

**ENQUETE PUBLIQUE**  
du 16 novembre 2015 au 18 décembre 2015

**Relative au**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

*Première partie :*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

[ Pages 2 à 112 ]

*Deuxième partie :*

**CONCLUSIONS MOTIVEES  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

[ Pages 113 à 120 ]

*Le 18 janvier 2016*  
*Michel LANGUILLE*  
*Commissaire Enquêteur*

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES**

*Commune de VAUHALLAN ( Essonne)*

**ENQUETE PUBLIQUE**

du 16 novembre 2015 au 18 décembre 2015

**Relative au**

**PLAN LOCAL  
D' URBANISME**

*Première partie :*

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

*Le 18 janvier 2016*

*Michel LANGUILLE*

*Commissaire Enquêteur*

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>9</b>
<b>1 ORGANISATION DE L' ENQUETE.....</b>	<b>10</b>
1.1 <b>Objet de l'enquête.....</b>	<b>10</b>
1.2 <b>Cadre juridique.....</b>	<b>11</b>
1.3 <b>La concertation préalable.....</b>	<b>12</b>
1.4 <b>La désignation du commissaire enquêteur.....</b>	<b>13</b>
1.5 <b>Modalités de l'enquête.....</b>	<b>13</b>
1.6 <b>La publicité légale.....</b>	<b>14</b>
1.6.1 <b>Les parutions dans les journaux.....</b>	<b>14</b>
1.6.2 <b>Les affichages.....</b>	<b>14</b>
1.7 <b>Les informations communales.....</b>	<b>14</b>
1.7.1 <b>Les journaux communaux.....</b>	<b>14</b>
1.7.2 <b>Le site internet de la commune .....</b>	<b>14</b>
1.8 <b>Les documents mis à la disposition du public.....</b>	<b>14</b>
1.9 <b>Les documents complémentaires demandés et /ou mis à la disposition du commissaire enquêteur.....</b>	<b>16</b>
<b>2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>17</b>
2.1 <b>Organisation de l'enquête- contact préalable.....</b>	<b>17</b>
2.2 <b>Rencontre avec la municipalité.....</b>	<b>17</b>
2.3 <b>Visite des lieux.....</b>	<b>17</b>
2.4 <b>Rencontre avec le cabinet AVICE.....</b>	<b>18</b>
2.5 <b>Rencontre avec Madame Céline PLAT à la Direction des Territoires.....</b>	<b>18</b>
2.6 <b>Rencontre avec Madame Cathy EMMA au Service Territorial de l' Architecture et du Patrimoine.....</b>	<b>18</b>
2.7 <b>Permanences.....</b>	<b>18</b>
2.8 <b>Recueil du registre d'enquête et des documents annexes.....</b>	<b>19</b>
<b>3 OBSERVATIONS DU PUBLIC .....</b>	<b>19</b>
<b>4 EXAMEN DE LA PROCEDURE.....</b>	<b>19</b>
<b>5 EXAMEN DU DOSSIER « ARRÊT DU PROJET » DE PLU.....</b>	<b>20</b>
5.1 <b>Quel doit être son contenu ?.....</b>	<b>20</b>
5.1.1 <b>Un rapport de présentation.....</b>	<b>20</b>
5.1.2 <b>Un projet d'aménagement et de développement durable ( PADD).....</b>	<b>21</b>
5.1.3 <b>Les Orientations d' Aménagement et de Programmation.....</b>	<b>22</b>
5.1.4 <b>Un règlement.....</b>	<b>22</b>

5.1.5 Les annexes.....	25
<b>5.2 Ce que contenait le dossier « Arrêt du projet » mis à l'enquête.....</b>	<b>27</b>
5.2.1 Les actes de procédures, pièce 0.....	27
5.2.2 Le rapport de présentation,pièce 1 .....	27
5.2.3 Le Projet d' Aménagement et de Développement Durable ( PADD) pièce 2.....	38
5.2.4 Le règlement, pièce 3.....	38
5.2.5 Les annexes,pièce 4.....	39
5.2.6 Les Orientations d' Aménagement relatives à des secteurs particuliers,pièce 5.....	39
5.2.7 Modification du Schéma Directeur d' Assainissement, pièce 6.....	40
<b>6 EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>40</b>
<b>6.1 Introduction.....</b>	<b>40</b>
<b>6.2 Les observations individuelles .....</b>	<b>40</b>
6.2.1 Préambule.....	40
6.2.2 Bilan.....	40
6.2.3 Les notes de la commune de VAUHALLAN.....	41
6.2.3.1 <b>Fiche n°1</b> : CES en zone Ub.....	41
6.2.3.1 <b>Fiche n°2</b> : 4 parcelles.....	41
6.2.3.1 <b>Fiche n°3</b> : liaison piétonne à créer- Terrain aux Moutons.....	42
<b>6.3 Les réponses aux observations.....</b>	<b>43</b>
6.3.1 Monsieur MOURADIAN.....	43
6.3.2 Monsieur HILLION Maire.....	43
6.3.3 Madame LAUTARD.....	43
6.3.4 Monsieur DELATTRE Gérard.....	44
6.3.5 Monsieur LAMBERT Didier .....	44
6.3.6 Sœur Claire Marie et Monsieur ALLEZ Jean Louis.....	44
6.3.7 Monsieur BAZIN Maurice.....	46
6.3.8 Monsieur SMIT Harm.....	47
6.3.9 Monsieur MICHEL Jean-Pierre.....	47
6.3.10 Monsieur HUMBERT.....	49
6.3.11 Madame BAZIN.....	49
6.3.12 Monsieur et Madame GEFFROY Jean.....	50
6.3.13 Monsieur FIEVET André.....	51
6.3.14 Monsieur GIORGI Philippe.....	52
6.3.15 Monsieur COULOIGNER Albert.....	52
6.3.16 Monsieur et Madame COULOIGNER Albert.....	52
6.3.17 Monsieur BOISSEAU Patrick.....	53

6.3.18 Monsieur WALLEZ Pierre.....	54
6.3.19 Monsieur GIORGI Philippe.....	54
6.3.20 Monsieur BOISSEAU Patrick.....	54
6.3.21 Monsieur et Madame DELATTRE.....	54
6.3.22 Monsieur MONTILLET Philippe.....	55
6.3.23 Monsieur BERTONI Mabel.....	58
6.3.24 Monsieur et Madame BARÇON.....	58
6.3.25 ROUZIES Dominique.....	59
6.3.26 Monsieur et Madame AUBLET Gérard.....	59
6.3.27 Madame KOWALEZYK.....	59
6.3.28 Monsieur BELAISH André.....	59
6.3.29 Madame MARENGE Véronique.....	60
6.3.30 La famille PAIN.....	60
6.3.31 Monsieur et Madame COULOIGNER.....	61
6.3.32 Monsieur SEGALLA Michael.....	61
6.3.33 Madame ARRONDELLE Sabine.....	61
6.3.34 Monsieur et Madame HUARD.....	62
6.3.35 Monsieur et Madame DESLANDES.....	62
6.3.36 Monsieur FEUTREL Gérard.....	63
6.3.37 Madame FIEVET Olivia.....	63
6.3.38 Monsieur MOUEZY Jean Claude.....	64
6.3.39 Monsieur RENAULT Georges.....	64
6.3.40 Monsieur et Madame BOILLOZ Claude.....	64
6.3.41 Monsieur MORISSET Eric.....	64
6.3.42 Madame MOUEZY Danèle.....	65
6.3.43 Monsieur et Madame PENEL VARLET Caroline et Jérôme.....	66
6.3.44 Monsieur et Madame MARGUERIE Jean-Pierre.....	66
6.3.45 Monsieur LE TRAON Olivier.....	66
6.3.46 Monsieur PONTIUS.....	67
6.3.47 Madame LE GALL.....	67
6.3.48 Monsieur SCHULTZE Volkhard.....	67
6.3.49 Le syndicat d'initiative.....	67
6.3.50 Madame NAON-GUILLOT Eliane.....	68
6.3.51 HINNEN A.....	68
6.3.52 Madame LECOMTE Yvonne.....	68
6.3.53 Monsieur MORISSET Eric.....	68

6.3.54 Monsieur et Madame TURMOLLE Floriane et Alain.....	68
6.3.55 Madame LETOURNEUR Florence.....	69
6.3.56 Sœur CLAIRE MARIE.....	69
6.3.57 Madame BEL-FAVRE Alexandra et Monsieur BAUDUIN Eric .....	69
6.3.58 Monsieur et Madame JAGLIN Daniel et Joëlle.....	69
6.3.59 Monsieur CASSIN Patrick.....	70
6.3.60 Monsieur HURAUULT Fabrice,Monsieur et Madame HURAUULT,Monsieur et Madame AUBLET.....	70
6.3.61 Monsieur BERTERAN.....	71
6.3.62 Monsieur SMIT Harm.....	71
6.3.63 Monsieur LEVRAT Francis et Monsieur BOUSQUET Claude.....	72
6.3.64 Monsieur et Madame FRENTZEL Pierre.....	73
6.3.65 Monsieur RAGOT Thierry.....	73
<b>7 APPRECIATION DU PROJET.....</b>	<b>74</b>
<b>7.1 Avis des personnes publiques associées ou consultées et des maires des communes limitrophes .....</b>	<b>74</b>
7.1.1 Les autorités consultées .....	74
7.1.2 Les avis rendus par les personnes publiques associées, consultées et les maires des communes limitrophes.....	74
7.1.2.1 Avis du représentant de l' Etat, Madame la Sous- Préfète de Palaiseau .....	74
7.1.2.2 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ( CDPNAF ).....	78
7.1.2.3 Avis de l' Agence Régionale de Santé,Délégation territoriale de l'Essonne.....	79
7.1.2.4 Avis de l' Etat major de la zone de défense de Paris.....	80
7.1.2.5 Avis de l' Agence des Espaces Verts Ile de France.....	80
7.1.2.6 Avis du Syndicat des Transports d' Ile de France.....	82
7.1.2.7 Avis du Conseil Départemental de l' Essonne.....	83
7.1.2.8 Avis de la Communauté d' Agglomération du Plateau de Saclay.....	86
7.1.2.9 Avis de la Chambre de Commerce et d' Industrie de l' Essonne .....	86
7.1.2.10 Avis de la commune de Bièvres.....	87
7.1.2.11 Avis de GRT Gaz.....	87
7.1.2.12 Avis du Réseau de Transport d'électricité Rte.....	87
7.1.2.13 Avis de l' Association des Amis de la Vallée de la Bièvre.....	87
7.1.2.14 Avis de l' Union des Associations de Sauvegarde du Plateau de Saclay.....	93
7.1.2.15 Avis de Essonne Nature Environnement.....	98
7.1.2.16 Avis de la Direction Générale de l' Aviation Civile.....	99

7.1.2.17 Avis du Centre régional de la propriété forestière d' Ile de France et du Centre.....	100
7.1.3 Bilan des avis.....	100
<b>7.2 Les observations du commissaire enquêteur.....</b>	<b>101</b>
7.2.1 Remarques relatives au dossier.....	101
7.2.2 Demande d'informations.....	102
<b>7.3 Les thèmes généraux retenus par le commissaire enquêteur.....</b>	<b>102</b>
7.3.1 Les orientations stratégiques de la commune.....	103
7.3.1.1 Préambule.....	103
7.3.1.2 Le constat.....	103
7.3.1.3 Ce que dit le dossier.....	103
7.3.1.4 Commentaire de la commune.....	105
7.3.1.5 Position du commissaire enquêteur.....	105
7.3.2 Lisibilité des documents/ erreurs et incohérences.....	105
7.3.2.1 Le constat.....	105
7.3.2.2 Commentaire de la commune.....	105
7.3.2.3 Position du commissaire enquêteur.....	105
7.3.3 Mixité et logement social.....	105
7.3.3.1 Le constat.....	105
7.3.3.2 Ce que dit le dossier.....	106
7.3.3.3 Position du commissaire enquêteur.....	106
7.3.4 Espaces verts et circulations douces.....	106
7.3.4.1 Le constat.....	106
7.3.4.2 Ce que dit le dossier.....	107
7.3.4.3 Commentaire de la commune.....	108
7.3.4.4 Position du commissaire enquêteur.....	108
7.3.5 Densification, zonages et CES.....	108
7.3.5.1 Le constat.....	108
7.3.5.2 Ce que dit le dossier.....	108
7.3.5.3 Commentaire de la commune.....	110
7.3.5.4 Position du commissaire enquêteur.....	110
7.3.6 Stationnement/circulation .....	110
7.3.6.1 Le constat.....	110
7.3.6.2 Ce que dit le dossier.....	110
7.3.6.3 Commentaire de la commune.....	111
7.3.6.4 Position du commissaire enquêteur.....	111
Liste des annexes.....	112

<b>Avis et conclusions motivées du commissaire enquêteur .....</b>	<b>113</b>
<b>A Préambule.....</b>	<b>114</b>
<b>B Evaluation du projet de PLU.....</b>	<b>114</b>
B.1 Les obligations posées par la loi SRU ont elles été respectées ?.....	114
B.2 Réalisme du projet.....	116
B.3 Equilibre du projet.....	116
B.4 Cohérence du projet.....	116
<b>C Conclusions du commissaire enquêteur.....</b>	<b>117</b>
<b>D Avis du commissaire enquêteur.....</b>	<b>117</b>
D.1 Sur la forme et la procédure de l'enquête.....	118
D.2 Sur le fond de l'enquête.....	118
D.3 Les recommandations et les réserves .....	118
D.3.1 Sur les orientations stratégiques de la commune.....	119
D.3.2 Sur la lisibilités des documents.....	119
D.3.3 Sur la mixité sociale.....	119
D.3.4 Sur les espaces verts et les circulations douces.....	119
D.3.5 Sur la densification,le CES et les zonages.....	119
D.3.6 Sur le stationnement et la circulation.....	119
D.3.7 Résumé.....	119

## PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de VAUHALLAN.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Versailles à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence, Monsieur le maire de la commune de VAUHALLAN.

Il a été choisi sur des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement, conformément à la loi. L'article L123-5 du Code de l' Environnement précise que :

*« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »*

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur , à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, le décret n°2011-1326 du 4 octobre 2011, relatif à l'établissement des listes d'aptitudes aux fonctions de commissaire enquêteur indique :

*« La commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience, parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence »* (Article R123-41 du Code de l' Environnement).

La compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques.

D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel à qualité.

En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif.

Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel .

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

S'agissant de la conduite de l'enquête, l'article L123-13 du Code de l' Environnement précise :

*« Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions... Il peut recevoir toute information et, s'il estime que des documents sont utiles à la bonne information du public, demander au maître d'ouvrage de communiquer ces documents au public... ».*

S'agissant ensuite de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 Février 1970 : Chenu, est également clair sur ce point :

*« considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel : qu'il n'est pas tenu, à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête ».*

L'article L123-15 du Code de l'Environnement précise :

*« Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête sont rendus publics. Le rapport doit faire état de contre-propositions qui auront été produites durant l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage ... ».*

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires de la commune de VAUHALLAN sur les observations faites par le public et sur les avis des personnes publiques associées ou consultées que le commissaire enquêteur a rendu in fine un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

## **1 ORGANISATION DE L'ENQUETE**

### **1.1 Objet de l'enquête**

Le POS de la commune a été approuvé le 28 février 2001, modifié le 13 mai 2002 et le 5 juin 2013.

Par délibération du 17 juin 2014, le conseil municipal :

- a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,
- a défini les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole à savoir :
  - ⇒ mise à disposition du public d'un dossier d'études en mairie accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations des habitants,
  - ⇒ diffusion dans tous les foyers de la commune de notes générales d'information sur le projet d'élaboration du PLU et de ses orientations,
  - ⇒ informations dans le magazine municipal et sur le site internet,
  - ⇒ organisation et animation d'un groupe de travail composé d'élus et de citoyens intéressés ( commission extra - municipale PLU ),
  - ⇒ exposition de panneaux,
  - ⇒ organisation d'au moins une réunion publique pour la présentation du projet et le recueil des avis et observations de la population,
- a décidé d'associer les services de l'Etat et de solliciter l'assistance des services de la Communauté d'Agglomération de Plateau de Saclay

La commune a lancé la procédure correspondante. Cette procédure passe par une enquête publique concernant le projet arrêté en conseil municipal le 23 juillet 2015 ( annexe 1 : pièce n°7 du dossier soumis à l'enquête publique- arrêt du projet de PLU document 0 ).

Le présent rapport rend compte de cette enquête publique qui porte sur le projet de PLU de la commune de VAUHALLAN qui inclut un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de

développement durable (PADD), un règlement ,( règlements graphiques et littéral ), des annexes ( fiches des servitudes,plans des servitudes,de la ZPNAF,des périmètres annexes,du réseau d'eau potable et du réseau d'assainissement),des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des secteurs particuliers,une modification du Schéma Directeur d' Assainissement ( note sur la modification et plans de zonage des eaux usées ).

L'avis et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de PLU sont aussi fournis et font l'objet d'un document indépendant du rapport.

## 1.2 Cadre juridique

Le PLU,issu notamment des lois n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain ( SRU ),n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ( ENE ) dite « Grenelle II » et n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi Alur,est un document qui établit un projet global d'urbanisme duquel découlent les règles générales d'utilisation du sol qu'il vient fixer.

L'élaboration du PLU se situe dans le cadre des articles correspondants du Code de l' Urbanisme, notamment ses articles L 123-10 et R123-19 et du code de l'environnement,notamment ses articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-46.

### La procédure d'élaboration prévue semble avoir été respectée :

- consultation des personnes publiques associées et consultées (annexe 2),
- document « porter à connaissance de l' Etat » accompagné de ses annexes en date :
  - du 13 mars 2015 de Monsieur le Préfet de l'Essonne précisant que:
    - ⇒ la Direction Générale de l' Aviation Civile,
    - ⇒ la Direction Régionale et Inter départementale de l' Environnement et de l' Energie d' Ile de France,
    - ⇒ le Service Départemental de l' Architecture et du Patrimoine de l'Essonneont demandé à être destinataires du PLU arrêté et être associés à son élaboration.
  - ⇒ l' Agence Régionale de Santé Ile de France ( ARS ),
  - ⇒ la Direction des Services Départementaux de l' Education Nationale de l'Essonne ( DSDEN),
  - ⇒ le Réseau de Transport d' Electricité ( RTE ),
  - ⇒ Orange,ont demandé à être destinataires du PLU arrêté
- ⇒ Le « porter à connaissance » doit être tenu à la disposition du public.

Le document « Porter à connaissance » est joint en annexe1 :dossier soumis à l'enquête publique : pièce n°5.

- décision concernant la procédure d'examen au cas par cas de l'élaboration du PLU de VAUHALLAN en date:
  - du 29 avril 2015 de Monsieur le Préfet de l'Essonne précisant :
    - ⇒ que l'élaboration du Plan Local d' Urbanisme de VAUHALLAN n'est pas soumise à une évaluation environnementale,
    - ⇒ que la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique,

⇒ que cette décision sera publiée sur le site internet de la DRIEE d' Ile de France.

Cette décision est jointe en annexe 1 : dossier soumis à l'enquête publique- pièce n°6.

- la concertation préalable sur le projet de PLU s'est déroulée du 17 juin 2014 au 23 juillet 2015. Deux réunions publiques avec les habitants ont été tenues :
  - le 17 avril 2015 avec une cinquantaine de personnes,
  - le 30 juin 2015 avec soixante dix personnes,
- des réunions ont été tenues avec les Personnes Publiques Associées et les associations.

Le bilan de cette concertation est annexé au compte rendu du conseil municipal du 23 juillet 2015 ( annexe 1 : pièce n°7 du dossier soumis à l'enquête publique- arrêt du projet de PLU : document 0 ) et les comptes rendus des réunions sont joints en annexe 1 : dossier soumis à l'enquête publique : pièce n°9.

### **1.3 La concertation préalable**

Le compte rendu des délibérations du Conseil Municipal de la commune de VAUHALLAN en date du 23 juillet 2015 ( pièce n°0 du dossier n°7 en annexe 1 déjà citée) indique les actions qui ont été menées afin de satisfaire à cette concertation. On note essentiellement :

- 1) Affichage de la délibération sur le panneau de la mairie,
- 2) Dossier disponible en mairie avec registre qui a reçu 2 observations ,l'une concernant les vues remarquables et l'autre les remblais,
- 3) Diffusion dans tous les foyers de la commune de flyers d'information annonçant les réunions publiques,
- 4) Informations dans le magazine n°36 de mars 2015 et sur le site internet,
- 5) Travaux de la commission extra - municipale PLU : 5 réunions,
- 6) Travaux de la commission urbanisme : 5 réunions,
- 7) Rencontres :
  - avec des membres des associations VIVA et AVB,
  - avec les élus d'opposition
- 8) Exposition de 4 panneaux (1 : la démarche,2 : le diagnostic,3 : le PADD,4 : les OAP et le règlement ) avec mise à disposition d'un registre qui est resté vierge,
- 9) réunions publiques : lors des 2 réunions publiques le Maire a répondu aux questions formulées par le public,
- 10) rencontres avec les principaux porteurs de projets,à savoir :
  - abbaye Saint Louis de Limon :un projet est en phase d'esquisse,
  - association des Jardins de Cocagne : il serait judicieux de prévoir la possibilité de créer des logements à proximité du site d'exploitation,
  - l' Oplevoy : c'est l'unique bailleur social présent sur la commune,
- 11) rencontres avec les principaux agriculteurs exerçant sur le territoire communal( ferme de la plaine de Limon,association des Jardins de Cocagne,ferme de la Martinière ),
- 12) rencontres avec les acteurs institutionnels concernés par la mise en œuvre du PLU
  - ⇒ l'établissement public d' Ile de France,
  - ⇒ le SIAVB,
  - ⇒ la région Ile de France ( SDRIF et AEV ),

- ⇒ le syndicat d'initiative de VAUHALLAN,
- ⇒ l'associations Vivre à Vauhallan et l'association des Amis de la Vallée de Bièvres,
- ⇒ l'institut d'aménagement et d'urbanisme d' Ile de France ( IAU ).

13) analyse des doléances des citoyens :1 courrier.

#### 1.4 La désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 8 septembre 2015, la commune de VAUHALLAN a demandé la désignation d'un commissaire enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Versailles.

Par décision du 14 septembre 2015 ,( référence n° E15000095/78 ), le Tribunal Administratif de Versailles a désigné en qualité de commissaire enquêteur Michel LANGUILLE et en qualité de commissaire enquêteur suppléant Chantal LECOMTE , figurant sur les listes départementales de l'aptitude à la fonction de commissaire enquêteur arrêtées pour l'année 2016 par les Commissions Départementales, en vue de procéder à l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Cette désignation est jointe en annexe 1 : dossier soumis à l'enquête publique : pièce n°2.

#### 1.5 Modalités de l'enquête

Après concertation avec le commissaire enquêteur concernant les dates des permanences, les modalités de l'enquête ont été fixées par un arrêté de Monsieur le Maire de la commune de VAUHALLAN du 21 septembre 2015 , dont les dispositions essentielles sont :

- ⇒ que sa durée est de 33 jours consécutifs du lundi 16 novembre 2015 au vendredi 18 décembre 2015 inclus,
- ⇒ qu'un exemplaire du dossier soumis à enquête et le registre d'enquête correspondant seront déposés à la mairie de VAUHALLAN où ils seront consultables aux heures d'ouverture de la mairie, pendant la durée de l'enquête,
- ⇒ que toute personne pourra à ses frais obtenir les copies du dossier et des observations du public,
- ⇒ que les observations du public pourront être déposées par courrier électronique,
- ⇒ que le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public à la mairie de VAUHALLAN selon le planning ci-dessous :

Date	jour	heure
16 - 11 - 2015	lundi	9h00 à 12h00
24 - 11 - 2015	mardi	14h30 à 18h30
5 - 12 - 2015	samedi	9h00 à 12h00
10 - 12 - 2015	jeudi	9h00 à 12h00
18 - 12 - 2015	vendredi	14h30 à 17h30

- ⇒ que l'avis au public de l'enquête publique sera affiché dans les panneaux administratifs prévus à cet effet et aux lieux d'affichages habituels,
- ⇒ que l'avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête,dans deux

journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département. Il sera également publié sur le site internet de la commune,

- ⇒ que les caractéristiques et dimensions de l'affichage devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012,
- ⇒ que compte tenu de la nature du dossier du PLU, il n'est pas soumis à une évaluation environnementale, ni à une étude d'impact,
- ⇒ que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de VAUHALLAN et sur le site internet de la commune,
- ⇒ que le Plan Local d'Urbanisme sera approuvé par délibération du conseil municipal,

Cet arrêté figure en annexe 1 « dossier soumis à l'enquête publique » : pièce n°1.

## **1.6 La publicité légale**

### **1.6.1. Les parutions dans les journaux**

Les annonces prévues par l'arrêté municipal ont paru dans :

- ⇒ Le Parisien du jeudi 29 octobre 2015,
- ⇒ Le Républicain du jeudi 29 octobre 2015.

Elles ont été répétées dans :

- ⇒ Le Parisien du jeudi 19 novembre 2015,
- ⇒ Le Républicain du jeudi 19 novembre 2015.

Ces publications sont jointes en annexe 1 : dossier soumis à l'enquête publique : pièce n°4.

### **1.6.2. Les affichages**

Un affichage a été effectué par les soins de Monsieur le Maire de VAUHALLAN au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux administratifs de la commune.

J'ai personnellement constaté l'affichage sur les panneaux situés sur le mur extérieur de la mairie, à l'intérieur de la mairie ainsi que sur les panneaux situés rue des Grands Prés.

Le certificat d'affichage signé de Monsieur le Maire de VAUHALLAN est joint en annexe 3.

Un exemplaire de l'affiche au format réduit ( Format A4 ) est joint en annexe 1 « dossier soumis à l'enquête publique » : pièce n°3.

## **1.7 Les informations communales**

### **1.7.1 Les journaux communaux**

L'annonce de l'enquête publique a été publiée dans le journal de la commune " Vauhallan mag".

( Bulletin Municipal n°37- Octobre 2015 ).

L'avis d'enquête a été distribué dans les boîtes aux lettres des habitants de la commune sous forme de flyer

Ces documents sont joints en annexe 4.

### **1.7.2 Le site internet de la commune.**

L'avis d'enquête publique et le dossier soumis à l'enquête publique ont été diffusés sur le site internet de la commune .

## **1.8 Les 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 :

- ⇒ deux registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés,
- ⇒ un cahier ( registre n°3 ),
- ⇒ un dossier « Arrêt du projet » comprenant les 6 pièces suivantes:
  - 0) actes de procédure,
  - 1) rapport de présentation,
  - 2) projet d' Aménagement et de Développement Durable (PADD),
  - 3) règlement comprenant :
    - a - règlement graphique 1/5000,
    - b - règlement graphique 1/2000,
    - c - règlement littéral
  - 4) annexes comprenant :
    - a - fiches de servitudes d'utilité publique,
    - b - plan des servitudes d'utilité publique A4,A5,AC1,AC2 et PT2,
    - c - plan général de la Zone de Protection naturelle,Agricole et Forestière du plateau de Saclay ( ZPNAF ),
    - d - plan des périmètres annexes,
    - e - plan du réseau d'eau potable,
    - f - plan du réseau d'assainissement.
  - 5) orientations d'aménagement et de programmation,
  - 6) modification du Schéma Directeur d' Assainissement comprenant :
    - a - note sur la modification du SDA,
    - b - plan du SDA,zonage des eaux usées.

Ce dossier « Arrêt du projet de PLU» est joint en annexe 1 « dossier soumis à l'enquête publique » : pièce n°7.

- ⇒ la désignation du commissaire enquêteur et du commissaire enquêteur suppléant,
- ⇒ l' arrêté du maire prescrivant l'enquête publique,
- ⇒ les insertions dans la presse,
- ⇒ le modèle d'affichage,
- ⇒ le dossier « Porter à connaissance »,
- ⇒ les avis des personnes publiques associées ou consultées et des maires des communes limitrophes ,
- ⇒ la décision de dispense d'évaluation environnementale concernant l'élaboration du PLU,
- ⇒ les comptes rendus des réunions.

Conformément aux engagements du Maire la publication de l'avis d'enquête et du dossier soumis à l'enquête publique ont été publiés sur le site internet de la commune

Le commissaire enquêteur note que la commune de VAUHALLAN a choisi de produire un document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il est à signaler qu'en début d'enquête le Maire a inscrit une observation au registre le 21 novembre. Cette observation précise notamment qu'il s'avère à l'issue des études que certaines dispositions du PLU qui visaient à faciliter la construction de logements sociaux sont inutiles et décide :

- de ramener le CES de 45% à 30% dans la zone Ub tout en conservant la possibilité d'augmenter ce CES de 50% pour les constructions comportant 100% de logements financés par l'Etat,
- de supprimer la majoration de 50% de la hauteur des constructions en zone Ua et Ub, autorisée pour les logements comportant 100% de logements financés par l'Etat.

Les associations VIVA et AVB ont demandé au Maire d'en informer le public. L'information a été publiée :

- par la commune sur le site internet et dans le flyer de décembre 2015,
- par les associations VIVA et AVB, par mail à 70 Vauhallanais et dans un document distribué aux habitants.

Les documents distribués sont joints en annexe 4.

### **1.9 Les documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du commissaire enquêteur**

Au delà des documents déjà cités relatifs à la consultation des personnes publiques associées et consultées, au delà des documents déjà cités relatifs à la concertation préalable, le commissaire enquêteur a souhaité avoir, et a eu communication des documents suivants :

- a) un exemplaire de l'affiche,
- b) une copie de la liste des personnes publiques associées ou consultées avec lettre d'envoi avec accusé réception et dates des réponses,
- c) le registre de concertation mis à la disposition du public dans le cadre de l'élaboration du PLU,
- d) le journal communal n°37 d'octobre 2015 et le flyer distribués avant le début de l'enquête publique ainsi que le document distribué en décembre 2015,
- e) les documents distribués en cours d'enquête par les associations VIVA et AVB, ( mail et tract ),
- f) le plan de la ville,
- g) la lettre du 6 janvier 2015 dans laquelle il est précisé que la commune est dans l'attente du « Porter à connaissance »,
- h) la lettre de la Direction Départementale des Territoires du 20 février 2015 précisant notamment que compte tenu de l'horizon du PLU en cours à 15 ans il est conseillé fortement de construire la projection en retenant un objectif à terme de 25% de logements sociaux afin d'anticiper toute évolution réglementaire,
- i) la lettre de l'Architecte des Bâtiments de France du 4 mai 2015 précisant notamment que lorsqu'un permis de construire est déposé concernant un site classé, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites se réunit et propose un avis à Madame la Ministre de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Concernant le projet d'une construction nouvelle ou extension trop impactante, l'avis est très souvent défavorable car ils contribuent à la modification du site. Ainsi, aux vues des avis défavorables qui ont été émis sur la commune, il est conseillé de placer les terrains concernés en zone inconstructibles,
- j) la lettre du 16 mai 2008 du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire relative à 3 demandes de permis de construire à proximité de

l'abbaye de Saint-Louis du Temple. Il est précisé notamment que compte tenu de la situation particulière de ces parcelles, c'est le principe même de leur constructibilité qui a été débattu et qui a fait l'objet du vote défavorable, il est également rappelé la nécessité de mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme avec la mesure de classement.

- k) le compte rendu du conseil municipal de la commune de Vauhallan : séance du 23 juillet 2015,
- l) le mail de la commune précisant les noms des conseillers ayant voté contre le projet de PLU arrêté lors de la séance du conseil municipal du 23 juillet 2015,
- m) les références du cabinet AVICE ,
- n) le tableau indiquant le nombre de personnes ayant consulté le dossier sur le site internet,
- o) la lettre du Préfet relative à l'envoi du « Porter à connaissance » du 13 mars 2015,
- p) le compte rendu provisoire de la réunion d'examen des avis des personnes publiques associées.

Ces documents figurent à l'annexe 4 à l'exception des documents a), b) et c) .

## **2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Organisation de l'enquête- contact préalable**

Le 18 septembre 2015, je me suis rendu à la mairie pour prendre connaissance du projet, récupérer un exemplaire du dossier, définir et mettre en place les modalités opérationnelles de l'enquête .

### **2.2 Rencontre avec la municipalité**

J'ai rencontré Monsieur HILLION Maire de la commune de VAUHALLAN ainsi que Monsieur AUBERT Secrétaire Général de la mairie qui fut mon interlocuteur pendant toute l'enquête publique.

La commune de VAUHALLAN d'une superficie de 334 hectares est peuplée de 1969 habitants et possède un grand nombre d'éléments bâtis remarquables parmi lesquels :

- les Arpentis,
- l'église,
- l'abbaye Saint Louis du Temple,
- le lavoir,
- le colombier de l'ancien château de Limon

A ces éléments s'ajoutent des points de vues remarquables, le site classé de la vallée de la Bièvre qui protège 60% du territoire de la commune.

L'espace agricole de VAUHALLAN représente environ 1/3 de la superficie totale de la commune avec 4 exploitations intervenant sur son territoire.

Les logements locatifs aidés par l'Etat ne représentent que 2,5% des résidences principales de la commune.

J'ai également participé aux réunions tenues :

- le 6 novembre 2015 au cours de laquelle les avis des personnes publiques associées et consultées furent présentés ,
- le 15 décembre 2015 avec Monsieur le Maire et Monsieur AUBERT suite à une demande de suspension de l'enquête publique demandée par les Associations VIVA et AVB,
- le 23 décembre 2015 au cours de laquelle j'ai présenté à Monsieur le Maire et à Monsieur AUBERT le procès verbal des observations qui figure en annexe 7.

### **2.3 Visite des lieux**

Le 24 octobre 2015, sous la conduite de Monsieur le Maire de la commune accompagné de Monsieur AUBERT ,j'ai visité à pied la commune de VAUHALLAN afin de mieux saisir la constitution des différents quartiers qui la composent et les conséquences des choix qui sont reflétés dans le projet de PLU.

Monsieur le Maire a présenté les principales orientations qui reflètent les choix politiques de la commune .

Les lieux suivants ont été visités :

- la Grande Rue du 8 mai1945 : travaux en cours au presbytère,
- la rue de la Petite Fontaine : les ateliers municipaux,le ru de Vauhallan,
- la route de Saclay : cimetière,ferme des Arpentis,
- la rue des Arpentis : jardin de Cocagne,abbaye Saint Louis du Temple,
- le chemin de Limon : le stade, le colombier,le terrain communal,
- le chemin des Caves,
- rue de la Grande Fontaine : le lavoir,les maisons remarquables,
- lotissement « La Prairie »,allée des écoles,bassin avec retenue,
- les Castors,le terrain aux Moutons.

#### **2.4 Rencontre avec le cabinet AVICE**

A ma demande le 12 novembre 2015 j'ai rencontré Monsieur AVICE et Madame CHAMINADE pour présenter mes remarques relatives au dossier ( absence de glossaire ,légendes de certaines cartes à modifier....) et j'ai obtenu des informations et précisions sur certains points du dossier.

#### **2.5 Rencontre avec Madame Céline PLAT à la Direction des Territoires**

A ma demande le 14 janvier 2016 j'ai rencontré Madame Céline PLAT pour un tour d'horizon sur les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête.Entre autres j'ai indiqué que des réponses ont été apportées par la commune aux observations du public et des personnes publiques associées ou consultées : j'ai présenté le bilan des avis des personnes publiques associées ou consultées et les principaux thèmes qui ont fait l'objet d'observations du public et j'ai évoqué la réponse de la commune relative au CES ramené à 30% en zone Ub.

#### **2.6 Rencontre avec Madame Cathy EMMA au Service Territorial de l' Architecture et du Patrimoine**

A ma demande le 14 janvier 2016 j'ai rencontré Madame EMMA suite au courrier du 4 mai 2015 relative à la protection des sites classés.Au cours de cet entretien j'ai fait part de la réponse de la commune concernant les parcelles HAH 64,93,95,96 et de ma position compte tenu de la configuration de ces terrains. Je souhaite que la proposition de la commune soit examinée.

#### **2.7 Permanences**

Les permanences prévues par l'arrêté municipal ont eu lieu aux jours et heures prévues :

<b>date</b>	<b>jour</b>	<b>heure</b>	<b>Observations</b>
16 - 11- 2015	lundi	9h00 à 12h00	4 personnes
24 - 11- 2015	mardi	14h30 à 18h30	3 personnes
5 - 12- 2015	samedi	9h00 à 12h30 prolongation	10 personnes

10 - 12- 2015	jeudi	9h00 à 12h15 prolongation	11 personnes
18 - 12- 2015	vendredi	14h30 à 18h00 prolongation	19 personnes + une pétition

Dans l'ensemble les permanences se sont déroulées dans une ambiance calme et studieuse. L'affluence a été relativement importante.

## 2.8 Recueil des registres d'enquête et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le vendredi 18 décembre 2015 à 18h00.

Les 3 registres d'enquête ( 2 registres et un cahier ) déposés à la mairie, ont été clos et recueillis par le commissaire enquêteur pour être joints au présent rapport où ils figurent en tant qu'annexe 5.

De la même façon, le certificat d'affichage (annexe 3 déjà citée) signé de Monsieur le Maire, a été remis au commissaire enquêteur attestant ainsi des affichages réglementaires.

## 3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations dans les registres ont été numérotées : registre n°1( 1 à 27 ),registre n°2 (1 à 28) et registre n°3 ( 1 à 10) soit :

- 65 observations et 21 lettres et documents remis,
  - ⇒ dont 10 courriers électroniques et une pétition comportant 53 signatures,
  - ⇒ 1 lettre envoyée par la poste en RAR.

Il est que 3 personnes ont pris connaissance du dossier lors des permanences et n'ont pas inscrit d'observation dans les registres.

Les 3 registres sont joints en annexe 5 et les lettres et les documents remis sont joints en annexe 6.

