

Commune de Vulaines-sur-Seine

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Compte rendu de l'examen conjoint du 07 novembre 2019 en mairie de Vulaines-sur-Seine

Ordre du jour : Examen conjoint faisant office de consultation des Personnes Publiques Associées.

Personnes invitées :

- La préfecture de Seine-et-Marne.
- La Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne.
- Le conseil régional.
- Le Conseil départemental.
- La chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne.
- La chambre des métiers et de l'artisanat de Seine-et-Marne.
- La chambre d'agriculture de Seine-et-Marne.
- Les autorités organisatrices prévues à l'article L.1231-1 du Code des transports.
- Le Maire de Vulaines-sur-Seine.
- Les Maires des communes voisines (Héricy, Samoreau et Samois-sur-Seine).
- L'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
- Le Centre National de la Propriété Forestière.
- Le Centre Régional de la Propriété Forestière des régions Ile-de-France / Val de Loire.

Personnes présentes :

Pour la commune de *Vulaines-sur-Seine* :

- *Monsieur le Maire de Vulaines-sur-Seine ;*
- *Monsieur Laurent SIGLER, Adjoint au Maire ;*
- *Monsieur Bruno BALLAND, conseiller municipal ;*
- *Monsieur Julien RUBIO, responsable du service urbanisme.*

Pour la *Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau* :

- *Monsieur Emilien Moutault, chargé de mission urbanisme.*

Les *Personnes Publiques Associées* :

- *Madame Delphine DUFEU, chargée d'études à la CCI de Seine et Marne ;*
- *Madame Nolwenn LUCAS, responsable unité planification territoriale Sud à la DDT de Seine et Marne ;*
- *Madame Mylène LAURENT chargée de mission à l'UPIS/STAC à la DDT de Seine et Marne ;*
- *Madame Juliette RIGOLOT chargée de mission au conseil départemental de Seine et Marne ;*
- *Monsieur David POTTIER, adjoint au Maire de la commune de Samoreau.*

Pour le *CDHU* :

- *Monsieur Cyril GIOT, chargé d'étude.*

Absents excusés :

- Centre Régional de la Propriété Forestière
- Ile-de-France Mobilités
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Chambre d'agriculture

Contexte :

L'examen conjoint avait pour but de servir de consultation officielle des Personnes Publiques Associées (PPA) pour la procédure de révision allégée du PLU de Vulaines-sur-Seine. L'ensemble des PPA mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ont été invitées afin de recueillir leur avis et remarques pour adapter en conséquence le projet de révision allégée du PLU.

Le CDHU a présenté le projet et les différentes modifications envisagées par le biais d'un powerpoint validé au préalable par la commune de Vulaines-sur-Seine et la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau. La présentation s'est déroulée comme suit :

- Un point sur l'objet de l'examen conjoint en présentant les différents éléments de la procédure.
- Le contexte qui a poussé la commune à entamer une procédure de révision allégée.
- Les 5 modifications du règlement écrit.
- Les 6 modifications concernant les emplacements réservés.
- La correction de l'erreur graphique sur l'EBC en zone UC.

Les participants ont exposé leurs remarques, questions et réponses tout au long de la présentation en fonction des différentes modifications abordées.

Déroulé de l'examen conjoint :

Modification de l'article 12 des zones UA, UB, UC et AU

Mettre dans le règlement un nombre de place minimum pour chaque tranche de 100m² est incompatible avec le PDUIF puisqu'en théorie une maison de 320m² aurait à créer au moins 4 places de stationnement. Or, avec un taux de motorisation de 1,7, le PDUIF permet d'imposer une construction de place de stationnement minimale de seulement 2,55 place par logement, ce qui reviendrait à arrondir à l'unité inférieure à 2 places de stationnement minimum par nouvelle construction à vocation d'habitation.

La décision a été prise de se conformer au PDUIF, tout en conservant la rédaction souhaitée de 1 place de stationnement par tranche de 100m² entamée. Le nombre de place à réaliser en cas de construction de collectif sera donc 2,5 par logement.

Modification de l'article 7 des zones UA, UB, UC et AU

Cette modification vise à distinguer l'implantation des annexes par rapport aux constructions, suite à des difficultés d'implantation d'abri de jardin notamment. La commune souhaite permettre l'implantation des annexes en **limite séparative latérales** quelle que soit la configuration de la parcelle.

L'article tel qu'il est réécrit n'induit aucune réglementation pour les annexes, ce qui peut poser des problèmes lors de l'instruction. Il est donc conseillé par la DDT d'indiquer des mesures de retrait quelles qu'elles soient.

La commune souhaite donc appliquer la même règle que pour l'article 7 de la zone UI (dans son état avant la révision) à savoir la possibilité de s'implanter en limite séparative latérale ou avec un retrait d'au moins 5m par rapport à ces limites.

Modification de l'article 1 de la zone UI

Aucune remarque spécifique sur cette modification. Autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif est cohérent étant donné la présence de la déchetterie et son projet d'extension.

Modification de l'article 7 de la zone UI

Aucune remarque spécifique sur cette modification. Encourager la densification de la zone d'activité est une bonne initiative.

Modification de l'article 7 de la zone AUI

Aucune remarque spécifique sur cette modification. Encourager la densification de l'extension de la zone d'activité est une bonne initiative.

Suppression des emplacements réservés n°2, 4, 5 et 6

Aucune remarque spécifique sur ces suppressions d'emplacement réservés.

Suppression de l'emplacement réservé n°9

Cet emplacement réservé devait permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage. Cependant, le site a évolué rendant l'emplacement réservé n°9 caduc. Une mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet pour l'installation d'une aire d'accueil des gens du voyage a été lancée conjointement à la présente révision allégée du PLU. Celle-ci doit délimiter un secteur spécifique dans le PLU permettant le projet. Le calendrier de cette dernière étant différent, il est évoqué le fait de déplacer cet emplacement réservé sur le nouveau site plutôt que de le supprimer simplement afin de garder un outil d'appropriation du foncier consacré à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage. Cette possibilité ne semble pas réalisable dans la mesure où l'emplacement réservé sur le nouveau site prévu ne correspondrait pas au caractère de la zone actuelle (agricole). L'acquisition du foncier ne serait donc pas suffisante pour mettre en œuvre le projet. La DDT propose donc de maintenir l'emplacement réservé n°9 jusqu'à l'approbation de la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet. La procédure de mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet actera la suppression de l'emplacement réservé n°9 et le site retenu pour l'aire d'accueil des gens du voyage. La commune et la CAPF approuvent cette solution.

Création de l'emplacement réservé

Aucune remarque spécifique sur la création de cet emplacement réservé.

Correction de l'erreur graphique sur l'EBC en zone UC

Cet EBC sur la parcelle AL80 en zone UC résulte d'une erreur graphique causée par la vectorisation du PLU. L'EBC n'allait pas jusqu'à cette parcelle lors du PLU arrêté, présenté en enquête publique. Aucune remarque spécifique à cette correction n'a été faite par les PPA présente.



A Fontainebleau, le 06/12/2019,

Pascal GOUROURY

Président de la communauté d'agglomération