



**COMMUNE DE VULAINES-SUR-SEINE**  
**Procès-verbal du Conseil Municipal**  
**du 22 juin 2023**

L'an deux mille vingt-trois ; le vingt-deux du mois de juin à dix-neuf heures, les membres composant le conseil municipal de la commune de Vulaines-sur-Seine, régulièrement convoqués le 14 juin 2023 se sont réunis en Mairie en session ordinaire sous la présidence de Patrick CHADAILLAT, maire.

<b>Nombre de conseillers :</b> en exercice : 23 présents : 14 votants: 18	<i>Présents</i> Patrick CHADAILLAT, maire.  Marie-France OTTO-BRUC, Laurent SIGLER, Isabelle RODIER, Naciba MESSAOUDI, adjoints au Maire  Jean-Jacques LEMOINE, Philippe DUBLED, Kévin TOIRON, Gilles TOUCHAIS, Bruno BALLAND, Valérie ENRICI, Roselyne GRANCHET, Denise LARDRY, Eve HARRISON, conseillers municipaux.
<b>date de la convocation :</b> 14 juin 2023	<i>Absents excusés</i> Laure LEROUX, pouvoir à Patrick CHADAILLAT Gérard GILLES, pouvoir à Bruno BALLAND Clotilde BEN SOUSSAN, pouvoir à Isabelle RODIER Monique UNTERNER, pouvoir à Marie-France OTTO-BRUC
<b>date d'affichage :</b> 15 juin 2023	<i>Absents</i> Benoît EHRET Fabrice FIGUIERE Aude MATHE Hugues JULLY Julien LEBLANC  Secrétaire de séance : Kévin TOIRON

#### DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-15,  
Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, désigne Monsieur Kévin TOIRON en qualité de secrétaire de séance.

#### LISTE DES DECISIONS DU MAIRE

En application de l'article L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) :

Lorsque le Maire prend des décisions au titre de ses délégations données par le Conseil Municipal :

Le maire doit rendre compte à chacune des réunions obligatoires du conseil municipal.

**Liste des décisions du Maire depuis le dernier Conseil Municipal :**

Numéro d'ordre	Date	Objet
2023/06.01	5/06/2023	Contrat de maintenance logiciels JVS
2023/06.02	6/06/2023	Contrats avec LUMIPLAN (2 panneaux lumineux et logiciel Cityone)

## I - Approbation du PV du Conseil Municipal du 9 juin 2023

Le procès-verbal de la séance du 9 juin 2023 est adopté à l'unanimité.

## II - Approbation de la modification N°1 du PLU

Sur présentation de M. le Maire,

M. le Maire indique que la commune arrive au terme de la procédure de modification du PLU.

Cette procédure a été initiée afin principalement :

- 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 8 à 10 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...).

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-21, R. 153-20 et suivants,

Vu le Plan Local d'urbanisme (PLU) 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 n°08/10/2021-001 en date du 8 octobre 2021 du Conseil Municipal demandant à la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau de prescrire une procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Vulaines-sur-Seine,

Vu la délibération n°2021-154 en date du 16 décembre 2021 de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau ayant prescrit la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Vulaines-sur-Seine,

Vu l'arrêté du président de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau n° 2023-012 en date du 20 février 2023 soumettant à enquête publique le projet de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine, l'enquête publique s'est déroulée du 20 mars au 19 avril 2023,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Vu les avis des services consultés,

Monsieur le Maire indique quelles sont les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique et aux avis des Personnes Publiques Associées et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Ile de France.

Considérant que la modification n°1 du PLU, tel qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme,

M. RUBIO, agent communal en charge de l'urbanisme, est invité à présenter un power point sur les principales modifications du PLU.

