

	<b>COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE VAUHALLAN</b>					
	<b>Séance du 23 juillet 2015</b>					
L'an deux mille quinze, le vingt-trois juillet, le Conseil Municipal de la Ville de Vauhallan, légalement convoqué le 15 juillet 2015, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur François Hillion, Maire de Vauhallan.						
Nombre de conseillers :	Exercice :	19	Présents :	13	Votants :	19
Présents :	<b>François Hillion, Bernard Gleize, Denise Bernad-Garcia, Huguette Deforeit, Katia Emig, Karl Crochart, Taouès Coll, Bernard Cellier, Isabelle Glasset, Fabian Lowczyk, Elia Bernard, Claude Bousquet, François Levrat</b>					
Représentés :	<b>Jean-Laurent Panciatici pouvoir à Bernard Gleize, Jean-Luc Lando pouvoir à Isabelle Glasset, Zohra Rousseau pouvoir à Katia Emig, Vanessa Mazzocato pouvoir à François Hillion, Vincent Pain pouvoir à Elia Bernard, Olivier Le Traon pouvoir à Claude Bousquet.</b>					
Absents :						
<b>Secrétaire :</b>	<b>Denise Bernad-Garcia</b>					

A 20h00 s'ouvre, sous la Présidence de Monsieur François HILLION, Maire de Vauhallan, la séance du Conseil Municipal du 23 juillet 2015.

Monsieur le Maire procède à l'appel. Le quorum étant atteint, la séance peut avoir lieu.

Madame Denise Bernad-Garcia est désignée secrétaire de séance.

L'adoption du compte-rendu du Conseil Municipal du 23 juin 2015 est soumise au vote.

Le compte-rendu de la séance du 23 juin 2015 est adopté à l'unanimité.

¼ d'heure du citoyen : Aucune intervention

## Urbanisme

### Délibération n°38/2015 : Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme

En préambule, M le Maire remercie les personnes qui ont participé à l'élaboration du PLU :

- Elus : Bernard Cellier, Jean-Laurent Panciatici, Huguette Deforeit et Denise Garcia
- Personnel communal : Rodolphe Aubert, Béatrice Gilardeau
- Cabinet Avicé
- Personnel de la CAPS : Nathalie Petitjean du service Urbanisme
- Les associations VIVA et AVB, et notamment Jean-Pierre Michel

Rapport de présentation :

Il est proposé de supprimer le paragraphe concernant les sites pollués et l'ancienne décharge municipale ce qui avait été décidé car il n'existe pas de sites pollués ni d'ancienne décharge à Vauhallan.

Il est également proposé de modifier le zonage d'une parcelle en haut de la rue des caves. Suite à une erreur matérielle elle a été mise en zone NA au lieu de UC.

M. le Maire rappelle au conseil municipal les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet. Il explique qu'en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme doit être tiré le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU et, qu'en application de l'article L 123-9 dudit code, ledit document doit être "arrêté" par délibération du conseil municipal et communiqué pour avis aux personnes mentionnées aux articles L 123-6 et L 121-4 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 17 juin 2014, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), valant révision du Plan d'Occupation des Sols sur l'ensemble du territoire de la commune.

Suite à un appel à candidature, le cabinet AVICE a été retenu pour accompagner la commune dans cette démarche.

Après une réunion de cadrage qui s'est déroulée le 17 septembre 2014, la phase diagnostic a fait l'objet de différentes réunions entre le cabinet et le groupe de travail.

Le diagnostic territorial et le PADD ont été présentés aux personnes publiques associées le 16 décembre 2014

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a fait l'objet d'un débat au Conseil Municipal du 6 janvier 2015.

Le projet de règlement et de zonage a été présenté aux personnes publiques associées le 16 juin 2015 et en réunion publique le 30 juin 2015.

Le règlement :

Pour des facilités d'utilisation du document d'urbanisme, le caractère et la vocation de chaque zone sont décrits précisément aux pièces écrites du règlement en entête de chaque chapitre.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme délimite trois types de zones conformément à l'article R.124-3 du Code de l'Urbanisme :

- la zone urbaine (U),
- la zone agricole (A),
- la zone naturelle et forestière (N).

Les zones sont découpées en secteurs pour prendre en compte des spécificités.

