2. demande que pour ne pas restreindre le développement de l'exploitation agricole, la ferme de l'Abbaye, de modifier le classement Ud en Ab.
3. 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.
4. demande expressément le reclassement des zones Aa en zone Ab constructibles pour l'activité agricole.
5. souhaite incorporer au PLU la carte (voir annexe registre 2) des circulations agricoles.

Commentaire de la commune :

**Point 1 : avis favorable pour classer ces parcelles en zone Aa.**

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée.

**Point 2 : Non, le classement en zone Ud permettra le développement de l'activité agricole, car les constructions de bâtiments agricoles y sont autorisées.**

Commentaire du commissaire enquêteur : sur ces parcelles sont installées durablement les Jardins de Cocagne. Ce classement en Ud n'est donc pas incompatible avec l'activité agricole et permettra des aménagements plus diversifiés.

**Point 3 : Les haies font parties du paysage et resteront protégées.**

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de ce choix assumé.

**Point 4 : Notre objectif est d'encadrer les possibilités de construire aux abords des bâtiments existants pour éviter le mitage.**

Commentaire du commissaire enquêteur : éviter le mitage est un choix critiquable pour l'installation d'autres agriculteurs. Le maintien des zones agricoles en Aa marque donc la forte volonté de la commune de maintenir le type d'activité agricole actuelle sur son territoire. J'en prends acte.

**Point 5 : Le plan des circulations agricoles a été demandé plusieurs fois à la chambre d'agriculture mais n'avait jamais été transmis.**

Sans commentaire du commissaire enquêteur :

**14.2 - Observations récurrentes sur le fond (plusieurs personnes pour une même observation) :**

- Plusieurs avis relèvent le manque d'information, communication et de concertation en amont.

Commentaire de la commune :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : la communication peut être jugée insuffisante mais règlementairement elle a été suffisante.

- Quelles sont les justificatifs de la trame bleue dans le PLU.

Commentaire de la commune :

Recul de 5m le long du ru imposé par le SIAVB et participe à la continuité écologique et la protection des bords du ru.

La trame bleue est en cohérence avec les orientations régionales de préservation des espaces ouverts. Elle consiste à :

- 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)



Commentaire du commissaire enquêteur : le SIAVB pourrait compléter les justificatifs en ciblant plus particulièrement la commune de Vauhallan.

- 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**).

Commentaire de la commune :

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 :

- 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)

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse incomplète et renvoi au chapitre suivant.

- Pourquoi le tracé des TV ne suit pas les limites de parcelle ?

Commentaire de la commune :

Traduction des trames vertes sur plusieurs parcelles pour atténuer l'impact et faciliter le flux de la faune.

Commentaire du commissaire enquêteur : il est évident que la faune ne connaît pas les limites de parcelle !

- 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.

Commentaire de la commune :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : j'acte cette réponse.

- 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.

Commentaire de la commune :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

- Comment sont justifiées les zones indiquées inondables ?

Commentaire de la commune :

La carte provient du SIAVB. Les cartes du PPRI seront jointes dans le rapport de présentation bien qu'elles ne soient pas validées.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de cette réponse.

- Les propriétaires manquent d'information sur l'inscription « bâtiment remarquable » au PLU.

Commentaire de la commune :

Les bâtiments remarquables ont été rajoutés après l'enquête publique du 1<sup>er</sup> PLU en avril 2016 et lors de l'approbation du 1<sup>er</sup> 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 ».

Commentaire du commissaire enquêteur : la commune aurait dû en amont informer les propriétaires concernés de ces rajouts. Maintenant ils le sont.

- 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...).

Commentaire de la commune :

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)

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de ces réponses.

- 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,...).

Commentaire de la commune :

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).

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de l'ensemble de ces réponses.

### 14.3 – Observations sur la forme

1. Correction de la carte 63, il n'y a pas de maraîchage autour de la Tour,
2. Correction de la page 12 du PADD pour que les terrains constructibles, inscrits en Uc ne soient pas identifiés en agricoles
3. 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.
4. 2 arbres repérés remarquables n'existent plus sur la propriété de l'Abbaye.
5. Quelques rectifications pourraient être apportées aux documents rédigés (voir remarques de M. Montillet sur la forme dans le registre 1).
6. Les plans ne font pas apparaître le chemin entre les rues Favreuse et Saclay (au niveau de la pointe du cimetière).
7. Mettre en cohérence le tracé des continuités écologiques sur le rapport de présentation p.177 et l'OAP les Ecoles.
8. Manque sur les plans la représentation du bâtiment principal de l'Abbaye.
9. Mettre en conformité la carte des ENS communaux p.70 du rpt de présentation avec celle du département.
10. Par rapport au SDRIF mettre en cohérence dans l'ensemble du document avec des données récentes.
11. mettre les légendes des plans à la bonne échelle de lecture.
12. L'association Vauhallan 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).

