



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

Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Communautaire
du 29.06.2023 approuvant
le projet de modification n°1
du PLU

Le Président,
Pascal GOUHOURY



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>	34
3 <i>La mise en cohérence de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la CARPF</i>	64
4 <i>La mise à jour du lexique</i>	65
5 <i>Correction d'une incohérence dans les documents du PLU</i>	71
Compatibilité avec les documents supra-communaux	73
<i>Avec le SDAGE et le SAGE</i>	73
<i>Avec le SCOT</i>	73
<i>Avec le SDRIF</i>	73
<i>Avec le PDUIF</i>	75
<i>Avec le PCAET</i>	76
<i>Prise en compte du SRCE</i>	76
Procédure	77
Délibération de prescription	78
Délibération tirant le bilan de la concertation	82
Décision de la MRAe	85
Arrêté de mise à l'enquête publique	87
Délibération d'approbation	90

+ 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 n'étaient pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entraine donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et a été soumise à un examen au cas par cas.

Par décision N°MRAe DKIF-2022-132 en date du 11/08/2022, l'Autorité environnementale a décidé de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1. Cette évaluation environnementale est jointe à la présente notice. Une nouvelle saisine de l'Autorité environnementale a ensuite été réalisée, son avis est joint au dossier. Les réponses et évolutions apportées au projet suite à celui-ci sont consultables dans le mémoire de réponse aux avis PPA, de la MRAe et de l'enquête publique joint au dossier.

Comme le prévoit les dispositions de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation. Cependant, la commune de Vulaines-sur-Seine avait choisi de mener une concertation sur le projet dès le début des études, bien qu'avant l'avis de la MRAe, celle-ci n'était pas obligatoire. Le bilan de la concertation, tiré lors du Conseil communautaire du 7 juillet 2022, est joint au présent dossier.

Conformément à l'article L153-40, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées. Les réponses et évolutions apportées au projet suite aux avis reçus sont consultables dans le mémoire de réponse aux avis PPA, de la MRAe et de l'enquête publique joint au dossier.

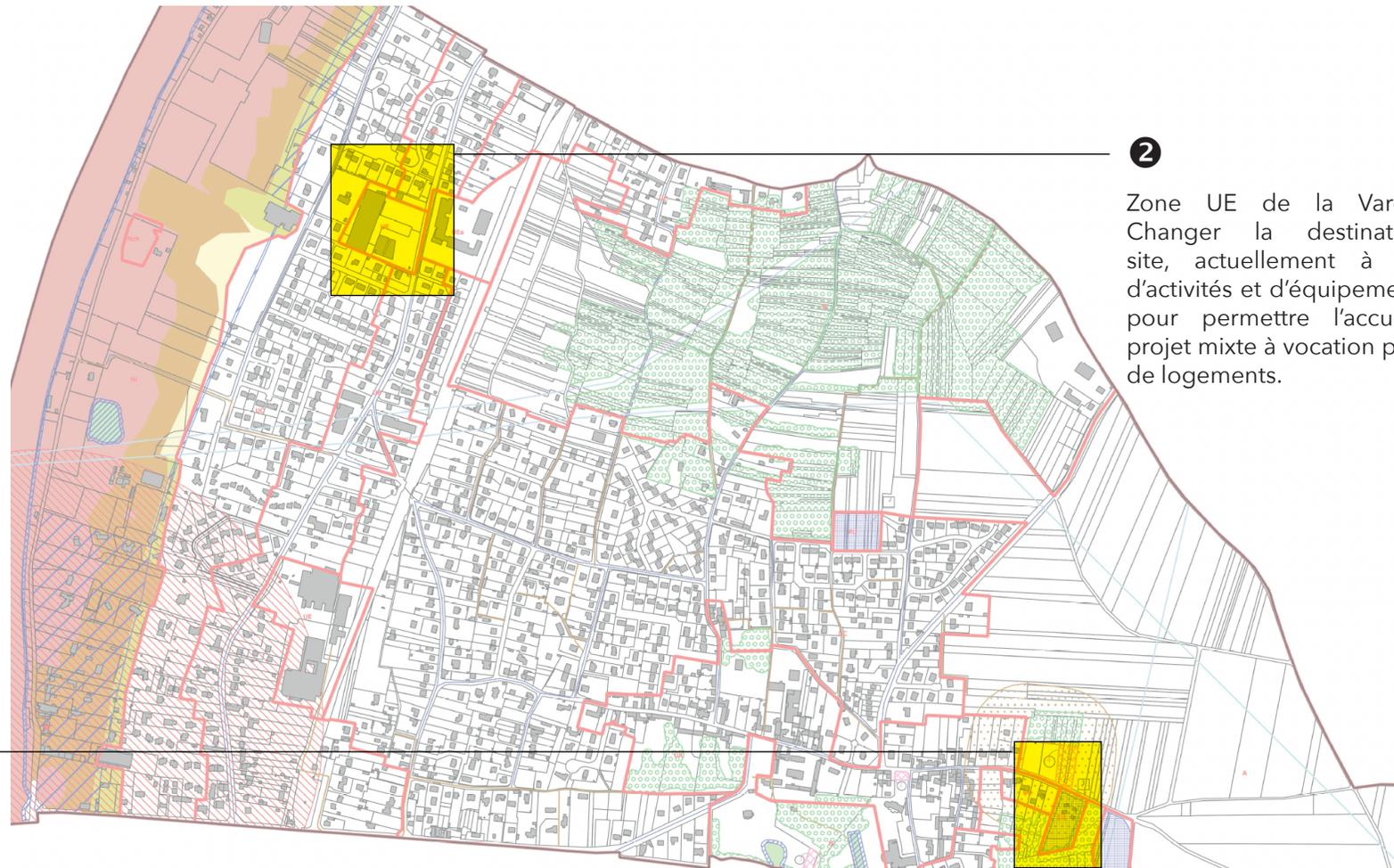
A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet a été soumis à enquête publique du 20 mars au 19 avril 2023.

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. Les réponses et évolutions apportées au projet suite aux contributions et requêtes déposées au cours de cette enquête sont consultables dans le mémoire de réponse aux avis PPA, de la MRAe et de l'enquête publique joint au dossier.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, a été modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur et a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 29 juin 2023.

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 un mois après sa publication au portail national de l'urbanisme et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État sauf si cette dernière décide de mettre en œuvre les dispositions de l'article L153-25.

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.

