

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES
Commune de VAUHALLAN (Essonne)

ENQUETE PUBLIQUE
du 16 novembre 2015 au 18 décembre 2015

Relative au

**PLAN LOCAL
D'URBANISME**

Deuxième partie :

**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le 18 janvier 2016
Michel LANGUILLE
Commissaire enquêteur

A Préambule



La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain dite Loi SRU date du 13 décembre 2000 a instauré les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui se substituent aux anciens POS et apportent de profonds changements par rapport aux dispositions précédentes.

Elle vise notamment à rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, solidaires et durables avec :

- ⇒ une exigence de solidarité pour assurer le développement cohérent des territoires urbains, périurbains et ruraux.
- ⇒ un développement durable et une qualité de vie : gestion économe de l'espace et respect des équilibres entre développement et protection.
- ⇒ une exigence de démocratie et de décentralisation.

afin de :

- ⇒ définir un meilleur équilibre des agglomérations,
- ⇒ réussir la mixité urbaine et la diversification des fonctions urbaines,
- ⇒ assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité.

Il faut noter surtout que le PLU est l'expression du projet urbain de la commune.

En effet, à partir d'un diagnostic, le PLU définit un Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et donne à la commune un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement qu'elle engage tout en précisant le droit des sols.

A ce titre, il assume un rôle véritable de plan de **développement et d'urbanisme** qu'il peut compléter par des **orientations d'aménagement** (introduites par la loi Urbanisme et Habitat déjà citée) permettant à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs qui sont appelés à connaître un développement ou une restructuration particulière.

Le PLU est donc pour les élus et les citoyens un ensemble de documents plus **exigeants** que les POS, plus **riches** car plus globaux et plus **prospectifs**.

Elaboré et révisé dans le cadre d'une concertation **systématique**, il doit être plus explicite en termes de stratégie opérationnelle et de mise en œuvre.

Les objectifs fixés traduisent en fonction des orientations affichées, la **politique** qu'entend mener la municipalité, sur le **long terme**, pour parvenir aux résultats qu'elle s'est fixés.

En application de la loi n°2014-36 du 24 mars 2014 dite loi ALUR les POS sont caducs depuis le 1^{er} janvier 2016.

En ce qui concerne la commune de Vauhalla la procédure d'élaboration a été engagée avant le 31 décembre 2015 et les dispositions du POS restent en vigueur jusqu'à l'approbation du PLU.

La commune ne dispose d'aucune extension de l'urbanisation possible au regard du Schéma Directeur d'Ile de France. La production potentielle de logements nécessaire à l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU apparaît très limitée et impose une ambition très marquée en faveur d'un développement endogène hors site classé : peu de dents creuses ou de fonds de parcelles accessibles et vierges de construction sont identifiées sur le territoire de la commune.



B Evaluation du projet de PLU

Il n'est ni dans le rôle, ni dans la mission, ni dans les responsabilités du commissaire enquêteur de se prononcer sur les choix de la commune concernant son développement à court, moyen et long terme.

Par contre le commissaire enquêteur peut et doit indiquer s'il lui semble que la loi SRU a été respectée, la responsabilité de cette décision revenant au juge du Tribunal Administratif.

D'autre part il est de la responsabilité du commissaire enquêteur d'indiquer si le projet de PLU soumis à enquête lui semble réaliste, équilibré et cohérent.

B.1 Les obligations posées par la loi SRU ont elles été respectées ?

La loi SRU a pour objectifs majeurs de promouvoir un développement urbain plus solidaire et plus durable.

A cet effet, la loi définit 3 axes politiques :

- ⇒ des politiques urbaines plus cohérentes,
 - réforme des documents d'urbanisme.
- ⇒ une ville plus solidaire,
 - obligation de réaliser des logements sociaux là où ils sont en nombre insuffisant,
 - des outils pour améliorer la qualité de l'habitat privé.
- ⇒ organiser les déplacements au service du développement durable.
 - les déplacements réintégrés dans la réflexion urbaine.

Le PLU qui découle de la réforme des documents d'urbanisme exprime le projet urbain de la commune, élaboré à l'issue d'un diagnostic :

- ⇒ il définit le droit des sols,
- ⇒ il exprime le Projet d' Aménagement et de Développement Durable de la commune,
- ⇒ il est un cadre de référence qui comprend :
 - un projet global pour toute la commune (obligatoire)
 - des projets particuliers sur certains secteurs (facultatif)

notamment

- ⇒ pour les projets d'aménagement : ZAC, espaces publics, voies publiques, entrées de ville, paysage, environnement
- ⇒ pour les interventions dans les quartiers à réhabiliter ou à renouveler : action envers les copropriétés en difficulté, l'insalubrité, les îlots dégradés, construction de logements sociaux...
- ⇒ pour les entrées de ville.