Commentaire de la commune :

Point 1, 2, 3 : ok pour corriger

Point 4 : où ? à préciser avec les sœurs

Point 5 : ok pour corriger

Point 6 : ok pour corriger sur le plan enjeu 4 du PADD

Point 7 : ok pour corriger et prendre le plan des OAP des écoles

Point 8, 9 : ok pour corriger

Point 10 : ok pour les prendre en cohérence

Point 11 : Ok pour corriger

Point 12 : ok pour les remarques mineures

Commentaire du commissaire enquêteur : tous les points sont actés et seront donc corrigés.

#### 14.4 - 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.

Plus globalement je demande au Maire :

- 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.

Commentaire de la commune :

Une continuité écologique dans laquelle on autorise toute nouvelle construction n'est plus une continuité écologique.

L'interdiction de construire est bien inscrite dans les OAP et dans le rapport de présentation.

Commentaire du commissaire enquêteur : la définition des trames vertes à l'échelle locale nécessiterait un inventaire et une étude détaillée pour les justifier. Sans cette étude l'interdiction de construire est difficile à imposer.

- 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).

Commentaire de la commune :

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)

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée.

- la mise en cohérence des objectifs en matière de LLS entre le règlement et la description de l'OAP l'Abbaye.

Commentaire de la commune :

Il n'y a pas d'incohérence entre le règlement et la description de l'OAP Abbaye.

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).

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée

- Concernant les parcelles AH 64, 93, 95 et 96 classé en U. Les règlements qui s'appliqueront à ces parcelles :
  - A. permettront quelle urbanisation sur l'emprise des terrains concernés ?
  - B. représenteront-ils un danger pour la qualité paysagère de cet espace ?
  - C. mettront-ils en danger le caractère pittoresque de la vallée de la Bièvre ?
  - D. risqueront-ils de favoriser la spéculation foncière ?

E. empêcheront-ils l'existence d'une continuité écologique entre le plateau et l'espace boisé situé plus bas et rejoignant le bassin sec ?

Commentaire de la commune :

- 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.
- B. La réponse appartient à la commission des sites
- C. La réponse appartient à la commission des sites
- D. Sans avis
- E. non il faudra que l'aménagement de ces terrains tienne compte de la problématique des continuités écologiques.

Commentaire du commissaire enquêteur : je prends acte de toutes ces réponses.

- Si la création de stationnement le long du chemin de Limon, dans le cadre du projet de l'Abbaye, peut être envisagée.

Commentaire de la commune :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : en effet il n'y a pas projet, celui-ci est à élaborer, mais une OAP secteur Abbaye. La réponse sur les stationnements est actée.

- sur quels éléments prospectifs démographiques s'appuie la production de logements sociaux.

Commentaire de la commune :

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.

Compte tenu des zones classées sur la commune, le nombre de résidences principales restera quasi-stable.

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée ;

- les critères qui ont permis l'inscription des zones Nj par rapport à d'autres.

Commentaire de la commune :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée.

- 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.

Commentaire de la commune :

Oui, tout à fait.

Sans commentaire du commissaire enquêteur :

- de rappeler les arguments qui ont amenés la commune à classer les parcelles AH 64, 93, 95, 96 en zone constructible.

Commentaire de la commune :

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

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée.

- de rectifier la carte du PADD si la constructibilité des parcelles, citées ci-dessus est maintenu.

Commentaire de la commune :

Oui.

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée.

- d'expliquer les choix qui ont amenés d'inscrire certaines zones bâties en Nb et d'autres en Na dans le coteau boisé.

Commentaire de la commune :

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.

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse confirmée et actée.

- 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.

Commentaire de la commune :

Ok nous annexerons les plans du projet de PPRI au rapport de présentation

Commentaire du commissaire enquêteur : réponse actée.

## **CONCLUSIONS ET AVIS**

### **15 – Respect des règles de l'Action publique**

Le conseil municipal du 3 mars 2017 approuve l'abrogation du PLU et décide le 10 mars 2017 d'engager l'élaboration d'un nouveau PLU et les modalités de concertation.

Le conseil municipal du 27 mars 2017 prend acte du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le conseil municipal du 29 juin 2018 prend acte du bilan de la concertation et arrête le projet de PLU.

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées par courrier envoyé le 20 juillet 2018.

A la demande de Monsieur Hillion, Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné le 8 août 2018 par décision n° E18000109/78, monsieur Michel Valois en tant que commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vauhallan.

L'enquête s'est déroulée du lundi 29 octobre 2018 au vendredi 7 décembre 2018 soit 40 jours consécutifs. J'ai tenu 4 permanences le lundi 29 octobre, le mardi 13 novembre, le samedi 24 novembre et le vendredi 7 décembre.

Pour compléter l'avis de Personnes Publiques Associées, 37 observations du public figurent dans le registre d'enquête. Les avis arrivés par mèl et courrier ont été joints aux registres.

*A noter que de nombreux avis ont été enregistrés sous forme de dossier allant de 7 à 30 pages.*

**Malgré plusieurs remarques considérant un manque de communication sur la tenue de l'enquête, je considère que le communication légale a été respectée et que l'enquête par elle-même avec la tenue de 4 permanences a permis aux citoyens et associations concernés de s'exprimer et d'avoir des explications et des réponses au travers de ce rapport.**

Pour compléter ma connaissance du dossier, j'ai contacté à 3 reprises le bureau d'étude AVIS en charge du dossier.