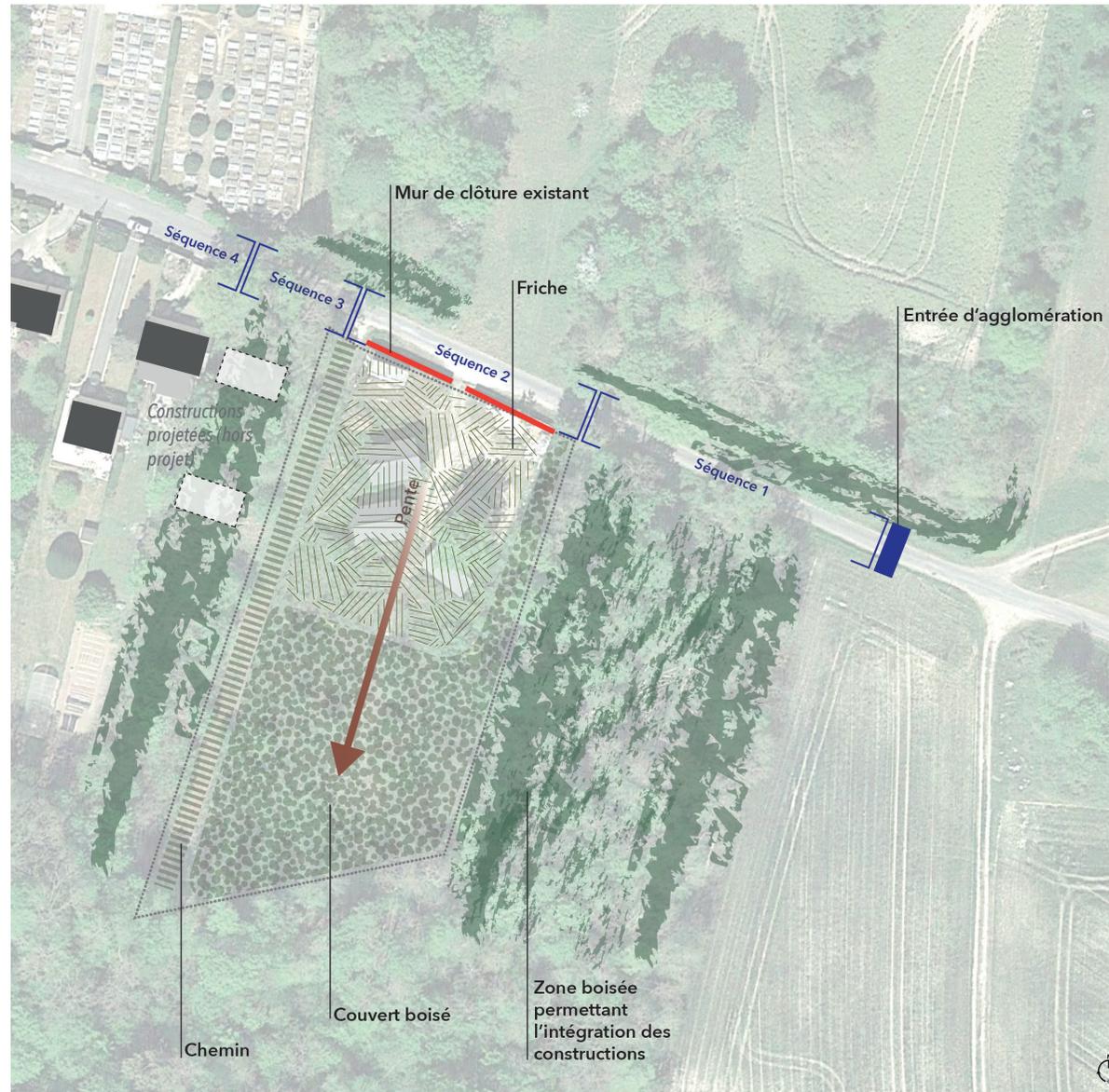


VUE AÉRIENNE DU SITE

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

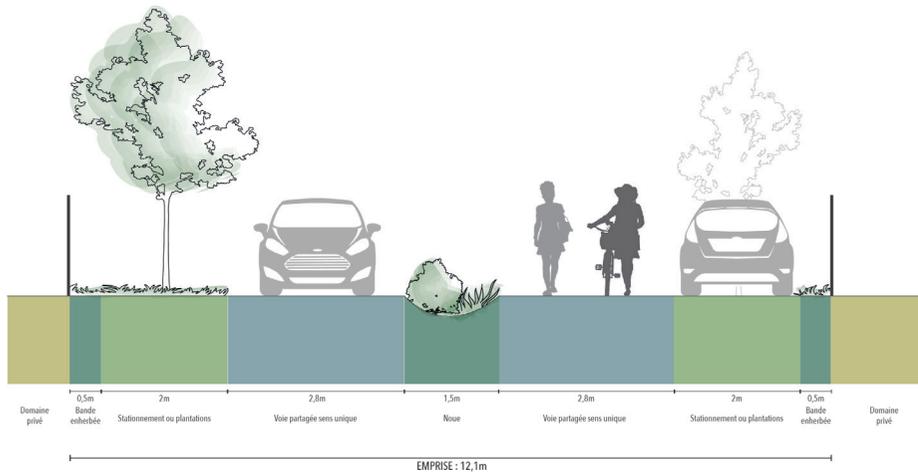
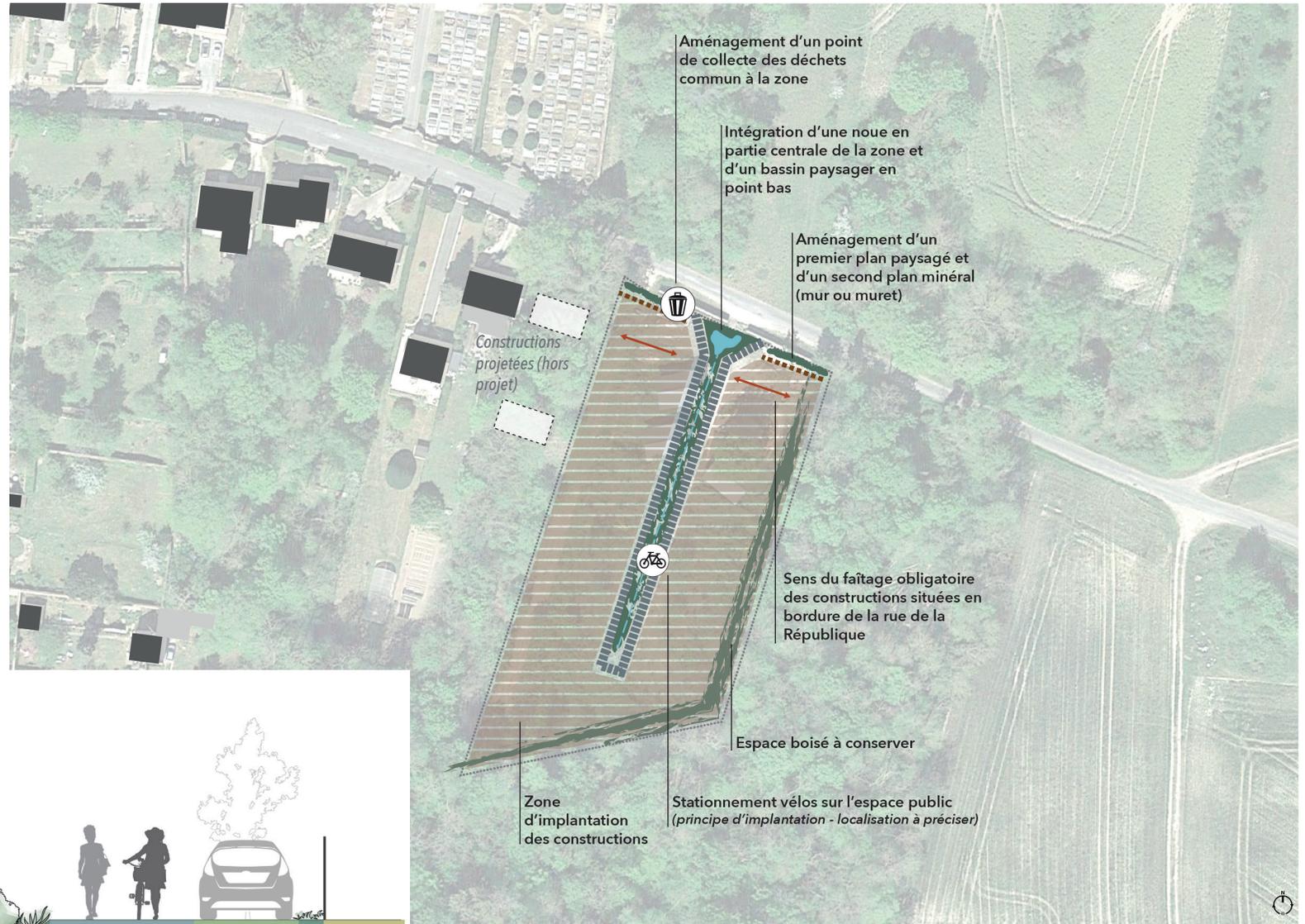
Les enjeux

- 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

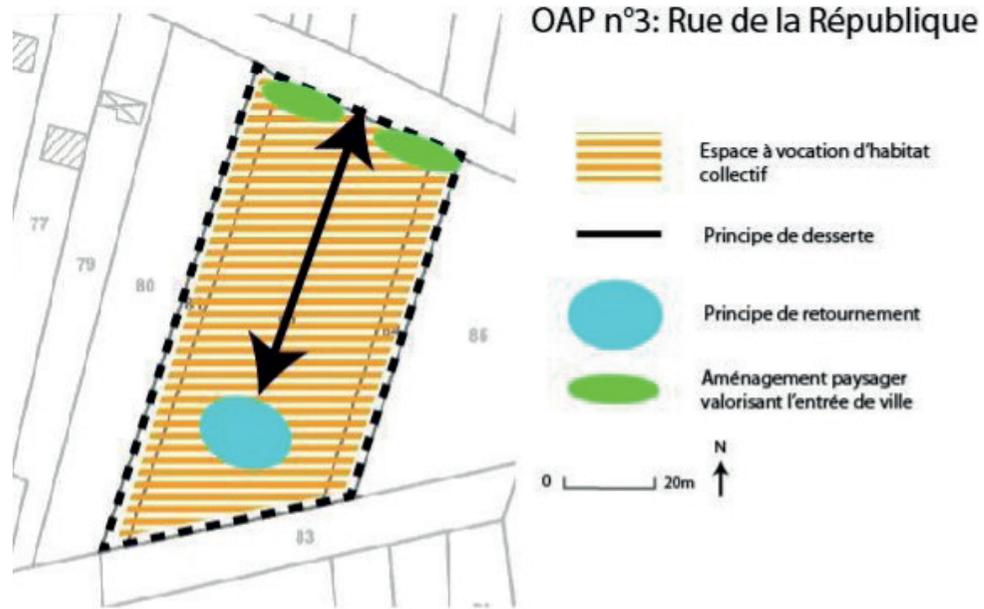
Il n'y a aucune évolution du zonage sur ce site.

Zonage actuel (inchangé par la modification)