*M. le Maire rappelle que la CAPF porte cette modification et va la voter le 29 juin prochain.*

*M. le Maire rappelle les différents propriétaires de la zone de la Varenne, le parking est utilisé par le collège mais théoriquement c'est un secteur privé.*

*Mme HARRISON demande des précisions sur ce qui est voté ce soir et ce qui est voté par la suite par l'Agglomération.*

*M. le Maire indique qu'il s'agit d'approuver les évolutions qui ont été présentés, de donner un avis favorable au projet de modification du PLU et de donner le feu vert à l'Agglomération.*

*M. SIGLER mentionne que c'est une question de principe sur chaque PLU, la CAPF attend que chaque commune se prononce avant de se prononcer elle-même.*

*Mme HARRISON souhaite connaitre l'obligation légale en terme de nombre de logements que Vulaines doit fournir en fonction de l'évolution de la population, du commerce.*

*M. le Maire indique que dans le PLH présenté en point II, il y a 60 logements pour Vulaines.*

*M. BALLAND indique que le PLH donne des orientations et est au-dessus du PLU et que le PLU doit être en accord avec le PLH.*

*Mme HARRISON demande qui a décidé du chiffre de 60 logements ? Cela inclut les logements collectifs et les maisons individuelles ?*

M. le Maire indique que toutes les communes de l'Agglomération doivent fournir de plus en plus de logements. C'est pourquoi nous avons décidé de faire des OAP qui permettent de maîtriser et éviter des grosses constructions dans le village.

M. le Maire indique que cela représente tous les logements. Il faut fournir des logements pour tous notamment en première accession.

La population dans la région augmente de plus en plus. Il y a également une nouvelle population avec les 3 000 étudiants attendus.

M. BALLAND indique que le nombre de logement a diminué ainsi que la proportion de logements collectifs.

Mme HARRISON : les 60 logements doivent être fournis sur quelle durée ?

M. le Maire indique qu'il y a une planification 2024-2030.

M. BALLAND indique qu'à chaque fois, le Conseil a tenu compte des avis de la population par la réunion publique et l'enquête publique.

M. le Maire indique que la zone de la Varenne n'existe plus et il n'est plus tolérable que les gens du voyage s'installent en permanence sur ce site. Cela ne signifie pas que cette zone va être de suite urbanisée.

Mme HARRISON demande si les logements en cours de construction Route d'Héricy sont inclus dans les 60 logements. Si oui, on dépasse le chiffre annoncé et on passe à 80 logements.

M. le Maire note la remarque.

Mme HARRISON demande une précision sur l'OAP de la Rue de la Fosse Derouy, elle mentionne que M. le Maire avait dit, en réunion publique, qu'elle avait été abandonnée.

M. le Maire répond oui absolument. Elle fait partie des dents creuses de l'Agglomération. Pour l'instant rien n'est prévu sur cette zone.

M. BALLAND précise que l'on tout intérêt à conserver cette OAP car avec le futur PLUi la zone est constructible sans contraintes. Il rappelle que pour les constructions Route d'Héricy, il était prévu 25 logements. Après négociation avec le constructeur cela a été ramené à 20.

Mme HARRISON demande qui a fait le PLU actuel ?

M. le Maire répond le Conseil en 2015.

M. BALLAND précise qu'aucun document n'est infaisable

M. BALLAND précise que le Conseil a tout intérêt à la conserver car en l'absence d'OAP, nous aurons un nouveau règlement avec le PLUi qui permettra plus de logements.

Mme HARRISON demande, si l'on peut garantir qu'il n'y aura pas plus de 42 logements sur l'OAP Varennes ?

M. le Maire confirme que oui, c'est garanti.

M. le Maire indique qu'il a repris les demandes d'habitants en matière d'offre médicale. Il a imposé un cabinet médical dans l'OAP Varennes.

Mme HARRISON mentionne des inquiétudes motivées par l'arrivée importante de nouveaux habitants et demande quel sera l'impact sur les infrastructures, est-on prêt pour les accueillir ?

M. le Maire répond que les écoles et le collège ont de la place. On peut calculer à l'avance le nombre d'enfants. Par ailleurs, on dispose des statistiques concernant les routes mais on ne peut empêcher le développement.

M. BALLAND confirme que des éléments sont effectivement à prendre en compte tel que les stationnements et les VRD.

Mme HARRISON demande de nouveau les impacts sur la commune en fonction des analyses démographiques.

