



+
Commune de
VULAINES-SUR-SEINE
DÉPARTEMENT DE LA SEINE ET MARNE

Plan Local d'Urbanisme

Dossier de notification aux
Personnes Publiques Associées
et d'enquête publique

Juin 2022



**Modification
n°1**
*// Notice de
présentation*



SOMMAIRE

Notice de présentation	5
Préambule	7
<i>Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet</i>	7
<i>Procédures antérieures</i>	7
<i>Objet de la modification</i>	7
<i>Justification du choix et rappel de la procédure de modification</i>	8
Exposé des motifs & contenu de la modification	12
1 <i>Rue de la République : modification de l'OAP et du règlement</i>	13
2 <i>La Varenne : permettre et accompagner la reconversion d'une friche commerciale</i>	33
3 <i>La mise en cohérence de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la CARPF</i>	60
4 <i>La mise à jour du lexique</i>	61
5 <i>Correction d'une incohérence dans les documents du PLU</i>	67
Compatibilité avec les documents supra-communaux	69
<i>Avec le SDAGE et le SAGE</i>	69
<i>Avec le SCOT</i>	69
<i>Avec le SDRIF</i>	69
<i>Avec le PDUIF</i>	70
<i>Avec le PCAET</i>	70
<i>Prise en compte du SRCE</i>	70
Incidences sur l'environnement	71
<i>Sur l'activité agricole</i>	71
<i>Sur les déplacements, l'air et l'énergie</i>	71
<i>Sur l'utilisation économe de l'espace</i>	71
<i>Sur le fonctionnement communal</i>	72
<i>Sur la ressource en eau</i>	72
<i>Sur les risques et nuisances</i>	73
<i>Sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques</i>	73
<i>Sur le patrimoine architectural et urbain et sur les paysages</i>	74
Procédure	77
Délibération du Conseil Communautaire	78

+ 1. Notice de présentation

PRÉAMBULE

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau

Monsieur le Président - Pascal GOUHOURY

Pôle Urbanisme Habitat Déplacement : Valérie TANANT / Emilien MOUTAULT

44 rue du Château - 77 300 FONTAINEBLEAU

Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Vulaines-sur-Seine a été approuvé le 29/06/2017.

Il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Révision allégée n°1, approuvée le 10 décembre 2020,
- Mise en compatibilité, le 23 septembre 2021.

La présente procédure constitue la 1^{ère} modification du document.

Objet de la modification

La procédure de modification a pour objectifs de :

- 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...).
- Procéder à quelques ajustements réglementaires afin de mieux gérer les eaux pluviales et donner plus de clarté aux définitions du lexique.

Justification du choix et rappel de la procédure de modification

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

"1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24/10/2010. Ils viennent notamment répondre à plusieurs orientations et objectifs fixés par le document et notamment :
 - L'objectif de "*Permettre un parcours résidentiel complet*" (Axe 1 / C-Assurer pour tous les âges de la vie un accès aux logements, équipements et commerces) qui indique que la commune souhaite :
 - ▶ "*Favoriser la diversité des typologies de logements afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux phénomènes sociétaux actuels (décohabitation des jeunes, divorces, etc.)*
 - ▶ "*Favoriser la mixité sociale pour les nouveaux projets urbains*"
 - Mais également l'objectif de "*Maîtriser l'urbanisation*" (Axe 2 / A-Préserver la cadre de vie et les patrimoines architectural et naturel) qui spécifie de :

- ▶ "Permettre la réalisation de la moitié des objectifs de création de logements envisagés au sein de l'espace urbanisé actuel
 - ▶ Permettre l'ouverture de nouvelles zones urbanisées destinées à accueillir les logements nécessaires aux besoins induits par les évolutions démographiques, en assurant une bonne insertion paysagère de ces sites
 - ▶ Encadrer l'étalement urbain en limitant à 3,6 hectares la consommation d'espaces afin de préserver le caractère villageois de Vulaines-sur-Seine"
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
 - Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, puisqu'elle concerne uniquement des évolutions en zones Urbaines,
 - Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."

Les évolutions prévues sur le site de la Varenne entraînant une majoration de plus de 20% des possibilités de construire et celles prévues sur le secteur de la rue de la République diminuant les possibilités de construire initialement mises en place, la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L153-45 n'a pu être envisagée.

La présente procédure est donc celle de la **modification dite de droit commun** et sera soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L153-41.

Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par délibération du Conseil Communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 16 décembre 2021.

L'article R104-12 prévoit que :

" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."

Les évolutions portées au document par la présente modification ne sont pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entre donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et sera soumise à un examen au cas par cas.

Conformément à l'article L153-40, le projet sera notifié aux Personnes Publiques Associées.

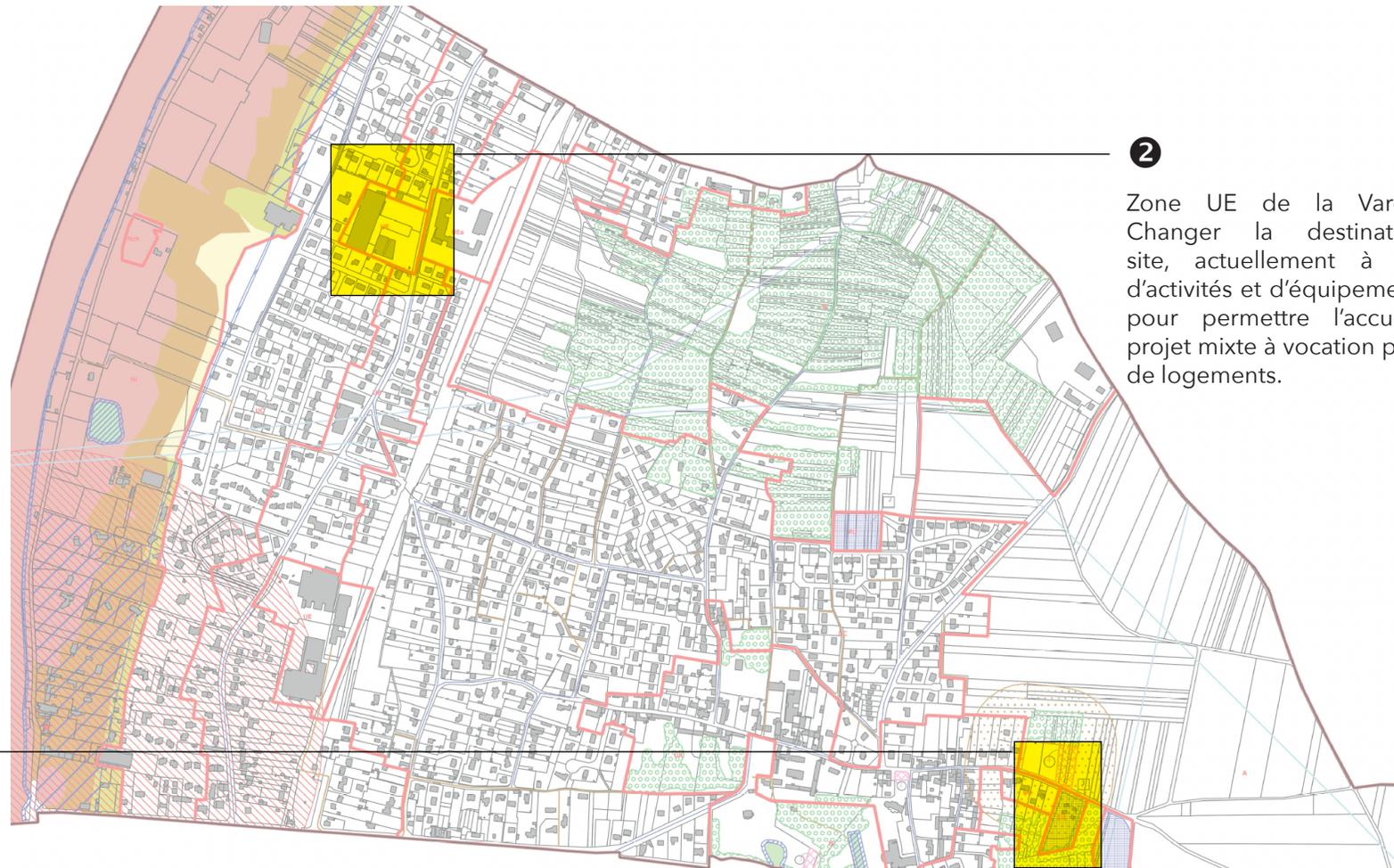
A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet sera soumis à enquête publique.

Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil communautaire.

Selon les dispositions des articles L153-24 du Code de l'urbanisme, la commune de Vulaines-sur-Seine n'étant pas couverte par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité prévues par les articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, et dans un délai d'un mois suivant sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

EXPOSÉ DES MOTIFS & CONTENU DE LA MODIFICATION



1

Zone AU de la rue de la République : Modifier l'OAP actuelle pour permettre la réalisation de logements individuels au lieu de logements collectifs.

2

Zone UE de la Varennes : Changer la destination du site, actuellement à vocation d'activités et d'équipements (UE), pour permettre l'accueil d'un projet mixte à vocation principale de logements.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE ACTUEL DU PLU

Source : PLU de Vulaines-sur-Seine

1 | Rue de la République : modification de l'OAP et du règlement

Objet & justification

Le site de la rue de la République est un ensemble foncier composé de 3 parcelles représentant une surface d'environ 5 320m² et situé en entrée de ville Est, à proximité immédiate du centre bourg et du vieux village.

Cette zone a été fléchée lors de l'élaboration du PLU comme un potentiel d'accueil de nouveaux logements, en extension du tissu urbain existant, afin de répondre aux objectifs (démographiques et de logements) fixés par le document. Elle a par conséquent été classée en zone AU (A Urbaniser) assortie d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

Cette OAP (n°3 dans les documents du PLU) prévoyait notamment sur ce site la construction d'un projet d'une soixantaine de logements exclusivement en collectif (voir aussi Rapport de présentation - Justifications p.10 et 16).

Après plusieurs études, il s'est avéré que cette proportion de logements risquait d'engendrer des coûts importants sur les réseaux (nécessité de renforcement des réseaux existants notamment) mais également et surtout, des problèmes de circulation depuis le bourg. En effet, ce site dont la desserte ne peut être réalisée qu'en impasse aurait pour unique point d'entrée et de sortie la rue de la République, étroite (largeur de chaussée entre 3,5m pour les portions les plus étroites à 5m pour les portions les plus larges) et dont les abords ne sont pas toujours aménagés ou peu favorables aux circulations actives (voir photos page suivante).

Par ailleurs, une partie du site (970m² environ en limites Est et Sud soit environ 18% de la totalité du site) est couverte par des Espaces Boisés Classés limitant l'urbanisation sur le site. La densité prévue est apparue disproportionnée au regard des capacités réelles du site et de son contexte urbain comme paysager.

La commune a donc souhaité modifier les principes d'aménagement de ce secteur en réduisant le nombre de logements prévus et en favorisant la réalisation d'un projet d'habitations individuelles plus adaptées au caractéristiques du site.



Ainsi, le projet vise désormais l'accueil sur ce site de 8 à 10 constructions individuelles soit une densité brute moyenne de 15 à 19 log/ha et une densité nette moyenne de 19 à 23 log/ha (calcul réalisé sur la base de 20% de l'espace réservé au VRD et aux aménagements paysagers).

La suppression d'une partie des logements prévus sur ce site ne permet donc plus de répondre aux objectifs démographiques et de logements initialement fixés par le PLU. Cependant, ils trouveront leur place sur un site plus approprié, qui n'avait pas été à l'origine fléché par le PLU, celui de la Varenne (voir point n°2 de la présente modification). Ce jeu de vase communicant permet donc à la collectivité de revoir l'OAP et le règlement de la zone AU sans que cela ne remette en cause les orientations générales de son document.

Avant d'aboutir à la définition du nouveau projet, le site a d'abord fait l'objet d'une analyse contextualisée, détaillée dans les pages suivantes.

A noter que sur les photos aériennes utilisées en fond de plan, on distingue la présence de constructions sur le site. Il s'agit d'anciens chalets qui ont, depuis, été démontés. Le site ne possède actuellement aucune constructions.

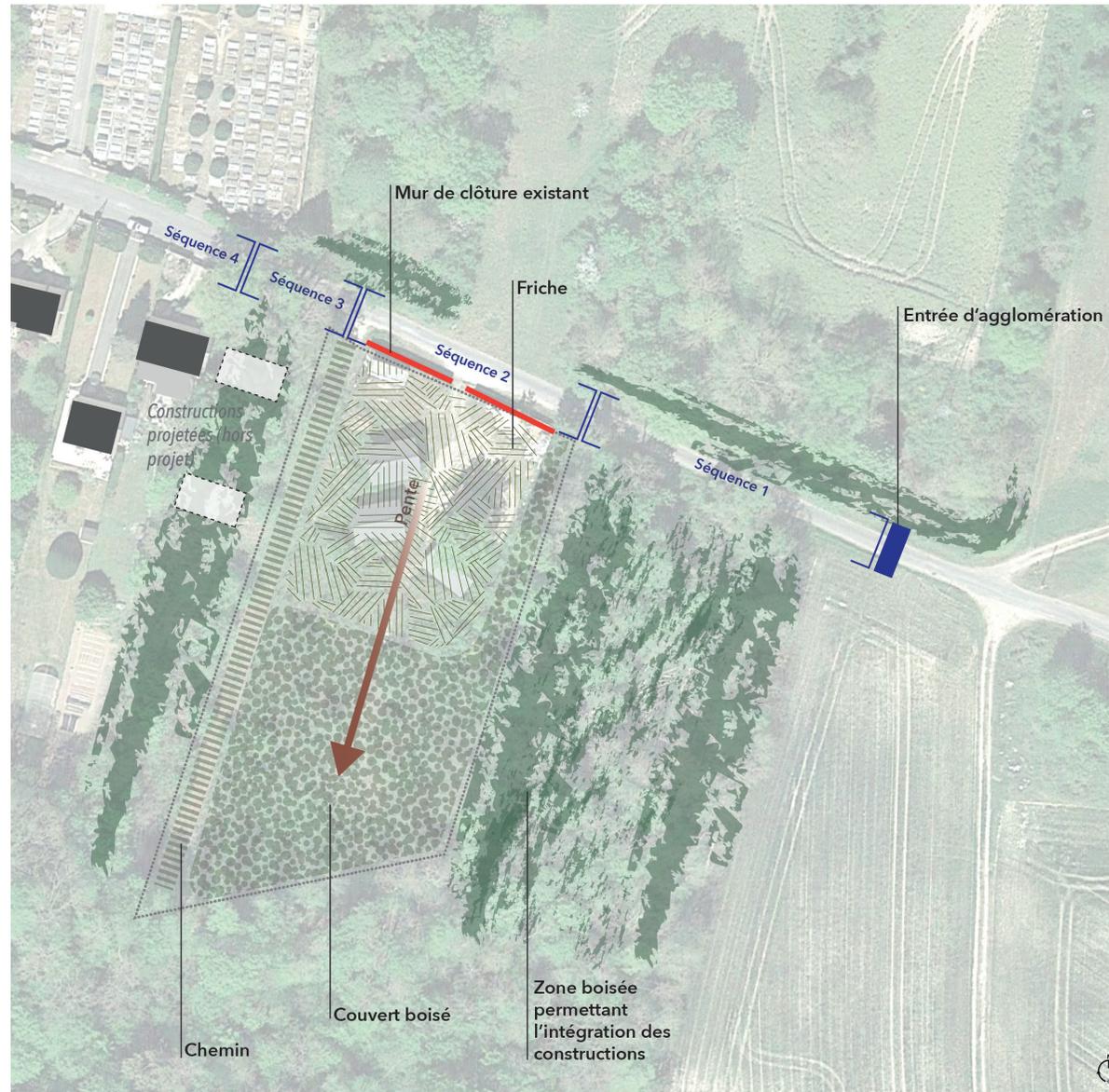


VUE AÉRIENNE DU SITE

Source : Google

Le diagnostic

- Une entrée de ville composée de 4 séquences successives :
 - 1 - Une séquence boisée qui accompagne et masque l'entrée
 - 2 - La présence d'un mur isolé qui pose question
 - 3 - Nouvelle séquence boisée qui forme une rupture dans la continuité bâtie mais dont on sait que 2 pavillons ont été autorisés
 - 4 - Entrée dans le village marquée par les premières constructions agglomérées et le mur du cimetière
- Une topographie marquée et accidentée avec des buttes éparses.
- Une végétation diverse et spontanée occupant actuellement le site.



