

**PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS  
RELATIVES À LA MODIFICATION N° 1 DU PLU DE VULAINES-SUR-SEINE**

**prescrite par arrêté n° 2023-012 du 20 février 2023 de la CAPF**

**REPONSES AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

L'ensemble des observations du registre format papier et numérique figurent dans le tableau ci-dessus. Sont notées en premier, ligne 1 à 9, les observations relevées du registre format papier suivies des observations du registre dématérialisé, ligne 10 à 22.

Contributeurs	Observations du registre papier et du registre dématérialisé	Thèmes
(1) R.P MANON Patricia	<p>- Malgré le changement de nombre de logements cela reste important, avec l'impact sur les habitants, sur la circulation route d'Héricy, la qualité de vie dans le quartier;</p> <p>- Point positif logements à destination des séniors.</p> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Le nombre de logements prévu reste cohérent avec les objectifs portés par le PADD approuvé par le Conseil Municipal en juin 2017. Ces objectifs portaient notamment une volonté de croissance démographique afin de palier la baisse du nombre de personne par ménage mais aussi de répondre aux besoins à l'échelle intercommunale (Programme Local de l'habitat). Depuis 2017, la commune a réalisé moins d'une cinquantaine de logements, loin des objectifs affichés par le PLU. Bien qu'il n'y ait pas de sanctions directes au non-respect de ces objectifs, la commune se doit de permettre par les règles la production de logements pour les atteindre. En particulier, lors d'une procédure comme la présente modification, la compatibilité avec le document initial doit être démontrée et la commune doit assurer que les évolutions qu'elle porte vont dans le sens des objectifs fixés.</p> <p>Sur le secteur de la Varenne, il a été recherché un équilibre entre accueil de nouveaux logements et récréation</p>	<b>T1. T3. T11.</b>

	<p>d'espaces verts et d'espaces publics au sein du site. En effet, la friche étant aujourd'hui en totalité occupée par des bâtiments et du parking, la mise en œuvre des orientations prévues dans la modification du PLU va permettre de regagner des surfaces non artificialisées et végétalisées (un minimum de 25% d'espaces verts commun devra être prévu à l'échelle de l'opération, et une partie devra être maintenue en espace vert de pleine terre). La désimperméabilisation partielle de ce site contribuera à retrouver des espaces favorables aux plantations et à l'infiltration des eaux pluviales, tout en limitant l'effet d'îlot de chaleur lié à l'artificialisation actuelle du site.</p> <p>Par ailleurs, la commune poursuit ses efforts pour apaiser la circulation sur la route d'Héricy et pour développer des alternatives aux déplacements motorisés individuels. Le projet devrait au contraire offrir une plus grande qualité au quartier que la conservation d'une friche et d'un vaste parking imperméabilisé. Il cherche à ramener des espaces verts, des plantations et à recréer des espaces de rencontres.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u>  La densification envisagée de la zone de Varenne étant effectivement accompagnée d'une intensification végétale, les habitats intermédiaires et collectifs seront amenés à se fondre dans le paysage ce qui ne devrait pas entacher la qualité de vie dans le quartier.</p>	
<p>(2) R.P  Didier ROMAGNY  résidant proche du site  varenne</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Est étonné que le parking de la Varenne soit supprimé;</li> <li>- Demande ou iront se garer les parents lors des réunions au collège car le parking est en général complet</li> <li>- Interroge sur l'estimation de la dépréciation des biens immobiliers sur le secteur.</li> </ul> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Concernant le stationnement, la ville étant propriétaire d'une partie de la zone d'activité de la Varenne, il avait été décidé qu'à titre exceptionnel, des stationnements de type dépose minute pourraient être autorisés sur le parking en face du restaurant Arôme, dans l'hypothèse où la partie privée de la zone d'activité de la Varenne ne serait plus accessible au public. Après construction du collège, certains usagers ont pris l'habitude de déposer leurs enfants sur la partie privée du parking de la zone d'activité de la Varenne. La Ville a bien pris connaissance de cet enjeu de stationnement et propose à travers la modification du PLU de créer un nouveau parking de 20 à 30 places de stationnement pour les usages du quotidien (dépose minute pour le collège aux heures de rentrées/sorties, stationnement visiteurs et commerces en journée). De ce fait à travers la modification du PLU, la Ville peut garantir environ 50 places de stationnements sur ce site (25 places déjà construites en face du restaurant scolaire et environ 25 autres sur le nouveau parking). Il est rappelé que les logements qui seront</p>	<p><b>T2. T10.</b></p>

	<p>créés auront également leurs propres places de stationnement attitrées.</p> <p>Concernant la dévalorisation qu'induirait la mise en œuvre de ce projet sur les biens immobiliers jouxtant le secteur, il est utile de préciser que ce site, à l'abandon depuis de nombreuses années, est exposé à de fortes dégradations (squats, occupations illégales, trafics, tags, pollutions, etc). Cette situation est préjudiciable autant du point de vue de la qualité et le cadre de vie des riverains que pour les personnes qui fréquentent ce secteur quotidiennement, et notamment les élèves du collège. Le projet qui est proposé à travers cette modification du PLU permettra de mettre un terme à ces sources de nuisances, ce qui constitue, de ce point de vue, un facteur d'amélioration et de revalorisation du quartier dans son ensemble.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Maintenir une surface importante en parking serait en effet en contradiction avec les objectifs du PADD qui est de limiter la part du véhicule et de privilégier une mobilité douce. Cela va dans le sens des recommandations de l'autorité environnementale.</p> <p>.Le projet de réhabilitation envisagé de la zone de Varenne actuellement en friche, ne devrait pas entraîner une dépréciation des biens immobiliers car il a effectivement pour objectif, dans une vision d'ensemble, de mettre en valeur le paysage urbain de ce site tout en préservant les zones pavillonnaires par : un aménagement paysager, le choix d'une architecture intermédiaire en harmonie avec l'existant, entre autres</p>	
<p>(3) R.P Anne ETIENNE</p> <p>résidant dans le vieux bourg de Vulaines</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande si la circulation apaisée prévue au niveau de l'AU rue de la République sera prolongée jusqu'au centre du bourg pour permettre aux enfants d'aller à l'école à vélo ? Estime que la portion de rue n° 11 au n°3 est compliquée voire dangereuse pour piétons et cyclistes; demande comment sera- t- elle aménagée pour un accès sans danger?</li> <li>- Déclare l'augmentation probable du nombre d'écoliers à Varenne. Vulaines s/seine a t'elle la capacité d'accueil suffisante, demande en conséquence si des voies douces sont envisagées pour les vélos ?</li> <li>- Déclare ces constructions comme une opportunité de changement d'habitude - le peu de voies cyclables n'encourage pas à laisser la voiture au garage alors que cyclistes et piétons ont peur des automobilistes.</li> <li>- Estime que l'offre médicale est à peine suffisante - quel projet pour accéder aux soins de proximité ?</li> </ul> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Concernant les voies vélos, la commune poursuit ses efforts sur le développement des modes de déplacement</p>	<p><b>T3. T6. T17.</b></p>