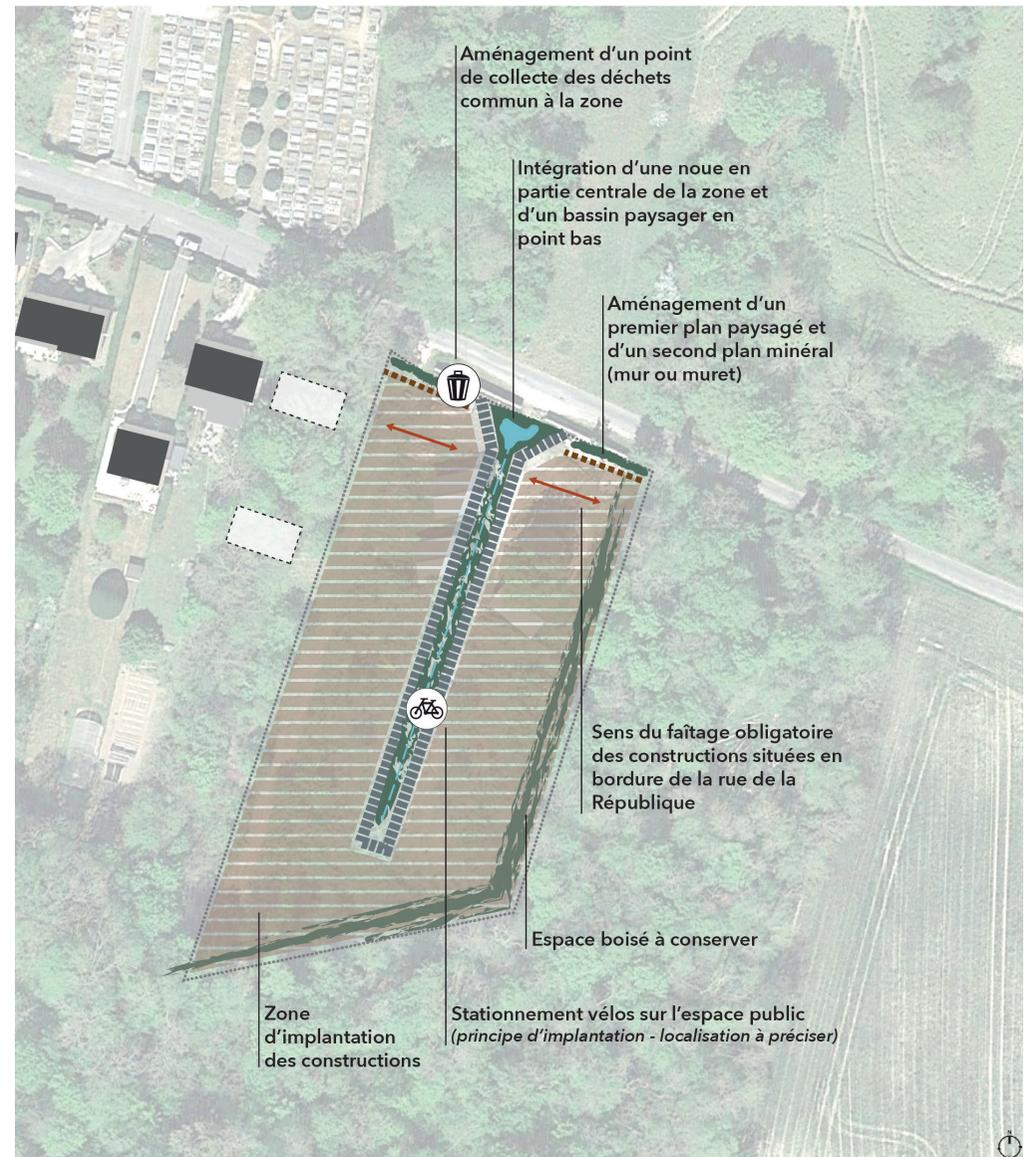


Évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

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~~

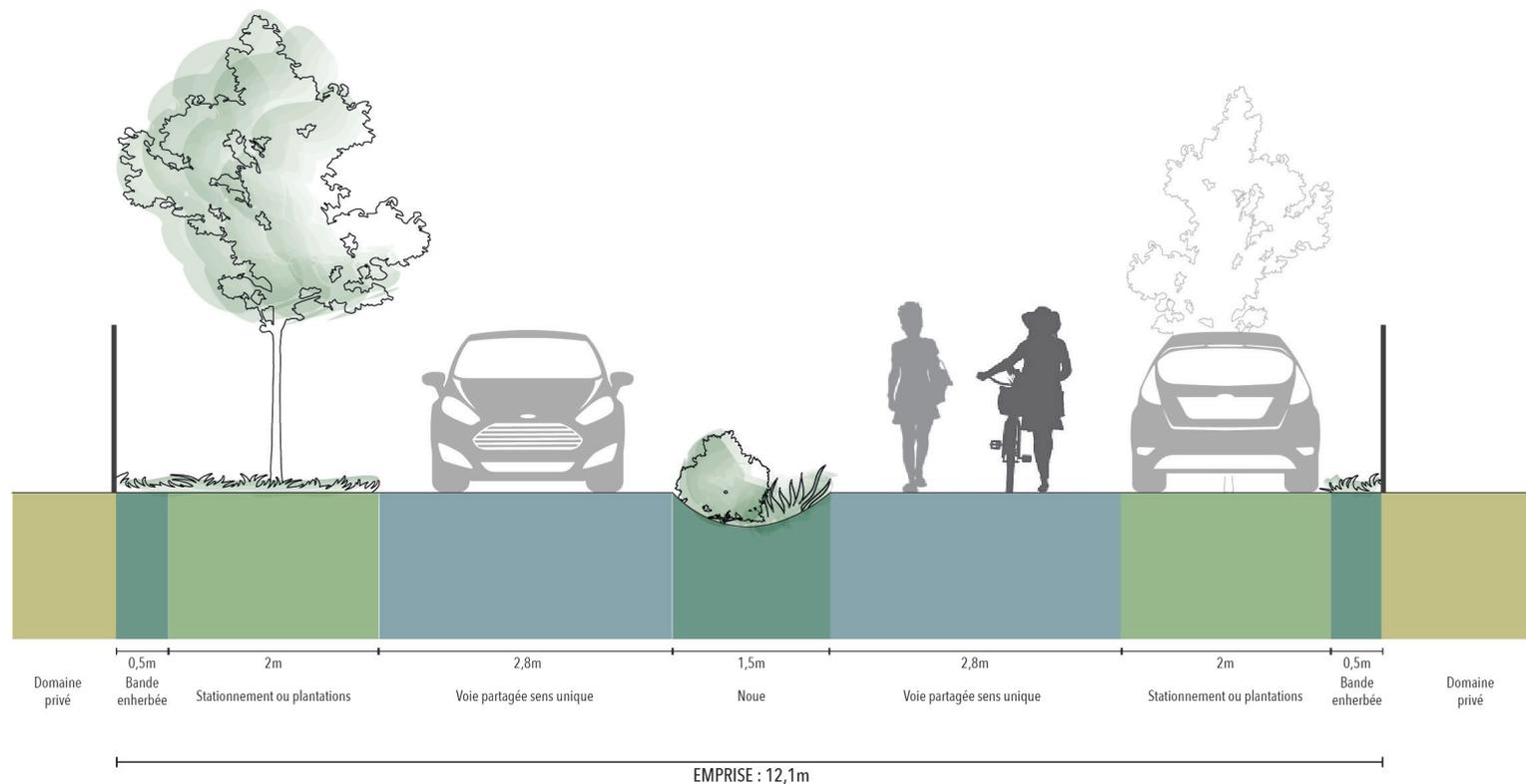
Objectifs

- + 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.
- + Du stationnement pour les vélos devra également être prévu sur l'espace public au sein de la zone (la pastille sur le schéma est un principe, la localisation et la forme que prendra ce stationnement seront à préciser dans le projet afin d'assurer une utilisation effective des dispositifs prévus).
- + 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



Coupe de principe sur la voirie

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.

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 faitage 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.
- ✚ Il est rappelé que les clôtures devront être perméables à la petite faune et prévoir, si nécessaire des découpes à proximité du sol pour assurer leur libre circulation. Les clôtures végétalisées devront être composées d'essences variées (pas de haie monospécifique) et de végétaux choisis dans une palette végétale territorialisée.

Performances énergétiques et adaptation au changement climatique

L'approche bioclimatique du projet, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

Les constructions doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Tous les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

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 réglementer 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, **à l'artisanat, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier** 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

JUSTIFICATIONS

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

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.

A l'alignement, comme en limite, elles doivent comporter des ouvertures aux pieds afin d'assurer la libre circulation de la petite faune. Elles pourront être doublées d'une haie d'essences variées (pas de haie monospécifique) composée de végétaux choisis dans une palette végétale territorialisée.

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.

Constructions destinées au commerce et artisanat:

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

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 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.~~

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.

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.

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.

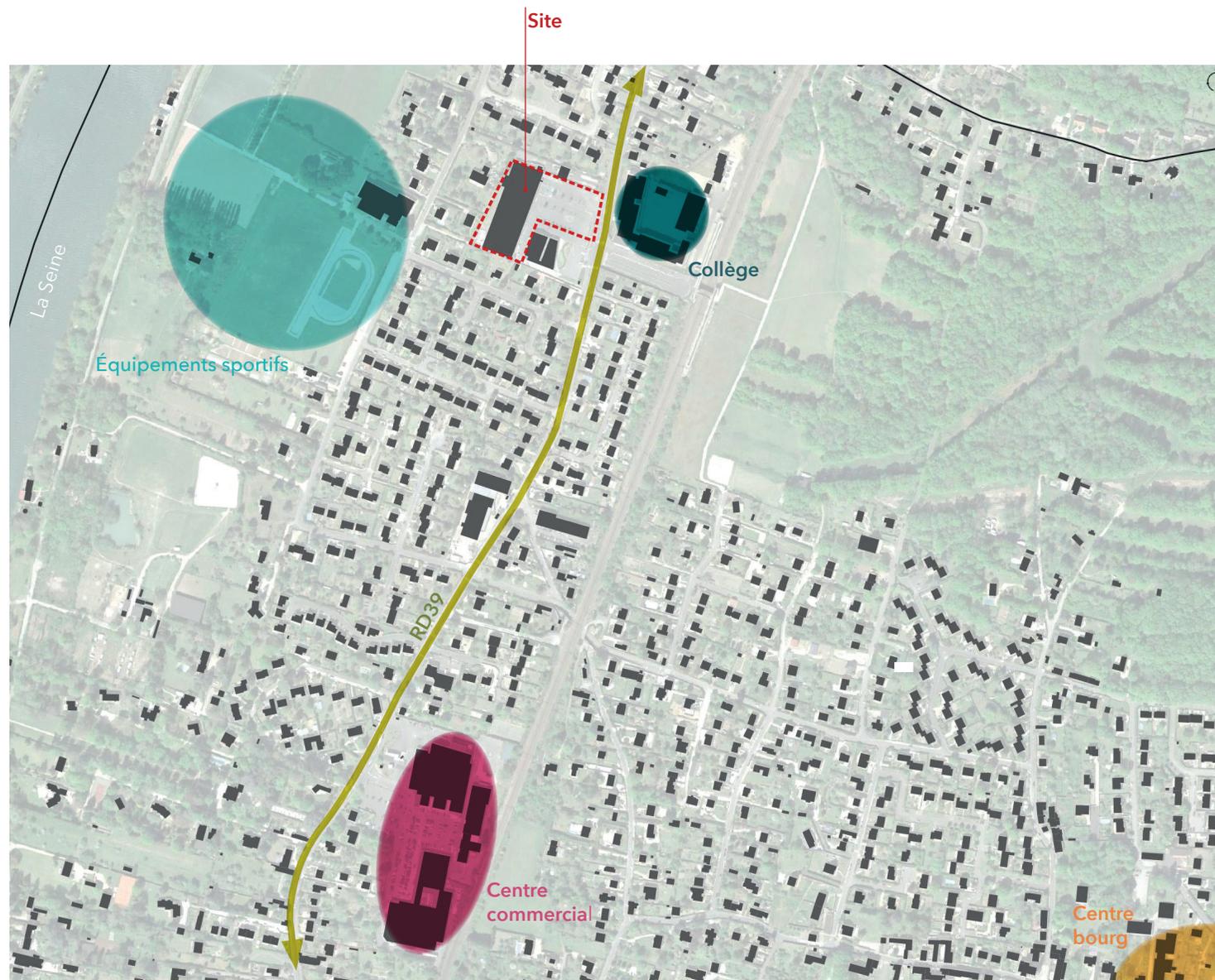
Depuis plus de 5 ans, cette zone commerciale se meurt peu à peu. Différents commerces se sont succédés sans qu'aucun ne réussisse à se maintenir et à fidéliser une clientèle. Depuis 2 ans, les commerces sont complètement fermés et les propriétaires les ont mis en vente, sans trouver preneur à ce jour.

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.

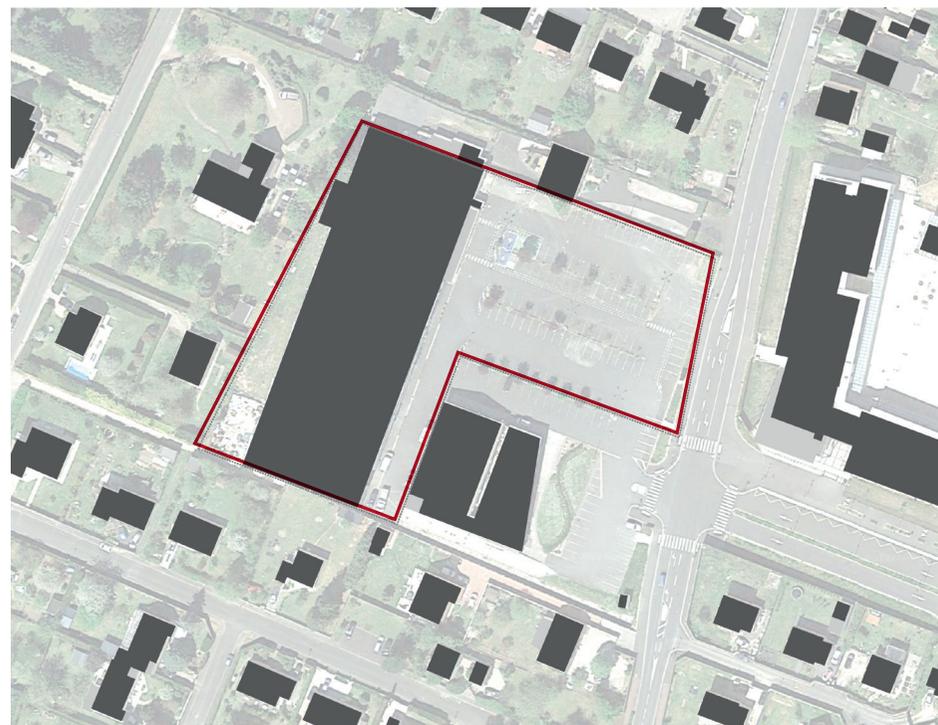
Pour la municipalité, la réalisation d'un projet sur ce site est donc l'opportunité, à la fois de résorber une friche commerciale qui dégrade le paysage mais aussi de proposer du logement en face du collège, secteur qui semble l'un des mieux adapté pour renforcer la centralité prévue et limiter les déplacements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

