

Enquête Publique

Conduite du 20 mars au 19 avril 2023 arrêté n° 2023-012

Département de SEINE- ET- MARNE (77)

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU

Commune de VULAINES-SUR-SEINE

Mairie, 6 rue Riche

77870 Vulaines-sur-Seine

MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT- CONCLUSIONS - AVIS

du Commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur : Marie-Hélène SAINTE-LUCE

5SOMMAIRE

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1 - Présentation du projet soumis à l'enquête publique	P 3
1.1 Contexte du projet	P 3
1.2 Objet de l'enquête	P 6
1.3 Cadre juridique du projet soumis à l'enquête	P 7
1.4 Nature et caractéristiques du projet - modifications apportées	P 9
1.5 Dossier d'enquête et modalités de consultation du public	P 18
2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique	P 20
2.1 Phase préalable à l'enquête publique	P 20
2.2 Désignation du commissaire enquêteur	P 27
2.3 Contacts- réunions – enquêtes	P 27
2.4 Modalités de l'enquête – arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête	P 29
2.5 Publicité et information effective du public	P 30
2.6 Déroulement des permanences	P 31
3 - Observations du public – recueil et analyse	P 32
3-1 Recueil des observations	P 33
3-2 Analyse des observations	P 45
3-3 Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse	P 47

DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

1 – Généralités	P 49
2 - Conclusions et avis	P 51

TROISIÈME PARTIE : ANNEXES

P 54

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1 – PRÉSENTATION DU PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Contexte du projet

La commune de Vulaines-sur-Seine située en région Ile de France, au sud du département de la Seine et Marne en rive droite de la Seine, s'étend sur une surface de 4,5 km².

Distante de 14 km de la ville préfecture MELUN, elle a pour communes limitrophes Champagne-sur-Seine, Samoreau, Samois-sur-Seine et Héricy. Située à 6 km de la ville sous-préfecture, Fontainebleau, avec 21 autres communes Vulaines-sur-Seine fait partie de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau (CAPF). La CAPF regroupe donc 26 communes, depuis le 1^{er} janvier 2017 date de la prise d'effet de l'arrêté du schéma départemental de la Seine et Marne (figure 1 page suivante).

Le territoire de Vulaines-sur-Seine est caractérisé, à 58% par des espaces naturels, agricoles et forestiers majoritairement dans sa partie est et, à 42% d'espaces artificialisés concentrés principalement dans sa partie ouest (figure 2 page suivante).

Elle comptait 2 748 habitants au dernier recensement de l'INSEE en 2019, ce qui correspond à un accroissement annuel de 0,6% par rapport à la population de 2013.

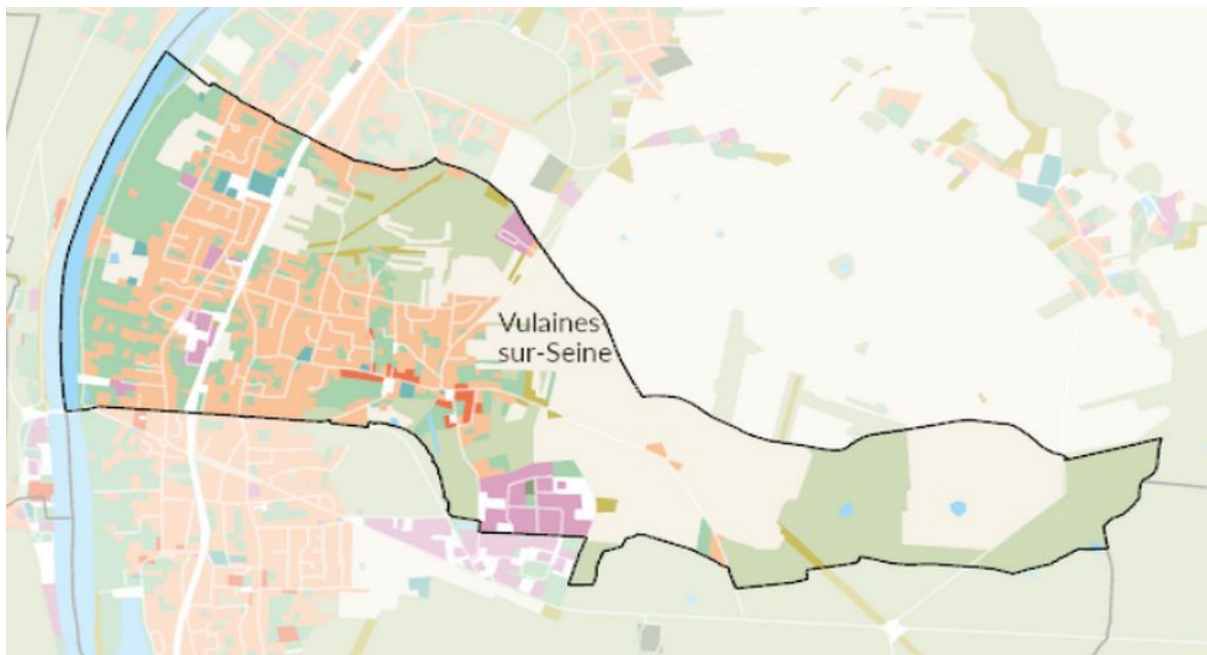
La commune de Vulaines-sur-Seine dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) entré en vigueur le 29 juin 2017. Ce plan a été approuvé à cette même date, par délibération du Conseil communautaire de la CAPF. Celui-ci dispose en effet des compétences obligatoires en matière d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat et de développement économique de toutes les communes qui la composent. Et, c'est à ce titre que la CAPF a en charge la conduite des documents d'urbanisme communaux de Vulaines-sur-Seine.

Le PLU de Vulaines-sur-Seine a déjà fait l'objet de deux procédures d'évolution, une révision allégée approuvée le 10 décembre 2020 et une mise en compatibilité approuvée le 23 septembre 2021.

Figure 1 Plan communauté d'agglomération des pays de Fontainebleau (2017-12 carte communes CA-PF)



Figure 2 Vulaines-sur-Seine - Occupation des sols (Institut Paris Région 2021)



À ce jour, pour favoriser l'émergence de projets urbains, une adaptation de certaines dispositions règlementaires du PLU est nécessaire. C'est pourquoi une procédure de modification du PLU de Vulaines-sur-Seine, élaborée par la commune, est engagée par délibération du CAPF en date du 16 décembre 2021.

« Conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification du Plu peut être mise en œuvre dès lors qu'elle n'a pas pour effet, de :

- *changer les orientations de projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;*
- *de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels ;*
- *de comporter de graves risques de nuisances.*

En application de l'article L.123-10 du code de l'urbanisme, *« lors de l'élaboration, de la révision ou de la modification d'un PLU le projet doit être soumis à enquête publique »*. C'est aussi le cas, *lorsque les communes réalisent des aménagements, des ouvrages ou des travaux, qui, en raison de leur nature, sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement.*

La procédure de modification du PLU de Vulaines-sur-Seine conduit, par conséquent, à l'organisation d'une enquête publique.