alternatifs à la voiture individuelle. Par ailleurs, la CAPF réalise un schéma directeur cyclable qui permettra également d'améliorer ce type de déplacement à l'échelle de l'agglomération et de développer les itinéraires extra-communaux.

Rappelons également que lors de l'étude de la construction du collège, il avait été privilégié une desserte par voie douce pour les collégiens des communes d'Héricy, de Samoreau et de Vulaines-sur-Seine et une desserte par bus pour les collégiens venant des communes de Fontaine-le-Port et de Machault. De ce fait plusieurs infrastructures ont été construites pour assurer ces dessertes. En effet, il a été construit une passerelle au-dessus des voies ferrées qui permet d'accéder aux liaisons douces qui desservent les trois communes Héricy, Vulaines et Samoreau. Il a été également construit une gare routière en face du collège pour assurer la desserte des bus venant des communes de Machault et de Fontaine-le-Port afin d'éviter tout stationnement sur la route d'Héricy. De plus, la route d'Héricy a fait l'objet d'une réfection complète de la voirie et d'un aménagement d'un carrefour avec feux tricolores pour desservir la gare routière et la zone d'activité de la Varenne.

La modification du PLU porte également sur la valorisation d'un chemin pédestre assurant une desserte vers le complexe sportif Pierre de Coubertin. Cette circulation douce permettra aux collégiens de se rendre au complexe et/ou au quai de Seine de manière sécurisée. Rappelons également que le complexe sportif Pierre de Coubertin possède un parking d'environ 25 places de stationnement et qui est situé à moins de 350 mètres du collège.

La Ville s'efforce de mettre en place des actions pour réguler le trafic et la vitesse et garantir la sécurité des usagers :

- Mise en place d'un radar pédagogique sur la route d'Héricy.
- Présence tous les matins de la police municipale de Samoreau et de Vulaines pour la rentrée des collégiens.
- Renforcement des contrôles de vitesse sur la route d'Héricy par la police municipale de Samoreau et de Vulaines.

La Ville continue de travailler en collaboration avec le Département de Seine-et-Marne pour trouver de nouveaux aménagements urbains sur cet axe à fort passage.

La municipalité ne recense pas de problèmes particuliers de saturation sur les équipements scolaires. Des salles de classe supplémentaires sont disponibles en primaire et les locaux de la maternelle ont aussi la capacité d'absorber une augmentation de l'effectif scolaire. D'autant qu'il faut rappeler qu'il ne s'agit que d'orientations et que la réalisation d'un projet sur ce site mettra probablement plusieurs années avant l'arrivée des nouveaux habitants. Les effectifs scolaires ont encore le temps d'évoluer. La commune, si elle a la capacité en termes d'infrastructures, reste dépendante des décisions de l'Éducation Nationale quant à la création de nouvelles classes et l'affectation d'enseignants supplémentaires.

	<p>Sur les besoins médicaux, comme beaucoup de territoires, la commune et le Sud Seine-et-Marne en général, doit faire face à la désertification médicale sans avoir de véritables solutions à ce jour. Notons tout de même à ce sujet que la Ville a créé deux centres médicaux, place Charles de Gaulle, permettant d'accueillir trois médecins, deux infirmières, trois kinésithérapeutes, deux orthophonistes, un ostéopathe et deux psychologues. La Ville entend poursuivre ces efforts et s'efforce de trouver de nouveaux locaux pouvant accueillir d'autres praticiens.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Il est fort probable effectivement qu'il soit nécessaire d'utiliser tous les moyens possibles, pour concilier habitats collectifs et qualité de vie afin de s'adapter à l'évolution de son environnement et à plusieurs niveaux aménagements divers, pédagogie, volonté de changement de comportement progressif des habitants (quant à l'usage de la voiture par ex).</p> <p>Par contre, le contributeur a-t-il des indices (compte tenu de la situation actuelle), démontrant une incapacité des services publics à accueillir les usagers supplémentaires en lien avec les modifications du PLU (école, collège...)?</p>	
<p>(4) R.P Jean-Marie NICOLAS résident proche Varenne</p>	<p>- Demande qu'elle sera la hauteur définitive des logements 10-11 m ou supérieure; - déclare que le nombre de places arrêt minute paraît faible (réduit à 26) pour le collège et autres usages alors que malgré un parking actuel largement plus grand, des véhicules se garent déjà dans les rues avoisinantes</p> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>La hauteur fixée dans le secteur UBa1, c'est-à-dire pour les logements collectifs, est une hauteur maximale (cela veut dire qu'elle peut aussi être moindre) établie à 10m pour les toits plats et 11m pour les toits à pente par rapport au terrain naturel. Rappelons que la hauteur maximale actuellement permise dans la zone UB voisine est déjà de 11m au faitage. Le choix du type de toiture et d'architecture est laissé libre au constructeur. Cela signifie que les futures constructions ne pourront pas excéder le R+1, auquel pourront être ajoutées des combles, dans le cas d'une toiture à pentes, ou un niveau supplémentaire en recul (attique) dans le cas d'une toiture plate. Pour le secteur UBa2, destiné aux logements individuels, la hauteur maximale est quant à elle limitée à 6 m à l'égout du toit (R+1 maximum).</p> <p>Pour le parking, l'offre de stationnement est certes réduite par rapport au vaste parking actuel mais il a été établi que les différents besoins en stationnement sur la zone ne se situaient pas tous sur la même temporalité. Aussi, la capacité est définie au regard des potentialités de mutualisation et de rotation des besoins. Il s'agit aussi d'une</p>	<p><b>T2.</b></p>