VÉGÉTATION ET TOPOGRAPHIE SUR LE SITE



VUE DE L'ENTRÉE DANS VULAINES



VUE DEPUIS LA RUE DE LA RÉPUBLIQUE SUR LE SITE ET LE MUR EXISTANT

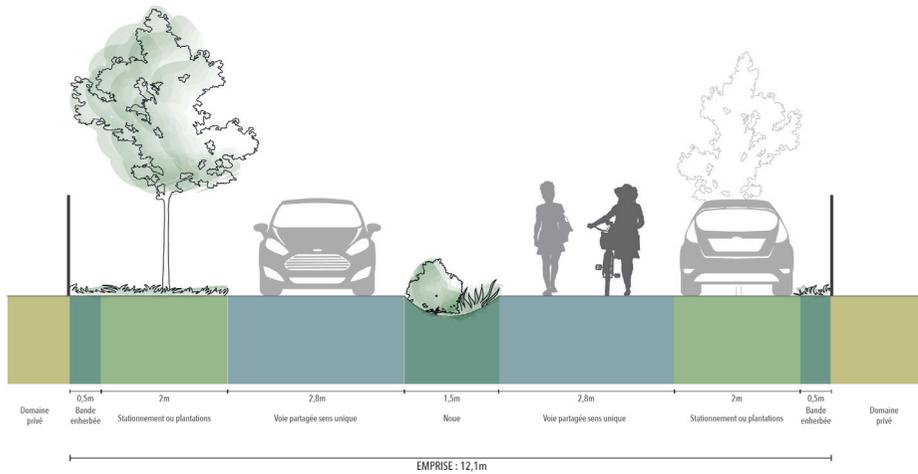
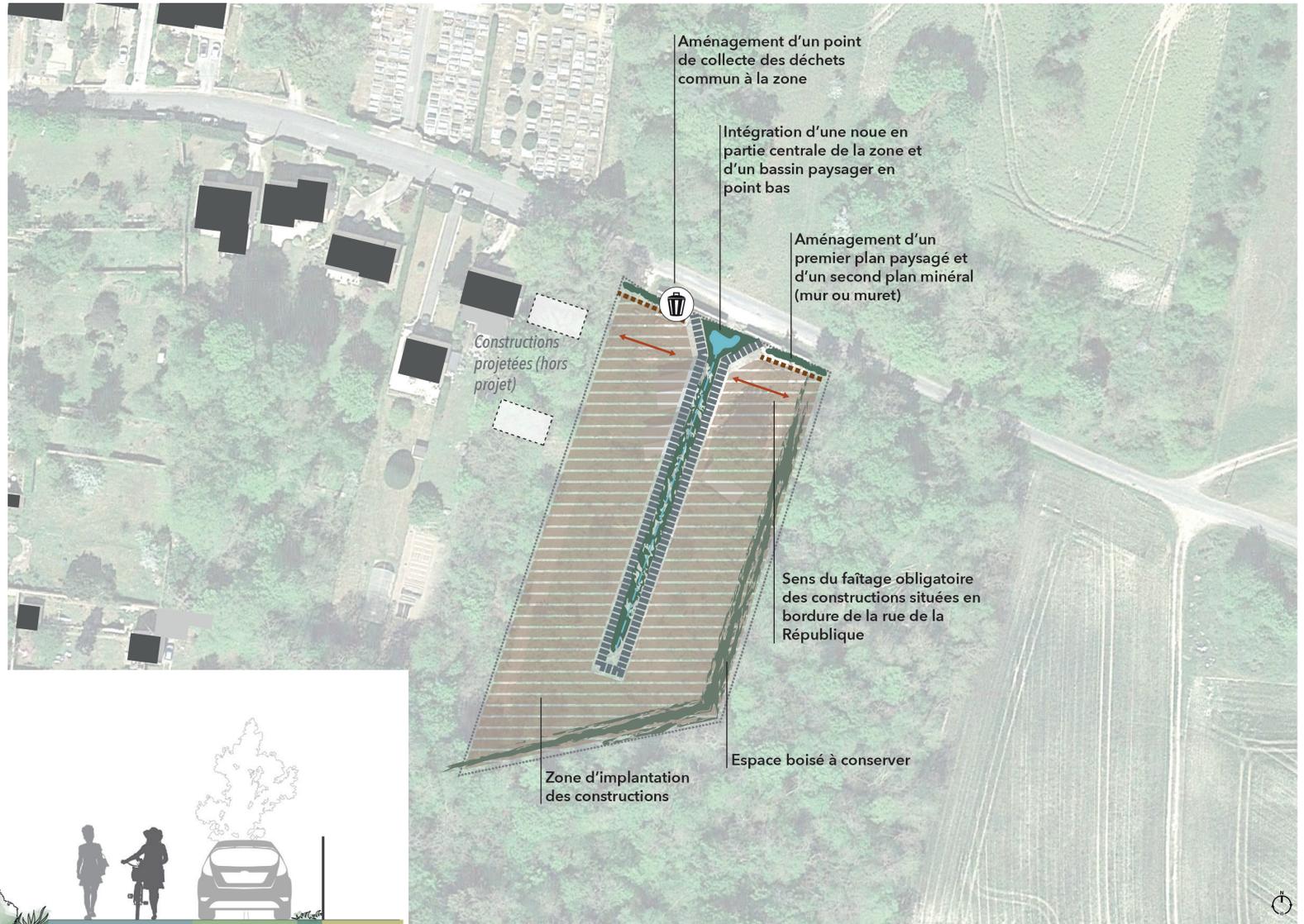
Les enjeux

- Quel rôle va jouer ce linéaire dans la structuration de l'entrée de ville ?
- Privilégier un aménagement urbain, plutôt minéral, ou au contraire un aménagement paysager, plutôt végétalisé ?
- La prise en compte de la topographie du site apparaît également un enjeu important.



Les grands principes de l'OAP

- Un aménagement équilibré de l'entrée de ville, entre végétal et minéral, permettant une transition et une gradation entre l'espace urbain et l'espace naturel/agricole,
- Le maintien d'une "percée verte" en cœur de site, lien longitudinal et corridor entre le nord et le sud du site,
- Une gestion des eaux pluviales qui participe à la qualité du quartier et à la trame verte à l'échelle du site urbain,
- Un écrin vert conservé, identité du site et de l'entrée de ville.



Coupe de principe sur la voirie

Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

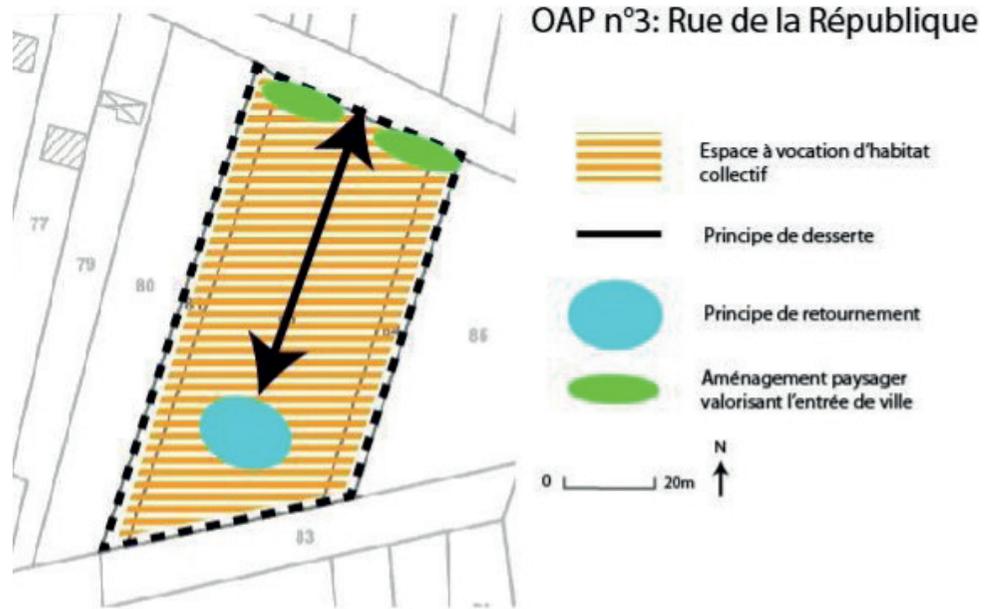
Il n'y a aucune évolution du zonage sur ce site.

Zonage actuel (inchangé par la modification)

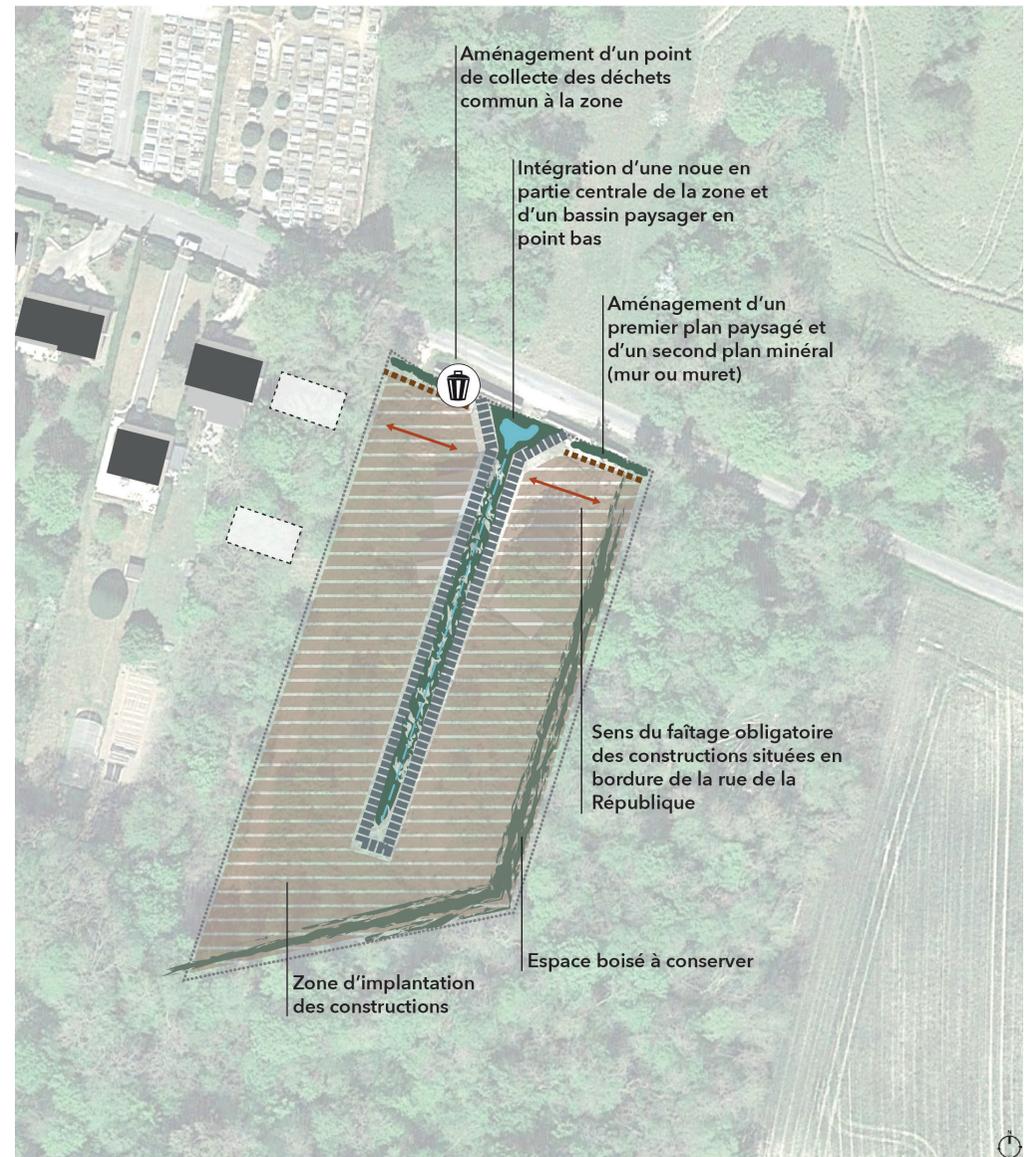


Évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

OAP graphique AVANT la modification n°1



OAP graphique APRES la modification n°1



OAP écrite AVANT/APRES la modification n°1

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont barrés.

~~L'OAP prévoit la création de logements dans le prolongement de l'espace urbanisé existant et un aménagement paysager en limite de la voie publique, ce qui garantira une parfaite intégration de cet OAP dans le paysage urbain.~~

~~Les logements prévus sur ce secteur seront des logements collectifs. L'ensemble de logements devra comprendre des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.~~

~~Un principe de desserte est imposé afin de desservir les nouvelles parcelles ainsi qu'un principe de retournement en fond de parcelle. Les franges avec les espaces boisés feront l'objet d'un traitement paysager.~~

~~Les futurs logements seront situés à moins de 400 mètres des services publics et de proximité suivants :~~

- ~~• Mairie et agence postale communale~~
- ~~• Bibliothèque municipale~~
- ~~• 4 Salles municipales dédiées à la pratique associative~~
- ~~• Centre médical (2 médecins, 2 kinésithérapeute, 1 orthophoniste et 2 infirmiers)~~
- ~~• Ecole élémentaire « les Orangers » et école maternelle~~
- ~~• Abris de bus~~