Le diagnostic du projet de PLU de la commune de VAUHALLAN complet respecte globalement, l'esprit de la loi SRU et met bien l'accent sur les aspects de «développement durable» voulus par la loi.

L'analyse de l'ensemble des points traités dans le diagnostic est claire, et l'état initial de l'environnement est correctement traité, on voit bien le lien existant entre le diagnostic et les choix retenus pour établir le PADD et on comprend la démarche qui permet de passer de l'un à l'autre.

Le PADD permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la commune. Il respecte également les grandes lignes tracées par la loi SRU et n'omet aucun des aspects imposés par la loi. Les 6 objectifs principaux sont clairs et traduisent bien les orientations essentielles retenues, leur déclinaison en sous objectifs puis en actions :

- protéger le paysage,
- 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 et mettre en valeur les ressources naturelles, limiter l'exposition aux risques et aux nuisances.

La commune a fait le choix de produire un document d'orientations d'aménagement et de programmation relatif à des secteurs particuliers : centre bourg, les Ecoles, les Castors, Limon et l'Abbaye.

Le règlement définit, en 16 articles pour chacune des 6 zones retenues par la commune, les règles d'urbanismes applicables.



Au vu de ces considérations le **commissaire enquêteur considère que les objectifs de la loi SRU ont été respectés.**


B.2 Réalisme du projet,

Le réalisme d'un PLU repose sur son adaptation aux réalités de la commune, de son histoire, de sa diversité, de ses habitants, de son urbanisme, et finalement compte tenu de ces réalités, sur des choix stratégiques qui soient compatibles avec cet existant tout en assurant un développement harmonieux de la commune pour la mettre en phase avec son temps.

Le projet de PLU de la commune de VAUHALLAN présente clairement les réalités de la commune.

Le document d'orientations d'aménagement relatif des secteurs particuliers permet de connaître ce que sera l'aménagement de l'espace à dominante d'habitat.

Une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévus aura lieu tous les 6 ans en s'appuyant sur des indicateurs qui ont été définis.

En conséquence le commissaire enquêteur ne peut que souhaiter et espérer que le projet qui sera réalisé fera de ce PLU un PLU réaliste 

B.3 Equilibre du projet,

Les objectifs poursuivis par la loi SRU pour ce qui concerne l'établissement du PLU ont été rappelés dans le paragraphe précédent, à savoir :


- ⇒ il s'agit d'un projet global pour toute la commune (obligatoire)
- ⇒ il existe des projets particuliers sur certains secteurs (facultatif)

Le diagnostic établi a permis, au travers de la grille des objectifs poursuivis par la loi SRU, rappelés ci-dessus, de définir les principales orientations du PADD de la commune.

Il convient d'abord de remarquer que la diversité des orientations retenues correspond bien à la diversité de la palette proposée par la loi SRU, mais également n'omet aucun des aspects proposés dans cette palette. Cette diversité se retrouve dans les choix opérés et développés sous chacune des orientations proposées.

Ces projets concernent l'ensemble des besoins économiques, sociaux, culturels, résidentiels, etc, des habitants de VAUHALLAN en tentant de promouvoir leur qualité et leur cadre de vie, en développant et variant l'offre de logements et en soutenant le développement économique tout en respectant les contraintes environnementales.

Faute de foncier, l'essentiel du projet repose sur l'optimisation de l'existant.

Le commissaire enquêteur considère que le projet soumis à l'enquête est équilibré puisque tous les aspects de la loi SRU ont été pris en considération notamment la mixité sociale avec la construction de logements sociaux. 

B.4 Cohérence du projet

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable ainsi que le règlement et le zonage doivent être cohérents.

Cela signifie notamment que la commune doit se doter des moyens lui permettant d'atteindre les objectifs envisagés.

Il doit donc y avoir adéquation entre la volonté exprimée dans ce PLU qui dit :

- ⇒ que le projet urbain doit être maîtrisé,
- ⇒ que le niveau d'équipements soit adapté à la croissance de la population,
- ⇒ que le cadre de vie soit préservé et le fonctionnement urbain amélioré,
- ⇒ que la pérennité des activités économiques soit favorisée,
- ⇒ que l'environnement et les paysages soient préservés et mise en valeur,

et

- ⇒ le règlement et le zonage affiché.

Globalement la réponse est affirmative.