M. le Maire précise que de nombreuses réunions ont eu lieu avec la CAPF auxquelles M. BALLAND a participé.

*M. BALLAND indique que si la Commune de bouge pas, la population va vieillir et que les fréquentations scolaires vont chuter. Il mentionne également que dans les OAP il y a peu de grands logements et par conséquent l'impact sera limité.*

*Mme RODIER précise que la commune acquiert du foncier sur la Place compte tenu de l'évolution prévisionnelle des effectifs scolaires sur le terrain et le conseil se tient prêt à cette éventualité.*

*Mme MESSAOUDI mentionne une fermeture de classe en maternelle. La population vieillit et évolue.*

*M. le Maire signale une baisse de natalité sur Vulaines.*

Le Conseil Municipal par 17 voix pour et 1 voix contre (Mme HARRISON) :

- **APPROUVE** les évolutions apportées au dossier de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine soumis à enquête publique,
- **DONNE un avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine tel qu'il est annexé à la délibération avant sa soumission à l'approbation du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau.

### **III - Avis de la commune sur le projet de Programme Local de l'Habitat 2024-2030 de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau**

Sur présentation de M. le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.5216-5 ;

Vu le code de la construction et de l'habitat et notamment les articles L.302-1 à L.302-4 et R.302-1 à R.302-13 ;

Vu la délibération n° 2019-196 du conseil communautaire du 05 décembre 2019, engageant l'élaboration du Programme Local de l'Habitat 2023-2029 du Pays de Fontainebleau ;

Vu le porté à connaissance transmis par les services de l'État en mars 2020 ;

Vu la délibération n° 2022-068 du conseil communautaire du 31 mars 2022 portant validation des orientations et objectifs du Programme Local de l'Habitat ;

Vu la délibération n° 2023-079 du conseil communautaire du 20 avril 2023, arrêtant le projet du Programme Local de l'habitat 2023-2029 du Pays de Fontainebleau ;

Considérant que l'élaboration d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) répond à la nécessité de définir et de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat cohérente, adaptée aux besoins, aux évolutions socio-économiques et aux ambitions de développement de son territoire ;

Considérant que le PLH concerne les 26 communes de la CAPF, qu'il tient compte de leurs spécificités, de leurs besoins et de leurs projets, et qu'il devra confirmer la dynamique en place et poursuivre les efforts déjà engagés ;

Considérant que la CAPF a élaboré avec l'ensemble des acteurs de l'habitat, dont les communes, un PLH pragmatique qui identifie des objectifs réalistes tenant compte des capacités et des besoins du territoire ;

Considérant que le PLH est un document stratégique de programmation qui définit l'ensemble de la politique local de l'habitat ;

Considérant que les cinq orientations du PLH 2024-20230 sont les suivantes :

- Orientation 1 : Encadrer le développement urbain tout en préservant le cadre de vie remarquable du territoire
- Orientation 2 : Accompagner le parcours résidentiel des ménages
- Orientation 3 : Améliorer et requalifier le parc de logements
- Orientation 4 : Apporter une offre adaptée aux différents publics spécifiques
- Orientation 5 : Piloter et animer la stratégie de la CAPF en matière d'habitat

Considérant que le projet de PLH 2024-2030 tel que joint en annexe de la présente délibération comprend :

- Un diagnostic portant sur le fonctionnement du marché local du logement et sur les conditions d'habitat sur la CAPF ;
- Un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme. Ce document fixe une politique de l'habitat à moyen terme, concrète et opérationnelle, dans le cadre global de l'équilibre, de la diversification et de la qualité de l'offre de logements ;
- Un programme d'action définissant les outils et moyens mis en œuvre par la CAPF, les communes et l'ensemble des partenaires afin de répondre aux orientations stratégiques. L'enjeu était d'identifier des actions pragmatiques et réalistes, opérationnelles, tenant compte des spécificités du territoire et des moyens financiers, dans un contexte législatif évolutif.
- Les fiches communales constituent la feuille de route commune à la CAPF et à chaque collectivité, actualisées et réadaptées chaque année avec une synthèse des chiffres clefs, des objectifs et des potentiels/projets éventuels.