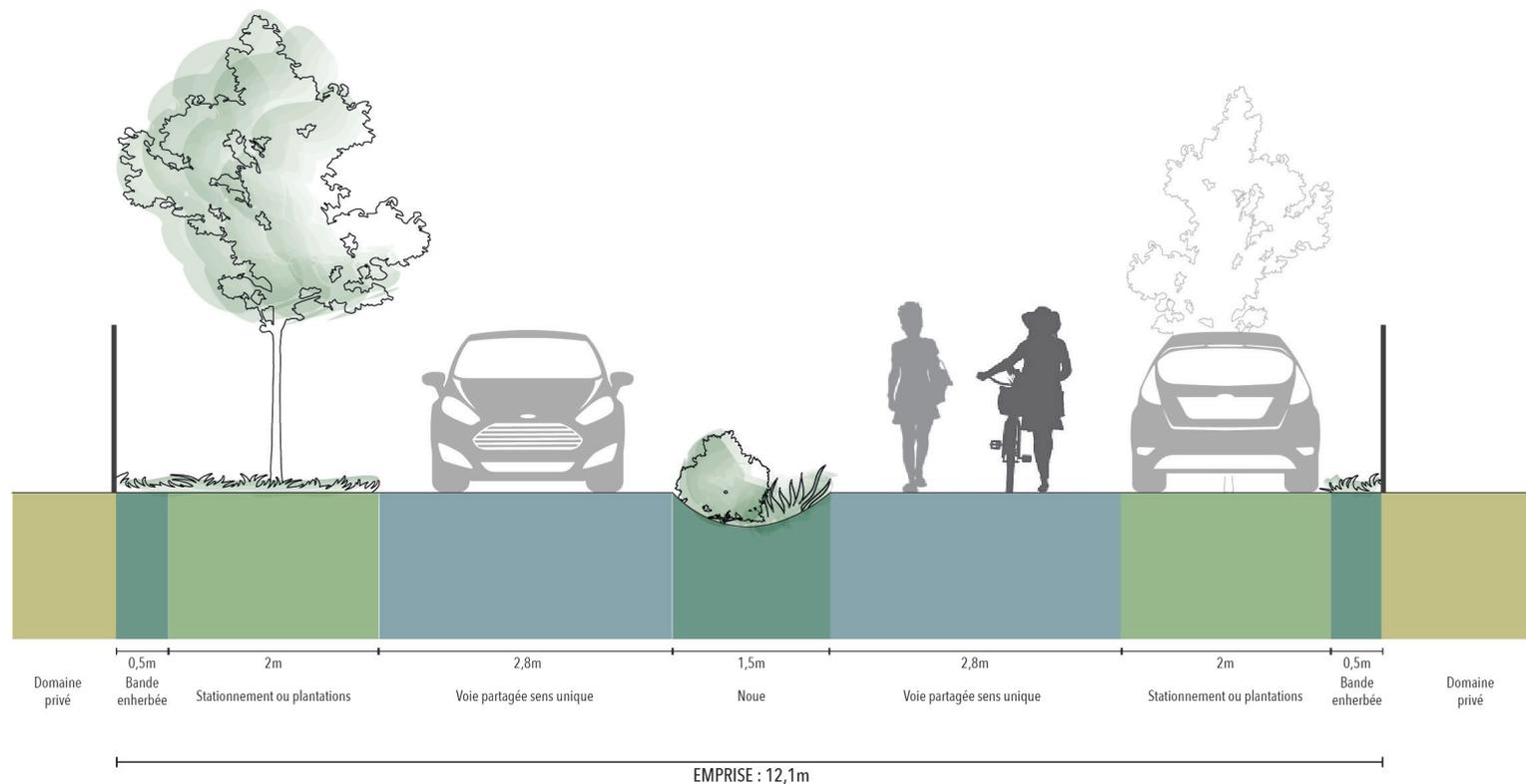
Objectifs

- + Assurer un projet cohérent avec le contexte urbain et paysager,
- + Proposer une entrée de ville de qualité et bien définie,
- + Maintenir une identité végétale forte,
- + Prendre en compte la topographie du site en particulier pour la gestion des eaux pluviales.

Principes d'aménagement

Desserte, accès & mobilités

- + L'accès au site se fera uniquement par la rue de la République.
- + Comme dessiné sur le schéma et s'agissant d'une voie de desserte à sens unique, deux points d'accès seront créés, un d'entrée et un de sortie, relativement proche l'un de l'autre pour former une sorte de carrefour qui devra être sécurisé et bien matérialisé. Néanmoins, et si techniquement la solution privilégiée par le graphique ne pouvait être mise en place, il pourra être créé un seul point d'accès (entrée/sortie).
- + La voirie à sens unique doit permettre une circulation apaisée et partagée au sein du site entre les véhicules motorisés et les modes déplacements actifs. Pour cela, la chaussée devra avoir une largeur d'environ 2,8m.
- + En bordure de chaussée, des espaces de stationnement devront être aménagés, notamment pour le stationnement des visiteurs. Ces espaces de stationnement pourront être alternés avec des zones de plantations.
- + La coupe ci-dessous détaille les principes d'aménagement de la voie.
- + Pour les espaces de stationnement, l'utilisation de revêtements perméables devra être privilégiée.
- + Un point de collecte des déchets, suffisamment dimensionné pour les besoins des différents types de collecte et de l'ensemble des habitants du site, devra être aménagé en entrée de zone. Couvert mais néanmoins aéré, et fermé afin que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public. Il devra être facilement accessible par les usagers et les services de collecte. Il n'y aura pas de collecte en porte à porte à l'intérieur du site.



Coupe de principe sur la voirie

Composition urbaine et paysagère

- + L'aménagement de la partie en bordure de la rue de la République, en entrée de ville, devra faire l'objet d'une attention particulière. Il est demandé l'aménagement d'un premier plan paysagé, continuité verte en écho aux espaces boisés qui entourent le site, et d'un second plan minéral (clôture sous forme de mur), qui permettra de structurer l'espace et de signifier l'entrée dans l'espace urbain.
- + Les constructions qui se situeront en bordure de la rue de la République devront être implantées de sorte que le faîtage principal soit parallèle à la voie, afin de rester dans la continuité des implantations existantes sur la rue.
- + Dans le reste de la zone, les implantations pourront être différentes mais elles devront maintenir une harmonie et une cohérence d'ensemble.
- + Au centre de l'emprise dédiée à l'espace public, une noue d'environ 1,5m de large devra permettre de récolter les eaux pluviales et de les infiltrer afin de limiter les ruissellements vers le point bas en bordure de la rue de la République, lequel devra faire l'objet d'un aménagement paysager qualitatif et participant à l'identité du site et de l'entrée de ville.
- + En bordure Est et Sud, conformément au plan de zonage et aux espaces boisés classés qui y sont inscrits et afin d'assurer l'intégration des constructions dans le site, une bande boisée devra être conservée.

Programme attendu

- + 8 à 10 logements individuels

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Les zones AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future. Elles permettent de règlementer les nouvelles constructions en cohérence avec celles situées à proximité.

ARTICLE AU.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE AU.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions suivantes sont autorisées sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une occupation du sol autorisée dans la zone,
- les constructions destinées à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, à l'habitation.

Les programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de

JUSTIFICATIONS

Il s'agit d'assurer une vocation uniquement résidentielle à la zone, sa taille et les conditions de desserte ne permettant pas l'accueil d'activités.

destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 20% de logements sociaux.

Cette disposition est applicable pour les opérations comportant 15 logements ou plus.

Dans l'ensemble de la zone, en cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

JUSTIFICATIONS

Permettre un aménagement cohérent avec les dispositions de l'OAP et équitable pour l'ensemble des futurs lots.

ARTICLE AU.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE AU.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

o Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

o Eaux pluviales

~~Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux. Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.~~

~~Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.~~

~~Pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 1 000 m² le ruissellement est limité à 2l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle.~~

~~En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.~~

~~Le zonage des eaux pluviales s'il existe doit être pris en compte.~~

Dans le cadre de la présente modification, l'ensemble des articles relatifs aux eaux pluviales sont réécrits. Pour lire la nouvelle rédaction, se reporter au point n°3 de la présente notice.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

Un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de zone. Cet abri doit être couvert et fermé de manière à ce que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE AU.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 **3** mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

~~Une clôture est implantée à l'alignement des voies et emprises publiques afin de prolonger visuellement l'alignement.~~

ARTICLE AU.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres :~~

- **soit sur une des limites latérales. Dans ce cas, un retrait minimum de 5m par rapport à l'autre limite latérale ainsi que par rapport à la limite de fond de parcelle devra être observée,**
- **soit en retrait de 5m minimum par rapport à l'ensemble des limites séparatives .**

Cette distance peut être ramenée à 3 mètres en cas de façades aveugles, ou percées de jour non ouvrant laissant seulement passer la lumière.

Pour les constructions annexes sous réserve que leurs hauteurs totales n'excèdent pas 4 m au faitage et 3 m à l'acrotère, ne comprennent qu'un seul niveau et ne créent pas de vue direct auprès des tiers contigus, celles-ci peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait avec une distance minimale de 3 m.

~~Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

JUSTIFICATIONS

Il s'agit d'éviter la circulation du camion de collecte au sein de la zone et d'assurer l'intégration des déchets en attente de collecte sur l'espace public.

JUSTIFICATIONS

L'assouplissement des règles de prospect doit permettre de faciliter l'implantation des constructions qui seront notamment contraintes pour certaines par la présence des EBC.

JUSTIFICATIONS

Les dispositions relatives aux clôtures sont reportées à l'article 11.

JUSTIFICATIONS

L'assouplissement des règles de prospect doit permettre de faciliter l'implantation des constructions qui seront notamment contraintes pour certaines par la présence des EBC.

JUSTIFICATIONS

Cette disposition apparait inutile au regard des constructions qui seront autorisées dans la zone.

ARTICLE AU.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

~~Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance les unes des autres au moins égale à 10 mètres.~~

~~Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Non réglementé

ARTICLE AU.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume, y compris les constructions annexes et les saillies.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol: les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher; les constructions enterrées (type parking en sous-sol) lorsqu'ils dépassent au plus de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel; les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **40%** 30% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AU.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions

JUSTIFICATIONS

L'assouplissement des règles de prospect doit permettre de faciliter l'implantation des constructions qui seront notamment contraintes pour certaines par la présence des EBC.

JUSTIFICATIONS

L'assouplissement de la règle permet de prendre en compte le fait qu'il s'agira de petits terrains.

spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles énoncées ci-après peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- o les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.
- o les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones de protection du patrimoine énoncées à l'article L111-17 du Code de l'urbanisme.

FAÇADES MATERIAUX ET COULEURS :

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents.

TOITURES :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.

Sauf dans le cas d'une toiture terrasse, les toitures doivent comporter au moins deux pentes comprises entre 35° et 45°, pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimale est ramenée à 25°.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée ou d'une toiture à une pente.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les

JUSTIFICATIONS

Correction d'une contradiction avec l'article 10 qui permet les toitures terrasses.

constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

A l'alignement, comme en limite, elles doivent comporter des ouvertures aux pieds afin d'assurer la libre circulation de la petite faune.

En bordure de l'espace de desserte :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 mètres.

Elles doivent être conçues, dans la continuité des façades et en harmonie avec leur environnement direct. Elles prennent soit la forme ~~d'un mur plein traditionnel percé d'un portail~~, soit d'un soubassement **de 0,6m maximum**, surmonté d'une grille ou d'un barreaudage **vertical**, doublés **ou non** par une haie végétale.

Les systèmes occultants de type haie/végétation artificielle, filets brise-vue, bâche plastique, bruyère et canisses sont interdits.

En limite avec la rue de la République, la clôture devra être obligatoirement constituée d'un mur plein.

En limites séparatives de propriété :

De manière générale, en limite de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

JUSTIFICATIONS

Permettre de maintenir les continuités écologiques au sein de l'espace urbanisé, notamment pour la petite faune et en particulier dans cette zone entourée d'espaces boisés.

JUSTIFICATIONS

Il s'agit là d'harmoniser le règlement avec les dispositions de l'OAP et de maintenir des percées visuelles entre espace public et espace privé pour aérer l'espace.

2- Nombre d'emplacements

-Pour les véhicules motorisés

Principe général :

Conformément au décret du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, 2 % des places de stationnement réalisées devront être adaptées et réservées aux personnes à mobilité réduite.

~~Toute personne qui construit :~~

- ~~-un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;~~
- ~~-un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;~~
- ~~-un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;~~

~~dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Le minimum de place à équiper est de 20% de la totalité des places des aires de stationnement.~~

Constructions à destination d'habitation :

Pour la zone AU Rue fossé Derouy :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée par logement.

Il ne pourra être demandé plus de deux places de stationnement pour les logements de plus de 80m².

Pour la zone AU Rue de la République :

Il doit être créé au minimum **2 places par logements**. ~~une place de stationnement par tranche de 77 m² de surface de plancher entamée et deux places minimum pour les logements de plus de 77 m².~~

Les opérations d'ensemble doivent également prévoir des places visiteurs, à raison d'au moins une place par tranche de 2 logements. Les places de stationnement visiteurs peuvent être regroupées au sein d'un espace commun.

JUSTIFICATIONS

Inutile dans cette zone qui ne comportera que des constructions individuelles.

JUSTIFICATIONS

Assurer le stationnement minimal régulièrement observé dans les constructions individuelles situées en dehors des centres urbains et de la proximité des transports en commun.

Il s'agit aussi d'assurer l'accueil des véhicules visiteurs dans de bonne condition afin qu'ils n'encombrent pas l'espace public.

Constructions destinées au commerce et artisanat:

Il est créé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

— Pour les cycles

Construction à destination d'habitat :

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

3- Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25 m² par place.

ARTICLE AU.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

20% **30%** au moins de la superficie de l'unité foncière doivent **être maintenus en pleine terre**, aménagés en espaces verts.

JUSTIFICATIONS

Dispositions inutiles puisque ces destinations ne sont plus autorisées.

JUSTIFICATIONS

Dispositions inutiles puisqu'il s'agit d'une zone à vocation de logements individuels.

JUSTIFICATIONS

Garantir la végétalisation des parcelles dans cet espace entre ville et campagne et assurer l'infiltration des eaux pluviales.

Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE AU.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

2 | La Varenne : permettre et accompagner la reconversion d'une friche commerciale

Objet & justification

Le site de la Varenne est situé au nord du territoire de Vulaines, route d'Héricy (RD39), face au collège Arnaud Beltrame.

Depuis plus de 5 ans, cette zone commerciale se meurt peu à peu. Différents commerces se sont succédés sans qu'aucun ne réussisse à se maintenir et à fidéliser une clientèle. Depuis 2 ans, les commerces sont complètement fermés et les propriétaires les ont mis en vente, sans trouver preneur à ce jour.

Cette zone n'a, en réalité, jamais trouvé sa place face aux autres offres commerciales situées sur le territoire ou à proximité : la zone historique en centre bourg autour du carrefour et la très grande zone de Vulaines-Samoreau.

Ce site désormais en friche forme un ensemble de 3 parcelles représentant une assiette foncière de près de 9 500m².

Face à ce constat et à l'absence de perspective d'une reprise commerciale de qualité, la commune a souhaité se saisir de cette opportunité et réfléchir à une reconversion du site vers un projet mixte mais à vocation principale de logements.

En effet, ce site comporte beaucoup d'atouts pour un projet de logements. Il est directement desservi par la RD39 aussi appelée Route d'Héricy, désignée par le PLU comme "une zone de densification privilégiée" (voir notamment la carte p.11 du rapport de présentation 1.2) car constituant la colonne vertébrale de



la commune. Le PLU pointe la nécessité d'affirmer le caractère d'avenue de cette voie. Le site de la Varenne est également proche de plusieurs équipements communaux (le collège, les terrains de sports, le centre commercial...) et desservi par le bus. La gare est aussi à seulement quelques minutes. Sa situation permettra donc de favoriser les mobilités actives pour l'accès aux équipements ainsi que l'accès aux transports en commun. Enfin, il s'agit d'un site déjà artificialisé, permettant ainsi de créer du logement sans consommation foncière associée et à la commune de s'inscrire dans les attentes actuelles du législateur qui est de tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) ou du moins la poursuite de la réduction des consommations d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Le projet s'inscrit même dans une volonté de désimperméabilisation de certaines parties du site pour retrouver de la pleine terre et recréer des espaces végétalisés.