La lecture de la destination de chacun des emplacements réservés correspond en effet, à des besoins dûment identifiés découlant des divers choix arrêtés par la commune de VAUHALLAN.

C Conclusions du commissaire enquêteur

Au terme de cette enquête de 33 jours consécutifs et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de PLU de la commune de VAUHALLAN , le commissaire enquêteur considère que :

- ⇒ le rapport de présentation du projet de PLU de la commune de VAUHALLAN respecte globalement l'esprit de la loi SRU. Il met bien l'accent sur les aspects de « développement durable » voulus par la loi et traite de la mixité sociale avec la construction de logements sociaux,
- ⇒ le PADD , permet de visualiser la globalité de la politique qu'entend mener la commune de VAUHALLAN,
- ⇒ le règlement qui a vocation à traduire pour chacune des zones du PLU la totalité des règles découlant des objectifs définis dans le PADD répond bien aux orientations du PADD,
- ⇒ le document orientations d'aménagement et de programmation relatif à des secteurs particuliers spécifiques donne des indications concernant les opérations d'aménagement.
- ⇒ les annexes fournies font partie de celles qui sont exigées par la réglementation

Le commissaire enquêteur conclut que d'une part le projet de PLU de la commune de VAUHALLAN est un projet qui lui semble satisfaire globalement aux objectifs poursuivis par la loi SRU et que d'autre part les réserves formulées par le représentant de l' Etat doivent être prises en compte.

D Avis du commissaire enquêteur

Tout d'abord :

- ⇒ après une présentation du projet de PLU de la commune de VAUHALLAN effectuée par Monsieur le Maire et Monsieur AUBERT ,
- ⇒ après une étude attentive et approfondie du dossier de projet de PLU suivie d'une réunion avec le cabinet AVICE pour mieux appréhender les enjeux du projet et éclairer certains points du dossier,
- ⇒ après une visite sur le terrain pour mieux comprendre les objectifs généraux visés par le projet de PLU,
- ⇒ après avoir reçu en mairie au cours de 5 permanences des personnes venues consulter les dossiers et pour certains d'entre eux déposer des documents ou inscrire leurs observations,
- ⇒ après avoir, tout au long de l'enquête, demandé des précisions ou renseignements complémentaires à la commune et reçu en retour ses éléments de réponse.

Ensuite :

D.1 Sur la forme et la procédure de l'enquête

- ⇒ les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage sur les panneaux administratifs de la commune,

- ⇒ l'information du public a été complétée par divers moyens allant au-delà des obligations réglementaires,
- ⇒ le commissaire enquêteur a considéré que la prolongation de l'enquête publique ne se justifiait pas et le maire après consultations et après avoir entendu le commissaire enquêteur n'a pas prolongé l'enquête publique,
- ⇒ les dossiers complets sur le PLU mis à l'enquête, l'étaient dans de bonnes conditions de consultation et leur composition tout comme leur contenu étaient conformes aux textes en vigueur,
- ⇒ les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation, il a été possible d'afficher des documents relatifs à l'élaboration du PLU procédure et les plans de zonage du POS et du PLU. Le public a pu consulter les dossiers et inscrire dans les registres des annotations,
- ⇒ le public a eu la possibilité de consulter les documents sur le site de la commune et formuler des observations par courrier électronique,

et,

D.2 sur le fond de l'enquête :

- ⇒ les 65 observations portées dans les registres d'enquête et les documents ont été annexés,
- ⇒ il émane de ces observations seulement deux remises en cause du PLU par deux conseillers municipaux qui avaient émis un avis favorable à l'arrêt du projet à la séance du conseil municipal de juillet 2015
- ⇒ la majorité des observations concerne :
 - le coefficient d'emprise au sol en zone Ub,
 - la constructibilité des parcelles AH 64-93-95-96,
 - la liaison piétonne à créer dans le secteur du terrain aux Moutons,
 - des demandes de modification de zonage,
- ⇒ les objectifs fixés et les choix apparaissent conformes à la lettre et à l'esprit de la loi SRU,
- ⇒ il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur les choix politiques des élus de la commune,
- ⇒ les commentaires apportés par la commune ont été analysés,
- ⇒ des suites favorables ont été données par la commune à certaines annotations et remarques des personnes publiques associées ou consultées et du public,
- ⇒ le PLU apporte les améliorations par rapport au POS actuellement en vigueur,
- ⇒ les demandes de modifications émises par les personnes publiques associées ou consultées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet,
- ⇒ certaines annotations comme celles relatives à l'absence de concertation ne sont pas justifiées
- ⇒ les personnes publiques associées ou consultées n'ont pas formulé d'avis défavorable au projet : avis favorable, favorable avec des réserves ou recommandations et des observations,
- ⇒ le PLU présente un intérêt général : en effet la programmation de la construction de logements sociaux se traduira notamment par l'arrivée de nouveaux habitants permettant ainsi :
 - de stabiliser le nombre d'habitants de la commune,
 - une meilleure utilisation des infrastructures communales (écoles, crèches, centre de loisirs...)

