

Département de SEINE-ET-MARNE (77)

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

COMMUNE DE

VULAINES-SUR-SEINE



**Notice de révision allégée du Plan Local
d'Urbanisme**



Jun 2019

Table des matières

LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE	4
Document d'urbanisme en vigueur	4
Cadre réglementaire de la procédure	4
Modifications du règlement	4
Modification des emplacements réservés	5
Correction d'une erreur graphique concernant le zonage d'EBC	5
Contenu de la révision allégée	6
MODIFICATIONS DU REGLEMENT	8
PREMIERE MODIFICATION	8
Modification de l'article 12 des zones UA, UB, UC et AU	8
Changement apporté au règlement par la modification	9
Changement apporté au rapport de présentation par la modification	20
DEUXIEME MODIFICATION	21
Modification de l'article 7 pour les zones UA, UB, UC et AU concernant les constructions annexes	21
Changement apporté au règlement par la modification	22
Changement apporté au rapport de présentation par la modification	27
TROISIEME MODIFICATION	30
Modification de l'article 1 de la zone UI	30
Changement apporté au règlement par la modification	31
Changement apporté au rapport de présentation par la modification	32
QUATRIEME MODIFICATION	33
Modification de l'article 7 de la zone UI	33
Changement apporté au règlement par la modification	34
Changement apporté au rapport de présentation par la modification	35
CINQUIEME MODIFICATION	36
Modification de l'article 7 de la zone AUI	36
Changement apporté au règlement par la modification	37
Changement apporté au rapport de présentation par la modification	38
Incidence de ces modifications sur l'environnement	39
Incidence des modifications sur le PADD	40
Première modification	41
Suppression de l'emplacement réservé n°2	41
Changement apporté au zonage avec la suppression de l'emplacement réservé n°2	42

Changement apporté au rapport de présentation par la suppression de l'emplacement réservé	44
Deuxième modification	45
Suppression de l'emplacement réservé n°4	45
Changement apporté au zonage avec la suppression de l'emplacement réservé n°4	46
Changement apporté au rapport de présentation par la suppression de l'emplacement réservé	48
Troisième modification.....	49
Suppression de l'emplacement réservé n°5	49
Changement apporté au zonage avec la suppression de l'emplacement réservé n°5	50
Changement apporté au rapport de présentation par la suppression de l'emplacement réservé	52
Quatrième modification	53
Suppression de l'emplacement réservé n°6	53
Changement apporté au zonage avec la suppression de l'emplacement réservé n°6	54
Changement apporté au rapport de présentation par la suppression de l'emplacement réservé	56
Cinquième modification	57
Suppression de l'emplacement réservé n°9	57
Changement apporté au zonage avec la suppression de l'emplacement réservé n°9	58
Changement apporté au rapport de présentation par la suppression de l'emplacement réservé	60
Sixième modification	61
Création d'un nouvel emplacement réservé	61
Changement apporté au zonage avec la suppression de l'emplacement réservé n°9	62
Changement apporté au rapport de présentation par la création de l'emplacement réservé	64
Incidence de ces modifications sur l'environnement.....	66
Incidence des modifications sur le PADD.....	67
Correction d'une erreur graphique concernant des Espaces Boisés Classés.....	68
Première modification.....	68
Correction d'une erreur graphique concernant des Espaces Boisés Classés	68
Changement apporté au zonage	69
Incidence de ces modifications sur l'environnement.....	71

LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

La procédure de révision allégée est réalisée conformément aux articles L153-34 et R153-11 du Code de l'urbanisme.

Document d'urbanisme en vigueur

La commune de Vulaines-sur-Seine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en date du 29 juin 2017.

Cadre réglementaire de la procédure

Le présent projet porte sur la modification de trois éléments du PLU.

Modifications du règlement

La première modification vise à modifier l'article 12 des zones UA, UB, UC et AU afin de faciliter le stationnement dans ces secteurs. La modification entraînerait l'obligation de réaliser une aire de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour les nouvelles constructions. L'article dans sa forme actuelle implique de devoir créer un minimum de deux places de stationnement pour toute surface de plancher créée de 115m² et plus.

La seconde a pour objectif de modifier l'article 7 des zones UA, UB, UC et AU, afin d'autoriser les constructions annexes en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 4 mètres au faitage et 3 mètres à l'acrotère.

La troisième modifie l'article 1 de la zone UI pour lever l'interdiction des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectifs.

La quatrième modifie l'article 7 de la zone UI règlementant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. L'article est modifié pour permettre aux nouvelles constructions de s'implanter en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum. Actuellement, le règlement de cette zone oblige un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

La cinquième reprend la même modification que le point précédent portant sur l'article 7, avec une application spécifique à la zone AUI.

Modification des emplacements réservés

La première est la suppression de l'emplacement réservé n°2, d'une longueur de 800 mètres, qui avait pour objectif la création d'une liaison douce entre le centre-ville et la gare de la commune d'Héricy.

La seconde est la suppression de l'emplacement réservé n°4, visant à accueillir un aménagement le long de la route de Machault.

La troisième est la suppression de l'emplacement réservé n°5 qui devait accueillir un des accès d'un aménagement de quartier.

La quatrième est la suppression de l'emplacement réservé n°6 pour réaliser une liaison douce à partir de la gare et rejoignant la zone commerciale.

La cinquième est la suppression de l'emplacement réservé n°9 qui devait permettre la réalisation d'une aire d'accueil destinée aux gens du voyage.

La sixième est la création d'un nouvel emplacement réservé pour la réalisation d'une voie d'une longueur de 270 mètres.

Correction d'une erreur graphique concernant le zonage d'EBC

La modification vise à corriger une erreur graphique du zonage, en supprimant des espaces boisés classés situés dans la zone UC attenante à l'OAP n°3.

Contenu de la révision allégée

Article L153-34 modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 9.

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durable :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article R153-12 créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 – art.

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3. La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6. L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique. Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

Les modalités de concertation prévues par les articles L103-2 et suivants du Code de l'urbanisme sont à minima les suivantes :

- Mise à disposition d'un cahier en mairie de Vulaines-sur-Seine et au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pour recueillir les observations du public,
- Tenue d'un dossier alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études jusqu'à l'arrêté du projet,

- Publication sur le site de la commune et de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau les informations liées au projet de révision allégée du PLU de Vulaines-sur-Seine, et tout autre moyen jugé utile.

Le présent projet fera l'objet d'une consultation de la part des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme, une enquête publique est prévue dans le cadre de la procédure de révision allégée.

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'étude au cas par cas. Aussi, la révision allégée du PLU fera l'objet d'une demande d'étude au cas par cas transmis à la DRIEE qui se positionnera sur la nécessité ou non de mettre à jour l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU approuvé le 29 juin 2017.

La commune étant dans le périmètre d'un SCoT, la modification d'un Espace Boisé Classé à travers la révision implique la possibilité d'un passage en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de Seine-et-Marne pour avis contraignant **si celle-ci s'auto-saisie** (article L153-16 du CU). Cet avis sera réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF.

Les pièces du dossier de PLU concernées par la présente révision allégée sont les suivantes :

- Le règlement écrit ;
- Le règlement graphique ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Le rapport de présentation (justifications)

MODIFICATIONS DU REGLEMENT

PREMIERE MODIFICATION

Modification de l'article 12 des zones UA, UB, UC et AU

La commune de Vulaines-sur-Seine est actuellement confrontée à d'importants problèmes de stationnement sur l'ensemble de son territoire. L'article 12 *règlementant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement*, dans sa forme actuelle fixe comme obligation : « Constructions à destination d'habitation – autres logements : il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 115 m² entamée et deux places minimums pour les logements de 115 m² ».