L'enquête publique est une procédure réglementée qui a un triple objectif :

- assurer l'information, la consultation et la participation du public sur un projet, un plan, un programme donné, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration de décisions susceptibles d'affecter l'environnement,
- recueillir les observations, les appréciations, les suggestions et les contre-propositions du public,
- aider à la décision en permettant à l'autorité compétente, de disposer de tous les éléments nécessaires à son information avant de soumettre à l'approbation le projet de modification n°1 du PLU.

L'enquête publique permet ainsi :

- d'éclairer sur l'utilité publique du projet

- de prendre en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions, susceptibles d'affecter l'environnement et, mentionnées à l'article L.123-2 du code de l'environnement.
- de considérer les préoccupations environnementales
- d'informer, d'expliquer le contenu du dossier et de répondre aux questions du public
- d'obtenir l'avis personnel du commissaire enquêteur sur le projet soumis à l'enquête

Le suivi du bon déroulement de l'enquête publique est le rôle du commissaire enquêteur. Il a l'obligation de conduire l'enquête de manière à permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet, plan ou programme (Cf. article L.123-13 du Code de l'environnement). Pour cela il doit veiller à la complétude du dossier soumis à l'enquête, prendre connaissance des documents qu'il renferme et des lieux concernés par le projet.

Ce présent document, le rapport d'enquête - conclusions et avis, rédigé par le commissaire enquêteur « *vise à fournir à l'autorité compétente, la CAPF, une information complète et synthétique, nourrie du déroulement de l'enquête et de l'ensemble des observations ainsi que des courriers rédigés par le public* ».

1.2 Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est de revoir l'évolution du PLU de Vulaines-sur-Seine, qui a été approuvé le 27 juin 2017.

Cette évolution a été jugée nécessaire en vue :

- d'adapter les dispositions du PLU afin de réaliser une opération de logements individuels, plus adaptés au contexte de la zone à urbaniser (AU) de la rue de la République comportant l'OAP n°3, plutôt qu'une construction exclusive de bâtiments d'habitation collectifs.
- d'adapter les dispositions du PLU afin de reconverter la zone d'activités commerciales de la Varenne en perte de vitesse, en un quartier mixte (logements, services, commerces).
- d'assurer à cette occasion la gestion des eaux pluviales par des ajustements règlementaires

C'est dans cette optique que, par délibération du 8 octobre 2021 du conseil municipal, la commune a demandé à la CAPF d'engager une modification au niveau du règlement et des

orientations d'aménagement et de programmation ; les ajustements envisagés étant compatibles avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), approuvé le 24 octobre 2010.

En effet le PADD, un des éléments clef du PLU, vise à définir les orientations et à encadrer la réalisation des programmes de Développement Durable pour garantir la cohérence entre les différents documents d'urbanisme.

1.3 Cadre juridique du projet soumis à l'enquête

La procédure de la présente enquête publique est encadrée à la fois par :

- le code de l'environnement, articles L. 123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants pour les opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- le code de l'urbanisme, notamment du chapitre III, du titre V, du livre 1er et particulièrement sa section 6 consacrée à la modification du PLU (Articles L153-36 à L153-48).

Compte tenu des motifs d'ajustements du plan, majoration de plus de 20 % de la possibilité de construire sur un secteur et diminution sur un autre secteur, la procédure rentre plus précisément dans le champ d'application d'un projet de modification de droit commun. En sous-section 1, l'article L153-41 à L153-44 dispense que « *Le projet de modification est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire, lorsqu'il a pour effet :*

- 1) Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2) Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4) Soit d'appliquer l'article L 131 9 du présent code »*

Par ailleurs, le territoire étant couvert par des documents stratégiques exécutoires, le projet de modification du PLU doit être compatible avec les plans et schémas supra-communaux (documents de planification existants) suivants :

- Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) de Seine-Normandie, la commune de Vulaines -sur-Seine est incluse dans ce périmètre, et dans celui du SAGE de Seine et Marne

- Le SDRIF (Schéma directeur de la région Ile de France) approuvé le 27 décembre 2013, *document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique de la région IDF*
- Le PDUIF (Plan de déplacements urbains Ile de France) *qui fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional*
- Le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) *qui est un projet territorial de transition énergétique et écologique. C'est le plan d'action opérationnel du territoire sur les sujets climat-air-énergie que la CAPF a élaboré dans le cadre de l'agenda 21.*
- Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) « *qui identifie les continuités écologiques d'importance régionales, c'est à dire les espaces nécessaires aux espèces pour assurer leur cycle de vie* ». La commune se situe dans le périmètre de la réserve de biosphère du Pays de Fontainebleau

La procédure de modification exige également que le projet soit notifié aux personnes publiques, pour les informer, les associer et les consulter sur le projet de modification de PLU, conformément à l'article L153-40.

En outre, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) d'Ile de France, suite à une demande au cas par cas a soumis la modification n°1 du PLU à évaluation environnementale, par décision du 11 août 2022. Cette évaluation doit permettre d'intégrer l'environnement dans l'élaboration du document de planification. Elle est utile, tant aux porteurs du projet et à l'administration, sur les suites à donner au regard des enjeux environnementaux et relatifs à la santé humaine sur le territoire, qu'au public pour garantir leur information et leur participation.

L'évaluation permet, d'analyser les effets du projet sur l'environnement et de prévenir les éventuelles conséquences dommageables sur l'environnement. Elle comporte à cet effet plusieurs volets : l'état des lieux de l'environnement, l'état des lieux des impacts prévisibles, les justifications des choix et les mesures pour éviter, réduire, voire compenser les incidences sur l'environnement ainsi qu'un résumé non technique.

Pour les plans, programmes ou schémas soumis à évaluation environnementale, l'autorité environnementale doit donner son avis et le mettre à la disposition du maître d'ouvrage et du public.

1.4 Nature et caractéristiques du projet - modifications apportées

La modification du PLU est justifiée pour deux opérations de construction devant répondre aux objectifs de production de logements et de croissance de la population, fixés dans le document d'urbanisme initial.

Deux secteurs sont concernés par la modification du PLU n°1 :

- Sur le secteur de la Varenne, l'objectif est d'adapter les dispositions du PLU et de créer une nouvelle OAP (OAP n°5), pour permettre sa reconversion en un quartier mixte, comportant des logements principalement collectifs, des commerces.
- Sur le secteur zone à urbaniser (AU) « rue de la République » l'objectif est d'adapter les dispositions du PLU et de modifier l'OAP n° 3, afin de permettre une opération de 8 à 10 logements individuels.

14.1 Secteur de la Varenne

Ce site représente une assiette foncière de près de 9500 m², formée de 3 parcelles et, desservie par la route d'Héricy. Il est proche de plusieurs équipements communaux, non loin de la gare, en face du collège, situation qui peut favoriser la limitation des déplacements carbonés.

Étant déjà artificialisé, la création de logements peut se faire sur ce site sans consommation foncière, avec une volonté de désimperméabiliser certaines parties, pour recréer des espaces végétalisés.