Concernant le classement des parcelles agricoles AH 64, 93, 95 et 96 chemin des Caves en zone constructible, j'ai eu un échange téléphonique avec une représentante de la DDT d'Evry. Il m'a été confirmé oralement que l'avis de l'Etat de maintenir ces parcelles en zone agricole s'appuyait sur le courrier du 18 mai 2008 du ministère de l'Ecologie qui était défavorable à la constructibilité de ces terrains.

Pour ce qui concerne l'OAP Secteur Abbaye, j'ai fait la visite de l'ensemble de ce secteur avec l'économiste de l'Abbaye. Cette rencontre m'a permis de mieux comprendre l'enjeu pour la commune et les propriétaires de l'orientation d'aménagement et de visualiser le site des parcelles AH 64, 93, 95 et 96 chemin des Caves.

## **16 – Enjeux et objectifs de la modification du PLU**

Les objectifs initiaux des élus sont de :

- prendre en compte les évolutions législatives, réglementaires et territoriales.
- Protéger les espaces non bâtis du territoire,

**Vauhallan est un village en fond de vallée, aux confluent de la Bièvre et à la jonction du plateau agricole de Saclay en pleine mutation et de la frange sud-ouest très urbanisée de la région parisienne. La commune est impactée et contrainte par de nombreuses protections spécifiques sur les secteurs urbains, agricoles et naturels qui limitent les possibilités de construire. Le projet de Plu est basé en grande partie sur la préservation des continuités écologiques, la diversification de l'offre de logements et la planification de logements sociaux.**

Pour atteindre les objectifs le PADD, arrêté le 29 juin 2018, les a traduits en enjeux et orientations suivantes :

### **6 grands enjeux :**

- Protéger le paysage
- Protéger les espaces naturels.
- Développer et varier l'offre de logements et soutenir le développement économique.
- Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain.
- Préserver l'activité agricole.
- Limiter l'exposition aux risques et nuisances,

**Des Orientations d'Aménagement et de Programmation** élaborées dans le cadre de ces enjeux qui se déclinent en 5 secteurs :

- Centre village
- Les Ecoles
- Les Castors
- Le Limon
- L'Abbaye.

**et 50 éléments de patrimoine bâti à préserver.**

J'observe que la particularité de cette commune tient au fait qu'elle a conservé un caractère de « village atypique » dans cette banlieue grâce à sa configuration géographique et aux multiples protections de son patrimoine agricole, boisé et bâti.

**Ce PLU doit permettre à cette commune sans perdre ce caractère atypique de répondre aux nouvelles règles d'urbanisme en vigueur, notamment de répondre aux forts besoins de logements et de prendre toute sa place au milieu d'une banlieue dense et d'un plateau en pleine mutation l'OIN du plateau de Saclay.**

## 17 – Synthèse de l'avis de PPA

Je note que les avis sont majoritairement favorables.

L'Etat émet un avis favorable avec les réserves expresses sur :

- . Les objectifs de production de logements sociaux,
- . L'introduction des éléments du PPRI,
- . Le reclassement des terrains agricoles chemin des Caves,
- . La prise en compte du PDUIF,
- . Des observations y compris celles énumérées en annexes.

La commune répond favorable aux demandes de l'Etat hormis sur 2 points :

- Les objectifs de production de logements sociaux où la commune assume et affiche un objectif plus bas que celui demandé.
- Le reclassement des parcelles agricoles AH 64, 93, 95 et 96 chemin des Caves où la commune assume le classement en Uc de ces parcelles.

La Région Ile de France qui trouve que « le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du SDRIF », moyennant quelques observations techniques.

L'avis du Conseil Départemental de l'Essonne est favorable moyennant l'intégration de quelques remarques.

Les observations, sans avis formulés, de la chambre d'agriculture transmises hors délais seront prises en compte par la commune hormis 2 points :

- Le reclassement des terrains agricoles où la commune assume et maintien le classement en Ab et non en Aa suggéré.
- Le reclassement des terrains de la Ferme de l'Abbaye où la commune assume et maintien le classement en Ud et non Ab suggéré .

## 18 – Synthèse de l'avis du public

La participation du public a été importante.

Les administrés et les représentants des associations qui sont venus aux permanences étaient majoritairement informés des évolutions des règles d'urbanisme et avaient déjà sollicités l'avis du maire et de son équipe, lors du précédent PLU abrogé.

Les principales observations individuelles des administrés portaient sur :

- La définition des Trames Vertes et Bleues dans les OAP. Les réponses de la commune insuffisantes devront être complétées.
- La définition des zones inondables indiquées sur le règlement graphique. La commune est dans l'attente du PPRI en cours d'élaboration par l'Etat.
- Le classement Na des parcelles bâties sur le coteau nord classé EBC et en zone protégée ZPNAF. La commune tient à affirmer pour l'avenir la forte protection de ce site.

