

Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 16 décembre 2021

**Délibération n° 2021-154 - Urbanisme – Prescription de la modification n°1 du Plan
Local d'Urbanisme de Vulaines-sur-Seine**

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	56
Ne prend pas part au vote	0
Votants	56
Abstention	0
Blancs ou nuls	0
Suffrage exprimés	56
Majorité absolue	29
Pour	56
Contre	

L'an deux mil vingt-et-un, le 16 décembre, à compter de 19h00, le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 10 décembre 2021, s'est réuni à La Samoisiennne à Samoies-sur-Seine sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Françoise BICHON-LHERMITTE, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVOËT, Hélène MAGGIORI, Naciba MESSAOUDI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Isabelle TORQUE et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Christian BOURNERY, Michel CALMY, Michel CHARIAU, Jean-Claude DELAUNE, David DINTILHAC, Richard DUVAUCHELLE, Patrick GAUTHIER, Julien GONDARD, Michaël GOUÉ, Francis GUERRIER, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Jean-Philippe POMMERET, Patrick POCHON, Daniel RAYMOND, Thierry REYJAL, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Alain THIERY, Cédric THOMA, Gérard THOMAS, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLETOUX et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Magali BELMIN donne pouvoir à M. Thierry REYJAL
Mme Gwenaél CLER donne pouvoir à M. Frédéric VALLETOUX
M. Thibault FLINÉ donne pouvoir à Mme Hélène MAGGIORI
Mme Anne GHYSSENS donne pouvoir à M. Alain THIERY
M. Thomas IANZ donne pouvoir à M. Jean-Claude DELAUNE
Mme Lamia KORT donne pouvoir à Mme Anne-Sophie GUERIN
M. Olivier MAGRO donne pouvoir à Mme Marie-Charlotte NOUHAUD
M. Patrice MALCHERE donne pouvoir à M. Anthony VAUTIER
Mme Judith REYNAUD donne pouvoir à M. Julien GONDARD
Mme Audrey TAMBORINI donne pouvoir à Cédric THOMA
Mme Marie-Laure VASSEUR donne pouvoir à M. Christian BOURNERY

Membres absents :

Mme Sophie BERTHOLIER

Mme Aurélie BRICAUD

M. Pascal GROS

M. Fabrice LARCHÉ

Mme Cécile PORTE

Secrétaire de Séance : M. Pascal GROS.

Rapporteur : MM. Mickaël GOUE et Laurent SIGLER

Ce point a été présenté à la commission urbanisme, habitat, logement, déplacements du 6 décembre 2021.

La commune de Vulaines-sur-Seine dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 juin 2017 par le conseil communautaire. Il a fait l'objet d'une révision allégée approuvée le 10 décembre 2020 et d'une mise en compatibilité le 23 septembre 2021.

Il s'avère qu'aujourd'hui, plusieurs secteurs de la commune nécessitent une adaptation de certaines dispositions réglementaires du PLU afin de permettre l'émergence de projets urbains :

- Le secteur de la zone à urbaniser (AU) Rue de la République.
Actuellement, cette zone comporte l'OAP (Opération d'Aménagement Programmée) n°3 qui prévoit la construction exclusive de bâtiments collectifs d'une soixantaine de logements. Après plusieurs études, cette proportion de logements risque d'engendrer des coûts importants sur les réseaux et des problèmes de circulation depuis le bourg en raison de la desserte unique par la rue de la République trop étroite. La commune souhaite donc modifier les principes d'aménagement de ce secteur en réduisant le nombre de logements et favoriser la réalisation d'habitations individuelles plus adaptées au contexte environnant.

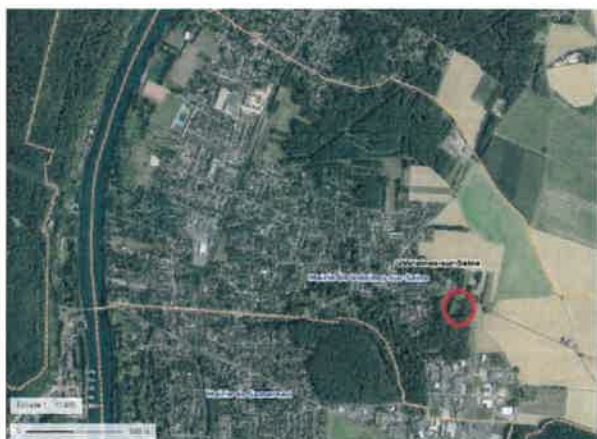
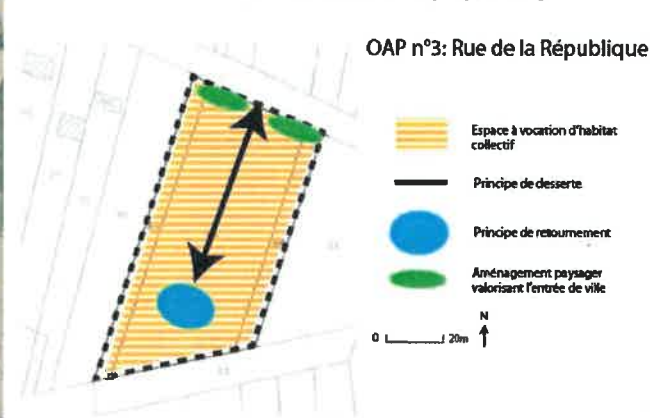