Ce site offre l'occasion de résorber la friche qui dégrade le paysage et présente d'autres avantages notamment en rapport aux objectifs du PADD au niveau de la commune et, en participation à l'effort de construction à l'échelle intercommunale.

Ces objectifs du PADD sont:

- ✓ utiliser le collège comme locomotive pour conforter une nouvelle centralité,
- ✓ permettre un parcours résidentiel sur la commune et répondre aux phénomènes sociétaux actuels (décohabitation des jeunes, divorces),
- ✓ permettre la réalisation de la moitié des objectifs de création de logements envisagés au sein de l'espace urbanisé actuel (600 logements sont ambitionnés par le PLU alors que moins de cinquante logements ont été créés depuis 2017 soit 12 par an).

La construction de 40 nouveaux logements dont 75% de collectifs, répond à une volonté de diversification de l'offre de logements pour un parcours résidentiel plus large. (*Axe 1 du PADD : Favoriser la diversité des typologies de logements afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux phénomènes sociétaux actuels décohabitation des jeunes, divorces*).

Le site est classé actuellement en zone UE, c'est-à-dire réservé aux activités économiques et aux équipements. Pour recevoir un projet de logements une évolution est nécessaire au niveau de la création d'une OAP, du zonage et du règlement. Une partie du site reste hors projet et n'est donc pas concernée par cette évolution. Il s'agit du bâtiment qui compte un restaurant, un constructeur, un théâtre et prochainement une auto-école.

A. Évolution et création d'une nouvelle OAP au sein du PLU, l'OAP n°5

La nouvelle OAP précise les objectifs (cités ci-dessus), poursuivis dans le cadre de ce projet de construction de logements, il précise les principes d'aménagement et le programme attendu.

✓ Les principes d'aménagement détaillés :

- Au niveau de la desserte, de l'accès et de la mobilité.

Les détails portent : l'accès au site, les voies à la circulation partagée, le dépose minute, le chemin piéton, les espaces de stationnement pour vélos et voitures, le point de collecte des ordures ménagères.

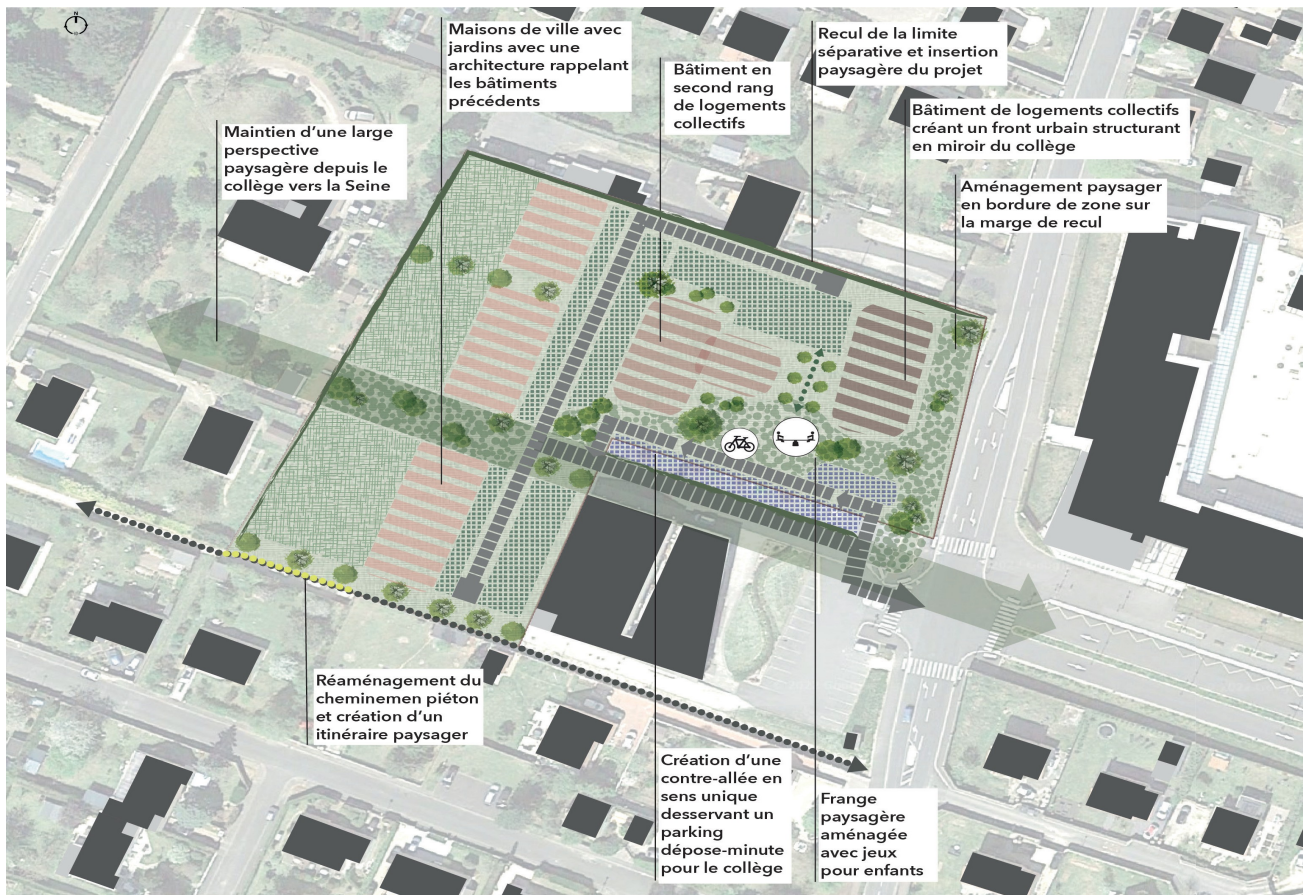
- Au niveau de la composition urbaine et paysagère.

Toutes les précisions sont apportées quant à l'emplacement des bâtiments, leur diversité, leur orientation et à l'emplacement des espaces verts.

✓ Le programme attendu:

- Quarante logements sont attendus, soit 8 à 10 maisons de ville et 30 à 32 logements collectifs. Vingt pour cent minimum et 30% maximum des logements devront être des logements aidés. Les bâtiments collectifs devront prévoir une offre de logement à destination des seniors et le programme de logements devra assurer la réalisation d'au minimum 10% de studio ou T1 et d'un minimum de 30% de T4 ou plus.