	<p>volonté d'encourager les déplacements doux pour le collège notamment. Il faut rappeler qu'à l'origine du collège, il avait été délibérément décidé de ne pas créer de parking car la plupart des élèves devaient venir à pied, en vélo ou en transport en commun.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u>  La réponse argumentée des collectivités et la demande de précisions sur la hauteur des logements n'appellent aucune remarque de la part du commissaire enquêteur</p> <p>A la question d'insuffisance de places de stationnement, il est important de préciser que même si la transition paraît difficile, de l'usage du véhicule aux moyens alternatifs de déplacement, la lutte contre le réchauffement climatique passe également par la réduction des places de stationnement, le PUIF le recommande tout comme la MRAe. Il s'agit par ailleurs d'une décision à l'échelle européenne.</p>	
<p>(5) R.P  Joseph PIACENTINO  7 r du clos Bouteau  Vulaines/S</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déclare qu'en réalité la ligne ferroviaire et le service de bus ne limitent pas les déplacements en automobile car, les fréquents retards responsables de ruptures de correspondance de trains à la gare de Melun, obligent les voyageurs à utiliser leur voiture personnel au risque d'avoir un parcours allongé dans les deux sens.</li> <li>- déplore que le bruit de la voie ferrée, pourtant non négligeable, ne soit pas pris en compte</li> <li>- estime qu'il est impératif de repenser le système de transport en commun et le nombre de logements en rapport avec la capacité d'accueil du village.</li> <li>- signale qu'il existe trop d'imprécisions sur le nombre de logements (entre 8 à 10 il y a une différence de 25% et 7% entre 30 et 32) en page 22 et 39 de la notice explicative.</li> <li>- affirme que : le nombre de places de parking 26 est vraiment insuffisant vu la capacité du collège 600 élèves, l'espace vert est aussi trop petit voire ridicule.</li> <li>- soulève une problématique considérée comme non évoquée, la création de nouvelles classes et l'agrandissement de la cantine qui va grever les finances communales.</li> </ul> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Le fait que le site se situe dans la zone de bruit de la voie ferrée sera ajouté dans l'OAP. Les logements devront donc être réalisés en conséquence. C'est une obligation, non pas émise par le code de l'urbanisme qui s'applique au PLU, mais par le code de la construction et de l'habitat. Des mesures spécifiques seront donc mises en œuvre pour les futurs logements.</p>	<p><b>T3. T11. T1.</b>  <b>T18. T2. T16.</b></p>

La commune partage le constat sur les transports en commun, et notamment sur l'offre ferroviaire, mais celle-ci ne relève pas de sa compétence. Elle travaille en concertation avec la CAPF, laquelle, en lien avec l'autorité organisatrice des transports (Ile de France Mobilités), cherche continuellement à améliorer l'offre de transport en commun à l'échelle du territoire de l'agglomération. C'est un sujet complexe et long à mettre en œuvre.

Sur le nombre de logements, l'OAP s'imposant dans un rapport de compatibilité et non de conformité, il est plus simple de donner une fourchette sur le nombre de logement qu'un nombre fixe. En effet, à ce stade, le projet va encore évoluer et se préciser. Il doit avoir un cadre sans que celui-ci soit trop formel afin de laisser une souplesse dans les propositions d'aménagement.

Sur le parking, se reporter à la réponse apportée à l'observation RP n°2 et 4.

Quant à l'espace vert, là encore, l'OAP ne donne qu'un principe, sa surface et son implantation peuvent évoluer dans la phase opérationnelle du projet. De plus, comme évoqué en réponse à l'observation RP n°1, avec les règles fixées dans la proposition de règlement modifié, le site étant aujourd'hui totalement imperméabilisé, un gain d'au moins 25% d'espace vert est prévu par rapport à la situation actuelle, ce qui représente une surface non négligeable à l'échelle du site.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le C E va dans le sens des réponses des collectivités et ajoute: la proximité de la voie ferrée a conduit de fait à une prise systématique de mesures, renforcées par les recommandations de la MRAe pour réduire les nuisances sonores. Quant au problème de réseaux de transports et de maillage qui concerne toute l'île de France, il est vrai qu'une amélioration est nécessaire et c'est au niveau régional avec tous les partenaires concernés qu'un développement équilibré est attendu.

Les questions d'imprécisions du PLU n'appelle pas de remarque du CE, les explications des collectivités sont précises. Quant à la crainte de manque de classes se reporter à l'appréciation du CE ci-dessus (observation n°3)

<p>(6) R.P François louche 20 ter chemin de la Touffe Vulaines/s</p>	<p>-Signale que 40 logements sur les parcelles n° 0169 et 0165 sur la rte d'Héricy c'est trop, d'autant plus qu'à quelque mètre un permis de 20 appartements vient d'être délivré (60 logements soit 100 personnes environ) ; cages à lapin et cité dortoir en devenir et porte ouverte à d'autre découpe de terrain.</p> <p>- Visibilité: construction de 11m et maisons accolées</p> <p>- Stationnement: Doubte de la capacité du parking à accueillir 80 véhicules (2/ logement) servant déjà aux publics du restaurant, du collège, des commerçants, du théâtre, de la rue Maurice Ravel</p> <p>-Suggestions: Implanter un nouveau centre médical pour regrouper les services éclatés en plusieurs lieux, sur ces sections 0169 et 0165 - prévoir un lieu pour une nouvelle école - prévoir un lieu convivial - finir avec un terrain à bâtir. Conserver à Vulaines un côté villageois et verdoyant si agréable à vivre et ne pas construire des blocs de bâtiments.</p> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Sur le nombre de logements, voire la réponse formulée sur l'observation RP n°1.</p> <p>Concernant les places de stationnement des logements collectifs, le règlement prévoit quelles soient en priorité réalisées en sous-sol des constructions, de manière à libérer de l'espace en surface pour l'aménagement des espaces verts et des espaces communs.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Le nombre de logements en effet, correspond aux objectifs fixés dans le PADD. il permet une mixité de typologies de logements sur la commune tout en répondant au déficit de logements au niveau du département. En ce qui concerne le stationnement voir l'appréciation du CE ci-dessus (Observation RP n° 2)</p> <p>Les suggestions ne suscitent pas d'appréciation particulière, la construction d'opération de constructions de logements étant l'objet de la modification du PLU.</p>	<p><b>T1. T3. T14.</b></p>
<p>(7) R.P Rachel Grarsagne 4 allée Jean Bouin 77870 Vulaines s/Seine</p>	<p>Considère qu'il faut revoir l'espace de Varenne "mais pas à la va-vite " et:</p> <p>- estime que 40 logements, c'est encore trop car, 17 autres vont être construits le long de la même route d'Héricy très passante, déjà bruyante avec les dos d'âne, ce qui va engendrer plus de circulation (2 véhicules par foyer minimum). Evoque une promesse du maire, à ne pas dépasser 30 logements, faite à un autre membre du collectif "bien vivre à Vulaines".</p>	<p><b>T1. T3. T2. T16. T12. T8.</b></p>