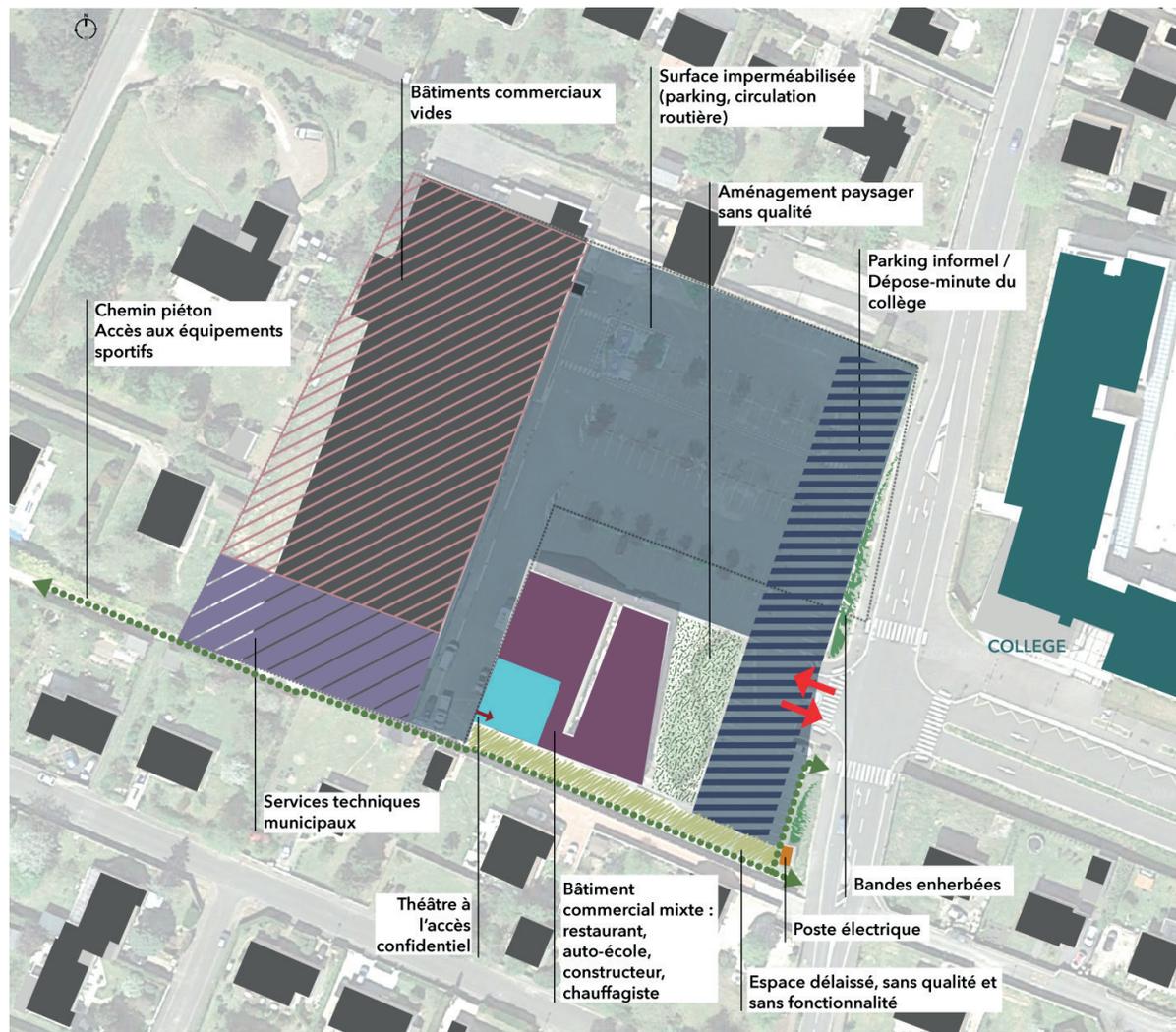
Actuellement, le site est classé en zone UE du PLU, c'est-à-dire réservée aux activités économiques et aux équipements. Elle ne peut donc pas recevoir un projet à vocation de logements. La modification porte donc sur une évolution du zonage et du règlement mais aussi sur la création d'une OAP qui viendra 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 105 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



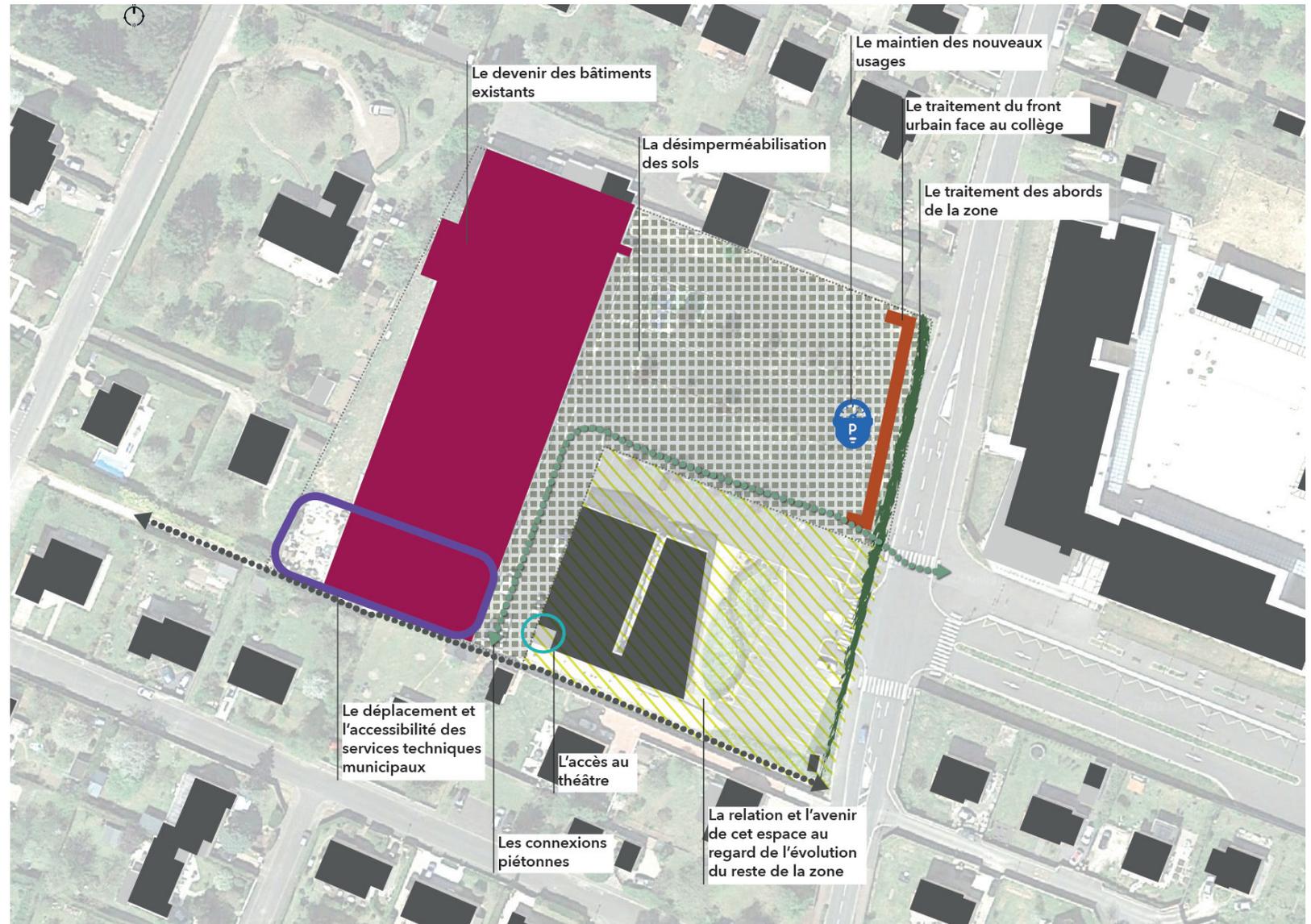
VUE DE LA RD39 VERS LE NORD - À DROITE LE COLLÈGE

- 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 :



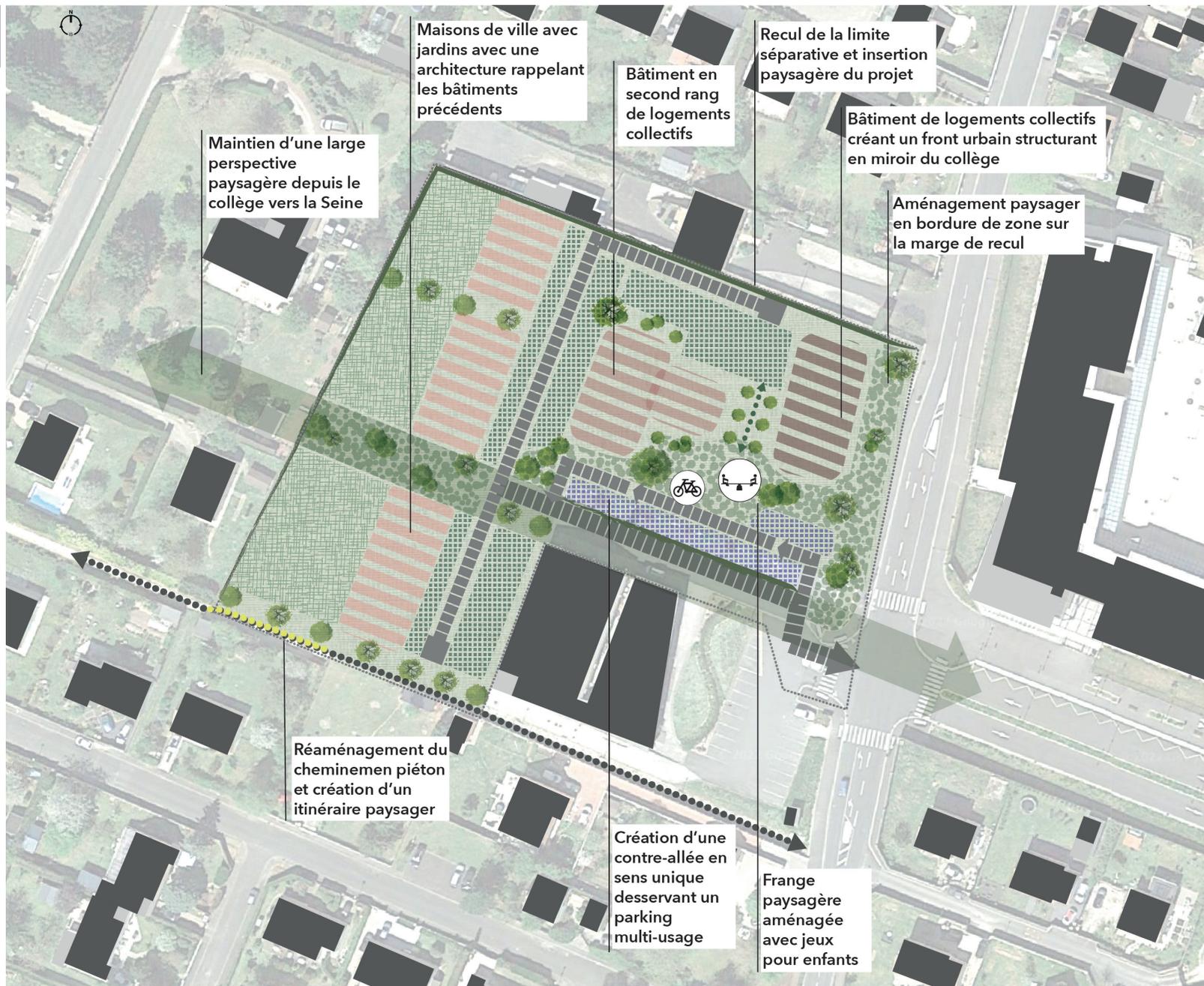
BEDALES SCHOOL OF ART AND DESIGN BUILDING / FEILDEN CLEGG
BRADLEY STUDIOS © HUFTON + CROW



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.