Concernant l'Abbaye Saint Louis du Temple l'OAP décrite dans le PLU fixe un cadre et il restera, après les réponses de la commune faites aux observations, à définir, quantifier et planifier un projet.

Les observations des associations remises, sous formes de dossier complet y compris sur l'historique de l'élaboration des PLU, montrent une opposition affirmée sur les orientations de la commune pour l'avenir de ce village. Elles sont nostalgiques du POS et des COS différents suivant les quartiers.

En effet l'observation principale porte sur le choix de la commune de permettre une densification maîtrisée et simplifiée sur l'ensemble du domaine bâti en créant uniquement 2 zonages Ub et Uc en y attachant un CES de 30% pour les zones Ub et 10 ou 15% pour les zones Uc.

Par ailleurs les élus ont répondu favorablement aux demandes d'ajustement ou d'erreurs relevés.

## 19 – Synthèse des l'observation du commissaire enquêteur

Mes observations avaient pour but principal d'étayer et de confirmer les réponses de certaines observations importantes faites par les PPA ou le public.

Seules mes observations sur les trames vertes et bleues sont venues compléter les interrogations.

## 20 – Inconvénients et manque du projet de PLU soumis à l'enquête

Au cours de l'enquête, j'ai noté un inconvénient qui est le désaccord entre l'Etat et la commune sur le classement (A ou U) à attribuer aux parcelles AH 64, 93, 95 et 96 chemin des Caves.

En effet, lors du 1<sup>er</sup> PLU abrogé la commune avait suivi l'avis de l'Etat, contre l'avis des propriétaires, et proposé un zonage interdisant la constructibilité. Ce point faisait partie des recours engagés au Tribunal Administratif de Versailles. La commune ayant fait le choix de rendre ces parcelles constructibles, le risque pour ce nouveau PLU est que l'Etat dépose à son tour un recours au TA. Le risque est d'autant plus important que l'urbanisme de la commune est depuis 2017 régie par le Règlement National d'Urbanisme.

Cependant il faudra compléter le PLU en respectant tous les engagements pris par la commune dans ses réponses aux Personnes Publiques Associées et celles aux demandes des administrées (voir les réponses écrites).

Il ne faudra pas oublier d'introduire dans le document :

- le règlement d'assainissement du SIAVB. Même si au cours de l'enquête ce document n'a pas été évoqué, il doit être joint en annexe au PLU pour la bonne prise en compte et gestion à l'échelle du bassin versant, des eaux usées et eaux pluviales.
- le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) afin de répondre à l'enjeu du risque inondation.

Pour rendre incontestable l'inscription réglementaire des trames vertes et bleues dans le PLU il manque le constat scientifique des réelles continuités écologiques de ces trames.

## 21 – Avantages du projet de PLU soumis à l'enquête

Ce projet permettra une mise à jour du POS rendu caduc de part son ancienneté et de sortir de l'application du RNU suite à l'abrogation du 1<sup>er</sup> PLU. Ceci facilitera l'instruction des permis de construire.

Le PLU approuvé par le conseil municipal est basé en grande partie sur la préservation des continuités écologiques, la diversification de l'offre de logements et la planification de logements sociaux. Le projet présenté avec les orientations d'aménagement et de programmation répond majoritairement aux enjeux définis dans le PADD.

Le PLU intègre des mesures de simplifications importantes pour favoriser la densification urbaine le long des axes de circulation, tout en préservant les fonds de parcelles.

Le zonage et les servitudes proposés réaffirment la volonté de l'Etat, la Région et le département de protéger à la fois le site classé de la Bièvre, les grands espaces agricoles et boisés.

En matière d'objectif de production de logements sociaux, la commune montre dans le PADD et les OAP sa volonté d'en augmenter le nombre qui actuellement s'élève à un peu plus de 6% du nombre total de logement. Mais elle est honnête et réaliste de reconnaître qu'elle ne pourra pas tenir les objectifs imposés par la loi SRU qui porte le taux à 25% de logements sociaux soit 195. L'objectif triennal du code de la construction indique d'atteindre 160 logements sociaux. La commune compte-tenu des possibilités d'urbaniser très faible et les moyen à mobiliser affiche un objectif de 130 logements d'ici 2025.



Le recensement et les contraintes s'y rattachant de 48 bâtiments montrent la volonté de la commune de préserver les éléments de patrimoine intéressant.

La protection et la création de trames vertes et bleues sont dans ce PLU fortement exprimées, même s'il sera nécessaire de les justifier par des études écologiques et des inventaires faunes, flores.