Il y a donc un total de 65 observations à cette enquête ,les copies des lettres et des courriers électroniques ayant été agrafées aux registres et 758 pages ont été consultées sur le site internet ( comptage effectué du 1 au 18 décembre 2015) .

## 4 EXAMEN DE LA PROCEDURE

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée dans la conduite de l'enquête.

S'agissant de la demande de prolongation de l'enquête publique formulées par Messieurs SMIT et MICHEL au nom de VIVA et AVB le commissaire enquêteur a considéré que la demande ne se justifiait pas à ce stade de l'enquête pour les raisons suivantes :

- la proposition du Maire (observation 2 du registre n°1 : se reporter en 6.3.2 ) proposant notamment de ramener le coefficient d'emprise au sol de 45% à 30% en zone Ub a été publiée sur le site internet de la commune,
- la durée de l'enquête à savoir 33 jours consécutifs est supérieure à 30 jours,
- l'absence d'observations déposées par courrier électronique,
- le nombre de personnes qui ont consulté le dossier en mairie en dehors des permanences et pendant les permanences est relativement faible,
- la proposition du Maire correspond à la demande des associations AVB et de l' UASPS.

De plus la prolongation de deux semaines de la durée de l'enquête publique :

- se situerait pendant la période des vacances scolaires,
- conduirait à des dépenses supplémentaires pour la commune ( publication dans les journaux,fourniture des affiches).

Par ailleurs la prolongation de la durée de l'enquête conduirait éventuellement à retarder le permis de construire relatif à un terrain situé à l'extrémité de l'allée des écoles concernant 12 logements.Pour des raisons réglementaires ce permis de construire ne peut être accordé sans que le PLU ait remplacé le POS.

La réponse du commissaire enquêteur adressée au Maire a été annexée aux registres ( annexe 6 ).

La publication sur le site de la commune a été effectué à la demande des associations.Le commissaire enquêteur considère que le public a été informé : site internet,flyer de décembre distribué par la commune.De plus les associations VIVA et AVB ont adressé un mail à 70 Vauhanais et distribué un tract destiné aux habitants pour les informer notamment de la proposition du Maire.

S'agissant de la demande de suspension de l'enquête publique demandée principalement par les Associations VIVA et AVB,conformément à l'article L123-14 du code de l' Environnement,après consultations et après avoir entendu le commissaire enquêteur le Maire n'a pas donné suite à la demande.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l' arrêté municipal du 21 septembre 2015, il me semble que la procédure a été bien respectée.

## **5 EXAMEN DU DOSSIER « ARRÊT DU PROJET » DE PLU**

**5.1 Quel doit en être son contenu ?**( se reporter également au « Porter à connaissance » en annexe 1 : pièce n°5)

5.1.1 Un rapport de présentation

*( article R.123-2 du code de l'urbanisme du 25 -2-2015) qui*

- 1) *expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L123-1-2,*
- 2) *analyse l'état initial de l'environnement,présente une analyse de la consommation d'espaces naturels,agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêté dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard,notamment,des objectifs fixés ,le cas échéant,par le schéma de cohérence territoriale,et des dynamiques économiques et démographiques,*
- 3) *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et,le cas échéant,les orientations d'aménagement et de programmation ;il expose des motifs de la délimitation des zones,des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L123-1-4,des règles qui y sont applicables,notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durable.Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L123-2 ,*
- 4) *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,*
- 5) *précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévu à l'article L123-12-1.*

Les lois ENE et ALUR attribuent de nouvelles obligations au rapport de présentation qui doit notamment :

- présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années ou depuis la dernière révision afin de lutter contre l'étalement urbain,
- analyser la capacité de densification et de mutation de tous les secteurs bâtis et exposer les dispositions qui favorisent la densification,
- inventorier les capacités de stationnement de véhicules motorisés, hybrides, électriques et de vélos des parcs ouverts au public.

La loi ENE du 12 juillet 2012 a introduit deux problématiques nouvelles : la préservation et la remise en état des continuités écologiques et le développement des communications numériques.

Le décret du 29 février 2012 dispose que le rapport de présentation doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour évaluer les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements.

Le rapport de présentation du PLU doit présenter une analyse de l'état initial de l'environnement, évaluer les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et exposer la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

L'étude des différentes thématiques impliquera une analyse du territoire communal dans un contexte territorial supra - communal.

#### 5.1.2 Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Comme le plan d'occupation des sols (POS) auquel il se substitue, le PLU définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. L'objet du PLU est cependant plus ambitieux encore : il doit exprimer le **projet d'aménagement et de développement durable** de la commune.

L'article L.123-1-3 précise que « *le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».*

Le PADD doit exposer de façon synthétique les grandes orientations retenues par la commune. En complément des orientations générales en matière d'aménagement et d'urbanisme, de nouvelles politiques doivent être obligatoirement abordées lors de l'élaboration du projet d'aménagement communal.

Le champ de ces orientations a été considérablement élargi par la loi ENE.

Le PADD doit :

- définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- arrêter les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune,
- établir des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD fera l'objet d'un débat en conseil municipal avant l'arrêt du PLU.

Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement du PLU devront être élaborés en cohérence avec le PADD qui constitue l'élément de référence pour la gestion future du PLU.

### 5.1.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

L'article L123-1-4 précise que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1) En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opération d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres en fonction de la qualité de la desserte où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L123-1-13.*

*2) En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L302-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*3) En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L1214-1 et L1214-2 du code des transports.... ».*

Les OAP peuvent être utilisées de manière complémentaire aux dispositions inscrites dans le règlement de PLU en reportant des principes d'aménagement écrits ou graphiques opposables aux autorisations d'occupation du sol .

La loi ENE du 12 juillet 2010 a rendu obligatoire l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation qui ont pour objectif de :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondant,
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

### 5.1.4. Un règlement

#### 5.1.4.1 Dispositions écrites :

( Article L 123-1-5 du code de l'urbanisme) précise :

*« Le règlement fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissant, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »*

La loi ENE a instauré de nouveaux dispositifs pouvant être inscrits dans le règlement du PLU à savoir :

- imposer une densité minimale de construction dans des secteurs délimités et situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés,
- imposer le respect de performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit,
- autoriser un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation, lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent,
- imposer le respect de critères de qualité renforcés qu'il définit, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques,
- délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Le règlement ne peut plus instaurer de taille minimale des parcelles constructibles ni de coefficient d'occupation des sols ( COS ). La suppression du COS entraîne la suppression du contrôle des divisions des terrains bâtis, la suppression du mécanisme de transfert de COS, la suppression des possibilités de « sur - COS » ( cette disposition restant possible sur les règles de gabarit ) et la fin de la référence au COS pour le calcul du seuil minimal de densité dans le cadre du versement pour sous - densité.

Parmi les règles énumérées à l'article R123-9 , *« la superficie minimale des terrains constructibles est mentionnée lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ».*

#### 5.1.4.2 Documents graphiques

( Articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme ) qui disposent que :

Article R123-11

*« Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.*

*Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :*

- a) *les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1,*
- b) *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols,*
- c) *les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées,*
- d) *les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,*

- e) les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur,
- f) les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée,
- g) les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article L1214-4 du code des transports, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation,
- h) les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- i) les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus .

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque le plan local d'urbanisme comporte des plans de secteurs, le document graphique délimite ces secteurs »

et que :

Article R123-12

« Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

- 1) dans les zones U, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L 123-1-5,
- 2) dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole,
- 3) dans les zones N : les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L 123-4,
- 4) dans les zones U et AU :
  - a) supprimé
  - b) les secteurs délimités en application du a de l'article L123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée,
  - c) les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes,
  - d) les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2,

- e) les secteurs où les programmes de logements doivent, en application du 15° de l'article L123-1-5, comporter une proportion de logements d'une taille minimale, en précisant cette taille minimale,
  - f) les secteurs où, en application du 16° de l'article L123-1-5, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.
- 5) dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, délimités en application de l'article L123-1-5, ainsi que dans les zones où un transfert de coefficient d'occupation des sols a été décidé en application de l'article L123-4, le règlement peut définir des secteurs de plan de masse coté en trois dimensions,
- 6) les secteurs où, en application du 14° de l'article L123-1-5, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées,
- 7) les secteurs où, en application du 14° de l'article L123-1-5, des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques doivent être respectés »

Le décret du 29 février 2012 précise que les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître s'il y a lieu :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue,
- les secteurs dans lesquels des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées,
- les secteurs dans lesquels des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques doivent être respectés.

#### 5.1.5 Les annexes

( articles R123-13 et R123-14 du code de l'urbanisme) qui disposent que :

Article R123-13 février 2014

« Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

- 1) les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L 313-1 et suivants,
- 2) les zones d'aménagement concerté,
- 3) les zones de préemption délimitées en application de l'article L 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi,
- 4) les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé,
- 5) les zones délimitées en application du e de l'article L 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants,
- 6) les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur,
- 7) les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L 126-1 du code rural et de la pêche maritime,
- 8) les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I du code minier,

- 9) les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier,
- 10) le périmètre des zones délimitées en application de l'article L 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable,
- 11) les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 111-10,
- 12) le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010,
- 13) le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L 571-10 du code de l'environnement,
- 14) le plan des zones à risque d'exposition au plomb ,
- 15) les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains,
- 16) les secteurs où un dépassement des règles du plan local d'urbanisme est autorisé en application des articles L123-1-11, L127-1,L128-1 et L128-2,
- 17) les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétant ou par arrêté préfectoral en application du II de l'article L332-11-3 ainsi que les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L332-11-3 les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial visées à l'article L332-11-3,
- 18) les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels le premier alinéa de l'article L111-6-2 ne s'applique pas,
- 19) le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L331-14 et L 331-15,
- 20) le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L331-36,
- 21) les secteurs d'information sur les sols prévus à l'article L125-6 du code de l'environnement».

et que :

Article R123-14 mai 2014

« Les annexes comprennent à titre informatif également :

- 1) les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L 126-1 ainsi que les bois ou forêts soumis au régime forestier,
- 2) la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L 315-2-1,
- 3) les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets,
- 4) le plan d'exposition au bruit des aéroports, établi en application des articles L 147-1 à L 147-6,

- 5) *d'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L 571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés,*
- 6) *les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L 581-10 à L 581-14 du code de l'environnement,*
- 7) *les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier,*
- 8) *les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L 112- 2 du code rural et de la pêche maritime,*
- 9) *l'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au septième alinéa de l'article L145-5 ».*

Les annexes fournissent à titre d'information les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations, notamment les servitudes d'utilité publique dont la présence dans le PLU est une obligation réglementaire. Les annexes comportent des informations substantielles dans la mesure où elles portent sur des éléments déterminant des contraintes opposables sur l'utilisation du sol.

## **5.2 Ce que contenait le dossier « Arrêt du projet » mis à l'enquête**

### **5.2.1 Les actes de procédure, pièce 0**

Cette pièce comprend les documents suivants :

- l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal de la commune de VAUHALLAN lors de la séance du 17 juin 2014 au cours de laquelle le conseil municipal décide d'une part de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal et d'autre part de soumettre à la concertation les études relatives au projet,
- le compte rendu de la séance du conseil municipal du 6 janvier 2015 qui relate le débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d' Aménagement et de Développement Durable ( PADD ) conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme,
- l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal lors de la séance du 23 juillet 2015 au cours de laquelle le bilan de la concertation fut tiré et le projet de PLU fut arrêté.

### **5.2.2 Le rapport de présentation, pièce 1**

Le rapport de présentation est constitué de 118 pages comprenant les chapitres suivants :

#### **5.2.2.1 Introduction**

5.2.2.1.1 Pourquoi un PLU ? : en application des dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR les POS seront caducs le 1 janvier 2016. La commune de VAUHALLAN a décidé de remplacer le POS en vigueur par un PLU dont le principal enjeu sera de définir la programmation des logements sociaux à créer et de mettre en place des règles permettant de réaliser ce projet.

#### **5.2.2.1.2 Décisions :**

- ⇒ protéger les espaces non bâtis du territoire en protégeant et en valorisant les espaces naturels, les bois et les zones agricoles, en pérennisant les activités agricoles et en permettant leur développement dans le respect de l'environnement, en promouvant les circuits courts et en préservant les liaisons douces existantes en les développant,
- ⇒ maîtriser l'évolution des secteurs bâtis en conservant le caractère rural du village, en encadrant l'évolution des quartiers d'habitat, en diversifiant l'offre de logements, en veillant à une utilisation économe des espaces disponibles dans les secteurs bâtis, en promouvant des constructions sobres en énergie, en maintenant et en développant les infrastructures communales pour anticiper les besoins futurs de la population.

#### **5.2.2.2 Etat initial de l' environnement**

- 5.2.2.2.1 Situation : ce chapitre décrit la situation de la commune dans le département de l'Essonne et les structures intercommunales, avec 1carte,
- 5.2.2.2.2 Origines : ce chapitre donne des informations relatives au nom de la commune avec des rappels historiques,
- 5.2.2.2.3 Caractéristiques physiques : ce chapitre décrit la géologie,le relief,l'hydrographie.Il est précisé que le territoire communal se compose de trois entités topographiques : le plateau de Saclay,le coteau boisé et le fond de vallon.Le point culminant de la commune se situe à 152 mètres et le point le plus bas se trouve à 80 mètres.La commune compte deux rigoles de Favreuse et domaniale.Les rus de Vauhallaan et de Mittez alimentent la zone humide aménagée qui forme une retenue de 21000 m³.
- 5.2.2.2.4 Caractéristiques paysagères : ce chapitre décrit :
- ⇒ la structure paysagère avec une vue de la vallée de Vauhallaan perceptible à la sortie ouest du village,une vue du coteau nord de la vallée de Vauhallaan et une vue sur la plaine de Massy,
  - ⇒ les points forts qui concernent principalement l'église,les Arpentis,l'abbaye Saint Louis du Temple,le colombier de l'ancien château de Limon,les cœurs d'îlots verdoyants,le lavoir alimenté par une source située dans le parc de l'abbaye,
  - ⇒ les points faibles du paysages se concentrent sur la limite entre les boisements du coteau sud du plateau agricole avec présence d'un mitage.Le terrain de football avec les modifications apportées constitue également un point faible,
  - ⇒ les vues remarquables : elles font l'objet des illustrations suivantes :
    - percée visuelle depuis la rigole de Favreuse vers le bois de Limon,
    - ouverture visuelle sur les champs à la sortie du village,
    - percée visuelle depuis Limon vers le bois de Favreuse,
    - vue depuis la route de Favreuse.
  - ⇒ les entrées de ville : l'entrée dans la commune depuis IGNY est matérialisée par une accumulation de panneaux et de mobilier masquée par un végétation trop abondante.L'entrée ouest est matérialisée en amont du cimetière par une séquence encore agricole.
- 5.2.2.2.5 Milieu naturel
- ⇒ site classé de la Vallée de la Bièvre : ce site classé en 2000 protège 60% du territoire communal,
  - ⇒ réserve naturelle conventionnelle de l'étang du vieux Saclay : cette Réserve Naturelle Conventionnelle est gérée par la direction Générale de l'armement par convention du ministère des Armées et du ministère de l'environnement du 21 août 1980.L'intérêt de la réserve située à 2,5 kilomètres des zones urbanisées de Vauhallaan est ornithologique et concerne notamment les oiseaux aquatiques,
  - ⇒ espaces naturels sensibles : parmi les espaces boisés,certains font l'objet d'une mesure d'acquisition : depuis 1994 le Conseil Départemental de l'Essonne a mis en place un droit de préemption pour les parcelles composant le Bois de la Normandie situé à cheval sur les communes d'Igny et de Vauhallaan,
  - ⇒ Site Nature 2000 du Massif de Rambouillet et zones humides proches : la Zone de Protection Spéciale de 22000 hectares est située à 6,8 kilomètres de la zone urbanisée de Vauhallaan.Les étangs et le réseau hydraulique permettent l'alimentation en eaux du château de Versailles et des landes humides.L'intégralité des espèces visées à l'article 4 de la directive 2009/147/CE figure dans un tableau.Le drainage et autre perturbations hydrauliques rendent vulnérables les zones humides de la zone Natura 2000.La bonne gestion de cette zone permet la diversité des milieux favorables à l'avifaune ,
  - ⇒ les milieux et zones humides : 118 zones humides ont été identifiées sur le plateau de Saclay ( périmètre de l'OIN Paris - Saclay ).Les zones humides situées sur le territoire communal sont les suivantes :
    - la mare du terrain aux Moutons : elle est située sur un terrain communal et est reliée au ru de Vauhallaan par une canalisation souterraine,

- la zone humide du village : il s'agit d'un ouvrage destiné à écrêter les crues des rus de Vauhallan et des Mittez,
  - la zone humide située près du terrain de football avec une convention STIF- commune,
  - la zone humide située en limite sud de la commune : elle n'est pas localisée avec précision,
  - la mare située sur le plateau de Favreuse,
  - la mare située au départ du ru des Mittez,
  - la mare des Arpentis : elle est mal entretenue et difficilement visible,
  - la rigole de Favreau,
- ⇒ trames verte et bleue à l'échelle communale
- trame bleue : l'étang de Saclay est relié aux autres écosystèmes humides par le ruisseau de Vauhallan. Ce corridor écologique est essentiel pour la préservation de la trame bleue. Lorsqu'il traverse le village, les berges du ruisseau ont souvent disparu pour laisser place à des canalisations ou des ouvrages maçonnés,
  - trame verte : le territoire de Vauhallan fait le lien entre plusieurs entités boisées. Les déplacements des petits mammifères sont possibles car le tissu bâti est peu dense, les surfaces imperméabilisées sont relativement faibles et la végétation est très présente dans le bâti. La porosité écologique du tissu urbain est à préserver.

#### 5.2.2.2.6 Caractéristiques urbaines

- ⇒ trame des voiries et espaces publics : la commune est riche de chemins de promenades, sur le coteau nord, plusieurs maisons ne sont accessibles qu'à pied, par des escaliers ou des venelles étroites. La rue des Grands Prés dans le quartier des Castors est très large et son aménagement pourrait être revu pour faire de cette zone commerciale un espace plus convivial, aux abords de l'abbaye le stationnement n'est pas organisé, la route de Favreuse n'a pas de trottoir, un projet de chemin piéton longeant le ruisseau est en cours. Les rigoles domaniale et de Favreuse sont doublées de pistes cyclables agréables mais mal entretenues.
- La commune compte 12 aires de stationnement pour un total de 215 emplacement pour des véhicules automobiles mais aucun pour des vélos.
- La commune ne compte aucune borne de recharge publique pour les véhicules électriques et la desserte en transports en commun est faible.
- ⇒ Mode d'occupation des sols et caractéristiques du bâti : le village est composé de plusieurs quartiers de typologie différentes :
- le centre ancien : les rues anciennes sont très étroites et les trottoirs sont impraticables pour les personnes à mobilité réduite,
  - les extensions pavillonnaire diffuses : les constructions situées de part et d'autre du chemin des Caves semblent déconnectées du reste du tissu urbain,
  - les extensions structurées : elles présentent une architecture bien distincte du tissu pavillonnaire diffus,
  - les domaines qui structurent le territoire communal : l'abbaye et les Arpentis,
  - les équipements collectifs qui sont regroupés dans un vaste îlot piéton, adjacent à un parc public.
- ⇒ Les opportunités : il est à prévoir de nombreux chantiers de rénovation thermique, surtout pour les bâtiments les plus anciens. Certains terrains sont sous occupés, leur optimisation ne doit pas être exclue par le PLU si aucune raison ne s'y oppose.
- ⇒ Le petit patrimoine : de nombreux vestiges du passé rural typique du Hurepoix subsistent principalement dans la partie ancienne du village, à l'abbaye et au domaine des Arpentis.

#### 5.2.2.2.7 Vie communale

- ⇒ Equipements publics : administratifs, culturels, sportifs, scolaires et éducatifs, culturels et funéraires, services techniques caractérisés par un local mal situé, en plein centre ville et une emprise de l'atelier municipal qui pourra être réduite,

- ⇒ Activités,commerce : sur le territoire de la commune sont implantés des commerces ( 7 ),des services ( agences immobilières,cabinet médical,taxis ) et 2 artisans,
- ⇒ Agriculture : quatre exploitations agricoles sont implantées sur la commune :
  - la ferme de la Plaine de Limon qui exploite 110 hectares sur la commune et qui envisage la construction de bâtiments de stockage et l'extension des serres hors sol,
  - la ferme de l'abbaye de Limon ( les Jardins de Cocagne ) : il est prévu de transférer sur place le siège de l'association et de développer divers services tels qu'un restaurant,
  - la ferme de la Martinière qui exploite 10 hectare sur la commune et qui n'a aucun projet,
  - la ferme du chemin du Trou Rouge qui élève quelques chevaux et qui pourrait évoluer vers une pension pour chevaux.

La quasi-totalité des espaces forestiers ou agricoles est protégée.

### 5.2.2.3 Plans ,programmes,contraintes techniques et servitudes

#### 5.2.2.3.1 Loi du Grand Paris

Le Contrat de Développement Paris Saclay Territoire Sud a pour ambition de devenir le Grand Paris de la recherche et de l'innovation

#### 5.2.2.3.2 Loi SRU

Vauhallan est concerné par cette loi mais le nombre de logements sociaux recensés est nettement inférieur aux objectifs fixés par la loi.

- ⇒ Taux de logements sociaux : la loi du 18 janvier 2013 a porté de 20 à 25% le taux exigible de logements localifs sociaux au sein des communes de plus de 1500 habitants en Ile de France.Le porter à connaissance de l' Etat constate une carence de 134 logements sociaux au 1 janvier 2014 sur la base de l'objectif de 20% de logements sociaux dans le parc de résidences principales.Le PLU doit être conçu pour atteindre le taux de 25% à terme soit un nombre de 193 logements sociaux,
- ⇒ Objectifs triennaux : au titre de la période 2014-2016 Vauhallan doit créer au minimum 33 logements sociaux.

#### 5.2.2.3.3 Protection des espaces agricoles et forestiers

- ⇒ La ZPNAF : au total 2469 hectares de forêts et de terres agricoles sont classés en ZPNAF qui vaut servitude d'utilité publique et doit être annexée aux documents d'urbanisme des communes concernées,
- ⇒ Le PRIF : le Périmètre Régional d' Intervention Foncière porte sur environ 2000 ha dont environ 230 sur la commune de Vauhallan.L'objectif de cet outil est de pérenniser les parcelles agricoles qui sont acquises et ensuite louées à des agriculteurs.

#### 5.2.2.3.4 Plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible

- ⇒ Le SDAGE dont la traduction au niveau communal portera sur l'assainissement collectif,les eaux pluviales,la ressource en eau,les zones inondables,les zones humides,
- ⇒ Le SAGE de la Bièvre,
- ⇒ Le SDRIF : sur Vauhallan une partie du territoire est considérée comme espace urbanisé à optimisé.Les orientations réglementaires du SDRIF précisent que les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine.La superficie de l'espace urbanisé de référence de la commune est de 65 hectares,soit une densité de 32 humains par hectare urbanisé qui devra atteindre à terme 35,2 humains par hectare urbanisé.Pour atteindre cet objectif la commune doit créer au moins 74 logements supplémentaire dans les espaces d'habitat ,
- ⇒ Le SRCE : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue.La commune n'accueille pas de réservoir de biodiversité,toutefois la commune est traversée par un corridor.Le SRCE préconise de prendre des mesures conservatoires dans les documents d'urbanisme en ce qui concerne le mitage de l'habitat.Pour le secteur humide,il s'agit de déterminer si des problèmes d'écrasement et de déplacement de la faune(amphibiens en particulier ) se posent et si des ouvrages de franchissement doivent être créés.

⇒ Opération d'intérêt national ( OIN ) : l'interdiction d'urbaniser dans le périmètre de l'OIN zone de 2300 hectares vaut servitude d'utilité publique.

⇒ Le PLH : le nouveau PLH de la CAPS est en cours d'élaboration.

#### 5.2.2.3.5 Plans et programmes à prendre en compte

⇒ Le PECT : le Plan Climat Energie Territorial de la communauté de communes du Plateau de Saclay a été prescrit en mai 2013 Ce chapitre traite du bilan carbone territorial, de l'empreinte environnementale, des indicateurs du développement durable et des conclusions du diagnostic du PCET ,

#### 5.2.2.3.6 Servitudes d'utilité publique

⇒ Servitude A4 concerne les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ( ru de Vauhallaan, rigole de Favreuse et domaniale ),

⇒ Servitude A5 attachée aux canalisations d'eau et d'assainissement : le syndicat intercommunal des eaux du plateau de Saclay a confirmé qu'il ne bénéficie d'aucune servitude d'utilité publique sur le territoire de Vauhallaan,

⇒ Servitude AC1 de protection des monuments historiques concerne les propriétés situées dans un rayon de 500 m autour de l'église Saint Rigomer et Sainte Ténestine, la Croix-Autel ( parcelle 290 ), la Ferme des Arpentis. Les projets d'aménagements et de construction sont soumis à l'avis des services de l'Architecte des Bâtiments de France,

⇒ Servitude AC2 de protection des sites pittoresques : elle concerne la Vallée de la Bièvre,

⇒ Servitudes PT2 et PT2LH : elles concernent le centre radioélectrique de Paris Sud- Palaiseau et le faisceau hertzien de Versailles Satory à Seine Port.

#### 5.2.2.3.7 Patrimoine archéologique

⇒ Sites archéologiques : Les six sites sont identifiés et localisés,

⇒ Découvertes archéologiques : les instructions sont données en cas de découvertes,

#### 5.2.2.3.8 Risques naturels

⇒ Risques d'inondations par débordement des cours d'eau : les abords du ru de Vauhallaan sont concernés par un risque d'inondation et les secteurs inondables identifiés par le SIAB seront reportés dans le règlement du PLU,

⇒ Risques d'inondations par remontées de la nappe phréatique : les secteurs de remontées de nappe identifiées dans le quartier des Castors seront reportés dans le règlement du PLU,

⇒ Retrait – gonflement des argiles : une plaquette d'information sur les dispositions à prendre pour les constructions est consultable en mairie et reproduite en annexe du dossier de PLU,

⇒ Cavités souterraines : aucune cavité n'est recensée dans la commune,

⇒ Risque sismique : la commune est classée en totalité en zone de sismicité 1 ( aléa très faible ).

#### 5.2.2.3.9 Risques technologiques

⇒ Risques de pollution :

- le site de l'ancienne décharge sera repéré sur le règlement graphique du PLU,

- sites industriels : la base de données BASIAS recense une décharge située à La Queue des Mittez,

- risque de pollution du ru de Vauhallaan en cas de pollution sur la RN118,

- risque de pollution de l'air : pendant 20% du temps l'air n'est pas de bonne qualité.

⇒ Installations classées pour la protection de l'environnement : aucune installation à Vauhallaan,

⇒ Risque lié à la présence de digue ou de barrages : les ouvrages connus sont les rigoles et surtout l'étang de Saclay, retenue située en amont du village.

⇒ Sécurité routière : entre le 1-1-2008 et le 31-12-2012 il a été dénombré 4 accidents provoquant 5 blessés,

⇒ Risque d'incident nucléaire : Vauhallaan fait partie du périmètre d'information de la Commission Locale d'Information des installations nucléaires du plateau de Saclay.

#### 5.2.2.3.10 Nuisances

⇒ Nuisances sonores

- voie bruyante : la route départementale n°36, classée en catégorie 3 génère des nuisances sonores( norme à respecter : 38 dB(A) pour les habitations situées à moins de 100 m du bord de la route,
- autre voie bruyante : la RN118 qui n' a pas fait l'objet d'un classement réglementaire,
- ⇒ Axes à grande circulation : la RD 36 est classée route à grande circulation.En dehors des espaces urbanisés les constructions sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de la route,
- ⇒ Publicité : la commune est dotée d'un règlement local de publicité approuvé en 1991.

#### 5.2.2.3.11 Réseaux et assainissement

- ⇒ Adduction d'eau potable
  - organisation : le Syndicat Intercommunal des Eaux du Plateau de Saclay est chargé de la production et de la distribution de l'eau potable ( 755 abonnés en 2013 à Vauhallan ),
  - sécurité incendie : en 2012, 3 appareils n'étaient pas conformes,
- ⇒ Assainissement des eaux usées
  - organisation : la collecte est assurée par la Lyonnaise des Eaux,le transport par le SIAVB et le traitement par le SIAAP,
  - schéma directeur d'assainissement : il a été approuvé en 2001.Parmi les secteurs à desservir,une habitation ne pourra pas être raccordé au réseau d'assainissement collectif.Le schéma directeur d'assainissement devra être modifié,
  - réseau d'assainissement collectif : il est du type séparatif,
  - traitement des eaux usées : il est géré par le SIAAP,
  - assainissement individuel : il est géré par la commune et confié à la Lyonnaise des Eaux.Les constructions situées à l'écart du réseau d'assainissement collectif sont réparties en 6 groupes pour un total de 32 à 35 habitations,
- ⇒ Assainissement des eaux pluviales : le réseau de collecte des eaux pluviales représente 8019 m³.Cette collecte est organisée autour d'antennes qui rejoigne le ru de Vauhallan,
- ⇒ Réseau électrique : toutes les constructions sont desservies par le réseau d'électricité,
- ⇒ Réseau de gaz : toutes les rues sont desservies par le réseau de gaz,
- ⇒ Réseau de fibre optique : la CAPS déploie le réseau de fibre optique depuis 2012,
- ⇒ Gestion des déchets : la CAPS a délégué sa compétence au SIOM de Villejust.

#### 5.2.2.3.12 Bilan du POS

- ⇒ Le POS en vigueur prévoyait principalement quatre secteurs d'urbanisation.Il empêchait la densification du tissu urbain par l'usage d'un coefficient d'occupation des sols faible,
- ⇒ Evaluation des possibilités de construire : avec la création de la ZPNAF certaines parcelles possiblement constructibles ne le sont plus,
- ⇒ Consommation des espaces agricoles : au cours du POS en vigueur aucun espace agricole n'a été consommé directement par le développement urbain.

#### 5.2.2.4 Analyse socio – démographique

##### 5.2.2.4.1 Population

- ⇒ Evolution démographique depuis 1968 : relative stabilité de 1968 à 1990,puis un essor important sur la période 1990- 1999 et une baisse continue depuis les années 1999,
- ⇒ Desserrement des ménages : si l'on considère que dans les années à venir,la fécondation se maintient au même niveau tandis que l'espérance de vie continue de s'allonger,le desserrement des ménages devrait se poursuivre et le nombre d'habitants par logement devrait continuer à diminuer,
- ⇒ Taux de croissance : les habitants quittant la commune sont nettement plus nombreux que ceux qui arrivent,
- ⇒ Densité : Vauhallan est l'un des rares territoires d' Ile de France à ne pas s'être densifié,
- ⇒ Catégories socio – professionnelles : l' INSEE ne publie pas de données pour Vauhallan afin de préserver le secret statistique,
- ⇒ Répartition par âge : les personnes plus âgées sont sur – représentées,

- ⇒ Evolution de la population par tranche d'âge : entre 2006 et 2011 la répartition par tranche d'âge a peu évolué et la population communale a tendance à vieillir,
- ⇒ Pyramide des âges : les populations jeunes sont sous – représentées et les femmes âgées sont sur- représentées,
- ⇒ Indicateurs démographiques : le taux de natalité est inférieur à celui du département et le taux de mortalité est un peu plus élevé,
- ⇒ Composition des ménages : les données communales sont couvertes par le secret statistique,
- ⇒ Niveau de vie des ménages : au sein de la CAPS Vauhallan fait figure de territoire très privilégié,93,2% des ménages sont très largement motorisés,
- ⇒ Bénéficiaires de l'aide départementale à la restauration scolaire : la commune ne compte aucun bénéficiaire,
- ⇒ Aides, fonds de solidarité logement : le nombre de foyers en bénéficiant est très faible,

#### 5.2.2.4.2 L'habitat et le logement

- ⇒ Evolution du parc de logements : les possibilités d'urbaniser sont restreintes par le POS en vigueur qui n'offre aucune nouvelle emprise à aménager depuis de nombreuses années,
- ⇒ Structure du parc de résidences principales en 2011,répartition par type : le parc de la commune montre un déséquilibre en faveur des grands logements,
- ⇒ Ages des logements : plus de 83% des résidences principales ont été construites après la seconde guerre mondiale,
- ⇒ Ancienneté de l'emménagement : il est constaté une faible mobilité ,la catégorie des ménages la plus homogène est celle des retraités,
- ⇒ Confort,précarité énergétique : le parc de logements vieillissant implique un enjeu important en terme de réhabilitation énergétique,
- ⇒ Le marché de l'immobilier : la typologie de l'habitat et le prix élevé du marché immobilier à Vauhallan rendent difficile la primo- accession,
- ⇒ Rythme de construction : sur la période 1999-2013 ,38 logements neufs ont été construits,19 ont changé d'affectation pour habitation,
- ⇒ Le parc social : en 2014 la commune compte 19 logements sociaux répartis en 5 ensembles immobiliers.Plusieurs opérations sont en projet à court ou moyen terme,ce qui devrait porter le nombre de logements sociaux à 60 d'ici 2019 gérés par l' Opievoy,
- ⇒ Le parc privé : la CAPS compte très peu de propriétaires en situation de précarité,
- ⇒ Accueil des gens du voyage : le schéma départemental d'accueil des gens du voyage ne prévoit rien de particulier à Vauhallan.

#### 5.2.2.4.3 Emploi,éducation,insertion

- ⇒ Emploi : la commune bénéficie d'un contexte privilégié avec un taux de chômage de 6,2%,
- ⇒ Migrations pendulaires : les moyens de transports utilisés par les actifs pour se rendre à leur travail est très majoritairement la voiture,
- ⇒ Les entreprises ( hors agriculture) : la plupart des entreprises sont présentes depuis plus de 10 ans,65% des entreprises sont des services de proximité ( commerces,transports,services,
- ⇒ Insertion professionnelle : le réseau de Cocagne a repris la ferme de l' Abbaye et emploie 20 ouvriers en insertion,
- ⇒ Accueil de la petite enfance : la commune compte une crèche de 15 berceaux qui pourrait être agrandie.

#### 5.2.2.4.4 Synthèse du diagnostic

- ⇒ Le PLU pourra compléter les protections existantes en identifiant les éléments situés dans les espaces qui ne sont pas protégés,
- ⇒ Le PLU pourra proposer des actions visant à préserver des continuités écologiques face au développement de l'urbanisation.En particulier des zones de jardin situées à la lisière des zones boisées ou le long des cours d'eau mériteraient d'être préservés,
- ⇒ Les espaces agricoles sont strictement protégés et le PLU viendra confirmer ces choix,

- ⇒ Les locaux commerciaux doivent conserver leur spécification, le PLU pourra les protéger contre d'éventuels changements de destination,
- ⇒ Les projets des exploitations agricoles ont été intégrés au projet de PLU,
- ⇒ Les risques d'inondation pourront être reportés dans le projet de PLU,
- ⇒ Le schéma directeur d'assainissement devra être modifié et le PLU devra être compatible avec ces dispositions,
- ⇒ Le PLU devra mettre en place de nouvelles règles permettant d'encadrer la densification du tissu urbain,
- ⇒ Il faudrait que l'offre de logements évolue en offrant davantage de petits logements et de logements collectifs afin que la population soit moins uniforme et moins menacée par le vieillissement,
- ⇒ Le PLU devra organiser et planifier la création des logements sociaux manquants pendant les 15 prochaines années ( les logements locatifs aidés représentent 2,5% des résidences principales ),
- ⇒ Les zones humides handicapent le développement urbain et la ZPNAF interdit toute extension de l'urbanisation,
- ⇒ Il faudra créer 191 logements et le projet de PLU ne pourra que s'appuyer sur des projets de renouvellement urbain ou d'optimisation de l'urbanisation existante.

#### 5.2.2.5 Présentation du projet

##### 5.2.2.5.1 Perspectives de développement

- ⇒ Estimation du point mort : il faudra construire environ 5 logements par an pour maintenir la population de la commune à un niveau stable,
- ⇒ Scénarios de développement démographique : compte tenu des possibilités très faibles, le débat ne portera pas sur le nombre de logements à créer ( 172 , hypothèse fondée sur la loi SRU ), mais sur les moyens à mobiliser pour atteindre cet objectif;

##### 5.2.2.5.2 Choix retenu pour établir le PADD

- ⇒ Programme de logements sociaux : faute de foncier, l'essentiel du projet repose sur l'optimisation de l'existant. Il est à noter que pour des raisons réglementaires le permis de construire prévoyant de construire 12 logements sur un terrain situé à l'extrémité de l'allée des écoles ne peut être accordé tant que le PLU n'a pas remplacé le POS. La commune prévoit d'acheter une maison tous les 3 ans,
- ⇒ Autres choix opérés pour l'élaboration du PADD : 6 enjeux.

##### 5.2.2.5.3 Traduction du PADD dans le règlement ou les OAP

- ⇒ Enjeu 1 : Protéger le paysage en préservant les vues remarquables, en améliorant la transition visuelle entre le bâti et les espaces naturels et agricoles et en préservant les éléments de paysage représentatifs du Hurepoix situés hors du site classé,
- ⇒ Enjeu 2 : Préserver ou remettre en état les continuités écologiques en veillant à signaler et à combattre toutes les atteintes aux espaces naturels remarquables, en protégeant les autres espaces naturels porteurs de richesses écologiques, en préservant des continuités écologiques identifiées et en restaurant certaines continuités écologiques
- ⇒ Enjeu 3 : Développer et varier l'offre de logements et soutenir le développement économique en variant l'offre de logements pour accueillir toutes les générations, en tendant d'ici 15 ans vers les objectifs fixés par la loi SRU, en mettant en œuvre des outils permettant de maîtriser l'aménagement, en atteignant d'ici 15 ans les objectifs de densification fixés par le SDRIF, en modérant la consommation de l'espace, en luttant contre l'étalement urbain, en permettant l'évolution de l'habitat et en développant les activités économiques et le commerce,
- ⇒ Enjeu 4 : Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain en protégeant le patrimoine bâti traditionnel, en améliorant les performances énergétiques, en développant l'offre d'équipement publics, en maîtrisant la salubrité publique, en améliorant d'une part les transports et déplacements et d'autre part le fonctionnement et l'aménagement des espaces publics et en développant des communications numériques,

- ⇒ Enjeu 5 : Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles en préservant l'activité agricole, en réglementant l'implantation des logements des agriculteurs, en identifiant le bâti remarquable en zone agricole et en promouvant les projets de développement des Jardins de Cocagne portant à la fois sur le projet agricole et sur le projet social dans l'enceinte de la ferme de l' Abbaye,
- ⇒ Enjeu 6 : Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances en évitant le risque d'inondation, en évitant les nuisances sonores et les risques liés à la nature des sols, en interdisant toute construction sur l'ancienne décharge.