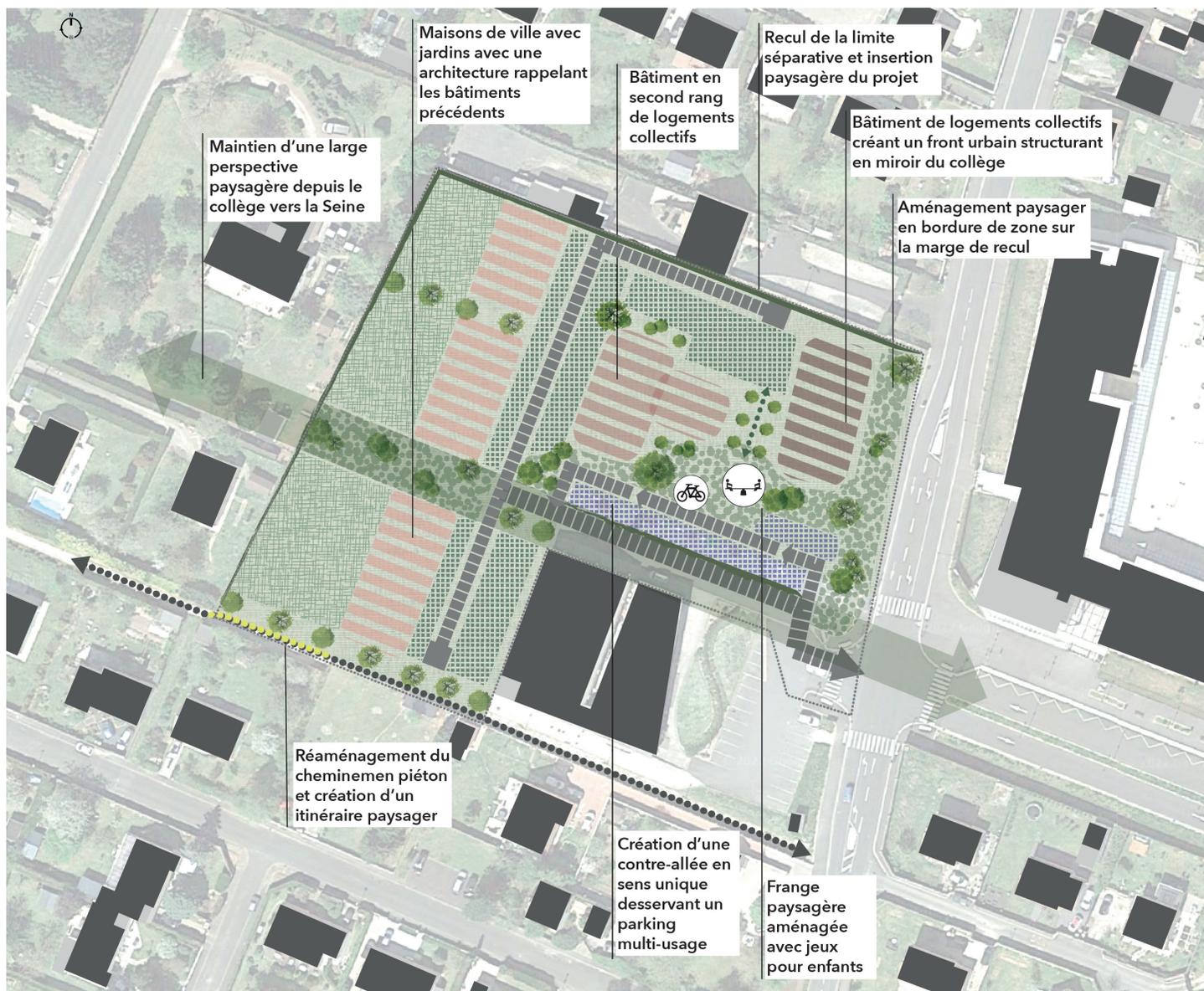
Les éléments supprimés sont barrés.

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
-  Parking multi-usage
-  Stationnement privatif des logements avec aménagement paysager adapté (s'ils ne peuvent être réalisés en souterrain, aménagements paysagers le cas échéant)
-  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
-  Stationnement vélos sur l'espace public (principe d'implantation - localisation à préciser)
-  Périmètre de l'OAP

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. Cet accès devra être conçu avec les services de la Direction des Routes (DR) du Département pour garantir le bon fonctionnement routier : localisation et géométrie du carrefour entre la RD 39 et la voirie principale, organisation de la voirie principale à l'intérieur de l'OAP (insertion de la contre-allée et accès au stationnement « théâtre et restaurant »)...
- + Depuis cet accès, le site sera desservi par plusieurs voies en impasse qui parcourront 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 parking multi-usages devra être aménagé (min. 26 places). Il pourra servir de dépose-minute pour les usagers du collège, le matin et l'après-midi en semaine, mais également pour le stationnement des visiteurs des logements de la zone, le soir et le week-end. Il pourra en outre être utilisé par la patientèle du cabinet médical ou les clients des éventuels commerces situés en rez-de-chaussée. Tous ces usages étant sur des temporalités différentes, il s'agit de prévoir un espace suffisamment dimensionné mais mutualisé.
- + Pour ne pas encombrer la voie de desserte principale, le parking multi-usages devra être desservi par une contre-allée, en sens unique, spécifiquement dédiée.
- + L'ensemble des besoins en stationnement du projet doit être satisfait au sein du périmètre de l'OAP. Il ne doit pas générer de report de stationnement spontané et inapproprié sur la RD39.
- + Il est rappelé que toutes les interventions sur le domaine public routier départemental, et à son voisinage, doivent être étudiées en concertation avec l'ARD de Melun/Vert-Saint-Denis, gestionnaire de la voirie départementale. Le projet devra être soumis à son accord.

- ✦ 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 (la pastille sur le schéma est un principe, la localisation et la forme que prendra ce stationnement seront à préciser dans le projet afin d'assurer une utilisation effective des dispositifs prévus).
- ✦ 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 dimensionné 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 qu'il n'y ait pas 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 population (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.

- ✦ Les rez-de-chaussée des bâtiments collectifs devront être réservés, en majorité, à des locaux d'activités :
 - ✦ En particulier, un cabinet médical (ou maison de santé ou pôle de santé) devra être réalisé (sauf si d'ici la réalisation du présent projet, la commune a eu l'opportunité d'installer ce nouvel équipement par ailleurs). D'une surface minimale de plancher de 100m², il devra proposer des locaux individuels à destination de divers professionnels de santé ainsi que des espaces communs (salle d'attente, sanitaires, accueil...).
 - ✦ La réalisation de cette structure médicale n'exclut pas le développement de cellules à vocation commerciale ou d'autres services selon la surface disponible restante. Si des commerces sont prévus, ils devront se concentrer sur le bâtiment collectif en front urbain afin d'en assurer la visibilité.
- ✦ 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 dédiées 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.



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

Performances énergétiques et adaptation au changement climatique

- ✦ L'approche bioclimatique du projet, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer

sur la démarche graduelle suivante :

- ✦ Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits ;
- ✦ Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- ✦ Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.
- ✦ Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.
- ✦ La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.
- ✦ Les constructions doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Tous les éléments techniques devront, dans la mesure du possible, être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...
- ✦ Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.
- ✦ Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.
- ✦ Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.
- ✦ La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.
- ✦ Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.
- ✦ Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

- ✚ L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Nuisances sonores & pollutions atmosphériques

- ✚ Le projet devra prendre en compte les nuisances sonores émanant de la voie ferrée (ligne Corbeil-Essonnes - Montereau) et de la RD39. Par conséquent, le projet devra proposer une conception et un aménagement adéquat du bâti. Au-delà de l'isolation acoustique réglementaire obligatoire en zone de bruit et afin d'assurer le confort des futurs habitants, le projet devra :
 - ✚ Réduire les surfaces réverbérantes en privilégiant les matériaux absorbants pour limiter les phénomènes de réverbération du bruit et l'émergence de bruit important (tout particulièrement dans les zones fermées),
 - ✚ Proposer des logements avec, dans la mesure du possible, une pièce de vie et/ou les pièces de sommeil, situées sur une façade, non exposée, ou sinon ou la moins exposée, au bruit,
 - ✚ Porter une attention particulière à l'isolation des façades et des ouvertures,
 - ✚ Réaliser tout aménagement qui permettrait de diminuer les nuisances sonores au sein du projet, en particulier aux abords immédiats de la RD39.
- ✚ Afin de réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et d'en limiter les impacts sur la santé humaine, le projet devra :
 - ✚ Dans le cas où des ventilations mécaniques seraient mises en place, privilégier le positionnement des bouches de prise d'air neuf sur le côté le moins exposé du bâtiment, loin des bouches d'air vicié, de parkings ou de garages ou d'une cheminée.
 - ✚ Assurer, dès la conception des bâtiments, l'entretien aisé des systèmes de ventilation mécanique, notamment ceux comprenant une filtration de l'air entrant, afin que les filtres puissent être changés facilement,
 - ✚ Prévoir la plantation d'espèces non allergènes, la capacité allergène des pollens étant renforcée au contact de certains polluants atmosphériques.

Qualité des sols

Le site est concerné par plusieurs risques et potentielles pollutions au niveau du sol et du sous-sol. Il conviendra donc d'être vigilant à la prise en compte des thématiques listées ci-dessous et il est vivement recommandé, en amont de tout projet de construction, de conduire les études appropriées, en particulier une étude géotechnique.

En effet, le site se situe :

- ✚ Dans une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B décrivant une probabilité importante de zones humides,

- + Dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappes,
- + Dans un secteur avec un risque de pollution des sols (notamment au regard des activités passées).
- + Les études préalables devront s'assurer de la compatibilité du projet et des usages projetés avec l'état des sols.

Limitation des incidences environnementales en phase chantier

Afin d'améliorer le bilan carbone de l'opération et de limiter les incidences sur l'environnement, pendant le chantier et notamment lors de la phase de démolition, il est vivement recommandé de :

- + Organiser le tri, le stockage et la collecte de tous les déchets recyclables ou valorisables,
- + Mettre en œuvre un plan d'élimination des déchets non valorisables,
- + Sélectionner et utiliser le plus possible des modes de constructions permettant la réduction de la production de déchets,
- + Limiter les nuisances sonores pour les riverains en éloignant le plus possible des riverains les points d'accès aux chantiers, en organisant les transports et livraisons pour limiter les allers et venues des engins au strict nécessaire, en groupant les travaux bruyants par l'aménagement des horaires de travail après avoir prévenu les riverains, en mettant en place des panneaux acoustiques si nécessaire,
- + Choisir des matériaux de préférence biosourcés ayant un moindre impact sur l'environnement,
- + Prendre toutes les mesures nécessaires et respecter la réglementation en vigueur pour éviter la pollution de l'eau.

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.
- + Cabinet médical (ou maison de santé ou pôle de santé) : min. 100m² de surface de plancher
- + Locaux commerciaux ou de services (si surface suffisante après réalisation de la structure médicale)

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 et d'artisanat sont interdites.