## **22 – Avis motivé sur projet de PLU soumis à l'enquête**

### **Mon avis sur ce projet de PLU est favorable et motivé par :**

- la nécessité urgente de ne plus dépendre uniquement du Règlement National d'Urbanisme et de mettre à jour les règles d'urbanisme afin de répondre aux évolutions de la société et aux nouvelles contraintes réglementaires nationales, régionales, départementales et locales.
- Une réaffirmation de la prise en compte environnementale qui se traduit par la préservation des terres agricoles, des boisements et des paysages remarquables de ce territoire atypique préservé entre une banlieue très urbanisée et le plateau de Saclay en cours d'aménagement.
- La volonté de préserver et créer les trames vertes et bleues non seulement régionales mais ce qui est plus rare, locale.
- La simplification du zonage urbain et des contraintes réglementaires qui permettront une densification adaptée et raisonnée le long des voies de circulation tout en préservant les fonds de parcelle en espace vert.
- L'affichage assumé d'un objectif réaliste, en fonction des possibilités et des moyens à mettre en œuvre, du nombre de logements sociaux à atteindre en 2025 (voir paragraphe précédent).

Par ailleurs, cette commune atypique située à 15 km environ de Paris est dépourvue de zones d'activités. Constituée principalement de maisons de ville et de pavillons, elle est très attractive pour une population aisée. Touché à 90% par des servitudes d'utilité publique et des périmètres de protection (ZPNAF, monuments historiques, site classé...EBC) l'exercice demandé de densification et de création de logements sociaux relève de la performance.

C'est pourquoi, elle a opté malgré tout pour un développement urbain raisonné et adapté qui permettra une offre de logement diversifié pour une population moins aisée tout en maintenant un caractère de type rural.

Les solutions intéressantes trouvées sont décrites dans les OAP élaborées, notamment celle du secteur de l'Abbaye dont le cadre globale a été réalisé en concertation avec le propriétaire. Les 5 opérations devraient permettre de diversifier la demande de logement à la fois dans l'ancien et les nouvelles constructions.

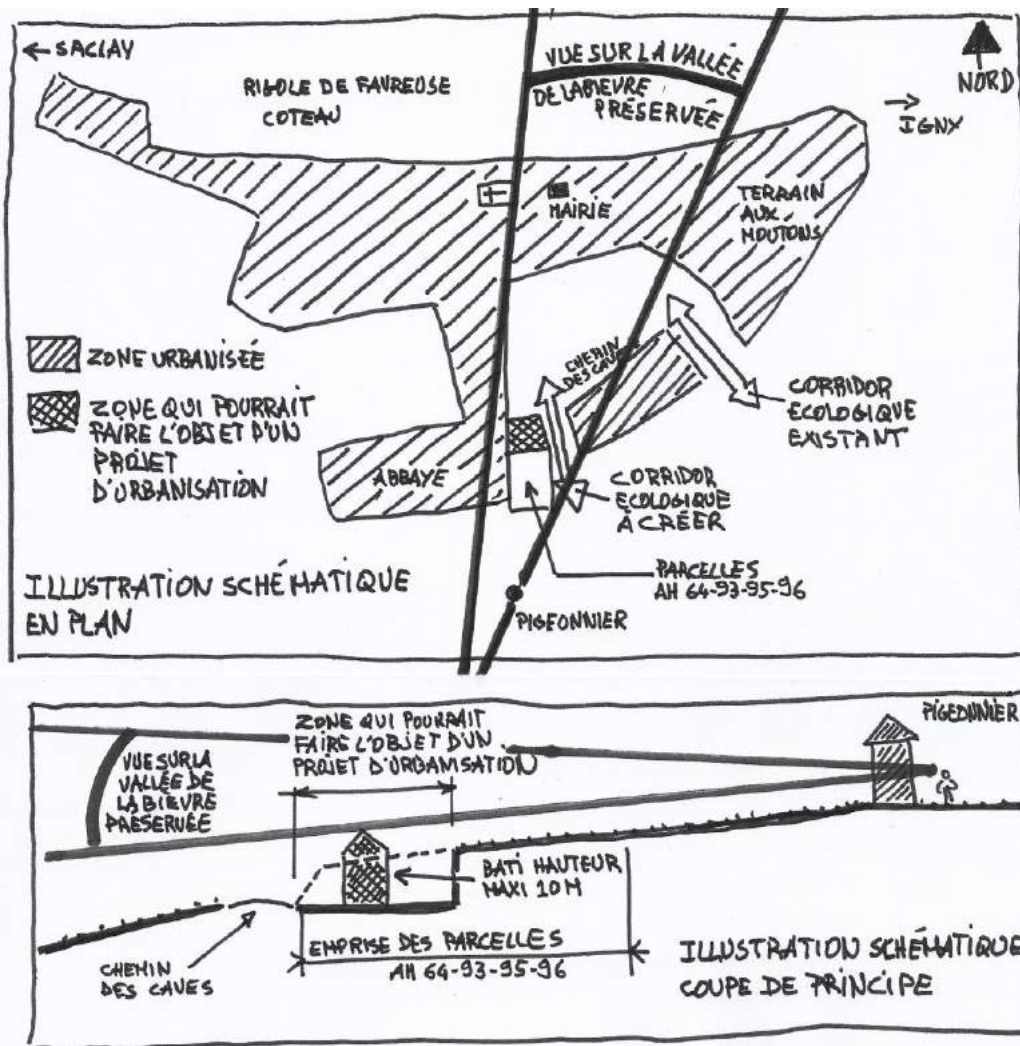
**Concernant les choix différents de l'Etat et la commune sur le classement des parcelles AH 64, 93, 95 et 96 chemin des Caves, après différents échanges et visites du site, je suis favorable à rendre ces terrains constructibles.** Cet avis est motivé par :