#### 5.2.2.5.4 Choix retenus pour établir les OAP

- ⇒ Le centre bourg,
- ⇒ Les écoles,
- ⇒ Les Castors,
- ⇒ Le Limon,
- ⇒ L'abbaye ou Maison Saint – Benoît.

#### 5.2.2.5.5 Choix retenus pour établir le règlement ( graphique et littéral )

- ⇒ Les zones urbaines U : Ua,Ub,Uc et Ud,
- ⇒ Les zones agricoles A : Aa, et Ac,
- ⇒ La zone naturelle N : Na,Nb,Ne et Nj,
- ⇒ Les bâtiments pouvant changer de destination,
- ⇒ Les espaces boisés classés,
- ⇒ Les emplacements réservés : 4,
- ⇒ Les éléments de paysage et de patrimoine à préserver : ils sont de natures variées. Il est prévu une protection de la trame bleue, de la trame verte, des ouvrages et des constructions représentatifs du patrimoine,
- ⇒ Les risques d'inondations par débordement des cours d'eau et par remontées de nappes phréatiques,
- ⇒ Le règlement littéral avec 16 article par zone.

#### 5.2.2.5.6 Description des pièces du PLU

- ⇒ Le rapport de présentation
- ⇒ Le PADD,
- ⇒ Le règlement graphique ( ou plan de zonage ),
- ⇒ Les documents annexes,
- ⇒ Orientations d'aménagement et de programmation,
- ⇒ Modification du schéma directeur d'assainissement.

#### 5.2.2.5.7 Justifications

##### 5.2.2.5.7.1 Prescriptions nationales et principes généraux à respecter :

- ⇒ Principe d'équilibre : le projet permet la réalisation de 191 logements sociaux mais aucune nouvelle surface n'est ouverte à l'urbanisation,
- ⇒ Principe de mixité : la mixité sociale est souhaitée, tout sera fait pour atteindre l'objectif fixé par la loi SRU d'ici 15 ans,
- ⇒ Article L110 du code de l'urbanisme : le projet de PLU assure le respect de cet article en identifiant à des fins de préservation des continuités écologiques et des éléments du patrimoine paysager et bâti,
- ⇒ Article L121-1 du code de l'urbanisme : le PLU détermine les conditions permettant d'assurer une évolution équilibrée de la commune par différents moyens ( renouvellement du bâti existant, réhabilitation ) en pérennisant des activités existantes ( Jardins de Cocagne ), en accompagnant des projets ( l' Abbaye ), en protégeant les zones humides et en favorisant les modes de déplacements doux,

- ⇒ Loi sur l'eau : le développement de l'urbanisation ne demande aucun renforcement du réseau d'eau potable et toute la zone U est desservie par le réseau d'assainissement collectif à l'exception d'une habitation située face à l'abbaye,
  - ⇒ Loi relative à l'élimination des déchets et aux ICPE : aucune ICPE n'est recensée dans la commune et la CAPS est en mesure d'assurer la collecte pour les habitants supplémentaires prévus par le PLU,
  - ⇒ Loi sur l'archéologie : aucune zone constructible n'est prévue sur un site archéologique connu,
- 5.2.2.5.7.2 Prescriptions avec lesquelles le PLU doit être compatible
- ⇒ Schéma directeur de la région Ile de France ( SDRIF ),
  - ⇒ Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ( SDAGE ),
  - ⇒ Schéma d'aménagement et de gestion des eaux ( SAGE ),
  - ⇒ Programme local de l'habitat ( PLH ),
  - ⇒ Plan des déplacements urbains d' Ile de France ( PDUIF ),
- 5.2.2.5.7.3 Prescriptions à prendre en compte :
- ⇒ Schéma régional de cohérence écologique ( SRCE ), avec la préservation d'un corridor écologique traversant le bourg du nord au sud et la préservation d'un corridor écologique de la trame bleue suivant le cours du ru de Vauhallan,
  - ⇒ Eléments relatifs à l'air, à l'énergie et au climat et lutte contre les éliminations de gaz à effet de serre : en stoppant l'étalement urbain et en autorisant les panneaux photovoltaïques et la production d'eau chaude sur les toitures et les éoliennes domestiques,
  - ⇒ Les ressources en matériaux- carrières : le projet de PLU n'autorise pas la création de carrières,
  - ⇒ Cohérence avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes : il n'y a pas de risque de zonage incohérent d'une commune à l'autre ( aucune construction n'est située à cheval sur Vauhallan et une autre commune ),
- 5.2.2.5.7.4 Autres dispositions
- ⇒ Opération d'intérêt national ( OIN ) : le projet n'interfère pas avec les projets de l'OIN Paris Saclay,
  - ⇒ Servitudes d'utilité publiques ( SUP ) elles sont décrites dans le document Annexes,
  - ⇒ Prise en compte :
    - des risques d'inondation par débordement des cours d'eau et par remontée de nappes phréatiques,
    - des risques liés à la présence de digues ou de barrage,
    - de l'aléa retrait – gonflement des argiles ,
    - des cavités souterraines, aucun indice de cavité souterraine n'est recensé dans la commune,
    - des sols pollués concernant 2 terrains sur lesquels il n'y a pas de possibilité d'édifier de nouvelles constructions,
    - d'installations classées pour la protection de l'environnement et installations non classées : aucune de ces installation n'est recensée dans la commune,
- 5.2.2.5.7.5 Politique de l'habitat
- ⇒ Outils de maîtrise foncière avec la mise en place d'un droit de préemption qui est nécessaire pour pouvoir réaliser l'objectif de création de logements sociaux,
- 5.2.2.5.8 Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement
- 5.2.2.5.8.1 Evaluation environnementale : la décision du 29 avril 2015 exonère le PLU de Vauhallan d'évaluation environnementale,
- 5.2.2.5.8.2 Evaluation des incidences du projet sur la zone Natura 2000 : le PLU ne prévoit aucun terrain constructible sur l'emprise des zones naturelles à protéger et la mise en conformité de la commune avec la loi SRU passe par un accroissement du nombre de logements,
- 5.2.2.5.8.3 Evaluation des incidences du PLU sur les espaces naturels
- ⇒ Incidences sur les continuités écologiques, trames vertes et bleues : des continuités écologiques relient le bois de Normandie au coteau de Favreuse et sont retransmises dans les OAP,

- ⇒ Incidences sur les espaces naturels sensibles : un projet de rucher et de jardin partagé est prévu sur la parcelle communale n°32,
- ⇒ Incidences sur les zones humides : le projet de PLU désigne toutes les zones humides comme éléments de patrimoine à préserver et interdit leur destruction,
- ⇒ Incidences sur les boisements : toutes les parcelles boisées et les haies significatives sont protégées par le règlement du PLU,

#### 5.2.2.5.8.4 Incidences sur le paysage et le patrimoine

- ⇒ Incidences sur le paysage naturel : les espaces naturels ou agricoles seront protégés par le PLU,
- ⇒ Incidences sur le paysage urbain : les règles d'aspect et de hauteur du PLU garantissent la préservation du paysage urbain,
- ⇒ Incidences sur le patrimoine vernaculaire : les éléments du paysage vernaculaire qui ne sont pas protégés par le site classé sont identifiés et protégés par le PLU,

#### 5.2.2.5.8.5 Incidences sur le cycle de l'eau

- ⇒ Alimentation en eau potable : le développement de la commune n'a pas d'incidence sur la préservation de la ressource en eau et la distribution d'eau potable pour les logements supplémentaires prévus dans la commune est possible,
- ⇒ Cohérence avec le Schéma Directeur d' Assainissement : les rejets de pollution dans le milieu naturel n'augmentent pas du fait du PLU, le SIAAP est en mesure de traiter les effluents générés par le projet de PLU et le Schéma Directeur d' Assainissement sera modifié à la marge.

#### 5.2.2.5.8.6 Incidences sur la pollution

- ⇒ Collecte des déchets : le SIOM est en mesure de traiter les ordures ménagères générées par les habitants supplémentaires,
- ⇒ Le bruit : aucun projet de construction de logements n'est prévu dans une zone soumise à une nuisance sonore recensée,
- ⇒ La qualité de l'air : l'approche intercommunale n'est pas finalisée mais en ce qui concerne les déplacements de transports collectifs et le renforcement du PADD sont affirmés au niveau du PADD,
- ⇒ Les énergie renouvelables : le projet de PLU est sans impact dans ce domaine, il permet l'implantation de panneaux voltaïques de panneaux solaires et d'éoliennes domestiques.

#### 5.2.2.5.8.7 Incidences sur les déplacements

- ⇒ Le projet d'aménagement de la RD 36 pris en compte dans le PADD et la circulation automobile devrait diminuer dans les secteurs protégés,
- ⇒ L'insuffisance des liaisons douces vers la gare d'Igny est signalée et le PADD identifie les liaisons piétonnes à améliorer le long de la RD60,

#### 5.2.2.5.8.8 Lutte contre l'étalement urbain, préservation des espaces naturels et agricoles

- ⇒ Les Secteurs de Taille et de Capacité d' Accueil Limité sont identifiés et l'emprise au sol des bâtiments annexes est limitée,
- ⇒ La ZPNAF a été prise en compte dans les servitudes d'utilité publique,
- ⇒ les agriculteurs ont été associés à l'élaboration du PLU.

#### 5.2.2.5.8.9 Indicateurs de suivi

- ⇒ une analyse des résultats de l'application du PLU est prévue tous les 6 ans en s'appuyant sur des critères identifiés.

#### 5.2.2.5.9 Annexes

##### 5.2.2.5.9.1 annexe 1 : données rappelées à titre d'information

- ⇒ zones de préemption concernant les espaces naturels sensibles,
- ⇒ les périmètres à l'intérieurs desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- ⇒ périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustiques ont été édictées
- ⇒ les chemins de randonnées.

- 5.2.2.5.9.2 Annexe 2 : délibération relatives aux clôtures,  
5.2.2.5.9.3 Annexe 3 : arrêté relatif à la publicité,  
5.2.2.5.9.4 Annexe 4 : décision de l'autorité environnementale concernant l'examen au cas par cas,  
5.2.2.5.9.5 Annexe 5 : délibération relative au classement des voies.

5.2.3 Projet d'aménagement et de développement durable ( PADD),pièce n°2

La pièce du dossier rédigées sur 15 pages comprend 6 enjeux,à savoir :

1) Protéger le paysage :

- en préservant les vues remarquables,
- en améliorant la transition visuelle entre le bâti et les espaces naturels et agricoles,
- en préservant les éléments de paysage représentatifs du Hurepoix situés hors du site classé,

2) Préserver ou remettre en état les continuités écologiques :

- en veillant à signaler et à combattre toutes les atteintes aux espaces naturels remarquables,
- en protégeant les autres espaces naturels porteurs de richesses écologiques ( réservoirs de biodiversité),
- en préservant des continuités écologiques identifiées,
- en restaurant certaines continuités écologiques,

3) Développer et varier l'offre de logements et soutenir le développement économique

- en variant l'offre de logements pour accueillir toutes les générations,
- en tendant d'ici 15 ans vers les objectifs fixés par la loi SRU,
- en mettant en œuvre des outils permettant de maîtriser l'aménagement,
- en atteignant d'ici 15 ans les objectifs de densification fixés par le SDRIF,
- en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain,
- en permettant l'évolution de l'habitat et en développant les activités économiques et le commerce,

4) Améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain

- en protégeant le patrimoine bâti traditionnel,
- en améliorant les performances énergétiques,
- en développant l'offre d'équipements publics,
- en maîtrisant la salubrité publique,
- en améliorant les transports et déplacements,
- en améliorant le fonctionnement et l'aménagement des espaces publics,
- en développant les communications numériques,

5) Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles

- en préservant l'activité agricole,
- en réglementant l'implantation des logements des agriculteurs,
- en identifiant le bâti remarquable en zone agricole,
- en promouvant les projets de développement des Jardins de Cocagne portant à la fois sur le projet agricole et sur le projet social dans l'enceinte de la ferme de l' Abbaye,

6) Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances en évitant :

- le risque d'inondation,
- les nuisances sonores,
- les risques liés à la nature des sols

5.2.4 Le règlement, pièce 3

5.2.4.1 Le règlement graphique ( plan de zonage ) de l'ensemble de la commune à l'échelle 1/5000<sup>e</sup>,

5.2.4.2 Le règlement graphique ( plan de zonage ) détails à l'échelle 1/2000<sup>e</sup>,

5.2.4.3 Le règlement littéral

Ce document de 54 pages, comprend une table des matières les chapitres ci-après:

- 1) Chapitre 1 : dispositions générales
- 2) Chapitre 2 : dispositions applicables à la zone Ua,

- 3) Chapitre 3 : dispositions applicables à la zone Ub,
- 4) Chapitre 4 : dispositions applicables à la zone Uc,
- 5) Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone Ud,
- 6) Chapitre 6 : dispositions applicables à la zone A,
- 7) Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone N,
- 8) Chapitre 8 : annexe 1 Lexique,
- 9) Chapitre 9 : annexe 2 Fiches sur l'aléa retrait – gonflement des argiles

A chaque zone sont associés 16 et le chapitre 1 relatif aux dispositions générales comprend les articles suivants :

- 1) Article 1 : Champ d'application du plan local d'urbanisme,
- 2) Article 2 : cadre juridique relatif aux dispositions d'ordre public applicables même en présence d'un PLU,
- 3) Article 3 : reconstruction des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans,
- 4) Article 5 : adaptations mineures,
- 5) Article 7 : division du territoire en zone,
- 6) Article 9 : emplacements réservés,
- 7) Article 10 : articulation du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation,

#### 5.2.5 Les annexes, pièce 4,

##### 5.2.5.1 Fiches de servitudes d'utilité publique

Cette pièce comprend :

- un tableau des servitudes affectant le territoire de la commune,
- les fiches de servitudes :
  - A4 : servitudes relatives aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux,
  - A5 : servitudes attachées aux canalisations d'eau et d'assainissement,
  - AC1 : servitude de protection des monuments historiques ( inscrits ou classés ),
  - AC2 : servitude de protection des sites pittoresques ( inscrit ou classés ),
  - PT2 LH et PT2 : servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et réception contre les obstacles,
  - Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière ( ZPNAF ) dans le périmètre de l'opération d'intérêt national du plateau de Saclay.

##### 5.2.5.2 Plan des servitudes d'utilité publique A4,A5,AC1,AC2 et PT2 au 1/5000e,

##### 5.2.5.3 Plan général de la zone de protection naturelle, agricole et forestière du plateau de Saclay, au 1/12500e,

##### 5.2.5.4 Plan des périmètres annexes au 1/5000e ( droit de préemption urbain, secteur impacté par le bruit de la RD 36, opération d'intérêt national Paris – Saclay, zone de préemption, périmètre régional d'intervention foncière,

##### 5.2.5.5 Réseau d'eau potable,

##### 5.2.5.6 Réseau d'assainissement

#### 5.2.6. Les Orientations d' Aménagement et de Programmation, pièce 5

Ce document de 9 pages expose les orientations d'aménagement et de programmation retenues dans le cadre du PLU et concerne cinq secteurs : le centre bourg, les Ecoles, les Castors, le Limon et l' Abbaye. Il est précisé les règles suivantes :

⇒ programmes :

- les logements existants à conventionner,
- les logements locatifs aidés par l' Etat à créer,
- le nombre minimal et maximal de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l' Etat à créer,
- les commerces à préserver en rez de chaussée,
- l'atelier municipal,

⇒ continuités écologiques :

- la continuité écologique à préserver,
  - la restauration des berges du ru,
  - la réouverture du ru,
- ⇒ espaces publics et déplacements :
- liaison piétonne à créer,
  - espace public à créer,
  - espace public à requalifier,
  - accès obligatoire aux parcelles.

Les secteurs sont localisés sur une carte au 1/10000<sup>e</sup> et les 5 secteurs sont renseignés sur des cartes au 1/2000<sup>e</sup>.

#### 5.2.7 Modification du Schéma Directeur d' Assainissement, pièce 6

Il s'agit :

- d'une note de présentation ( 6a ) qui décrit l'état actuel du zonage d'assainissement, le projet de modification du zonage et les règles générales à respecter,
- du plan de zonage des eaux usées de juin 2000 au 1/2500<sup>e</sup>.

Le dossier décrit ci-dessus est complété par :

- « le porter à connaissance » ,annexe 1 : pièce 5,
- la décision relative à l'évaluation environnementale,annexe 1 : pièce 6,
- les avis des personnes publiques associées ou consultées,annexe 1 : pièce 8,
- les comptes rendus des réunions de travail,annexe 1 : pièce 9.

## 6 EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 6.1 Introduction

Les observations dans les 3 registres ont été numérotées : registre n°1 de 1 à 27 ,registre n°2 de 1 à 28 et registre n°3 de 1 à 10 .

**Il y a donc un total de 65 observations à cette enquête.**

La loi donne au commissaire enquêteur la possibilité soit de répondre à chacune des annotations, soit de les regrouper par thèmes et de répondre à chaque thème.

Dans le cas présent le commissaire enquêteur a fait le choix de répondre à chaque annotation individuellement conformément à l'engagement pris auprès du public.

### 6.2 Les observations individuelles

#### 6.2.1 Préambule

Les 65 observations et les documents remis annexés aux registres ont été soumis à la municipalité de VAUHALLAN afin que celle-ci puisse donner ses commentaires sur chacune des observations.

A ces documents ont été joints :

- les avis des personnes publiques associées ou consultées et des maires des communes limitrophes,
- les observations du commissaire enquêteur.

Ces éléments ont fait l'objet d'un procès verbal joint en annexe 7 qui a été présenté à Monsieur le Maire et Monsieur AUBERT le 23 décembre 2015. Le mémoire en réponse établi par la commune a été adressé au commissaire enquêteur le 8 janvier 2016 sous word et reçu par courrier le 12 janvier : il figure en annexe 8.

#### 6.2.2 Bilan

Les principaux thèmes identifiés lors de l'analyse des observations individuelles sont les suivants:

Thèmes	Nombre d'observations	Remarques
Constructibilité	8	
CES	26	
Zonages	9	
RD 36	4	
Parcelles devenues inconstructibles	15	
Règles de retrait	6	
Remarques dossier	8	
Circulation, parking...	6	
Prolongation, suspension enquête	4	
Liaison piétonne- terrain aux Moutons	8	+pétition avec signatures 53

Avis défavorables exprimés : 2 par des conseillers municipaux)

6.2.3 Les notes de la commune de VAUHALLAN

6.2.3.1 Fiche n°1 : CES en zone Ub

CES retenus dans le PLU arrêté :

Zone UA : 80% ,Zone UB : 45%,Zone UC : 20% et Zone UD : 45%

La zone UB est susceptible d'accueillir une part significative des opérations communales de logements sociaux dont la réalisation constitue l'enjeu majeur du PLU.

Afin de ne pas entraver la réalisation de ces opérations, et notamment l'opération prévue allée des Ecoles, la commune avait fait le choix de retenir un CES élevé de 45% et de permettre une majoration pour logement social.

Le bailleur social travaillant sur la commune a transmis les résultats de ses études de faisabilité entre l'arrêt du projet de PLU et le début de l'enquête publique, mettant en évidence la faisabilité d'opérations satisfaisantes en terme de densité et d'intégration dans le tissu existant sans avoir recours à des CES aussi élevés.

Par ailleurs, 26 observations du public portent sur ce CES jugé trop élevé et demandent de limiter ce coefficient à 25 ou 30% maximum.

En conséquence, la commune envisage de réinstaurer dans la zone UB un CES de 30% plus cohérent avec la structure urbaine existante dans les secteurs d'habitat et de maintenir la possibilité de recourir à une majoration pour les constructions de logements sociaux.

D'après les simulations réalisées dans le cadre de l'élaboration du PLU, un CES de 30% permet une évolution du bâti existant (extensions mesurées, vérandas, ...).

Par ailleurs, environ 40 parcelles constructibles ont été identifiées en zone UB susceptibles de contribuer à la production de logements avec une densité à la parcelle compatible avec le secteur.

Enfin, il est important de signaler que les CES retenus dans les secteurs pavillonnaires des communes environnantes sont majoritairement plus proches de 30% que de 45% et que la recherche d'une cohérence à l'échelle intercommunale pour des secteurs de caractéristiques comparables ne devrait pas être reprochée à la commune de Vauhallaan.

Exemples de CES dans les secteurs à dominante pavillonnaire des communes avoisinantes:

Igny UH: 30%

Saclay: 30% UH et 50% UG

Bièvres : 15 à 30%

Palaiseau : 25% et 30%

Gometz-le-Châtel : 35% dont constructions principales 25%

Villiers-le-Bâcle : 40%

Saint-Aubin : 25 à 30%

6.2.3.2 Fiche n°2 : 4 parcelles

Les parcelles AH 64-93-95-96 étaient classées en zone URa au POS et sont situées dans le site classé de la vallée de la Bièvre.

Des permis de construire ont été déposés sur ces terrains mais ont toujours fait l'objet de refus de la part de la commission des sites.

Dans un courrier en date du 16 mai 2008, le ministre notifie au préfet son avis défavorable sur les permis en cours et écrit « ...*compte -tenu de la situation particulière de ces parcelles, c'est le principe même de leur constructibilité qui a été débattu et qui a fait l'objet du vote défavorable (...) il serait bon de rappeler au maire de Vauhallan la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec la mesure de classement... ».*

La commune a interrogé l' Architecte des Bâtiments de France dans le cadre de l'élaboration du PLU sur la constructibilité sur ces parcelles.

Par courrier en date du 4 mai 2015, elle indique « *au vu des avis défavorables qui ont déjà été émis sur votre commune, je vous conseille en effet de placer les terrains concernés en zone inconstructible. »*

Par un mail du 1<sup>er</sup> juin 2015, elle rappelle également « *qu'au vu du site classé, la construction pourra tout de même être refusée. En site classé, la construction doit rester une exception ».*

La commune prend le parti de suivre ces avis et de déclasser ces terrains en les inscrivant en zone naturelle N dans son projet de PLU.

Face aux remarques défavorables à ce classement exprimées lors de l'enquête publique (une douzaine d'observations), il est envisagé de remettre ces parcelles en zone constructible, laissant le soin aux services de l' Etat de se prononcer sur d'éventuels projets de construction.

#### 6.2.3.3 Fiche n°3 Liaison piétonne à créer- Terrain aux Moutons

##### Explication du projet

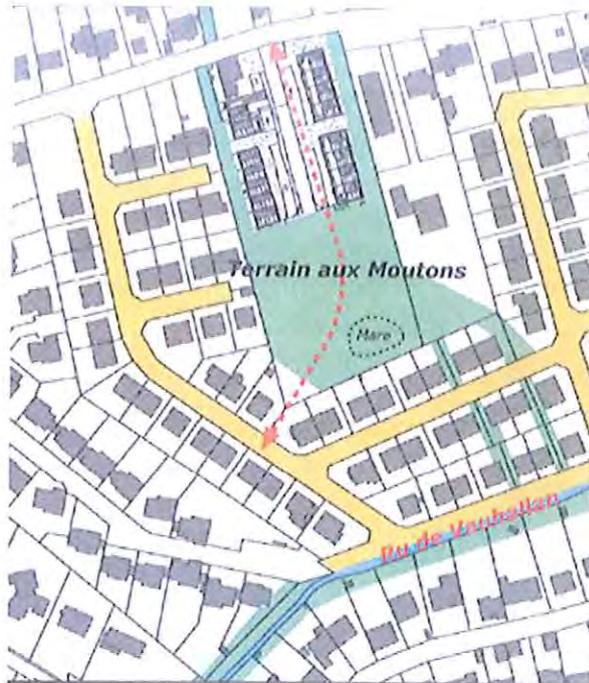
Un principe de liaison piétonne a été inscrit dans une OAP (orientation d'aménagement et de programmation, pièce n°5 du PLU).

L'objectif est la création d'un chemin piétonnier pour permettre aux futurs locataires des logements de pouvoir se rendre vers les écoles et le terrain d'évolution en empruntant le sentier le long du Ru et non pas la RD60.

Il s'agit à ce stade d'une intention, comme cela est précisé dans l' OAP « *le tracé figurant sur le schéma indique non pas l'emplacement précis où doit être construite la voie mais la liaison qui devra exister d'un point à l'autre. »*

Ce tracé n'a d'ailleurs pas fait l'objet d'un emplacement réservé, contrairement à ce qui ressort de plusieurs remarques du public.

La réalisation de cette sente n'est pas prévue à court terme, elle nécessite une réflexion préalable sur sa localisation exacte, son montage, en fonction des opportunités foncières: acquisition amiable, échange en redonnant du terrain en fond de parcelle afin de ne pas diminuer la superficie du terrain ni les droits à construire, acquisition à l'occasion d'une vente,...



## 6.3 Les réponses aux observations

### Registre n°1

#### 6.3.1 Monsieur MOURADIAN 15 route de Saclay à Vauhallan écrit :

Point 1 : « propriétaire d'un terrain de 965 m<sup>2</sup> (plan cadastral 44) j'ai comme projet de vendre une partie de ce terrain de l'ordre de 450 m<sup>2</sup> »

Commentaire de la commune : Sans objet

Point 2 : « vous serait-il possible de me confirmer que cette partie du terrain sera bien constructible après l'approbation du PLU ? ».

Commentaire de la commune : Seul un Certificat d'Urbanisme permettra de valider la constructibilité du terrain après division

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse et précise qu'au règlement il n'est pas fixé de règle concernant la superficie des terrains ( article 5 ).

#### 6.3.2 Monsieur HILLION Maire de Vauhallan écrit :

Point 1 : « Nous avons demandé à l'OPIEVOY de conduire des études de faisabilité sur les projets de logements sociaux (allée ses écoles, ateliers municipaux, clos Gabriel, maison Geneste et chemin de Limon) »,

Point 2 : « il s'avère à l'issue de ces études que certaines dispositions du PLU qui visaient à faciliter la construction de logements sociaux sont inutiles et conduiraient dans certaines situations à des projets d'une densité et d'une volumétrie incompatible avec le tissu bâti existant »,

Point 3 : « le CES sera ramené de 45% à 30% dans la zone UB, tout en conservant la possibilité d'augmenter ce CES de 50% pour les constructions comportant 100% de logements financés par l'Etat »

Point 4 : « la majoration de 50% de la hauteur des constructions en zone UA et UB, autorisée pour les constructions comportant 100% de logements financés par l'Etat est supprimée »

Point 5 : « ajouter ce courrier au registre d'enquête publique afin de porter à la connaissance l'engagement qui sera proposé au conseil municipal lors de l'approbation du PLU, à l'issue de la procédure »

Commentaire de la commune : RAS

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à la fiche n°1 CES en 6.2.3.1.II précise qu'il est favorable à cette proposition.

#### 6.3.3 Madame LAUTARD 2 rue des Sablons à Vauhallan signale :

Point 1 : « qu'elle a pris connaissance du dossier »,

Point 2 : « qu'elle n'a pas d'observation à formuler ».

Commentaire de la commune : RAS

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que le projet ne fait pas l'objet d'observation.

**6.3.4 Monsieur DELATTRE** Gérard mentionne :

Point 1 : « devenir du RD 36 ? »

Commentaire de la commune : Dépend de la politique du conseil départemental

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée.

Point 2 : « rappelle la demande de l' UASPS en page 5 (arrêté inter- préfectoral n°2011-PREF-DRCL/BEPAFI/SSAF/271 de déclaration d'utilité publique du 21 juin 2011) »

Commentaire de la commune : Le PLU sera mis en conformité avec la DUP

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée

**6.3.5 Monsieur LAMBERT** Didier écrit :

Point 1 : « pourquoi le secteur situé en haut du chemin des Caves entre le chemin de Limon et la voie mérovingienne est-il classé UB (face à l' Abbaye) ? »

Commentaire de la commune : Le classement en Ub permettra la construction de logements

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée

Point 2 : « toutes les constructions environnantes sont en UC ou UD »

Commentaire de la commune : Le règlement de la zone Ub est plus permissif que le règlement de la zone Uc et Ud

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée qui s'applique notamment aux espaces libres et plantations

**6.3.6 Sœur Claire Marie**, économiste et **Monsieur ALLEZ** Jean Louis Président de l' Association de LIMON ont écrit :

Point 1 : « suite aux diverses rencontres que nous avons eues avec le Maire nous avons remis au commissaire enquêteur un document reprenant nos réflexions »,

Commentaire de la commune : RAS

Commentaire du commissaire enquêteur : le document est joint en annexe 6.

Point 2 : « notamment sur 6 points sur lesquels nous souhaiterions une prise en considération par le projet de PLU »

Commentaire de la commune :RAS

Dans le document remis il est précisé :

Point 3 : « nous avons été reçus à notre demande, le 28 mai 2015, mais les points soumis tels que décrits ci-dessous et qui pourraient permettre le développement de projets de logements sociaux, ne semblent pas avoir été à ce jour, pris en considération»,

Commentaire de la commune :C'est oublié dans le bilan de concertation

Commentaire du commissaire enquêteur:il prend note de la réponse apportée et recommande de mettre à jour la pièce n°9 du dossier soumis à l'enquête publique.

Point 4 : « cette réunion n'est pas mentionnée dans les rencontres et demandes des habitants»,

Commentaire de la commune : En effet cette réunion n'est pas mentionnée mais nous faisons état de la réunion qui s'est tenue le 2 décembre 2014

Commentaire du commissaire enquêteur :il prend note de la réponse apportée( voir point 3 )

Point 5 : « 1- zone Saint Benoît : un emplacement comportant une maison jouxtant deux terrains constructibles : il nous semble indispensable que le PLU y apporte toute la souplesse nécessaire, notamment en matière d'ER, pour y réaliser par exemple des logements sociaux »,

Commentaire de la commune : Avis favorable au déplacement de l'Emplacement Réserve

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis favorable de la commune

Point 6 : « 2- les parcelles AH95 et AH96 sont constructibles.La municipalité de Vauhallan a demandé, sans concertation, l'avis du STAP souhaitant inscrire l'inconstructibilité dans le PLU .Or un terrain en site classé n'est nullement

inconstructible par nature comme l'a rappelé le directeur de la DRIEE dans une note du 26 juin 2014, présente dans le - porter à connaissance- .

Il nous semble possible d'envisager un développement de la maison Saint Benoît jusqu'à la limite des terrains, d'envisager une limite paysagère séparative et de ne construire que dans la zone basse du deuxième terrain.

Il nous semble qu'une structure HLM pourrait porter un projet de logements sociaux et serait plus significatif que les quelques logements que la municipalité envisage pour ce secteur.

Une urbanisation de ces parcelles avec un projet de logements sociaux satisferait à la fois le besoin de notre communauté de valoriser au mieux ces parcelles, les obligations légales de la commune et les objectifs gouvernementaux de production d'un plus grand nombre de logements »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Avis favorable sur la création de logements sociaux mais aucun projet à ce jour

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée et s'agissant des terrains mentionnés ci-dessus il considère que la proposition de la commune doit être examinée par les services de l'Etat compte tenu :

- que ces terrains présentent une dénivellation et sont situés entre deux secteurs urbanisés,
- que la commune est soumise à des contraintes environnementales qui limitent son développement.

Point 7 : « 3- zone de la Tour en ZPNAF : les logements construits dans cette zone sont à réhabiliter, le décret y autorise l'aménagement des bâtiments et des accès, le classement de la zone Nb devrait le permettre »,

Commentaire de la commune : La zone Nb permet la réhabilitation de ces bâtiments

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse et confirme que certaines règles ne s'appliquent pas aux bâtiments réhabilités

Point 8 : « 4- pour la zone Abbaye le classement est prévu en Ud, nous souhaiterions récupérer la totalité de la zone UL qui était présente au POS, sans quoi l'aménagement de la zone de promenade et d'activité des sœurs anciennes ne sera plus possible »,

Commentaire de la commune : Avis favorable à l'extension de la zone Ud

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis favorable de la commune

Point 9 : « 5- pour la zone Bethléem- Tibériade classée en Ud des projets sont possibles, il faut une possibilité d'extension que le règlement de la zone devrait permettre et une souplesse de déplacement de l'implantation/localisation des EBC. Il est obligatoire pour tout projet de logements de prévoir des emplacements de parking, un aménagement paysager pouvant être aménagé proche du bâti »,

Commentaire de la commune : Les extensions sont autorisées en Ud et les parkings devront être prévus dans le périmètre de la zone

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse et confirme que les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées.

Point 10 : « 6- pour la zone Saint Denis (parcelle AI 137) son approche devrait être opérée en tenant compte de la parcelle de terrain/prairie attenante à cette zone. Cette parcelle AI 146 comporte un réel potentiel pour le développement de logements, d'autant que la municipalité a un projet juste en face. Il faudrait pouvoir déplacer les EBC sur le haut de la prairie et envisager un accès/extension sur l'arrière ce qui permettrait un projet plus conséquent pour un bailleur »,

Commentaire de la commune : Il nous apparaît difficile de sortir du cadre actuel compte tenu du classement dans le site classé de la vallée de la bièvre

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 11 : « nous avons relevé diverses inexactitudes sur la situation ou le patrimoine de l'Abbaye que nous avons signalées le 14 août à la référente de notre quartier et nous lui avons exposé les points mentionnés ci-dessus »,

Commentaire de la commune : Ces inexactitudes seront corrigées

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 12 : « nous souhaitons faire valoir les opportunités que comportent ces différentes zones réservant la possibilité de réalisation de logements dans le cadre de la loi SRU »,

Commentaire de la commune : La commune a toujours proposé et soutenu les projets dans le cadre de la loi SRU

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 13 : « l'aménagement dans l'Abbaye intégrera 16 chambres et rendra accessible l'ensemble des lieux recevant du public »

Commentaire de la commune : RAS

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note du projet

Point 14 : « le projet d'accueil d'étudiants accepté par la CNDP pour la question projet, implantation du parking mais pas pour la question architecturale, la réserve a été mise sur un des toits. La proximité de l'EBC ne permettant pas l'extension au sol nous avons privilégié la hauteur pour arriver à 52 chambres permettant un équilibre économique. La difficulté de ce projet reste le seul emplacement autorisé du parking, nous aurions souhaité qu'il soit plus proche du projet en l'intégrant dans un EBC non classé »,

Commentaire de la commune : Du ressort de la commission des sites

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 15 : « nous souhaiterions maintenir en Ud la totalité de la zone UL au POS qui prenait l'ensemble du bâti »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis favorable

Point 16 : « nous avons demandé que le chemin puisse être déplacé de l'autre côté des terrains ce qui a été accepté mais nous ne saisissons pas l'intérêt de maintenir ce chemin réservé sachant que la dénivellation du terrain sera difficile. Il existe des chemins de randonnée qui permettent l'accès au stade par voie piétonne et il serait plus opportun d'améliorer ces chemins et prévoir une zone 30 km/h sur la route dangereuse »,

Commentaire de la commune : Cet emplacement sera remis identique au POS

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 17 : « trois zones sur lesquelles, avec un bailleur, une réflexion est possible pour des logements sociaux sur Saint Benoît et Saint Denis et des logements d'accueil d'étudiants et de chercheurs sur Bethléem- Tibériade... avec des possibilités de parking sans lesquels rien n'est possible ».

Commentaire de la commune : Les extensions sont autorisées en Ud et les parkings devront être prévus dans le périmètre de la zone

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**6.3.7 Monsieur BAZIN** Maurice 24 rue du Docteur Roux à Vauhalla écrit :

Point 1 : « je souhaite pour Vauhalla une urbanisation maîtrisée compatible avec le quota de logements locatifs sociaux imposés par le législateur »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2. Il précise que faute de foncier, l'essentiel du projet repose sur l'optimisation de l'existant.