En complément et dans le seul sous-secteur UBa2, les constructions à vocation de commerce sont interdites.

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.

Dans le seul secteur UBa1, les constructions à vocation 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.

JUSTIFICATIONS

Affiner les destinations autorisées sur le site au regard des objectifs fixés. Notamment le sous-secteur UBa1 à vocation à accueillir des locaux d'activités en RDC tandis que le sous-secteur UBa2 doit maintenir une vocation plus résidentielle.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

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.

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

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.

JUSTIFICATIONS

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

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 minimal 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 constructions 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

JUSTIFICATIONS

Favoriser la création contemporaine, en miroir du collège 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).

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 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.

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.

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.

- 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 UBa1, au moins 10% de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en pleine terre.

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 ;

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.

- 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 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.

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

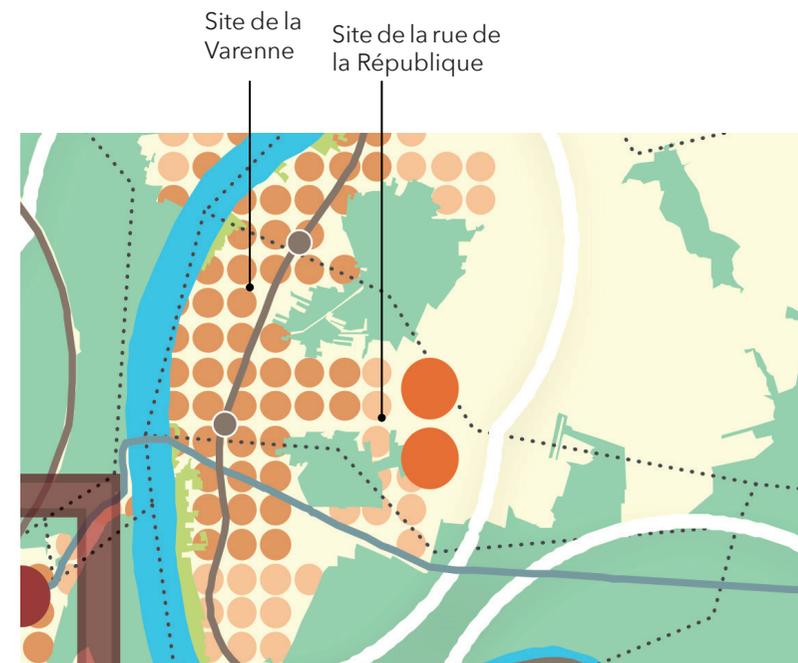
COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

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

En ce qui concerne la compatibilité de la présente modification avec les objectifs de densification du SDRIF, on peut relever que :

- Afin de respecter les dispositions du SDRIF et l'augmentation de 15% de la densité des espaces d'habitat existants, le PLU avait démontré (p. 45 du rapport de présentation - Diagnostic et EIE) qu'il était nécessaire de créer dans les espaces d'habitat existants, entre 2014 et 2030, 157 logements, soit environ 9,8 log/an.
 - A la fin de l'année 2022, 74 logements avaient été créés au sein des espaces d'habitat existants depuis 2014, soit environ 9,25 log/an respectant les prévisions initiales du document. La commune poursuit ses efforts en ce sens pour atteindre les objectifs fixés à 2030. Il lui reste encore de nombreuses disponibilités pour parvenir à cet objectif. Pour mémoire, les justifications du PLU recensait un potentiel de 521 logements au sein du tissu urbain existant (voir p.10 et 11 du rapport de présentation - justifications) à la date d'établissement du PLU.
 - Cependant, les deux secteurs visés ici par la présente modification n'entrent pas dans le champ de ce calcul du SDRIF puisqu'il vise uniquement la densification des espaces d'habitat existants à la date d'opposabilité du SDRIF soit en 2013. Or, le secteur de la Varenne est une friche commerciale occupée par des bâtiments d'activités, elle n'entrait donc pas dans le cadre des espaces d'habitat existants en 2013. Quant au secteur de la rue de la République, il s'agit d'un secteur en extension, il n'entre donc pas non plus dans les espaces d'habitat existants en 2013.
- Pour ce qui est de l'accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés existants qui doit également être augmentée de 15%, seul le secteur de la Varenne va entrer dans les modalités de ce calcul puisqu'il s'agit bien d'un espace urbanisé existant en 2013. Le rapport de présentation du PLU indiquait pour ce calcul qu'il était nécessaire, pour y parvenir, d'accueillir 502 habitants et/ou emplois dans l'espace urbanisé d'ici 2030.
 - Vulaines-sur-Seine recense une moyenne de 2,6 pers/ménages en 2019. Les 74 nouveaux logements réalisés entre 2014 et 2022 ont dû permettre l'accueil d'environ 192 habitants. Le projet de la Varenne, avec ses 40 logements devraient accueillir une centaine de nouveaux habitants en remplacement des quelques emplois (moins de 10) qui vivotaient sur la zone jusqu'en 2020. Cette évolution ne peut donc que participer à l'accroissement de la densité humaine des espaces urbanisés existants. En comptant ce projet et les logements déjà réalisés depuis 2014, la commune aura réaliser près de 56% de son objectif de 502 habitants et/ou emplois dans l'espace urbanisé à horizon 2030.
- Le rapport de présentation du PLU, toujours en page 45-46, stipulait enfin qu' *"En application du SDRIF, les nouveaux espaces d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés existants (espaces non urbanisés dans le document d'urbanisme en vigueur lors de la rédaction du présent diagnostic) devront présenter une densité au moins égale aux densités de référence augmentées à savoir :*
 - ▶ 25,9 habitants ou emplois / hectare
 - ▶ 9.9 logements / hectare."

- Ces dispositions s'appliquent particulièrement pour le secteur de la rue de la République lequel prévoit l'accueil de 8 à 10 constructions individuelles sur une surface de 5 320m². Ainsi, le projet prévoit l'accueil d'environ 21 à 26 habitants sur un demi-hectare seulement. Il respecte donc les dispositions exposées précédemment. En ce qui concerne la densité de construction, le projet prévoit une densité brute de 15 à 19 log/ha, largement au-dessus des minima nécessaires au respect des dispositions du SDRIF.
- Pour ce qui est du secteur de la Varenne, même s'il n'entre pas dans les dispositions du présent article, on peut cependant noter que les densités prévues (densité brute d'environ 40 log/ha - densité nette d'environ 60 log/ha) vont dans le sens d'une densification des espaces urbains préconisée par le SDRIF.

L'ensemble de ces éléments permettent de constater que la présente modification n°2 est compatible avec le 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

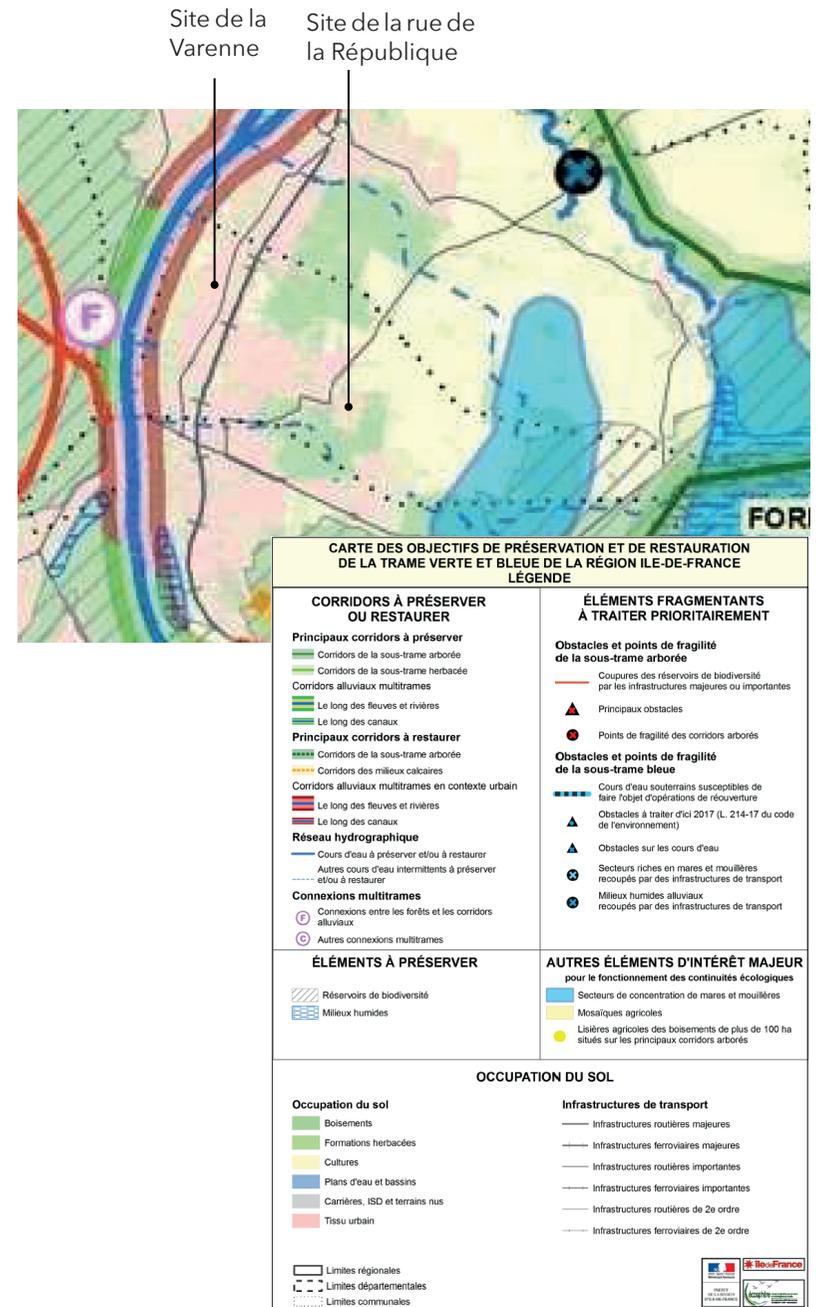
Les nouveaux bâtiments qui seront réalisés grâce aux évolutions portées par la présente modification devront respecter les nouvelles dispositions en matière énergétique et devraient donc produire une offre de logement plus performante et moins consommatrice en énergie.

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 prévu 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
Approbation

+ 2. Procédure

DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION



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 Samoires-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 réglementaires du PLU afin de permettre l'émergence de projets urbains :

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



Schéma de l'OAP n°3 actuelle

- **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

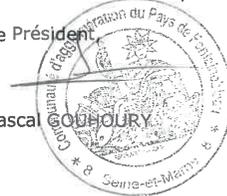
- o un affichage pendant un mois de la présente délibération au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et en mairie de Vulaines-sur-Seine ;
- o une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- o une publication au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

DÉLIBÉRATION TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION



Extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire
du 07 juillet 2022

Délibération n°2022-144 - Urbanisme – Bilan de la concertation de la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vulaines-sur-Seine

Membres élus	61
Membres en exercice	61
Présents ou représentés	58
Ne prend pas part au vote	0
Votants	58
Abstention	0
Blancs ou nuls	0
Suffrage exprimés	58
Majorité absolue	30
Pour	58
Contre	0

L'an deux mil vingt-deux, le 7 juillet, à compter de 19h00 le conseil communautaire, régulièrement convoqué en date du 1^{er} juillet 2022, s'est réuni Salle « La Samoisienne » à Samois-Sur-Seine, sous la présidence de M. Pascal GOUHOURY.