- La nécessité pour le propriétaire de l'Abbaye de vendre ces terrains pour financer l'entretien de son patrimoine et la réalisation de logements sociaux.
- La contrainte du zonage Uc qui permettra des constructions limitées en hauteur, le long du chemin des Caves, donc en contrebas par rapport aux points de vue possibles sur le site de la vallée de la Bièvre.
- Une implantation de bâtiment qui fermera physiquement la possibilité d'extension du domaine bâti vers le plateau agricole.

- Le garde fou que représente, dans tous les cas de dépôt d'un permis de construire, l'inspecteur des sites qui veillera à la bonne insertion d'un projet sur ces parcelles.

**La seule réserve importante, sur ce point particulier,** que j'émet, sera de conserver, sous une forme et une largeur à définir, un corridor écologique entre le plateau agricole et l'espace boisé sous le chemin des Caves.

Ci-dessous les illustrations schématiques de mon propos :



**Toutefois, 3 réserves viennent compléter mon avis favorable :**

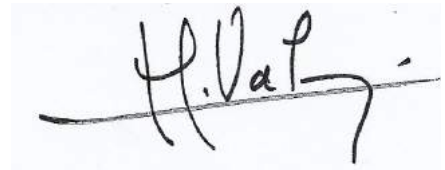
- Annexer le document du Plan de Préservation du Risque Inondation quand celui-ci sera validé.
- Annexer le règlement d'assainissement du SIAVB.
- traduire dans les documents l'ensemble des réponses positives de la commune apportées à la fois aux avis des PPA et aux demandes des administrés (voir les réponses).

**A mon avis favorable et mes 3 réserves s'ajoutent également quelques recommandations :**

- réaliser une étude écologique et un inventaire faune/flore pour justifier scientifiquement les trames vertes et bleues, décrites dans les OAP
- compléter et corriger toutes les petites erreurs relevées dans le document (voir les observations).
- mettre en cohérence (pages 110 et 165 du rapport) le repérage des prises de vues (6 et 10), les photos et les légendes. « Dézoomer » la vue page 110 sur la plaine de Massy (voir point 6 des remarques de la représentante de l'Abbaye).
- Faire figurer la canalisation souterraine entre le Ru de Vauhallan et la mare du terrain aux Moutons.

Le 25 janvier 2019

Michel Valois  
Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Valois', written over a horizontal line.

<b>ANNEXES.....</b>	<b>44</b>
- Arrêté municipal.....	45
- Avis d'enquête pour affichage.....	48
- Certificat d'affichage.....	49
- Attestations de parution dans le Parisien et le Journal Spécial des Sociétés.....	50
- Copie du FLYER de novembre 2018.....	52

Un village en Essonne



République Française  
Liberté - Égalité - Fraternité

Ville de  
**Vauhallan**  
Communauté Paris-Saclay

## Arrêté portant organisation de l'enquête publique sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Vauhallan

Le maire,

Vu le code général des collectivités territoriales ;  
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 123-10 et R 123-19 ;  
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-46 ;  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 10 mars 2017 prescrivant l'élaboration du PLU ;  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 27 mars 2017 prenant acte du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable ;  
Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2018 présentant le bilan de la concertation publique et l'arrêt du projet de PLU ;  
Vu les différents avis recueillis sur le projet de PLU arrêté ;  
Vu la décision du 7 août 2018 de Monsieur le président du tribunal administratif de Versailles ;  
Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

### Arrête

**Article 1<sup>er</sup>** : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de PLU de la commune de Vauhallan, du lundi 29 octobre 2018, au vendredi 7 décembre 2018 inclus, soit pendant 40 jours consécutifs.

**Article 2** : Monsieur Michel VALOIS, Architecte DPLG, Ingénieur principal au syndicat mixte de la Vallée de l'Orge, a été désigné commissaire enquêteur par le président du tribunal administratif de Versailles.

**Article 3** : Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en mairie de Vauhallan, pendant la durée de l'enquête, du 29 Octobre 2018 au 7 décembre 2018 inclus :

- Le lundi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h30,
- Le mardi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 18h30
- Le mercredi de 8h30 à 13h00
- Le jeudi de 8h30 à 12h00
- Le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h30
- Le samedi de 9h00 à 12h00
- à l'exception des jours fériés

**Ville de Vauhallan**  
10 grande Rue du 8 mai 1945  
91430 Vauhallan

téléphone  
+33 (0)1 69 35 53 00  
télécopie  
+33 (0)1 69 35 53 07  
site  
www.vauhallan.fr  
e-mail  
mairie@vauhallan.fr

42 000 000 000 000



Le public pourra prendre connaissance du dossier sur le site de la commune et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur  
Mairie de Vauhallan  
10 Grande Rue du 8 mai 1945 – 91430 Vauhallan

Les observations, propositions et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à [mairie.vauhallan91.plu@gmail.com](mailto:mairie.vauhallan91.plu@gmail.com)

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique à la mairie de Vauhallan dès la publication du présent arrêté.