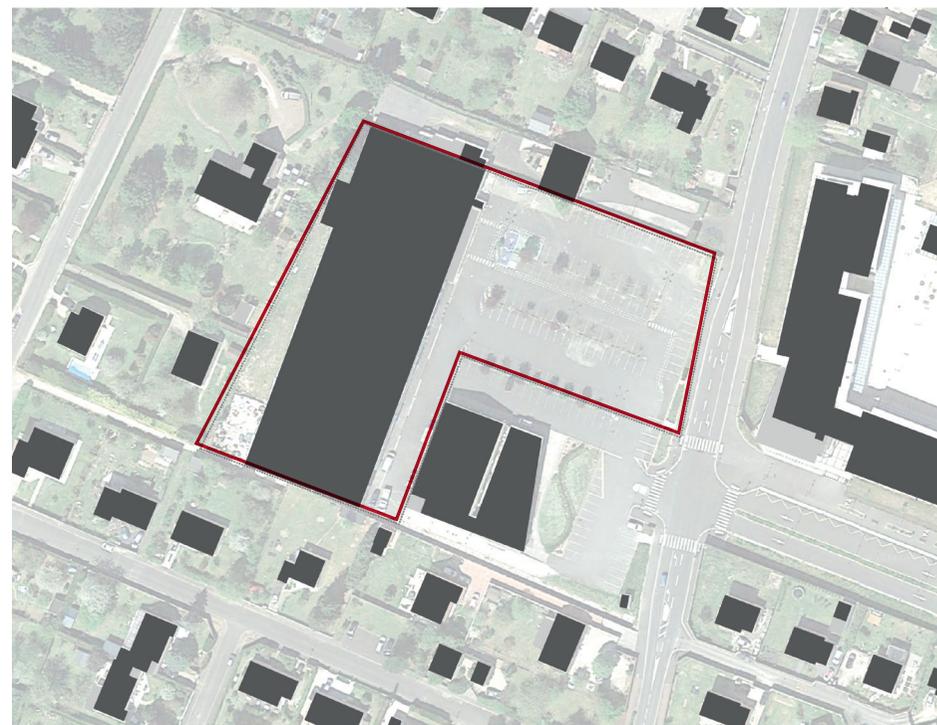
Pour la municipalité, la réalisation d'un projet sur ce site est donc l'opportunité, à la fois de résorber une friche commerciale qui dégrade le paysage mais aussi de proposer du logement en face du collège, secteur qui semble l'un des mieux adaptés pour renforcer la centralité prévue et limiter les déplacements carbonés du fait des équipements présents. C'est d'ailleurs, un des objectifs forts du PADD : " *Utiliser le collège comme locomotive pour conforter une nouvelle centralité*".

Le PADD a également pris pour objectif de " *Permettre un parcours résidentiel complet*" et notamment en favorisant " *la diversité des typologies de logements afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux phénomènes sociétaux actuels (décohabitation des jeunes, divorces, etc.)*"

En effet, il faut rappeler que le PLU s'est fixé des objectifs de logements et d'accueil de nouveaux habitants. S'ils ne sont pas chiffrés dans le PADD, le rapport de présentation, lui, affiche un objectif démographique de 3 500 habitants à horizon 2030 soit un taux de croissance annuel moyen de 1,5%. Il précise que " *pour répondre à l'évolution démographique choisie, il faudrait pouvoir construire 37 logements/an entre 2015 et 2030*" (p.7 - RP1.2 Justifications) soit un total d'environ 600 logements.

Ces logements doivent permettre d'assurer une croissance démographique mais aussi, pour un peu plus d'un tiers d'entre eux, de compenser les phénomènes de décohabitation (augmentation de famille monoparentale, vieillissement...) qui consomment de nombreux logements sur le territoire. En plus du desserrement des ménages, le PLU a aussi pris en compte la variation du stock de logements vacants, de résidences secondaires et de renouvellement du parc.

Les 600 logements ambitionnés par le PLU doivent, selon le rapport de présentation du PLU, trouver leur place dans le tissu urbain actuel, dont le potentiel a été estimé à environ 500 logements. Cet objectif est également affiché dans le PADD : " *Permettre la réalisation de la moitié des objectifs de création de logements envisagés au sein de l'espace urbanisé actuel*". Les 100 logements restants étaient prévus en extension sur deux secteurs à urbaniser. L'un d'eux est le secteur de la rue de la République qui, comme cela a été expliqué dans le point 1 de la présente notice, n'accueillera finalement qu'une dizaine de logements au lieu des soixante initialement prévus.



VUE AÉRIENNE DU SITE

Source : Google

Depuis 2017, la commune a réalisé moins d'une cinquantaine de logements (soit environ 12 logements par an), loin des objectifs affichés par le PLU. Ce constat est cependant à nuancer au regard des deux ans de crise COVID qui ont ralenti quelque peu le marché. Elle accuse donc un léger retard dans ses prévisions.

Par ailleurs, au delà des seuls objectifs communaux, il apparaît important de rappeler que le Schéma Régional d'Habitat et d'Hébergement approuvé fin 2017 (document établi par l'État à l'échelle régionale) assigne à la communauté d'agglomération un objectif de production annuelle de 300 nouveaux logements minimum. Ce chiffre découle d'une déclinaison pour chaque territoire de l'effort à produire du logement afin de répondre à la crise du logement en France et à la croissance démographique. Ainsi, chaque commune doit participer à l'effort collectif. De plus, le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) en cours de réalisation, doit permettre de répondre à cet objectif chiffré mais aussi de manière qualitative en ciblant l'offre d'habitat en fonction des besoins du territoire. Dans ce cadre, la commune de Vulaines-sur-Seine a souhaité indiquer la production de 60 logements pour les 6 prochaines années (soit pour indication une moyenne de 10 logements an).

Ainsi, cette opération de renouvellement et de création de nouveaux logements s'inscrit pleinement dans le cadre des objectifs communaux et participe à l'effort à l'échelle intercommunale. Elle répond aux orientations fixées dans le PADD et, plus particulièrement, aux objectifs de création de logements et de dynamisme démographique portés par le PLU.

Elle permettra l'accueil d'environ 40 logements, dont 75% de logements collectifs, permettant ainsi de contrebalancer la diminution des objectifs sur le site de la rue de République. A l'échelle du site la densité sera d'un peu plus de 40 log/ha (densité brute), un effort important pour une commune comme Vulaines-sur-Seine dont le tissu est majoritairement pavillonnaire mais qui répond à une volonté de diversification de l'offre de logement pour répondre à un plus large panel de parcours résidentiel (Rappel Axe 1 du PADD : *"Favoriser la diversité des typologies de logements afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux phénomènes sociétaux actuels (décohabitation des jeunes, divorces, etc.)"*).

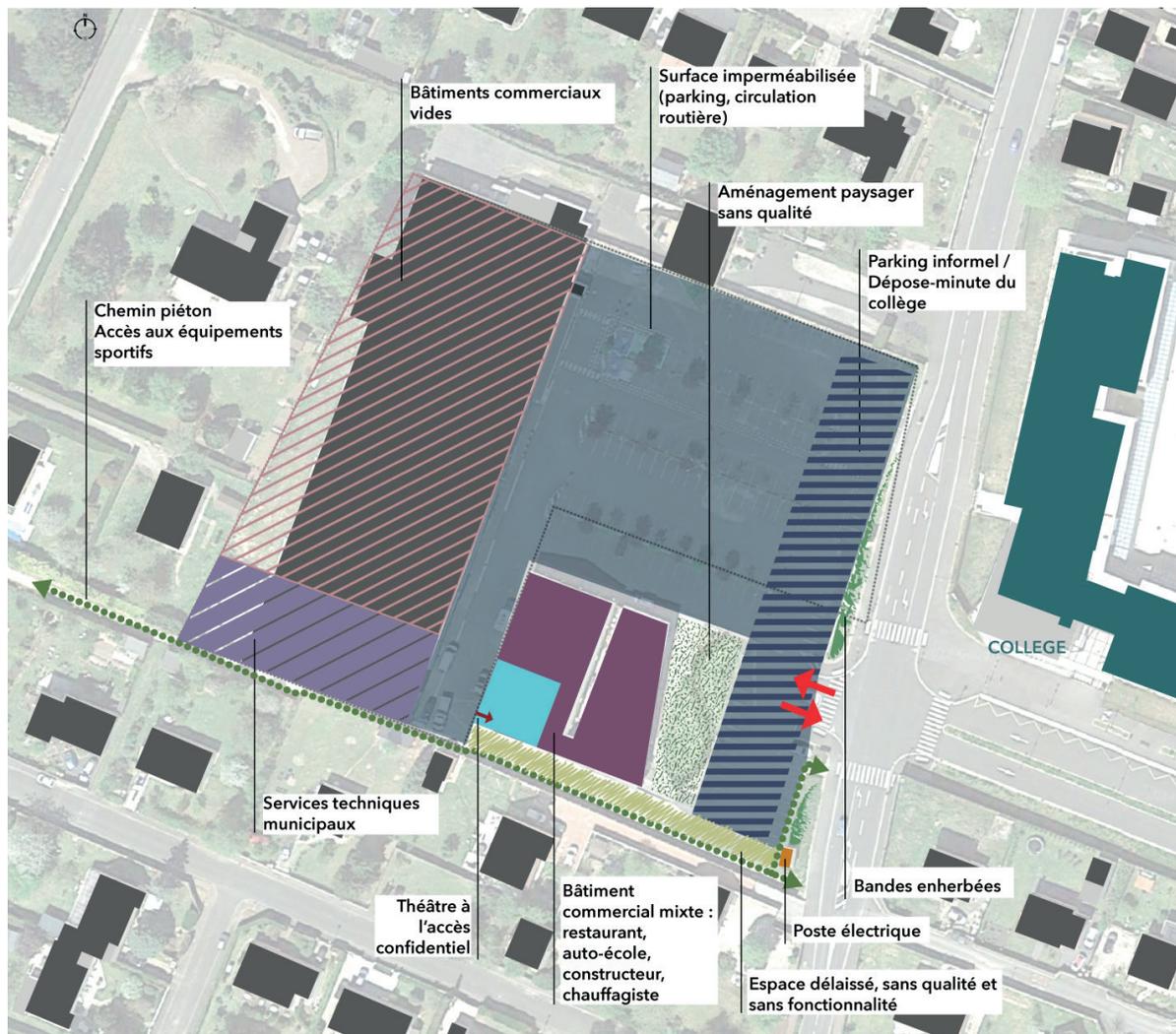
Actuellement, le site est classé en zone UE du PLU, c'est-à-dire réservée aux activités économiques et aux équipements. Elle ne peut donc pas recevoir un projet à vocation de logements. La modification porte donc sur une évolution du zonage et du règlement mais aussi sur la création d'une OAP qui viendra accompagner le projet afin de garantir un aménagement de qualité en cohérence avec le contexte urbain et paysager du site.

Celui-ci accueille d'ailleurs à ce jour les services techniques municipaux, qui vont déménager sur un autre terrain dans les hauts de Vulaines. A proximité immédiate au Sud, il y a également un second bâtiment d'activités qui compte quelques commerces (restaurant, constructeur, prochainement une auto-école) ainsi qu'un théâtre municipal de 50 places, qui devrait prochainement être réhabilité. Cette partie tend, pour le moment, à se maintenir et reste donc hors projet.

Comme pour le site de la rue de la République, l'aménagement de ce site a fait l'objet d'une analyse préalable détaillée dans les pages suivantes.

Le diagnostic

- Aujourd'hui, cet espace délaissé offre un vide comblé par de nouveaux usages : dépose-minute du collège, animation de passage...
- Des aménagements datés et pas toujours fonctionnels (accès au théâtre, aux services techniques),
- Un espace imperméabilisé surdimensionné,
- Un traitement paysager réduit au minimum.



LE PARKING INUTILISÉ AUJOURD'HUI EST OCCUPÉ PAR LES USAGERS DU COLLÈGE OU DES ANIMATIONS PONCTUELLES (ICI UN CIRQUE)



BÂTIMENT COMMERCIAL MIXTE (HORS PROJET)



VUE DE LA RD39 VERS LE SUD



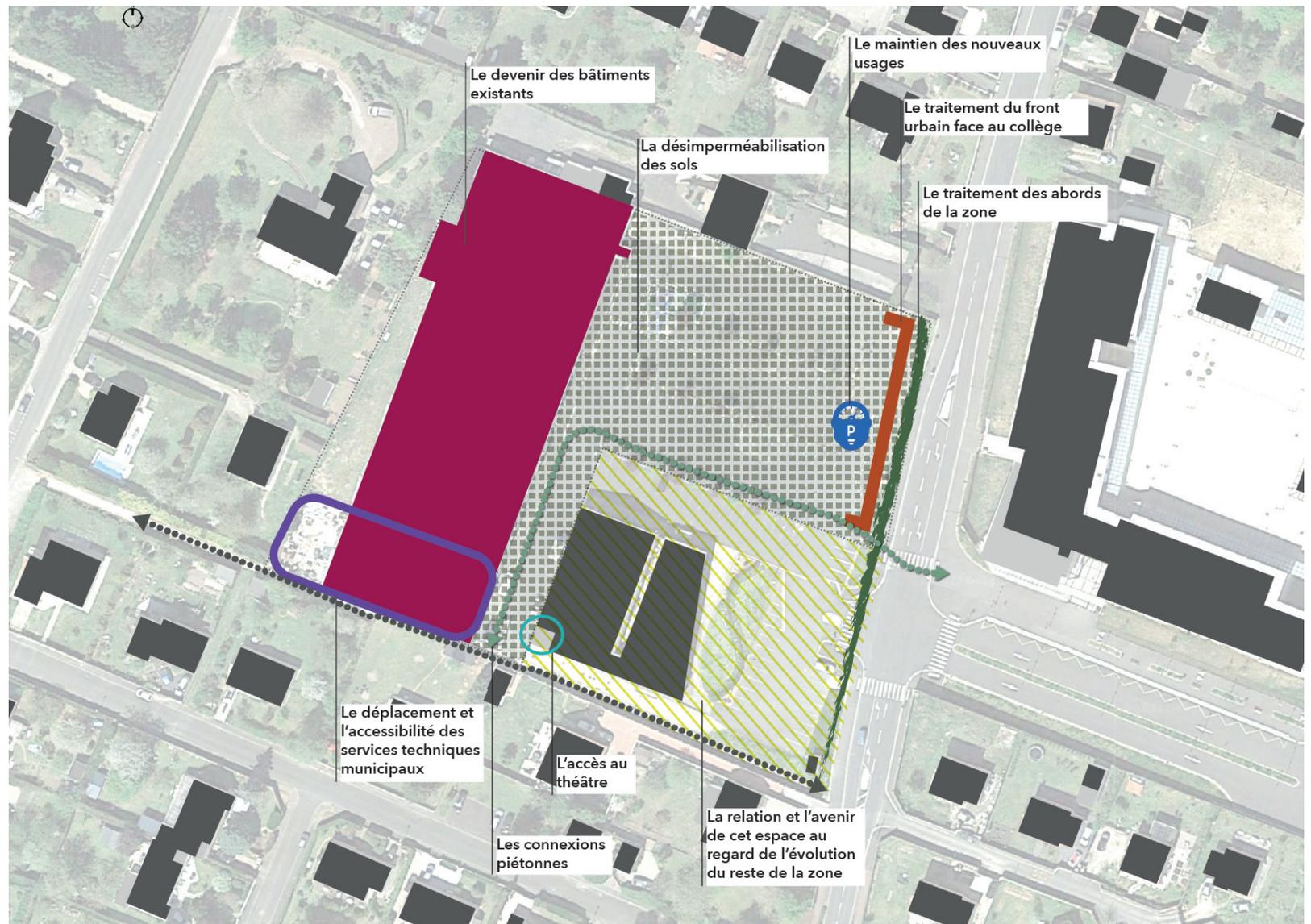
VUE DE LA RD39 VERS LE NORD - À DROITE LE COLLÈGE

- Des bâtiments qui révèlent un côté «face» finalement plus intéressant que le côté «pile».