Point 2 : « un CES limité à 30% permettrait largement de satisfaire l'objectif de logements sociaux à atteindre »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2 pour le CES

Point 3 : « il est souhaitable de revoir les règles de retrait pour un meilleur environnement et ce avec le même objectif »,

Commentaire de la commune : Oui pour les constructions nouvelles mais non pour les constructions existantes

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 4 : « le projet de PLU comporte un CES de 0,45 auquel s'ajoute un changement de règles d'alignement. Cela ouvre de trop importantes possibilités d'urbanisation »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter aux points 1 pour le CES et 3 ci-dessus

Point 5 : « à égalité de valeur CES-COS, le CES, devenu la règle, permet plus de surface habitable compte tenu de la hauteur autorisée »,

Commentaire de la commune : Effectivement

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 6 : « il faut veiller à maintenir ce qui était possible dans le POS sauf justification explicite d'une réglementation plus contraignante »,

Commentaire de la commune :Le passage du POS au PLU et surtout le passage du COS au CES imposent d'autres règles d'urbanisme

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 7 : « il a fallu faire preuve d'imagination pour satisfaire les exigences en matière de logements sociaux »,

Commentaire de la commune :Tout à fait

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 8 : « en dehors d'un esprit de solidarité vis-à-vis des propriétaires concernés il ne semble pas opportun de se priver de possibilités supplémentaires pour l'avenir »,

Commentaire de la commune :Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter au point 6 en 6.3.2 concernant les terrains

**6.3.8 Monsieur SMIT** Harm Président de VIVA écrit :

Point 1 : « en complément à notre demande d'inclure dans le dossier du PLU une carte des chemins et sentiers nous signalons que n'est pas matérialisé sur le plan de zonage le sentier qui est parallèle à la rue de l' Eglise et qui mène du lavoir au secteur des écoles.Ce sentier est fréquenté par de nombreux écoliers et leurs parents »,

Commentaire de la commune : Sera rectifié

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

**6.3.9 Monsieur MICHEL** Jean- Pierre 3 ter chemin des Sablons à Vauhallaan Délégué des AVB écrit :

Point 1 : risque évident de densification :

- COS=droit à construire des m<sup>2</sup> exemple un COS 30% appliqué à un terrain de 600 m<sup>2</sup> permet de réaliser 180 m<sup>2</sup> habitables (60 m<sup>2</sup> par étage),
- CES= droit à occuper une partie du terrain, exemple un CES 30% appliqué à un terrain de 600 m<sup>2</sup> permet de réaliser 375 m<sup>2</sup> habitables (125 m<sup>2</sup> par étage) .Ce CES permet la réalisation des locatifs sociaux.
- CES= 45% appliqué à un terrain de 600 m<sup>2</sup> permet de réaliser 645 m<sup>2</sup> habitables (225 m<sup>2</sup> par étage).CES retenu par la municipalité par crainte de ne pas pouvoir réaliser des logements sociaux ».

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter en 6.3.2

Point 2 : « autre point densificateur : avoir rendu facultatifs les retraits de 6 m en zone Uh et 4 m en zone Ug de l'ancien COS en limites d'emprise publique.Les règles d'implantation devaient permettre de réduire l'effet densificateur d'un CES exagéré de 45%, en fait la suppression des retraits l'amplifie »,

Commentaire de la commune :Oui pour les constructions nouvelles mais non pour les constructions existantes

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 3 : « demande la mise en place d'un CES maxi de 30% sachant que l'idéal serait la mise en place d'un CES pour chaque zone du PLU »,

Commentaire de la commune : Il existe un CES pour chaque zone du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter également en 6.3.2

Point 4 : « j'ai présenté une étude cadastrale portant sur l'analyse de 400 parcelles afin de déterminer les CES existants, elle avait pour objectif de servir de base pour l'évaluation des CES à retenir dans le PLU »,

Commentaire de la commune :Ce document a été longuement examiné dans diverses réunions de travail

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 5 : « cette étude a été unanimement saluée en commission mais elle est passée à la trappe »,

Commentaire de la commune : Ces études comme d'autres ont alimenté le débat sans être retenues dans le document final

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 6 : « cette étude montrait que les CES des constructions actuelles variaient entre 10 et 30% en fonction des terrains »,

Commentaire de la commune :Effectivement

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

**Document remis le 10 décembre 2015** annexé aux registres (9) est complété par les annexes 3, 4, 5, 6 .Il reprend également les points 1 à 6 ci-dessus.

Point 7 : « mail adressé au Maire précisant :

- en prenant de nombreux avis sur la meilleure façon de rétablir calmement le bon CES,
  - en s'appuyant sur un document OPIEVOY montrant que le CES de 25 ou 30% est suffisant pour réaliser les locatifs sur les sept points concernés,
  - en considérant que la demande de modification du CES de M le Maire, faite après le début de l'enquête et sans délibération du conseil municipal, risque d'invalider l'enquête lors du contrôle de légalité ou en cas de recours contentieux qui ne manquerait pas d'intervenir,
  - en considérant que la relance des Vauhallanais pour aller écrire dans le cahier d'enquête ne mobilise que peu de monde(le sujet est trop technique) et ne garantit aucunement la prise en compte de leurs observations,
- Nous arrivons à la conclusion que la suspension de l'enquête publique serait une sage initiative la seule façon de sortir honorablement et démocratiquement de l'impasse dans laquelle on se trouve.
- L'article L123-14 est rappelé, le site : <http://www.actu-environnement.com/ae/news/enquetes-publiques-reforme-CNCE-suspension-enquete-complementaire-20177.php4> est mentionné et il est précisé que :
- l'initiative de cette procédure revient au Maire,
  - ramener le CES de 45% voire 25% sur 80% de la partie urbaine de la commune constitue bien une modification substantielle »,

Commentaire de la commune :Le maire a pris la décision de ne pas suspendre l'enquête publique après consultations.

Commentaire du commissaire enquêteur : conformément à l'article L123-14 après consultations et après avoir entendu le commissaire enquêteur le Maire a pris la décision.Il précise que les observations ont été prises en compte.Se reporter en 6.3.2

Point 8 : parcelles déclassées 93 à 96 : nous soutenons les courriers adressés par M Couloigner et l'Abbaye de Limon, il n'y a aucune raison de déclasser des parcelles constructibles en site classé.Les propriétaires ont acheté des parcelles constructibles et se sentent spoliés »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 9 : « la commission des sites CDNPS gère la totalité du site classé et devient de plus en plus exigeante, alors laissons la faire son travail et décider si un permis est ou n'est pas acceptable.Lors de la dernière réunion CDNPS le président a répondu concernant ces parcelles nous n'intervenons jamais dans l'élaboration des PLU et le PAC ne fait que rappeler les principes de la protection du site classé »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 10 : « dans son avis la Sous Préfète demande de ne plus construire...mais pas de déclasser, le STAP outrepassé ses droits et n'a pas à demander le classement des parcelles en zone A ou N »,

Commentaire de la commune :Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 11 : « tout ce qui était classé U dans le POS doit le rester dans le PLU »,

Commentaire de la commune : Le passage du POS au PLU et surtout le passage du COS au CES imposent d'autres règles d'urbanisme

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 12 : « page 20 du rapport de présentation : site classé, ZPNAF, OIN : il faut 3 plans distincts car si tout est compilé c'est totalement illisible »,

Commentaire de la commune :Multiplier le nombre de plan n'est pas toujours un gage de clarté

Commentaire du commissaire enquêteur : il considère qu'une amélioration dans la présentation de la carte est nécessaire : plusieurs cartes ou modifier la légende.

Point 13 : « règlement zone Ub : se reporter à l'avis de AVB »,

Commentaire de la commune :RAS

Commentaire du commissaire enquêteur : il signale que les associations ont participé à l'élaboration du projet de PLU.

Point 14 : « un document de VIVA du 27 novembre 2015 annexé aux registres (2) a été distribué aux habitants leur demandant de soutenir les demandes de VIVA.

Commentaire de la commune :RAS

Commentaire du commissaire enquêteur : ce document a complété l'information auprès des habitants.

**6.3.10 Monsieur HUMBERT** 8 rue de la prairie à Vauhallaan écrit :

Point 1 : « un CES de 50% est trop important, il faudrait le ramener à 30% afin de conserver et préserver le caractère de notre commune »,

Commentaire de la commune :Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter en 6.3.2

Point 2 : « pour les logements sociaux on peut accepter un CES plus important, allant jusqu'à 100% »,

Commentaire de la commune :Il n'est pas nécessaire de prévoir un CES si important

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

**6.3.11 Madame BAZIN** 24 rue du Docteur Roux à Vauhallaan, responsable des circulations douces à l'UASPS écrit :

Point 1 : « il faudrait afficher les 2 plans cote à cote (zonage PLU et POS) »,

Commentaire de la commune :Cela a été fait

Commentaire du commissaire enquêteur :il confirme que cela a été fait

Point 2 : « un CES de 0,45 dans la zone UB ouvre de trop importantes possibilités d'urbanisation »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter en 6.3.2

Point 3 : « les obligations de l'arrêté préfectoral n°2011-PREF-DRCL -BEPAFI/SSAF/271 du 14 juin 2011 concernant l'aménagement de la D36 n'ont pas été incluses dans le POS et dans le projet de PLU »,

Commentaire de la commune : Cf point 2 du 6.3.4

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 4 : « la traversée de la D36 citée dans le PADD, p10 apparaît illusoire »,

Commentaire de la commune :Certes mais également prévu par la Communauté Paris-Saclay avec le projet de Véloscénie

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 5 : « l'avis du Conseil Départemental page 26 relatif au DDIPR est mentionné »,

Commentaire de la commune :RAS

Point 6 : « le paragraphe dans l'OAP p3-liaisons piétonnes à créer- apparaît comme un projet évasif puisque le CG91 doit d'abord être consulté »,

Commentaire de la commune : C'est d'abord la volonté de la commune, le Conseil Départemental sera consulté en temps utile

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 7 : « le PLU ne prévoit rien sur les circulations actives pour éventuellement faire des réserves d'alignement et permettre des élargissements de voiries ou des nouvelles voiries .C'est le CEREMA qui fait référence pour la documentation sur - une voirie pour tous - et -zone de circulation apaisée- page 10 »,

Commentaire de la commune : Pas de projet d'élargissement de la voirie

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 8 : « il n'est pas admissible de spolier des propriétaires qui ont acheté des terrains constructibles au prix adapté et de les transformer en inconstructibles sans un minimum de justification réglementaire »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 9 : « un propriétaire d'une habitation dans le bois classé au sud de la rigole de Favreuse a fermé illégalement le chemin de Vérigny par une barrière électrique, s'appropriant un bien public en toute impunité »,

Commentaire de la commune :A traiter hors du cadre de l'élaboration du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 10 : « on a fermé les yeux pour ceux qui ont construit illégalement sans être inquiétés et on punit ceux qui, sur un terrain initialement constructible ont respecté la loi »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 11 : « il y a beaucoup trop d'erreurs et d'approximation dans un document qui engage l'avenir de la commune ».

Commentaire de la commune : Lesquels ? Où sont les erreurs et les approximations

Commentaire du commissaire enquêteur : les erreurs identifiées seront rectifiées se reporter en 7.4.2.3

**6.3.12 Monsieur et Madame GEFROY** Jean 7 rue Française à Vauhallan écrivent :

Point 1 : « un CES de 45% conduirait pour un terrain de 500 m<sup>2</sup>, moyenne en zone Ub une possibilité de construire 555 m<sup>2</sup> habitable avec une descente de garage de 40 m<sup>2</sup> »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 2 : « pour utiliser toute leur surface habitable disponible, les Vauhallanais – densificateurs- n'hésiterons pas à élever leur maison au risque de déclarer la guerre avec leurs voisins »,

Commentaire de la commune : Les hauteurs permises sont identiques au POS

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 3 : « il semble plus sage de baisser de façon drastique le CES de 0,45 à 0,30 ce qui est beaucoup plus raisonnable et correspond à la grande majorité des constructions à Vauhallan aujourd'hui. Nous optons pour un CES à 30% avec maintien d'un CES de 45% pour les logements sociaux »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 4 : « il faudrait limiter et préciser les dimensions maximales à ne pas dépasser, à savoir 1 m par rapport au terrain d'origine cad la référence zéro en zone U,

Commentaire de la commune : La référence reste le terrain naturel

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 5 : « j'ai constaté des dérives par rapport à la référence zéro qu'est le terrain naturel. Se reporter au courrier du 18 juin 2015 adressé à M le Maire »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 4 ci-dessus

Point 6 : « dans le rapport de présentation, page 100, l'affouillement et l'exhaussement sont autorisés partout sauf en zone Na alors que dans le document littéral – pages 7- 14 etc...ceux-ci sont interdits »,

Commentaire de la commune : Sera rectifié

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 7 : « dans le 7-4-3 page 107 du rapport de présentation il est mentionné qu'il n'y a pas de risque par la présence de digue or la fermeture du bassin de retenue, implanté en plein milieu du village est une digue en terre construite il y a une trentaine d'années »,

Commentaire de la commune : Nous préciserons qu'il n'y a pas de risque majeur

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse et précise que dans le « porter à connaissance » il est mentionné qu'il n'y a pas de digue ou barrage recensé par la DDT sur la commune de Vauhallan, toutefois il peut exister des ouvrages de petite taille et il est conseillé de contacter par exemple le syndicat de rivière afin de préciser si des ouvrages sont identifiés par lui et les enjeux présentés par l'ouvrage.

Point 8 : « la commune est contournée partiellement par la zone du Plan Particulier d'Intervention (PPI) et place la commune à 2,5 km d'une installation classée type CEA, dans l'axe des vents. Aussi que faisons-nous en cas de coup dur ?, que fera la commune, installation, sirène : fonctionne-t-elle ?, modularité ?, plan de prévention ... »,

Commentaire de la commune : Ce sujet est traité dans le rapport de présentation.

Pas d'incidence sur le PLU, la gestion des risques se fait dans le cadre de la CLI, dont la commune fait partie.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse

Point 9 : « au paragraphe 8-6-3 du rapport de présentation il est mentionné la possibilité d'installer sur sa propriété des éoliennes domestiques sans formalités, pour éviter des conflits à cause du bruit il est nécessaire de fixer les dimensions maximales des éoliennes autorisées et leurs caractéristiques techniques notamment le niveau de bruit en dB à ne pas dépasser »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis favorable.

Point 10 : « ce n'est pas bon d'autoriser la construction d'une terrasse en limite séparative et à 2 m au-dessus du terrain naturel de cette même limite. Ces terrasses vont-elles être considérées comme annexes ou éléments de construction »,

Commentaire de la commune : Ce point est traité dans le lexique annexé au règlement. Les terrasses sont soumises aux articles 7 et 9 si elles sont supérieures de plus de 60 cm du sol naturel.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 11 : « les terrasses vont-elles bénéficier du nouveau CES ou seront-elles indépendantes ?,

Commentaire de la commune : Cf point 10 du 6.3.12

Point 12 : « les terrasses pourront-elles être collées à la maison, à la clôture, en limite etc... ?,

Commentaire de la commune : Cf point 10 du 6.3.12

Point 13 : « il semble nécessaire d'établir un cahier des règles de construction des terrasses dans le PLU,

Commentaire de la commune : Oui effectivement

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 14 : « ce serait une bonne initiative de coller la charte de bon voisinage dans le PLU et serait complémentaire au bruit généré qui longe la RD36 »,

Commentaire de la commune : Pas du ressort du PLU

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 15 : « les mauvaises odeurs produites par le composteur (société COMPOMAR) se re-développent surtout la nuit »,

Commentaire de la commune : Pas du ressort du PLU mais la commune intervient

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse et propose de compléter le rapport de présentation en précisant les dispositions prises par la commune.

Point 16 : « n'y aurait-il pas la possibilité de mémoriser dans le PLU une action à engager chaque fois que cela est nécessaire de façon à ne pas tomber dans l'oubli par COMPOMAR »,

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 15 ci-dessus

Point 17 : « pourrions nous mentionner dans le PLU l'obligation à la CAPS d'entretenir nos rues et nos chemins »,

Commentaire de la commune : Pas du ressort du PLU

Point 18 : « zones à risque et moyens d'atténuation du risque:

- ⇒ Intersection entre la route de Favreuse et la route de Saclay avec STOP sur route de Saclay,
- ⇒ Angle droit formé par le mur de l'hostellerie de l'Abbaye de Limon sur le chemin de Limon avec STOP sur le côté du portail de l'Abbaye,
- ⇒ Intersection entre la rue Française et la rue du Docteur Roux avec STOP sur la rue Française,
- ⇒ Intersection entre la rue Française et la rue du Jour avec STOP sur la rue Française,
- ⇒ Route du 19 mars 1962 et le chemin de Limon avec un sens unique de circulation dans le sens de la route du 19 mars 1962 vers le chemin de Limon ».

Commentaire de la commune : Sera traité dans un autre cadre : il pourrait être créer un groupe de travail sur le sujet de la circulation.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse et recommande d'engager une étude relative à la circulation en associant les habitants.

**6.3.13 Monsieur FIEVET** André 19 rue du Cygne à Vauhalla écrit :

Point 1 : « le CES retenu de 45% comporte un grand risque de densification, un CES de 30% correspond à un équilibre entre densification maîtrisée et possibilité de construire des logements sociaux »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 2 : « ne prenons pas l'exemple de la commune d'Igny qui a vu nombre de conflits entre voisins après un choix malheureux de 40% »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 3 : « je trouve injuste que des propriétaires soient spoliés de leur droit à construire par des changements d'affectation de parcelles lors de l'élaboration du PLU »,  
Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93  
Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6  
Point 4 : « Les terrains constructibles au POS doivent le rester dans le PLU »,  
Commentaire de la commune : Cf point 6 du 6.3.7  
Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter également au point 6 en 6.3.6  
**6.3.14 et 6.3.19 Monsieur GIORGI** Philippe 60 route de Favreuse à Vauhallan écrit :  
Point 1 : « en zone Uc il est indispensable de mentionner en cas de sinistre ou d'un incendie une reconstruction à l'identique d'une construction existante sera autorisée selon l'actuel PLU les constructions sont interdites au-delà de la bande des 30 m or les constructions de la rue de Favreuse sont pour la plupart situées au-delà de la bande des 30 m »,  
Commentaire de la commune : Prévu à l'article 3 des dispositions générales applicables à toutes les zones  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte  
Point 2 : « la zone Uc prévoit une inconstructibilité au-delà de la bande de 30 m ce qui est très pénalisant pour les constructions existantes implantées au-delà de cette bande de 30 m »,  
Commentaire de la commune : elle prend acte de la remarque et la demande sera étudiée  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte  
Point 3 : « pourriez vous revoir votre position et accepter une extension qui pourrait être limitée à 20 ou 30 m de la construction existante, le site ne s'en trouverai pas entaché ».  
Commentaire de la commune : elle prend acte de la remarque et la demande sera étudiée  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte  
**6.3.15 Monsieur COULOIGNER** Albert 51 chemin des Caves à Vauhallan écrit :  
Point 1 : « combattons les excès, les décisions sortis d'un chapeau sans aucune réelle concertation ni consultation ponctuelle »,  
Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93  
Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6. S'agissant de la concertation se reporter au document 0 « Actes de procédure » :  
- débat sur le projet d'aménagement et de développement durable,  
- bilan de la concertation  
ainsi qu'à la pièce n°9 du dossier soumis à l'enquête publique « comptes rendus des réunions de travail »  
**6.3.16 Monsieur et Madame COULOIGNER** Albert 51 chemin des Caves à Vauhallan écrivent :  
Point 1 : « nous sommes atterrés de voir que l'on tente de déclasser des terrains constructibles depuis plus de 30 ans, il s'agit d'une spoliation »,  
Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93  
Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6  
Point 2 : « nous n'avons rien trouvé qui évoque la réduction des surfaces constructibles »,  
Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93  
Point 3 : « M le maire s'appuie sur des avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine et de la Commission des Sites qui n'ont pas autorité à imposer une quelconque obligation au PLU et n'ont émis que des conseils »,  
Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93  
Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6  
Point 4 : « le porter à connaissance stipule :  
⇒ Les sites classés ne font pas l'objet d'une inconstructibilité de principe. Des aménagements peuvent être autorisés dans la mesure où ils s'y intègrent harmonieusement et en tenant compte des motifs du classement. Lorsque l'autorisation spéciale est de niveau ministériel, la consultation de la commission départementale en charge des sites (CDNPS) est obligatoire ».  
Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93  
Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 5 : « la légende de la page 63 du rapport de présentation évoque les parcelles 93 à 96, (il s'agit des parcelles AH64, AH93, AH95 et AH96) et précise que la CDNPS a refusé plusieurs projets d'urbanisation sur ces parcelles, ce qui est exact, une demande de permis ayant été rejetée par la commission en 2008 »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 6 : « il arrive fréquemment que la Commission des sites change de position lors de présentation d'une nouvelle demande garantissant une meilleure intégration au site ce qui fut le cas pour le projet de construction des jardins de Cocagne »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 7 : « la légende de la page 63 affirme que le STAP demande leur classement en zone non constructible, ce qui est inexact. Le STAP ayant donné un conseil dans ce sens dans une lettre du 4 mai 2015 en réponse à une interrogation de M le Maire du 2 avril 2015 »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 8 : « les parcelles sont intégrées d'une part dans la copropriété du clos de Limon avec une voie d'accès de 3,50 m et d'autre part dans la continuité de chemin des Caves avec un numéro postal 53 »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 9 : « nous demandons que les parcelles AH64 et AH93 restent constructibles »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 10 : « nous nous conformerons aux décisions de la commission des sites pour tout projet sur ces lieux ».

Commentaire de la commune : Les décisions de la commission des sites s'imposent à tous

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 11 : « de retour d'un séjour nous découvrons une carte ( plan local d'urbanisme ) sans référence datant de juillet 2015 classant arbitrairement les parcelles en rouge de AH 93 à AH 96 non constructibles sans avoir été consulté et ne correspondant pas à la réalité. Notre parcelle est classée AH 64 pour 1572 m<sup>2</sup> et AH 93 pour un complément de 67 m<sup>2</sup> d'une largeur de 1 m dans le but de passer les canalisations pour une future construction. Des photos sont jointes au document remis ».

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

**6.3.17 Monsieur BOISSEAU** Patrick 58 rue de Favreuse à Vauhallan écrit :

Point 1 : « je ne comprends pas que mon terrain devienne non constructible au-delà de 30 m »,

Commentaire de la commune : Non volonté communale pour garder les crêtes boisées libre de construction

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 2 : « ces constructions existantes doivent être maintenues et on doit pouvoir les faire évoluer en respectant les règles qui nous étaient déjà imposées »,

Commentaire de la commune : La commune prend acte de la remarque et la demande sera étudiée

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 3 : « qu'advierait-il de ma construction en cas de catastrophe naturelle ou d'incendie ? »,

Commentaire de la commune : Prévu à l'article 3 des dispositions générales applicables à toutes les zones

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 4 : « il serait plus cohérent et logique de reconduire les règles du POS et de les inscrire sous une autre forme dans le PLU notamment pour la zone Uc »,

Commentaire de la commune : Le passage du POS au PLU et surtout le passage du COS au CES imposent d'autres règles d'urbanisme

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 5 : « pourquoi y a-t-il un traitement différencié et donc plus souple s'il s'agit de projets de constructions à caractère collectif et à vocation sociale, il y aurait donc un caractère discriminant ».

Commentaire de la commune : Effectivement cette discrimination découle de la loi SRU

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 6 : « j'apprends que Madame la Sous Préfète a interdit toute nouvelle construction dans la Vallée de la Bièvre excepté pour les constructions existantes qui peuvent faire l'objet d'aménagement. Il faut mettre à jour le projet de PLU et le mettre en conformité avec la directive de Madame la Sous-Préfète ».

Commentaire de la commune : Effectivement

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**6.3.18 Monsieur WALLEZ** Pierre 7 rue du Jour à Vauhallan écrit :

Point 1 : « un CES de 30% est déjà très élevé et conduit à une densification importante »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 2 : « étendu à toute la zone Ub et passé à 45% modifierait radicalement la vocation de notre village »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 1 en 6.3.2

Point 3 : « supprimer les retraits obligatoires en limite d'emprise publique amplifierait encore cet effet »,

Commentaire de la commune : Cf point 3 du 6.3.7

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 4 : « il faut maintenir les retraits obligatoires et limiter le CES à 30%, non au village d'ortoir »,

Commentaire de la commune : Cf point 3 du 6.3.7 et fiches CES

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte et se reporter en 6.3.2 pour le CES.

**6.3.19 Monsieur GIORGI** Philippe : se reporter en 6.3.14

**6.3.20 Monsieur BOISSEAU** Patrick : se reporter en 6.3.17

**6.3.21 Monsieur et Madame DELATTRE** 13 chemin de Limon Vauhallan écrivent :

Point 0 : « remis un dossier de 4 pages sur les modifications proposées dans le PLU par rapport au POS inadmissibles »,

Commentaire de la commune : RAS

Commentaire du commissaire enquêteur : le document est joint en annexe 6 du dossier Dans le dossier remis annexé aux registres (8) il est écrit :

Point 1 : « le projet de PLU change le zonage d'une grande partie de notre propriété qui a toujours été constructible depuis 1971 »,

Commentaire de la commune : Le passage du POS au PLU et surtout le passage du COS au CES imposent d'autres règles d'urbanisme

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 2 : « les 4 parcelles (AH17, AH18, AH19 et AH20) sont soumises à au moins une servitude et une grande partie du terrain est classée en EBC. En 2002 des erreurs de tracé du boisement ont nécessité des interventions auprès du Préfet de l'Essonne et du TA de Versailles »,

Commentaire de la commune : Ces interventions seront prises en compte

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 3 : « l'entrée principale de notre propriété est située sur le chemin de Limon et suite à l'arrêté du Maire (7 mars 2006) de fermeture d'une partie du chemin de Limon le TA de Versailles a confirmé que l'accès à notre propriété devait être laissé libre comme indiqué sur le POS en vigueur »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : il note l'avis favorable

Point 4 : « le rapport de présentation comporte de nombreuses erreurs concernant notre propriété :

- Carte inventaire des sites protégés en page 20 : la partie nord de la parcelle AH 19 n'est pas indiquée comme faisant partie du site classé de la Vallée de la Bièvre or la totalité de cette parcelle l'est et la parcelle AH 20 est pratiquement indiquée comme étant la seule parcelle faisant partie des ENS recensés en 2000, or quasiment tous les

EBC en font partie, d'ailleurs, dans son avis le CDENS demande de revoir cette carte et d'y supprimer la parcelle AH 19 ,

- Carte évaluation des parcelles potentiellement constructibles en page 63 : la mention-la seule parcelle constructible à la fois vierge et sans protection particulière est trop étroite pour être bâtie- est erronée. Il s'agit de la parcelle AH 19 qui est inscrite dans le site classé de la Vallée de la Bièvre. Il est dit pour la parcelle AH 20 – cette parcelle est boisée et fait partie des ENS. La municipalité ne souhaite pas autoriser de défrichement. Or cette parcelle n'est que partiellement boisée et accueille un appentis et un potager et n'a pas fait l'objet d'une demande de défrichement,

- Carte justification du transfert des zones U du POS vers la zone NA du PLU en page 96 : la parcelle AH 20 n'est pas incluse dans la ZPNAF, située en zone URa du POS et soumise à la servitude des monuments historiques. En page 85 il est précisé que les terrains bâtis qui étaient constructibles dans le POS sont classés dans le secteur constructible avec des droits à bâtir limités (Uc) confirmant les informations des réunions de travail PLU,

- A l'inverse dans le secteur de Favreuse une parcelle qui était au POS en ND et boisée a été mise en UC au motif de ne pas scinder une unité foncière »,

Commentaire de la commune :

Page 20 : AH19 les services concernés n'ont pas fait de remarque mais nous allons vérifier le périmètre du site classé de la vallée de la Bièvre

Page 63 : AH20 est bien une parcelle boisée

Page 96 : AH20 pas dans la ZPNAF, sera rectifiée

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 5 : « nous acceptons que les parcelles AH17 et AH 18 retenues par la ZPNAF soient inscrites en NA »,

Commentaire de la commune : Il s'agit de parcelles classées dans la ZPNAF ce qui les rend inconstructibles de fait

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 6 : « nous demandons de modifier les documents graphiques de façon à ce que :

- la parcelle AH 20, soumise à la servitude de 500 m des MH, aujourd'hui en URa soit inscrite en Uc,
- le dessin des EBC sur notre propriété respecte celui du POS,
- le chemin de Limon à protéger s'arrête à notre entrée principale au numéro 13 conformément au POS en vigueur et à la situation actuelle sur le terrain ».

Commentaire de la commune : Cette demande sera réexaminée

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**6.3.22 Monsieur MONTILLET** Philippe 3 Grande Rue à Vauhallan écrit dans le document remis (annexé en 6 aux registres) et dans le registre :

Point 1 : « rapport de présentation : page 8 c'est la crypte qui date de Childebert, au 12<sup>e</sup> siècle il y avait 3 domaines sur la commune ( 12-13<sup>e</sup> siècle ), en page 15 l' Abbaye de Limon n'est pas construite sur le site de l'ancien Château mais sur le site de l'ancien domaine de Limon. Sur les coteaux il y avait des terrains exploités notamment pour la vigne et la culture de la fraise n'est notable qu'à partir de la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle, auparavant il y avait du maraîchage varié dans le creux du bourg. Le plan d'intendance de Vauhallan donne une meilleure idée de l'occupation du sol à cette époque. L'église fut surtout reprise et agrandie une dernière fois au 18<sup>e</sup> siècle et c'est dans la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle que la porte fut peinte des noms de tous les principaux personnages connus du village ,originalité peu commune » ,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 2 : « page 17, 2.4.3 Points faibles : il est dommage que n'ait pas été mentionné ce qui est le point faible de la plupart des communes de grande banlieue parisienne, son extension non maîtrisée des années 1960 à 2000 en prenant le modèle du pavillon de banlieue que les nouveaux documents d'urbanisme doivent essayer de corriger. Or tel est le cas de Vauhallan, malheureusement » ,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 3 : « 2.6.1 trames des voiries et espaces publics : il n'est rien dit sur l'origine de la dite trame héritée des chemins ruraux menant aux champs. Que veut-on faire de ces chemins, les conserver car ils rappellent l'identité rurale du village ou les élargir en leur

faisant perdre tout sens. En leur donnant une nouvelle fonction il faudrait vérifier qu'ils mènent à des endroits toujours publics »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 4 : « s'agissant des rues du village il n'est parlé que du stationnement mais pas de leur utilité, il n'y a pas de vraie analyse du réseau viaire, ce qui est très important pour une commune périurbaine »,

Commentaire de la commune : La réflexion de la commune à ce sujet a été implicite : dans le PLU le stationnement n'a pas été développé sachant que dans le règlement il est bien spécifié le recul des entrées de terrains et l'obligation de créer des places de stationnement pour la construction de logements.

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 18 en 6.3.12

Point 5 : « page 27 : le grand problème des réseaux viaires des lotissements est leur caractère fermé avec non intégration au réseau viaire de la commune et le manque de largeur des voies qui n'ont pas été prévues pour deux ou trois voitures par foyer. Quelle est la position de la commune à l'avenir sur ce point ? Un réseau viaire normal (le lotissement des Castors par exemple) ou un réseau semi-privatif créant des coupures dans la commune ? C'est là un choix de développement communal non évoqué »,

Commentaire de la commune : Cf point 4 du 6.3.22

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 6 : « 2.6.2 Mode d'occupation des sols et caractéristiques du bâti : ce paragraphe ne permet pas exactement de comprendre le développement du village au cours des époques. Il n'est pas fait mention de la grande cour commune, de l'impasse du Général Leclerc, de la datation des maisons anciennes qui aurait permis de distinguer les villas de l'extrême fin du 19<sup>e</sup> siècle/début du 20<sup>e</sup> très caractéristiques de Vauhalla, des maisons à pignons sur rue et de l'imbrication de certains bâtis comme au chevet de l'église »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 7 : dans les extensions structurées il aurait été intéressant de noter les Castors. Elles ont un caractère patrimonial certain à conserver, les autres en pastiche pseudo régionaliste ont beaucoup moins d'intérêt. Les maisons du hameau de Limon n'ont pas été mentionnées cela aurait permis de comprendre Limon qui est à la fois domaine et hameau »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 8 : « dans ce paragraphe il aurait été important de signaler que le cœur de village bénéficie de la protection au titre des monuments historiques »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 9 : « 2.6.4 Le petit patrimoine : les trois granges ont été oubliées dont celle de la Grande Rue et celle de la Petite Fontaine. Le bâti rural qui sert d'établissement technique aurait dû être mentionné ainsi que l'escalier 17<sup>e</sup> siècle de l'ancien presbytère et la Croix de l'ancien cimetière classée au titre des MH »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 10 : « il aurait fallu effectuer pour le bâti rural un vrai inventaire pour répondre à l'un des objectifs (conserver le caractère rural du village), ce qui en dehors d'être proclamé n'est l'objet de très modestes mesures »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 11 : « on peut regretter qu'il n'y a pas un paragraphe sur le patrimoine protégé ou monumental. L'église inscrite n'est mentionnée que parmi les points forts de la commune en page 15. Quid de la valorisation de tels éléments ? »,

Commentaire de la commune : La commune a largement contribué au maintien du patrimoine (Eglise et lavoir)

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 12 : « il faut parler de la cellule de dégrisement et de sa porte et non de la porte de l'ancienne prison et ajouter après (porte à grain) (et lucarnes notamment meunières) »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 13 : « 5.2 choix pour établir le PADD : il est à regretter que ce qui était annoncé en page 6 concernant la préservation du caractère du village ne se retrouve pas dans le PADD qui devient un document axé sur les logements sociaux, il aurait fallu penser de manière durable au logement tout court en définissant quel type était envisagé quel type de croissance donner à la commune et se définir par rapport à la densification »,

Commentaire de la commune : C'est la volonté de la commune

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 14 : « dans les opportunités de la page 34 il est montré un terrain ne comportant que des garages qui pourrait être densifié et ouvert à l'habitat »,

Commentaire de la commune : Il s'agit d'un domaine privé

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 15 : « la propriété communale, actuellement atelier municipal au lieu de n'ouvrir qu'à un programme peu ambitieux de quelques logements sociaux pourrait être largement densifié puisque sa position en pied de coteau ne nuirait pas au paysage »,

Commentaire de la commune : Volonté communale de ne pas densifier

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 16 : « page 84 ( 5.3) : il est dommage qu'en matière de paysage urbain et de patrimoine bâti les objectifs et les politiques n'aient pas été mieux définis comme en matière de paysage naturel et paysager .Le paragraphe est faible et ne renvoie qu'à des extraits du règlement qui ne s'appliquent d'ailleurs pas vraiment »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 17 : « ce n'est pas seulement l'aspect des bâtiments repérés qui doit être préservé mais aussi celui des autres du cœur de bourg par exemple les pseudos lucarnes du bâtiment situé en contre bas devant l'église et le garage du fond de la Grande Cour. Le caractère rural du village pourrait peu à peu être réaffirmé mais le PLU veut-il vraiment maintenir le caractère ? Il y a une contradiction entre les objectifs de la page 6 et ce qui est mentionné à la page 88, le PLU n'émet pas de règles venant contraindre les réhabilitations pour les bâtiments remarquables identifiés. Il faudrait des prescriptions architecturales concernant par exemple le remplacement des huisseries, des volets, des couvertures, des ouvertures nouvelles sur les pignons voire les surélévations... »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 18 : « un bon PLU doit encourager à faire plutôt qu'interdire ce qui amène toujours des contournements, les prescriptions de l'article 11 sont beaucoup trop faibles elles ne peuvent créer une dynamique en vue de la préservation »,

Commentaire de la commune : L'ABF a demandé de toiletter cet article

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 19 : « certains articles vont contre, ce qui est prévu pour l'isolation thermique par l'extérieur dont sont exclus une douzaine de bâtiments remarquables. Ce sont tous les bâtiments d'avant 1914 voire 1940 qui devraient être exclus notamment les pavillons en meulière. Ce qui reste du village ancien risque d'être saccagé par une telle mesure »,

Commentaire de la commune : Les pavillons en meulières sont exclus de ce dispositif

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 20 : « enjeu n°4 du PADD sur l'amélioration du cadre de vie et le fonctionnement urbain on retrouve les mêmes incohérences par rapport au patrimoine traditionnel, à l'isolation thermique par l'extérieur, etc.. »,

Commentaire de la commune : Cf point 19 du 6.3.22

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 21 : « enjeu n°1 du PADD sur la protection du paysage il n'est pas fait vraiment mention du paysage urbain hormis la reprise du tableau donné dans le rapport de présentation. Il n'est pas dit quel enjeu cela représente vraiment »,

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 22 : « enjeu n°6 du PADD concernant les luttes contre les nuisances il n'est pas fait mention des nuisances industrielles à 1 km de Saclay, ni aux nuisances olfactives de plus en plus sensibles depuis le plateau »,

Commentaire de la commune : Cf point 15 du 6.3.12

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 23 : « parcelle 166 : elle supporte des bâtiments considérés comme remarquables, dont acte »,

Commentaire de la commune :RAS

Point 24 : « parcelle 167 : elle n'est atteignable actuellement que par la parcelle 166 qui n'a jamais été séparée de la parcelle 167 dont elle forme le jardin et était dans le POS en zone constructible »,

Commentaire de la commune:RAS

Point 25 : « dans le projet de PLU elle apparaît comme constructible sur la partie la plus proche de la rue et non constructible au-delà.Est-il possible qu'une même parcelle ait 2 statuts réglementaires différents ? »,

Commentaire de la commune :oui

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 26 : « le projet de PLU fait une sorte d'encoche, à droite et à gauche les parcelles sont en zones Ub et de ce fait nous nous voyons exclus de cette zone ce qui nous prive de quasi toute possibilité d'extension et fait perdre toute valeur à notre parcelle »,

Commentaire de la commune :La parcelle AC167 est dans le site classé et également en EBC, la partie basse est classé en zone Ua et la partie haute en Na

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 27 : « nous demandons que cette encoche coupant notre parcelle en deux soit rectifiée et qu'au pire la séparation en deux du terrain commence au droit des parcelles environnantes Ub »,

Commentaire de la commune : Cf point 26 du 6.3.22.La demande sera examinée

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 28 : « nos parcelles N°166 et 167 forment une seule unité foncière et la parcelle 167 qui dans le POS est classée en zone Uh se retrouve coupée en deux .Nous demandons le rétablissement en zone constructible de l'ensemble sinon prévoir la limite en alignement avec la parcelle 170 »,

Commentaire de la commune :A voir

Commentaire de lu commissaire enquêteur :il note que la situation sera examinée

Point 29 : « la parcelle 167 se voit mise en espace boisé classé, alors que cette parcelle, sauf pour sa partie haute n'a jamais été une parcelle boisée mais un jardin d'agrément et un jardin potager. Sur les cartes postales anciennes on voit bien que cette partie du coteau n'était pas boisée.