Monsieur le maire rappelle le calendrier :

Consultation des personnes publiques associées durant 3 mois à savoir d'août à fin octobre début novembre

Enquête publique de la mi-novembre à la mi-décembre

Approbation définitive 1<sup>er</sup> trimestre 2016

### **Déclaration des élus de « Vauhallaan pour tous »**

Les élus de « Vauhallaan pour tous » regrettent que ce conseil municipal d'importance ait été programmé en pleine période estivale. Ils regrettent aussi la fourniture très tardive des documents définitifs du PLU, moins d'une semaine avant le conseil, rendant l'analyse approfondie du dossier impossible...

### **Réponse de Monsieur le Maire**

Période estivale : 2 mois sans activité ne correspond pas vraiment à notre façon de conduire les affaires de notre commune.

Ce conseil municipal est conforme au planning initial et vous avez été prévenu plus d'un mois à l'avance de sa tenue; je note d'ailleurs la présence des 2/3 des conseillers municipaux.

Les documents ont été transmis à tout le monde tout au long de la procédure, vous permettant de prendre connaissance des dossiers au fur et à mesure de leurs élaborations. Vous avez refusé de travailler sur des documents qui ne soient pas définitifs lors de la dernière commission urbanisme du 02/07, convoquée le 27/06, uniquement pour vous informer.

Les élus de « Vauhallaan pour tous » réaffirment leur attachement au cadre de vie exceptionnel de notre commune, ils souhaitent le préserver et l'améliorer.

Les élus de « Vauhallaan pour tous » sont aussi attachés au respect de la loi et l'un des enjeux majeurs de ce PLU est de se mettre en conformité avec la loi SRU relative aux logements sociaux. Ils considèrent aussi que la mixité sociale est nécessaire et bénéfique pour la société en général ainsi que pour une commune comme Vauhallaan, que la production de logements sociaux permettrait aussi de rectifier l'anomalie actuelle de la pyramide des âges dans la tranche des 26-35 ans (page 67 du rapport de présentation) et de pérenniser les effectifs dans les écoles (n'oublions pas qu'une classe de maternelle est supprimée à la prochaine rentrée).

Ceci étant :

Considérant que, de l'avis même du Maire clairement exprimé lors des réunions publiques des 17 avril et 30 juin 2015, ce projet de PLU ne peut de façon réaliste répondre aux objectifs de la loi SRU requérant la production de 191 logements sociaux dans la commune dans les 15 ans à venir

Considérant que la volonté de la majorité municipale est bien d'éviter à tout prix la densification de l'habitation et l'ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation pour la réalisation de logements sociaux (faits largement exprimés là aussi pendant les réunions publiques), et que toute argumentation, justification, réglementation sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif au détriment d'une vision globale et d'avenir pour notre commune

Considérant que cette situation est entretenue depuis deux décennies par ces mêmes élus, et qu'il est insupportable de les entendre aujourd'hui se placer en tant que victime de l'Etat d'une situation pour laquelle ils ont largement œuvré, avec pour les plus récents le classement en ZPNAF des coteaux nord de Vauhallaan en décembre 2013, nonobstant les constructions existantes sur la zone,

Considérant que ce projet de PLU continue encore et toujours dans le même sens avec le classement en zone non constructible des parcelles Saint Benoît (parcelles AH94 et AH95), alors qu'un projet bien construit, en accord avec la commission des sites,

Ce ne sont pas mes propos : Je n'ai jamais dit ou écrit que ce projet de PLU était irréaliste quant à l'application de la loi SRU ; j'ai précisé que les contraintes liées à l'existence des deux classements rendaient l'application stricte de la loi SRU très difficile. Les projections en nombre détaillées dans le PLU démontrent la difficulté de l'exercice.

Oui pas de densification, c'est notre position. Nous attendons avec impatience que vous précisiez où et comment vous allez densifier et ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation.....

Pas de victimisation : nous envoyons toujours le même message à l'état : soyez cohérent, vous classez en rendant inconstructible la majeure partie de la commune – très bien, nous y sommes favorables mais ne nous appliquez pas la loi SRU de façon aveugle !!