Le nombre de places de stationnement minimum à créer est de 2 dès que la surface plancher créée dépasse les 115m². Une maison d'une surface de plancher créée de 300 m² devra donc en théorie ne comporter que 2 places de stationnement minimum. Avec un taux de motorisation aux alentours des 1,7 véhicule par ménage, les places de stationnement pour les visiteurs sont limitées et peuvent entraîner des nuisances qui se répercutent sur l'espace public.

Afin de combler ce déficit de stationnement sur la commune, l'objectif est de modifier l'article 12 sur les zones UA, UB, UC et AU en instaurant un nombre de places à créer par tranche de 100 m² : « Constructions à destination d'habitation – autres logements : il doit être créé une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée ». Cette modification permettra de réglementer la création de stationnement de manière cohérente avec les nouvelles constructions, créant ainsi davantage de places pour d'éventuels visiteurs, limitant ainsi les nuisances sur l'espace public.

Règlement zone UA avant modification

ARTICLE UA.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

Constructions à destination d'habitation :

O Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

O Pour les autres logements

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 115 m² de surface de plancher entamée et deux places minimum pour les logements de plus de 115 m².

Constructions destinées aux commerces :

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

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 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.

Etablissements scolaires :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement pour 8 à 12 élèves.

3 – Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

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

ARTICLE UA.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**

Constructions à destination d'habitation :

O Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

O Pour les autres logements

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Constructions destinées aux commerces :

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

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 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.

Etablissements scolaires :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement pour 8 à 12 élèves.

3 – Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

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

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

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 115 m² de surface de plancher entamée et deux places minimum pour les logements de plus 115 m².

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.

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 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.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

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface plancher entamée.

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.

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 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 UC.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

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 115 m² de surface de plancher entamée et deux places minimum pour les logements de plus de 115 m².

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.

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 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 UC.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

Constructions à destination d'habitation :

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

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.

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 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 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.

2 - Nombre d'emplacements

- Pour les véhicules motorisés

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 115 m² de surface de plancher entamée et deux places minimum pour les logements de plus de 115 m².

Pour la zone AU Rue de la République :

Il doit être créé au minimum 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.

Constructions destinées au commerce et artisanat :

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

Constructions destinées aux bureaux :

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

- **Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat :

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

Constructions à destination de bureaux :

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

3 - Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

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

ARTICLE AU.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

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 100 m² de surface de plancher entamée.

Pour la zone AU Rue de la République :

Il doit être créé au minimum 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.

Constructions destinées au commerce et artisanat :

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

Constructions destinées aux bureaux :

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

- **Pour les cycles**

Construction à destination d'habitat :

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

Constructions à destination de bureaux :

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

3 - Caractéristiques du stationnement

Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

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

Changement apporté au rapport de présentation par la modification

Aucune justification pour l'article 12 des zones UA, UB, UC et AU.

DEUXIEME MODIFICATION

Modification de l'article 7 pour les zones UA, UB, UC et AU concernant les constructions annexes

Les zones UA, UB, UC et AU correspondent aux secteurs résidentiels de la commune. L'article 7 traite de *l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*. Dans sa forme actuelle, cet article règlemente l'ensemble des constructions sans distinction entre bâtiment principal et annexe.

L'absence de différenciation limite la construction d'annexes se distinguant des constructions principales de par leur volume et leur hauteur. L'article 7 de la zone UC par exemple oblige un retrait de 5 mètres minimum (ramené à 3 mètres en cas de façade aveugle) par rapport aux limites séparatives, peu importe la construction. L'implantation d'annexe reste donc limitée dans ces zones résidentielles.

La commune souhaite ainsi introduire dans l'article 7 une distinction entre annexes et constructions principales. Cela permettrait ainsi aux annexes de s'implanter en limite séparative, à condition « que leur hauteur totale n'excède pas 4 mètres au faitage et 3 mètres à l'acrotère, ne comprennent qu'un seul niveau et ne créent pas de vue directe auprès des tiers contigus ». Cette règle permettrait d'apporter plus de souplesse dans le règlement actuel, tout en n'induisant aucune nuisance paysagère étant donné la limitation de hauteur fixée pour que les constructions soient considérées comme des annexes. Cette modification est donc compatible avec l'objectif du PADD visant à *Préserver le cadre de vie et les patrimoines architectural et naturel*.

Cette modification ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour ne pas limiter leur condition de réalisation et d'implantation.

Règlement zone UA avant modification

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

Les constructions s'implantent :

- Soit sur l'une des limites séparatives, si la façade ne comporte pas de baies.
- Soit en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2.50 mètres en cas de façades aveugles, ou percées de jour non ouvrant laissant seulement passer la lumière.

Pour les façades avec baie, les constructions s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives.

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.

Règlement zone UA après modification

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

Les constructions s'implantent :

- Soit sur l'une des limites séparatives, si la façade ne comporte pas de baies.
- Soit en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2.50 mètres en cas de façades aveugles, ou percées de jour non ouvrant laissant seulement passer la lumière.

Pour les façades avec baie, les constructions s'implantent obligatoirement en retrait des limites séparatives.

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

Les constructions annexes sous réserve que leurs hauteurs totales n'excèdent pas 4 m au faîtage et 3 m à l'acrotère, ne comprennent qu'un seul niveau et ne créent pas de vue direct auprès des tiers contigus

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.

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

Règlement zone UB avant modification

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

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.

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.

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

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.

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

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.

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.

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

Règlement zone UC *avant* modification

ARTICLE UC.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.

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

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.

Règlement zone UC *après* modification

ARTICLE UC.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.

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

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

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.

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.

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

Règlement zone UC avant modification

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.

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

Règlement zone UC après modification

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.

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

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

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.

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

Changement apporté au rapport de présentation par la modification

Justificatif zone UA *avant* modification

	POS (UA)	PLU
Article 7	<p>Sur ou en retrait des limites séparatives</p> <p><u>Si retrait :</u></p> <p>L=H sans pouvoir être inférieur à 8m Sans baies : 2,5m</p>	<p>Les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur l'une des limites séparatives, si la façade ne comporte pas de baies. • Soit en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2.50 mètres en cas de façades aveugles, ou percées de jour non ouvrant laissant seulement passer la lumière.

Justificatif zone UA *après* modification

Article 7	<p>Sur ou en retrait des limites séparatives</p> <p><u>Si retrait :</u></p> <p>L=H sans pouvoir être inférieur à 8m Sans baies : 2,5m</p>	<p>Les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit pour les constructions sur l'une des limites séparatives, si la façade ne comporte pas de baies, soit les annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 4 m au faitage et 3 m à l'acrotère. • Soit en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2.50 mètres en cas de façades aveugles, ou percées de jour non ouvrant laissant seulement passer la lumière.
------------------	--	--

Justificatif zone UB *avant* modification

Article 7	<p>Sur ou en retrait des limites séparatives</p> <p><u>Si retrait :</u></p> <p>L=H sans pouvoir être inférieur à 8m Sans baies : 2,5m</p>	<p>Sur les limites séparatives si la construction s'implante en continuité d'une construction existante déjà implantée sur l'une des limites séparatives latérales.</p> <p>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</p>
------------------	--	--

Justificatif zone UB après modification

Article 7	Sur ou en retrait des limites séparatives	Sur les limites séparatives si la construction s'implante en continuité d'une construction existante déjà implantée sur l'une des limites séparatives latérales ou en cas d'annexe ne dépassant pas 4 m au faitage et 3 m à l'acrotère.
	Si retrait : L=H sans pouvoir être inférieur à 8m Sans baies : 2,5m	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

Justificatif zone UC avant modification

Article 7	Sur ou en retrait des limites séparatives	Retrait des limites séparatives : minimum 5 mètres.
	Si retrait : L=H sans pouvoir être inférieur à 8m Sans baies : 2,5m	Cette distance peut être ramenée à 3 mètres en cas de façades aveugles.