Membres présents :

M. Pascal GOUHOURY, Président.

Mmes Sophie BERTHOLIER, Françoise BOURDREUX-TOMASCHKE, Isabelle BOLGERT, Francine BOLLET, Aurélie BRICAUD, Gwenaël CLER, Véronique FÉMÉNIA, Anne-Sophie GUERIN, Marie HOLVOËT, Lamia KORT, Hélène MAGGIORI, Mylène MUSY, Marie-Charlotte NOUHAUD, Chantal PAYAN, Sonia RISCO, Pascale TORRENTS-BELTRAN, Isabelle TORQUE et Nathalie VINOT.

MM. Christophe BAGUET, Michel CALMY, Michel CHARIAU, David DINTILHAC, Thibault FLINÉ, Patrick GAUTHIER, Francis GUERRIER, Pascal GROS, Thomas IANZ, Fabrice LARCHÉ, Olivier MAGRO, Yann MOREAU, Nicolas PIERRET, Patrick POCHON, Daniel RAYMOND, Alain RICHARD, Laurent ROUSSEL, Laurent SIGLER, Gérard TAPONAT, Gérard THOMAS, Yannick TORRES, Vitor VALENTE, Frédéric VALLETOUX et Anthony VAUTIER.

Membres ayant donné pouvoir :

Mme Sandrine-Magali BELMIN à Mme Nathalie VINOT
Mme Françoise BICHON-LHERMITTE à M. Michel CHARIAU
Mme Judith REYNAUD à M. Laurent ROUSSEL
Mme Cécile PORTE à M. Fabrice LARCHÉ
Mme Naciba MESSAOUDI à M. Laurent SIGLER
Mme Audrey TAMBORINI à M. Olivier MAGRO
Mme Anne GHYSSENS à M. Alain RICHARD
M. Jean-Claude DELAUNE à Mme Lamia KORT
M. Jean-Philippe POMMERET à M. Pascal GOUHOURY
M. Julien GONDARD à Mme Gwenaël CLER
M. Michaël GOUË à Mme Véronique FÉMÉNIA

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20220712-2022-144-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Page 1 sur 5

M. Richard DUVAUCHELLE à Mme Isabelle TORQUE
M. Thibault FLINÉ à Mme Francine BOLLET
M. Cédric THOMA à Mme Pascale TORRENTS-BELTRAN
M. Thierry REYJAL à Mme Nathalie VINOT
M. Patrice MALCHÈRE à M. Pascal GOUHOURY

Membres absents :

Mme Marie-Laure VASSEUR
M. Christian BOURNERY
M. Alain THIERY

Secrétaire de Séance : M. Daniel RAYMOND

Rapporteur : Monsieur Bruno BALLAND

Contexte

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.

Le conseil communautaire a pris une délibération le 16 décembre 2021 pour prescrire une modification du PLU visant à permettre l'émergence de deux projets urbains :

- o Le secteur de la zone à urbaniser (AU) Rue de la République
- o Le secteur de la zone d'activités commerciales de la Varenne

La concertation préalable à l'enquête publique est facultative pour une procédure de modification du PLU. Cependant, lors de la prescription de la procédure, le conseil communautaire a défini les modalités de la concertation suivantes :

- Mettre à disposition du public en mairie de Vulaines-sur-Seine un cahier de concertation et une adresse électronique destinés à recueillir les observations et suggestions du public,
- Mettre à disposition du public 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,
- Tenir une réunion publique. La population sera avertie par voie d'affichage.

Les informations et les documents liés au projet ont été publiés au fur et à mesure de l'étude sur le site internet de la communauté d'agglomération et sur celui de la commune. Les documents de travail ont été mis à disposition du public en mairie du 6 mai au 6 juin 2022.

Un registre d'observations a été mis à disposition du public du 6 mai 2022 au 6 juin 2022 en mairie. 36 observations ont été inscrites dans le registre en mairie

Une réunion publique a eu lieu le 18 mai 2022 à 18h30 Salle Guy Cresson à Vulaines-sur-Seine. La population a été avertie par voie d'affichage et par les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération dès le 6 mai 2022. Le compte-rendu de la réunion publique est présent dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération.

Les observations traitent pratiquement toutes du projet de la Varenne et traduisent une inquiétude quant à l'évolution de cet espace et aux éventuels changements que cela engendrera pour le village (circulation, stationnement, dégradation du cadre de vie, densité, insécurité, équipements insuffisants, ...).

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20220712-2022-144-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Page 2 sur 5

La concertation avec la population mise en place a permis de modifier le projet :

- Sur la densité et le nombre de logements, l'objectif initial de 50 logements (38 collectifs et 12 individuels) est abaissé à 40 logements (8 à 10 individuels + 32 à 30 collectifs),
- Obligation de réalisation de 2 places de stationnement par logement, individuel ou collectif.
- Possibilité de réaliser des bâtiments collectifs avec des toits en pente à 11m au faîtage maximum comme dans le reste de la zone UB.
- Ne permettre d'accoler les constructions que sur une seule des limites séparatives. De l'autre côté un retrait de 3m (sans ouverture) à 5m (avec ouverture) devra être respecté. Ainsi, les maisons pourront être accolées 2 par 2 mais pas plus.
- L'OAP précisera que des logements devront spécifiquement viser l'accueil des seniors.
- Remonter le pourcentage obligatoire d'espace vert public de 15% à 25%.

Les modalités de concertation inscrites dans la délibération du 16 décembre 2021 ont ainsi été respectées. Un bilan constructif et positif de la concertation (annexé à la présente délibération) peut dès lors être tiré par le conseil communautaire.

Le projet de modification du PLU sera ensuite notifié pour avis aux personnes publiques associées conformément aux dispositions de l'article 153-40 du code de l'urbanisme.

Le dossier sera soumis à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme. Le dossier d'enquête publique du projet de modification du PLU sera complété par le bilan de la concertation, les avis des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale si celle-ci a soumis le dossier à évaluation environnementale.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification du PLU de Vulaines-sur-Seine éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis pour approbation au conseil communautaire.

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et plus particulièrement son article L.153-36 ;

Vu l'article R. 104-11 du code de l'urbanisme portant sur les évaluations environnementales des PLU ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu l'arrêté préfectoral 2016/DRCL/BCCCL/N°109 du 19 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et plus particulièrement la compétence en matière de plan local d'urbanisme ;

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 de l'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

Vu le PLU de la commune de Vulaines-sur-Seine approuvé en date 29 juin 2017 en conseil communautaire, révisé le 10 décembre 2020 et mis en compatibilité le 23 septembre 2021 ;

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20220712-2022-144-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Page 3 sur 5

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

Vu la délibération n°2021-154 de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 16 décembre 2021 prescrivant une procédure de modification du PLU de Vulaines-sur-Seine portant sur les adaptations du PLU pour permettre l'émergence de deux projets urbains ;

Vu la concertation mise en place au fur et à mesure de l'étude ;

Vu le bilan de la concertation (annexé à la présente délibération) ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, à compter du 1^{er} 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 par conséquent la conduite des documents d'urbanisme communaux ;

Considérant que les modalités de la concertation ont été respectées ;

Considérant que la concertation avec la population est désormais terminée et que le bilan de la concertation annexé à la présente délibération peut être tiré favorablement au regard des réponses apportées et prises en compte ;

Considérant que la concertation avec la population mise en place a permis de modifier le projet :

- Sur la densité et le nombre de logements, l'objectif initial de 50 logements (38 collectifs et 12 individuels) est abaissé à 40 logements (8 à 10 individuels + 32 à 30 collectifs),
- Obligation de réalisation de 2 places de stationnement par logement, individuel ou collectif.
- Possibilité de réaliser des bâtiments collectifs avec des toits en pente à 11m au faîtage maximum comme dans le reste de la zone UB.
- Ne permettre d'accoler les constructions que sur une seule des limites séparatives. De l'autre côté un retrait de 3m (sans ouverture) à 5m (avec ouverture) devra être respecté. Ainsi, les maisons pourront être accolées 2 par 2 mais pas plus.
- L'OAP précisera que des logements devront spécifiquement viser l'accueil des seniors.
- Remonter le pourcentage obligatoire d'espace vert public de 15% à 25%.

Considérant que le dossier de modification du PLU fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale ;

Considérant que le projet de PLU sera transmis pour avis aux personnes publiques associées et consultées avant sa mise à l'enquête publique et son approbation en conseil communautaire

Ainsi, il est proposé à l'assemblée de :

- Tirer un bilan constructif et positif de la concertation tel qu'il a été présenté et dont la synthèse est annexée à la présente délibération ;
- Dire que le projet de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées et consultées ;
- Dire que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme :
 - o Affichage au siège du Pays de Fontainebleau et en Mairie pendant un mois
- Dire que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et après transmission à Monsieur le Préfet.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20220712-2022-144-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Page 4 sur 5

Décision

L'assemblée décide à l'unanimité de :

- Tirer un bilan constructif et positif de la concertation tel qu'il a été présenté et dont la synthèse est annexée à la présente délibération ;
- Dire que le projet de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine fera l'objet d'une notification aux personnes publiques associées et consultées ;
- Dire que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme :
 - o Affichage au siège du Pays de Fontainebleau et en Mairie pendant un mois
- Dire que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité et après transmission à Monsieur le Préfet.