Commentaire de la commune :A voir

Commentaire du commissaire enquêteur :il note que la situation sera examinée

**6.3.23 Monsieur BERTONI** Mabel écrit :

Point 1 : « un CES de 30% est suffisant pour continuer à construire, y compris des logements sociaux tout en respectant l'environnement et le caractère de notre village »,

Commentaire de la commune :Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 2 : « pourquoi rendre facultatif les retraits d'emprise publique ? »,

Commentaire de la commune :Cf point 3 du 6.3.7

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 3 : « j'espère que vous puissiez limiter à 30% le CES et conserver telle quelle l'obligation de retrait ».

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

**6.3.24 Monsieur et Madame BARÇON** 16 rue des Sablons à Vauhallan écrivent :

Point 1 : « le CES à 30% permet de répondre aux exigences de construction de logements sociaux »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 2 : « pourquoi envisagez vous un CES à 45% qui va entraîner une densification »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 3 : « quid sur la conséquence de la construction à outrance et sur la conséquence de la gestion des eaux de pluie.Nous constatons une évolution risquée avec tout ce qui se passe sur le plateau de Saclay, nous qui sommes près du bassin de retenue »,

Commentaire de la commune :Nous nous sommes toujours opposés à toute construction sur le plateau de Saclay

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 4 : « quid sur la conséquence de la densification de la circulation et du parking des voitures »,

Commentaire de la commune : Le PLU a repris le même règlement que le POS pour les parkings

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 5 : « quid de l'aspect environnemental et de la préservation des espaces naturels, des espaces verts, du bel équilibre entre une surface de terrain et le bâti »,

Commentaire de la commune : C'est un des objectifs du PLU traduit par un coefficient d'espaces verts à respecter

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 18 en 6.3.12

Point 6 : « voulons-nous l'exemple de ce qui est construit en face de la mairie sur une majorité de terrains à Vauhallaan ?

Commentaire de la commune : Le projet en question est conforme au POS

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 7 : « oui pour respecter les exigences qui nous sont imposées, oui pour la mixité de la population et des générations mais non à un CES de 45% ».

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

**6.3.25 ROUZIES** Dominique 22 rue de Favreuse à Vauhallaan écrit :

Point 1 : « le coefficient d'emprise au sol de 45% présente toutes les garanties pour que la densification s'intensifie comme le démontrent les études de l'association AVB »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 2 : « je souhaite que le CES ne dépasse pas 30% afin de préserver le caractère rural de notre village »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 3 : « je vous demande de bien vouloir ajouter mon courrier au registre d'enquête ».

Commentaire de la commune : RAS

Commentaire du commissaire enquêteur : le courrier a été joint au registre et figure à l'annexe 6

**6.3.26 Monsieur et Madame AUBLET** Gérard 23 rue Saint Exupéry à Vauhallaan écrivent :

Point 1 : « page 31 du rapport de présentation nous avons constaté qu'un aménagement à prévoir concernait une liaison manquante sur le square du terrain aux Moutons (flèche noire). Le passage touche notre maison située au 23 rue Saint Exupéry ainsi que celle de nos voisins en bas du terrain du square aux Moutons »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse. Se reporter en 6.2.3.3. Il recommande d'associer les riverains à l'étude de ce projet.

Point 2 : « nous nous opposons à ce passage piétons qui entraîne un préjudice à notre rencontre moral et financier car cela veut dire réduction de notre terrain déjà petit, perte de valeur de notre maison et passage régulier de personnes sur notre terrain ».

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 1 en 6.3.26

**6.3.27 Madame KOWALEZYK** 25 rue de l'Église à Vauhallaan écrit :

Point 1 : « la boucherie de mes parents située 4 route de Saclay est fermée depuis décembre 1985 et est considérée en commerce dans le dossier soumis à l'enquête publique »,

Commentaire de la commune : RAS

Point 2 : « nous souhaitons vendre cette maison comme simple habitation et non pour faire un commerce ».

Commentaire de la commune : Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis favorable

## **Registre n°2**

**6.3.28 Monsieur BELAISH** André 4 rue de la Grande Fontaine à Vauhallaan écrit :

Point 1 : « je m'étonne de la validité d'une procédure qui autoriserait monsieur le maire à annoncer dans un bulletin distribué à la population le 11 décembre des modifications

importantes du projet de PLU alors que l'enquête publique arrive à son terme le 18 décembre ? »,

Commentaire de la commune : aucune modification majeure n'a été apportée. Il s'agit seulement d'une proposition.

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter à l'observation 6.3.2. Il précise que le document diffusé par la commune faisait suite à une demande des associations figurant dans le tract diffusé par VIVA et AVB. Il précise que le Maire répond favorablement aux demandes des associations concernant le CES en zone Ub.

Point 2 : « ne serait-il pas plus sérieux de suspendre cette enquête pour corriger les erreurs de ce projet »,

Commentaire de la commune : Cf point 7 du 6.3.9

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 3 : « Monsieur le maire signale deux points importants à reprendre : le CES et la hauteur des bâtiments mais j'en vois un autre : peut-on proposer de rendre inconstructibles des terrains en site classé, pourquoi ce déclassement ?, quel est l'intérêt pour la commune ?, c'est de la spoliation pure et dure ?,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 4 : « Monsieur le Préfet a-t-il demandé dans son rapport de porter à connaissance une telle mesure ? »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 5 : « je demande au commissaire enquêteur de proposer à monsieur le maire une suspension de quelques semaines compte tenu des congés de fin d'année ».

Commentaire de la commune : Cf point 7 du 6.3.9

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**6.3.29 Madame MARENGE** Véronique 8 chemin de la Sablière Vauhallaan écrit :

Point 1 : « il semblerait que le 8 chemin de la Sablière soit prévisionnellement inscrit en zone naturelle sur le projet de plan d'urbanisme. Je suis opposée à ce projet inscrivant cette propriété en « zone naturelle »,

Commentaire de la commune : Classé en Uh dans le POS mais dans le site classé de la vallée de la Bièvre

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 2 : « dans le déni de la législation sur la mobilité réduite, deux escaliers et une rampe rendue volontairement dangereuse ont été construites autour de mon terrain, pour m'en interdire la jouissance normale, tout en permettant cette inscription en zone naturelle. Je suis tombée, une pierre a chuté sur mon pied entraînant un arrêt de travail »,

Point 3 : « il est problématique d'avoir de façon incessante à exiger le respect de mes droits, j'agis dans le cadre de la définition « Bonus pater familias » dans mon intérêt et celui des ayants droits ».

**6.3.30 La famille PAIN** 18 rue des Grands Prés à Vauhallaan écrit :

Point 1 : « dans le règlement littéral articles 13 il est indiqué que les thuyas sont interdits : pourquoi cette discrimination concernant les thuyas et pas les lauriers palme, les cyprès de Leyland, les bambous, Elégnus ? Qu'est ce qu'une telle restriction a à faire dans un PLU ? »,

Commentaire de la commune : Nous préférons une haie mélangée

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter également à l'avis de l'Agence des Espaces Verts relatif à l'article 13.

Point 2 : « différents documents mentionnent la réouverture du ru de Vauhallaan dans l'objectif de restaurer la continuité écologique importante qui restera mineure sauf à supprimer la rue et l'ensemble des clôtures existantes devant chaque maison, pour réaliser ce projet la suppression d'un trottoir sera certainement nécessaire. Où les riverains pourront-ils garer leurs véhicules alors que le passage dans la rue de la Petite Fontaine est déjà difficile ? »,

Commentaire de la commune : Cette réouverture ne peut être envisagée que dans un projet global qui maintiendrait le même nombre de stationnement

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 3 : « Vauhallaan a certainement mieux à investir dans d'autres projets »,

Commentaire de la commune : La mise en valeur du patrimoine est un sujet important, la re-naturalisation des berges du Ru est en cours via le SIAVB.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 4 : « pourquoi se limiter dans le PLU à une offre minimaliste (création d'une piste d'athlétisme) limitée à quelques couloirs au dire de l'équipe municipale, il est préférable d'indiquer : création d'équipements sportifs »,

Commentaire de la commune : Non la volonté communale est de limiter l'utilisation des terrains à une piste d'athlétisme

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 5 : « en page 81 du rapport de présentation les 61 logements (projets privés) sont hypothétiques »,

Commentaire de la commune : RAS

Point 6 : « en page 87 du rapport de présentation : tendre d'ici 15 ans vers les objectifs fixés par la loi SRU et atteindre d'ici 15 ans les objectifs de densification fixés par le SDRIF il aurait mieux valu employer les mots : une perspective non crédible »,

Commentaire de la commune : Le SDRIF et la loi SRU s'impose à tout le monde quoique l'on puisse en penser

Commentaire du commissaire enquêteur : il précise qu'une analyse de l'application du PLU au regards des objectifs prévus aura lieu tous les 6 ans en s'appuyant sur des indicatifs définis.

Point 7 : « depuis plusieurs années, plusieurs élus de l'équipe municipale ont œuvré pour rendre inconstructible des zones qui auraient pu l'être et pour indiquer qu'il n'y avait plus de zone constructible sur notre commune »,

Commentaire de la commune : RAS

Point 8 : « VIVA dans son tract du 27 novembre 2015 :

- signale que le Préfet dans son rapport à connaissance daté du 13 mars 2015 indique page 73 que les sites classés ne font pas l'objet d'une inconstructibilité de principe. Des aménagements peuvent être autorisés dans la mesure où ils s'intègrent harmonieusement et en tenant compte des motifs de classement et lorsque l'autorisation spéciale est de niveau ministériel la consultation de la commission départementale en charge des sites est obligatoire,
- mentionne que la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et présidée par le Préfet rappelle que le classement espace boisé doit être motivé et qu'il n'a pas vocation à doubler systématiquement le droit commun, ni les protections spécifiques sur sites classés ou la ZPANF,
- demande de laisser les parcelles concernées constructibles »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 9 : « il semble que tout ne soit pas aussi impossible qu'on nous le laisse entendre »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 10 : « nous ne souhaitons pas payer d'amende pour le non respect de la loi SRU »,

Commentaire de la commune : La commune partage ce point de vue

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 11 : « nous souhaitons que le PLU ouvre des possibilités à l'ouverture de terrains pour les logements sociaux manquants »,

Commentaire de la commune : Les sites classés ne nous permettent pas d'ouvertures à l'urbanisation (lettre avis DDT)

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**6.3.31 Monsieur et Madame COULOIGNER** : se reporter en 1-16

**6.3.32 Monsieur SEGALLA** Michael écrit :

Point 1 : « je suis opposé à un CES de 45% et propose que le CES ne soit pas supérieur à 30%. Membre de l'AVB j'ai consulté l'étude de son délégué »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 2 : « je demande de bien vouloir ajouter mon courrier au registre d'enquête ».

Commentaire du commissaire enquêteur : le courrier a été joint au registre et en annexe

6

**6.3.33 Madame ARRONDELLE** Sabine 13 ter rue de l'Église à Vauhallaan écrit :

Point 1 : « je reviens sur la proposition émise lors de la première réunion d'information du PLU et reprise par l'association VIVA, de passer toute la commune, y compris la RD 60 à 30 km/h et de fait en double sens cyclable. Je souhaite que cet objectif soit mentionné dans les documents du PLU »,

Commentaire de la commune : Déjà en partie à 30km/h, et piste cyclable non réalisable sur le CD

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 2 : « les statistiques le prouvent : le double sens cyclable est très peu accidentogène »,

Commentaire de la commune : RAS

Point 3 : « dans le contexte actuel de développement du plateau de Saclay, la commune risque d'être traversée par des automobilistes souhaitant éviter les bouchons de la RN 118. Limiter la vitesse peut être dissuasif »,

Commentaire de la commune : Effectivement

Point 4 : « le coût des aménagements est très faible avec mise en place ou remplacement des panneaux de signalisation »,

Commentaire de la commune : Effectivement

Point 5 : « les sujets liés à la circulation dans le village devraient être inscrits parmi les objectifs du PLU »,

Commentaire de la commune : Se reporter au point 18 en 6.3.12

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 6 : « on peut mettre en place, via des associations comme MDB, Etudes et chantier ou la recyclerie sportive, des ateliers de réparation de cycles ou des cours de code de la route à vélo »,

Commentaire de la commune : Cf point 5 du 6.3.33

Point 7 : « la modification du Code Général des collectivités territoriales du 22 juillet 2015 sécurise juridiquement la généralisation de vitesses limites, inférieures à 50 km/h à l'ensemble de la voirie communale »,

Commentaire de la commune : Cf point 5 du 6.3.33

Point 8 : une documentation intitulée « Ville à 30 km/heure » est annexée aux registres (14). Elle traite de la convivialité, de la sécurité, de la mobilité, de la limitation des nuisances, de la collectivité, des commerces, du comportement des automobilistes et mentionne les villes déjà passées à 30 km/h.

Commentaire de la commune : Cf point 5 du 6.3.33

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**6.3.34 Monsieur et Madame HUARD** 9 rue Nungesser et Coli à Vauhallaan écrivent :

Point 1 : « nous sommes favorables au PLU décidés par le conseil municipal »,

Commentaire de la commune : RAS

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis favorable

Point 2 : « un CES de 30% nous paraît être plus approprié avec un CES éventuellement majoré dans certaines zones tout en veillant à une bonne intégration architecturale »

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

**6.3.35 Monsieur et Madame DESLANDES** 3 sentier des Petits Bois à Vauhallaan écrivent :

Point 1 : « notre propriété étant mitoyenne avec celle des Ateliers Municipaux, si les travaux ont lieu nous souhaiterions être désenclavés »,

Commentaire de la commune : Le parking communal situé à quelques mètres vous permet d'accéder à votre parcelle

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 2 : « peut-on envisager d'être raccordé au réseau d'eau pluvial et au gaz de ville ? »,

Commentaire de la commune : Chaque propriétaire doit gérer ses eaux pluviales sur son terrain, c'est une recommandation faite par le SIAVB et le raccordement au gaz de ville vous est possible

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 3 : « est-il possible d'acheter nos places de parking louées actuellement sur le parking communal des Ateliers Municipaux comme pour la Grande Cour ? »,

Commentaire de la commune : A étudier

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**Point 4** : « le CES permet de préserver des espaces naturels mais risque d'autoriser l'augmentation des surfaces de plancher, pour limiter la densification il faut ajouter au CES un COS (article 14) comme le PLU de Palaiseau »,  
Commentaire de la commune : Cf fiche CES  
Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

**Point 5** : « l'objectif de 12 logements aux Ateliers municipaux nous paraît excessif en terme de surface de plancher et de densité des espaces d'habitat (80 log/ha), on est loin des 12,4 log/ha du DRIF et des 28,4log/ha aux Castors »,  
Commentaire de la commune : 12 est un chiffre maximum, selon l'étude de faisabilité en cours le nombre de logements créés serait plus faible.  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte. Le document AOAP concernant le centre bourg précise 5 à 12 logements.

**Point 6** : « sans parler des problèmes de stationnement rue de la Petite Fontaine le soir et le week-end et l'ouverture du ru de Vauhallan ne pourra être que destructrice de places de stationnement »,  
Commentaire de la commune : Cf point 2 en 6.3.30  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**Point 7** : « page 20/118 du rapport de présentation : pourquoi nos parcelles sont en vert foncé ? »,  
Commentaire de la commune : Car elles font parties de l'espace naturel sensible défini par le Conseil Départemental  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**Point 8** : « page 33/118 du rapport de présentation : la parcelle en bleu, n°87, zone Ac est-elle propriété communale ? »,  
Commentaire de la commune : Oui  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**6.3.36 Monsieur FEUTREL** Gérard 105 Grande Rue du 8 mai 1945 à Vauhallan écrit :  
**Point 1** : « il est impératif de mentionner la possibilité d'obtenir un permis de démolition ainsi qu'un permis de construire associés à la reconstruction d'un bâtiment ayant subi un sinistre qui se situerait désormais en dehors de la bande constructible des 30 m par rapport à la voie publique »,  
Commentaire de la commune : Cf point 1 du 6.3.14  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**Point 2** : « ne pas préciser ce cas de figure peut conduire à une impossibilité de reconstruction à l'identique et au refus d'indemnisation des dommages causés par le sinistre de la part des assurances »,  
Commentaire de la commune : Cf point 1 du 6.3.14  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**Point 3** : « cette situation concerne la zone Ub et d'autres zones notamment Uc »  
Commentaire de la commune : Cf point 1 du 6.3.14  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**Point 4** : « il ne faudrait pas que soient restreints les travaux de réhabilitation au titre de la vétusté ou de l'amélioration de l'habitat soumis à l'accord de la CAPS par l'intermédiaire de la demande préalable de travaux »,  
Commentaire de la commune : Cf point 1 du 6.3.14  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**6.3.37 Madame FIEVET** Olivia 19 rue du Cygne à Vauhallan écrit :  
**Point 1** : « dans la précipitation et sans consultation des associations, un CES de 45% a été retenu »,  
Commentaire de la commune : Cf fiche CES  
Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

**Point 2** : « c'est un CES de 30% (voire 25%) en zone Ub qui correspond le mieux à ce qui avait été mis en avant lors des réunions d'élaboration du PLU, le récent courrier de Monsieur le Maire montre qu'il s'agit d'une erreur »,  
Commentaire de la commune : Cf fiche CES  
Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

**Point 3** : « il est nécessaire que les règles sur les retraits en limite d'emprise publique soient obligatoires »,  
Commentaire de la commune : Cf point 3 du 6.3.7  
Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 4 : « plusieurs propriétaires ont vu leurs terrains devenir inconstructibles suite au changement d'affectation des parcelles AH64, AH95, AH96 : il convient de rétablir ceux-ci dans leurs droits et de laisser ces parcelles constructibles »,  
Commentaire de la commune :Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93  
Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6  
Point 5 : « une suspension de l'enquête apparaît nécessaire »,  
Commentaire de la commune:Cf point 7 du 6.3.9  
Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte  
**6.3.38 Monsieur MOUEZY** Jean Claude 22 rue du Cygne à Vauhallan écrit :  
Point 1 : « je suis favorable à un CES limité à 30% en zone Ub et non à 45% »,  
Commentaire de la commune :Cf fiche CES  
Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter en 6.3.2  
Point 2 : « les parcelles AH64, AH95, AH96 doivent demeurer constructibles »,  
Commentaire de la commune :Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93  
Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter au point 6 en 6.3.6  
**6.3.39 Monsieur RENAULT** Georges 8 rue Saint Exupéry à Vauhallan écrit :  
Point 1 : « les liaisons piétonnes sont utiles mais il faudrait y renoncer quant elles doivent traverser les petites propriétés »,  
Commentaire de la commune:Cf fiche liaison piétonne  
Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter en 6.3.26  
Point 2 : « c'est malheureusement le cas pour l'accès au Terrain des Moutons à partir de la rue Saint Exupéry qui doit traverser les jardinets des Castors »,  
Commentaire de la commune :Cf fiche liaison piétonne  
Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter en 6.3.26  
**6.3.40 Monsieur et Madame BOILLOZ** Claude 32 rue de Saclay à Vauhallan écrivent :  
Point 1 : « il ne faut pas que le CES soit supérieur à 30% ce qui n'empêchera pas la construction de logements sociaux »,  
Commentaire de la commune :Cf fiche CES  
Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2  
**6.3.41 Monsieur MORISSET** Eric Expert judiciaire 2 Chemin de Vérigny à Vauhallan écrit :  
Point 1 : « je conteste formellement le placement en zone Na des parcelles situées 1 chemin de Vérigny (AD12, AD15, AD16, AD18) et au 2 chemin de Vérigny (AD18, AD19), j'estime qu'elles devraient être intégrées à la zone Nb »,  
Commentaire de la commune :Parcelle dans le site classé, dans la ZPNAF et en EBC  
Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte  
Point 2 : « je conteste formellement l'intégration de l'intégrité des parcelles dans le périmètre de l'Espace Boisé Classé tel que défini par le plan de zonage (pièce 3a du projet),  
Commentaire de la communes :Les crêtes boisées sont en totalité classées en EBC  
Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte  
Point 3 : « mes observations portent sur la concertation grandement défailante à l'égard de certains citoyens »,  
Commentaire de la commune :Tous les citoyens ont été traités de façon identique  
Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter au point 1 en 6.3.15  
Point 4 : « il est rappelé qu'il est mentionné dans le CR n°13 du 11 mars 2015 que si les constructions ont été construites sans autorisation, l'ensemble de la parcelle sera indiquée comme EBC : de quel droit les règlements d'urbanisme viendraient-ils à se fonder sur un critère arbitraire, injustifié, d'une prétendue illégalité de construction datant de près de 50 ans.De quels éléments disposent les décisionnaires ? »,  
Commentaire de la commune :Compte rendu de réunion de travail qui ne reflète que l'état des discussions  
Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte  
Point 5 : « les règlements d'urbanisme relèvent d'un acte de pouvoir législatif et non d'un acte de pouvoir judiciaire »,  
Commentaire de la commune :RAS  
Point 6 : « les constructions dont je suis propriétaire n'ont pas été édifiées avec un défaut d'autorisation »,  
Commentaire de la commune :elles sont dans le site classé point 1 du 6.3.41  
Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 7 : « il est fait état d'un courrier du 4 juillet 2015 adressé au Maire qui est resté vain et d'un excès de pouvoir »,

Point 8 : « les unités foncières sont situées en zone ND au POS : le porter à connaissance du Préfet précise en page 14 que le PLU doit prévoir des capacités de construction ou de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat. Le projet de PLU prive les habitations existantes de toute possibilité de construction ou de réhabilitation suffisante avec une discrimination flagrante »,

Commentaire de la commune : Point 1 du 6.3.41

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 9 : « la zone Na est beaucoup trop restrictive pour des maisons d'habitation raccordées aux réseaux publics d'eau, d'électricité de communication même par fibre optique »,

Commentaire de la commune : Pas de cet avis

Point 10 : « les parcelles mentionnées ci-dessus qui comportent des constructions anciennes nécessitant d'être réhabilitées doivent nécessairement être intégrées à la zone Nb définie au projet de PLU »,

Commentaire de la commune : Le classement en zone Na est plus approprié compte tenu de la ZPNAF et du site classé

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 11 : « la CCI de l'Essonne formule dans son avis une recommandation similaire à ma demande, la société SOLARDO dont je suis le gérant est situées sur ces parcelles »,

Commentaire de la commune : Voir réponse CCI

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 7.1.2.9

Point 12 : « la parcelle cadastrée AD82 dont la situation est comparable aux parcelles dont je suis propriétaire est classée en zone Nb »,

Commentaire de la commune : La parcelle AD82 n'est pas dans la ZPNAF mais seulement dans le site classé de la Vallée de la Bièvre

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 13 : « la zone Nb est la seule adaptée aux maisons anciennes situées en zone N quelles que soient les possibilités de construire permises par le POS »,

Commentaire de la commune : Cf point 1 du 6.3.41

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 14 : « étonnement du traitement réservé à certaines autres habitations : parcelles AD288 et 289 classées en zone Na et anciennement en zone urbanisée, le classement en Na ou Nb est subjectif voire partisan »,

Commentaire de la commune : Les parcelles sont dans le site classé, dans la ZPNAF et en EBC

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 15 : « j'estime nécessaire que soit procédé à une retouche du périmètre de l'EBC pour les parcelles AD15, AD18 et AD 19 selon la figure 2 de mon courrier du 7 juillet 2015 »,

Commentaire de la commune : Cf point 1 du 6.3.41

Point 16 : « toutes les observations et propositions que j'ai formulées ont été purement et simplement ignorées dans le projet de PLU : au chapitre 13 il est fait état de mon courrier du 30 mai 2015 qui n'a reçu qu'une réponse de 2 lignes »,

Commentaire de la commune : A voir

Point 17 : « cette pseudo concertation avec les citoyens, autant que le projet de PLU qui en découle, ne respectant ni l'esprit d'ouverture que l'on pourrait en attendre ni les exigences légales destinées à garantir les droits du citoyen que je suis »,

Commentaire de la commune : Votre courrier a été examiné sans répondre à vos demandes

Point 18 : un document relatif à la définition du PLU daté du 30 mai 2015, un courrier adressé au Maire en 2014 avec réponses relatif à la commission extra municipale ainsi qu'une copie de l'avis de la CCI Essonne sont annexés aux registres (12 et 13).

Commentaire de la commune : Les dispositifs de concertation prévus pour le PLU ont été respectés

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 1 en 6.3.15

**6.3.42 Madame MOUEZY** Danèle 22 rue du Cygne à Vauhalla écrit :

Point 1 : « un CES de 25% en zone Ub me semble suffisant pour la construction des logements sociaux, un CES de 45% me paraît excessif ».

Commentaire de la commune :Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter en 6.3.2

**6.3.43 Monsieur et Madame PENEL VARLET** Caroline et Jérôme 1 bis chemins des sablons à Vauhallan écrivent :

Point 1 : « un CES de 45% en zone Ub est inquiétant.Un CES de 25 à 30% aurait été plus adapté, voire une réflexion à la parcelle »,

Commentaire de la commune :Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter en 6.3.2

Point 2 : « pourquoi avoir rendu facultatifs les retraits en limite publique qui permettent une respiration dans l'aspect de la rue ? ».

Commentaire de la commune :Cf point 3 du 6.3.7

**6.3.44 Monsieur et Madame MARGUERIE** Jean-Pierre 107 Grande Rue du 8 mai 1945 à Vauhallan écrivent :

Point 1 : « limiter le CES à 25% semble suffire pour autoriser des droits de construire »,

Commentaire de la commune :Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 2 : « dans la zone Ub pour toute construction existante située au-delà de la bande des 30 m nous souhaitons voir mentionné dans le PLU qu'en cas de sinistre( incendie,inondation,explosion,catastrophes naturelles) ou d'amélioration de l'habitat ( isolation,aménagement des combles,accessibilité aux handicapés..) Tous les types de permis et toutes les demandes préalables de travaux soient autorisés sans conditions »,

Commentaire de la commune :Cf point 1 du 6.3.14

Point 3 : « le chemin d'accès à une construction sur un terrain présentant une forte déclivité doit suivre une pente n'excédant pas 20% avec le risque d'allonger l'accès au-delà des frontières autorisées.Un recul de la limite constructible peut être nécessaire avec un assouplissement de l'application de la bande d'implantation de 0 à 30 m permettant de tolérer un dépassement ».

Commentaire de la commune :Non

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

**2-18 Monsieur LE TRAON** Olivier Conseiller municipal 16 chemin des Caves à Vauhallan écrit :

Point 1 : « zone de Saint Benoît : les parcelles AH95, AH96 et AH64 sont classées inconstructibles, elles sont une continuité urbanistique et Vauhallan a besoin de terrains pour la réalisation de logements sociaux.Cette zone pourrait constituer une opportunité et être réservée ( ER 2 ) pas seulement pour la réalisation d'un chemin piétonnier mais pour un projet d'aménagement compatible avec les exigences de la zone classée »,

Commentaire de la commune :Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 2 : « zone de l'Abbaye du Limon : un classement en zone Uc ou la suppression de l'article Ud1interdisant de nouvelles constructions seraient plus favorables à un aménagement de cette zone notamment la zone Saint Denis (parcelle A1137) pour la création d'une maison de retraite médicalisée et de logements sociaux.Cette zone pourrait constituer un Espace Réservé pour les aménagements futurs »,

Commentaire de la commune :Le règlement Ud est plus permissif que Uc

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 3 : « zone du stade, classement en zone humide et zone polluée : 42000m<sup>2</sup> de la parcelle OY40 classée en zone humide Nzh or d'après le rapport de présentation cette zone correspond à une zone polluée.Ce classement en zone Nzh n'a pas de sens en l'état »,

Commentaire de la commune :Le BRGM fait état d'aucune pollution sur ce terrain (Cf compte rendu du Conseil municipal du 23 juillet 2015)

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 4 : « les rapports d'analyse de la pollution des sols des zones Ne et Na ne sont pas consultables en mairie »,

Commentaire de la commune :Cf point 3 du 6.3.45

Point 5 : « zone ZPNAF- Chemin du Picotois et coteau nord : sur la zone ZPNAF certaines constructions sont implantées en Nb et les autres en Na.Il s'agit d'un traitement inéquitable, l'ensemble des constructions doit être en Nb »,

Commentaire de la commune : Parcelles en ZPNAF = Classement en Na  
Parcelles dans le site classé = Classement en Nb

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 6 : « les modifications majeures apportées durant l'enquête (CES à 30% pour la zone Ub et suppression de la majoration de 50% de la hauteur des constructions en Ua et Ub pour les logements financés à 100% par l'Etat) et raisonnables ne peuvent être envisagées que si d'autres perspectives que celles insuffisantes du PLU actuel se dégagent pour la réalisation de logements sociaux (zone Saint Benoît, Abbaye du Limon) dans le PLU définitif »,

Commentaire de la commune : Aucune modification majeure n'a été apportée. Il s'agit seulement d'une proposition.

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.28 et en 6.3.2 ( CES )

Point 7 : « le chemin piétonnier prévu pour connecter le terrain aux Moutons aux Castors est une bonne chose »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 1 en 6.3.26

Point 8 : « le chemin prévu au niveau de la rue Nungesser et Coli empiète sur des propriétés existantes »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 1 en 6.3.26

Point 9 : « une autre liaison piétonne Terrain aux Moutons- Castors, moins intrusive, pourrait être avantageusement réalisée au niveau de la rue Marcel Doret ».

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 1 en 6.3.26

Point 10 : un document est annexé qui comprend :

- la motion des élus de « Vauhallan pour tous » concernant la création d'une zone humide sur la zone du stade : réunion du conseil municipal du 9 février 2015,
- la déclaration des élus de « Vauhallan pour tous » concernant l'arrêt du projet de PLU,
- la réponse des élus de « Vauhallan pour tous » au compte rendu du conseil municipal du 23 juillet diffusé à l'ensemble du conseil ».

**6.3.46 Monsieur PONTIUS** 12 chemins des Sablons à Vauhallan écrit :

Point 1 : « un CES de 45% en zone Ub ne permettrait pas un écoulement normal des pluies et des infiltrations dans la terre mais les concentrerait dans les canalisations déjà saturées »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

**6.3.47 Madame LE GALL** 45 chemin des Caves à Vauhallan écrit :

Point 1 : « dans le nouveau PLU il faut intégrer l'ancien POS en entier »,

Commentaire de la commune : Cf point 6 du 6.3.7

Point 2 : « pas de spoliations de terrains ».

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

**6.3.48 Monsieur SCHULTZE** Volkhard 26 chemin des Caves à Vauhallan écrit :

Point 1 : « il faut maîtriser l'évolution de l'habitat, limiter la densification avec un CES à 25% voire même un CES modulé pour chaque zone du PLU »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 2 : « j'approuve le choix de la mairie de répartir des logements sociaux en petites unités sur l'ensemble de la commune »,

Commentaire de la commune : RAS

Commentaire du commissaire enquêteur : il note l'approbation du choix de la mairie concernant la répartition des logements sociaux

Point 3 : « il faut que la circulation à l'intérieur de la commune (chemins, sentiers routes) et son accessibilité vers l'extérieur évolue également ».

Commentaire de la commune : Ce serait souhaitable

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 18 en 6.3.12

**6.3.49 Le syndicat d'initiative : Madame DELATTRE** Renée, la Présidente, écrit :

Point 1 : « nous sommes surpris de tant d'erreurs et oublis dans le PLU arrêter : Rigomer et Ténestine sont devenus par endroit Rigobert et Thérèse »,

Commentaire de la commune :Serà rectifié

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 2 : « les servitudes relatives aux 3 monuments historiques (église,croix,ferme des Arpentis ),au site classé de la Vallée de la Bièvre,à la ZPNAF et aux cours d'eau,mériterait un minimum d'explication afin d'être mieux appréhendées par la population »,

Commentaire de la commune :Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 3 : « nous souhaitons que le PLU soit irréprochable dans le domaine patrimonial, base de nos actions »,

Commentaire de la commune :Cf point 11 du 6.3.22

Point 4 : « nous demandons de prendre en compte nos remarques avec des documents en PJ ».

Commentaire de la commune :RAS

Commentaire du commissaire enquêteur :les documents figurent en annexe 6 pièce 20

**6.3.50 Madame NAON- GUILLOT** Eliane 30 rue de Favreuse à Vauhallan écrit :

Point 1 : « le PLU change-t-il la constructibilité de ma parcelle au 30 rue de Favreuse par rapport au POS? Je possède 3650 m<sup>2</sup> avec une emprise au sol de 120 m<sup>2</sup> et j'envisage une division du terrain »,

Commentaire de la commune :Seul un Certificat d'Urbanisme permettra de confirmer si une division est possible

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 2 : « je trouve que l'on construit beaucoup à Vauhallan et aimerai un peu plus de justice et de raison »,

Commentaire de la commune :Nous ne partageons pas cet avis

**6.3.51 HINNEN A.** écrit :

Point 1 : « les continuités écologiques servent de prétexte pour empêcher l'édification de logements sociaux sur des terrains qui pourraient être rendus constructibles (zone Aa et des Vieilles Villes),

Commentaire de la commune :Ces continuités écologiques sont conformes au SDRIF

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter au rapport de présentation page 109

Point 2 : « le projet de mise à l'air libre du ru de la Petite Fontaine ne s'impose pas compte tenu d'une part de son coût avec des ponts à construire pour l'accès aux terrains construits et d'autre part des difficultés prévisibles de circulation et de stationnement ».

Commentaire de la commune :Cf point 2 du 6.3.30

**6.3.52 Madame LECOMTE** Yvonne 6 rue Louis Blériot à Vauhallan écrit :

Point 1 : « dans le PLU il faut garder absolument l'ancien POS pour éviter toute spoliation de terrains »

Commentaire de la commune :Cf point 6 du 6.3.7

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter également au point 6 du 6.3.6

**6.3.53 Monsieur MORISSET** Eric : idem page 1 en 6.3.41: se reporter aux points 1-2 et 3.

**6.3.54 Monsieur et Madame TURMOLLE** Floriane et Alain chemin du Picotois à Vauhallan écrivent :

Point 1 : « nombre de maisons construites dans les années 40 et 50 dont la notre en 48-49, sont classées en zone Na, nos maisons sont devenues fantômes dans le PLU proposer et des parcelles comme la 81 qui est à côté de chez nous sont classées en Nb »,

Commentaire de la commune :La parcelle est dans le site classé, dans la ZPNAF et en EBC

Point 2 : « sur quels critères sont proposés ces différences inégalitaires de traitement ? »,

Commentaire de la commune :Parcelles en ZPNAF = Classement en Na

Parcelles dans le site classé = Classement en Nb

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 3 : « qu'est ce qui empêche de classer en Nb toutes les maisons existantes sur l'espace boisé classé ? »,

Commentaire de la commune :Une certaine cohérence avec les différentes contraintes des sites classés et de la ZPNAF

Point 4 : « il faut mettre les moyens et entretenir les zones soi-disant vertes aujourd'hui il y a nombre d'arbres morts sur les sentiers et aucun entretien n'est fait »,

Commentaire de la commune :A voir dans un autre cadre

Point 5 : « le classement de ces zones n'est dû qu'à un seul objectif : réduire les zones habitables pour ne pas atteindre le % de logements sociaux »,

Commentaire de la commune :Le périmètre des zones classées est décidé par l'Etat

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 6 : « nous demandons de modifier le PLU »,

Point 7 : « classé auparavant Monument Historique j'ai eu l'autorisation de réaliser un mur de soutènement et poser des panneaux solaires ».

Commentaire de la commune :Aujourd'hui vous êtes dans la ZPNAF

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

**6.2.55 Madame LETOURNEUR** Florence 23 rue Saint - Exupéry à Vauhallan écrit :

Point 1 : « informe d'un problème relatif au passage piéton sur ma propriété sise au 23 rue Saint -Exupéry

Commentaire de la commune :Cf fiche liaison piétonne

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter au point 1 en 6.3.26

### **Registre n°3**

**6.3.56 Sœur CLAIRE MARIE** écrit :

Point 1 : nous souhaitons que le PLU ne soit pas un obstacle à la valorisation des bâtiments qui seront disponibles après notre propre restauration avec la mise aux normes accessibilité et sécurité des bâtiments accueillant du public »,

Commentaire de la commune :Avis favorable

Commentaire du commissaire enquêteur :il prend note de l'avis favorable

Point 2 : « nous avons besoin que soient maintenues la constructibilité des parcelles attenantes à la maison Saint Benoît et la totalité de la zone UL au POS classée en Ud »,

Commentaire de la commune :Cf point 6 du 6.3.6 et point 8 du 6.3.6

Point 3 : « demande que soient prises en considération :

- la question du chemin réservé ER2 voire son annulation,
- la question des EBC dont le zonage est à revoir dans les zones proches des projets de réhabilitation notamment en zone Ud mais aussi dans la zone de Tibériade et la maison St Denis,
- la nécessité impérieuse d'implantation de parking pour tout projet or des protections au titre de l'environnement (espaces boisés classés...) trop lourdes risquent de les rendre impossibles alors que conformément au site classé dans lequel se trouve ce territoire, des constructions respectueuses de l'environnement ou des parkings paysagers sont réalisables ».

Commentaire de la commune :Cf points 5,15 et 17 du 6.3.6,

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

**6.3.57 Madame BEL-FAVRE** Alexandra et **Monsieur BAUDUIN** Eric 30 chemins des Caves à Vauhallan écrivent :

Point 1 : « nous souhaitons que les espaces boisés du 30 chemin des Caves restent comme indiqués au POS ».

Commentaire de la commune :la demande sera étudiée

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

Point 2 : « nous demandons que notre terrain sis 30 chemin des Caves ne soit pas classé en zone boisée (page 96 du PLU) et que la parcelle reste comme indiqué dans le POS »,

Commentaire de la commune :Cf point 1 du 6.3.57

Point 3 : « nous demandons que notre propriété soit réintégrée en zone U du PLU et non en zone A ou N comme indiqué dans le rapport de présentation ».La lettre est annexée aux registres (17).

