



COMMUNE DE VULAINES-SUR-SEINE

Compte-rendu
Conseil du 8 octobre 2021

L'an deux mille vingt et un ; le huit du mois d'octobre à dix-huit heures trente minutes, les membres composant le conseil municipal de la commune de Vulaines-sur-Seine, régulièrement convoqués le 4 octobre se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances en session ordinaire sous la présidence de Patrick CHADAILLAT, maire.

Nombre de conseillers : en exercice : 23 présents : 17 votants. : 23	Présents	Patrick CHADAILLAT, maire. Laurent SIGLER, Marie-France OTTO-BRUC, Benoît EHRET, Isabelle RODIER, Gérard GILLES, Naciba MESSAOUDI, adjoints au Maire. Monique UNTERNER, Bernard ORTA, Roselyne GRANCHET, Gilles TOUCHAIS, Bruno BALLAND, Valérie ENRICI, Kévin TOIRON, Dominique LECOQ, Annick YANNIC, Michaël AYMES, conseillers municipaux.
Date de la convocation : 4 octobre 2021	Absents excusés	Sylvia ALFONS pouvoir à Bernard ORTA Denise LARDRY pouvoir à Monique UNTERNER Philippe DUBLED pouvoir à Laurent SIGLER Jean-Jacques LEMOINE pouvoir à Marie-France OTTO-BRUC Clotilde BEN SOUSSAN pouvoir à Isabelle RODIER Yohan SAUSSIÉ pouvoir à Michaël AYMES
Date d'affichage : 4 octobre 2021	Absent	Secrétaire de séance : Annick YANNIC

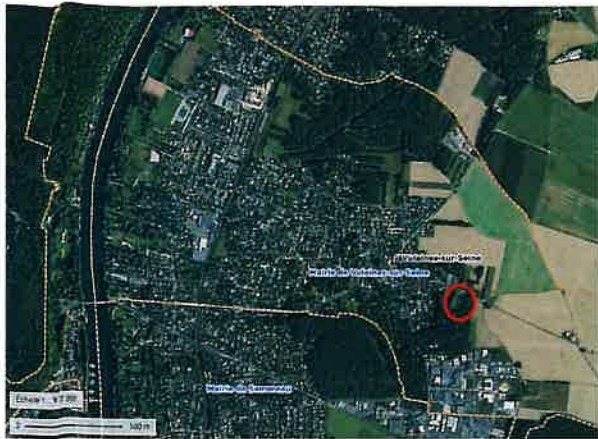
Le procès-verbal de la séance précédente est adopté à l'unanimité.

1. Modification du Plan Local d'Urbanisme de Vulaines-sur-Seine

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 mis en compatibilité le 23 septembre 2021 par le conseil communautaire.

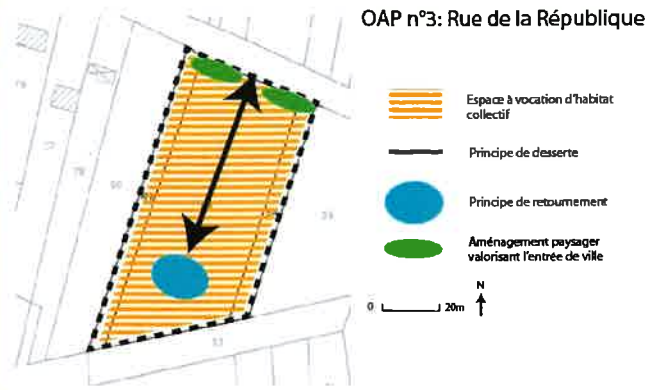
Il s'avère qu'aujourd'hui, plusieurs secteurs de la commune nécessitent une adaptation de certaines dispositions réglementaires du PLU afin de permettre l'émergence de projets urbains :

- Le secteur de la zone à urbaniser (AU) Rue de la République.
Actuellement, cette zone comporte l'OAP 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.



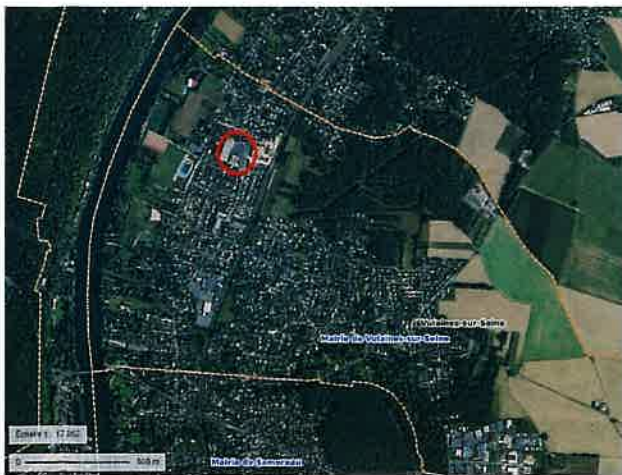
Plan de situation de l'OAP n°3

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 risque de devenir une friche commerciale. Il s'agit donc de permettre la reconversion de ce site stratégique en un quartier mixte : logements principalement mais aussi des services, commerces... Celui-ci bénéficie d'une desserte fluide et sécurisée et constitue une centralité à renforcer grâce à l'attractivité du collège (axe 1 du PADD) et des équipements sportifs à proximité. Le PLU actuel ne permet pas de réaliser des logements sur cette zone.



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

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

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

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

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

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

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

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

Au regard de l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, les procédures d'évolution des PLU doivent faire l'objet, à minima, d'une demande d'examen au cas par cas. Aussi, la modification du PLU de Vulaines-sur-Seine fera l'objet d'une demande d'étude au cas par cas transmis à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) qui se positionnera sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

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

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

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

La délibération adoptant la modification fera l'objet :

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

d'une publication au recueil des actes administratifs de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

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

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

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

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

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

Vu le Code de l'environnement ;

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

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

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

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

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

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** ;

Considérant enfin que, bien que compétente en la matière, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau souhaite que les conseils municipaux se prononcent sur la modification des documents d'urbanisme relatifs à leur territoire.

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

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

Demander à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau d'engager la procédure de modification du PLU de la commune de Vulaines-sur-Seine telle qu'elle est présentée.

ENTENDU LE PRÉSENT EXPOSÉ,

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité,
Par 19 voix pour
3 voix contre (M. AYMES, Mme YANNIC, M. SAUSSIER)
1 abstention (Mme LECOQ)

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

• **Définit 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.

• **Demande à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau d'engager la procédure de modification du PLU de la commune de Vulaines-sur-Seine telle qu'elle est présentée.**

Vu pour être affiché conformément aux prescriptions de l'article L2121-25 du Code général des collectivités territoriales.



Le Maire,

~~Patrick Chadailat~~