OAP graphique après modification n°1 site la Varenne (notice de présentation)



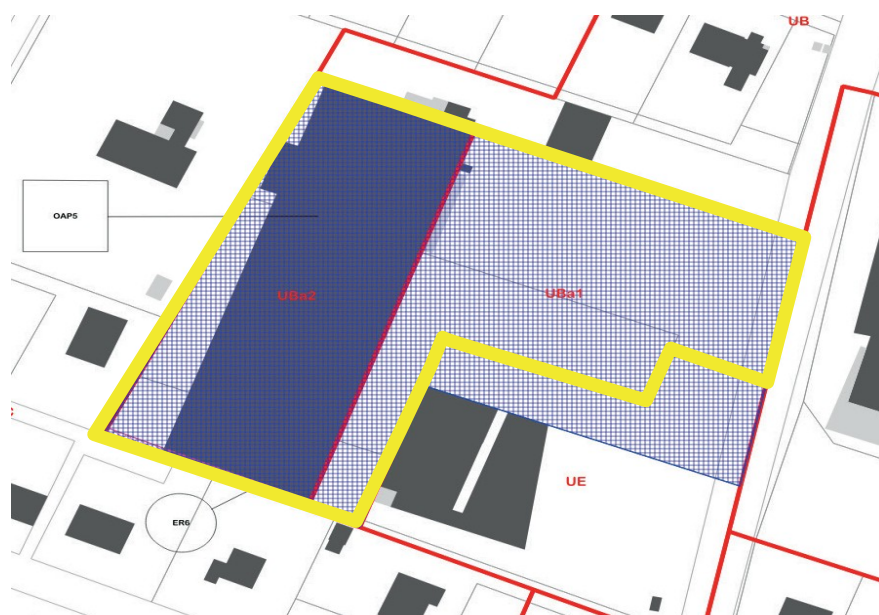
B. Le zonage évolue :

La zone UE destinée à la construction des logements est reclassée en deux sous-secteurs, une zone UBa1 destinée à recevoir le bâtiment collectif et une zone UBa2 pour le secteur de maisons individuelles jumelées. Quant à la partie du bâtiment commercial/équipement encore en activité, elle reste en zone UE.

Zonage avant la modification n°1 (notice de présentation)



Zonage après la modification n°1 (notice de présentation)



C. La liste des emplacements réservés évolue :

Le zonage intègre un nouvel emplacement réservé n°6, références cadastrales AB n°167 et 276, destiné à l'élargissement et au réaménagement du chemin piéton entre la route d'Héricy et le chemin de la touffe vers les équipements sportifs. Cet emplacement a une superficie de 126m² dont le bénéficiaire est la commune.

D. Le règlement écrit évolue :

La zone UE, reclassée en zone UB ce sont donc les dispositions applicables à la zone UB qui s'appliquent au niveau de la surface concernée et plus particulièrement le nouveau secteur UBa et ses sous-secteurs UBa1 etUBa2.

Les éléments correspondant aux modifications sont ajoutés au texte original du règlement dans tous les paragraphes concernés, de manière détaillé en fonction des objectifs fixés.

E. La mise en cohérence de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la CARPF

Le service Eau et Assainissement de la Communauté d'Agglomération a travaillé à la rédaction d'un article relatif à la gestion des eaux pluviales qui serait commun à tous les PLU et qui permettrait en outre aux documents de se mettre en compatibilité avec les dispositions du SDAGE. La commune de Vulaines-sur-Seine a donc souhaité se saisir de l'opportunité de sa modification pour intégrer cette nouvelle rédaction à son règlement.

L'ensemble des articles est réécrit dans le cadre des ajustements réglementaires relatifs à la gestion des eaux pluviales. Les modifications sont apportées dans le paragraphe ARTICLE UB.4, conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, dans la section Eaux pluviales

1.4.2 Secteur de la rue de la République

Le site de la rue de la République est un ensemble foncier d'une surface d'environ 5 320m², composé de 3 parcelles. Il est situé en entrée de ville Est, à proximité immédiate du centre bourg et du vieux village.

Classé en zone à urbaniser (zone AU), ce site est assorti d'une OAP (OAPn°3). La modification vise à permettre la réalisation d'une opération de construction de maisons individuelles, en remplacement du projet initial d'une soixantaine de logements exclusivement collectifs.

Trois raisons principales expliquent ce changement :

- l'incapacité des voies étroites, notamment la rue de la République, qui desservent cette zone à recevoir un trafic plus important de véhicules,
- le coût important du renforcement des réseaux existants qu'aurait engendré le projet initial de 60 logements,
- l'inadéquation entre la densité prévue, les capacités réelles et le contexte du site.

Par ailleurs une partie du site 970 m² est un espace boisé limitant l'urbanisation. Un report est donc envisagé sur un autre secteur, le site de Varenne, pour répondre aux objectifs de croissance démographique et de construction de logements du PLU. Ce changement permet de revoir l'OAP et le règlement de la zone AU sans mettre en cause es orientations générales.

✓ Le programme attendu

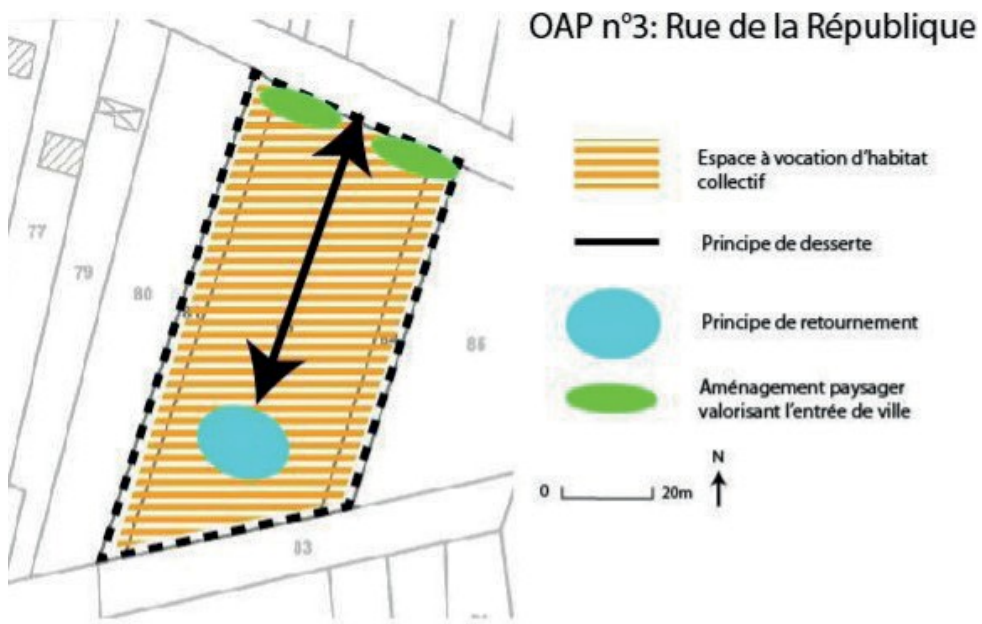
Huit à 10 maisons individuelles sont attendues soit une densité brute moyenne de 15 à 19 log/ha et une densité nette moyenne de 19 à 23 log/ha (calcul réalisé sur la base de 20% de l'espace réservé au VRD et aux aménagements paysagers).