Les observations du public sont consultables en mairie et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

**Article 4** : Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

Dates	Heures
Lundi 29 Octobre 2018	De 9h00 à 12h00
Mardi 13 Novembre 2018	De 15h00 à 18h00
Samedi 24 Novembre 2018	De 9h00 à 12h00
Vendredi 7 Décembre 2018	De 14h30 à 17h30

**Article 5** : À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire de la commune de Vauhallan et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire de Vauhallan disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

**Article 6** : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au maire de Vauhallan le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif de Versailles.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un chapitre du document ou document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie de Vauhallan et sur le site Internet [www.vauhallan.fr](http://www.vauhallan.fr) pour y être tenue à la disposition du public pendant un an.

**Article 7** : Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

**Article 8** : l'avis d'enquête contenant les renseignements essentiels sur le déroulement de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site Internet [www.vauhallan.fr](http://www.vauhallan.fr)

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches sur les panneaux administratifs prévus à cet effet et aux lieux d'affichages habituels.

Les caractéristiques et dimensions de l'affichage devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012 du ministre de l'écologie du développement durable des transports et du logement.

**Article 9** : compte tenu de la nature du dossier du PLU il n'est pas soumis à une évaluation environnementale ni à une étude d'impact.

**Article 10** : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de M. AUBERT Rodolphe, Secrétaire Général, à la mairie de Vauhallan.

**Article 11** : le présent arrêté est susceptible de recours devant la juridiction administrative compétente dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

**Article 12** : Monsieur le Secrétaire Général, de la mairie de Vauhallan et Monsieur le commissaire enquêteur sont chargés chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté qui sera transmis à M. le Préfet de l'Essonne et à M le Président du Tribunal Administratif de Versailles.

Vauhallan, le 18 Septembre 2018

Le Maire,

François Hillier



Un village en Essonne



République Française  
Liberté - Egalité - Fraternité

Ville de  
**Vauhallan**  
Communauté Paris-Saclay

### CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je Soussigné François Hillion, Maire de Vauhallan atteste avoir fait afficher l’avis d’enquête publique concernant le PLU sur les panneaux administratifs de la commune à savoir :

- A la mairie
- Rue des Grands-Prés
- Rue des Caves
- Route de Favreuse

Du 15 octobre 2018 jusqu’à la fin de l’enquête publique à savoir le 7 décembre 2018.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Vauhallan le 8 Décembre 2018



**Ville de Vauhallan**  
10 grande Rue du 8 mai 1945  
91430 Vauhallan

**téléphone**  
+33 (0)1 69 35 53 00  
**télécopie**  
+33 (0)1 69 35 53 07  
**site**  
[www.vauhallan.fr](http://www.vauhallan.fr)  
**e.mail**  
[mairie@vauhallan.fr](mailto:mairie@vauhallan.fr)

Agence Agnès Martin



# COMMUNE DE VAUHALLAN

## AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté municipal du 18 septembre 2018, Monsieur Le Maire de Vauhallan a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le

### PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

L'objet du PLU est de fixer les règles d'urbanisme permettant d'intégrer les évolutions législatives, réglementaires et territoriales intervenues depuis l'approbation du POS et de préserver l'identité du village en assurant sa valorisation tout en favorisant le renouvellement urbain et un développement adapté et maîtrisé.

Monsieur Michel VALOIS, a été désigné Commissaire enquêteur par Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

L'enquête se déroulera à la mairie du lundi 29 octobre 2018 au vendredi 7 décembre 2018 aux jours et heures habituels d'ouverture, soit Le lundi et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h30, Le mardi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 18h30, Le mercredi de 8h30 à 13h00, Le jeudi de 8h30 à 12h00, Le samedi de 9h00 à 12h00, à l'exception des jours fériés

Le commissaire enquêteur recevra en mairie le :

Lundi 29 Octobre 2018	De 9h00 à 12h00
Mardi 13 Novembre 2018	De 15h00 à 18h00
Samedi 24 Novembre 2018	De 9h00 à 12h00
Vendredi 7 Décembre 2018	De 14h30 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet local d'urbanisme pourront être consignés sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante :

Monsieur le commissaire enquêteur  
Maire de Vauhallan  
10 Grande rue du 8 Mai 1945  
91430 VAUHALLAN

Et par voie électronique à l'adresse suivante : [mairie.vauhallan91.plu@gmail.com](mailto:mairie.vauhallan91.plu@gmail.com)

Des informations sur le projet de PLU sont disponibles sur le site : <http://www.vauhallan.fr>

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie dès qu'ils seront transmis pour une durée de un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Mairie de Vauhallan – 10 Grande rue du 8 mai 1945 – 91430 Vauhallan





**COMMUNE DE  
VAUHALLAN**  
AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Nos références :  
6283570/1 /145187 / COMQ38/ /E1 - Enquête publique

Vos références :  
**MAIRIE DE VAUHALLAN**  
10 GRANDE RUE DU 8 MAI 1945  
91430 VAUHALLAN

### Attestation de parution

L'annonce qui suit est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans **Le Parisien** (édition 91), rubrique **ANNONCES LEGALES** le 11.10.2018, et **Le Parisien** (édition 91), rubrique **Le Parisien** (édition 91) le 31.10.2018

Fait à Paris, le 12/09/18,

Directrice Générale du Parisien et d'Aujourd'hui en France – Directrice de la Publication.