- attire l'attention sur la sécurité routière, circulation complexe à certaines heures au carrefour niveau du collège. Le nombre de places de stationnement est déjà insuffisant, 26 à mutualiser, car le parking bien rempli actuellement conduit à des stationnements privant les enfants riverains de trottoirs.
- interroge sur les capacités, "de la petite ville de Vulaines" à absorber une arrivée d'habitants supplémentaires et, des services d'où l'importance de penser sur le long terme et au-delà de l'aspect financier. -
- est d'accord pour un maximum de maisons individuelles avec une seule limite séparative.
- attire l'attention sur l'architecture - Souhaite une harmonisation avec les zones pavillonnaires existantes et que l'architecture du collège ne soit pas mêler à ce projet donc pas de toit plat et pas de bâtiment haut.
- suggère de végétaliser cette zone "en petit poumon vert" offrant un cadre de vie agréable et préservé et limitant les vis à vis.
- craint que le bas de Vulaines soit "dévisagé" pour devenir essentiellement une zone urbaine contrairement au haut du village qui a su garder son caractère de village, calme paisible qui a attiré bon nombre d'entre nous.
- attire l'attention sur, plus loin, la saturation du pont de valvin aux heures de pointe alors que Vulaines et d'autres villes prévoient des projets immobiliers de grande ampleur. "Un retour en arrière sera impossible"

Réponse de la commune/CAPF :

Sur le stationnement, la circulation, le nombre de logements et la capacité des équipements actuels, se reporter aux réponses aux observations précédentes.

Le projet intègre des espaces verts et crée un large corridor planté sur un espace qui en est aujourd'hui totalement dépourvu. Les « villages » traditionnels et aux caractères tant appréciés sont des espaces denses où les maisons étaient le plus souvent accolées. Maisons individuelles et appartements se confondent dans des bâtiments aux hauteurs similaires. Dans le centre ancien de Vulaines beaucoup de maisons sont en R+1+c et c'est la hauteur maximale imposée dans le projet. Actuellement, la plupart des jeunes en début de parcours résidentiel ne peuvent pas s'offrir un pavillon avec jardin. Pour autant, ils souhaitent aussi vivre dans un village et bénéficier d'un espace extérieur, même si ce n'est qu'un balcon. C'est donc pour répondre aussi à cette demande que des appartements sont proposés.





	<p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Toutes les questions qui portent sur, la voiture en circulation et en stationnement, la densification, la capacité d'accueil des équipements publics, la mixité de typologies de logements, la présence d'espaces verts (intensification végétale qui participe à la qualité du cadre de vie) ont fait l'objet d'appréciation notée ci-dessus.</p> <p>La réponse détaillée répond aux remarques formulées et pour abonder dans le sens des collectivités « le projet de construction élaboré dans le cadre de la modification du PLU a également pour objectifs d'éviter un développement d'opérations anarchiques dans une zone déjà dégradée, de proposer dans une vision d'ensemble un développement urbain qui tient compte de l'environnement existant (zone pavillonnaire) et met en valeur le paysage.</p>	
<p>(8) R.P Monique Burette</p>	<p>- Interroge sur le nombre de constructions d'habitation réalisé dans les 5 ans qui précèdent et rappelle que le schéma régional d'habitat, approuvé en 2017, assigne à la CAPF 300 logements comme objectif annuel répartis sur les 26 communes.</p> <p>- Signale que Vulaines doit participer à l'effort face à la crise du logement, mais sans oublier son caractère de village face à Fontainebleau et Avon.</p> <p>- Donne la position de l'agglomération dans un courrier datant du printemps 2022 : « la commune n'aurait pas d'obligation immédiate de densifier. Préconise de réexaminer les objectifs démographiques et de production de logement ainsi que les capacités d'accueil et des besoins du territoire ». <i>“Ce qui ne semble pas avoir été fait”</i></p> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Comme précisé en page 35 de la notice explicative, une cinquantaine de logements ont été réalisés depuis 2017 sur la commune. Le PLH fixe en effet un objectif de production de logements à l'échelle intercommunale pour les six années à venir, et si toutes les communes du territoire doivent participer à répondre à ce besoin, il est bien évidemment tenu compte du profil de chaque commune dans la mise en œuvre de cet objectif. Précisons qu'à travers son PLH, l'intercommunalité ne se limite pas à la définition d'un chiffre de logements atteindre. Le PLH décline surtout les moyens d'action pour parvenir à répondre aux besoins réels de la population en matière de logement, que ce soit via la construction neuve, mais aussi par la réhabilitation de logements anciens ou vacants. Les projets concernés par la présente modification du PLU participeront à répondre aux besoins identifiés sur la</p>	<p><b>T17. T10. T1.</b></p>