A. L'OAP évolue

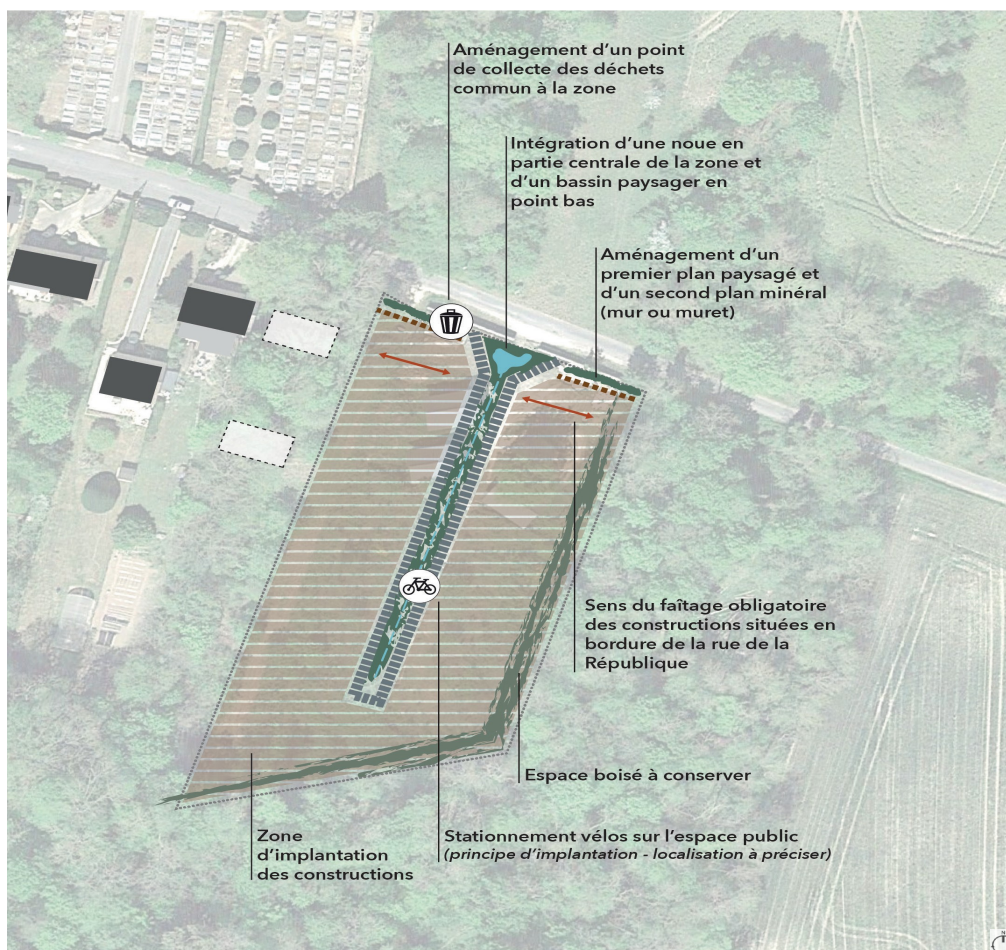
L'OAP précise les objectifs poursuivis dans le cadre de ce projet de construction de logements et les principes d'aménagement.

Le diagnostic réalisé a permis de fixé les objectifs et les 4 grands principes de l'évolution de l'OAP.

OAP avant modification n°1 (notice de présentation)



OAP après modification (notice de présentation)



Les objectifs de l'OAP République sont :

- ✓ assurer un projet cohérent avec le contexte urbain et paysager,
- ✓ proposer une entrée de ville de qualité et bien définie,
- ✓ maintenir une identité végétale forte,
- ✓ prendre en compte la topographie du site en particulier pour la gestion des eaux pluviales.

Les grands principes d'aménagement de l'OAP République :

- ✓ un aménagement équilibré de l'entrée de ville, entre végétal et minéral, permettant une transition et une gradation entre l'espace urbain et l'espace naturel/agricole,
- ✓ le maintien d'une "percée verte" en cœur de site, lien longitudinal et corridor entre le nord et le sud du site,
- ✓ une gestion des eaux pluviales qui participe à la qualité du quartier et à la trame verte à l'échelle du site urbain,
- ✓ un écrin vert conservé, identité du site et de l'entrée de ville.

Les principes d'aménagement détaillés :

- ✓ Au niveau de la desserte, de l'accès et de la mobilité :
Les détails portent : l'accès au site, les point d'accès à la voie de desserte, la voirie pour une circulation apaisée et partagée, le dépose minute, le chemin piéton, les espaces de stationnement pour vélos et voitures, le point de collecte des ordures ménagères
- ✓ Au niveau de la composition urbaine et paysagère :
Toutes les précisions sont apportées quant à l'aménagement de la partie en bordure de la Rue de la république, l'emplacement des bâtiments en bordure et dans le reste de la zone, la noue paysagère devant récolter les eaux pluviales, la conservation d'une bande boisée.

B. L'évolution du zonage :

Il n'y a pas d'évolution au niveau du zonage, il reste donc inchangé.

C. Le règlement évolue

N'ayant pas d'évolution au niveau du zonage, ce sont toujours les dispositions applicables à la zone AU qui s'imposent. Cependant des ajustements s'avèrent nécessaires au niveau du règlement en fonction du programme retenu, des objectifs fixés et des principes d'aménagements.

Quant à l'amélioration de la gestion de l'eau, la commune de Vulaines-sur-Seine a souhaité se saisir de l'opportunité de sa modification pour intégrer à son règlement la nouvelle rédaction d'un article relatif à la gestion des eaux pluviales. Ce règlement qui serait commun à tous les PLU permettrait, en outre, aux documents de se mettre en compatibilité avec les dispositions du SDAGE.

Chaque point touché par une évolution entraîne obligatoirement une adaptation au niveau du règlement, pour maintenir une cohérence entre les éléments du PLU.

Les éléments correspondant aux modifications sont ajoutés au texte original du règlement dans tous les paragraphes concernés, de manière détaillé, en fonction des objectifs fixés.

En exemple, au chapitre Article AU2 - occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Pour permettre un aménagement cohérent, avec les dispositions de l'OAP et équitable, pour l'ensemble des futurs lots (un des objectifs de l'OAP) il est précisé que : *« Dans l'ensemble de la zone, en cas de lotissement où de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale ».*

D. La mise en cohérence de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la CARPF

L'ensemble des articles est réécrit dans le cadre des ajustements réglementaires relatifs à la gestion des eaux pluviales. Les modifications sont apportées dans le paragraphe ARTICLE UB.4 conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, dans la section Eaux pluviales

1.5 Dossier d'enquête et modalités de consultation du public

En format papier, le dossier d'enquête était disponible pendant toute la durée de l'enquête, c'est à dire du lundi 20 mars 2023 à 8h jusqu'au mercredi 19 avril 2023 à 17h soit 31 jours consécutifs, au siège de l'enquête publique en mairie de Vulaines-sur-Seine, 6 rue Riche. Le public pouvait le consulter, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi au jeudi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h00, le vendredi de 8h à 12h et de 13h30 à 16h30 et le samedi de 9h à 12h ainsi que lors des permanences du commissaire enquêteur.