**LE PARISIEN - AUJOURD'HUI EN FRANCE Services Annonces légales et Judiciaires**  
Contact commercial: 01 87 39 84 00 - Email : [legales@teamedia.fr](mailto:legales@teamedia.fr)  
CS 10817- 75738 Paris Cedex 15 – Tél : 01 87 39 84 00  
S.A.S. au capital de 2 430 000 € - RCS Paris 389 505 850 - Identifiant TVA : FR 78 389 505 850

Par arrêté municipal du 18 septembre 2018,  
Monsieur Le Maire de Vauhallan a ordonné  
l'ouverture d'une enquête publique portant sur  
le **PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME**

L'objet du PLU est de fixer les règles d'urbanisme permettant d'intégrer les évolutions législatives, réglementaires et territoriales intervenues depuis l'approbation du POS et de préserver l'identité du village en assurant sa valorisation tout en favorisant le renouvellement urbain et un développement adapté et maîtrisé.  
Monsieur Michel VALOIS, a été désigné Commissaire enquêteur par Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

L'enquête se déroulera à la mairie du lundi 29 octobre 2018 au vendredi 7 décembre 2018 aux jours et heures habituels d'ouverture, soit Le lundi et le vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h30, Le mardi de 8h30 à 12h00 et de 14h30 à 18h30, Le mercredi de 8h30 à 13h00, Le jeudi de 8h30 à 12h00, Le samedi de 9h00 à 12h00, à l'exception des jours fériés

Le commissaire enquêteur recevra en mairie le :

**Lundi 29 Octobre 2018 De 9h00 à 12h00**  
**Mardi 13 Novembre 2018 De 15h00 à 18h00**  
**Samedi 24 Novembre 2018 De 9h00 à 12h00**  
**Vendredi 7 Décembre 2018 De 14h30 à 17h30**

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet local d'urbanisme pourront être consignés sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Monsieur le commissaire enquêteur  
Maire de Vauhallan  
10 Grande rue du 8 Mai 1945  
91430 VAUHALLAN  
Et par voie électronique à l'adresse suivante :  
[mairie.vauhallan91.plu@gmail.com](mailto:mairie.vauhallan91.plu@gmail.com)

Des informations sur le projet de PLU sont disponibles sur le site :  
<http://www.vauhallan.fr>  
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en mairie dès qu'ils seront transmis pour une durée de un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

# Ville de Vauhallan

Actualité

Associations

Sport

Culture

Village

Économie

## PLU

Le PLU est un document complexe qui tient compte des documents d'urbanisme votés au niveau national, régional et départemental. Le PLU définit une orientation à long terme des possibilités d'aménagement et de construction : il ne constitue pas un programme de travaux.

Le projet de PLU a été arrêté lors du Conseil Municipal du 29 juin 2018. Les Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, Chambre d'Agriculture, etc ...) ont transmis leurs remarques à la mi-octobre. La phase d'enquête publique a débuté le 29 octobre et se terminera le vendredi 7 décembre 2018.

Cette phase est un moment d'échange avec le commissaire enquêteur et les élus afin de vous exposer les choix retenus et répondre à vos interrogations.

Ce projet de PLU n'est pas figé, bien au contraire, la parole des administrés est absolument indispensable pour construire le « bien vivre » ensemble dans notre commune. Rien dans ce PLU ne sera réalisé sans une concertation avec les vauhallanais concernés.

Le commissaire enquêteur sera présent le samedi 24 novembre 2018 de 9h00 à 12h00 et le vendredi 7 décembre 2018 de 14h00 à 17h00.

Mr Le Maire ainsi que le groupe de travail PLU, reçoivent sur rendez-vous tous les jours de la semaine, n'hésitez pas à les contacter.

## ANIMATION



## Dates à retenir

ENQUÊTE PUBLIQUE PLU	du 29 octobre 2018 au 7 décembre 2018
EXPOSITION À LA BIBLIOTHÈQUE SUR LA GUERRE 14-18	jusqu'au 1 <sup>er</sup> décembre 2018
CASTOR GAROU	le 8 décembre 2018
REPAS DES AÎNÉS	le 13 janvier 2019
THÉ DANSANT	le 10 février 2019
VAUHALL'DICTÉE	le 16 février 2019

Mairie de Vauhallan - 10 grande rue du 8 mai 1945 - 91430 Vauhallan  
 Tél. 01 69 35 53 00 - Fax : 01 69 35 53 07 - mairie@vauhallan.fr  
 www.vauhallan.fr