Justificatif zone UC après modification

Article 7	Sur ou en retrait des limites séparatives	Retrait des constructions principales aux limites séparatives : minimum 5 mètres.
	Si retrait : L=H sans pouvoir être inférieur à 8m Sans baies : 2,5m	Cette distance peut être ramenée à 3 mètres en cas de façades aveugles. Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 4 m de hauteur au faitage et 3 m à l'acrotère.

Justificatif zone AU avant modification

Article 7	Sur ou en retrait des limites séparatives	Retrait des limites séparatives de 5m minimum
	Si retrait : L=H/2 sans pouvoir être inférieur à 8m 2,5m si façade aveugle	Cette distance peut être ramenée à 3 m en cas de façade aveugle

TROISIEME MODIFICATION

Modification de l'article 1 de la zone UI

La zone UI correspondant au secteur d'activité, son article 1 y interdit les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif.

Cependant il existe aujourd'hui un projet visant à étendre la déchetterie déjà présente dans la zone. Cette déchetterie rentre dans la catégorie des constructions et installations nécessaire aux services publics d'intérêt collectif précédemment citée.

L'objectif avec cette modification est de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt communautaire. Il est donc nécessaire de lever l'interdiction des constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif sur la zone UI.

Règlement zone UA avant modification

ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à habitation
- Les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation 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,
- Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

Règlement zone UA après modification

ARTICLE UI.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- Les constructions destinées à habitation
- Les terrains de camping ou de caravanning, parcs résidentiels de loisirs,
- L'implantation 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.

Aucune justification pour l'article 1 de la zone UI.

QUATRIEME MODIFICATION

Modification de l'article 7 de la zone UI

L'article 7 de cette zone régleme *l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*. Actuellement, les constructions doivent respecter une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

La commune souhaite modifier cette règle en permettant aux constructions de s'implanter directement en limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum.

Ce changement permettra d'encourager la densification de la zone d'activité et de réduire son impact paysager.

Le changement de règle ne concernerait cependant pas *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*, pour ne pas limiter leur condition de réalisation et d'implantation.

Règlement zone UI avant modification

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

Les constructions s'implantent en respectant une marge de recul au moins égale à 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.

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.

Règlement zone UI après modification

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

Les constructions s'implantent :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait avec une distance minimale de 3 m.

L'extension ou la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les règles de recul précitées, sont autorisées sous réserve de maintenir la marge de retrait existante du bâtiment.

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.

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

*Justificatif zone UI **avant** modification*

Article 7	Sur ou en retrait des limites séparatives Si retrait : $L=H/2$ sans pouvoir être inférieur à 5m	Retrait des limites séparatives de 5m
------------------	--	--

*Justificatif zone UI **après** modification*

Article 7	Sur ou en retrait des limites séparatives Si retrait : $L=H/2$ sans pouvoir être inférieur à 5m	Les constructions s'implantent : <ul style="list-style-type: none">• En limite séparative latérale• En retrait d'une distance de 3 m minimum
------------------	--	--

CINQUIEME MODIFICATION

Modification de l'article 7 de la zone AUI

La zone AUI concerne l'extension de la zone d'activité. Tout comme la zone UI, l'article 7 impose un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives pour les nouvelles constructions.

En cohérence avec la modification précédente, la commune vise à harmoniser l'implantation des bâtiments de la zone d'activité pour créer une unité paysagère, conformément à l'objectif *Préserver le caractère paysager et architectural de la commune*, du PADD.

Cette cinquième modification vise donc à permettre l'implantation des constructions directement en limite séparative ou avec un retrait minimum de 3 mètres.

Règlement zone AUI avant modification

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

Les constructions s'implantent à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Règlement zone AUI après modification

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

Les constructions 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 d'intérêt collectif.

Changement apporté au rapport de présentation par la modification

*Justificatif zone AUI **avant** modification*

Article 7	Retrait des limites séparatives de 5m minimum
------------------	--

*Règlement zone AUI **après** modification*

Article 7	Les constructions s'implantent : <ul style="list-style-type: none">• En limite séparative latérale• En retrait d'une distance de 3 m minimum
------------------	--

Incidence de ces modifications sur l'environnement

Les deux premières modifications ne concernent que les zones urbaines. Les zones naturelles et plus largement l'environnement ne seront donc pas impactés.

La troisième modification ne concerne que la zone d'activité, les terrains et espaces naturels ne sont aucunement concernés. La modification est destinée à permettre l'extension de la déchetterie, sur des terrains limitrophes déjà urbanisés. L'impact sur l'environnement est donc nul.

Les quatrième et la cinquième modifications concernent la zone d'activité classée UI. Elle ne change pas son périmètre, l'impact sur les zones naturelles et l'environnement est donc nul.

Incidence des modifications sur le PADD

La première modification fixe un nombre de places de stationnement minimum à réaliser en cohérence avec la superficie de l'habitation construite. L'objectif est de réduire les problèmes de stationnement rencontrés sur la commune, se répercutant sur les conditions de circulation et la qualité paysagère de l'espace public. Cette modification est donc en cohérence avec les objectifs « Permettre des déplacements intra et intercommunaux efficaces » et « Préserve le caractère paysager et architectural » du PADD.

La seconde modification permettrait d'apporter plus de souplesse dans le règlement actuel, tout en n'induisant aucune nuisance paysagère étant donné la limitation de hauteur fixée pour que les constructions soient considérées comme des annexes. Cette modification est donc compatible avec l'objectif du PADD visant à « Préserver le cadre de vie et les patrimoines architectural et naturel ».

La troisième modification permet l'extension de la déchetterie déjà existante sur la zone UI, sans en changer le périmètre. Aucune nuisance paysagère n'est donc à prévoir, en conformité avec l'axe « Préserver le caractère paysager et architectural » du PADD. La modification renforce même l'objectif « Maintenir et développer l'offre en équipements et commerces » en permettant l'extension de la déchetterie.

Les quatrième et cinquième modifications permettent d'encourager la densification de la zone d'activité et de réduire son impact paysager la rendant conforme avec les objectifs « *Maitriser l'urbanisation* » et « *Préserver le caractère paysager et architectural* » du PADD.

MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES

Première modification

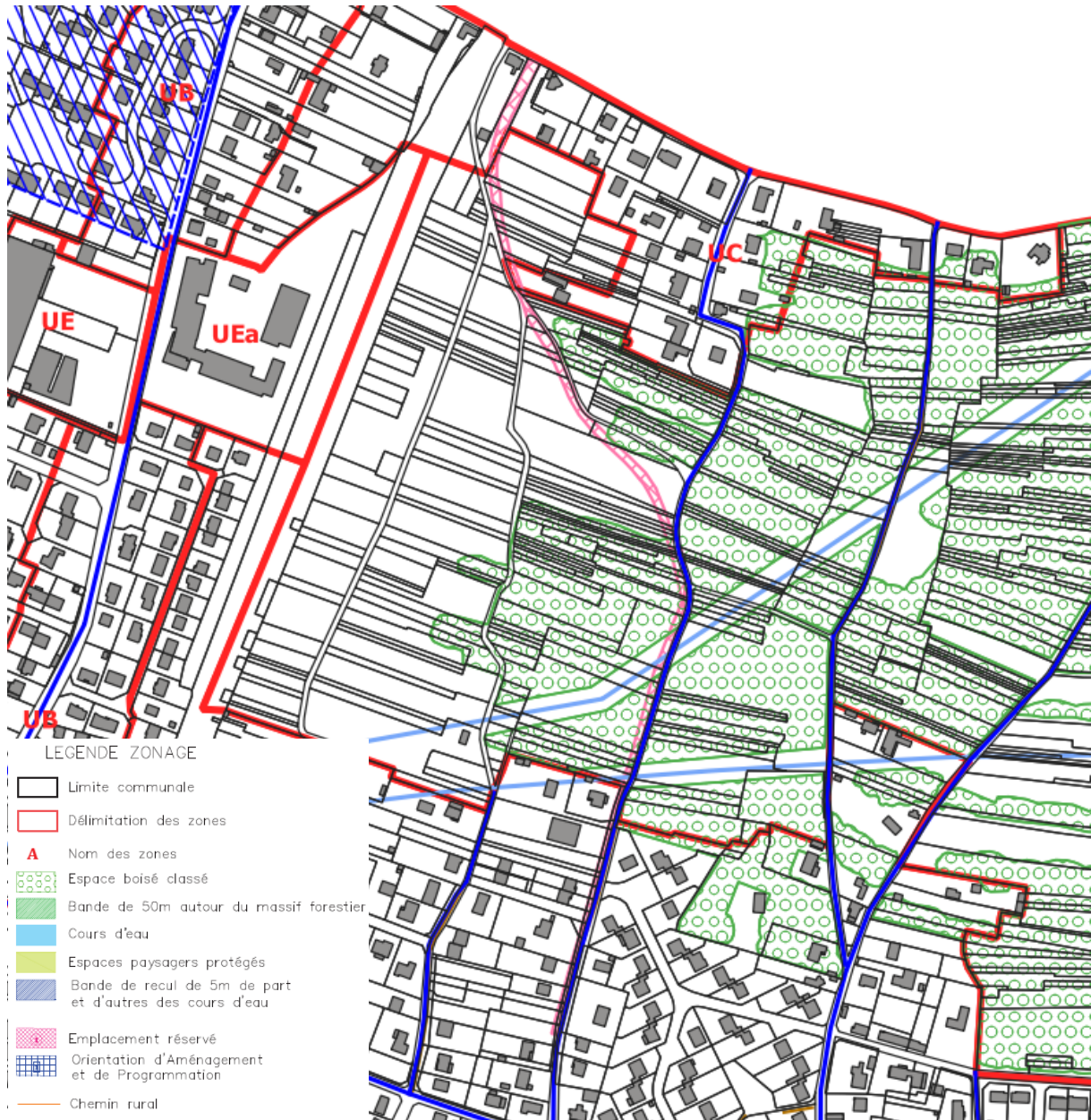
Suppression de l'emplacement réservé n°2

L'emplacement réservé n°2 se localise au Nord de la commune. D'une longueur de 800 mètres, il devait permettre la réalisation d'une liaison douce permettant de relier le centre-ville de la commune à la gare d'Héricy au Nord.

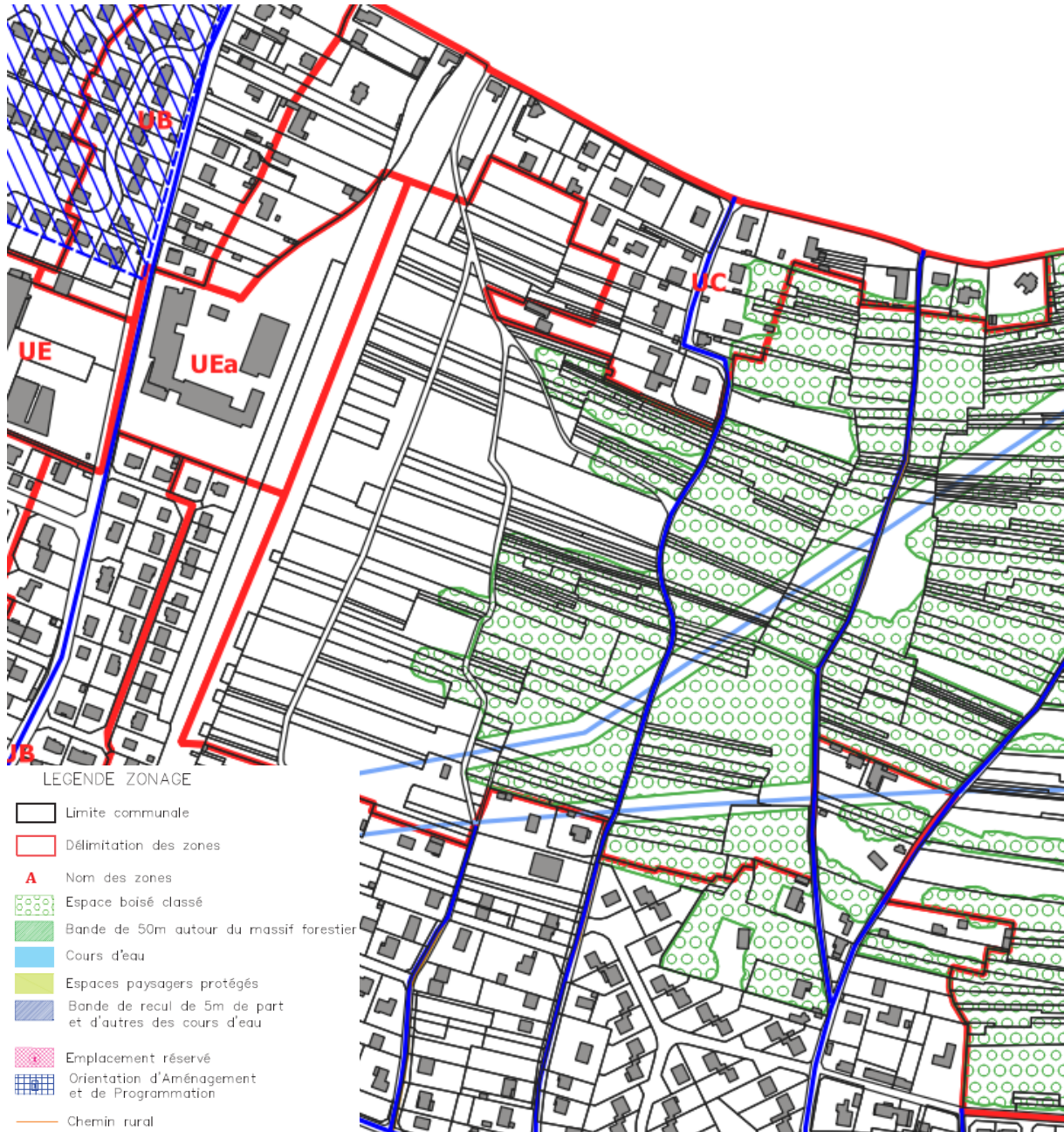
Une liaison douce desservant la commune à la gare d'Héricy a été réalisée depuis l'approbation du PLU : la rue des Hautes Grièches et le chemin des Manœuvres assurent actuellement la liaison vers la gare d'Héricy. De plus, une circulation douce a été créée chemin de la Varenne. L'emplacement réservé n°2 est donc devenu sans intérêt, la commune souhaite ainsi le supprimer.

Changement apporté au zonage avec la suppression de l'emplacement réservé n°2

Zonage *avant* suppression de l'emplacement réservé



Zonage après suppression de l'emplacement réservé



Changement apporté au rapport de présentation par la suppression de l'emplacement réservé

Justificatif avant suppression

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 <u>Brulys</u>	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)	518m ²	COMMUNE