Considérant que ce projet de PLH s'appuie d'une part sur les éléments de connaissance rassemblés lors de la phase du diagnostic et d'autre part sur un large travail partenarial qui a accompagné l'ensemble du processus. Ce document est aussi le fruit d'échange avec l'ensemble des communes ainsi que les acteurs de l'habitat (services de l'Etat, bailleurs sociaux, promoteurs, département, etc.) ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLH, conseillers communautaires et municipaux, les acteurs de l'habitat et les partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLH ;

Considérant que le Programme Local de l'Habitat 2024-2030 sera soumis à un deuxième arrêt après la prise en compte des observations éventuelles des communes, avant d'être soumis au CRHH ;

Considérant que le projet de PLH a été examiné lors de réunions préparatoires communales en date du 30 mai et du 1<sup>er</sup> juin 2023 ;

*M. le Maire indique que le PLH va porter sur environ 660 logements abordables à produire sur l'ensemble de l'Agglomération.*

*Mme HARRISON demande si c'est un programme non coercitif. La commune n'est donc pas obligée de produire ces logements ?*

*M. le Maire mentionne que la CAPF nous informe que nous avons 60 logements à produire.*

*Avec le PLU, M. le Maire indique qu'il n'est pas rassuré avec le nombre de constructions qui pourront de faire.*

*Mme HARRISON demande si ce chiffre de 60 logement vient du PLU Communal ?*

*M. LEMOINE précise qu'avant il y avait le COS. En 2008, le COS a été supprimé et on a divisé les terrains et encouragé les constructions. C'est l'évolution nationale qui oblige à construire dans les zones urbaines dans la mesure où les zones agricoles sont protégées.*

*M. SIGLER précise qu'il s'agit d'une estimation par commune.*

*M. SIGLER précise qu'il faut réfléchir en globalité sur le territoire de l'Agglomération. Avec les constructions prévues sur Fontainebleau, la commune de Vulaines est bien. Si l'on ne respecte pas le PLH, la Préfecture peut elle-même flétrir les constructions.*

*M. LEMOINE indique qu'en votant ce PLU modifié, la commune reprend la maîtrise du foncier sur son territoire.*

*M. TOUCHAIS demande comment peut-on se prononcer sans en connaître la conséquence générale. Quelle est la conséquence si on émet un avis défavorable.*

*M. le Maire et M. SIGLER indiquent que les conséquences sont difficiles à mesurer.*

Le conseil municipal par 16 voix pour et 2 abstentions (Mme HARRISON, M. TOUCHAIS) :

- PRONONCE un avis FAVORABLE au projet du Programme Local de l'Habitat 2024-2029 arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau
- ENGAGE la commune à mettre en œuvre les moyens nécessaires et relevant de ses compétences pour être en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat.
- TRANSMET à la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau la fiche communale mise à jour.

#### IV - Présentation et débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de Fontainebleau

---

M. le Maire rappelle que la construction du PLUi suit son cours, il y aura encore beaucoup de réunion.

M. SIGLER souligne que la trame noire (extinction des lumières) est en train d'être réalisée.

Sur présentation de M. le Maire,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II ;

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

Vu la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ;

Vu la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu les articles L. 101-1 à L. 101-3 du code de l'urbanisme sur les objectifs et enjeux généraux que doivent poursuivre les Plans Locaux d'Urbanisme ;

Vu les articles L. 151-5 et L. 153-12 du code de l'urbanisme portant sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et leur débat ;

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 l'arrêté préfectoral 2022/DRCL/BLI/n°33 du 14 septembre 2022 portant modification des 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 la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 25 février 2021 définissant les modalités de collaboration entre l'intercommunalité et les communes ;

Vu la charte de gouvernance du PLUi adoptée en conférence des Maires le 25 février 2021 ;

Vu la délibération n°2021-054 du conseil communautaire du 24 mars 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi du Pays de Fontainebleau, définissant les objectifs poursuivis devant guider le PLUi et les modalités de collaboration avec les communes et de concertation avec la population ;

Vu la délibération n°2023-081 du 20 avril 2023 du conseil communautaire du Pays de Fontainebleau actant que les orientations du PADD ont été débattues ;