	<p>commune, à savoir des logements de taille limitée (du T1 au T4) et une offre abordable, que ce soit à destination des séniors ou des jeunes ménages.</p> <p>En ce qui concerne les objectifs démographiques et de production de logements, la réévaluation aura lieu dans le cadre du PLU intercommunal actuellement en cours de réalisation.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Considère que la réponse des collectivités à l'observation R.P n° 14 correspond a la 1° interrogation « le nombre de constructions d'habitation réalisé dans les 5 ans ..... ».La suite de l'observation ne suscite pas d'appréciation complémentaire du CE, les réponses des collectivités sont circonstanciées.</p>	
<p>(9) R.P Gilles Touchais</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Souligne le risque d'une densification intense par les promoteurs comme le sont les communes de la petites couronne d'idf (ex Maison Alfort) car trop d'approximations dans le PLU. Souhaite que le nombre de constructions soit précis : 40 logements collectifs maximum au lieu de 38 à 42 et 8 logements individuels maximum au lieu de 8 à 10</li> <li>- Préconise des maisons mitoyennes côté garage uniquement avec faitières non alignées, à la place des maisons de ville 'HLM à l'horizontal', car les murs mitoyens sont sources de conflits de voisinage. Ce qui revient à ne pas utiliser une architecture rappelant les bâtiments en place.</li> <li>- estime que les studios et T1 ne correspondent pas aux besoins des personnes âgées ni aux primo accédants</li> <li>- constate que les infrastructures n'évoluent pas au rythme de la densification : le pont de Valvins qui relie de nombreuses communes à Fontainebleau saturent alors que divers projets fleurissent (123 logements de plus) – la gare de Vulaines comporte 10 places de stationnement dont 0 pour les vélos – le PLU ne prévoit pas d'équiper les parkings en bornes de recharges des voitures électriques alors que le gouvernement a annoncer que les voitures thermiques doivent être bannies en 2035 – Vulaines est mal desservi par les transports en commun ce qui oblige les habitants à avoir 2 voitures par foyer.</li> <li>- demande, en conséquence de ces observations, que le document PLU soit modifié, que les erreurs corrigées (le théâtre a une capacité de 105 places et non 50), que certains points soient clairement définis (unité foncière, caractère d'avenue, imposé le parking sous terrain pour les logements collectifs et non s'ils ne peuvent pas être réalisés).</li> </ul> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p>	<p><b>T1 T9</b></p> <p><b>T2 T18</b></p>

Comme évoqué précédemment, la fourchette donnée par l'OAP doit permettre une souplesse au projet qui devra être précisé en phase opérationnelle. Tout comme l'architecture, l'OAP s'applique dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ce sera à l'aménageur de faire des propositions plus précises en termes d'architecture, il ne s'agit ici que d'un cadre dans lequel il devra s'inscrire.

La commune de Vulaines-sur-Seine étant propriétaire de plus du tiers du secteur de la Varenne, elle entend être l'interlocuteur privilégié sur le plan de la maîtrise du devenir foncier de cette zone très importante. La modification du PLU permet cette maîtrise en assurant un cadrage urbanistique tant qualitatif que quantitatif.



 Parcelles AB 276 - AB 168 Ville de Vulaines sur Seine	 Parcelle AB 165 SCI Georges Hervier 2000
 Parcelle AB 259 SCI LEBELU-M	 Parcelle AB 169 SASU Immobiliere Proxi

Sur les transports en commun, voir réponses précédentes.

L'erreur sur le théâtre sera corrigée

	<p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Voir appréciations aux observations précédentes en lien avec les thèmes déjà abordés : la densification, la typologie des logements, la circulation des véhicules, les places de stationnement, le service de transport en commun..</p> <p>Signalement d'erreur pertinent au sujet de la capacité du théâtre.</p>	
<p>(10) R.E Maugan Patricia</p>	<p>Conçoit que le site de varenne ne peut rester dans l'état mais, le projet doit être adapté au village et le bas vulaines non sacrifié :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pas d'immeuble collectif de 11 m de haut ou au maximum R+1 mais logements majoritairement individuels</li> <li>- ne pas déprécier</li> <li>- adapter l'augmentation de la population aux structures et services</li> <li>- ne pas densifier de manière excessive avec les conséquences néfastes, la circulation est déjà intense sur la route d'Héricy et le stationnement important autour du collège.</li> <li>- créer des espaces verts et éviter les quartiers bétonnés pour contrer le réchauffement climatique</li> </ul> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Voir réponses aux observations précédentes.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Voir appréciations aux observations précédentes en lien avec les thèmes déjà abordés : la densification, la typologie des logements, adaptation des structures et services, la nécessité de végétaliser, la circulation des véhicules, les places de stationnement, le service de transport en commun</p>	<p><b>T8. T10. T16. T1.T3.T12. T2</b></p>
<p>(11) R.E Lebrun Magali</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conçoit que la zone est à revoir pour éviter gens du voyage, déjections, cirque, voitures bruyantes.</li> <li>- Souhaite rester sur des pavillons et pas d'immeubles pour : ne pas dénaturer le paysage, baisser le prix de</li> </ul>	<p><b>T7. T10. T11.</b></p>

	<p>l'immobilier du secteur, conserver une tranquillité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estime qu'un dépôt minute n'est pas suffisant car, vu l'usage actuel du parking les voitures vont stationner régulièrement sur les trottoirs du secteur aux heures de pointe</li> <li>- Propose de développer d'autres projets : une maison de santé avec différentes spécialités pour désengorger les urgences du secteur de Fontainebleau, une résidence sénior de plain pied avec un bout de jardin, style foyer logement pour personnes âgées autonomes bénéficiant de loyer modéré avec des commerces à proximité car Vulaines est une ville vieillissante ou beaucoup de maison ne sont plus entretenues</li> </ul> <p>Emet des suggestions : moderniser la salle des fêtes, développer des structures nécessaires au collège</p> <p>Les immeubles ne sont pas adaptés au secteur qui doit avoir le même style de constructions pavillonnaires pour conserver notre tranquillité dans le bas de Vulaines.</p> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Voir réponses aux observations précédentes.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Voir appréciations aux observations précédentes en lien avec les thèmes déjà abordés : la typologie des logements, les places de stationnement,</p> <p>Les projets alternatifs proposés ne sont pas prévus dans le cadre de la modification du plu.</p>	<b>T2. T8. T14.</b>
(12) R.E Linont Christophe	<p>Emet des commentaires et suggestions en ce qui concerne le réaménagement de la zone de la Varenne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le projet de construction doit être adapté à la taille du Bas-Vulaines qui ne doit pas être défiguré ou surchargé compte tenu d'un environnement pavillonnaire calme.</li> <li>- le nombre de logements doit être limité au strict minimum (40 apparaissant encore un chiffre élevé) compte tenu du voisinage et des possibilités d'accès.</li> <li>- pas d'immeubles collectifs (ou alors de très faible hauteur type 2 étages max)</li> <li>- privilégier les logements individuels type maisons de ville attachées pour maintenir une cohésion avec le secteur et la proximité de la Seine (éviter un phénomène de dépréciation)</li> <li>- anticiper les problèmes de circulation sur la route d'Héricy jusqu'au rond point descendant au pont sur la seine (très fort trafic le matin)</li> </ul>	<b>T1. T7. T3.</b>