Deuxième modification

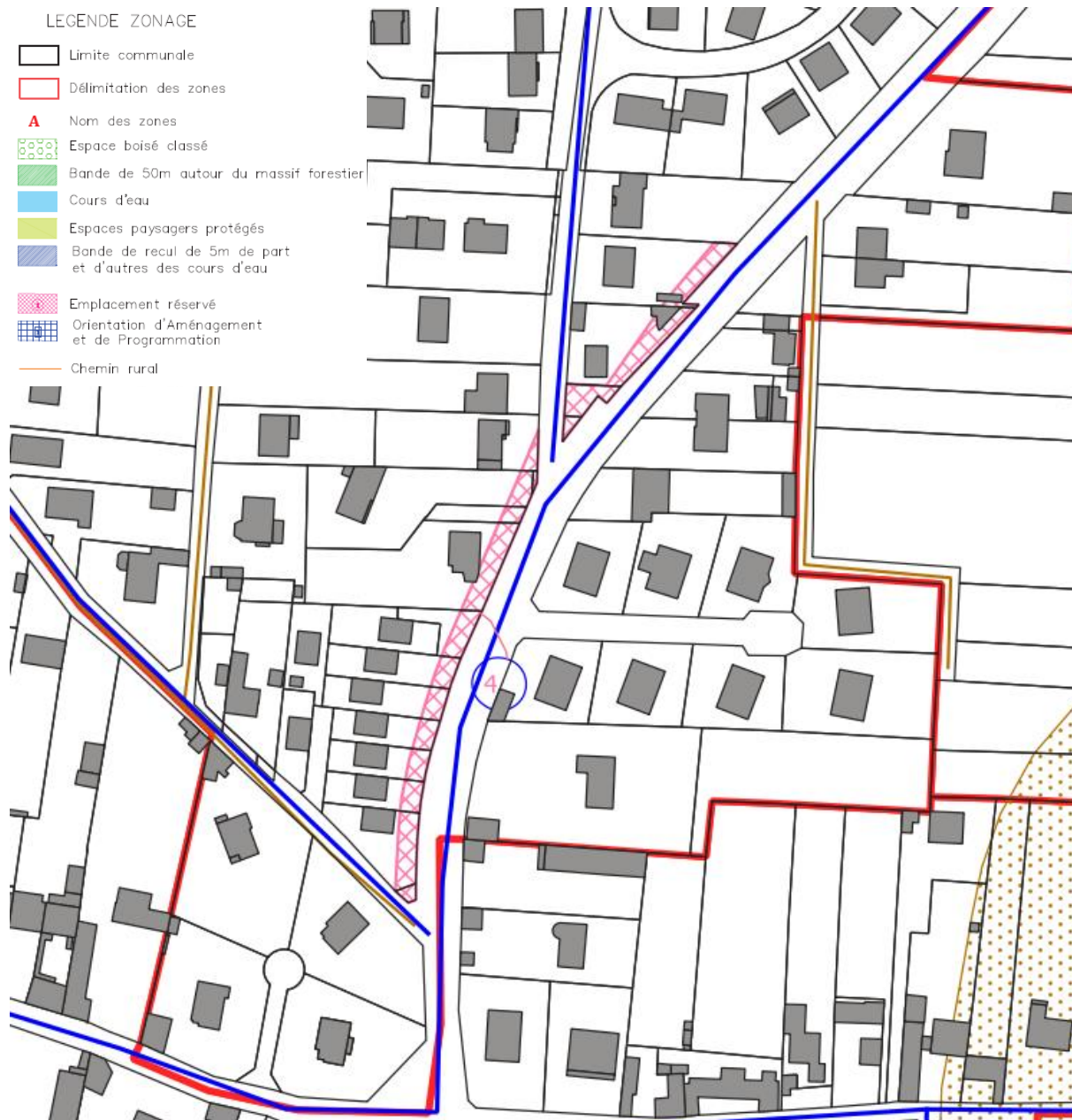
Suppression de l'emplacement réservé n°4

L'emplacement réservé se trouve à l'Est de la zone urbaine, le long de la route de Machault. Cet emplacement devait permettre la réalisation d'aménagements le long de la route de Machault pour en faciliter l'utilisation.

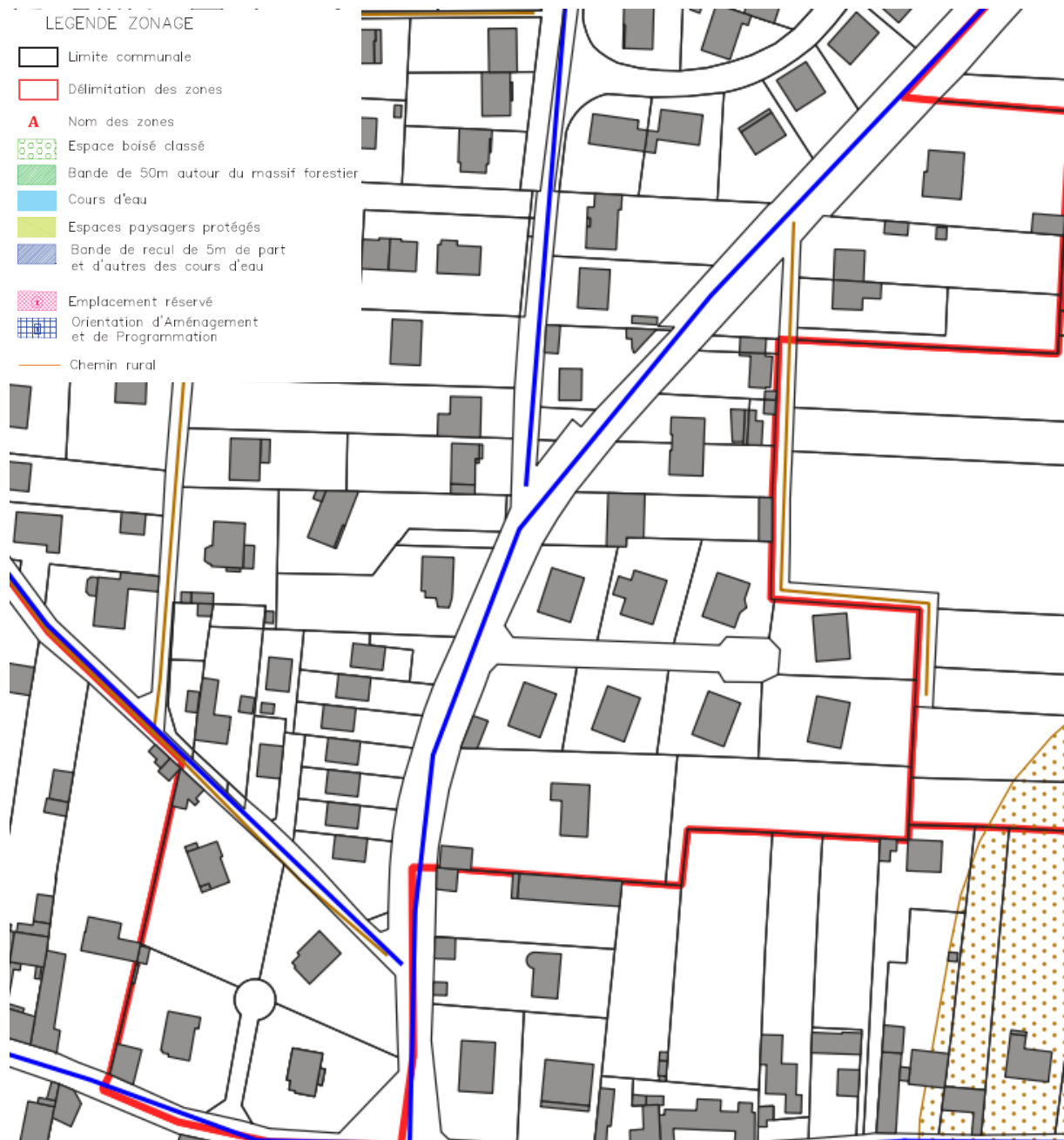
Les aménagements initialement prévus ont déjà été réalisés sans avoir besoin d'acquérir les parcelles concernées par l'emplacement réservé. Ce dernier apparaît donc sans intérêt aujourd'hui et la commune souhaite le supprimer.

Changement apporté au zonage avec la suppression de l'emplacement réservé n°4

Zonage *avant* suppression de l'emplacement réservé



Zonage après suppression de l'emplacement réservé



Changement apporté au rapport de présentation par la suppression de l'emplacement réservé

Justificatif *avant* suppression

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 <u>Brulys</u>	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)	518m ²	COMMUNE

Troisième modification

Suppression de l'emplacement réservé n°5

L'emplacement réservé n°5 au Sud de la commune en zone résidentielle, devait permettre de créer une liaison desservant un équipement socioculturel (salle la Grange), via la rue Jame.