Commentaire de la commune :La parcelle AH21 est classée dans la ZPNAF

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

**6.3.58 Monsieur et Madame JAGLIN** Daniel et Joëlle écrivent :

Point 1 : « que peut-on faire pour améliorer la sécurité sur la voie qui traverse Vauhallan avec des bruits et des poids lourds qui roulent à vive allure alors que les plus de 3,5t sont interdits »,

Commentaire de la commune :Il existe un arrêté instaurant une zone 45 sur le CD60 et l'interdiction de circulation des poids lourds en transit

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 18 en 6.3.12  
Point 2 : « peut-on penser que les derniers poteaux EDF de la route de Saclay seront supprimés et les lignes enfouies ».

Commentaire de la commune : Pas du ressort du PLU

**6.3.59 Monsieur CASSIN** Patrick écrit :

Point 1 : « aménagement de la RD60 (Grande Rue) au niveau d'Igny »,

Commentaire de la commune : C'est igny pas vauhallan

Point 2 : « pourrait-on intervenir au niveau de l'entreprise de transport pour qu'elle encourage ses chauffeurs de bus à utiliser un mode de conduite responsable ? »,

Commentaire de la commune : Déjà fait à de nombreuses reprises

Point 3 : « aménagement de la RD60 au niveau des trottoirs entre la rue des Boutons d'Or et le stop : il est nécessaire de rénover les trottoirs afin que les piétons et surtout les collégiens puissent marcher en toute sécurité »,

Commentaire de la commune : OK. A voir dans un autre cadre

Commentaire du commissaire enquêteur : SE REPORTER AU POINT 18 EN 6 ;3 ;12

Point 4 : « faire respecter la limitation de la RD60 qui interdit les véhicules de plus de 3,5t »,

Commentaire de la commune : Cf point 1 du 6.3.58

Point 5 : « rénovation de la chaussée et réfection de l'éclairage public dans cette même zone entre la rue du Bouton d'Or et le stop ».

Commentaire de la commune : Pas du ressort du PLU

**6.3.60 Monsieur HURAUULT** Fabrice 1 rue Nungesser et Colis à Vauhallan écrit :

Point 1 : « j'ai remis un courrier contre le projet de création d'un accès piéton dans le terrain aux Moutons devant traverser mon terrain ».

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 1 en 6.3.26

Point 2 : Le dossier établi par Monsieur et Madame AUBLET Gérard et Monsieur et Madame HURAUULT contient les pièces suivantes : deux lettres expliquant les motifs du refus au passage des piétons, des plans indiquant le projet de piétons et une pétition de voisins du lotissement des Castors,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 1 en 6.3.26

**Lettre de Monsieur et Madame HURAUULT** Fabrice : il est écrit :

Point 3 : « ce projet peu précis serait de créer un accès secondaire piétonnier pour accéder au terrain aux Moutons et traverserait mon terrain et/ou celui de mon voisin »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 1 en 6.3.26

Point 4 : « ce sont des propriétés privées et non communales et je suis surpris de ne pas avoir été informé personnellement par courrier de cette modification me touchant ainsi que mon voisin »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Point 5 : « j'ai assisté à la présentation du projet des 24 logements sociaux, j'ai apprécié mais il n'a pas été évoqué cette liaison piétonne »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Point 6 : « la liaison d'un point à l'autre tel que proposé reste possible depuis de nombreuses années de la Grande Rue en passant par la rue Saint Exupéry et le restera dans le futur »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Point 7 : « avec l'inclinaison de la pente je crains que les personnes à mobilité réduite auraient de réelles difficultés à l'emprunter »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Point 8 : « il n'y a aucune utilité d'avoir cette liaison et j'exprime mon désaccord sur ce projet et le bien fondé de cette liaison »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Point 9 : « faire un accès réduirait considérablement mon terrain déjà petit (320 m<sup>2</sup>) et le rendrait encore plus exigu avec une entrée privative impossible à déplacer et une haie qu'il faudrait détruire »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Point 10 : « cette liaison donnerait à ceux qui l'emprunteraient une visibilité sur l'intérieur de ma maison de jour comme de nuit : je n'envisage pas de devoir subir cette promiscuité empêchant toute intimité »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Point 11 : « dois-je évoquer les préjudices moraux, financiers car ma maison perdrait de la valeur »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Point 12 : « s'il y a une utilité d'autres possibilités existent dont l'impasse rue Marcel Doret : la bande de terrain à traverser est moins longue et semble moins nuisible et ne traverserait pas tout le jardin »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

**Lettre de Monsieur et Madame AUBLET** Gérard : il est écrit :

Point 13 : « nous sommes contre le projet de passage pour piétons qui empiéterait sur notre terrain et celui de nos voisins »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Point 14 : « ce projet de PLU aurait de fâcheuses conséquences morales et financières : perte de tranquillité, perte de valeur de la propriété, nuisances pendant les travaux.. »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Point 15 : « nous sommes étonnés de ce projet : faire déboucher un passage piéton dans un virage aurait en plus des conséquences car beaucoup de voitures roulent très vite et très peu de conducteurs ralentissent dans le virage »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

**Pétition contre la liaison à créer** :

Point 16 : la pétition comporte 53 signatures de personnes qui ont mentionné les noms et adresses.

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Commentaire du commissaire enquêteur : les documents figurent en annexe 6 document 18. Se reporter au point 1 en 6.3.26

**6.3.61 Monsieur BERTERAN** Jean-Claude 6 rue Nungesser et Coli à Vauhallaan écrit :

Point 1 : « je conteste le projet de création d'un accès piétons dans le terrain aux Moutons »,

Commentaire de la commune : Cf fiche liaison piétonne

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 1 en 6.3.26

**6.3.62 Monsieur SMIT** Harm Président de Vivre à Vauhallaan écrit :

Point 1 : « remis un document récapitulant les observations de l'association, à savoir :

Commentaire de la commune : RAS

Point 2 : « rapport de présentation : idem avis UAPS : se reporter en B 14. S'agissant des serres (page 90) il est écrit : dans son avis la CDPENAF indique qu'il ne faut pas entraver la luminosité des serres, mais cela n'empêche pas de prescrire un masquage par des haies »,

Commentaire de la commune : Cette proposition nous paraît incohérente

Point 3 : « règlement littéral : s'agissant du CES, historique, procédure, aspect juridique : se reporter en 1-9 et il est précisé qu'il faudrait :

- revenir sur la limite maximale excessive de 45% du CES en zone Ub et sur le fait de rendre facultatifs les retraits en limite d'emprise publique,
- ramener le CES maximal dans la zone Ub à une valeur conforme à la densité actuelle de l'habitat, de préférence différenciée selon les zones et en cas de valeur unique : 25%,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 4 : « le dossier devrait plus explicitement évoquer la préservation du patrimoine bâti et de l'architecture rurale locaux qui caractérisent une bonne part de l'ambiance du village »,

Commentaire de la commune : Cf point 11 du 6.3.22

Point 5 : « le projet de requalification de la RD36 a été déclaré d'utilité publique le 14 juin 2011 : la communauté de St Louis du Temple avait demandé à conserver un accès à partir du RD36 par le CV1 et il est important pour les habitants de Vauhallaan ainsi que ceux d'Igny de pouvoir se rendre par des moyens de circulations douces aux divers établissements de Paris Saclay et des franchissements adéquats de la RD 36 doivent être réalisés et le PLU devrait prendre en compte ce besoin ».

Commentaire de la commune : Cf point 2 du 6.3.4

Commentaire du commissaire enquêteur : Le document remis et les pièces jointes relatives à la requalification de la RD 36 sont annexés aux registres ( annexe 6 document (19).

**6.3.63 Monsieur LEVRAT Francis et Madame BOUSQUET Claude** Conseillers municipaux écrivent :

Point 1 : « le CES de la zone Ub est passé de 25% lors des premières versions du projet à 45% quelques jours avant le vote du projet de PLU en conseil municipal. Par lettre du 21 novembre le Maire propose la modification à 30% et il est même favorable à le ramener à 25% .Au-delà de la faiblesse démocratique du procédé les modifications successives sont la démonstration de l'absence totale de maîtrise du projet et de ses conséquences, de l'impréparation de ce dossier et de l'absence criante d'étude d'impact »,

Commentaire de la commune : Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 2 : « il n'a jamais été mentionné dans les objectifs d'augmenter ou de diminuer les surfaces urbanisées de la commune et nous demandons qu'aucune parcelle actuellement urbanisable au POS ne soit déclassée en totalité ou en partie. Un déclassé aurait pour conséquence un risque financier pour la commune. A l'inverse, certains propriétaires pourraient construire des projets qui seraient d'un intérêt pour la commune et compatibles avec les demandes de l'Etat et de la Région avec une augmentation du nombre de logements et la réalisation de logements sociaux »,

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 3 : « nous demandons que les limites des EBC soient réexaminées à la lumière de leurs limites antérieures et que les modifications éventuelles soient examinées contrairement avec les propriétaires concernés »,

Commentaire de la commune : Les EBC sont un élément essentiel du paysage urbain et ils doivent être conformes à l'existant et non au POS

C'est également un moyen de maîtriser l'urbanisation et la densification

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 4 : « nous regrettons que les caractéristiques qui font apprécier le village n'aient pas été décrites et analysées avec plus de soin : cette qualité ne pouvant se retrouver dans la suite de statistiques que constitue le descriptif de la commune »,

Commentaire de la commune : RAS

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.22

Point 5 : « les éléments tels que l'absence de trottoirs, la persistance de talus herbeux devraient être relevés, préservés et encouragés »,

Commentaire de la commune : RAS

Point 6 : « il est dommage que le diagnostic, le PADD et le règlement ne fasse pas œuvre d'information et d'éducation vis-à-vis des habitants. Le règlement littéral ne tient pas assez compte des spécificités liées à chaque type d'habitat ancien par exemple l'autorisation d'isolation extérieure de maisons en meulière.. »,

Commentaire de la commune : L'isolation extérieure n'est pas permise sur les maisons en meulière

Point 7 : « il est demandé le rétablissement de la limitation des toits en terrasse (limité à 10% de la construction dans l'ancien POS) et des retraits du POS et l'adjonction de limite à la surface et/ou à la longueur des murs aveugles »,

Commentaire de la commune : Cf point 6 du 6.3.7

Point 8 : « s'agissant du contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France les remarques suivantes sont exprimées :

- pourquoi laisser à l'arbitraire de l'administration ce que le droit donne aux citoyens et à ses représentants,
- pourquoi laisser dans des mains, même expertes, d'un autre ce que la population de Vauhallaan peut, doit contrôler déjà elle-même,
- un projet de loi en discussion au Sénat prévoit de limiter le pouvoir des 200 ABF de France, le pouvoir de l'ABF n'est pas gravé dans le marbre.

Commentaire de la commune : Cf fiche Terrains AH95, AH96, AH64, AH93

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au point 6 en 6.3.6

Point 9 : « il nous semble qu'un CES de 25% est suffisant pour la zone Ub et il aurait été préférable de réaliser un sous zonage pour adapter le CES à chaque zone de l'ancien POS »,

Commentaire de la commune :Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 10 : « la définition du CES adoptée incluant les zones de circulation n'est probablement pas conforme à la définition légale et risque d'être contestée »,

Commentaire de la commune :La définition du CES est inscrite dans le lexique.

Les zones de circulation ne sont pas incluses dans le CES

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

Point 11 : « nous demandons une étude d'impact claire »,

Commentaire de la commune :La commune a été dispensée de l'évaluation environnementale par les services de l'Etat.

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter à la pièce 6 et à l'arrêté du Maire pièce 1 du dossier soumis à l'enquête publique ( annexe 1 )

Point 12 : « dans la lettre adressée au Maire concernant la proposition d'un CES de 30% en zone Ub il est précisé que proposition n'engage que lui »,

Commentaire de la commune :Non cela engage le bureau municipal et la proposition sera faite au conseil municipal.

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 13 : « nous demandons la prolongation de l'enquête publique afin de permettre à plus de personnes de consulter le PLU et les conséquences sur leurs propriétés en raison aussi de la modification d'un élément majeur du règlement d'urbanisme en plein cours de l'enquête »,

Commentaire de la commune :La prolongation de l'enquête publique dépend du commissaire enquêteur

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter au chapitre 4 en page 19

Point 14 : « nous prononçons un avis globalement défavorable en raison :

- de l'évidence de l'impréparation du dossier par l'équipe municipale,
- l'absence de justification juridique et factuelle au déclassement de parcelles et à la modification de la zone urbanisable de Vauhallaan,
- la faiblesse de la protection du caractère dit rural de la commune instituée par le règlement d'urbanisme,
- l'absence d'étude d'impact du règlement d'urbanisme,
- du manque d'information claire permettant un consentement éclairé de la population, du doute sur la sécurité juridique de l'ensemble du PLU en raison de tous ces points ».

Commentaire de la commune :On peut s'étonner du manque de cohérence entre le vote favorable émis au Conseil Municipal du 23 juillet 2015 et l'avis défavorable au moment de l'enquête publique

Commentaire du commissaire enquêteur :dont acte

- l'avis défavorable émis à l'enquête publique,
- l'avis favorable émis au conseil municipal du 23 juillet 2015

La lettre relatives aux remarques et la copie de la lettre adressée au Maire le 17 décembre 2015 au sujet de la proposition du Maire de ramener le CES de 45% à 30% sont annexées aux registres ( annexe 6 - document 15).

**6.3.64 Monsieur et Madame FRENTZEL** Pierre 38 route de Saclay à Vauhallaan écrivent :

Point 1 : « nous souhaitons que le CES reste à 30% en zone Ub »,

Commentaire de la commune :Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter en 6.3.2

Point 2 : « nous ne sommes pas favorables au tracé actuel de la liaison piétonne à créer au terrain aux Moutons (pour la tranquillité du lotissement des Castors).

Commentaire de la commune :Cf fiche liaison piétonne

Commentaire du commissaire enquêteur :se reporter au point 1 en 6.3.26

**6.3.65 Monsieur RAGOT** Thierry Président de l'ASL du domaine de Richeville écrit :

Point 1 : « la proposition d'un CES à 45% me paraît néfaste, la valorisation foncière va s'en trouver dégradée et compliquera les relations de voisinage et risque de provoquer des procès entre voisins »,

Commentaire de la commune :Cf fiche CES

Commentaire du commissaire enquêteur : se reporter en 6.3.2

Point 2 : « les règlements de lotissement ne seront plus valides ».

Commentaire de la commune : Le maintien des règles n'a pas été demandé. De ce fait les règlements de lotissement sont caduques.

Commentaire du commissaire enquêteur : dont acte

## 7 APPRECIATION DU PROJET.

### 7.1 Avis des personnes publiques associées ou consultées et des maires des communes limitrophes

#### 7.1.1 Les autorités consultées

38 personnes publiques associées et maires des communes limitrophes ont été consultées.

La liste des envois effectués et le modèle des courriers adressés sont joints en annexe 2.

17 réponses obtenues sont également jointes en annexe 1 pièce 8 :

- 1 - le représentant de l'Etat, Madame la Sous-Préfète de Palaiseau,
- 2 - la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers,
- 3 - l'Agence Régionale de la Santé d'Ile de France,
- 4 - l'Etat Major de la Zone de Défense de Paris,
- 5 - la Région Ile de France, Agence des Espaces Verts,
- 6 - le Syndicat des Transports d'Ile de France,
- 7 - le Conseil Départemental de l'Essonne,
- 8 - la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay,
- 9 - la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne,
- 10 - la commune de Bièvres,
- 11 - le GRT Gaz,
- 12 - le Réseau de Transport d'Electricité,
- 13 - les Amis de la Vallée de la Bièvre,
- 14 - l'Union des Associations de Sauvegarde du Plateau de Saclay et des vallées limitrophes,
- 15 - Essonne Nature Environnement,
- 16 - la Direction Générale de l'Aviation Civile.
- 17 - le Centre régional de la propriété forestière d'Ile de France et du Centre : note

#### 7.1.2 Les avis rendus par les personnes publiques associées, consultées et les maires des communes limitrophes

##### 7.1.2.1 Avis du représentant de l'Etat, Madame la Sous-Préfète de Palaiseau :

	<b>Avis et observations</b>	<b>Commentaire de la commune</b>
	<b>Prospective et réponse aux besoins de la population</b>	
1-1	<i>Le projet de PLU ne répond pas exactement aux obligations de la loi SRU, dont l'objectif de production de logements sociaux est fixé à horizon 2025 et non 2030.</i>	Une logique a été suivie, il est inenvisageable de prévoir plus que ce qui a été prévu et les logements privés ne peuvent être comptés dans les calculs. Par ailleurs le PLU est prévu pour 15 ans.
1-2	<i>il aurait été souhaitable que la contribution de Vauhallan à l'effort de construction (2400 logements par an) à l'échelle de la CAPS fût explicitée</i>	
1-3	<i>la production potentielle de logements nécessaires à l'atteinte des objectifs fixés par la loi SRU apparaît très limitée et impose une ambition très marquée en faveur du développement endogène hors site classé</i>	
1-4	<i>le règlement reste relativement permissif en termes d'implantation mais contraint une</i>	

	<i>urbanisation en double rideau par des bandes d'implantation et des emprises faibles (40%) en zone UH. Peu de dents creuses ou de fonds de parcelles accessibles et vierges de constructions sont identifiés sur la commune</i>	
1-5	<i>un engagement fort dans toutes les opérations futures resteront nécessaires pour atteindre aussi bien l'objectif fixé dans le PLU que les objectifs triennaux actuels et à venir</i>	
	<i>Préservation du patrimoine naturel et bâti</i>	
1-6	<i>Aucune nouvelle construction ne doit être autorisée à l'intérieur du site classé de la Vallée de la Bièvre (zone Uc et Ud).</i>	Cette information est nouvelle et vient encore restreindre les possibilités de développement de la commune. Le règlement sera modifié en ce sens. Les nouvelles constructions seront interdites en zones Uc et Ud inclus dans les sites classés. Les extensions en zone Uc seront limitées à 80 m <sup>2</sup> et 25 % de la surface de plancher de la construction existante. Les extensions en zone Ud ne seront pas réglementées.
1-7	<i>la partie non urbanisée de la zone UD, le jardin de Cocagne, ne pourra accueillir que le projet parking</i>	
1-8	<i>Afin d'offrir une plus grande constructibilité, il pourrait être envisagé de classer en zone Ub des parcelles urbanisées classées en zone Uc mais hors site classé.</i>	La partie de la rue des caves qui n'est pas dans le site classé pourrait être transférée dans la zone Ub
1-9	<i>La localisation géographique des éléments bâtis remarquables doit être complétée par une liste exhaustive. La protection de chaque élément doit être justifiée dans le rapport de présentation. Les lucarnes ne peuvent pas être protégées en tant qu'éléments bâtis remarquables.</i>	Le rapport de présentation sera complété et corrigé par des fiches identifiant chaque élément bâti à protéger. Ces éléments seront plus clairement identifiés sur le plan de zonage.
1-10	<i>Les majorations instaurées sur les articles réglementant les emprises et la hauteur ne peuvent conduire à permettre un dépassement de plus de 50 % du volume autorisé par le gabarit de la construction. La majoration permise sur la hauteur pour les projets comprenant 100 % de logements sociaux apparaît relativement élevée et présente le risque de modifier fortement les formes urbaines en zones Ua et Ub</i>	La majoration des hauteurs de 50 % permise en zone Ua et Ub est supprimée.
	<i>Préservation des zones agricoles, naturelles et forestières</i>	
1-11	<i>le projet intègre bien l'ensemble des enjeux liés aux espaces agricoles et naturels</i>	
1-12	<i>L'interdiction de l'activité forestière en zone N doit être justifiée. Des précisions devront être apportées sur l'interdiction 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</i>	Les secteurs Na, le plus souvent des coteaux très abrupts, sont particulièrement fragiles et ne disposent pas d'accès.

1-13	<i>Les règlements des zones A et N devront être repris afin d'assurer leur cohérence avec les justifications présentes dans le rapport de présentation</i>	Le règlement sera modifié en ce sens
1-14	<i>Le STECAL ne convient pas dans les zones Ac,Nj ET Nb.</i>	Le secteur Ac sera modifié (voir remarque A4) pour faciliter l'implantation de bâtiments agricoles, avec des hauteurs moindres qu'en secteur Ab. Les secteurs concernés seront maintenus mais ne seront plus considérés comme des STECAL.
1-15	<i>Avis favorable sur le projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte des éléments réglementaires sur les zones UC,A et N</i>	
	<i>Annexe de l'avis Du représentant de l'État</i>	
1-16	<i>Les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances sonores ont bien été prises en compte</i>	
1-17	<i>Concernant la prise en compte des risques, le rapport de présentation aurait pu apporter des explications plus précises sur le risque d'inondations par remontées de nappes phréatiques. Les prescriptions relatives à ce risque auraient pu être complétées par la définition d'une hauteur minimale de premier plancher définie par rapport au terrain naturel.</i>	Ce risque a été identifié par les élus. Le règlement informe de l'existence de ce risque sans imposer de règle dont la rédaction pourrait sembler arbitraire, faute de consigne plus précise.
1-18	<i>Il serait opportun d'engager un travail avec l'Architecte des Bâtiments de France pour la rédaction du règlement, notamment de l'article 11(aspect extérieur) qui est très prescriptif (secteurs UA et UB).</i>	Le règlement a été inspiré par celui du POS dont la rédaction convenait bien aux services du STAP. Cependant la mairie est d'accord pour alléger la rédaction de l'article 11. La proposition d'article modifié pour les 3 zones sera envoyée à l'ABF.
1-19	<i>L'activité exercée sur le site des anciens ateliers municipaux a pu entraîner une pollution des sols, il conviendrait de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site.</i>	Selon les élus, ces sols ne sont pas pollués.
1-20	<i>Le PLU pourrait conserver l'EBC sur la parcelle située au nord de l'abbaye du Limon, d'une surface de 7000 m<sup>2</sup>.</i>	Le PLU sera modifié pour conserver les contours de l'EBC du POS.
1-21	<i>Un classement en secteur Na devra être inscrit sur le plan de zonage au niveau de la « zone blanche » autour de la rigole de Favreuse</i>	Cela sera fait
1-22	<i>Le plan de zonage doit être repris en ce qui concerne la lisibilité des trames repérant les bâtiments remarquables et les bâtiments pouvant changer de destination.</i>	Cela sera fait
1-23	<i>Un projet précis doit être exprimé pour l'emplacement réservé n°1.</i>	Il s'agit de créer un square
1-24	<i>La rédaction de l'article 9 de la zone Ua ne limite pas l'emprise des constructions existantes.</i>	Il est en effet fait le choix de ne pas réglementer cet aspect, comme c'est déjà le cas dans la zone Ua du POS

1-25	<i>Pour l'article UA11, il est proposé d'autoriser les hauts murs pleins en centre bourg s'ils existent ou s'il s'agit d'une disposition traditionnelle existante.</i>	La rédaction de l'article 11 est maintenue
1-26	<i>La rédaction de l'article UA12 ne fixe aucune règle pour les autres destinations que les constructions d'habitation, notamment l'artisanat et le commerce.</i>	La rédaction de l'article 12 est maintenue
1-27	<i>Aucune justification n'est apportée à l'implantation à l'alignement en zone Ub (article 6) et au retrait du portail à 4 m (article 11).</i>	La rédaction de cet article est maintenue Il s'agit de : permettre un alignement des façades quand les bâtiments existants voisins sont à l'alignement Permettre le stationnement d'un véhicule sans gêner la circulation
1-28	<i>Dans le lexique, la définition liée à l'emprise au sol est plus stricte que celle du code de l'urbanisme.</i>	La rédaction de cette définition est maintenue en concertation avec le service instructeur des demandes d'autorisation d'occupation du sol
1-29	<i>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont cartographiées sans règles écrites.</i>  <i>Les préconisations concernant telles que les clôtures doivent être reprises dans le règlement en article 11.</i>	Des règles inscrites dans les pages n°2 et 3 dans le document sur les OAP seront reportées dans le règlement aux articles 2
1-30	<i>Ajouter le ru des Mittez à la servitude A4 relative aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux.</i>	Cela sera fait
1-31	<i>Le périmètre de la ZPNAF sur la commune de Vauhallan doit figurer sur le plan des servitudes d'utilité publique.</i>	Cela sera fait
1-32	<i>Reprendre le graphisme de la servitude PT2 centre radioélectrique de Paris- Sud - Palaiseau. La servitude ne figure pas sur la carte.</i>	Cela sera fait
1-33	<i>Matérialiser les éléments bâtis inscrits ou classés aux monuments historiques sur le plan des servitudes d'utilité publique, au - delà des périmètres de 500 m.</i>	Cela sera fait
1-34	<i>Représenter sur le plan des servitudes d'utilité publique la servitude liée au cimetière, servitude dite « communale ».</i>	La mairie doit retrouver les actes instituant cette servitude pour qu'elle puisse être reportée sur le plan des servitudes
1-35	<i>Le périmètre de droit de préemption urbain sera redéfini au moment de l'approbation du PLU. Il ne pourra être instauré que sur des zones U ou AU. Une mise à jour de ce plan dans sa totalité sera donc nécessaire.</i>	La commission municipale prend acte de la décision
1-36	<i>Des éléments concernant la taxe d'aménagement et les périmètres dans lesquels s'appliquent les majorations définies par l'article L127-1 du code de l'urbanisme doivent être présents en annexes du PLU, conformément à l'article R123-13 du même code.</i>	La mairie recherchera la délibération instaurant la taxe d'aménagement. Celle-ci sera annexée au dossier du PLU
1-37	<i>Il serait nécessaire de mentionner la présence des sites archéologiques dans le règlement</i>	Les informations fournies par la Direction Régionale des

	<i>des zones concernées et d'annexer les périmètres au plan de zonage</i>	Affaires Culturelles concernant ces sites seront ajoutées dans le règlement.
--	---	--

Commentaire du commissaire enquêteur : il note :

- l'avis favorable sur le projet de PLU arrêté avec des réserves,
- les réponses favorables apportées à certaines observations,
- que les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances sonores ont été bien prises en compte

7.1.2.2 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF)

Recommandations et observations sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

	<b>avis observations</b>	<b>Commentaire de la commune</b>
2-1	<i>la commission reconnaît le niveau de protection très élevé du territoire communal</i>	
2-2	<i>la commission émet un avis favorable sous condition expresse de réécrire les règlements des zones A et N, sous zonages inclus pour améliorer la lisibilité</i>	
2-3	<i>la commission regrette le classement systématique des bosquets en zone agricole en Espace Boisé Classé</i>	
2-4	<i>Le classement de l'ancienne pépinière agricole au lieu-dit « les vieux villes » en Espaces Boisés Classés est à supprimer</i>	L'ancienne pépinière est classée en Aa et ne se trouve pas au lieudit « les vieux villes » Maintien d'un EBC sur deux au « Vieux villes) : suppression de celui couvrant un boisement de sapins peu intéressant
2-5	<i>La bordure de la rigole de Favreuse doit avoir un règlement associé dans le projet de PLU</i>	La bordure de rigole est bien classée en Na. Le plan de zonage sera corrigé pour éviter toute confusion.
2-6	<i>L'article 13 du règlement de zone A ne convient pas tant sur le fond et que sur la forme. Le règlement en zone réservée ne doit pas s'opposer à l'usage agricole des parcelles et bâtiments.</i>	La phrase « Les bâtiments techniques agricoles, y compris les serres, doivent être masqués par une rangée d'arbres ou d'arbustes » sera supprimée.
2-7	<i>La CDPNAF souhaite que le règlement Ac ne soit pas rédigé en fonction des seules activités des habitants actuels et n'interdise pas un éventuel changement de production agricole.</i>	Le secteur Ac sera assoupli pour permettre l'implantation de bâtiments agricoles.
2-8	<i>La CDPNAF s'étonne de la présence d'un rucher à proximité des sentiers pédestres en zone Nj.</i>	
2-9	<i>La CDPNAF rappelle que le classement EBC doit être motivé et n'a pas vocation à doubler systématiquement le droit commun ni les protections spécifiques aux sites classés ou à la ZPNAF. La CDPNAF s'interroge sur la pertinence du nouveau tracé de l'EBC de l'Abbaye, déplacé par rapport au tracé du POS</i>	Le PLU sera modifié pour conserver les contours de l'EBC du POS.

	<i>suite à un repérage des boisements par photo aérienne.</i>	
2-10	<i>La CDPNAF s'interroge sur les possibilités d'entretien de la zone humide située à proximité du stade et entourée d'un EBC.</i>	<i>Cette zone humide existe dans ces conditions depuis plusieurs années et sera entretenue par le STIF dans le cadre d'une convention cosignée avec la commune (STIF/TCSP/2014/0424) afin de réaliser la compensation environnementale du projet sur la commune.</i>
	<b>Avis sur les secteurs de taille et de capacité d'accueils limités (STECAL)</b>	
2-11	<i>Avis défavorable sur les 13 STECAL. Les STECAL <b>Ne</b> et <b>NJ</b> ne conviennent pas. Les STECAL <b>Nb</b> ne conviennent pas. Le STECAL <b>Ac</b> ne convient pas.</i>	<i>Les secteurs concernés seront maintenus mais ne seront plus considérés comme des STECAL.</i>
	<b>Avis sur le règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zones A et N, hors STECAL</b>	
2-12	<i>Les possibilités d'extension ou d'annexe des habitations existantes en zones A et N qui ne seraient ni nécessaires à une exploitation agricole ou forestière ni d'intérêt collectif doivent être davantage encadrées par une limitation en pourcentage de surface de plancher autorisée par rapport à l'existant à la date du PLU et limitation en surface brute créée</i>	<i>Ce sera fait. Les prescriptions de l'article 2 de la zone Nb seront reprises pour la zone Na. Il en va de même pour les règles de la zone A</i>
	<b>Avis sur les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination</b>	
2-13	<i>Avis favorable.</i>	

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que la commission reconnaît le niveau très élevé de protection et émet un avis favorable sous conditions de réécrire les règlements des zones A et N. Il prend bonne note des réponses apportées.

7.1.2.3 Avis de l'Agence Régionale de Santé, Délégation territoriale de l'Essonne

	<b>Avis et observations</b>	<b>commentaire de la commune</b>
3-1	<i>L'autorité environnementale a conclu à une dispense d'évaluation environnementale pour le PLU de Vauhallan.</i>	
3-2	<i>Les possibilités d'urbanisation étant très restreintes sur le territoire communal, les opérations de renouvellement urbain ou l'optimisation de l'urbanisation existante seront privilégiées</i>	
3-3	<i>Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, la commune de Vauhallan est alimentée en EDCH par l'usine de potabilisation de Viry-Châtillon qui traite l'eau de la Seine et l'eau de forages (eau souterraine). La gestion est assurée par Eaux du sud parisien</i>	<i>Cette erreur sera corrigée.</i>
3-4	<i>L'emplacement de l'ancienne décharge publique communale a été identifié afin qu'aucune construction ne soit possible sur ce terrain.</i>	<i>Il s'agissait d'une décharge privée et non communale. (dépôt de terre et de gravats – voir</i>

		rapport BRGM)
3-5	<i>L'activité exercée sur le site des anciens ateliers municipaux a pu entraîner une pollution des sols, il convient de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site.</i>	
3-6	<i>Le rapport de présentation pourrait développer davantage l'état initial de l'air, avec des données plus récentes.</i>	Cela sera fait
3-7	<i>Le PLU prévoit d'améliorer le fonctionnement et l'aménagement des espaces publics, ce qui devrait favoriser les mobilités actives notamment pour les déplacements à l'intérieur de la commune.</i>	
3-8	<i>La RD 36 est recensée comme voie routière bruyante affectant le territoire communal ainsi que la RN118 qui ne concerne pas la commune compte tenu de son éloignement.</i>	
3-9	<i>L'organisation mondiale de la santé a élaboré des valeurs guides à ne pas dépasser dans les logements, les établissements d'enseignements ainsi que d'autres types d'établissements afin de se prémunir des risques liés au bruit.</i>	
3-10	<i>La présence d'amiante et de plomb étant possible dans les bâtiments concernés par des opérations de renouvellement urbain et d'optimisation de l'urbanisation existante, il conviendra de prendre les dispositions nécessaires pour éviter l'exposition à ces produits.</i>	
3-11	<i>Avis favorable au projet de PLU sous réserve de la prise en compte des remarques.</i>	

Commentaire du commissaire enquêteur : il note :

- l'avis favorable sous réserve de la prise en compte des remarques ,
- les réponses apportées.

S'agissant de la présence d'amiante il recommande d'effectuer des diagnostics définissant les dispositions à prendre.

7.1.2.4 Avis de l'État-major de zone de défense de Paris

	<b>Avis et observations</b>	<b>Commentaire de la commune</b>
4-1	<i>Le nom du faisceau hertzien de la servitude PT2 LH de Versailles Satory à Seine Port a été écorché dans le dossier « 4.a » intitulé « fiches de servitudes d'utilité publique ». Préciser cette servitude d'une annotation.</i>	Cela sera corrigé
4-2	<i>Le dossier n'appelle pas d'autre observation</i>	
4-3	<i>Demande de communiquer le dossier une fois approuvé.</i>	

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que le dossier n'appelle pas d'autre observation et recommande de communiquer le dossier une fois approuvé.

7.1.2.5 Avis de l'Agence des Espaces Verts Île-de-France

	<b>Avis et observations</b>	<b>Commentaire de la commune</b>
	<b>Sur le rapport de présentation</b>	
5-1	<i>Compléter le diagnostic agricole par les éléments du diagnostic agricole réalisé par l'EPPS en 2011/2012.</i>	Cela sera fait
5-2	<i>Compléter le diagnostic agricole par la carte des circulations agricoles existantes.</i>	Cette carte devait être fournie par la Chambre

		d'agriculture (voir Compte-Rendu de réunion n°22)
5-3	Compléter le diagnostic agricole par un court paragraphe sur le PRIF indiquant qu'une veille foncière est faite sur ce périmètre par l'AEV.	Cela sera fait
	<b>Sur le PADD</b>	
5-4	Propositions d'ajouts pour l'enjeu 5 du PADD intitulé « Préserver l'activité agricole et mettre en valeur les ressources naturelles ».	Le PADD ayant déjà été débattu, il ne sera pas modifié
	<b>Sur les documents graphiques</b>	
5-5	Les parcelles AH95, AH96 et AH64 sont de nature agricole et pourraient être zonées en <b>Aa</b> plutôt qu'en <b>Na</b> .	Le zonage sera modifié en ce sens
5-6	Sur le plan des périmètres annexes, remplacer la légende « Périmètre régional d'intervention foncière (AEV) » par « Périmètre régional d'intervention foncière (AEV) ; droit de préemption SAFER/AEV ».	Cela sera fait
	<b>Sur le règlement littéral</b>	
5-7	Il pourrait être intéressant de définir ce qu'est une exploitation agricole	
5-8	Propositions d'ajouts pour l'article A2 : - des contraintes de densité d'occupation sur la surface aménagée, - une relation à l'Activité Minimale d'Assujettissement ou à la surface Minimale d'Assujettissement, - limiter les constructions à usage d'habitation, - préciser les constructions pour les abris nécessaires aux équidés.	La rédaction de cet article sera maintenue
5-9	Propositions d'ajouts pour l'article A3 : - pour être constructible une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée directement ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (article 682 du code civil).	La rédaction de cet article sera maintenue
5-10	Propositions d'ajouts pour l'article A8 : - concentrer au maximum les bâtis pour ne pas miter le paysage agricole, - toute construction devra être liée à la présence d'un bâtiment technique agricole, - en cas de contraintes particulières, une distance pourra être admise entre l'habitation sur justification, sans toutefois excéder 100 m.	La rédaction de cet article sera maintenue
5-11	Propositions d'ajouts pour l'article A9 : - contraintes pour interdire l'imperméabilisation des accès privés	La rédaction de cet article sera maintenue
5-12	Propositions d'ajouts pour l'article A10 : - préciser la hauteur autorisée pour les abris de prairie, - les hauteurs proposées au faitage sont différentes du règlement proposé par la ZPNAF.	La rédaction de cet article sera maintenue
5-13	Propositions d'ajouts pour l'article A11 : - réglementer les clôtures, - imposer des haies vives ou des clôtures bois doublées d'une haie vive, - pour l'aménagement des abords préciser que les végétaux doivent être liés à l'activité agricole ou issue d'essences régionales.	La rédaction de cet article sera maintenue

5-14	<i>Propositions d'ajouts pour l'article A13 : - préciser les essences végétales autorisées pour les plantations et celles qui sont proscrites.</i>	La rédaction de cet article sera maintenue
5-15	<i>Propositions d'ajouts pour l'article N8 : - concentrer au maximum les bâtis pour ne pas miter les espaces naturels.</i>	La rédaction de cet article sera maintenue
5-16	<i>Propositions d'ajouts pour l'article N9 : - interdire l'imperméabilisation des accès privés.</i>	La rédaction de cet article sera maintenue
5-17	<i>Propositions d'ajouts pour l'article N10 : - préciser la hauteur autorisée pour les abris de prairie.</i>	La rédaction de cet article sera maintenue
5-18	<i>Propositions d'ajouts pour l'article N11 : - préciser, pour l'aménagement des abords que les végétaux environnants les constructions doivent être issus d'essences régionales.</i>	La rédaction de cet article sera maintenue
5-19	<i>Propositions d'ajouts pour l'article N13 : - préciser les essences végétales autorisées pour les plantations et celles qui sont et proscrites.</i>	La rédaction de cet article sera maintenue
5-20	<i>L'emplacement réservé n°2 pourrait être proposé en bordure ouest des parcelles AH95 et AH96 ; le long de la parcelle AH97.</i>	le périmètre de l'emplacement réservé n°2 sera modifié en ce sens. Ainsi, il retrouve le tracé figurant au POS
5-21	<i>Un tableau reprenant les numérotations (de 1 à 4) et la nature des emplacements réservés proposés pourrait être joint avec les annexes.</i>	Se référer à l'article 6 du chapitre 1 du règlement littéral

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses favorables apportées.