Les enjeux

- L'intégration du bâtiment commercial existant et restant hors projet est un véritable enjeu,
- La reprise et la transformation des bâtiments existants est aussi une vraie question même si elle peut rendre plus difficile l'aménagement futur,
- L'intégration des usages et occupations actuels (dépose-minute, services techniques) qui doivent trouver leur place dans un nouvel environnement résidentiel.



Les grands principes de l'OAP

- Environ 40 logements :
 - 30 à 32 logements collectifs +
 - 8 à 10 logements individuels
 - Ratio = 75% + 25%
- Densité brute = env. 40 log/ha
- Densité nette (-30% VRD + paysage) = env. 60 log/ha
- Références architecturales pour les maisons de ville :



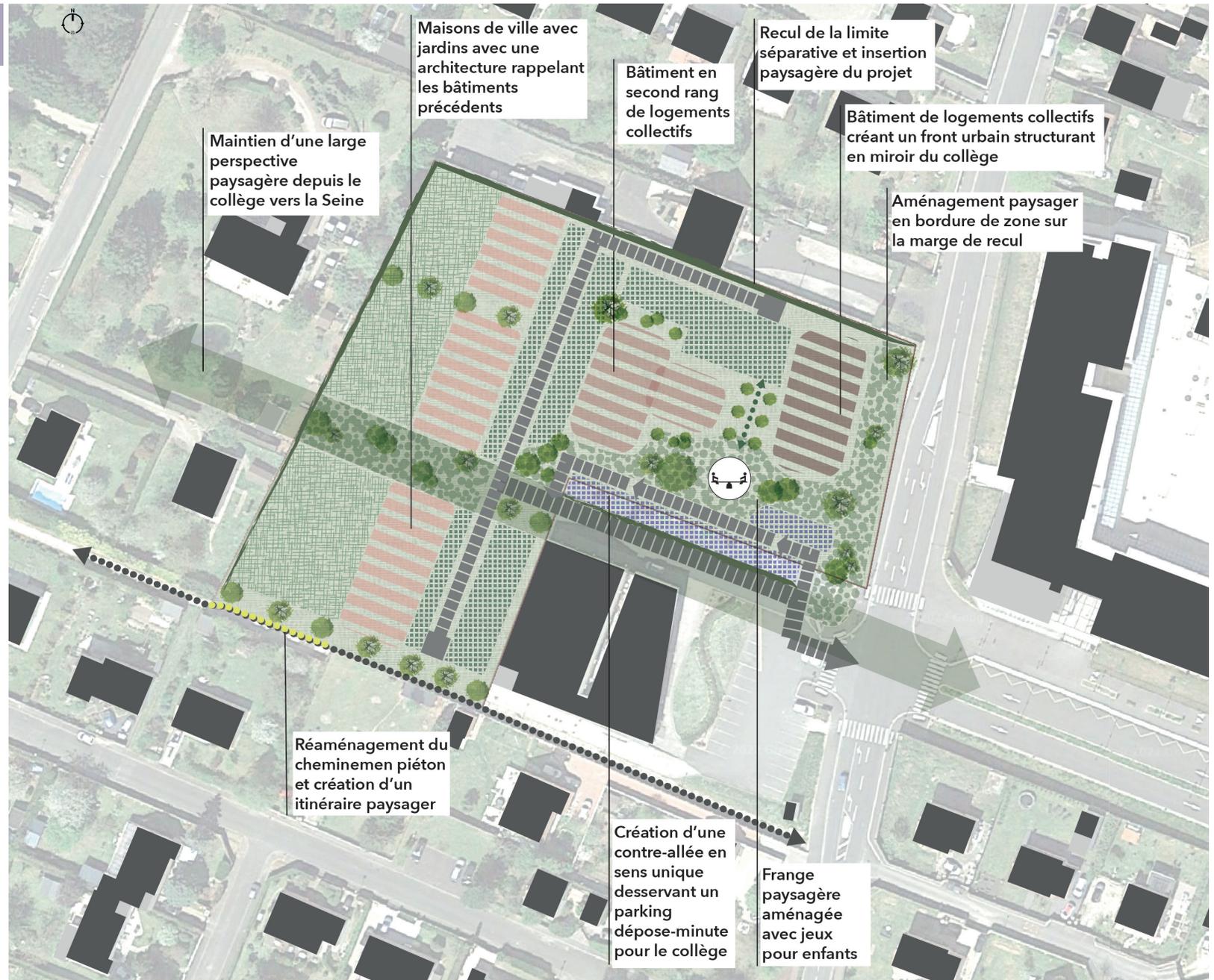
BEDALES SCHOOL OF ART AND DESIGN BUILDING / FEILDEN CLEGG
BRADLEY STUDIOS © HUFTON + CROW



LOGEMENTS À NOGENT - NZI ARCHITECTES



LA RUCHE - ÉCOLE - TRACKS ARCHITECTES ET LES RONDEAUX,
PAYSAGISTES



Les évolutions portées au PLU

Évolution du zonage

Le site anciennement UE est reclassé en zone UB comme le reste de la rue d'Héricy. Cependant pour permettre d'adapter certaines règles notamment de prospect, deux sous-secteurs sont créés : **UBa1**, destiné à recevoir les bâtiments collectifs, et **UBa2**, pour le secteur des maisons individuelles. La partie du bâtiment commercial/équipement encore en activité reste quant à elle en zone UE.

A noter que la parcelle voisine qui longe la limite Nord du site était auparavant classée pour partie en zone UB et pour l'autre en zone UE. S'agissant d'une habitation (maison individuelle avec jardin), le fond de parcelle réintègre, dans le cadre de la présente modification, la zone UB.

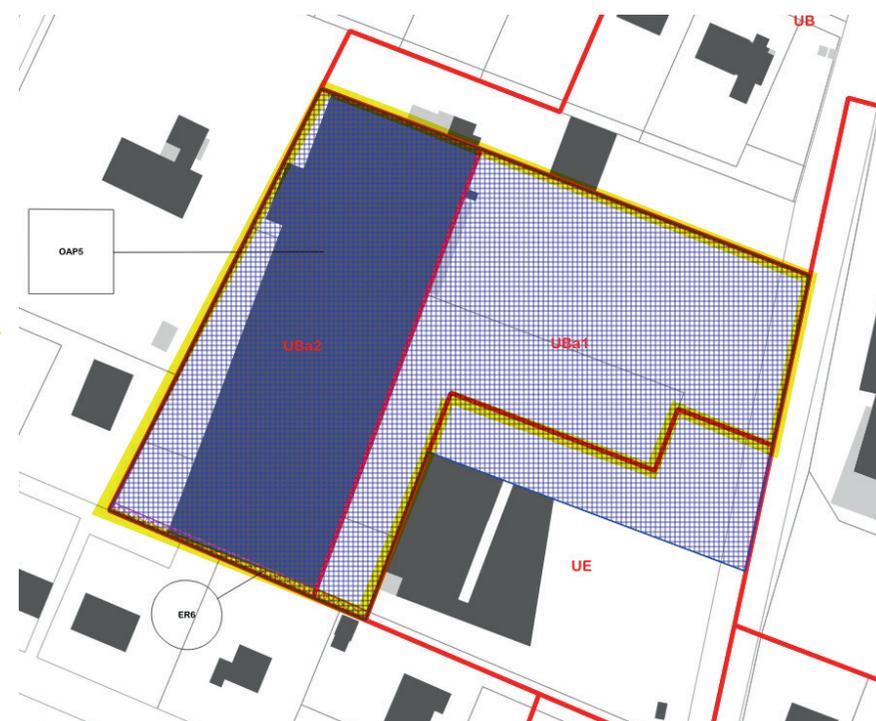
Le zonage intègre un nouvel emplacement réservé, n°6, qui doit permettre d'élargir et de réaménager le chemin piéton entre la route d'Héricy et les équipements sportifs.

Le périmètre de l'OAP n°5, créée dans le cadre de la modification, est également reporté sur le plan de zonage.

Zonage AVANT la modification n°1



Zonage APRES la modification n°1



Évolution de la liste des emplacements réservés

Tableau des ER AVANT/APRES la modification n°1

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

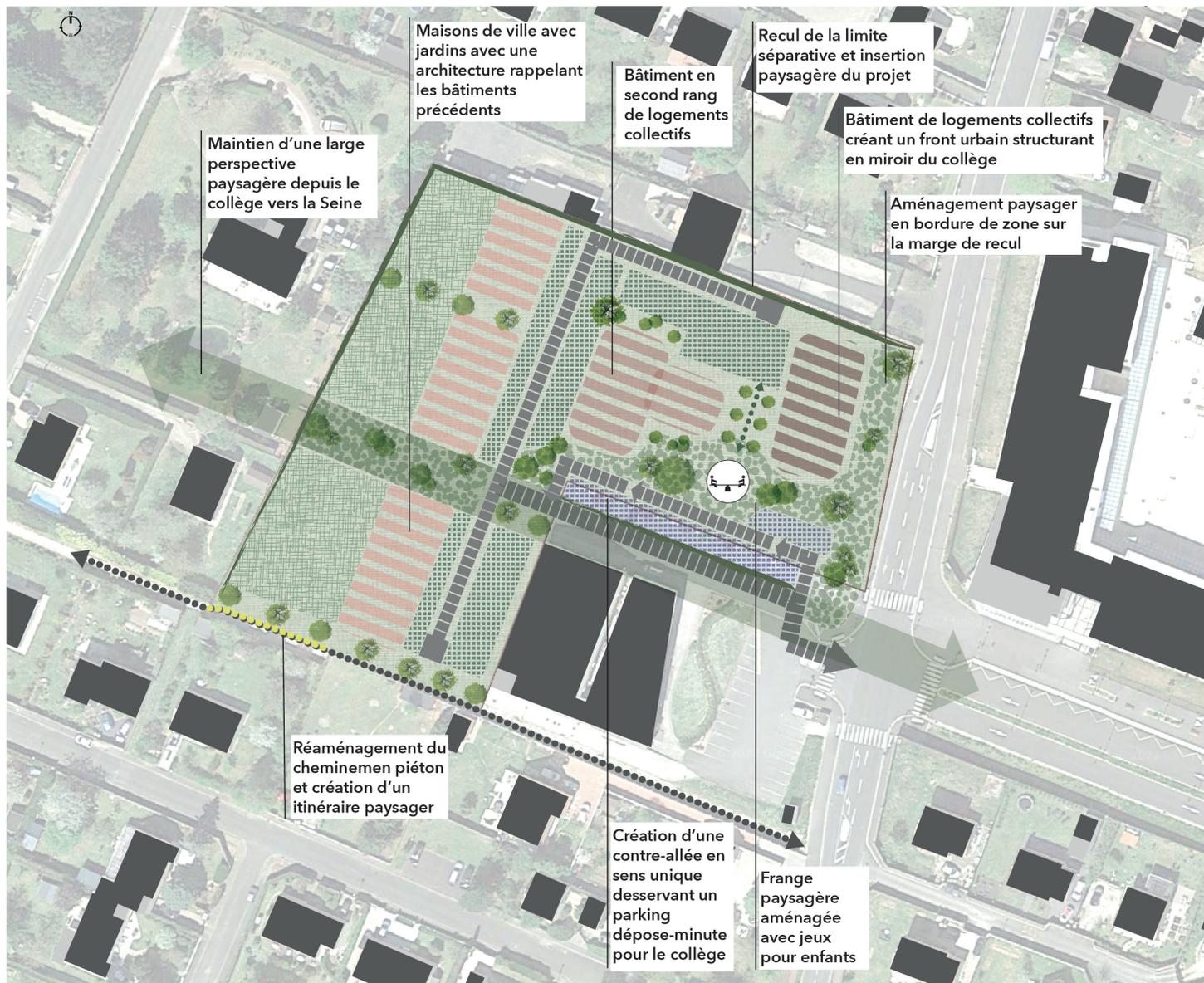
Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Emplacement réservé	Références cadastrales	Destination	Superficies approchées	Bénéficiaire
ER1	AM n°61, n°62, n°63	Création d'une voie d'accès pour l'extension au nord de la zone d'activités	2735m ²	COMMUNE
ER2	AL n°15	Espace public en avant des grilles du château des Brulys	355m ²	COMMUNE
ER3	AL n°1 et n°15	Cheminement vers le Bois de Samoreau — désenclavement d'une aire de jeux	1 340m ²	COMMUNE
ER4	AK n°47, n°48, n°49, n°50	Extension du cimetière en partie Est	2 150m ²	COMMUNE
ER5	AM n°88 et n°92	Aménagement d'une voie sur environ 270m linéaire afin de desservir le chemin du Petit Rocher et la zone d'activités	3 000m ²	COMMUNE
ER6	AB n°167 et 276	Élargissement et réaménagement du chemin piéton entre la RD39 (route d'Héricy) et le chemin de la Touffe	126m²	COMMUNE

Évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Il s'agit là de la création d'une nouvelle OAP au sein du PLU : l'OAP n°5.

OAP graphique APRES la modification n°1



LEGENDE

-  Maison individuelle
-  Bâtiments collectifs
-  Stationnement dépose-minute
-  Stationnement privatif des logements (dans le cas où ils ne pourraient être réalisés en souterrain)
-  Voirie principale
-  Voie secondaire
-  Impasse à aménager
-  Liaison piétonne existante
-  Liaison piétonne existante à réaménager
-  Liaison piétonne à créer
-  Espace vert public à créer
-  Espace vert privatif (jardin)
-  Plantations à réaliser
-  Haie dense à planter
-  Perspective paysagère à maintenir
-  Espace jeux pour enfants à aménager

OAP écrite APRES la modification n°1

Objectifs

- + Assurer un projet cohérent avec le contexte urbain et paysager,
- + Redonner une identité et un usage à ce secteur en friche,
- + Désimperméabiliser l'espace et apporter de la végétation,
- + Proposer un secteur mixte qui renforcera la centralité autour de la route d'Héricy et du collège.

Principes d'aménagement

Desserte, accès & mobilités

- + L'accès au site se fera uniquement par la route d'Héricy (RD39) et par le carrefour actuel muni de feux tricolores. Il n'y aura aucun nouvel accès possible.
- + Depuis cet accès, le site sera desservi par plusieurs voies en impasse qui parcourent le site pour desservir les logements. Ces voies doivent être traitées comme des voies à la circulation apaisées et partagées. Leur emprise doit être réduite au maximum afin d'assurer plus de places pour l'espace public végétalisé.
- + En entrée de site, en bordure de la voie de desserte principale, un dépose-minute devra être aménagé (environ 26 places) pour les usagers du collège, le matin et l'après-midi la semaine, mais qui pourra également servir au stationnement des visiteurs des logements de la zone, le soir et le week-end. Les deux usages étant sur des temporalités différentes, il s'agit de prévoir un espace suffisamment dimensionné et mutualisé.
- + Pour ne pas encombrer la voie de desserte principale, le dépose-minute devra être desservi par une contre-allée, en sens unique, spécifiquement dédiée.
- + Le projet devra favoriser les déplacements actifs. Pour cela, une attention particulière sera portée à ces itinéraires, qu'ils soient en site propre, ou partagés avec la voirie. Ils devront notamment permettre de rejoindre facilement la RD39 et le chemin piéton existant qui borde le Sud du site.
- + Ce dernier fera d'ailleurs l'objet d'un réaménagement et d'un élargissement dans le cadre du projet afin de le rendre plus agréable et plus qualitatif. Des plantations sont notamment attendues.
- + En plus des stationnement vélos obligatoires dans les bâtiments de logements collectifs, des emplacements avec des dispositifs adaptés devront être prévus au sein des espaces verts communs. A minima, 5 arceaux devront être positionnés au sein de la zone, soit regroupés en un seul espace à proximité de l'espace vert central, soit sous la forme de plusieurs points d'accroche répartis à plusieurs endroits du site.