Schéma de l'OAP n°3 actuelle

Plan de situation de l'OAP n°3



- La zone d'activités commerciales de la Varenne.
Afin notamment de compenser la production de logements collectifs sur le secteur de la République, il est prévu de reporter ce type de constructions sur les terrains situés en face du collège. En effet, une partie de ce secteur constitué principalement de locaux commerciaux est en perte de vitesse depuis plusieurs mois et est devenu une friche commerciale. Il s'agit donc de permettre la reconversion de ce site stratégique en un quartier mixte : logements principalement mais aussi des services, commerces... Celui-ci bénéficie d'une desserte fluide et sécurisée et constitue une centralité à renforcer grâce à l'attractivité du collège (axe 1 du PADD) et des équipements sportifs à proximité. Le PLU actuel ne permet pas de réaliser des logements sur cette zone.



Plan de situation et vue aérienne du secteur de la ZA de la Varenne

Ainsi, afin de permettre l'émergence de ces projets, il est nécessaire de prescrire une procédure de modification du PLU de Vulaines-sur-Seine. La procédure de modification du PLU peut être réalisée dès l'instant où les changements envisagés n'ont pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification de droit commun permet des modifications du règlement écrit et/ou graphique, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du programme d'orientations et d'actions ayant pour effet de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) ;
- Appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

Pour rappel, depuis le 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local et par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux.

La procédure sera menée par le président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à la demande de la commune de Vulaines-sur-Seine.

Le dossier de modification est constitué d'un rapport de présentation précisant et justifiant les évolutions du PLU ainsi que des différentes pièces (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés...) après modification. Il est complété par le contenu de l'évaluation environnementale si celle-ci a été jugée nécessaire.

Au regard de l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, les procédures d'évolution des PLU doivent faire l'objet, à minima, d'une demande d'examen au cas par cas.

Accusé de réception en préfecture
05/07/2021 à 10h36, 2021-12-03 12:00:00
Date de réception préfecture : 24/12/2021

du PLU de Vulaines-sur-Seine fera l'objet d'une demande d'étude au cas par cas transmis à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) qui se positionnera sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

La commune de Vulaines-sur-Seine souhaite mettre en place une démarche de concertation (bien que facultative) avec la population. Elle permettra au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. Le conseil communautaire devra tirer le bilan de cette concertation. Il est ainsi prévu les modalités de concertation suivantes :

- la mise à disposition des documents en cours d'étude en mairie de Vulaines-sur-Seine, sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération, permettant aux habitants de pouvoir consulter les documents relatifs à la procédure,
- la mise en place en mairie de Vulaines-sur-Seine d'un cahier de concertation et d'une adresse électronique destinés à recueillir les observations et suggestions du public,
- la tenue d'une réunion publique. La population sera avertie par voie d'affichage.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le Président du Pays de Fontainebleau notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et au Maire de Vulaines-sur-Seine. À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis des PPA joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis pour approbation par délibération du conseil communautaire.

La délibération adoptant la modification fera l'objet :

- d'un affichage en mairie de Vulaines-sur-Seine et au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau durant un mois,
- d'une mention de cet affichage insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

Elle deviendra exécutoire après publication et un mois après sa réception par la Préfecture, la commune n'étant pas incluse dans le périmètre d'un SCoT approuvé.

Le document approuvé du PLU sera tenu à la disposition du public en mairie de Vulaines-sur-Seine, au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la préfecture de Seine-et-Marne.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu les articles L.153-36 et suivants Code de l'urbanisme ;

Vu les articles R.104-8 et R.104-9 du Code de l'urbanisme portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu la loi n°2015-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à compter du 1er janvier 2017 ;

Vu la délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2017 approuvant les nouveaux statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

Vu le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Vulaines-sur-Seine approuvé le 29 juin 2017, révisé le 10 décembre 2020 et mis en compatibilité le 23 septembre 2021 par le conseil communautaire ;

Vu la délibération du 8 octobre 2021 du conseil municipal de Vulaines-sur-Seine demandant à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau de prescrire une procédure de modification de son PLU ;

Considérant que la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, à compter du 1er janvier 2017, l'intégralité des compétences transférées à titre obligatoire par les communes, et notamment l'aménagement de l'espace communautaire comprenant la compétence Plan Local d'Urbanisme et tout document d'urbanisme en tenant lieu et par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à une procédure de modification du PLU de Vulaines-sur-Seine en vue de répondre aux objectifs suivants :