#### 7.1.2.6 Avis du Syndicat des Transports d'Île-de-France

	<b>Avis et observations</b>	<b>Commentaire de la commune</b>
6-1	<i>Par courrier du 15 juin 2015, le STIF a demandé de mettre en œuvre au sein du PLU, les conditions de préservation du terrain pour la zone humide au-delà de 20 années (parcelle Y40). Cette demande est issue de l'annexe 2 de la convention « actions relevant de la responsabilité technique et financière de la commune de Vauhallan ».</i>	
6-2	<i>Modifier le zonage de la zone humide de compensation (parcelle Y40) pour la classer en Na.</i>	La parcelle Y40 ne couvre pas intégralement la zone humide. La zone humide de compensation n'est qu'en partie située en zone Na. Par conséquent, il n'y a pas lieu de modifier le zonage.
6-3	<i>Le STIF pérennise et valorise une zone humide existante. Contrairement à ce qui a été indiqué dans la partie 4 chapitre 7 du rapport de présentation il ne s'agit donc pas d'une reconversion d'un ancien dépôt</i>	Le rapport de présentation sera corrigé
6-4	<i>La parcelle Y40 ne fait pas partie de l'inventaire historique de sites industriels et d'activités de service et ne peut être considérée comme un site pollué.</i>	Le rapport de présentation sera corrigé.
6-5	<i>Le STIF demande que le rapport de présentation</i>	Le rapport de présentation

	<p>soit corrigé sur les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le retrait du recensement des sites pollués de la parcelle Y40,</li> <li>- la présentation du projet du STIF sur la parcelle comme confortation d'une zone humide existante.</li> </ul>	sera corrigé
--	--	--------------

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées.

7.1.2.7 Avis du Conseil Départemental de l'Essonne

	<b>Avis et observations</b>	<b>Commentaire de la commune</b>
7-1	<p>Le rapport de présentation gagnerait à mettre davantage en relief le positionnement de la commune de Vauhallan, concerné par l'Opération d'Intérêt National Paris- Saclay et, par conséquent, par le pôle d'excellence technologique, scientifique et universitaire de Saclay.</p>	Le rapport de présentation sera précisé.
7-2	<p>Le Département de l'Essonne a adopté par délibération du 30 septembre 2013, le Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) 2020 qui définit sa politique d'intervention sur le réseau routier départemental. Il est proposé d'intégrer ces informations dans le rapport de présentation et en annexe n°1.</p>	Le rapport de présentation sera précisé.
7-3	<p>Les projets concernant les routes départementales et leurs abords doivent être soumis le plus en amont possible aux services départementaux.</p>	
7-4	<p>Il conviendrait de préciser que la question du franchissement de la RD 36 par les cycles et les piétons sera traitée par le Conseil départemental dans le cadre du projet d'aménagement de cette route.</p>	Le rapport de présentation sera précisé.
7-5	<p>Il serait souhaitable d'intégrer dans le rapport de présentation les données relatives au trafic routier sur le réseau départemental à Vauhallan et à proximité (carte « 2013 » fournie en annexe à l'avis).</p>	le rapport de présentation sera complété par cette carte
7-6	<p>Il conviendrait de mentionner que Vauhallan est concerné par l'itinéraire n°35 « de Massy au Plateau de Saclay » du Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces dont le détail est proposé en annexe à l'avis.</p>	le rapport de présentation sera complété avec la carte fournie par le département, ou bien la carte « voirie » sera modifiée, ou bien encore une carte « piétons » sera réalisée
7-7	<p>Le rapport de présentation pourrait préciser que le Département soutient les communes soumises à l'article 55 de la loi Solidarité au Renouvellement Urbain dans leurs efforts de diversification et de rééquilibrage de l'offre de logements.</p>	
7-8	<p>Le Conservatoire des Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Conseil départemental a relevé des incompatibilités entre le recensement des ENS et les zonages du PLU.</p>	Le conservatoire des ENS sera contacté en vue d'un éventuel complément de l'inventaire des Espaces Naturels Sensibles

7-9	<i>La commune peut bénéficier de conseils techniques sur la protection de la biodiversité et d'aides financières pour l'acquisition, l'étude et l'aménagement d'espaces naturels recensés ENS et de chemins inscrits au PDIPR.</i>	La commune prend acte
7-10	<i>Introduire dans le rapport de présentation les données relatives à la faune et à la flore à l'aide des données du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) et celles du site de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel.</i>	
7-11	<i>Il serait souhaitable d'aborder dans le rapport de présentation les grands principes du Schéma de Cohérence Écologique, de présenter les corridors écologiques et de les prendre en compte dans le plan de zonage.</i>	Le SRCE est bien mentionné dans le rapport de présentation. La préservation des corridors est mise en œuvre au travers des OAP et non du règlement.
7-12	<i>Propositions de détailler la présentation des espaces boisés, de prairie et agricole et de compléter la présentation des mares.</i>	
7-13	<i>Proposition d'augmenter les marges de recul des constructions par rapport aux berges. Celles-ci ont été fixées à 5 m, ce qui semble faible par rapport aux objectifs fixés.</i>	Un retrait de 5 mètres semble raisonnable. Le SIAVB avait préconisé un retrait de 4 mètres.
7-14	<i>Concernant la rigole de Favreuse il conviendrait de faire un aplat vert comme pour le reste de la zone Na à l'intérieur de laquelle elle s'inscrit.</i>	Cela sera fait. Voir remarque 2-22 et 1-5
7-15	<i>Le Conseil départemental propose de classer en <b>N</b> ou <b>Na</b> sur une bande d'au moins 5 mètres en rive droite le ru de Vauhallan, dans le secteur localisé en <b>Aa</b> au niveau des Arpentis. Sur les secteurs urbanisés (<b>Ub</b> et <b>Uc</b>), un classement en <b>N</b> est recommandé de part et d'autre du cours d'eau.</i>	le secteur concerné fait partie des surfaces agricoles et doit être maintenu en secteur Aa.
7-16	<i>Il conviendrait de procéder à la révision du Schéma Directeur d'Assainissement (SDA).</i>	La DDT a informé la commune que ce document n'est pas obsolète et peut être modifié à la marge dans le cadre de l'élaboration d'un PLU
7-17	<i>Le zonage d'assainissement et le zonage des eaux pluviales doivent être annexés au document d'urbanisme communal (voir annexe 2 jointe à l'avis).</i>	Le SDA et le PLU sont complémentaires
7-18	<i>Il est suggéré d'adapter le règlement au cas particulier de la commune et de son zonage d'assainissement.</i>	
7-19	<i>Il serait préférable de privilégier les systèmes plus rustiques tels que les noues.</i>	
7-20	<i>Il est proposé que le rapport de présentation mentionne que la commune est inscrite au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et d'inclure les éléments d'information figurant en annexe n°2 ainsi que la carte des chemins inscrits figurant en pièce</i>	Le rapport de présentation sera complété

	<i>jointe.</i>	
7-21	<i>Le PLU pourrait préciser p.51 du rapport de présentation qu'il n'existe pas encore de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur le bassin versant de la Bièvre mais que la modélisation de la crue centennale effectuée par le SIAVB servira de base pour établir un PPRI.</i>	Un PPRI de la vallée de la bièvre est prescrit par arrêté du 21 janvier 2012 sur les communes de Bièvres, Verrières le Buisson, Igny et Massy. La commune de Vauhallan n'est pas concernée par ce PPRI
7-22	<i>Les différents articles 2 et le PADD se contredisent quant au risque d'inondation. Il est nécessaire de mettre en cohérence les articles 2 du règlement avec le PADD.</i>	Les règles édictées par les différents articles 2 seront reprise dans le PADD.
7-23	<i>Il serait souhaitable que le PLU évoque et propose les cartes stratégiques du bruit en Essonne, avec un zoom sur Vauhallan et ses environs.</i>	Cela sera fait
7-24	<i>Il serait intéressant que le PLU encourage l'usage des matériaux renouvelables, récupérables et recyclables dans la conception ou l'isolation du bâti, ainsi que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions.</i>	Ces cartes seront annexées au rapport de présentation
7-25	<i>Le PADD et le rapport des OAP du PLU gagneraient à être plus explicites sur les conditions d'intégration de l'ensemble des énergies renouvelables en fonction du statut du projet (nouvelle construction ou rénovation).</i>	la rédaction de ces documents est maintenue en l'état en ce qui concerne ces thématiques
7-26	<i>Le Département rappelle le potentiel biomasse forestier. Il serait souhaitable d'analyser les adaptations au bâti et les investissements qui en découlent ainsi que la fourniture de la ressource lors des études de faisabilité.</i>	
7-27	<i>L'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Il serait souhaitable, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir, seule, aux besoins de chauffage ou d'électricité.</i>	
7-28	<i>Le SDVD 2020 établit une hiérarchisation des voiries départementales: le réseau de catégorie 1 « liaison de pôle à pôle, le réseau de catégorie 2 « d'accompagnement et le réseau de catégorie 3 « de desserte locale ».</i>	
7-29	<i>Vauhallan est concernée par l'itinéraire n°35 du SDDCD qui s'appuie sur la RD36.</i>	
7-30	<i>Il serait souhaitable de procéder à des prospections de terrain qui serait à même de nourrir un diagnostic écologique servant de base à une proposition de continuités écologiques d'intérêt local.</i>	
7-31	<i>Le terme «haies vives» mériterait d'être</i>	

	<i>explicité dans le lexique du PLU. Le PLU pourrait suggérer que les espèces choisies doivent être strictement issues de la palette végétale locale.</i>	
7-32	<i>Il serait intéressant de proposer aux propriétaires de jardins la mise en place de passages à faune en bas de leurs clôtures.</i>	
7-33	<i>Votre commune est tenue : - d'assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux usées dans les zones d'assainissement collectif, - d'assurer le contrôle des installations d'assainissement autonome dans les zones d'assainissement non collectif, - de réaliser un zonage « eaux pluviales » pour maîtriser les eaux pluviales, - d'annexer les zonages au PLU après enquête publique.</i>	
7-34	<i>Il est constaté que compte tenu des coûts de la maintenance, la plupart des bacs débourbeurs - déshuileurs ne font l'objet d'aucun entretien aussi il est préférable de trouver des solutions alternatives sans coût d'entretien.</i>	
7-35	<i>Trois corridors du SRCE traversent votre commune, il conviendrait de les présenter dans le PLU.</i>	<i>ces informations seront insérées dans le PLU</i>

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées.  
7.1.2.8 Avis de la Communauté d' Agglomération du Plateau de Saclay

8-1	<i>La CAPS émet un avis favorable au projet de PLU.</i>	
-----	---	--

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis favorable  
7.1.2.9 Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne

	<b>Avis et observations</b>	<b>Commentaire de la commune</b>
9-1	<i>La chambre note avec intérêt la détermination de la municipalité de soutenir le tissu commercial et des services de la commune</i>	
9-2	<i>La chambre approuve la disposition affichée dans le PADD d'interdire le changement de destination des locaux à usage commercial situés en rez de chaussée des immeubles</i>	
9-3	<i>La Chambre regrette que la disposition affichée dans le PADD d'interdire le changement de destination des locaux à usage commercial situés en rez-de-chaussée des immeubles ne trouve pas de traduction dans le règlement, aussi bien graphique que littéral.</i>	<i>Cette disposition est traduite dans les OAP</i>
9-4	<i>La disposition consistant à autoriser l'implantation de commerces dans toutes les zones bâties, y compris pavillonnaires, risque de provoquer une dispersion de cette activité alors que la constitution de polarités fortes est une condition nécessaire à leur viabilité économique.</i>	<i>Cette disposition est maintenue conformément au PADD</i>
9-5	<i>Concernant les zones naturelles la Chambre s'interroge sur le bien-fondé de la délimitation de la zone <b>Na</b> dans la mesure où elle comprend une construction dans laquelle se trouve la société SOLARCO, située chemin de Vérigny, activité de service liée au développement durable. Du fait de ce classement qui interdit toute extension du bâti existant, le développement de cette activité, ou encore son maintien sur place, pourrait être en cause en contradiction</i>	<i>Cette disposition est maintenue</i>

	<i>avec l'affirmation contenue dans le PADD de pérenniser les activités en place. La chambre propose de classer les parcelles concernées en <b>Nb</b> et de lever l'EBC sur les parties non boisées permettant une extension de la construction existante.</i>	
9-6	<i>Le déploiement du réseau des communications numériques très haut débit dans la commune contribuera au maintien des entreprises et favorisera l'accueil de nouvelles.</i>	En cours de réalisation

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées et signale que la CCI note avec intérêt la détermination de la municipalité de soutenir le tissu commercial et de services.

#### 7.1.2.10 Avis de la commune de Bièvres

10-1	<i>La commune de Bièvres émet un avis favorable au projet de PLU.</i>	
------	---	--

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de l'avis favorable

#### 7.1.2.11 Avis de GRT Gaz

11-1	<i>GRT Gaz n'a pas d'observation à formuler n'exploitant pas d'ouvrage de transport de gaz naturel sur le territoire communal</i>	
------	---	--

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que GRT Gaz n'a pas d'observation à formuler.

#### 7.1.2.12 Réseau de Transport d'électricité Rte

	<b>Avis et observations</b>	<b>Commentaire de la commune</b>
12-1	<i>Rte n'a pas d'observation à formuler.</i>	
12-2	<i>Il attire l'attention sur la compatibilité des documents d'urbanisme avec le projet de tracé des nouvelles liaisons souterraines 225 kV Saclay - Villeras et Saclay- Saint Aubin en bordure de la route départementale 36.</i>	
12-3	<i>Il demande d'indiquer dans le règlement et dans les chapitres spécifiques des zones Aa et Na concernées par le tracé : « Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et /ou techniques ».</i>	
12-4	<i>Il demande de faire figurer les ouvrages électriques à haute et très haute tension dans la liste : - des constructions autorisées dans les zones concernées, - ou dans la liste des occupations et utilisations du sol autorisées ou soumises à conditions particulières, que : « Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ».</i>	

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que Rte n'a pas de remarque à formuler et recommande de prendre en compte la demande relative au projet de tracé de nouvelles liaisons électriques souterraines.

#### 7.1.2.13 Avis de l' Association des Amis de la Vallée de la Bièvre

	<b>Avis et observations</b>	<b>Commentaires de la commune</b>
13-1	<i>Le projet reçoit globalement notre approbation sur 7 des 8 objectifs décidés au conseil du 17/62014.</i>	

13-2	<i>Nous soutenons la pertinence de l'analyse très complète de l'UASPS, notamment en ce qui concerne le déclassement de certaines parcelles constructibles.</i>																	
13-3	<i>Nous sommes en désaccord total sur le point 5 « Encadrer l'évolution des quartiers en limitant la densification tout en permettant l'évolution du bâti ».</i>																	
13-4	<i>La particularité de la commune est d'avoir des terrains urbanisés de dimensions très différentes 150 à 9000 m<sup>2</sup>. Le POS garantissait sur les 14 zones urbanisées une densification différente et raisonnable par le biais de 7 COS adaptés à la dimension des terrains et aux caractéristiques de chaque zone. Pour l'élaboration du PLU la volonté de simplification a conduit au regroupement des 14 zones urbanisées très différentes.</i>																	
13-5	<i>Nous allons vers une explosion de la densification malgré toutes les règles d'implantation. Il suffit de questionner les conseillers d'Igny qui viennent de reprendre leur PLU. Le CES est limité au maximum à 30% en zone UH contre 40% dans le PLU de 2012 afin de mettre fin à la guerre des voisins.</i>	Cf fiche CES																
13-6	<i>Première proposition : calcul des CES progressifs en fonction de la dimension des terrains en s'appuyant sur le calcul des CES existants de l'ancien POS. L'étude porte sur l'analyse de plus de 400 parcelles urbanisées référencées au cadastre. Présentée en réunion du groupe de travail l'étude a été jugée intéressante mais n'a pas été prise en compte. Tableau des CES adaptés à la dimension des terrains Zones UB et UC :</i>	Cf fiche CES																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><b>Surface de la parcelle en m<sup>2</sup></b></th> <th><b>CES en %</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100 à 500</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>501 à 700</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>701 à 900</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>901 à 1100</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>1101 à 1300</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>1301 à 1500</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>1501 à 3100</td> <td>10</td> </tr> </tbody> </table>	<b>Surface de la parcelle en m<sup>2</sup></b>	<b>CES en %</b>	100 à 500	30	501 à 700	25	701 à 900	22	901 à 1100	20	1101 à 1300	15	1301 à 1500	12	1501 à 3100	10	
<b>Surface de la parcelle en m<sup>2</sup></b>	<b>CES en %</b>																	
100 à 500	30																	
501 à 700	25																	
701 à 900	22																	
901 à 1100	20																	
1101 à 1300	15																	
1301 à 1500	12																	
1501 à 3100	10																	
13-7	<i>Seconde et nouvelle proposition : recherche d'une relation entre COS et CES. Le CES doit en principe inclure tout ce qui imperméabilise les sols. Le CES est une prime à la construction en hauteur. Etude comparative des COS et des CES appliqués à des terrains :</i>	Cf fiche CES																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>superficie en m<sup>2</sup></i></th> <th><i>COS en %</i></th> <th><i>CES en %</i></th> <th><i>COS/CES</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<i>superficie en m<sup>2</sup></i>	<i>COS en %</i>	<i>CES en %</i>	<i>COS/CES</i>													
<i>superficie en m<sup>2</sup></i>	<i>COS en %</i>	<i>CES en %</i>	<i>COS/CES</i>															

	300	40	27	1,48	
	700	30	24	1,25	
	900	30	22,5	1,33	
	1100	25	19,5	1,28	
	1500	25	17,5	1,43	
	2000	20	14,5	1,38	
	3000	15	10,5	1,43	
	5000	10	6,5	1,54	
	6000	10	6,0	1,67	
	M <sup>2</sup> PLANCHER	4325	4466		
	<p>Les COS retenus sont ceux des zones du POS actuel, les m<sup>2</sup> habitables sont répartis sur R+1+c.Igny a conservé un CES par zone du PLU.</p> <p>En remplaçant les COS par les CES de même valeur les possibilités de construire augmentent en moyenne de 25 à 60% et va dans le sens de la loi SRU et les possibilités de construire ne sont pas bloquées par ce PLU.</p> <p>Evaluation du nombre de logements sociaux avec un CES=COS</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 68 appartements de 70 m<sup>2</sup> ou 48 appartements de 100 m<sup>2</sup></li> <li>- 58 prévisions OAP</li> </ul> <p>Si les Ateliers passe en UA avec un CES=80% (34 ou 24) avec un CES=COS l'objectif relatif aux logements sociaux est atteint avec 3 niveaux et le PLU permet une hauteur de 15 m soit 5 niveaux si les toits sont plats.</p>				
13-8	Igny s'autorise une majoration du CES de 100% pour les logements sociaux, pourquoi 50% à Vauhallan ?				Cf fiche CES
13-9	Le CES de 45% retenu uniquement pour permettre la réalisation des logements sociaux n'a plus raison d'être.				Cf fiche CES
	<b>Avis sur le règlement de la zone UB</b>				
13-10	<b>Préambule</b> : cet avis prend en compte la modification du PLU d'Igny. En effet Igny a l'expérience des dangers d'une densification extrême et la « guerre des voisins » qui s'en est suivie. Il n'est pas inutile de s'inspirer de cette expérience.				
13-11	<b>Lexique</b> : des définitions importantes et précises concernant les règles de construction figurent dans le lexique et dans le rapport de présentation (Croquis d'implantation des constructions).Mais ces documents ne sont pas opposables. Il faut que toutes ces définitions figurent très clairement dans chaque article du règlement pour qu'elles soient effectivement prises en compte dans les permis de construire.				
13-12	<p><b>Article Ub6</b> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la bande de 30 m de profondeur..... remplacer 30 par 25,</li> <li>- en retrait d'au moins 2 m par rapport à l'alignement.Remplacer 2 par 2,5</li> </ul> <p><b>Igny</b> : les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 6 m par rapport à l'alignement.A l'angle de deux voies la construction doit respecter un recul de 4 m minimum par rapport à l'une des voies desservant le terrain et de 6 m minimum par rapport à l'autre voie.Ce recul était le même dans notre ancien POS.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au-delà de la bande de 30m de profondeur...remplacer 30</li> </ul>				

	<p>par 25, idem pour l'extension d'une construction principale...</p> <p>Les croquis du rapport de présentation font état d'une bande de 25 m comme dans le POS, Igny a retenu également 25 m. Il est proposé de retenir 25 m.</p> <p>Rappeler la définition d'une extension : agrandissement de volume d'une construction existante (principale ou annexe). L'extension est forcément attenante à la construction qu'elle vient étendre, il peut s'agir d'une surélévation.</p>	
13-13	<p><b>Article Ub7</b> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- remplacer bande de 30 m par 25 m,</li> </ul> <p><u>Igny</u> : afin d'éviter que de longs et hauts murs enferment totalement une parcelle la commune a retenu la règle suivante suite à la « guerre des voisins » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la longueur de la construction implantée sur la limite séparative ne peut excéder 10 m et au-delà de ces 10 m un prolongement est autorisé à condition qu'il respecte les conditions cumulatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la longueur du prolongement ne doit pas excéder 4 m,</li> <li>• la hauteur du prolongement sur la limite séparative doit être inférieure ou égale à 4 m. Cette hauteur est mesurée à l'aplomb de la limite séparative en tout point à compter du sol existant avant travaux,</li> <li>• pour les terrains existants à la date d'approbation de la modification dont la profondeur comptée depuis l'alignement est inférieure ou égale à 25 m, les constructions doivent être implantées en retrait de la limite de fond de terrain à une distance minimale de 8 m qu'il y ait présence ou non de vues.</li> </ul> </li> </ul> <p>Calcul des retraits en vis-à-vis des limites séparatives latérales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pour les constructions ou parties de construction comportant des baies le retrait doit être au moins égal à 8 m,</li> <li>• pour les constructions ou parties de construction ne comportant pas de baies le retrait doit être au moins égal à 3 m,</li> <li>• les annexes, à l'exception des piscines, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond de parcelle ou en retrait de celles-ci d'au moins 1 m,</li> <li>• lorsqu'il s'agit d'une piscine ou d'un jacuzzi, le retrait du bassin de tout élément constitutif de la structure (bassin, plages, margelles) doit au moins être égal à 3 m de toutes les limites séparatives. Tout élément technique et/ou équipement produisant des nuisances, telles que pompes à chaleur, doit être implanté avec un retrait au moins égal à 3 m de toutes les limites séparatives</li> </ul>	
13-14	<p><b>Article Ub8</b> : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :</p> <p><u>Igny</u> : l'implantation des constructions sur un même terrain doit respecter une distance entre deux constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>au moins égale à la hauteur maximale à l'égout ou à l'acrotère de la construction la plus élevée, avec un minimum de 16 m, dans le cas où l'une des deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies, à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de</li> </ul>	

	<p>la construction la plus élevée avec un minimum de 6 m dans le cas où les deux façades ou parties de façades ne comportent aucune baie.</p>	
13-15	<p><b>Article Ub9</b> : emprise au sol des constructions : se reporter au document graphique des zones avec indication du CES.</p> <p><u>Définir l'emprise au sol</u> : pour faire simple on pourrait retenir tous les m<sup>2</sup> qui imperméabilisent l les sols : constructions, balcons, annexes, garages, auvents, piscines, bassins de rétention, parkings extérieurs et voies d'accès,</p> <p><u>Rappeler la surface des annexes</u> : dans le POS le chiffre est de 50 m<sup>2</sup> maxi.</p> <p><u>Exceptions</u> : pour les opérations de constructions destinées à l'habitat comportant 100% de logements locatifs aidés par l'Etat, cette limite est majorée de 50% (article L127-1) Malgré cet article Igny se permet 60% pour un CES de 30%.</p> <p>Les édicules techniques publics ne sont pas assujettis à ces règles.</p>	
13-15	<p><b>Article Ub10</b> : hauteur maximale des constructions : en zone Ub, 10 m au faitage correspond à R+1+c.</p> <p><u>Igny</u> : lorsque la construction s'implante sur une limite séparative elle doit s'inscrire sur cette limite dans un des deux gabarits définit ci-après :</p> <p>⇒ 10 m de longueur, 10 m de hauteur au point central et 6 m aux deux extrémités, complété par un second gabarit de 4 m de longueur, 4 m de hauteur en tout point le long de la limite séparative,</p> <p>⇒ 10 m de longueur, 7 m de hauteur en tout point le long de la limite séparative complété par un second gabarit de 4 m de longueur, 4 m de hauteur en tout point le long de la limite séparative.</p> <p>D'autre part, en fixant à 7 m la hauteur maximale des constructions avec toiture terrasse, elles les limitent de facto, dans le cas d'habitation à 2 niveaux.</p> <p>Pour les terrains situés dans un périmètre concerné par un débordement simulé du ru de Vauhallan, reporté au plan de zonage, dès lors que la hauteur du plancher du rez de chaussée aura une cote supérieure de 50 cm à celle du terrain naturel, la hauteur maximale, la hauteur à l'égout du toit ou la hauteur de façade principale seront majorées de 50 cm. La hauteur maximale d'une annexe est limitée à 3,50 en cas de toiture à pentes et à 3 m en cas de toiture terrasse ou à simple pente.</p> <p>En cas de toiture terrasse, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 m.</p>	
13-16	<p><b>Article Ub 12</b> : stationnement</p> <p><u>Igny</u> : trop de voitures dans les rues,</p> <p>pour les constructions à destination d'habitation : 2 places aériennes par logement,</p> <p>en complément la réalisation de places visiteurs est imposée pour les opérations portant le nombre de logement à 2 et plus. Dans ce cas il doit être créé au moins 0,5 place de stationnement supplémentaire par logement (le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur)</p> <p>pour des opérations de 2 logements ou plus, la création de places de stationnement commandées est interdite (cf définition en annexe « place commandée »),</p>	

	pour les extensions et réhabilitation des constructions, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les mêmes règles sont applicables pour les logements supplémentaires.	
13-17	<p><b>Article Ub 13 : Espaces libres et plantations</b>  ⇒ si le CES est de 45% il ne reste que 60% de 55% soit 33% !!</p> <p><b>Ignny :</b> afin de favoriser les plantations coté voie publique et renforcer le caractère végétal des quartiers, 40% de la superficie du terrain comprise entre l'alignement et la construction principale, doivent être conservés en espaces verts de pleine terre. Cette superficie est comptabilisée dans la superficie totale des espaces de pleine terre.</p>	
13-18	<p><b>Application d'un CES de 45% à la parcelle 194(870 m<sup>2</sup>)</b>  - dans l'ancien POS la division en 2 lots (480 et 390 m<sup>2</sup>) avec l'article UH5 est impossible (surface minimale= 500 m<sup>2</sup>),  - dans le cas d'une division en 2 lots :  ⇒ la nouvelle construction sur le terrain de 480 m<sup>2</sup> est beaucoup plus imposante que la réalisation actuelle,  ⇒ les règles d'implantation permettent de faire plus que le CES de 45%.</p>	Cf fiche CES
13-19	<p><b>Application d'un CES de 45% à la parcelle 72</b>  - lot construit sur un terrain de 865m<sup>2</sup>  - constructions nouvelles (maisons ou appartements) dans la bande des 30 m sur un terrain de 603 m<sup>2</sup> (pas de division en 2 lots)  ⇒ les règles d'implantation permettent de faire plus que le CES de 45%,  ⇒ il faut préciser que le CES ne s'applique qu'à la bande des 30 m et non à la totalité du terrain,  ⇒ malgré cela les constructions vont être énormes.</p>	Cf fiche CES
13-20	<p><b>Application d'un CES de 20% à la parcelle 21rue de Favreuse</b>  - construction existante sur un terrain de 4718 m<sup>2</sup>,  - construction de 4 appartements ou pavillon monumental sur un terrain de 1900 m<sup>2</sup> (pas de division en 2 lots) :  ⇒ les règles d'implantation permettent de faire plus que le CES de 20%,  ⇒ rue de Favreuse nous sommes en site classé et les constructions doivent rester discrètes et se fondre dans le paysage ;.Ce n'est pas le cas de certaines réalisations, parcelle 11 par exemple,  ⇒ les aires de circulation font penser à un circuit de formule 1.</p>	Cf fiche CES
13-21	<p><b>Application d'un CES de 45% à la parcelle 121 (Les Castors)</b>  - lot construit sur un terrain de 239 m<sup>2</sup> :  ⇒ le CES de 45% donne la possibilité de réaliser 36 m<sup>2</sup> d'annexes supplémentaires soit 50% du CES maison,  ⇒ la guerre des voisins est programmée,  ⇒ a Ignny, pour profiter d'un CES élevé, certains se sont lancés dans des divisions de terrains avec des façades de seulement 9 m,  ⇒ rien n'est prévu pour limiter la possibilité de diviser les terrains.</p>	Cf fiche CES
13-22	<p><b>La Comparaison du règlement POS/PLU et IGNY</b>  La comparaison porte sur les points suivants :  - implantation/emprise publique : alignement des voies ou</p>	

	<p>en retrait (Ua), bande de 30 m (Ub et Uc),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- implantation/limites séparatives : terrains créés après le PLU, bande de 20m (Ua), terrains créés après le PLU, bande de 30 m (Ub), implantation en limite séparative interdite (Uc),</li> <li>- implantation de construction sur une même propriété : Ua-Ub et Uc,</li> <li>- CES : Ua-Ub et Uc,</li> <li>- Hauteurs des constructions en zonage Ub</li> </ul>	
--	--	--

Commentaire du commissaire enquêteur:il note :

- que le projet reçoit globalement l'approbation à l'exception du risque de densification non maîtrisable à cause d'un CES de 45% en zone Ub,
  - que la commune a répondu favorablement en proposant un CES à 30% en zone Ub,
- Se reporter en 6.3.2 ( CES )

#### 7.1.2.14 Avis de l' Union des Associations de Sauvegarde du Plateau de Saclay

	<b>Avis et observations</b>	<b>Commentaire de la commune</b>
	<b>Sur l'état initial de l'environnement</b>	
14-1	Ajouter la liste des structures intercommunales dont Vauhallan fait partie au Syndicat intercommunal Yvette Bièvre.	Ce sera fait
14-2	Il conviendrait de laisser subsister le doute quant à l'étymologie du nom de la commune	Ce sera fait
14-3	Page 8, remplacer « trois châteaux » par « trois fiefs ».	Ce sera fait
14-4	Page 10, corriger l'orthographe de la « Bièvre ». Le réseau des étangs et rigoles mériterait un traitement plus conséquent. Se reporter au dépliant de l'association des étangs et rigoles du plateau de Saclay (pièce jointe n°1), et à la brochure « De l'eau du plateau de Saclay aux fontaines de Versailles » (pièce jointes 2 et 3).	Ce sera fait
14-5	Page 14, remplacer la première phrase par « Vauhallan s'inscrit dans un paysage situé dans le Hurepoix, une région naturelle située au sud-ouest de Paris ».	Ce sera fait
14-6	Page 14, remplacer le début du dernier paragraphe par « Ce n'est qu'à proximité de la ferme des Arpentis et au sud de l'abbaye que l'on peut découvrir une vue profonde sur la vallée de la Bièvre sur fond de banlieue parisienne ».	Ce sera fait
14-7	Page 15, remplacer la dernière phrase par « notamment le colombier, une tour coiffée d'une toiture conique ».	Ce sera fait
14-8	Page 16, remplacer la première phrase par « L'abbaye est cernée de hauts murs d'enceinte, à l'origine ceux du château de Limon ».	Ce sera fait
14-9	Page 17, écrire plutôt « Les modifications apportées au terrain naturel constituent une fausse note dans ce site remarquablement conservé ».	Ce sera fait
14-10	Page 19, en complément au §2.5.3, il serait souhaitable d'inclure la carte des Espaces Naturels Sensibles.	

14-11	<i>Page 20, la carte « Inventaire des sites protégés » est très difficile à lire. Il serait préférable de représenter les différents types de protection séparément.</i>	
14-12	<i>Il n'y aurait pas d'ancienne carrière à Limon contrairement à ce qui est indiqué en page 21.</i>	Sera examiné
14-13	<i>Comment le STIF est-il associé à une zone humide ? Il doit y avoir confusion avec un autre syndicat.</i>	Le STIF pérennise et valorise une zone humide existante, au titre d'une convention cosignée avec la commune (STIF/TCSP/2014/0424 ) afin de réaliser la compensation environnementale du projet sur la commune
14-14	<i>Page 21, les rigoles ne sont pas mentionnées au même titre que les ruisseaux, alors qu'elles sont considérées comme des cours d'eau, et qu'elles ont, ne serait-ce que du fait de leur longueur, une importance plus grande que les ruisseaux et devraient figurer en bonne place dans la trame bleue, en tant que corridors écologiques.</i>	
14-15	<i>Pages 26 à 33, ajouter les chemins manquants. Il y a une confusion entre piste cyclable et chemin. La circulation partagée est à recommander pour le futur aménagement annoncé du chemin du Trou rouge. Ajouter une carte spécifique des chemins comme il y en a dans le POS (inclure la carte « Sentiers et Chemins de Vauhalla » éditée par la commune (pièce 4 jointe). Le tracé exact des GR et PR mériterait d'être bien identifié.</i>	Une carte sentiers et promenades sera réalisée
14-16	<i>Corriger les chemins mal représentés et reporter le GR655 du chemin de la Pissote à la rigole de Favreuse.</i>	Ces informations seront insérées dans le PLU
14-17	<i>La piste cyclable le long de la rigole domaniale est une piste mixte avec priorité aux piétons.</i>	Cette information sera ajoutée sur la carte « Sentiers et promenades »
14-18	<i>L'identification des chemins publics doit être claire sous peine de tentative de privatisation comme au chemin de Vérigny.</i>	
14-19	<i>En matière de stationnement, le PLU ne dégage aucune orientation autre que des obligations minimales d'emplacements privatifs pour de (rares) nouvelles constructions.</i>	En effet
14-20	<i>Page 34, au §2.6.4, il faudrait ajouter comme éléments du patrimoine vernaculaire les ponts et les bornes royales.</i>	
14-21	<i>Page 37, contrairement à ce qui est indiqué, il y a bien eu un remembrement de la commune dans les années 1960.</i>	Ce sera corrigé

<b>Plans, programmes, contraintes techniques et servitudes</b>		
14-22	<i>Page 39, insérer une phrase de la teneur suivante : « Il n'est toutefois pas interdit de considérer que le respect des quotas de logements sociaux imposés par la loi SRU devrait être évalué à l'échelle du PLU intercommunal qui devrait tôt ou tard être mis en place ».</i>	Prescrire une telle règle est interdit
14-23	<i>Pages 47 et 48, il y a lieu de rajouter un paragraphe sur la ZPNAF dans la section 3.6. dédiée aux servitudes d'utilité publique.</i>	
14-24	<i>Page 47, il faudrait ajouter dans la liste des servitudes A4 le ru des Mittez.</i>	Voir remarque en 1-30 au 7.1.2.1
14-25	<i>Sur la carte des sites archéologiques, remplacer « Saint - Rigobert » par « Saint - Rigomer ».</i>	Ce sera corrigé
14-26	<i>Page 53, précisé de quelle décharge il est question.</i>	il s'agissait d'une décharge privée (dépôts de terre et de gravats)
14-27	<i>La commune a l'obligation d'établir son Plan Communal de Sauvegarde (PCS) qui doit être déclenché en cas de crise, et d'informer le citoyen avec son Dossier d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM).Le Plan Particulier d'Intervention du CEA empiète sur la commune au niveau de la ferme Trubuil et de ses serres.</i>	La commune établira courant 2016 un PCS
14-28	<i>Page 56, les bornes à incendie non conformes en 2012 ont été remplacées depuis deux ans.</i>	
14-29	<i>Afin d'éviter des recours en justice, il est demandé que le principe général retenu, selon lequel les parcelles constructibles dans le POS le restent dans le PLU soit scrupuleusement respecté, faute de quoi il y aurait spoliation des droits des propriétaires concernés. La légende page 63 énonçant que « La municipalité ne souhaite pas autoriser de défrichement » et s'appliquant à une parcelle qui était constructible au POS paraît abusive. La légende « Parcelle libre mais gelée par décision du STAP » paraît erronée, le STAP n'ayant pas autorité à décider de la destination d'une parcelle.</i>	Un courrier de l'Architecte des Bâtiments de France à la mairie de Vauhallan en date du 4 mai 2015 conseille de placer ces terrains en zone inconstructible au regard de l'avis émanant du Bureau des sites de la Sous-direction des sites et des paysages de la Direction de la nature et des paysages, en date du 16 mai 2008. Cet avis énonce notamment que « compte tenu de la situation particulière de ces parcelles, c'est le principe même de leur constructibilité qui a été débattu et qui a fait l'objet d'un vote défavorable ».