La liaison de l'équipement est actuellement assurée par le parking y adossé. La voie et le parking ont été rétrocédés à la commune depuis l'approbation du PLU, rendant la liaison publique et ouverte à tous. L'emplacement réservé n°5 est donc désormais caduc et n'a donc plus d'intérêt d'être maintenu.

Changement apporté au zonage avec la suppression de l'emplacement réservé n°5

Zonage avant suppression de l'emplacement réservé



Zonage *après* suppression de l'emplacement réservé



Changement apporté au rapport de présentation par la suppression de l'emplacement réservé

Justificatif avant suppression

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)	518m ²	COMMUNE

Quatrième modification

Suppression de l'emplacement réservé n°6

L'emplacement réservé n°6 se localise au Sud-Ouest de la commune. Il devait permettre la réalisation d'une liaison douce permettant de relier l'Ouest de la gare de Vulaines-sur-Seine à la zone commerciale à quelques mètres au Nord.

Ce projet de liaison douce n'est plus d'actualité, le tracé étant compliqué à cause des nombreuses constructions (habitations) entre les deux points à relier. La liaison entre la gare et la zone commerciale est déjà possible via les trottoirs, la suppression de l'emplacement réservé ne vient donc pas remettre en question la mobilité des habitants.

Changement apporté au zonage avec la suppression de l'emplacement réservé n°6

Zonage *avant* suppression de l'emplacement réservé



Zonage *après* suppression de l'emplacement réservé



Changement apporté au rapport de présentation par la suppression de l'emplacement réservé

Justificatif avant suppression

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 m ²	COMMUNE
ER7	AL n°1 et n°15	Cheminement vers le Bois de Samoreau – désenclavement d'une aire de jeux	1 340m ²	COMMUNE
ER8	AK n°47, n°48, n°49, n°50	Extension du cimetière en partie Est	2 150m ²	COMMUNE
ER9	AM 32	Création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage	2 278m ²	COMMUNE

Cinquième modification

Suppression de l'emplacement réservé n°9

L'emplacement réservé n°9 se localise au Sud de la commune, dans la zone d'activités classée en UI. Cet emplacement devait permettre d'acquérir du foncier pour y créer une aire d'accueil des gens du voyage, conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral n°2013-21/DDT/SHRU le 20 décembre 2013.

La commune de Vulaines-sur-Seine lance conjointement à cette révision allégée, une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour permettre spécifiquement la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage sur un autre secteur. Cette procédure spécifique rend l'emplacement réservé caduc de fait, la commune souhaite donc supprimer cet emplacement réservé.

Changement apporté au zonage avec la suppression de l'emplacement réservé n°9

Zonage *avant* suppression de l'emplacement réservé



Zonage *après* suppression de l'emplacement réservé



Changement apporté au rapport de présentation par la suppression de l'emplacement réservé

Justificatif **avant** suppression

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 m ²	COMMUNE
ER7	AL n°1 et n°15	Cheminement vers le Bois de Samoreau -- désenclavement d'une aire de jeux	1 340m ²	COMMUNE
ER8	AK n°47, n°48, n°49, n°50	Extension du cimetière en partie Est	2 150m ²	COMMUNE
ER9	AM 32	Création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage	2 278m ²	COMMUNE

Sixième modification

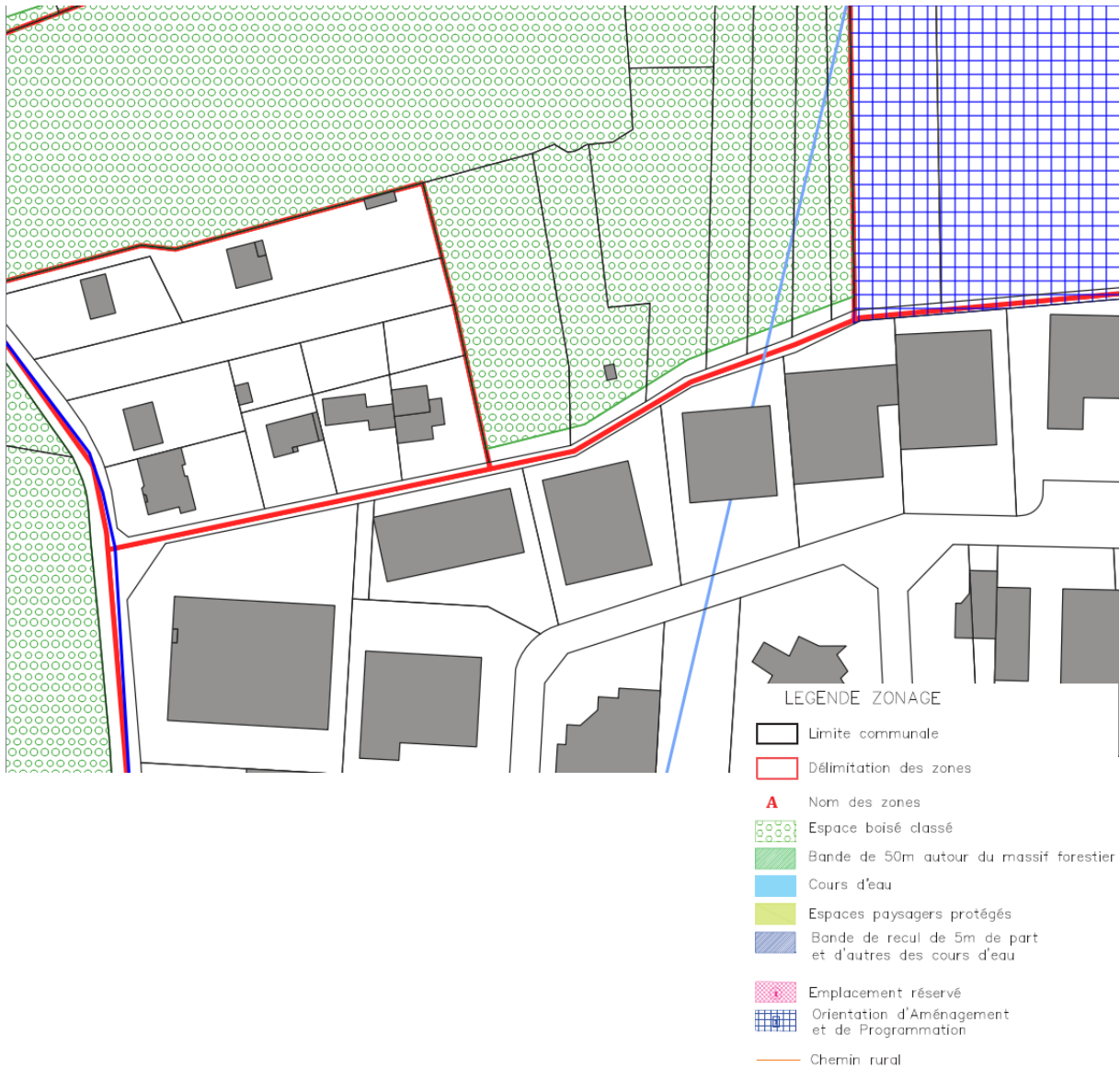
Création d'un nouvel emplacement réservé

La commune souhaite mettre en place un nouvel emplacement réservé en place au Sud de la commune à proximité de la zone d'activités classé UI. Cet emplacement a pour but de permettre à la commune d'acquiescer le foncier nécessaire pour aménager une voie sur environ 270 mètres linéaire afin de desservir le chemin du Petit Rocher et la zone d'activités. Cet emplacement réservé s'étend sur le chemin du Petit Rocher qui doit devenir une voie pour véhicules motorisés avec aménagement de la chaussée pour les piétons.