Nous suivons l'avis de l'état qui demande que ces parcelles – 3 pas 2 comme vous le mentionnez – soit classées inconstructibles. Cet avis a été confirmé : les constructions dans ces zones restent et resteront une

## Affiché le 27 juillet 2015 jusqu'au 26 septembre 2015

permettrait non seulement de valoriser la maison Saint Benoît mais aussi la création de quelques logements sociaux supplémentaires, en concertation avec les sœurs de l'Abbaye du Limon

exception. La maison St Benoit n'est pas située sur ces parcelles

Considérant que ce projet de PLU qui compte sur la création de 50 lits médicalisés sur le site de l'Abbaye du Limon, ne donne pas les moyens nécessaires à la réalisation de ce projet en classant cette zone en Ud alors qu'un classement en zone Uc permettrait une ouverture des possibles, notamment sur la zone Saint-Denis (parcelle AI 137) pour la création à la fois d'une maison de retraite médicalisée et aussi de logements sociaux

C'est exactement le contraire, le règlement dans la zone Uc est plus restrictif que dans la zone Ud. Cette zone permet notamment toutes les extensions et ne limitent en rien les projets des sœurs

Considérant l'iniquité de traitement sur certaines zones, notamment les coteaux nord de Vauhallaan (chemin du Picotois) récemment classés en ZPNAF qui voit certaines parcelles bâties en zone Nb alors que d'autres restent en Na.

Nous nous mettons en conformité avec le nouveau classement ZPNAF

### **Intervention de Denise Garcia :**

« Je suis choquée par les arguments mensongers avancés dans la déclaration des Elus de « Vauhallaan pour tous » pour justifier leur vote contre le PLU. « Mentez, mentez, il en restera toujours quelque chose... » (Voltaire 1736). Tous les arguments avancés ont été réfutés. Pour toutes les remarques concernant la protection du village, nous assumons nos décisions... »

### **Intervention de M. Levrat :**

M. Levrat est favorable à la non densification

### **Réponse de Monsieur le Maire**

Pourquoi passer de 25% à 45% en zone Ub ?

Le passage de 25% à 45% est exclusivement lié à la réalisation des logements sociaux qui n'autorise qu'une augmentation de ce coefficient de 50% - appliquée à 25% cela aurait conduit à une limitation trop importante. Compte tenu des autres règles cela ne devrait pas favoriser la densification sur les autres parcelles

Quelle voie doit être prise en compte dans les lotissements privés pour calculer les distances de constructibilité ?

Il faut prendre en compte les voies privées du lotissement

## **Le Conseil Municipal après en avoir délibéré, à la majorité, 16 voix pour et 3 voix contre**

**Tire** le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant l'élaboration du PLU,

### **1/ Affichage de la délibération**

La délibération prescrivant le PLU a été affichée sur le panneau d'affichage de la mairie entre le 20 juin 2014 et le 19 août 2014,

## **2/ Dossier disponible en mairie**

Dès le début de l'étude, la mairie a ouvert un dossier mis à la disposition du public à l'accueil. Ce dossier comprenait les délibérations, compte-rendu, courriers et pièces provisoires de l'étude.

Certains citoyens s'y sont intéressés, et en particulier les élus qui ne faisaient pas partie de la commission d'urbanisme.

Le registre a reçu 2 observations, une concernant les vues remarquables et une autre concernant le remblai de terrain afin de créer un nouveau niveau zéro.

## **3/ Diffusion dans tous les foyers de la commune de flyers d'information annonçant les réunions publiques**

Le premier flyer a été distribué dans tous les foyers le 3 avril 2015

Le second flyer a été distribué dans tous les foyers le 15 juin 2015

## **4/ Informations dans le magazine municipal et sur le site internet**

Les comptes rendus du conseil municipal sont affichés sur les panneaux administratifs et diffusés sur le site internet de la commune.

Un article a également été inséré dans le magazine n°36 de mars 2015.

## **5/ Travaux de la commission extra-municipale PLU**

La CEM s'est réunie à plusieurs reprises.

- le 14 Octobre 2014 - Installation de la commission et présentation du planning
- le 18 Novembre 2014 - Présentation de l'avancement du PLU
- le 16 Décembre 2014 - Présentation du PADD
- le 11 Mars 2015 - Présentation de l'avancement de l'élaboration du PLU
- le 15 Juin 2015 - Présentation de l'avancement du règlement et du zonage du PLU

## **6/ Travaux de la commission urbanisme**

La Commission Urbanisme s'est réunie à plusieurs reprises.