- ✦ Les espaces de stationnement devront dans la mesure du possible être réalisés en sous-terrain pour les bâtiments collectifs.
- ✦ Les espaces de stationnement en surface devront obligatoirement être réalisés dans des revêtements perméables. Ils devront être plantés soit par des plantations ponctuelles, soit sous la forme de bosquets animant l'espace.
- ✦ Pour la collecte des déchets, différents points de collecte sous forme d'abris communs devront être prévus pour éviter le ramassage en porte à porte, limiter les nuisances et faciliter le travail du prestataire. Ces abris devront être suffisamment dimensionnés pour les besoins des différents types de collecte et de l'ensemble des habitants du site. Ils devront être couverts mais néanmoins aérés, et fermés afin que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public. Ils devront être facilement accessibles par les usagers et les services de collecte. Néanmoins, pour ne pas qu'il y ait de conflits d'usage, ces abris devront être éloignés des accès à la zone et du feu tricolore situé en entrée/sortie de la zone.

Composition urbaine et paysagère

- ✦ Le premier bâtiment, en front de rue sur la route d'Héricy, devra observer un recul de la voie (10m min.) afin de maintenir une aération avec la route et de garantir un premier plan paysager et planté.
- ✦ Cet espace paysager en front de rue devra se prolonger au sein de la zone et ce jusqu'au fond proposant ainsi un large espace public végétalisé aux habitants et aux riverains.
- ✦ En cœur de zone, cet espace vert devra être aménagé sous la forme d'un square avec des jeux pour enfants, des bancs... permettant aux différentes populations (habitants, riverains, collégiens...) de se rencontrer.
- ✦ Le premier bâtiment, face au collège, devra être structurant et former un front bâti de qualité depuis la rue. Tel un miroir du bâtiment du collège, il doit permettre de poursuivre la structuration de la RD39 et de constituer une identité pour le site. Le ou les bâtiments en second rideau pourront être de hauteur moindre permettant ainsi une transition douce vers les maisons individuelles en fond de zone puis la zone pavillonnaire (hors projet) qui descend vers la Seine.
- ✦ Au sein des bâtiments collectifs, des cellules à vocation commerciale ou de services pourront être prévues afin d'apporter une mixité fonctionnelle à l'échelle du quartier.
- ✦ A l'échelle de la zone, l'offre de logements devra être diversifiée : mixité des tailles de logements, location et accession, logements aidés... Des prescriptions spécifiques sont inscrites dans le règlement de la zone.
- ✦ Au sein des logements collectifs, une offre de logements spécifiquement dédiés aux seniors devra être proposée, qu'il s'agisse de logements avec services ou non.
- ✦ Les logements des bâtiments collectifs devront être dans la mesure du possible transversaux afin de favoriser la circulation de l'air et l'aération naturelle des espaces.

- + Tous les logements devront avoir un espace extérieur privatif. Celui-ci pourra prendre différente forme : jardin, balcon, terrasse...
- + Les maisons individuelles devront proposer une architecture rappelant celle des anciens bâtiments commerciaux (références ci-contre). Elles pourront être accolées ou non, mais devront respecter une implantation linéaire rappelant là encore, l'implantation des anciens bâtiments et permettant de libérer des espaces de jardins à l'arrière.
- + Une large perspective paysagère (non bâtie) traversant le site depuis la gare routière du collège jusque vers la seine devra être maintenue afin de garder une aération du bâti et des ouvertures au sein du tissu urbain continu de la RD39.
- + Dans l'ensemble de la zone, un aménagement qualitatif et une véritable composition architecturale et paysagère sont attendus.

Programme attendu

- + Environ 40 logements
- + 8 à 10 logements individuels (maison de ville)
- + 30 à 32 logements en collectifs
- + 20% minimum et 30% maximum des logements devront être des logements aidés
- + Les bâtiments collectifs devront prévoir une offre de logement à destination des seniors et le programme de logements devra assurer la réalisation d'au minimum 10% de studio ou T1 et d'un minimum de 30% de T4 ou plus.



BÂTIMENTS COMMERCIAUX PRÉSENTS INITIALEMENT SUR LE SITE

RÉFÉRENCES ARCHITECTURALES



BEDALES SCHOOL OF ART AND DESIGN BUILDING / FEILDEN CLEGG
BRADLEY STUDIOS © HUFTON + CROW



LOGEMENTS À NOGENT - NZI ARCHITECTES



LA RUCHE - ÉCOLE - TRACKS ARCHITECTES ET LES RONDEAUX,
PAYSAGISTES

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

La modification porte sur la zone UB et plus particulièrement le nouveau secteur UBa et ses sous-secteurs UBa1 et UBa2.

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux abords de la route départementale 39. C'est une zone dans laquelle une plus densité plus élevée est permise.

Elle comporte un secteur UBa et avec deux sous-secteurs UBa1 et UBa2, qui correspondent au projet de renouvellement de la zone de la Varenne. En complément des dispositions réglementaires, le secteur comporte également une OAP.

Les constructions sont implantées en continuité et en retrait des voies et emprises publiques afin de limiter les nuisances produites par la voie sur les habitations.

Les dispositions du règlement ont pour objet d'accompagner le réaménagement de la RD39 en affirmant son caractère d'avenue, tout en préservant les habitants des nuisances sonores.

Les aménagements devront tenir compte du risque d'inondation par remontée de nappe. Certains secteurs de cette zone sont concernés par la présence de zones potentiellement humides. Ces zones sont soumises à la réglementation Loi sur l'eau qu'elles devront respecter.

ARTICLE UB.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt ou à l'industrie,
- les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs, les aires d'accueil des gens du voyage
- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière.

En complément, dans l'ensemble du secteur UBa (UBa1 et UBa2), les constructions à vocation d'hôtel sont interdites.

JUSTIFICATIONS

Affiner les destinations autorisées sur le site au regard des objectifs fixés.

ARTICLE UB.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une construction à vocation de commerce, bureau, artisanat, habitat ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les programmes de construction, d'aménagement, de réhabilitation ou de changement de destination de locaux à destination d'habitation comporte un minimum de 20% de logements sociaux. Cette disposition est applicable pour les opérations comportant 15 logements ou plus.

Le long des voies de chemin de fer, l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire sont autorisées.

Dispositions particulières applicables le seul secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

Dans l'ensemble du secteur, en cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admises, les constructions non visées à l'article 1 et respectant les conditions particulières détaillées ci-après, à condition qu'elles fassent l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble qui soit compatible avec les dispositions de l'orientation d'aménagement édictée sur ce secteur.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être liés à une construction à vocation de commerce, bureau, artisanat, habitat ou à une construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions à vocation de bureau, d'artisanat et de commerce sont autorisées à condition qu'elle ne dépasse pas 100m² de surface de plancher, que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent, qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Le programme de logements, à l'échelle du secteur, devra assurer la réalisation d'au minimum 20% de logements aidés, sans dépasser 30%.

Dans le sous-secteur UBa1, le programme de logements devra assurer la réalisation d'au minimum 10% de studio (ou T1) et d'un minimum de 30% de T4 ou plus.

JUSTIFICATIONS

Permettre un aménagement cohérent avec les dispositions de l'OAP et équitable pour l'ensemble des futurs lots.

JUSTIFICATIONS

Assurer la prise en compte de l'OAP et la réalisation d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Les dispositions prises visent ici à garantir une mixité de l'offre de logements à l'échelle du site et une diversification à l'échelle de la commune.

Il s'agit aussi de maintenir la possibilité d'une mixité fonctionnelle tout en assurant une vocation principale d'habitation.

ARTICLE UB.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Dans le secteur UBa (UBa1 et UBa2), tout nouvel accès sur la RD39 est interdit.

ARTICLE UB.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT**Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

o Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

JUSTIFICATIONS

Ne pas multiplier les accès sur cette voie supportant un trafic important, d'autant que le secteur est bien géré par un carrefour muni de feux tricolores.

o Eaux pluviales

Des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public seront mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux. Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système de gestion des eaux pluviales sur le terrain du pétitionnaire.

Le ruissellement est limité à 1l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle.

Le zonage des eaux pluviales s'il existe doit être pris en compte.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Dispositions générales :

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers. Ces locaux doivent être facilement accessibles par les résidents.

Dispositions complémentaires dans le secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

Un ou plusieurs espaces destinés à la présentation des déchets en attente de collecte doivent être aménagés au sein de la zone. Ils doivent être judicieusement placés pour assurer leur accessibilité par les usagers et par les services de ramassage mais ils doivent néanmoins rester éloignés des carrefours d'accès à la zone. Ces abris doivent être couverts et fermés de manière à ce que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Dans le cadre de la présente modification, l'ensemble des articles relatifs aux eaux pluviales sont réécrits. Pour lire la nouvelle rédaction, se reporter au point n°3 de la présente notice.

JUSTIFICATIONS

Ces dispositions visent à organiser la collecte des déchets en évitant le porte à porte pour limiter la circulation des camions dans le site. Mais il s'agit aussi de limiter les conflits d'usage avec les nœuds de circulation.

ARTICLE UB.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UB.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, si une construction existe sur les parcelles mitoyennes et qu'elle est implantée en retrait des voies et emprises publiques, la construction nouvelle s'implante de façon à assurer une continuité visuelle avec les constructions existante, sauf si la configuration de la parcelle rend cette implantation impossible.

Dispositions applicables dans le seul secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

Les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 10 mètres par rapport à la RD39.

JUSTIFICATIONS

Cette évolution vient traduire la marge paysagère prévue par l'OAP en bordure de la RD39.

ARTICLE UB.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

Les constructions s'implantent :

- Soit sur les limites séparatives sous réserve que la construction s'implante en continuité d'une construction existante déjà implantée en limite séparative
- Soit en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres. Cette distance peut être ramenée à 3 mètres en cas de façades aveugles, ou percées de jour non ouvrant laissant seulement passer la lumière.

Pour les constructions annexes sous réserve que leurs hauteurs totales n'excèdent pas 4 m au faitage et 3 m à l'acrotère, ne comprennent qu'un seul niveau et ne créent pas de vue direct auprès des tiers contigus, celles-ci peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait avec une distance minimale de 3 m.

Des limitations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

L'article L. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'il est possible de déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin

de permettre aux bénéficiaires de mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire, une isolation thermique en façade des constructions.

Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, un débord de 30 cm maximum peut être autorisé.

Dispositions applicables dans le seul secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

Dans le sous-secteur UBa1, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres.

Dans le sous-secteur UBa2, les constructions s'implantent sur une limite séparative et respecte un retrait minimale de 5 mètres sur la seconde limite séparative. Cette distance peut être ramenée à 3 mètres en cas de façades aveugles, ou percées de jour non ouvrant laissant seulement passer la lumière.

JUSTIFICATIONS

Ces nouvelles règles visent à traduire les dispositions de l'OAP.

ARTICLE UB.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance les unes des autres au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume, y compris les constructions annexes et les saillies.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol: les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher; les constructions enterrées (type parking en sous-sol) lorsqu'ils dépassent au plus de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel; les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel.

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Des limitations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

L'article L. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'il est possible de déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à l'emprise au sol des constructions afin de permettre aux bénéficiaires

de mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire, une isolation thermique en façade des constructions.

Pour les constructions existantes implantées conformément aux dispositions du PLU, en cas d'isolation des constructions par l'extérieur, l'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement dérogatoire pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

ARTICLE UB.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En cas de terrain en pente, le point de référence du terrain est la moyenne entre le point le plus haut et le point le plus bas du terrain naturel avant travaux, sur l'emprise de la construction. La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

La hauteur des nouvelles constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faîtage et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Des limitations différentes de celles visées ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

L'article L. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit qu'il est possible de déroger aux règles du plan local d'urbanisme relatives à la hauteur maximum des constructions afin de permettre aux bénéficiaires de mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire et une surélévation des toitures.

La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Dispositions applicables dans le seul secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

Dans le sous-secteur UBa1, la hauteur des construction ne doit pas excéder :

- R+1+c et 11 mètres au faîtage dans le cas de toitures en pente,
- R+1+ attique et 10 mètres à l'acrotère.

Dans le sous secteur UBa2, la hauteur des constructions ne peut excéder R+1 et 6 mètres à l'égout du toit.

JUSTIFICATIONS

Ces nouvelles règles visent à traduire les dispositions de l'OAP.

ARTICLE UB.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les règles énoncées ci-après peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

o les équipements collectifs d'intérêt général en raison de caractéristiques techniques ou d'un caractère temporaire.

o les procédés de construction et matériaux énoncés à l'article R111-50 du Code de l'urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les zones de protection du patrimoine énoncées à l'article L111-17 du Code de l'urbanisme.

FAÇADES MATERIAUX ET COULEURS :

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents ; les imitations de matériaux sont exclues.

TOITURES :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.

Les toitures doivent comporter deux pentes comprises entre 35° et 45°, pour les bâtiments autres

que l'habitation, la pente minimum est ramenée à 25°.

Dans le sous-secteur UBa1, les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une terrasse plantée ou d'une toiture à une pente.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

En bordure de l'espace de desserte :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 mètres.

Elles doivent être conçues, dans la continuité des façades et en harmonie avec leur environnement direct. Elles prennent soit la forme d'un mur plein traditionnel percé d'un portail, soit d'un soubassement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage, doublés par une haie végétale.

En limites séparatives de propriété

De manière générale, en limite de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Dans le seul sous-secteur UBa1 :

La réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

Si une clôture doit être mise en place, elle doit être constituée par un mur-bahut de 50cm maximum de hauteur, surmonté ou non d'un barreaudage vertical à claire-voie. Le tout ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

Dans le seul secteur UBa2 :

La réalisation d'une clôture n'est pas obligatoire.

Sur rue et sur les limites séparatives situées à l'avant de la construction, si une clôture doit être mise en place, elle doit être constituée par un mur-bahut de 50cm maximum de hauteur, surmonté ou

JUSTIFICATIONS

Favoriser la création contemporaine, en miroir du collègue qui possède un toit terrasse.

JUSTIFICATIONS

Les dispositions relatives aux clôtures visent à maintenir une unité de traitement et une cohérence à l'échelle de la zone. Il s'agit également de maintenir une aération et une transparence (clôture à claire-voie) entre espace public et espace privé. Néanmoins des dispositions sont mises en place pour assurer une intimité à certains espaces extérieurs (jardins).

non d'un barreaudage vertical à claire-voie. Le tout ne devra pas dépasser 1,80 mètres.

Sur les limites séparatives situées à l'arrière de la construction et sur la limite de fond de parcelle, la clôture doit être constituée d'un grillage simple, doublé ou non d'une haie vive diversifiée. Toutefois, sur un tiers de la clôture compté à partir du nu fini de la construction et/ou en limite avec un espace public, l'édification d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2m est admise.

Dans l'ensemble du secteur UBa (UBa1 et UBa2), les systèmes occultants de type haie/végétation artificielle, filets brise-vue, bâche plastique, bruyère et canisses sont interdits.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

Il doit être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, des aires de stationnement selon les prescriptions édictées au paragraphe 2 ci-après du présent article.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

Principe général :

Conformément au décret du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics, 2 % des places de stationnement réalisées devront être adaptées et réservées aux personnes à mobilité réduite.

Toute personne qui construit :

- un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;
- un bâtiment d'activités équipé de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle ;
- un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un décompte individualisé de la consommation d'électricité. Le minimum de place à équiper est de 20% de la totalité des places des aires de stationnement.