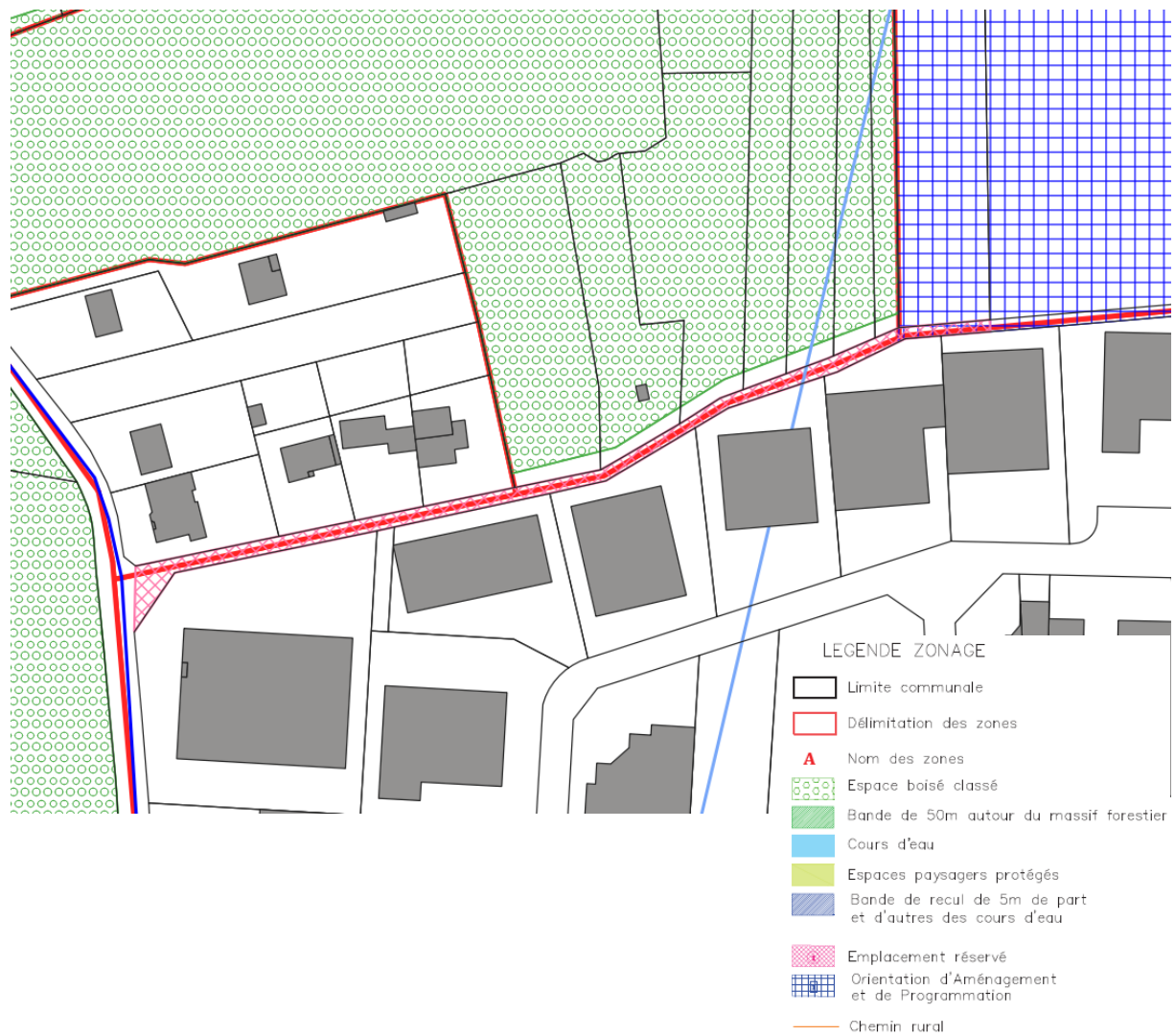
Ce projet de voie se place dans la continuité des objectifs du PADD, notamment le suivant : « *Permettre des déplacements intra et intercommunaux efficaces* ». La voie aménagée facilitera la desserte vers la zone d'activités actuelle et son extension prévue par la zone AUI. L'aspect paysager et naturel de la commune n'est pas menacé par l'aménagement qui utilise un chemin déjà existant et connecte deux milieux urbains.

Changement apporté au zonage avec la suppression de l'emplacement réservé n°9

Zonage avant création de l'emplacement réservé



Zonage après création de l'emplacement réservé



Changement apporté au rapport de présentation par la création de l'emplacement réservé

Justificatif avant création

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 <u>Brullys</u>	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)	518m ²	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 m ²	COMMUNE
ER7	AL n°1et n°15	Cheminement vers le Bois de Samoreau — désenclavement d'une aire de jeux	1 340m ²	COMMUNE
ER8	AK n°47, n°48, n°49, n°50	Extension du cimetière en partie Est	2 150m ²	COMMUNE
ER9	AM 32	Création d'une aire d'accueil pour les gens du voyage	2 278m ²	COMMUNE

Justificatif après l'ensemble des modifications

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 <u>Brulys</u>	355m ²	COMMUNE
ER3	AL n°1et 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.	3000m ²	COMMUNE

Incidence de ces modifications sur l'environnement

L'ensemble des suppressions d'emplacements réservés n'ont aucune incidence sur l'environnement puisqu'elles n'induisent pas d'aménagement ou de construction. Les projets qui sont à l'origine de leur mise en place ont d'ores et déjà été réalisés.

L'emplacement réservé à créer vise à aménager un chemin rural en voie praticable pour les véhicules motorisés afin de relier le chemin du Petit Rocher à la zone d'activités. Cette voie se situe le long de la zone AUI amenée à accueillir l'extension de la zone d'activités. Son aménagement s'inscrirait donc dans la continuité paysagère de la nouvelle zone d'activités et n'induirait pas de nuisances ou menaces pour l'environnement puisque le tracé de la voie existe déjà.

Incidence des modifications sur le PADD

Les suppressions d'emplacements réservés sont en compatibilité avec le PADD. Les suppressions concernent des projets de liaisons douces en adéquation avec l'axe « Permettre des déplacements intra et intercommunaux efficaces ». Cependant la suppression de ces emplacements réservés ne s'oppose pas à cet axe puisque les projets ont déjà été réalisés.

La suppression de l'emplacement réservé n°6 ne porte pas atteinte à cet objectif puisque la liaison entre la gare et la zone commerciale est déjà possible et n'implique pas de temps de trajet ou de contournements excessifs en utilisant la chaussée ou le trottoir. Cette suppression particulière ne remet donc pas en question les axes du PADD.

Correction d'une erreur graphique concernant des Espaces Boisés Classés.