- le 18 Novembre 2014 - Présentation de l'avancement du PLU
- le 16 Décembre 2014 - Présentation du PADD
- le 11 Mars 2015 - Présentation de l'avancement de l'élaboration du PLU
- le 15 Juin 2015 - Présentation de l'avancement du règlement et du zonage du PLU
- le 2 Juillet 2015 - Présentation du zonage et du règlement

## **7/ Rencontres**

- Monsieur le Maire a rencontré le 8 décembre 2014 l'association VIVA et les AVB afin de leur présenter le déroulement et les réflexions sur l'élaboration du PADD.
- Monsieur le Maire a rencontré le 8 décembre 2014 les élus de l'opposition afin de leur présenter le déroulement et les réflexions sur l'élaboration du PADD.

## **8/ Exposition de panneaux avec mise à disposition d'un registre**

Au fur et à mesure de l'avancement du projet, des panneaux d'informations ont été installés dans la salle d'attente de la mairie.

- Panneau n°1 : la démarche, installé le 28 Octobre 2014
- Panneau n°2 : diagnostic, installé le 15 Décembre 2014

- Panneau n°3 : PADD, installé le 12 Mars 2015
- Panneau n°4 : OAP et règlement, installé le 15 Juin 2015

## **9/ Réunions publiques**

### Première réunion publique

Cette réunion s'est tenue le 17 avril 2015 dans la salle polyvalente. Elle avait été annoncée par voie d'affichage, sur le site internet de la commune et au travers d'un flyer distribué dans les boîtes aux lettres le 3 avril 2015.

La réunion publique a rassemblé une cinquantaine de citoyens. Elle avait pour but d'informer la population du contenu de l'étude, des grandes lignes du projet et de recueillir le sentiment des habitants sur le projet. A cette occasion on a rappelé qu'un registre de doléances était ouvert à la mairie et que les élus étaient disposés à recevoir les habitants qui le souhaitaient.

### Deuxième réunion publique

Cette réunion s'est tenue le 30 juin 2015 à la mairie. Elle avait été annoncée par voie d'affichage, sur le site internet de la commune et au travers d'un flyer distribué dans les boîtes aux lettres le 15 juin 2015.

La réunion publique a rassemblé soixante-dix personnes. Elle avait pour but d'informer la population sur les dispositions réglementaires envisagées dans le projet de PLU.

## **10/ Rencontres avec les principaux porteurs de projet**

Abbaye Saint-Louis-de-Limon

Association des Jardins de Cocagne

Opievoy

## **11/ Rencontres avec les principaux agriculteurs exerçant sur le territoire communal**

Nathalie Trubuil (ferme de la plaine de Limon, Vauhallan)

Frédérique Bataillard et Marie-Pierre Bacon (Association des Jardins de Cocagne)

Emmanuel Laureau (Ferme de la Martinière, Saclay)

## **12/ Rencontres avec les acteurs institutionnels concernés par la mise en œuvre du PLU**

Établissement public foncier d'Île-de-France (Patrice Sauvaget et Nina Fernandez)

SIABV (Hervé Cardinal et Bernard Carini)

Région Île-de-France (SDRIF et AEV)

Syndicat d'initiative de Vauhallan (Renée Delattre et Marcelle Bazin)

Association Vivre à Vauhallan (VIVA, Maurice Bazin, Olivia Fiévet, Harm Smit) et association des Amis de la vallée de Bièvres (AVB, Jean-Pierre Michel)

Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU), Philippe Montillet, chargé de mission patrimoine.

**13/ Analyse des doléances des citoyens.**

**DIT** qu'elle est satisfaisante, car la mobilisation de nombreux acteurs du territoire durant toute l'étude a permis à la commune d'élaborer le PLU en tenant compte de la réalité du terrain,

**DIT** qu'elle a confirmé les intentions des élus à poursuivre dans la voie des décisions prises au travers du PADD.

**ARRETE** le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,

**PRECISE** que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :

- à l'ensemble des personnes publiques mentionnées aux articles L 121-4 et L 123-6 du code de l'urbanisme.
- aux communes limitrophes et aux organismes qui ont demandé à être consultés
- aux présidents d'association agréée qui en feront la demande.

Fin de la séance à 20h50