Ce dossier d'enquête en format électronique était également disponible,

- en ligne consultable et télé chargeable aux adresses suivantes
<https://www.registre-numerique.fr/modif-1-plu-vulaines-sur-seine>,
<https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/>
<https://www.vulaines-sur-seine.fr/>
- sur un poste informatique mis à la disposition du public au siège de la CAPF au 44 rue du Château 77300 Fontainebleau, du lundi au vendredi de 9h à 12h30 et les après-midi des lundi, mercredi et jeudi de 13h30 à 16h.

Le dossier d'enquête complet mis à la disposition du public, comportait tous les documents prescrits par la réglementation :

1.5.1 Les pièces administratives :

- 1) Délibération de la commune n° 08/10/2021-001 demandant à la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau d'engager la procédure de modification n°1 du PLU de Vulaines sur seine
- 2) Délibération n° 2021-154 de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau prescrivant la modification du PLU de Vulaines-sur –Seine, les objectifs de la procédure et les modalités de la concertation, en date du 16 décembre 2021
- 3) Délibération n° 2022-144 de la CAPF tirant le bilan de la concertation de la modification du PLU en date du 7 juillet 2022
- 4) Bilan de la concertation comportant les modalités de la concertation, sa mise en œuvre (65 pages)
- 5) Avis des personnes publiques associées, bilans et sens des avis (8 pages)

- 6) Avis de la Mission Régionale d’Autorité environnementale (MRAe) du 16/03/2023 (24 pages)
- 7) Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées et de la MRAe
- 8) Décision n° E22000064/77 du 21/06/2022 de désignation du commissaire enquêteur, Mme Marie-Hélène SAINTE-LUCE par le Tribunal Administratif
- 9) Arrêté n° 2023-012 du 20 février 2023 du Président de la CAPF prescrivant la mise à l’enquête publique
- 10)- 1^{er} Avis d’enquête publique paru dans la presse locale, La république de Seine-et-Marne du lundi 27 février 2023
 - 1^e avis d’enquête paru au journal le Parisien du lundi 27 février 2023
 - 2^e avis d’enquête paru au journal, La république de seine et marne du lundi 20 mars 2023
 - 2^e avis d’enquête paru au journal le Parisien du mercredi 22 mars 2023

1.5.2 Le dossier de PLU modifié (confectionnées par le bureau d’étude en urbanisme, Mosaïque Urbaine) :

- 11) Notice de présentation du PLU qui précise et justifie les évolutions du PLU, expose les motifs et le contenu de la modification (77pages)
- 12) Évaluation environnementale réalisée en décembre 2022 (55 pages)
- 13) Règlement écrit du PLU modifié dans lequel les modifications apparaissent en rouge (100 pages)
- 14) Règlement graphique 1-5000
- 15) Règlement graphique 1-2000
- 16) Orientations d’Aménagement et de Programmation modifiés (14 pages)
- 17) Liste des emplacements réservés (1 page)

1.5.3 Le registre d’enquête publique :

Constitué de 16 feuillets mobiles numérotés, soit 32 pages de format A4 fourni et complété par la CCPF, paraphé par le commissaire enquêteur était joint au dossier d’enquête.

Destiné à recevoir les contributions du public, il a été mis à leur disposition à la mairie, dans les mêmes conditions que toutes les autres pièces du dossier.

Le public pouvait également porter ses contributions sur le registre dématérialisé, à l'adresse suivante <https://www.registre-numerique.fr/modif-1-plu-vulaines-sur-seine>,

2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Plusieurs dispositifs ont été mis en œuvre dans le cadre de cette enquête publique. En phase amont, préalablement à l'enquête, une concertation du public a été organisée, les personnes publiques associées ont été consultées et une évaluation environnementale a été réalisée.

2.1 Phase préalable à l'enquête publique

2.1.1 La concertation du public :

Bien que facultatif, une démarche de concertation avec la population a été mise en place par la mairie de Vulaines-sur-Seine. La CCPE, par délibération n°2021-154 du 16 décembre 2021, en prescrivant la modification du PLU a fixé les modalités de cette concertation prévues par les articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme. Ce dispositif donne droit à toute personne d'accéder aux informations relatives à l'environnement et aussi à participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement. Il vise à présenter et à améliorer le projet en répondant aux craintes des populations concernées.

La concertation s'est faite selon les modalités suivantes :

- Tenue d'une réunion publique.
- Mise à disposition du public des documents en cours d'étude et relatifs à la procédure de modification, en mairie de Vulaines-sur-Seine, sur le site internet de la commune et de la communauté d'agglomération, pour pouvoir permettre aux habitants de les consulter du 6 mai au 6 juin 2022.
- Mise en place d'un cahier de concertation et une adresse électronique destinés à recueillir les observations et les suggestions du public pendant cette même période.

2.1.2 La réunion publique :

Les habitants ont été informés de la tenue de la réunion dès le 6 mai par voie d'affichage sur les panneaux communaux et sur le site internet de la commune et de l'agglomération.

La réunion publique s'est tenue, dans le cadre de la concertation, le 18 mai 2022 dans la salle Guy Cresson à Vulaines-sur-Seine.

L'objectif de cette réunion était de présenter le projet, d'expliquer les évolutions envisagées et d'échanger sur le projet de modification du PLU, afin de permettre au public de donner son avis sur le sujet.

Cet événement a rassemblé des représentants de la mairie de Vulaines-sur-Seine, Mr CHADAILLAT Patrick maire, Mr BALLAND Bruno adjoint à l'urbanisme, Mr RUBIO Julien de la Communauté d'Agglomération des pays de Fontainebleau, Mr MOUTAULT Emilien du bureau d'études Mosaïque Urbaine et Mme SUNIT Magali. Ils se sont donnés pour mission de présenter le projet, d'expliquer les évolutions envisagées, d'échanger sur la modification du PLU et de répondre aux questions du public pour lui permettre de donner son avis. Une soixantaine de personnes étaient présentes.

2.1.3 Le bilan de la concertation :

Il a été soumis à la délibération du conseil communautaire le 7 juillet 2022 et a été jugé instructif et positif. Les modalités de concertation inscrites dans la délibération du 16 décembre 2021 ont été respectées. 36 observations ont été inscrites sur le cahier de concertation.

Au regard des vives réactions du public quant à la densité sur le site de la Varenne, la mairie a décidé de diminuer l'objectif de 50 logements et propose de le ramener à un total de 40 logements.

D'autres points ont évolué :

- l'obligation de réalisation de 2 places de stationnement par logement, individuel ou collectif,
- la possibilité de réaliser des bâtiments collectifs avec des toits en pente à 11 mètres au faîtage maximum comme dans le reste de la zone UB,
- ne permettre d'accoler les constructions que sur une seule des limites séparatives. De l'autre côté un retrait de 3 mètres (sans ouverture) à 5 mètres (avec ouverture) devra être respecté. Ainsi les maisons pourront être accolées deux par deux mais pas plus,
- l'OAP précisera que des logements devront spécifiquement viser l'accueil des seniors
- remonter le pourcentage obligatoire d'espace vert public de 15 % à 25%.