Constructions à destination d'habitation :

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée par logement.

Il ne pourra être demandé plus de deux places de stationnement pour les logements de plus de 80m².

Dispositions applicables dans le seul secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

En dehors des dispositions spécifiques qui s'appliquent aux logements aidés, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement.

Les places commandées sont interdites.

Dans la mesure du possible, pour les bâtiments comprenant plusieurs logements, les places de stationnement doivent être réalisées en souterrain.

Les places de stationnement en surface doivent obligatoirement être réalisées dans un revêtement perméable.

Constructions destinées au commerce et artisanat:

Il est créé une place de stationnement pour 100m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

Dans le seul secteur UBa (UBa1 et UBa2), les places de stationnement en surface doivent obligatoirement être réalisées dans un revêtement perméable.

Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher.

Dans le seul secteur UBa (UBa1 et UBa2), les places de stationnement en surface doivent obligatoirement être réalisées dans un revêtement perméable.

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions visent à assurer un nombre de place de stationnement suffisant au sein de la zone pour éviter le report sur l'espace public et en particulier sur la RD39.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols liée au stationnement et au contraire pousser à la désimperméabilisation du site actuel, il est exigé la mise en place de revêtement perméables.

- Pour les cycles

Construction à destination d'habitat collectif:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0.75m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².

Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m² pour 100m² de surface de plancher.

3 - Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

Le nombre de places sera calculé sur la base de 25 m² par place.

ARTICLE UB.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB à l'exception du secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

30% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts. Les aires de stationnement et leurs dessertes ne sont pas comptabilisées.

Les haies seront de préférence paysagères, libres, avec de préférence un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant.

Dispositions applicables dans le seul secteur UBa (UBa1 et UBa2) :

Il est exigé la réalisation d'au minimum 25% d'espace vert commun à l'échelle de l'opération. Dans la mesure du possible, il devra s'agir d'espace de pleine terre.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être traités en espace vert et doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée avec une diversité de plantations (en taille et en type). Il devra être planté au minimum 1 arbre de haute tige par tranche de 100m² d'espace vert réalisé.

Les zones de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places au minimum. Les plantations peuvent être regroupées pour former des bosquets et animer l'espace de stationnement.

Dans le sous-secteur UBa2, au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en pleine terre.

Les haies seront paysagères, libres, avec un mélange de plantes à feuillage caduc et persistant d'essences locales.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

JUSTIFICATIONS

Les nouvelles dispositions visent à assurer une cohérence avec l'OAP et une végétalisation des espaces.

Il s'agit aussi de pousser à la désimperméabilisation de l'espace actuel pour retrouver de la pleine terre favorable aux plantations et à l'infiltration des eaux pluviales.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UB.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévue son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

3 | La mise en cohérence de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la CARPF

Objet & justification

Le service Eau et Assainissement de la Communauté d'Agglomération a travaillé à la rédaction d'un article relatif à la gestion des eaux pluviales qui serait commun à tous les PLU et qui permettrait en outre aux documents de se mettre en compatibilité avec les dispositions du SDAGE. La commune de Vulaines-sur-Seine a donc souhaité se saisir de l'opportunité de sa modification pour intégrer cette nouvelle rédaction à son règlement.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Tous les paragraphes relatifs aux eaux pluviales (art. 4) de toutes les zones sont supprimés et remplacés par la rédaction suivante :

Règlement APRES la modification n°1

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du code civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales devront être traitées intégralement conservées ou infiltrées sur l'unité foncière.

Le projet devra prendre en compte les mesures qui s'imposent pour assurer l'infiltration des eaux pluviales sur l'unité foncière. En fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, devront être mises en œuvre des techniques de rétention ou de non-imperméabilisation, adaptables à chaque cas, destinées à stocker temporairement les eaux excédentaires.

La pluie de référence à prendre en compte pour le dimensionnement des ouvrages est la pluie vingtennale au minimum.

Un plan précisera les ouvrages d'infiltration permettant de gérer les eaux pluviales ainsi que les distances par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière. Les ouvrages de type puisard, sans zone tampon en amont, devront être implantés à une distance d'au moins 5 mètres par rapport à tout ouvrage fondé et aux limites séparatives de l'unité foncière.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et/ou au titre du code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

4 | La mise à jour du lexique

Objet & justification

Pour apporter plus de clarté et de cohérence dans les définitions inscrites au lexique du règlement, et afin de se conformer aux dispositions prises par le législateur, la commune a souhaité intégrer et/ou remplacer certaines définitions de son lexique par celles du lexique national d'urbanisme issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

La nouvelle rédaction intègre les définitions retenues par le lexique national ainsi que, pour certaines, des éléments de précisions pour en faciliter l'application.

L'ensemble de ces éléments sont issus de la *Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme*, éditée et diffusée par le ministère de la cohésion des territoires.

Il s'agit notamment des définitions des termes suivants :

- Annexe,
- Bâtiment,
- Construction,
- Construction existante,
- Emprise au sol,
- Extension,
- Façade,
- Gabarit,
- Hauteur,
- Limites séparatives,
- Local accessoire,
- Voies ou emprises publiques

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

Les définitions modifiées :

ANNEXES

Construction dépendante et complémentaire d'un bâtiment principal sur un même terrain dont l'utilisation n'est pas exclusivement dédiée à une occupation permanente.

Sont considérés comme annexes :

=les locaux secondaires constituant des dépendances (tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, appentis, piscines, etc...)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale, mais elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

EMPRISE AU SOL

Surface au sol occupée par une construction qu'elle soit hors sol ou en sous-sol. L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti de la construction et la surface de la parcelle.

Les éléments suivants ne sont pas pris dans le calcul de l'emprise au sol :

- o Les éléments de modénature;
- o les systèmes de fermeture et de protection (volets, grilles, garde-corps,...);
- o les terrasses en surplomb de moins de 0,80 m au-dessus du terrain;

- o les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à l'isolation par l'extérieur,
- o les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...)

dépassant de plus de 60 cm le sol avant travaux

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches ;
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 30 cm d'épaisseur max.) ;
- Les saillies non closes sur les façades si elles sont dissociables du gros oeuvre du bâtiment et n'excèdent pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...) ;
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Des dérogations dans les modalités de calcul de l'emprise au sol peuvent toutefois apparaître dans certaines zones. Exemple : « L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 40 % de la superficie du terrain ».

EXTENSION DE CONSTRUCTION

Augmentation des surfaces ou du volume d'une construction existante que ce soit en longueur ou en hauteur.

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions

inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FAÇADE

~~Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.~~

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

LIMITE SEPARATIVE

~~Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.~~

~~Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport aux voies publiques ou privées (alignement), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).~~

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Les définitions ajoutées :

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de

fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et
- n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

GABARIT



Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction, c'est-à-dire la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques telles que les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) sont exclues du calcul de la hauteur.

LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

5 | Correction d'une incohérence dans les documents du PLU

Objet & justification

Les plans de zonage font apparaître 5 emplacements réservés (graphiquement et dans le tableau récapitulatif présent sur les plans).

Le rapport de présentation fait lui apparaître les mêmes 5 emplacements réservés avec un sixième qui a depuis été supprimé lors de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage (mise en compatibilité approuvée le 23 septembre 2021).

Néanmoins, l'annexe 6.5 présente dans le dossier de PLU affiche quant à elle une liste de 8 emplacements réservés, avec pour partie ceux présents sur le zonage.

Il semble qu'il s'agisse là d'une erreur de report lors de la révision du document. Pour éviter toutes contradictions, l'annexe 6.5 est corrigée et mise en cohérence avec la liste présente sur les plans de zonage.

Les évolutions portées au PLU

Évolution de l'annexe 6.5 - Liste des emplacements réservés

Liste AVANT la modification n°1

Emplacement réservé	Références cadastrales	Destination	Superficies approchées	Bénéficiaire
ER1	AM n°61, n°62, n°63	Création d'une voie d'accès pour l'extension au nord de la zone d'activités	2735m ²	COMMUNE
ER2	AE n°2, n°3, n°4, n°5, n°38, n°39, n°40, n°41, n°42, n°43, n°49, n°50, n°51, n°52, n°348, n°349, n°350, n°351, n°352, n°353, n°354, n°355, n°356, n°358, n°359, n°360, n°361, n°362, n°363, n°364, n°366, n°367, n°368, n°373, n°374, n°375, n°382, n°387, n°388, n°391, n°395, n°396, n°398, n°399, n°400, n°408, n°409, n°410, n°413, n°415, n°417, n°418, n°424, n°425, n°430, n°431, n°432, n°438, n°443, n°444	Liaison vers la gare d'Héricy – aménagement sur 800m de longueur	3630m ²	COMMUNE
ER3	AL n°15	Espace public en avant des grilles du château des Brulys	355m ²	COMMUNE
ER4	AI n°254, n°255, n°256, n°257, n°258, n°259, n°260, n°261, n°143, n°144, n°145, n°146	Aménagement le long de la route de Machault (contrat triennal)	1 115m ²	COMMUNE

ER5	AH n°217, n°211	Accès d'un aménagement de quartier – (dessert un équipement socioculturel)	518m²	COMMUNE
ER6	AC n°127, n°128 AD n°39, n°40, n°42, n°44, n°45, n°46, n°47, n°48, n°49 n°50, n°52, n°53, n°54	Aménagement d'une liaison à l'Ouest de la gare, vers la zone commerciale –	2 655 m²	COMMUNE
ER7	AL n°1 et n°15	Cheminement vers le Bois de Samoreau – désenclavement d'une aire de jeux	1 340m²	COMMUNE
ER8	AK n°47, n°48, n°49, n°50	Extension du cimetière en partie Est	2 150m²	COMMUNE

Liste APRES la modification n°1

Emplacement réservé	Références cadastrales	Destination	Superficies approchées	Bénéficiaire
ER1	AM n°61, n°62, n°63	Création d'une voie d'accès pour l'extension au nord de la zone d'activités	2735m²	COMMUNE
ER2	AL n°15	Espace public en avant des grilles du château des Brulys	355m²	COMMUNE
ER3	AL n°1 et n°15	Cheminement vers le Bois de Samoreau – désenclavement d'une aire de jeux	1 340m²	COMMUNE
ER4	AK n°47, n°48, n°49, n°50	Extension du cimetière en partie Est	2 150m²	COMMUNE
ER5	AM n°88 et n°92	Aménagement d'une voie sur environ 270m linéaire afin de desservir le chemin du Petit Rocher et la zone d'activités	3 000m²	COMMUNE
ER6	AB n°167 et 276	Élargissement et réaménagement du chemin piéton entre la RD39 (route d'Héricy) et le chemin de la Touffe	126m²	COMMUNE

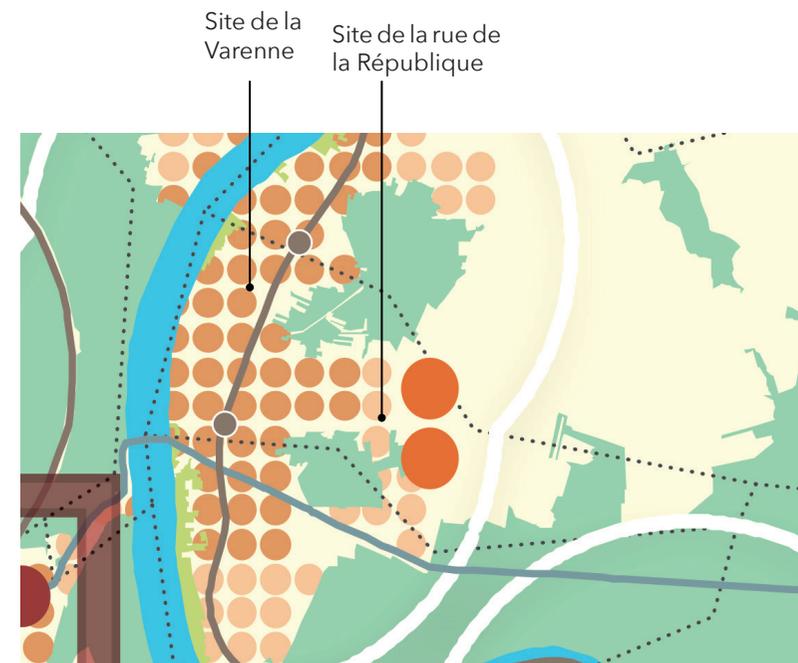
COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Avec le SDAGE et le SAGE

Le projet de modification n°1 n'emporte pas de changements qui viendraient remettre en cause les dispositions du SDAGE et du SAGE.

Au contraire, plusieurs points viennent préciser et améliorer la compatibilité avec le SDAGE et notamment :

- La réécriture de l'article 4 concernant les eaux pluviales, qui vient assurer la gestion à la parcelle et le zéro rejet dans le réseau,
- La désimperméabilisation de l'espace sur le site de la Varenne et l'obligation de réaliser des places de stationnement perméables en surface,
- La création d'une noue et d'un bassin de gestion des eaux en point bas dans le projet de la rue de la République,
- La limitation de l'imperméabilisation des sols dans le cadre des projets : places de stationnements perméables, limitation des espaces dédiés à la voirie, pourcentage d'espace à maintenir en espace de pleine terre...



Avec le SCOT

Le SCOT du Pays de Fontainebleau est devenu caduc le 10 mars 2020. La compatibilité du projet avec ce document n'est donc plus à démontrer.

Avec le SDRIF

Les évolutions portées par la présente modification se situent toutes sur des secteurs urbanisés, à optimiser ou à densifier, sur la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire (CDGT) du SDRIF.

Le secteur de la Varenne répond pleinement aux objectifs de densification liés à la proximité d'une gare, quant au secteur de la rue de la République, il s'inscrit dans un ensemble à optimiser.

Les autres évolutions portées par la présente modification sont des ajustements réglementaires qui ne sont pas de nature à être incompatible avec le SDRIF.

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

■ Pôle de centralité à conforter

Les fronts urbains d'intérêt régional

- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- * ✨ Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer

Les continuités

➡ Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

■ Le fleuve et les espaces en eau

EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE (CDGT) DU SDRIF

Source : SDRIF

Avec le PDUIF

Le PDUIF compte 4 actions majeures qui ont un caractère prescriptif :

- Donner la priorité aux transports en commun,
- Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,
- Prévoir un espace dédié au stationnement dans les constructions nouvelles,
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Les évolutions réglementaires portées par la modification n°1 sont compatibles avec les dispositions du PDUIF. Elles visent notamment à encourager et à améliorer, en particulier dans le projet de renouvellement de la Varenne, les modes de déplacements actifs en rapprochant lieux d'habitat, équipements et transports en commun.

Les dispositions dans ce projet, inscrites dans l'OAP comme dans le règlement, assurent le stationnement des vélos dans les bâtiments comme sur l'espace public.