<b>Présentation du projet</b>		
14-30	<i>Page 85, il conviendrait de mettre en avant que le réseau des rigoles et les nombreux autres espaces naturels constituent une « trame verte et bleue » remarquable assurant de multiples continuités écologiques.</i>	
14-31	<i>Il est suggéré d'appliquer aux zones A et N les règles de la zone U imposant un minima de logements sociaux, pour le cas des constructions illégales (présentes et futures), en autorisant la préemption en cas de changement de propriétaire.</i>	Cela n'est pas possible car par définition, les constructions illégales ne respectent pas les règles en vigueur. En outre, les enjeux de construction ne portent pas sur les zones A et N.
14-32	<i>Comme il n'y aura jamais jugement de démolition, ce serait une façon de récupérer à coût minimum ces constructions pour des logements sociaux même en dehors des zones U.</i>	
14-33	<i>Le projet de marché rue des Grands Prés semble inquiétant sur le plan du stationnement.</i>	Sera examiné en temps utile
14-34	<i>Si ce projet se confirme, sans solutions identifiées pour le stationnement, cela suscite nombre d'interrogations. Le projet confirme une excentration des commerces vers l'est de la commune.</i>	
14-35	<i>Le paragraphe 5.3.4 devrait intégrer l'enjeu du domaine des rigoles (appartenant au Syndicat mixte de l'Yvette et de la Bièvre -SYB-).</i>	
14-36	<i>Pages 88 et 89, la question des mobilités devrait davantage être développée. Le devenir de l'aménagement de la RD 36 est déterminant pour tous type de circulation. Son accès a été fermé récemment à la circulation automobile du fait de l'état de son revêtement or le projet du Département de l'Essonne soumis à enquête publique en 2010 et ayant fait l'objet de l'arrêté inter-préfectoral n°2011-PREF-DRCL/BEPAFI/SSAF/271 de déclaration d'utilité publique le 21 juin 2011, n'a pas été pris en compte. Le dossier du PLU est muet à cet égard.</i>	Le rapport de présentation sera complété
14-37	<i>Concernant la circulation automobile, il serait souhaitable que les limitations de vitesse, aujourd'hui diverses, soient ramenées, compte tenu de la largeur des voies, sur l'ensemble du territoire à une seule : 30 km/h.</i>	
14-38	<i>Il n'est pas mentionné que la commune est traversée par deux chemins de grande randonnée et un chemin de petite randonnée.</i>	Le rapport sera complété par une carte « sentiers et promenades »
14-39	<i>Page 90, il serait souhaitable de clairement préciser que tout projet de serres doit être accompagné du</i>	Voir la remarque en 2-6 au 7.1.2.2

	<i>descriptif des moyens permettant son intégration dans le paysage.</i>	
	<b>Justifications</b>	
14-40	<i>La section 7.4 n'évoque pas comme contrainte à prendre en compte la déclaration d'utilité publique de la requalification de la RD 36.</i>	Le rapport de présentation sera complété
14-41	<i>Page 106, la requalification des parcelles AH64, AH95 et AH96 en parcelles inconstructibles semble inacceptable. Le changement d'affectation se fonde sur un échange de courrier avec le STAP suite à des demandes de permis de construire qui avaient été refusées. Dans sa lettre du 4 mai 2015, l'Architecte des Bâtiments de France « conseille de placer les terrains concernés en zone inconstructible » il s'agit d'un conseil. Il semble que le refus des permis de construire soient basés sur une appréciation pour le moins approximative de la visibilité de ces parcelles depuis le colombier de l'abbaye de Limon. La photo en page 14 montre que ces parcelles ne sont pas visibles depuis le colombier car cachée par la verdure.</i>	Le zonage sera modifié en ce sens Voir courrier de la commission des sites du 16 mai 2008 et de l'ABF du 4 mai 2015
14-42	<i>La « maison Saint Benoît » située sur la parcelle AH61 est susceptible d'accueillir des logements sociaux auquel cas les parcelles AH95 et AH96 pourraient être aménagées en aires de stationnement et/ou jardins.</i>	
14-43	<i>Il importe de laisser aux gestionnaires de l'abbaye une certaine flexibilité quant à de futurs aménagements en créant une zone U spécifique au domaine de l'abbaye.</i>	Une zone Ud est créée spécifiquement
	<b>Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement</b>	
14-44	<i>Page 111, la préconisation d'infiltrer des eaux pluviales au sol là où il n'y a pas de risque hydraulique est parfois en contradiction avec les solutions imposées ces dernières années aux particuliers par le SIAVB.</i>	Le SIAVB a été consulté lors de la rédaction des règles.
	<b>Annexes</b>	
14-45	<i>Page 115, la section 9.1 manque de citer le chemin de petite randonnée PR29 et le GR de Pays de la ceinture verte d'Île-de-France. Le titre devrait aussi signaler qu'il s'agit de sentiers balisés par la Fédération française de randonnée puisque les sentiers communaux ne sont pas cités à cet endroit.</i>	Voir la carte « Sentiers et promenades »
	<b>PADD</b>	
14-46	<i>Page 5, de l'abbaye, on a une vue sur la Vallée de la Bièvre mais pas sur la Vallée de la Seine.</i>	Ok
14-47	<i>Page 5, il faut noter que le site classé est une servitude d'urbanisme qui n'interfère pas directement sur le patrimoine vernaculaire qu'on ne peut pas distinguer dans ou hors du site classé. Par</i>	Le PADD reflète la vision des élus

	<i>exemple les bornes royales ne sont pas protégées et continuent à disparaître.</i>	
14-48	<i>« La partie empierrée du chemin de Limon » est dans le site classé et non en dehors.</i>	Le rapport de présentation sera corrigé
14-49	<i>Pages 14-15, l'ancienne décharge est à nettoyer pour éviter tout risque de pollution du ru des Mittez.</i>	Il s'agissait d'une décharge privée et non communale (dépôt de terre et de gravats - voir rapport BRGM)
<b>Règlement littéral</b>		
14-50	<i>Il est préconisé d'élaborer des coefficients d'emprise au sol (CES) qui se rapprochent au mieux de ce qu'autorisaient les coefficients d'occupation du sol (COS) dans le POS. Il conviendrait d'introduire une exception pour les « opérations de constructions destinées à l'habitation comportant 100 % de logements locatifs aidés par l'État ».</i>	Voir fiche CES
14-51	<i>L'UASPS s'associe aux analyses effectuées par AVB et aux préconisations correspondantes, documentées concernant les articles Ub6, Ub7, Ub8, Ub9, Ub10, Ub12 et Ub13.</i>	
<b>Annexes</b>		
14-52	<i>Dans les servitudes de protection, remplacer « Sainte Thérèse » par « Sainte Ténestine ».</i>	Ce sera fait
14-53	<i>Dans les servitudes relatives aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux, ajouter le ru des Mittez.</i>	Ce sera fait
14-54	<i>Pour que le plan du réseau d'eau potable soit lisible, ajouter une légende couleur.</i>	Ces plans sont édités par le gestionnaire du réseau Suez Environnement et la Lyonnaise des eaux qui seront contactés pour obtenir des précisions.
14-55	<i>Pour que le plan du réseau d'assainissement soit lisible, ajouter une légende couleur.</i>	Ce sera fait

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses apportées et signale que les associations ont été associées à l'élaboration du PLU. S'agissant :

- des parcelles AH 64-93-95-96 se reporter au point 6 en 6.3.6,
- du CES se reporter en 6.3.2

#### 7.1.2.15 Avis de Essonne Nature Environnement

	<b>Avis et observations</b>	<b>Commentaire de la commune</b>
15-1	<i>Le dossier très complet traduit le travail appréciable qui a été engagé pour garder le caractère patrimonial du village et protéger l'environnement de la commune malgré une pression foncière non négligeable dans ce secteur en pleine mutation (plateau de Saclay).</i>	

<b>Sur le diagnostic et le PADD</b>		
15-2	<i>Il faudrait davantage mettre en avant la faiblesse de la desserte de la commune par les transports collectifs.</i>	
15-2	<i>Le sujet des déplacements devrait occuper davantage de place dans le PADD.</i>	
15-3	<i>Il est fait état d'une ordonnance ministérielle incitant à privilégier de nouvelles constructions uniquement en des lieux irrigués par une liaison de transport collectif à moins de 500 m.</i>	
15-4	<i>Les Services routes de la DDT devraient être en mesure d'évaluer l'accroissement, entre 2001 (POS) et 2014 (PLU), des temps de déplacement depuis la commune vers différents lieux extérieurs afin de justifier l'objectif de la commune de ne pas augmenter sensiblement la population. De même il est possible d'établir les temps de déplacement à l'intérieur de la commune, notamment vers les équipements scolaires.</i>	Une telle proposition de consultation apparaît trop tardivement
15-5	<i>Concernant les logements sociaux, le PLU devrait insister sur le principe de la préemption – par des bailleurs sociaux par l'intermédiaire de la municipalité – de biens immobiliers mis en vente.</i>	
15-6	<i>Le problème du respect des quotas de la loi SRU devrait être étudié au niveau du territoire voire dans le cadre d'un PLU intercommunal.</i>	
<b>Sur le règlement littéral</b>		
15-7	<i>Les modalités contenues dans la partie réglementaire semblent aller à l'encontre de l'objectif affiché de limiter la densification du bâti. Les limites maximales en matière d'emprise au sol autorisées par le règlement littéral sont excessives, notamment en secteurs <b>Ub</b> et <b>Uc</b> avec des coefficients de 0,45. Il serait préférable de définir des coefficients d'emprise au sol qui se rapprochent des emprises actuelles, sauf en cas de création de logements sociaux qui pourraient bénéficier d'une possibilité d'exception à la règle avec des coefficients plus élevés afin de ne pas défavoriser la construction de logements sociaux qui est un enjeu de taille pour la commune.</i>	Une telle dérogation pour les logements sociaux n'est pas permise par la loi en ce qui concerne l'emprise au sol.
15-8	<i>ENE émet un avis favorable sur le projet de PLU avec des réserves.</i>	

Commentaire du commissaire enquêteur : il note que ENE signale que le dossier est très complet et émet un avis favorable avec des réserves. Il prend note des réponses apportées.

#### 7.1.2.16 Avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile

	<b>Avis et observations</b>	<b>Commentaire de la commune</b>
16-1	<i>Les servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles du centre de Paris-Sud-Palaiseau approuvées en date du 6 décembre 1990 doivent être prises en considération pour tous projets d'urbanisme et reportées sur le plan des servitudes d'utilité publique.</i>	cela sera fait M. Legendre (DGAC) à transmis les documents permettant de reporter cette servitude de manière plus précise.
16-2	<i>pas d'autres observations à formuler concernant cette consultation.</i>	

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note de la réponse apportée

7.1.2.17 Avis du Centre régional de la propriété forestière d'Île-de-France et du Centre

	<b>Avis et observations</b>	<b>Commentaire de la commune</b>
17-1	<i>Note sur la prise en compte des espaces boisés sans avis</i>	
17-2	<i>L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un plan local d'urbanisme.</i>	
17-3	<i>La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées aux classements doivent être précisées et cartographiées.</i>	Cette remarque sera prise en compte
17-4	<i>Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU, à l'initiative du maire, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit pas de réduction des espaces forestiers ou de classement d'espaces boisés.</i>	
17-5	<p><i>Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à réglementer la gestion des espaces à vocation forestière (réglementés par le code forestier) ni des zones naturelles (réglementées par le code de l'environnement).</i></p> <p><i>1) Les espaces forestiers sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière (zone N) »,</i></p> <p><i>2) Le classement en EBC doit être utilisé de façon circonstanciée,</i></p> <p><i>3) Le classement d'éléments de paysage est à éviter lorsqu'il s'agit d'espaces boisés,</i></p> <p><i>4) Les projets d'aménagements prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois :</i></p> <p><i>- une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 52 tonnes sur essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires devraient être mentionnés dans le document d'urbanisme,</i></p> <p><i>5) Les règlements des zones A et N des PLU peuvent édicter des obligations de déclaration des clôtures en précisant que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à cette déclaration.</i></p> <p><i>En matière de défrichement dans un PLU, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire.</i></p>	

Commentaire du commissaire enquêteur : il précise qu'il s'agit d'une note sans avis et il prend note de la réponse apportée.

7.1.3 Bilan des avis

Le bilan de synthèse des avis figure dans le tableau suivant :

Liste	Favorable	Réserves	Observations et recommandations	Remarques
1-Représentant de l'Etat	X	X		
2-CDPENAF	X	X	X	avis défavorable sur les STECAL
3-ARS	X	X		
4-ETAT-MAJOR ZDP			X	

5-AEV			X	
6-STIF			X	
7-CD91	X	X		
8-CAPS	X			
9-CCI			X	
10-BIEVRES	X			
11-GRT Gaz				pas d'observation
12-RTE				pas d'observation
13-AVB			X	
14-UASPS			X	
15-ENE	X	X		
16-DGAC			X	
17-CRPF IdF et Centre			X	Note

Les avis qui n'ont pas été transmis sont réputés favorables soit : 21

Avis défavorable au projet de PLU : 0

## 7.2 Les observations du commissaire enquêteur

### 7.2.1 Remarques relatives au dossier

Lors de la réunion du 12 novembre 2015 des remarques relatives au dossier arrêté soumis à l'enquête publique ont été présentées au cabinet AVICE et concernent principalement, à savoir :

#### 1 Rapport de présentation :

- page 5 : ajouter un glossaire avec une table des sigles utilisés,
- page 15 : remplacer « de logis » par « le logis »,
- page 37 : remplacer « trois exploitations » par « quatre »,
- page 41 : SAGE de la Bièvre est en cours : situation à ce jour ?, et renseigner les tracés en pointillé sur l'extrait de carte,
- page 45 : un nouveau PLH est en cours d'élaboration : situation à ce jour,
- page 61 : reporter les repères sur la carte page 63 et remplacer dans un tableau RD 60 par 36,
- page 75 : la crèche pourrait être agrandie facilement : quels sont les besoins exprimés à ce jour permet-elle de satisfaire les besoins suite à la construction des logements programmés,
- page 85 : existe-il un inventaire des arbres remarquables sur la commune ?,
- page 87 : une convention devrait être signée avec l'EPFIF : situation à ce jour ?,
- page 90 : articles 2 des secteurs Ab et Ac : texte à revoir,
- page 95 : les repères du tableau figurent dans le règlement 3 a : à préciser,
- page 99 : en 5.5.9 l'article 15 n'est pas à éliminer,
- pages 100 et 101 : les libellés des articles 2,3 et 5 diffèrent de ceux du règlement et « desserte par les réseaux » : article 5 à remplacer par 4,
- page 102 : les libellés des articles diffèrent de ceux du règlement et compléter par les articles 12 à 16,
- page 103 : les documents annexes : à mettre en cohérence avec le document 4 et modifier la numérotation de certaines pièces,
- page 105 : Sage Bièvre : situation à ce jour ? ,
- page 107 : un règlement spécifique : à préciser, aucun barrage ou digue : à développer (se reporter en page 12 du PAC),
- page 111 : en 8.5.3 paragraphe à revoir concernant les nouvelles constructions.

#### 2 Projet d' Aménagement et de Développement Durable PADD

- plan à compléter en fonction des informations données en page 5,
- page 6 : (carte) à mettre en cohérence avec la page 7 concernant les continuités écologiques,
- pages 10 et 11 : texte légende « équipement à réorganiser » différent de du texte en page 11 « créer » et reporter sur la carte les espaces publics aménagés,
- page 15 : éviter le risque d'inondation : à modifier et à mettre en cohérence avec le règlement écrit.

### 3 Règlement

3b : préciser : « légende identique à celle du plan 3a »,

### 4 Annexes

- étiquette de la chemise à modifier
  - 4a : remplacer « Lavatory » par « Satory »,
  - 4b : ajouter la servitude PT2 Centre radioélectrique,
- plan général de la ZPNAF : ajouter le n°4c,
- 4d : absence de la limite communale,
- réseau eau potable : absence de légende et du numéro du document (4e),
- réseau assainissement : absence de légende et du numéro du document (4f).

Commentaire de la commune : Toutes ces remarques seront corrigées dans les différents documents.

#### 7.2.2 Demande d'informations

- 1) La commune dispose-t-elle :
  - d'un plan de circulation, **NON**
  - de l'inventaire des arbres remarquables, **NON**
  - d'une carte de bruit. **OUI**
- 2) Quel sera l'impact de l'arrivée des nouveaux habitants,

#### Réponse de la commune

Compte tenu du taux de desserrement, l'arrivée de nouveaux habitants permettra de stabiliser la population autour de 2050 habitants.

Les équipements publics actuels sont en adéquation avec ce nombre d'habitants.

Par ailleurs on peut noter qu'en septembre 2015, une classe a été fermée à l'école maternelle, que l'école élémentaire peut accueillir une nouvelle classe, que la commune a pour projet l'extension et la réhabilitation de la crèche en passant de 15 à 19 berceaux et que le Centre de Loisirs a été réhabilité et agrandi afin d'accueillir plus d'enfants.

- 3) En zone UB, quel est le CES le mieux adapté : 25% ou 30% ?

#### Réponse de la commune

Il est extrêmement difficile d'évaluer une variation d'un CES de 5% et notre proposition de fixer à 30% nous semble la plus adaptée.

- 4) En zones UA et UC qu'elles sont les raisons de la proposition de supprimer la majoration de la hauteur des constructions autorisée pour les constructions comportant 100% de logements financés par l'Etat.

#### Réponse de la commune

D'une part les services de l'Etat se sont clairement exprimés sur le sujet en donnant un avis défavorable à la majoration de la hauteur pour la réalisation de logements sociaux.

D'autre part, les études de faisabilité faite par l'OPIEVOY démontrent que cette majoration n'est pas nécessaire à la réalisation de logements sociaux.

Commentaire du commissaire enquêteur : il prend note des réponses de la commune et recommande de compléter le dossier en y incluant la carte de bruit.

### 7.3 Les thèmes généraux retenus par le commissaire enquêteur

Afin d'en harmoniser le traitement, chacun des thèmes généraux a été développé selon un plan identique articulé en quatre parties :

- ⇒ une première partie est consacrée à la synthèse des observations et courriers recueillis sur le thème traité,
- ⇒ une seconde partie rassemble l'essentiel des matériaux rédigés dans les divers documents du PLU mis à l'enquête et relatifs au thème traité,
- ⇒ une troisième partie donne les commentaires de la commune
- ⇒ une quatrième partie donne le commentaire du commissaire enquêteur sur le thème traité et synthétise ce commentaire sous forme de résumés conclusifs.

Ces 6 thèmes généraux sont :

- ⇒ les orientations stratégiques de la commune,
- ⇒ lisibilité des documents/erreurs et incohérences ,
- ⇒ mixité et logement social,
- ⇒ espaces verts et circulations douces,
- ⇒ densification ,zonages et CES ,
- ⇒ stationnement/ circulation.

### 7.3.1 Les orientations stratégiques de la commune

#### 7.3.1.1 Préambule

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme, précise que :

*« Le PLU respecte les principes énoncés aux articles L110 et L121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes ».*

Le dossier du projet de PLU de la commune de VAUHALLAN comporte un document d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à des secteurs particuliers.

#### 7.3.1.2 Le constat

Les annotations ne concernent pas directement des orientations stratégiques de la commune autrement que pour manifester une opinion assez générale sur le PLU :

Par exemple l'annotation n°6.3.34 de Monsieur et Madame HUARD mentionne :

*« nous sommes favorables au PLU décidé par le conseil municipal »,*

L'annotation en 6.3.9 de Monsieur LEVRAT et de Monsieur BOUSQUET mentionne :

*« nous prononçons un avis globalement défavorable... »,*

L'avis de l' Association des Amis de la Vallée de la Bièvre mentionne :

*« le projet reçoit globalement notre approbation sur 7 des 8 objectifs décidés au conseil du 17/6/2014 »*

#### 7.3.1.3 Ce que dit le dossier

##### 7.3.1.3.1 Dans le rapport de présentation,

La loi SRU précise dans son article R.123-2 du code de l'urbanisme ce que doit être le contenu du rapport de présentation :

*"Le rapport de présentation*

*1° Expose le diagnostic prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2,*

*2° Analyse l'état initial de l'environnement,*

*3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, et le cas échéant, les orientations d'aménagements et de programmation, il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2,*

*4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur,*

5° Précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU.

Le rapport de présentation proposé répond dans la forme à ces objectifs qui sont rappelés.

Le chapitre 1 indique pourquoi un PLU ? et fait référence aux lois.

Le chapitre 2 décrit l'état initial de l'environnement.

Le chapitre 3 fait référence à la loi sur le Grand Paris, à la loi SRU, aux protections des espaces agricoles et forestiers, aux plans et programmes avec lesquels le PLU doit être compatible, aux servitudes d'utilité publique, au patrimoine archéologique, aux risques naturels, aux risques technologiques au bilan du POS.

Le chapitre 4 traite de l'analyse socio-démographique : la population, l'habitat et le logement, l'emploi, l'éducation, l'insertion et une synthèse du diagnostic.

Le chapitre 5 présente le projet avec les perspectives de développement et les choix retenus pour établir le PADD, la traduction dans le règlement ou les OAP.

Le chapitre 6 décrit les pièces du PLU.

Le chapitre 7 fait référence aux prescriptions nationales et principes généraux à respecter, aux prescriptions avec lesquelles le PLU doit être compatible, aux prescriptions à prendre en compte, aux outils de maîtrise foncière.

Le chapitre 8 évalue les incidences du PLU sur l'environnement : zone Natura 2000, espaces naturels, paysage et patrimoine, cycle de l'eau, pollution, déplacements, lutte contre l'étalement urbain, préservation des espaces naturels et agricoles et mise en place d'indicateurs pour analyser les résultats de l'application du PLU.

A partir du constat, des besoins sont identifiés et des objectifs sont définis qui conduisent à établir un Projet d'Aménagement Durable en 6 enjeux :

- protéger le paysage,
- préserver ou remettre en état les continuités écologiques,
- 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

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent le centre bourg, les Castors, les Ecoles, le Limon et l'Abbaye.

7.3.1.3.2 Dans le PADD,

*" Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et*

*de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune."*

Le PADD soumis à enquête publique reprend les 6 enjeux/objectifs décrits dans le rapport de présentation.

#### 7.3.1.4 Commentaire de la commune

Dans les commentaires aux avis des personnes publiques associées, consultées, aux maires des communes limitrophes à savoir :

1-« *les Orientations d' Aménagement et de Programmation sont cartographiées sans règles écrites. Les préconisations concernant telles que les clôtures doivent être reprises dans le règlement en article 11* » la commune a précisé :

« *des règles inscrites dans les pages 2 et 3 du document sur les OAP seront reportées dans les règlement aux articles 2* ».

2- « *propositions d'ajouts pour l'enjeu 5 du PADD* »

la commune a précisé :

« *le PADD ayant déjà été débattu, il ne sera pas modifié* »

3-« *il est nécessaire de mettre en cohérence les articles 2 du règlement avec le PADD* »

la commune a précisé :

« *les règles édictées par les différents articles 2 seront reprises dans le PADD* »

#### 7.3.1.5 Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note des réponses apportées par la commune.

#### 7.3.2 Lisibilité des documents/erreurs et incohérences

##### 7.3.2.1 Le constat

Le commissaire enquêteur , le public, les personnes publiques associées ou consultées ont formulé des remarques et ont relevé certaines erreurs ou incohérences.

##### 7.3.2.2 Commentaire de la commune

Toutes les remarques seront corrigées dans les différents documents.

##### 7.3.2.3 Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note que la commune s'engage à mettre à jour les documents en apportant des modifications et des corrections .

#### 7.3.3. Mixité et logement social

##### 7.3.3.1 Le constat

Il y a eu peu d'annotations concernant ce thème. Par exemple :

Monsieur SCHULTZE écrit :

« *j'approuve le choix de la mairie de répartir des logements sociaux en petites unités sur l'ensemble de la commune* »,

Monsieur et Madame DESLANDES écrivent :

« *l'objectif de 12 logements aux Ateliers municipaux nous paraît excessif* » : réponse de la commune :  
« *12 est un chiffre maximum et selon l'étude de faisabilité en cours, le nombre de logements créés serait plus faible.*

Le représentant de l'Etat mentionne :

*« il aurait été souhaitable que la contribution de Vauhallan à l'effort de construction ( 2400 logements par an ) à l'échelle de la CAPS fût explicitée »*

L'article L121-1 du code de l'urbanisme du 24 mars 2014 encadre le contenu des documents d'urbanisme dont les PLU en particulier il vise les objectifs auxquels doivent répondre la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat.

Le 2<sup>e</sup> alinéa est ainsi rédigé :

*" ...les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer : 2° la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibré entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile."*

### 7.3.3.2 Ce que dit le dossier

#### 7.3.3.2.1 Dans le rapport de présentation :

- l'analyse socio- démographique ( pages 64 à 74 du rapport de présentation) donnent des indications sur les différents aspects statistiques des évolutions qui conduisent à mentionner que le PLU tiendra compte des évolutions démographiques pour définir les choix stratégiques à réaliser en matière de développement, permettant de répondre aux besoins exprimés tout en restant compatible avec la volonté de préservation du paysage et du cadre de vie de la commune,
- en page 70 du rapport de présentation il est mentionné que le parc de logements de la commune montre un net déséquilibre en faveur des grands logements,
- en page 76 du rapport de présentation il est précisé que les logements locatifs aidés par l' Etat ( logements sociaux) ne représentent que 2,5% des résidences principales de la commune alors qu'il est obligatoire d'en compter au moins 20 à 25%,
- en page 78 il est mentionné qu'il faudra construire 5 logements par an pour maintenir la population vauhallanaise à un niveau stable,
- en page 79 du rapport de présentation il est écrit que le scénario retenu conduisant à la création de 172 logements sociaux permet d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU et que faute de foncier ,l'essentiel du projet repose sur l'optimisation de l'existant.
- en page 117 il est envisagé la construction de 70 logements nouveaux sur la commune dont 9 constructions prévues dans l'aménagement aux abords de la rue des Ecoles.

#### 7.3.3.2.2. Dans le PADD :

- enjeu 3 : développer et varier l'offre de logements et soutenir le développement économique en développant l'offre de logements adaptés au grand âge, destinés aux étudiants et en proposant des logements de petite taille permettant d'accueillir les jeunes ménages

### 7.3.3.3 Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur précise qu'une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs prévu aura lieu tous les 6 ans en s'appuyant sur des indicateurs qui ont été définis.

### 7.3.4 Espaces verts et liaisons douces

#### 7.3.4.1 Le constat

Le code de l'Urbanisme précise :  
article L121-1 du 24 mars 2014

*"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :*

*1° l'équilibre entre :*

- le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,*
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,*

*2° la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville,*

*3° la préservation des espaces verts... »*

article 123-1-2

*"Les plans locaux d'urbanisme s'appuient sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, des transports, de commerce, d'équipement de services »*

Le public a peu manifesté son intérêt pour les espaces verts.

L'annotation n° 6.3.24 de Monsieur et Madame BARÇON mentionne :

*« quid de l'aspect environnemental et de la préservation des espaces naturels, des espaces verts, du bel équilibre entre une surface de terrain et le bâti ».*

L'annotation n° 6.3.30 de la Famille PAIN mentionne :

*« pourquoi cette discrimination concernant les thuyas... ».*

Pour les circulations douces en général le public a peu manifesté son intérêt.

L'annotation n° 6.3.8 de Monsieur SMIT mentionne :

*« inclure dans le dossier du PLU une carte des chemins et sentiers... »*

L'annotation n° 6.3.48 de Monsieur SVCHULTZE mentionne :

*« il faut que la circulation à l'intérieur de la commune (chemins, sentiers, routes) et son accessibilité vers l'extérieur évolue également »,*

Par contre s'agissant de la liaison piétonne à créer dans le secteur du terrain aux Moutons, une vingtaine d'annotations complétée par une pétition comportant 53 signatures font état d'une opposition à la liaison en projet.

#### 7.3.4.2 Ce que dit le dossier

##### 7.3.4.2.1 Thème espaces verts

7.3.4.2.1.1 Dans le rapport de présentation : La commune comprend :

- le site classé de la Bièvre qui protège 60 % du territoire de la commune,
- des boisements classés « espaces boisés »,
- des zones humides (mare du terrain aux Moutons, zone humide du village, zone humide située près du terrain de football, zone humide située en limite de la commune et des mares situées sur le plateau de Favreuse, au départ du ru des Mittez, la mare des Arpentis et la Rigole de Favreuse),

7.3.4.2.1.2 Dans le PADD : enjeu 2 : préserver ou remettre en état les continuités écologiques en veillant à signaler et à combattre toutes les atteintes aux espaces naturels remarquables, en protégeant les autres espaces naturels porteurs de richesses écologiques, en préservant et en restaurant des continuités écologiques identifiées .

7.3.4.2.1.3 Dans le règlement

Pour les zones A et N, l'article 13 décrit les obligations en matière d'espaces libres et de plantations. Les espaces boisés classés (EBC), repérés au règlement graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les haies et arbres isolés repérés au règlement graphique doivent être conservés.

##### 7.3.4.2.2 Thème circulations douces

#### 7.3.4.2.2.1. Dans le rapport de présentation

L'analyse de l'existant en matière de liaisons douces fait l'objet d'un paragraphe spécifique pages 26 et 27 complété par une rubrique relative au plan des déplacements urbains d' Ile de France en page 106. Il est précisé que le PLU est compatible avec les objectifs du PDUIF.

En page 26 il est précisé que la commune est riche de chemins de promenade.

#### 7.3.4.2.2.2. Dans le PADD

On retrouve dans le PADD les éléments du rapport de présentation.

Enjeu 4 ( page 11 ) : Afin d'améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain, il convient de:

- favoriser les liaisons cyclables et notamment les pistes cyclables longeant la rigole domaniale et la rigole de Favreuse,
- de pérenniser le sentier des Petits Bois,
- de garantir la pérennisation du chemin de la Martinière,
- de faciliter la circulation des piétons sur la Grande Rue dans le secteur de l'église,
- rendre piéton le chemin du Picotois et le chemin de Limon au-delà du stade.

#### 7.3.4.3. Commentaire de la commune

S'agissant des remarques formulées par le Conseil Départemental relative à l'itinéraire 35 « de Massy au plateau de Saclay » et par l' UASPS relative au GR 655 la commune s'est engagée à compléter le PLU .

#### 7.3.4.4. Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a constaté l'importance du patrimoine végétal de la commune.

Parmi les éléments à conserver au titre de l'article L123-1-5 alinéa III-2 du code de l'urbanisme figurent les haies et arbres isolés repérés au règlement graphique.

Il a noté que la commune n'est pas soumise à l'évaluation environnementale

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.

#### 7.3.5. Densification, zonages et CES

##### 7.3.5.1. Le constat

Ce thème a recueilli des observations sous forme d'annotations individuelles et d'associations.

En général elles visent :

- le coefficient d'emprise au sol CES en zone Ub,
- la constructibilité des parcelles AH 64-93-95-96,

De nombreuses observations du public et des associations VIVA, AVB et UASPS demandent d'une part de ramener le CES prévu à 45% à 30% en zone Ub et d'autre part la constructibilité des parcelles mentionnées ci-dessus.

##### 7.3.5.2. Ce que dit le dossier

###### 7.3.5.2.1. Dans le rapport de présentation

En matière de logements, la commune se caractérise par:

- un parc de logement en constante augmentation,
- un parc de résidences secondaires ou occasionnelles négligeable, et par le nombre de logements vacants faible,
- le parc de logements montre un net déséquilibre en faveur des grands logements,
- l'offre de petits logements est insuffisante pour permettre aux jeunes ménages de s'installer dans la commune,

- plus de 83% des résidences principales ont été construites après la seconde guerre mondiale,
- le parc de logements est vieillissant et le rythme de construction s'est nettement ralenti depuis 1990,
- la typologie de l'habitat et le prix élevé du marché immobilier vauhallanais rendent difficile la primo- accession,
- une faible mobilité,
- les retraités qui constituent la catégorie de ménages la plus homogène,
- Vauhallan est l'un des rares territoires d' Ile de France à ne pas s'être densifié.

En matière d'activités la commune se caractérise :

- par une agriculture qui comporte 4 exploitations intervenant sur le territoire communal,
- par 65% des entreprises qui sont des entreprises de proximité qui pour la plupart n'ont pas de salarié excepté la Mairie avec environ 40 employés et les jardins de Cocagne qui emploient environ 27 personnes.

Les composantes urbaines et historiques du site sont développées en page 113.

Au chapitre 5 les besoins et les objectifs du projet communal sont identifiés et permettent l'établissement d'un Projet d' Aménagement et de Développement Durable en 6 enjeux :

- protéger le paysage
- préserver ou remettre en état les continuités écologiques
- 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.maîtriser le développement durable,

Le territoire communal est divisé en zones urbaines U, agricole A et Naturelle N.

La zone urbaine est divisée en 4 zones (Ua,Ub,Uc et Ud),

La zone agricole est scindée en 3 secteurs ( Aa,Ab et Ac),

La zone naturelle est scindée en 4 secteurs ( Na,Nb,Ne et Nj).

En résumé, le PLU découpe le territoire communal en 11 zonages.

Pour chaque zone et selon la zone, pour chaque secteur, la règle d'urbanisme est déclinée en 16 articles visant notamment, et sans que cette liste soit exhaustive :

- 1) occupations et utilisations du sol interdites,
- 2) occupations et utilisations du sol soumises sous conditions ,
- 3) accès et voirie,
- 4) desserte par les réseaux,
- 5) superficie minimale des terrains,( il n'est pas fixé de règle)
- 6) implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- 7) implantation des construction par rapport aux limites séparatives,
- 8) implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- 9) emprise au sol des constructions,
- 10) hauteur maximale des constructions,
- 11) aspect extérieur ,
- 12) stationnement,
- 13) espaces libres et plantations, d' aires de jeux et de loisirs et de plantations
- 14) coefficient d' Occupation des Sols ( il n'est pas fixé de règle ),
- 15) performance énergétiques et environnementales,
- 16) infrastructures et réseaux de communication électronique

A ces règles s'ajoutent :

- un chapitre relatif aux dispositions générales,
- le règlement graphique concernant l'ensemble du territoire communal,
- le règlement graphique relatif à un secteur urbanisé,

- la note de présentation du Schéma Directeur d' Assainissement et le plan de zonage des eaux usées,
- les documents relatifs aux servitudes d'utilité publique,
- des documents relatifs au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement,
- un chapitre lexique,
- des fiches sur l'aléa retrait- gonflement des argiles.

Dans le PADD :

Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le PLU n'ouvre aucune parcelle naturelle, agricole ou forestière à l'urbanisation.

### 7.3.5.3 Commentaire de la commune

Se reporter aux fiches suivantes :

- CES en 6.2.3.1,
- 4 parcelles en 6.2.3.1.

### 7.3.5.4 Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note des réponses apportées par la commune .

S'agissant de la proposition de ramener le CES à 30% en zone Ub, le commissaire enquêteur est favorable et concernant la constructibilité des parcelles ci-dessus référencées il considère que la proposition de la commune doit être examinée par les services de l' Etat compte tenu :

- que ces terrains présentent une dénivellation et sont situés entre deux secteurs urbanisés,
- que la commune est soumise à des contraintes environnementales qui limitent son développement.

### 7.3.6 Stationnement/circulation

#### 7.3.6.1. Le constat

Plusieurs annotations du public concernent ce thème :

L' annotation 6.2.11 de Madame BAZIN mentionne :

*« le PLU ne prévoit rien sur les circulations actives.. »*,

L'annotation 6.2.22 Monsieur MONTILLET mentionne :

*« s'agissant des rues du village, il n'est parlé que du stationnement mais pas de leur utilité, il n'y a pas de vraie analyse du réseau viaire, ce qui est très important pour une commune péri urbaine, le grand problème des réseaux viaires des lotissements est leur caractère fermé..... »*,

L' annotation 6.3.24 de Monsieur et Madame BARÇON mentionne :

*« quid sur la conséquence de la densification de la circulation et du parking des voitures »*

L' annotation 6.3.33 de Madame ARRONDELLE mentionne :

*« dans le contexte actuel de développement du plateau de Saclay, la commune risque d'être traversée par des automobilistes souhaitant éviter les bouchons de la RN118.. »*,

*« les sujets liés à la circulation dans le village devraient être inscrits parmi les objectifs du PLU »*,

L'annotation 6.3.35 de Monsieur et Madame DESLANDES mentionne :

*« sans parler des problèmes de stationnement rue de la Petite Fontaine le soir et le week- end... »*,

L'annotation 6.3.58 de Monsieur et Madame JAGLIN mentionne :

*« que peut-on faire pour améliorer la sécurité sur la voie qui traverse Vauhallaan.... »*,

L'annotation 6.3.59 de Monsieur CASSIN mentionne :

*« aménagement de la RD 60 au niveau des trottoirs, de la limitation de vitesse, de la rénovation de la chaussée.. »*

#### 7.3.6.2 Ce que dit le dossier

##### 7.3.6.2.1 Dans le rapport de présentation

Le volet "caractéristiques urbaines » mentionne en pages 26 et 27 :

- même lorsque l'espace public est large, les véhicules sont stationnés sur les trottoirs,
- la rue des Grands Prés est très large et son aménagement pourrait être revu,
- de nombreuses rue résidentielles négligent le piéton,
- la route de Favreuse n'a pas de trottoir, un projet de chemin piéton longeant le ruisseau est en cours,
- la Grande Rue est la rue principale qui a conservé un gabarit avec un trottoir sur le côté sud de la rue,
- la commune comporte 12 aires de stationnement public pour un total de 215 emplacements pour des véhicules automobiles.

#### 7.3.6.2.2 Dans le PADD

En page 11 ( enjeu 4) la commune souhaite :

- garantir de parfaites conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite notamment sur le parcours de la RD 60 depuis l'entrée de ville, à l'est, jusqu'au cimetière à l'ouest,
- organiser le stationnement au carrefour de Favreuse,
- faciliter la circulation des véhicules et des piétons sur la Grande Rue, dans le secteur de l' Eglise.

#### 7.3.6.3 Commentaire de la commune

En réponse aux annotations du public la commune précise que les problèmes liés à la circulation automobiles seront traités dans un autre cadre en créant un groupe de travail sur le sujet de la « circulation ».

#### 7.3.6.4. Position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note la réponse favorable apportée par la commune .  
Il recommande d'engager une étude relative à la circulation et au stationnement.

Le 18 janvier 2016

Le commissaire enquêteur



Michel LANGUILLE

## Liste des annexes

Annexe 1: dossier soumis à l'enquête publique,

Annexe 2 : courrier adressé aux personnes publiques associées ou consultées et aux maires des communes limitrophes , liste et dates des réponses,

Annexe 3 : certificat d'affichage,

Annexe 4: documents mis à la disposition du commissaire enquêteur,

Annexe 5: registres d'enquête ( 2 registres et 1 cahier )

Annexe 6: documents annexés aux registres,

Annexe 7 : procès verbal des observations,

Annexe 8: mémoire en réponse de la commune .

**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<sup>er</sup> 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 consultés 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