D.3 Les recommandations et les réserves

Le commissaire enquêteur formule des recommandations et des réserves prenant en compte les considérations suivantes sur chacun des thèmes généraux qui reflètent l'ensemble du projet :

D.3.1 Sur les orientations stratégiques de la commune

Le commissaire enquêteur constate que les annotations du public ne remettent pas en cause les orientations stratégiques de la commune,

D.3.2. Sur la lisibilité des documents

Le commissaire enquêteur recommande une mise à jour du dossier pour prendre en compte les anomalies signalées et les demandes de modifications formulées au cours de l'enquête,

D.3.3 Sur la mixité sociale

Le commissaire enquêteur précise que le PLU a été conçu pour atteindre à terme le taux de 25% de logements sociaux .

D.3.4. Sur les espaces verts et les circulations douces

Le commissaire enquêteur a constaté que parmi les éléments à protéger au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme figurent des arbres isolés et des haies.

Pour ce qui concerne les circulations douces la commune s'est engagée à compléter le PLU avec les éléments demandés par le Conseil Départemental et par le public,

S'agissant de la liaison piétonne à créer dans le secteur du terrain aux Moutons il recommande d'associer les riverains à l'étude du projet.

D.3.5 Sur la densification , le CES et les zonages :

Le commissaire enquêteur considère que les réponses de la commune aux réserves concernant ces rubriques doivent être soumises au représentant de l' Etat ,

S'agissant du CES proposé par la commune à 30% en zone Ub le commissaire enquêteur signale qu'il est favorable.

S'agissant des parcelles AH 64-93-95-96 le commissaire enquêteur considère que la proposition de la commune envisageant de remettre ces parcelles en zone constructible doit être examinée par les services de l' Etat.

D.3.6 Sur le stationnement et la circulation

Le commissaire enquêteur propose d'associer les habitants à la mise en œuvre de l'étude relative à la problématique « circulation automobile ».

D.3.7 Résumé

En résumé le commissaire enquêteur émet des recommandations, à savoir :

1 : que les engagements de la commune concernant:

- les réponses favorables aux observations du public et aux avis des personnes publiques associées ou consultées,

- la mise à jour du dossier prenant en compte les anomalies signalées et les demandes de modifications formulées au cours de l'enquête,

soient respectés,

2 : qu'une étude relative à la thématique « circulation » s'engage en associant les habitants,

3 : que les riverains soient associés au projet de la liaison à créer dans le secteur du terrain aux Moutons,

4 : qu'une amélioration soit apportée à la desserte en transport en commun qui est faible,

5 : qu'une révision du règlement de publicité approuvé en 1991 soit envisagée,

- 6 : que le syndicat de rivière soit contacter afin de préciser si des ouvrages sont identifiés par lui et les enjeux présentés par ces ouvrages,
- 7 : qu'un diagnostic concernant les bâtiments concernés par des opérations de renouvellement urbain et d'optimisation de l'urbanisation soit effectué afin de prendre des dispositions pour éviter l'exposition à l'amiante et au plomb,
- 8 : qu'une action soit engagée afin de remédier aux points faibles du paysage qui concernent la limite entre les boisements du coteau sud du plateau agricole et les abords du terrain de football,
- 9 : que la demande de Rte relative au projet de tracé de nouvelles liaisons électriques souterraines soit prise en compte
- 10 : que les dispositions prises par la commune concernant les mauvaises odeurs produites par le composteur de la société COMPOMAR soient précisées.

En conclusion le **commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de PLU assorti de 3 réserves**

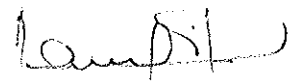
La réserve n°1 : est que les réponses de la commune répondent aux attentes de Madame la Sous Préfète de Palaiseau dans le cadre de l'avis du représentant de l' Etat ,notamment en ce qui concerne les zonages,

La réserve n°2 : est que les réponses de la commune répondent aux attentes du Conseil Départemental ,

La réserve n°3 : est que la proposition de la commune consistant à remettre les parcelles AH 64-93-95-96 en zone constructibles soit examinée par les services de l' Etat .

Le 18 janvier 2016

Le commissaire enquêteur



Michel Languille