Considérant les réunions de travail et échanges tenus avec les Maires, élus référents du PLUi, conseillers communautaires et municipaux, personnes publiques associées, acteurs locaux et partenaires au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant la concertation avec la population mise en place au fur et à mesure de l'avancée de l'élaboration du PLUi ;

Considérant la conférence intercommunale des maires qui s'est tenue le 23 mars 2023 validant le projet de PADD avant sa soumission au débat en conseil communautaire ;

Considérant la présentation des orientations générales du projet de PADD ;

Considérant le projet de PADD annexé à la délibération ;

Considérant que la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce sur l'ensemble de son périmètre, depuis le 1<sup>er</sup> 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 ;

Considérant que conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du code de l'urbanisme au sein des conseils municipaux des communes membres est réputé tenu s'il n'a pas eu lieu au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme ;

Monsieur le Maire rappelle que :

Le PADD constitue l'une des pièces du dossier et la clé de voûte du PLUi. Il est le document politique du PLUi qui assure la cohérence des différentes politiques sectorielles et permet aux élus de définir leurs priorités pour l'aménagement et le développement durable du territoire.

Le PADD est fondé sur 3 axes déclinées en orientations :

- Protéger un socle territorial naturel et paysager exceptionnel mais vulnérable...
- Tout en offrant de bonnes conditions pour un développement mesuré, durable et résilient...
- Et en garantissant les éléments essentiels au bien-être de la population.

Le PADD, outre les réunions communautaires, a été présenté aux élus lors d'une réunion préparatoire communale le 20 juin 2023.

Le Conseil Municipal :

- **PREND ACTE** de la présentation et de la tenue d'un débat en séance sur les orientations générales du PADD du projet de PLUi de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, annexées à la présente délibération, conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.

## V - Demande de financement au titre du Fonds de concours Sobriété Energétique de la CAPF

---

Sur présentation de M. le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les délibérations du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération en date du 30 mars 2023 approuvant la mise en œuvre du Fonds de concours Sobriété Energétique et du Fonds de concours Restauration du Patrimoine,

Vu les conventions relatives à ces Fonds transmises par la CAPF,

Considérant que cette aide financière s'articule comme suit :

Fonds de concours Sobriété Energétique

Le montant de ce Fonds est fixé à 50 € / habitant, soit 137 150 € pour Vulaines.

Il est utilisable de 2023 à 2026.

Ce Fonds intervient à 50% maximum du reste à charge HT du projet. Il est plafonné car le reste à charge de la commune doit être au minimum de 20% de la dépense HT.

Fonds de concours Restauration du patrimoine

Si le projet est inférieur à 40 000 € HT, le Fonds intervient à 50% maximum du reste à charge HT du projet. Il est plafonné à 5 000 € et le reste à charge de la commune doit être au minimum de 20% de la dépense HT.

Si le projet est supérieur à 40 000 € HT, le Fonds intervient à 50% maximum du reste à charge HT du projet. Il est plafonné à 10 000 € et le reste à charge de la commune doit être au minimum de 20% de la dépense HT.

Considérant la volonté de la commune de s'inscrire dans une démarche d'amélioration de la performance énergétique des équipements et mener des actions œuvrant dans le sens de la transition écologique,

Considérant qu'afin de compléter les financements, la commune sollicite la CAPF au titre du Fonds de concours Sobriété Energétique pour la toiture de l'école élémentaire et pour la rénovation d'une partie de l'éclairage public,

Le Conseil Municipal à l'unanimité :

- **APPROUVE** les conventions relatives au Fonds de concours Sobriété Energétique et au Fonds de concours Restauration du patrimoine proposées par la CAPF,
- **APPROUVE** les demandes au titre du Fonds de concours Sobriété Energétique de la CAPF pour la toiture de l'école élémentaire et pour la rénovation d'une partie de l'éclairage public,

- AUTORISE M. le Maire à signer la convention relative au Fonds de concours Sobriété Energétique sur le territoire du Pays de Fontainebleau ainsi qu'à effectuer les démarches nécessaires et signer tout document se rapportant à ce dossier.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à vingt heures vingt.

Le secrétaire de séance

Kévin TOIRON