Après la concertation, le projet de modification du PLU a été notifié aux personnes publiques associées. Le bilan de la concertation, mis à la disposition du public sur le site internet de la mairie et de la communauté d'agglomération, figure dans le dossier d'enquête publique.

2.1.4 L'avis des Personnes Publiques Associées :

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet est notifié aux personnes publiques associées pour avis. Dans le cas présent, la procédure de modification n°1 du PLU leur a été transmise et les organismes consultés ayant donné une réponse sont : la Préfecture - Direction Départementale des Territoires, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine et Marne (CCI), la chambre d'Agriculture, la Chambre des métiers et de l'artisanat, la SNCF.

- a) La Chambre de Commerces et d'Industrie, par lettre du 1^{er} août 2022, a émis un avis favorable avec réserves et demande que :
- Seul le bâtiment collectif en front urbain le long de la rue d'Héricy puisse accueillir du commerce.
 - Le dépose-minute d'environ 26 places soit également utilisé par la clientèle de commerces.
 - Du stationnement puisse être créé le long de la rue d'Héricy devant le futur bâtiment collectif en front urbain qui accueillerait les activités pour un meilleur accès, tout en incluant un aménagement paysager.
- b) Le conseil départemental émet, le 27 janvier 2023, un avis favorable sous réserve de plusieurs remarques concernant la desserte, le stationnement et les nuisances sonores au niveau du secteur de la Varenne.

Pour ce qui concerne la desserte et le stationnement le conseil départemental demande de préciser à l'OAP que :

- Le périmètre soit élargi pour y inclure le carrefour à feu de la RD 39.
- L'aménagement de ce carrefour soit à la charge de l'aménageur.
- L'accès à l'OAP doit être conçu avec les services de DR pour garantir le bon fonctionnement routier.
- Les piétons et cyclistes soient pris en compte pour la liaison RD 39 et chemin de la Touffe.
- Les places de stationnement doivent être dans le périmètre de l'OAP.
- Les interventions sur le domaine public routier doivent être étudiées en concertation avec l'ARD de Melun.
- Quelques ajustements réglementaires soient effectués pour mieux gérer les eaux pluviales.

Pour ce qui concerne les nuisances sonores, le conseil départemental déclare qu'au-delà de l'isolation acoustique réglementaire, des dispositions architecturales et d'aménagement peuvent contribuer à limiter les ressentis pour les futurs occupants.

- c) La Direction Départementale des Territoires a émis le 31 janvier 2023 un avis favorable, *malgré un déficit d'une dizaine de logements*, avec les remarques qui suivent :
- Il convient de justifier, si la densité des espaces d'habitat prévue dans le projet reste compatible avec le SDRIF, que le PLU modifié permet une augmentation de 15% de la densité entre 2013 et 2030.
 - Il aurait été nécessaire de créer une mixité de l'offre dans l'OAP n°3 pour répondre aux objectifs du PADD (logements en petits collectifs et maisons individuelles).
 - Il aurait été intéressant que l'OAP n°3 propose un principe d'implantation de places réservées pour les vélos, dans l'espace publique, sur son plan de masse.
- d) La chambre d'agriculture de région Ile de France émet le 17 janvier 2023, l'avis qui suit, *« Après réexamen du dossier, le projet de modification ne suscite aucune remarque particulière de la part de notre compagnie »*
- e) La SNCF le 24 janvier 2023, répond et n'émet aucune remarque au projet de modification du PLU *« Après consultation du dossier, j'ai l'honneur de vous informer que SNCF n'a pas de remarque particulière à formuler sur ces modifications »*.

Il faut noter que suite aux observations formulées par certaines PPA après les premières notifications, les recommandations et remarques qu'elles ont apportées ont été prises en compte et ont abouti aux évolutions suivantes :

- la suppression de la vocation artisanale et de la vocation commerce en sous-secteur UBa2,
- l'ajout de la possibilité d'un dépose-minute dans l'OAP du Varenne,
- l'ajout d'un principe d'implantation pour le stationnement des vélos dans les deux OAP,
- l'ajout d'un coefficient minimum de surface de pleine terre en zone UBA1 (10%),
- la suppression des incidences sur l'environnement remplacées par une évaluation environnementale.

En résumé, cinq organismes ont transmis un avis ou une réponse sur le projet de modification du PLU. Il y a eu donc 3 avis favorables et 2 réponses sans remarque. Il n'y a pas eu d'avis défavorables. Tous les avis des PPA ont été transmis avant le début de l'enquête aux autorités compétentes. Le bilan de ces avis comportant les réponses apportées par la collectivité aux remarques et réserves formulées par les PPA, le mémoire en réponse, est joint au dossier d'enquête.

2.1.5 L'évaluation environnementale :

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie, par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Vulaines-sur-Seine à l'occasion de sa modification n°1 et sur son rapport de présentation.

Selon l'arrêt en Conseil d'État du 19 juillet 2017, les procédures d'évolution des PLU doivent faire l'objet à minima d'une demande d'examen au cas par cas. Suite à cet examen et par décision n° 2022-132 du 11 août 2022, l'autorité environnementale a décidé de soumettre la modification n°1 du PLU à la réalisation d'une évaluation environnementale (soit après la désignation du commissaire enquêteur, l'ouverture de l'enquête a donc été reportée en conséquence).

L'objectif de cette évaluation est de permettre d'analyser les effets du projet sur l'environnement et de prévenir les éventuelles conséquences préjudiciables. L'évaluation environnementale a été confiée au Bureau d'études « ALISE Environnement » situé au 102 rue du Bois Tison à ST JACQUES-SUR-DARNETAL 76160.

L'évaluation environnementale est un processus qui comprend :

- l'élaboration d'un rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement par la personne publique responsable du plan ou programme,
- la réalisation des consultations prévues notamment celle de l'autorité environnementale qui rend un avis sur le projet, plan, programme, et sur le rapport d'évaluation des incidences sur l'environnement,
- l'examen des informations contenues dans le rapport d'évaluation et reçues dans le cadre des consultations.

- Le rapport de présentation du projet de modification n° 1 du PLU daté de décembre 2022 rend compte de l'évaluation environnementale. Il est soumis à l'autorité environnementale qui rend son avis.

L'avis de l'autorité environnementale n° MRAe APPIF-2023-021, adopté en séance collégiale le 16 mars 2023, a été transmis aussitôt à la CAPF et à la mairie de Vulaines-sur-Seine.

Il a été également publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/ile-de-france-r20.html.

Cet avis porte à la fois sur la qualité de l'évaluation environnementale (l'étude d'impact) contenue dans le dossier et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le document d'urbanisme, conformément à la directive 2001/42/CE modifiée du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

L'autorité environnementale dans son avis a formulé une liste complète de 12 recommandations.