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

Pour extrait conforme,

Le Président

Pascal



Certifié exécutoire le 12 JUL. 2022
Date de mise en ligne le 12 JUL. 2022
Notification le 12 JUL. 2022
AR Préfecture 077-200072346-

Le présent acte administratif peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir dans les deux mois suivant sa date de mise en ligne sur le site www.pays-fontainebleau.fr 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
077-200072346-20220712-2022-144-DE
Date de réception préfecture : 12/07/2022

DÉCISION DE LA MRAE



Conseil général de l'Environnement
et du développement durable

MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

Décision délibérée

portant obligation de réaliser une évaluation environnementale

de la modification n° 1 du plan local d'urbanisme

de Vulaines-sur-Seine (77)

après examen au cas par cas

N° MRAe DKIF-2022-132
du 11 août 2022

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, qui en a délibéré collégalement le 11 août 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 11 mars 2021, 20 décembre 2021 et 24 mars 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Vulaines-sur-Seine approuvé le 29 juin 2017 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n° 1 du PLU de Vulaines-sur-Seine, reçue complète le 12 juillet 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France ;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France et sa réponse en date du 18 juillet 2022 ;

Sur le rapport de son président Philippe Schmit, coordonnateur,

Considérant que l'évolution du plan local d'urbanisme, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a principalement pour objet, d'après le dossier, de :

- « Adapter les dispositions du PLU sur le secteur de zone à urbaniser (AU) Rue de la République comportant l'OAP [orientation d'aménagement et de programmation] 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. » ;

Considérant que le projet de modification du PLU prévoit de faire évoluer, sur le secteur de l'OAP n° 3 de la rue de la République, situé en entrée de ville et proche du centre-bourg et correspondant à une emprise de 5 320 m², la construction actuellement prévue d'environ 60 logements collectifs en la construction de 8 à 10 logements individuels ;



Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
n° DKIF-2022-132 en date du 11 août 2022

2 / 5

Considérant que le projet de modification du PLU prévoit par ailleurs, dans le cadre d'une nouvelle OAP, la reconversion de la zone d'activités commerciales de la Varenne, située au nord-ouest de la commune sur une assiette foncière d'environ 9 500 m², et constituée de bâtiments commerciaux en grande partie vides, de surfaces imperméabilisées et de diverses activités (services techniques...), afin d'y construire une quarantaine de logements principalement collectifs en contrepartie de la réduction du programme de logements prévu dans le secteur de la rue de la République ;

Considérant que les évolutions programmatiques de ces deux secteurs du PLU sont motivées, d'après le dossier, d'une part, par une meilleure prise en compte, dans le secteur de la rue de la République, des contraintes de réseau et de déplacements ainsi que des sensibilités naturelles et paysagères, et d'autre part, par la volonté de la commune d'assurer la requalification et le renouvellement du secteur urbain dégradé de la Varenne ;

Considérant toutefois que le projet de modification du PLU conduit, dans le secteur de la rue de la République, à réduire notablement la densité résidentielle actuellement envisagée sur l'emprise du sous-secteur AU du plan de zonage, dont la surface constructible reste en effet inchangée ;

Considérant par ailleurs que ce projet prévoit une augmentation sensible de la population dans le secteur de la Varenne qui est situé dans une zone impactée par les pollutions et nuisances, notamment sonores, liées à la route départementale (RD)39, classée en catégorie 4 au titre du classement sonore national des infrastructures routières, et surtout à la voie ferrée de Corbeil Essonne à Montereau classée en catégorie 1 ; que le recul de 10 mètres des futurs bâtiments par rapport à la RD et le strict respect des dispositions constructives obligatoires en zone de bruit, évoqués par le dossier, ne constituent pas des garanties suffisantes pour éviter ou réduire les incidences potentielles sur la santé humaine de cette exposition de population supplémentaire au bruit ;

Considérant également que l'absence de toute pollution des sols recensée au droit de ce secteur par les données nationales disponibles n'exclut pas l'existence d'un tel risque de pollution compte tenu du type d'activités autorisées jusqu'à présent ;

Considérant en dernier lieu que la reconversion du secteur de la Varenne impliquera des travaux importants de déconstruction de bâtiments et de surfaces imperméabilisées existants, et de traitement des matériaux qui en seront issus, dont il importe d'évaluer les incidences environnementales et notamment le bilan carbone dans le cadre d'une évaluation environnementale globale des incidences potentielles de la modification du projet de PLU ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale pour les projets sur le territoire concerné par la procédure, en application de l'article R.122-7 du code de l'environnement, ni aux saisines de l'autorité chargée de l'examen au cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3-1 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n° 1 du PLU de Vulaines-sur-Seine est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er

La modification n° 1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Vulaines-sur-Seine, telle que présentée dans le dossier de demande, **est soumise** à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ils concernent notamment :

- l'analyse des incidences potentielles des évolutions du PLU sur la consommation d'espace, sur la santé humaine, au regard de l'exposition de populations supplémentaires aux pollutions sonores et atmosphériques, et le cas échéant aux pollutions des sols, dans le secteur de la Varenne, ainsi que sur les émissions de gaz à effet de serre des projets que permettent ces évolutions du PLU ;
- la définition de solutions de substitution raisonnables ou, à défaut, de mesures d'évitement, de réduction ou, le cas échéant, de compensation adaptées de ces incidences.

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Vulaines-sur-Seine peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n° 1 du PLU de Vulaines-sur-Seine est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Article 3

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait et délibéré en séance le 11 août 2022 où étaient présents :
Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président,

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
 le président



Philippe SCHMIT

ARRÊTÉ DE MISE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE



Arrêté n° 2023-012

Prescrivant la mise à l'enquête publique de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Vulaines-sur-Seine

Le Président de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

VU le code général des collectivités territoriales et notamment L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

VU les statuts de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau ;

VU les articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme ;

VU les articles L. 123-1 à L.123-18 et R. 123-1 à R. 123-27 code de l'environnement ;

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

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

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

VU la délibération n°2021-154 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau en date du 16 décembre 2021 prescrivant la modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine, fixant les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation ;

VU la décision n°2022-132 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France en date du 11 août 2022, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine ;

VU les pièces du dossier de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine comportant les informations sur la procédure ;

VU les avis des personnes publiques associées ou consultées conformément aux articles L. 132-7 à L. 132-13 du code de l'urbanisme ;

VU l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile-de-France sur la procédure la modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine qui sera annexé au dossier ;

VU la décision n°E22000064/77 du 21 juin 2022 du premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun désignant Mme Marie-Hélène SAINTE-LUCE en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique de la procédure de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine ;

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230302-2023-012ARRT-AR
Date de réception préfecture : 02/03/2023

ARRÊTE

Article 1 : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine.

Cette procédure a pour objectifs :

- D'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,
- D'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...).

Article 2 : Autorité responsable du projet

La personne responsable de la procédure de modification n°3 du PLU de Vulaines-sur-Seine, auprès de laquelle les informations peuvent être obtenues, est la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau représentée par son Président, M. Pascal GOUHOURY dont le siège administratif est situé au 44 rue du Château à Fontainebleau (77300).

Article 3 : Désignation du Commissaire-enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique, Mme Marie-Hélène SAINTE-LUCE a été désignée en qualité de commissaire-enquêteur par M. le premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun par une décision en date du 21 juin 2022.

Article 4 : Siège de l'enquête

Le siège de l'enquête publique est situé à la mairie de Vulaines-sur-Seine, 6 rue Riche, 77870 Vulaines-sur-Seine.

Article 5 : Dates et durée de l'enquête

L'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine se déroulera **du lundi 20 mars 2023 à 8h jusqu'au mercredi 19 avril 2023 à 17h**, soit une durée de 31 jours consécutifs.

Article 6 : Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique comprend :

- Le dossier de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine
- Le dossier d'évaluation environnementale
- Le bilan de la concertation
- Les pièces administratives annexes
- Les avis des personnes publiques associées et consultées
- L'avis de l'autorité environnementale sur le projet de PLU modifié

Article 7 : Consultation du dossier d'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique sera disponible en mairie de Vulaines-sur-Seine (siège de l'enquête publique) 6 rue Riche, 77870 Vulaines-sur-Seine, ou le

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230302-2023-012ARRT-AR
Date de réception préfecture : 02/03/2023

public pourra en prendre connaissance pendant les jours et heures habituels d'ouverture (du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30 et le samedi de 9h à 12h) ainsi que lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.

Il sera également disponible à l'adresse suivante <https://www.registre-numerique.fr/modif-1-plu-vulaines-sur-seine>, sur le site internet de la communauté d'agglomération à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/>, sur le site internet de la commune de Vulaines-sur-Seine <https://www.vulaines-sur-seine.fr/> et sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de la communauté d'agglomération, 44 rue du Château - 77300 Fontainebleau (du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et les après-midi des lundi, mercredi et jeudi de 13h30 à 16h).

Dès la publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande adressée au Président de la communauté d'agglomération et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique.

Article 8 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations, propositions et contre-propositions en langue française :

- sur le registre papier ouvert à cet effet, à feuillets non mobiles cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur, qui sera tenu à la disposition du public au siège de la mairie de Vulaines-sur-Seine pendant la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture,
- par courrier postal à l'attention de Mme Marie-Hélène SAINTE-LUCE, commissaire-enquêteur au siège de l'enquête en Mairie 6 rue Riche, 77870 Vulaines-sur-Seine,
- par courriel à l'adresse suivante : modif-1-plu-vulaines-sur-seine@mail.registre-numerique.fr
- en ligne sur la page de l'enquête publique : <https://www.registre-numerique.fr/modif-1-plu-vulaines-sur-seine>
- Les pièces-jointes ne devront pas dépasser 5 mégaoctets.

Seules les observations et propositions reçues pendant le délai de l'enquête soit **du lundi 20 mars 2023 à 8h au mercredi 19 avril 2023 à 17h** plus tard, y compris par voie électronique et courrier postal, seront prises en considération.

Ces observations, propositions et contre-propositions seront tenues dans les meilleurs délais à la disposition du public au siège de l'enquête et les observations reçues par voie électronique seront accessibles sur le site internet : <https://www.registre-numerique.fr/modif-1-plu-vulaines-sur-seine> pendant toute la durée de l'enquête.

Article 9 : Permanences du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie de Vulaines-sur-Seine aux dates et horaires suivants :

- **Le lundi 20 mars 2023 entre 8h et 12h**
- **Le samedi 1^{er} avril 2023 entre 9h et 12h**
- **Le mercredi 19 avril 2023 entre 13h30 et 17h**

Article 10 : Publicité de l'enquête

Cet arrêté fera l'objet des mesures de publication réglementaires.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230302-2023-012ARRT-AR
Date de réception préfecture : 02/03/2023
3

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié sur le site internet de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau à l'adresse www.pays-fontainebleau.fr sur le site internet de la commune de Vulaines-sur-Seine à l'adresse <https://www.vulaines-sur-seine.fr/> et affiché dans les formes prévues par le code de l'environnement, au siège de la communauté d'agglomération et de la mairie de Vulaines-sur-Seine ainsi que dans tous les lieux habituels d'affichage municipal, 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

Un avis sera également porté à la connaissance du public, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 11 : Clôture du registre d'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête (sous format papier et électronique) sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Article 12 : Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera sous huitaine le Président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Président disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire-enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies. Il consignera, dans un document séparé ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet de PLU modifié.

Il transmettra au président l'exemplaire des dossiers de l'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées, dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête sauf en cas de demande motivée de report de ce délai, prévu à l'article L.123-15 du code de l'environnement.

Le commissaire enquêteur transmettra une copie de son rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Melun.

Article 13 : Lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur

Une copie du rapport et des conclusions seront tenus à la disposition du public au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, en mairie de Vulaines-sur-Seine pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, conformément à l'article R.123-21 du code de l'environnement. Ils seront également consultables en ligne à l'adresse suivante : <https://www.pays-fontainebleau.fr/>.

Article 14 : Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine, éventuellement amendé pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, pourra être soumis à l'approbation du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau.

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230302-2023-012ARRT-AR
Date de réception préfecture : 02/03/2023
4

Article 15 : Exécution du présent arrêté

Une copie du présent arrêté sera adressée :

- au Sous-Préfet de l'arrondissement de Fontainebleau
- au commissaire enquêteur
- à Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun
- au Maire de Vulaines-sur-Seine

Fait à Fontainebleau, le 20 février 2023



Pascal GOUHOURY

Président de la communauté d'agglomération

Certifié exécutoire le – 2 MARS 2023
Publication le – 2 MARS 2023

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

AR prefecture

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230302-2023-012ARRT-AR
Date de réception préfecture : 02/03/2023

5



DÉLIBÉRATION D'APPROBATION