Première modification

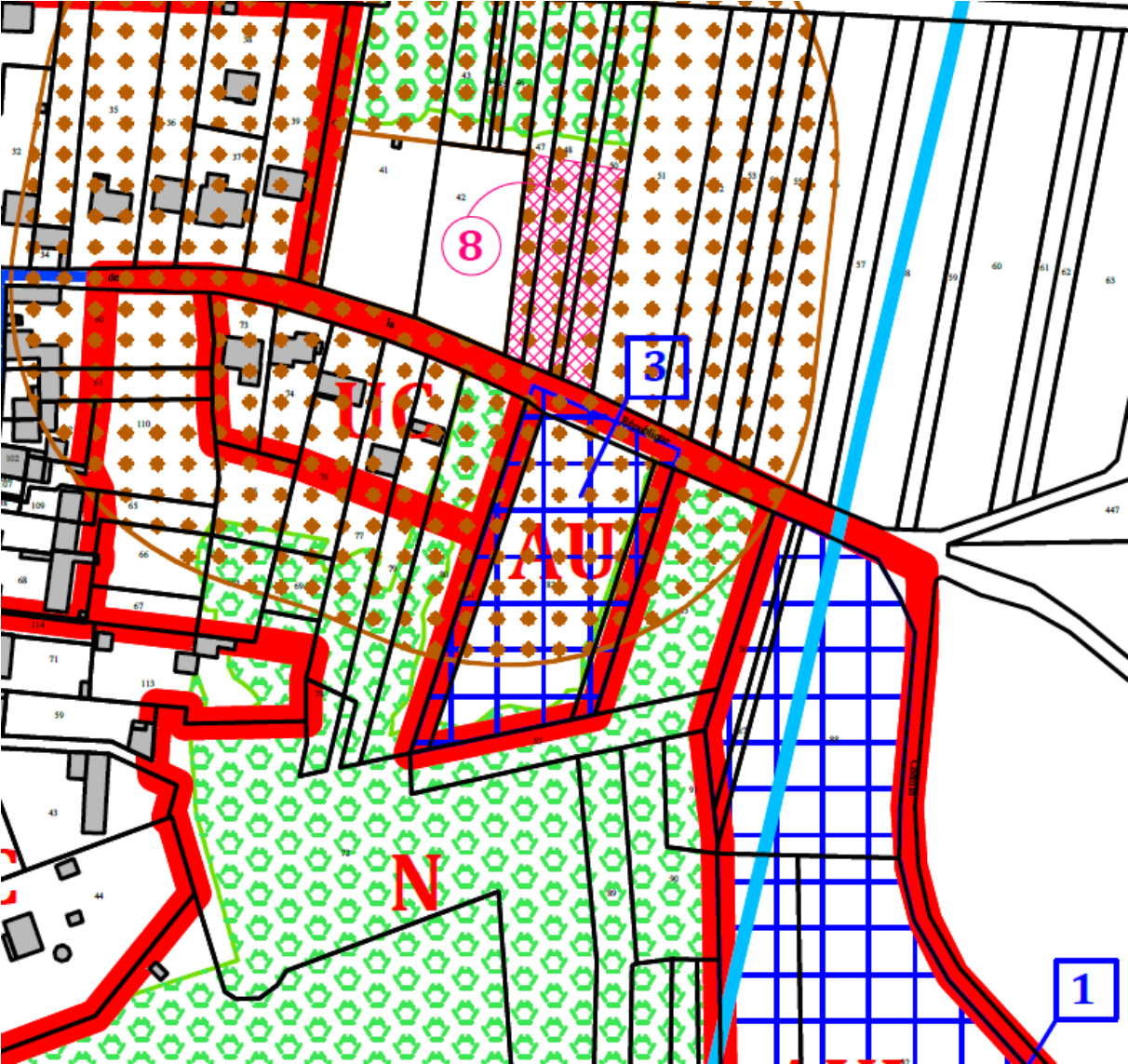
Correction d'une erreur graphique concernant des Espaces Boisés Classés

L'ensemble de la parcelle AL 80 dans la zone UC attenante à l'OAP n°3 est classée en espace boisé classé. Cependant ce classement résulte d'une erreur graphique, en effet, la partie de cette parcelle se situant en zone UC ne comprenait pas d'espace boisé classé dans la version du PLU présentée en enquête publique.

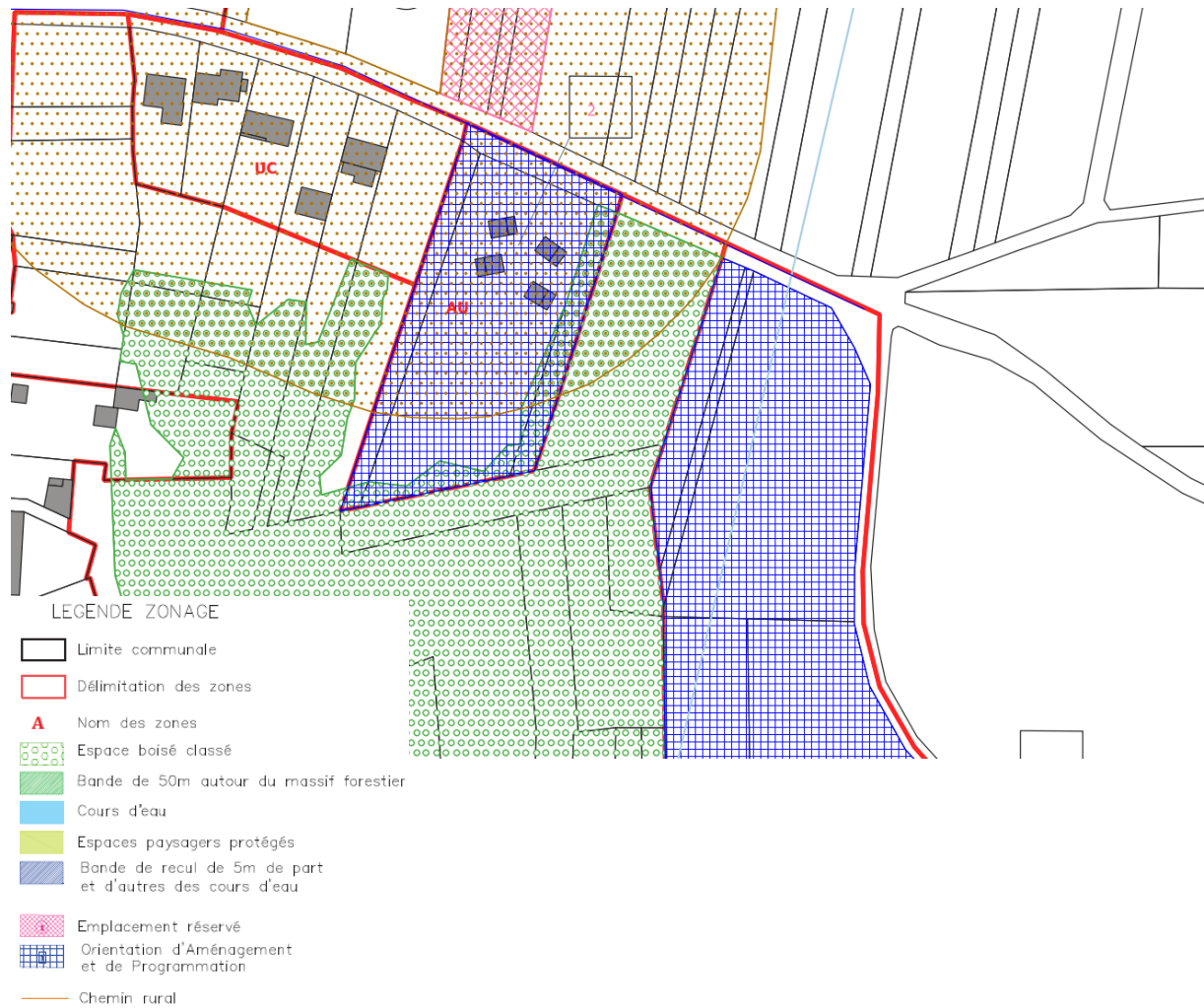
L'objet de la modification est donc de corriger cette erreur graphique parvenue après l'enquête publique. Seuls les espaces boisés classés situés dans le périmètre de la zone UC seront supprimés, ceux localisés dans la zone naturelle adjacente seront maintenus.

Changement apporté au zonage

Zonage avant modifications



Zonage après modifications



Incidence de ces modifications sur l'environnement

Les modifications visent uniquement à corriger des erreurs graphiques du plan de zonage. Aucune incidence notable n'est donc à prévoir sur l'environnement.

La suppression des espaces boisés classés de la zone UC résulte également d'une erreur graphique, la version présentée lors de l'enquête publique ne comprenait aucun EBC dans cette partie de la zone UC. Cette suppression d'EBC ne peut donc pas être considérée comme une atteinte sur l'état et la qualité de l'environnement de la commune.