	<p>- prendre en compte le problème de stationnement (beaucoup de famille ont 2 véhicules) - développer l'espace vert pour maintenir le coté « campagne » de Vulaines.</p> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Voir réponses aux observations précédentes.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Voir appréciations aux observations précédentes en lien avec les thèmes déjà abordés : la densification, la typologie des logements, adaptation des structures et services, la nécessité de végétaliser, la circulation des véhicules, les places de stationnement, le service de transport en commun</p>	
<p>(13) R.E Pereira Deborah</p>	<p>- Estime que le projet est aberrant, non profitable au bien être des habitants pour les raisons suivantes : l'école n'est pas équipée pour accueillir plus d'enfants les parkings débordent continuellement les médecins n'acceptent plus aucun patient les parents peinent à trouver un mode de garde les cages à lapin vont détruire le paysage</p> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Voir réponses aux observations précédentes.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Voir appréciations aux observations précédentes en lien avec les thèmes déjà abordés: la densification, la typologie des logements, adaptation des structures et services, la nécessité de végétaliser, la circulation des véhicules, les places de stationnement, le service de transport en commun</p>	<p><b>T16. T2.</b></p>

<p>(14) R.E Burette Monique</p>	<p>- Déclare que le plan d'urbanisme et de projet de modification de la zone de Varenne a pour objectif de préserver le caractère du village de Vulaines en tenant compte des besoins induits par les évolutions démographiques</p> <p>- regrette qu'aucune étude ne précise le nombre, qui semble non négligeable, de constructions de logements réalisées depuis 5 ans. Sur la route d'Héricy même, à quelques dizaines de mètres de Varennes, il y a un projet de 20 habitations.</p> <p>-regrette que le nombre de permis de construire, délivré dans les années précédentes, n'ait pas été obtenu par le collectif constitué après le 18 mai 2022</p> <p>- note bien que ces modifications vont permettre de construire au total 60 + 8 (à 10) logements mais ignore le nombre d'habitants qui serait en nette augmentation alors que Vulaines comptait 2688 habitants en 2016.</p> <p>- souhaite que ce rythme de construction ne soit pas accéléré, pour permettre aux constructions nouvelles de s'intégrer dans le village et conserver son caractère.</p> <p>- considère que la friche de Varenne, occupé par les gens du voyage doit faire l'objet d'études pour son devenir. Etudes qui pourraient se faire dans le cadre du projet PPRI de la CAPF qui doit aboutir en 2025</p> <p>- estime que la création d'un front urbain ne s'impose pas le long de la route d'Héricy mais propose plutôt la création d'un espace paysagé pour les habitants du bas de Vulaines, un parking pour les usagers du collège, le maintien d'une percée vers la seine.</p> <p>- déclare que sa proposition a pour effet : de ne pas augmenter la pollution atmosphérique ni le trafic sur la route, d'envisager des constructions que dans les bâtiments existants, de limiter la densification et l'étalement urbain, d'être acceptée par les habitants.</p> <p>« C'est pourquoi je suis opposée aux modifications telles qu'elles sont proposées. »</p> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u> Voir réponses aux observations précédentes. Depuis 2012, la Ville a instruit 186 permis de construire et a autorisé la construction de 96 nouveaux logements. Il est rappelé qu'à ce jour les constructions des permis de construire délivrés en 2021 et 2022 n'ont toujours pas été réalisées, ce qui ramène le nombre de logement construit en 10 ans à 66, soit une moyenne de 6 à 7 logements par an.</p> <table border="1" data-bbox="546 1342 1771 1422"> <thead> <tr> <th>Année</th> <th>Nombre de PC déposés dans l'année</th> <th>Nombre de logements créés</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2012</td> <td>17 PC</td> <td>14 logements individuels</td> </tr> </tbody> </table>	Année	Nombre de PC déposés dans l'année	Nombre de logements créés	2012	17 PC	14 logements individuels	<p><b>T17. T14. T1</b></p>
Année	Nombre de PC déposés dans l'année	Nombre de logements créés						
2012	17 PC	14 logements individuels						



2013	22 PC	10 logements individuels
2014	14 PC	8 logements individuels
2015	9 PC	4 logements individuels
2016	12 PC	9 logements individuels
2017	17 PC	2 logement individuel
2018	19 PC	5 logements individuels
2019	20 PC	7 logements individuels
2020	16 PC	7 logements individuels
2021	29 PC	13 logements individuels 17 logements collectifs
2022	11 PC	1 logement démoli – 2 logements créés

Appréciation du commissaire enquêteur

L'observation sur le nombre de constructions et de permis de construire a déjà obtenu une première réponse des collectivités (voir observation précédente (8)R.P du contributeur), elle ne suscite pas d'appréciation particulière du commissaire enquêteur.

Voir appréciations aux observations précédentes en lien avec les thèmes déjà abordés: la densification, la typologie des logements, adaptation des structures et services, la nécessité de végétaliser, la circulation des véhicules, les places de stationnement.

(15) R.E  
Chris

- Déclare être contre ce projet car les structures de Vulaines ne sont pas en capacité d'accueillir d'avantage d'habitants (l'école, assistantes maternelles, cabinet médical etc.)
- demande à ce que le cadre de vie existant suscite de l'intérêt (routes délabrées, parking insuffisant) avant de vouloir en créer de nouveau.