- Adapter les dispositions du PLU sur le secteur de la zone à urbaniser (AU) Rue de la République comportant l'OAP n°3 afin de permettre la réalisation d'une opération de logements individuels plus adaptée au contexte du site,
- Adapter les dispositions du PLU sur la zone d'activités commerciales de la Varenne en perte de vitesse afin de permettre sa reconversion en un quartier mixte (logements, commerces, services...) ;

Considérant que les motifs d'ajustements du PLU entrent dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun ;

Considérant que le dossier de modification du PLU doit faire l'objet d'un examen au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale conformément à l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 ;

Considérant que le dossier de modification fera l'objet d'une concertation avec la population permettant au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ;

Considérant que le dossier de modification sera notifié aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme et au Maire de Vulaines-sur-Seine ;

Considérant qu'une enquête publique sera organisée sur la commune de Vulaines-sur-Seine ;

Il est ainsi demandé à l'assemblée de bien vouloir :

- Approuver les objectifs principaux poursuivis à savoir :
 - o Adapter les dispositions du PLU sur le secteur de la zone à urbaniser (AU) Rue de la République comportant l'OAP n°3 afin de permettre la réalisation d'une opération de logements individuels plus adaptée au contexte du site.
 - o Adapter les dispositions du PLU sur la zone d'activités commerciales de la Varenne en perte de vitesse afin de permettre sa reconversion en un quartier mixte (logements, commerces, services...).
- Prescrire et mener la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Vulaines-sur-Seine ;
- Fixer a minima les modalités de la concertation prévues par les articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme :
 - o la mise à disposition des documents en cours d'étude en mairie de Vulaines-sur-Seine, sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération, permettant aux habitants de pouvoir consulter les documents relatifs à la procédure,

- la mise en place en mairie de Vulaines-sur-Seine d'un cahier de concertation et d'une adresse électronique destinés à recueillir les observations et suggestions du public,
- la tenue d'une réunion publique. La population sera avertie par voie d'affichage.
- Autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- Autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la réalisation d'une modification du PLU ;
- Lancer une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- Inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal;
- Prendre les mesures de publicité suivantes :
 - un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Vulaines-sur-Seine ;
 - une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
 - la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération – 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et en mairie de Vulaines-sur-Seine aux jours et heures habituels d'ouverture.

Décision :

L'assemblée décide à l'unanimité :

- d'approuver les objectifs principaux poursuivis à savoir :
 - Adapter les dispositions du PLU sur le secteur de la zone à urbaniser (AU) Rue de la République comportant l'OAP n°3 afin de permettre la réalisation d'une opération de logements individuels plus adaptée au contexte du site.
 - Adapter les dispositions du PLU sur la zone d'activités commerciales de la Varenne en perte de vitesse afin de permettre sa reconversion en un quartier mixte (logements, commerces, services...).
- De prescrire et mener la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Vulaines-sur-Seine ;
- De fixer a minima les modalités de la concertation prévues par les articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme :
 - la mise à disposition des documents en cours d'étude en mairie de Vulaines-sur-Seine, sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération, permettant aux habitants de pouvoir consulter les documents relatifs à la procédure,
 - la mise en place en mairie de Vulaines-sur-Seine d'un cahier de concertation et d'une adresse électronique destinés à recueillir les observations et suggestions du public,
 - la tenue d'une réunion publique. La population sera avertie par voie d'affichage.
- D'autoriser Monsieur le Président à solliciter auprès de l'Etat l'attribution d'une dotation générale de décentralisation au titre des « documents d'urbanisme » permettant de couvrir une partie des frais d'études et de matériels ;
- D'autoriser Monsieur le Président à signer tous les actes, contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la réalisation d'une modification du PLU ;
- De lancer une consultation pour la réalisation d'une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage ;
- D'inscrire les dépenses, entraînées par les frais matériels et les études, au budget principal;
- De prendre les mesures de publicité suivantes :

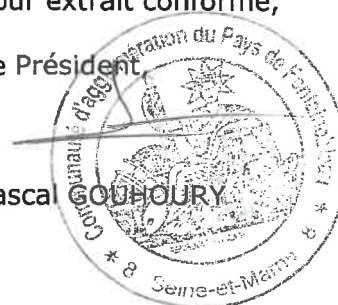
- un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Vulaines-sur-Seine ;
- une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
- la délibération et tout dossier concernant cette procédure sera consultable au siège de la communauté d'agglomération – 44 rue du château, 77300 Fontainebleau et en mairie de Vulaines-sur-Seine aux jours et heures habituels d'ouverture.

Fait les jours, mois et an susdits,
Ont signé les membres présents.

Pour extrait conforme,

Le Président

Pascal GOUHOURY



Certifié exécutoire le
Publication le

24 DEC. 2021
24 DEC. 2021

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa publication et sa transmission au représentant de l'État auprès du tribunal administratif de Melun ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20211224-2021-154-DE
Date de réception préfecture : 24/12/2021