Avec le PCAET

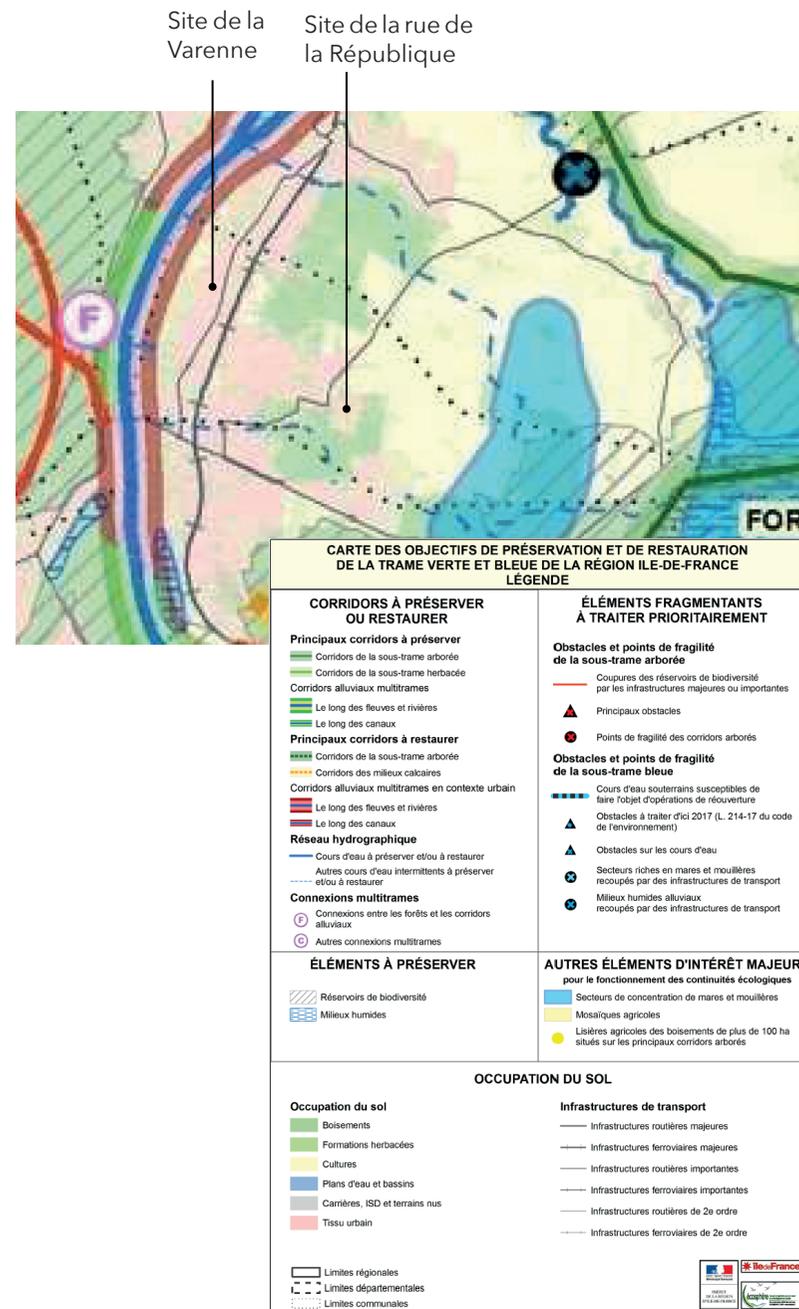
Les nouveaux bâtiments qui seront réalisés grâce aux évolutions portées par la présente modification devront respecter les nouvelles dispositions en matière énergétique et devraient donc produire une offre de logement plus performante et moins consommatrice en énergie.

Le secteur de renouvellement urbain de la Varenne vient proposer un nouveau projet de logements dans un secteur desservi par le bus et proche de la ligne ferroviaire afin de favoriser l'utilisation des transports en commun. La proximité des équipements notamment le collège et les équipements sportifs permet d'encourager et de favoriser l'utilisation des modes de déplacement actifs au lieu de la voiture individuelle.

L'ensemble de ces dispositions permettent de répondre aux objectifs du PCAET.

Prise en compte du SRCE

La modification traitant uniquement de site en milieu urbain et/ou déjà prévus à l'urbanisation par le PLU, il n'y a pas d'incompatibilité avec le SRCE comme le montre l'extrait de la carte des objectifs ci-contre.



EXTRAIT DE LA CARTE DES OBJECTIFS DU SRCE

Source : SRCE

Dossier de notification aux PPA & Enquête publique

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Sur l'activité agricole

Le projet de modification n°1 n'emporte aucune incidence sur l'activité agricole. Il n'y a pas d'activités agricoles à proximité des sites concernés par la modification.

Sur les déplacements, l'air et l'énergie

Les nouveaux bâtiments qui seront réalisés grâce aux évolutions portées par la présente modification devront respecter les nouvelles dispositions en matière énergétique (RE2020) et devraient donc produire une offre de logement plus performante et moins consommatrice en énergie.

Le secteur de renouvellement urbain de la Varenne vient proposer un nouveau projet de logements dans un secteur desservi par le bus et proche de la ligne ferroviaire afin de favoriser l'utilisation des transports en commun. La proximité des équipements notamment le collège et les équipements sportifs permet d'encourager et de favoriser l'utilisation des modes de déplacement actifs au lieu de la voiture individuelle.

Le projet est desservi directement par la RD39, voie structurante du réseau routier local mais qui supporte déjà un trafic relativement important, qui s'accroîtra avec l'arrivée de nouveaux logements. La mairie, en concertation avec le Département, teste actuellement plusieurs dispositifs afin de faire ralentir la vitesse et de fluidifier le trafic sur cet itinéraire.

Sur le site de la rue de la République, la densité initialement prévue par le PLU a été abaissée notamment pour prendre en compte l'étroitesse des voies et leur incapacité à recevoir un nombre important de véhicules au risque de saturer complètement l'espace.

Le projet de modification n°1 n'emporte donc pas d'incidences négatives majeures sur les déplacements, l'air et l'énergie. A son échelle, Vulaines tente de diminuer l'usage de la voiture individuelle et l'augmentation du trafic sur les voies existantes mais l'offre de transport en commun disponible est loin de constituer une alternative suffisante à l'utilisation de la voiture individuelle. La commune ne peut, à elle seule, répondre aux enjeux de mobilité et de diminution des déplacements carbonés.

Sur l'utilisation économe de l'espace

Il n'y a aucune consommation d'espace ni d'extension du tissu urbain. Les deux sites qui évoluent dans le cadre de la présente modification sont une zone AU déjà prévue dans le cadre du PLU et dont le périmètre reste inchangé, et un secteur déjà artificialisé, ancien secteur commercial, faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour accueillir du logement.

Sur le fonctionnement communal

Le projet de la rue de la République ne vient pas porter d'incidences sur le fonctionnement communal. Il s'inscrit dans la continuité de l'espace urbain existant et sa densité est compatible avec les voies qui le desservent.

Le projet de la Varenne s'inscrit au cœur de l'espace urbain sur une friche commerciale. Le projet a intégré les nouveaux usages informels qui se sont créés suite à la fermeture des enseignes comme l'utilisation du parking comme dépose-minute pour le collège qui en est dépourvu. Ainsi, une zone de stationnement dépose-minute a spécialement été réservée dans le projet afin de maintenir cet usage. L'évolution du site de friche à quartier mixte à vocation principale de logements ne va pas bouleverser le fonctionnement communal puisqu'elle s'inscrit dans un secteur déjà mixte composé de logements, d'équipements et de quelques commerces et services. Le projet s'inscrit pleinement dans la continuité du quartier dans lequel il s'insère. Cependant, le site ne générant actuellement aucun trafic en l'absence d'activités, le changement principal va être celui de l'augmentation du nombre de véhicules sur la zone. Pour autant, le projet conserve le fonctionnement actuel du site, avec un seul accès, géré par un feu tricolore. Il n'y aura donc pas de changement de ce point de vue là, seulement un nombre plus important de véhicules, notamment aux heures de pointes.

Sur la ressource en eau

La réalisation de nouveaux projets de logements devrait notamment accroître la pression sur les réseaux existants (eau potable et assainissement).

Cependant, cet accroissement se fait au sein du tissu urbain existant ou à proximité immédiate où la capacité de desserte est déjà présente. Pour le site de la Varenne, le service Eau et Assainissement de la CAPF a déjà vérifié que le réseau était suffisant pour accueillir le projet. Quant au site de la République, il avait été validé dans le cadre du PLU pour l'accueil de 60 logements, ce qui était finalement incompatible avec le réseau actuel sans engendrer de larges travaux de renforcement. La diminution de la densité, conséquence de la présente modification, permet de rendre compatible le projet avec les réseaux existants.

Sur la gestion des eaux pluviales, plusieurs points viennent préciser et améliorer la situation réglementaire actuelle et notamment :

- La réécriture de l'article 4 concernant sur les eaux pluviales, qui vient assurer la gestion à la parcelle et le zéro rejet dans le réseau,
- La désimperméabilisation de l'espace sur le site de la Varenne et l'obligation de réaliser des places de stationnement perméables en surface,
- La création d'une noue et d'un bassin de gestion des eaux en point bas dans le projet de la rue de la République,

- La limitation de l'imperméabilisation des sols dans le cadre des projets : places de stationnements perméables, limitation des espaces dédiés à la voirie, pourcentage d'espace à maintenir en espace de pleine terre...

Les incidences sur la ressource en eau restent donc fortement limitées et inhérentes à la densification des sites existants. Les mesures réglementaires déjà en place et complétées par la présente modification vise à accompagner cette densification. A noter également que les deux sites concernés par la présente modification se situent en dehors des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Sur les risques et nuisances

La modification ne génère pas de risques ou nuisances supplémentaires. Sur le site de la Varenne, les activités permises sont le commerce, l'artisanat et les bureaux dont le règlement spécifie qu'elles ne doivent pas engendrer de risques ou de nuisances pour le voisinage. Elles sont par ailleurs limitées à 100m² de surface de plancher.

Les deux sites se situent en dehors des secteurs couverts par le PPRi et concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, la zone de la Varenne est en aléa faible tandis que la rue de la République se situe hors secteur à risque.

La zone de la Varenne se trouve cependant impactée par les nuisances sonores, celles de la voie ferrée et celles de la RD39. Pour limiter le bruit aux abords de cette dernière, l'OAP comme le règlement inscrit un recul obligatoire de minimum 10m par rapport à l'alignement public pour l'implantation du premier bâtiment qui sera en front de rue. De plus, les constructions devront se conformer aux dispositions particulières concernant les zones de bruit.

Le site de la Varenne se situe également dans un secteur soumis à un risque de nappe sub-affleurante. Si les parkings en sous-sol sont recommandés dans le cadre de l'OAP, ils ne sont pas obligatoires afin de prendre en compte la présence de ce risque.

Les sites visés par la présente modification ne recensent pas de pollution potentielle (ex-BASOL), ni se situent sur d'anciens sites industriels ou d'activités de service (CASIAS).

Sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques

S'agissant principalement de secteurs déjà urbanisés et qui n'ont pas été repérés comme milieux sensibles protégés ou comme corridors écologiques par le PLU ou le SRCE (voir chapitre précédent), la présente modification n'emporte aucune incidence sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques. Les sites visés par la modification ne recensent pas d'éventuelles zones humides et restent éloignés du périmètre des deux ZNIEFF qui couvrent la commune.

Sur le site de la rue de la République, les espaces boisés sont conservés grâce à leur classement en Espace Boisé Classé. La modification intègre l'obligation de maintenir des ouvertures dans les

clôtures pour assurer la libre circulation de la petite faune. La création d'une noue et d'un bassin de gestion des eaux paysagé visent également à apporter une certaine biodiversité sur le site et à maintenir une forme de corridor entre le Nord et le Sud du site.

Sur le site de la Varenne, presque totalement imperméabilisé et dépourvu de plantations hormis quelques arbres, il s'agit de permettre une forme de renaturation du site. En favorisant la désimperméabilisation, en obligeant à la mise en place d'espaces verts de pleine terre et d'espaces verts plantés, qu'ils aient un caractère naturel, récréatif ou de rencontres. L'OAP comme le règlement obligent à la plantation de végétaux sur les espaces libres comme sur les aires de stationnement. Le projet cherche à recréer un espace favorable à la nature en ville au contraire de l'occupation du sol actuelle. Il recrée également une forme de corridor, large bande paysagère non bâtie, comme un lien entre la Seine et les espaces boisés à l'Est du territoire.

Sur le patrimoine architectural et urbain et sur les paysages

A ce stade des projets et des évolutions portées par le PLU, il n'y a pas d'incidences sur le patrimoine architectural et urbain ni sur les paysages. Les sites se situent en dehors de tout périmètre de protection d'un site ou d'un monument ou encore d'une perspective paysagère.

Sur le site de la rue de la République, l'OAP veille à intégrer les futures constructions dans le paysage urbain et notamment dans ce secteur d'entrée de ville. Ainsi, elle préconise l'aménagement à l'alignement d'une bande paysagère plantée, puis la disposition d'un mur ou muret pour marquer l'entrée dans la zone urbaine. Elle impose le sens de faitage des premières constructions afin de maintenir une harmonie avec celles existantes et ainsi former une continuité. La frange Est du site qui marque la fin de l'espace urbain est maintenue en Espace Boisé Classé, garant de l'insertion des constructions dans le site.

Pour ce qui est du site de la Varenne, il apparaît tout d'abord important de rappeler qu'actuellement il s'agit d'une friche commerciale, au vaste parking bitumé, qui ne présente aucune qualité urbaine ni paysagère. Le vaste parking au bord de la RD39 crée un "flottement" dans cet espace linéaire qui brouille la lecture du paysage. Demain, le projet porté par l'OAP se veut cohérent avec l'environnement du site et surtout veille à lui redonner un caractère urbain et paysager. Le recul par rapport à la RD viendra maintenir une aération visuelle avec le bâtiment du collège tout en recréant un front urbain qui fait défaut aujourd'hui. Cette frange sera plantée et permettra un premier plan végétalisé qui participera à l'intégration des futures constructions. Les hauteurs préconisées pour les constructions en premier rang sont similaires à celle du collège auquel le site fait face, formant une sorte de miroir, et, tout comme la densité, elles s'amoindrissent à mesure que l'on se dirige vers le fond du site afin d'avoir une gradation des constructions entre la RD39, colonne structurante de la commune et la zone pavillonnaire des bords de Seine. Si face au collège, le règlement laisse la porte ouverte à la création contemporaine et aux toitures plates, notamment par la création d'attique, les maisons individuelles au fond de la zone devront maintenir une architecture plus traditionnelle à 2 pans, cohérente avec les habitations environnantes et mémoire de l'architecture commerciale qui

était présente avant, sorte de clin d'œil à la vie passée du site. Une large perspective paysagère ouverte doit par ailleurs être maintenue au cœur de la zone, lien entre la Seine et les espaces boisés du nord-est du territoire. Elle veille aussi à maintenir une aération du bâti et des percées visuelles au sein du linéaire de la RD où le bâti est continu et parfois dense. Une large place est redonnée à la végétation au sein du projet : % de pleine terre obligatoire, 25% d'espace vert commun à créer au sein du site, espace de stationnement non imperméabilisé et planté...

Les deux projets devraient donc permettre au contraire d'améliorer le paysage urbain actuel tout en respectant ses caractères.

+ 2. Procédure

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE



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 Samoienne 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 GOUË, 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, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLETOUX et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Magali BELMIN donne pouvoir à M. Thierry REYJAL
 Mme Gwenaël 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

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

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 règlementaires 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

- **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.

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



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 de la Préfecture

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20211224-2021-154-DE
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 ;

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

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,

- o 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,
- o 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 :
 - o 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 ;
 - o une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - o une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
 - o 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 :
 - 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...).
- 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 :
 - 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,
 - o 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,
 - o 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 :

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20211224-2021-154-DE
Date de réception préfecture : 24/12/2021
Page 5 sur 7

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20211224-2021-154-DE
Date de réception préfecture : 24/12/2021
Page 6 sur 7

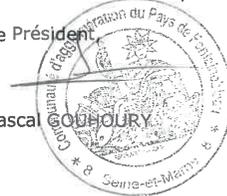
- o un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Vulaines-sur-Seine ;
- o une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- o une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;
- o 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 24 DEC. 2021
Publication le 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

Page 7 sur 7