**T16.**

	<p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Voir réponses aux observations précédentes.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Voir appréciations aux observations précédentes en lien avec les thèmes déjà abordés: la densification, l'adaptation des structures et services, les places de stationnement.</p>	
<p>(16) R.E Montis Denis</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conteste le Projet actuel d'urbanisation sur le secteur de la Basse Varenne pour plusieurs raisons.</li> </ul> <p>Estime que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- beaucoup trop de logements prévus par rapport à la superficie !</li> <li>- les espaces verts et de jeux présentés sont trop petits, situés trop près de la circulation et des espaces d'attente des véhicules lors des sorties scolaires (à proximité des gaz d'échappements)</li> <li>- l'immeuble en bord de route va dénaturer le paysage, assombrir la zone, et ne convient pas à la morphologie de la zone : Cela ne correspond pas au quartier pavillonnaire aux alentours.</li> <li>- il va y avoir de plus en plus de circulation dans la rue d'Héricy qui est déjà énormément fréquentée et de temps en temps « bouchée » en direction du pont de Valvins. De surcroit, ceci augmente la dangerosité de la route vis à vis des collégiens qui circulent à pied pour se rendre en cours.</li> <li>- les places de parking vont certainement manquer et les rues aux alentours sont déjà saturées.</li> <li>- les entrées et sorties du collège vont de ce fait donner lieu à des situations particulièrement compliquées, tant du point de vue de la circulation à cet endroit que du point de vue du stationnement (le parking étant actuellement très utilisé à ces occasions).</li> <li>- l'augmentation de la circulation va également augmenter le bruit dans la rue, qui est déjà très désagréable de part la présence des dos d'âne en pavé (dont on nous a d'ailleurs promis la suppression depuis plusieurs années...)</li> <li>- les écoles sont déjà presque à la limite de leur capacité pour accueillir des classes supplémentaires (nombre de salles + sanitaires).</li> </ul> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p>	<p><b>TT1. T12. T8.</b></p> <p><b>T3. T2. T17</b></p>

	<p>Voir réponses aux observations précédentes.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Voir appréciations aux observations précédentes en lien avec les thèmes déjà abordés: la densification, paysage dénaturé, la typologie des logements, adaptation des structures et services, les espaces verts, la circulation des véhicules, les places de stationnement,</p>	
<p>(17) R.E Rolland Galli</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déploire que les documents de l'enquête publique ne soient pas accessibles de manière numérique au même titre que le registre</li> </ul> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Contrairement à ce qui est affirmé ici, l'ensemble du dossier soumis à enquête publique a bien été rendu accessible de manière numérique, via la création d'une page internet dédiée. Le public a pu consulter l'intégralité du dossier, télécharger les documents, et déposer ses observations, de même que par la voie écrite en mairie. Toutes les informations relatives à ce registre numérique et au déroulé de l'enquête ont été données dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête et les avis qui ont été diffusés, 15 jours avant le début de l'enquête, sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération, sur les panneaux d'affichage municipaux, ainsi que dans 2 journaux de la presse départementale, conformément aux dispositions réglementaires prévues par le code de l'urbanisme.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Effectivement les documents étaient bien disponibles de manière numérique</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suggère de créer un éco quartier où les hôtes auraient peu de charge (électricité eau) et où les espaces verts seraient collectifs et partagés, l'aspect social des logements s'avérant nécessaire.</li> <li>-Souhaite une consultation publique pour l'élaboration du cahier des charges du projet, un comité d'habitant</li> </ul>	<p><b>T14. T12.</b></p>

pour valider le projet retenu. Souhaite participer aux diverses commissions décisionnelles

La labellisation ÉcoQuartier est une démarche visant à valoriser les projets d'aménagement qui intègre les enjeux et principes de la ville et des territoires durables. Même si un projet ne bénéficie pas de cette labellisation, cela ne veut pas pour autant dire qu'il ne met pas en œuvre ces principes. Sur les deux secteurs de la Varenne et de la rue de la République, la commune a tenu à ce que soient intégrées un certain nombre de prescriptions et de recommandations répondant aux grands enjeux du climat, de la biodiversité et du vivre ensemble, qui sont plus que jamais d'actualité. C'est justement l'intérêt de prévoir des orientations d'aménagement et de programmation sur ces secteurs, afin de sensibiliser, d'encadrer et d'accompagner les futurs porteurs de projet dans la mise en œuvre de projets plus vertueux et plus durables.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le CE conforte la réponse des collectivités en effet de nouvelles normes de constructions sont obligatoires pour tous les logements neufs. « La réglementation gouvernementale RE2020 entrée en vigueur 2020, qui a pour objectif d'améliorer la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs pendant la phase de construction (matériaux, équipements, performance de l'isolation) et aussi pendant la phase d'exploitation (chauffage, climatisation, eau chaude, éclairage, résistances aux épisodes de canicule) ».

Fait des suggestions et propose en conséquence des rectificatifs à faire au niveau de la notice de présentation du PLU sur de nombreux points :

Stationnement : Partage réflexion et arguments à prendre en compte pour évaluer le nombre de places de stationnement nécessaire sur la zone de varenne et fait une proposition pour adapter au mieux le nombre de place à la fréquentation des lieux : la mise en place de navettes intercommunales Héricy-Vulaines-Samoreau – gare de Fontainebleau-Avon (gratuites autonomes électriques) pour réduire le nombre de voiture sur le parking – l'électrification de certaines places

Zone maisons de ville P.40

Pense préférable de recréer une allée dans le style du quartier en zone UC, en continuité de cette zone pour garder une harmonie plutôt que modifier pour reprendre "le style bâtiments industriels", fausse bonne idée

Cheminement entre RD 39 et stade : propose de repenser l'espace en liaison douce piétonne et cyclable, en

continuité avec la liaison située derrière la voie ferrée et jusqu'au bords de Seine (valorisation la zone et les transferts Vulaines haut et bas).

En page 42 suggère que stationnements et voiries doivent faire l'objet de récupération d'eau pour une réutilisation, usage domestique, agricole, équipements sportifs ....  
Souhaite que la vocation des voies soit clairement identifiable et protégée (pistes cyclables piétonnes, motorisées)

Composition urbaine et paysagère : pour la zone Uba1, suggère de mettre l'accent sur l'intégration de l'énergie renouvelable au bâti, de la végétalisation, de potagers collectifs, de commerces équitables et solidaire. Prioriser les accès par voie piétonne et cycliste à la RD 39.

Propose de nouvelles modifications aux dispositions applicables à la zone UB, de la page 41 à la page 58 – de l'article UB.1 à l'article UB.15

-UB.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement Mise en place d'un point de collecte de tri collectif

-UB.7 Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives passer à une distance minimale de 10 m et 5 m si façades aveugles entre bâtiments

-UB.10 Hauteur maximum de construction 10 m maximum

-UB.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Possibilité de réaliser des façades végétalisées, de mettre sur les toitures des panneaux solaires ou éoliennes et végétaliser si en terrasse,

Pour la clôture souhaite qu'il soit ajouté, soubassement surmonté ou non d'une grille ou d'un barreaudage doublés d'une haie végétale, clôtures mitoyennes aux limites séparatives

-UB.12 place de parking : souhaite que la mention « dans la mesure du possible » soit retirée et que soit ajouté 1 place de parking électrifiée au delà du studio

-UB.13 propose de maintenir au moins 30% d'espaces verts, de noter que les espaces en pleine terre seront plantés ou comporteront des allées drainantes, de passer de 10% à 20% la superficie en pleine terre

<p>(18) R.E De Vreese Claude</p>	<p>-UB.15 ajouter que les constructions seront passives à faible impact environnemental</p> <p>Note que le projet actuel ne met pas assez en valeur les gains écologiques.</p> <p>Demande que les recommandations de la MRAE soient prises en compte lors de son appel d'offre : revoir la zone classée des captages d'eau- analyser et dépolluer les sols</p> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Les suggestions émises par le biais de cette observation ont bien été entendues. Elles feront l'objet d'une attention particulière et pourront être prises en compte, dans la mesure où elles relèvent du cadre réglementaire prévu par la modification.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Ces suggestions en dernière partie de l'observation méritent qu'on s'y penche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Estime que les 8 à 10 logements sur la rue de la République va générer plus de trafic routier, une augmentation du nombre de familles dans les écoles bien chargées, les structures d'accueil et l'accès aux soins déjà limités. Il va également prendre sur la surface boisée de la commune et devrait se limiter à moins de 8 maisons.</li> <li>- Estime qu'il faudrait aussi limiter le nombre de logements, dans le secteur de Varenne déjà bien chargé, au risque d'alourdir le passage en proximité du collège et l'accès au pont de Valvins très fréquenté.</li> </ul> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Voir réponses aux observations précédentes</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Voir appréciations aux observations précédentes en lien avec les thèmes déjà abordés: la densification, la typologie des logements, adaptation des structures et services, la nécessité de végétaliser, la circulation des</p>	<p><b>T16. T15. T1. T3.</b></p>
--------------------------------------	--	-------------------------------------

<p>(19) R.E JAULIN Emmanuel</p>	<p>véhicules, les places de stationnement,</p> <p>- juge le projet nécessaire pour réhabiliter cette zone mais inacceptable dans l'état pour les raisons suivantes : Vulaines doit garder son esprit village, l'architecture environnante type habitat résidentiel doit être respectée, les immeubles à étages ne seraient pas les bienvenus, le nombre de logements doit rester raisonnable, la qualité de vie actuelle serait entachée, l'idée d'une nouvelle zone commerciale n'est pas judicieuse</p> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Voir réponses aux observations précédentes. De plus, il n'est pas prévu de faire du secteur de la Varenne une « nouvelle zone commerciale ». La possibilité est laissée en secteur UBa2 pour des petits commerces et des services de proximité de s'implanter en rez-de-chaussée des constructions d'habitation. Il s'agit ainsi de maintenir la possibilité d'une mixité fonctionnelle, pour des commerces de surface limitée, tout en assurant une vocation principale d'habitation.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Voir appréciations aux observations précédentes en lien avec les thèmes déjà abordés: la densification, la typologie des logements, la qualité de vie.</p> <p>Il s'agit plutôt effectivement de transformer une ancienne zone d'activités commerciales en zone mixte comportant principalement des logements</p>	<p><b>T10. T8.</b> <b>T7. T1.</b></p>
<p>(20) R.E Monique Burette</p>	<p>- Déclare que sa contribution de la veille ne figure pas au registre et reprend les grandes lignes (cette contribution est déjà noté ci-dessus au n°5)</p> <p>- apporte un erratum " j'ai parlé de 60 logement d'habitation alors que le projet en comporte 42, c'est toujours</p>	<p>2e contribution erratum</p>

<p>(21) R.E Yannic An</p>	<p>trop en raison des constructions en cours et à venir selon les possibilités du PLU</p> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Voir réponses aux observations précédentes de Mme Burette (RP 8 et RE 14)</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p> <p>Le signalement d'une erreur dans l'observation précédente ne suscite pas l'appréciation du CE</p> <p>- Ne doute pas de la nécessité de réhabiliter la zone morte de Varenne, malgré un restaurant qui fonctionne et un théâtre sans vie mais pas à n'importe quel prix, car Vulaines doit rester une ville de bord de seine et en lisière où il fait bon vivre</p> <p>- demande pourquoi : 60 logements de type immeuble dans une zone pavillonnaire, se référer au bâtiment du collège, pas assez d'espace vert ni assez de places de parking et pourquoi encore des commerces</p> <p>- pense que : une crèche, un cabinet médical, des bureaux seraient plus appropriés que des commerces</p> <p>- y a t-il eu prise en compte de la circulation déjà infernale, à la pollution, aux va et vient des collégiens, aux 2 écoles déjà surchargées ?</p> <p>- préconise 5 maisons au lieu de 10 dans la rue de la République qui ne permet pas une circulation à grande échelle.</p> <p><u>Réponse de la commune/CAPF :</u></p> <p>Voir réponses aux observations précédentes.</p> <p><u>Appréciation du commissaire enquêteur</u></p>	<p><b>T11. T7. T12. T16. T2. T3.</b></p>
-------------------------------	--	--



	<p>Voir appréciations aux observations précédentes en lien avec les thèmes déjà abordés: la densification, la typologie des logements, adaptation des structures et services, la nécessité de végétaliser, la circulation des véhicules, les places de stationnement,</p>	
--	---	--