Elle recommande de :

- 1) compléter la présentation de l'état initial de l'environnement, l'analyse des incidences et les mesures associées relatives à l'atténuation et à l'adaptation des projets de la « Rue de la République » et de la « Varenne » au changement climatique,
- 2) développer le dispositif de suivi sur les risques et le patrimoine naturel, et de l'assortir de valeurs de référence et de valeurs cibles, ainsi que de mesures correctrices à mettre en œuvre en cas d'écart constaté avec la trajectoire ou le calendrier prévu,
- 3) présenter les solutions de substitution raisonnables exigées par la réglementation, dont la comparaison avec les choix retenus a permis de justifier ces derniers du point de vue de la prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires,
- 4) réexaminer les objectifs démographiques et de production de logements à la lumière des tendances récentes constatées sur la commune, ainsi que des capacités d'accueil et des besoins du territoire - de présenter des solutions alternatives aux choix d'urbanisation retenus, privilégiant notamment l'optimisation du tissu urbain existant par densification et mobilisation des logements vacants
- 5) reconsidérer le projet d'urbanisation du site de la « Rue de la République », compte tenu de la faible densité envisagée, de l'importance du stationnement automobile

prévu ainsi qu'au regard de son caractère boisé et de la qualité de son paysage d'entrée de ville,

- 6) approfondir l'étude des contraintes environnementales du site de la « Varenne » en matière de zone humide et de risque inondation par remontée de nappe, et de les prendre en compte de manière optimale dans la définition des usages projetés,
- 7) rectifier l'état initial de l'environnement du site de la « Varenne » en matière de protection des captages d'eaux potables,
- 8) compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement et celle des incidences du renouvellement urbain du site de la « Varenne », en matière de prévention des risques de pollution des sols ; compléter l'OAP dédiée par une prescription à l'attention du porteur de projet, afin de garantir la compatibilité des usages envisagés avec l'état des sols résultant de l'opération,
- 9) traiter les incidences potentielles des travaux de démolition et de reconversion de la friche de la « Varenne » notamment en termes de bilan carbone et de prendre le cas échéant, des dispositions visant à les réduire,
- 10) prendre des mesures plus ambitieuses permettant de réduire les nuisances sonores auxquelles seront exposés les logements réalisés sur la friche de la « Varenne » et tenant compte de la santé et du confort des futurs habitants tant dans les espaces de vie intérieurs fenêtres ouvertes qu'extérieurs - prescrire le choix de matériaux adaptés dans l'OAP no 5 ou dans le règlement de la zone UB,
- 11) démontrer l'efficacité des mesures permettant de réduire l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques ou, à défaut, de renforcer les actions visant la prise en compte des risques pour la santé humaine,
- 12) mieux proportionner la place de l'automobile au sein du secteur de projet de la « Varenne » en réduisant le stationnement qui lui est consacré, compte-tenu de l'ensemble des facteurs permettant d'offrir une alternative à son usage (mixité fonctionnelle, transports en commun, modes actifs,

Les réponses de la collectivité à ces recommandations ont été aussitôt formulées et transmises à la MRAe. Dans leurs réponses, la collectivité a prévu d'ajouter certaines thématiques à l'évaluation environnementale et à l'OAP :

- la connaissance des risques de remontée de nappe,
- les risques de pollution du sol éventuels
- l'atténuation et l'adaptation des projets au changement climatique

- la prise en compte des enjeux environnementaux sur les choix retenus par rapport aux solutions exigées par la réglementation
- l'efficacité des mesures visant la prise en compte des risques pour la santé humaine, pollution atmosphérique et nuisances sonores.

Par ailleurs l'autorité environnementale a constaté que certaines données, jugées insuffisantes ou non disponibles, sont indispensables pour permettre d'établir un avis éclairé. C'est le cas des connaissances des risques sur une éventuelle pollution du site, la collectivité a alors prévu en réponse de recommander au porteur de projet de réaliser une étude du sol. Les données définitives des périmètres de protection relatifs au Puits HERICY 01 sont attendues afin d'amender l'évaluation environnementale.

Le mémoire en réponse aux avis de la MRAe a été ajouté, juste après, au dossier d'enquête publique afin que le public en soit informé.

À l'issue de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du code de l'Urbanisme, le projet soumis à l'enquête publique, a fait l'objet d'un arrêté d'ouverture d'enquête, en date du 20 février 2023. L'arrêté n° 2023-012 prescrit par l'autorité responsable du projet, la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau représenté par son Président, M. Pascal GOUHOURY, situé au 44 rue du château à Fontainebleau 77300, définit les modalités de l'enquête.

2-2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E22000064/77 en date du 21 juin 2022 de M. le premier Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun, Mme Marie-Hélène SAINTE-LUCE a été désignée en qualité de Commissaire enquêteur.

2-3 Contacts - Réunions pré-enquête - Visites des lieux.

Dès la réception de la décision de désignation du commissaire enquêteur, émis par le Tribunal Administratif de Melun en date du 23 juin 2022, contact a été pris avec le pôle Urbanisme Habitat et Déplacements de la Communauté d'agglomération et le maire de Vulaines sur Seine afin de retenir une date de réunion pré-enquête et de recevoir, pour préalablement en prendre connaissance, les éléments du dossier d'enquête.

Suivant l'avis de l'autorité environnementale, le dossier de modification du PLU ayant été soumis à évaluation environnementale après examen au cas par cas de la MRAe, le rendez-vous préparatoire fixé préalablement au 19 août 2022 a été reporté.

Car, devant tenir compte d'une évaluation environnementale devenue indispensable, l'avis de la MRAe sur le projet doit être porté à la connaissance du public avant l'enquête.

La réunion de préparation du dossier d'enquête s'est tenue, le 7 février 2023 dans les locaux de la mairie, en présence de M. Patrick CHADAILLAT maire de Vulaines sur Seine, Mme Margot CHERON Chargée de mission foncier et urbanisme de la CAPF représentant l'autorité organisatrice de l'enquête, M. Julien RUBIO service urbanisme et M. Bruno BALLAND adjoint à l'urbanisme mairie de Vulaines-sur-Seine, Mme Isabelle NAURA secrétaire générale mairie de Vulaines-sur-Seine, Mme Marie-Hélène SAINTE-LUCE commissaire-enquêteur.

Cette réunion a débuté par une prise de connaissance du contexte et du dossier, un exemplaire des pièces du dossier d'enquête en format papier a été remis au commissaire enquêteur. Le responsable du service urbanisme de la CAPF, lui avait déjà communiqué l'adresse ou les documents numériques pouvaient être consultés et téléchargés.

Visant à définir les modalités de l'enquête publique et les mesures préalables à prendre, les informations échangées au cours de cette réunion ont portées sur tous les points concernant l'organisation et le déroulement de l'enquête. Elle a abouti à la rédaction de l'arrêter d'ouverture d'enquête et de l'avis d'enquête qui renferme les informations à porter à la connaissance du public, 15 jours avant et pendant toute la durée de l'enquête par tous les moyens possibles (affichage, presse écrite, support numérique).

L'autorité organisatrice de l'enquête doit informer le public :

- de l'objet de l'enquête
- de l'autorité responsable du projet et du siège de l'enquête
- de la désignation du commissaire enquêteur
- de la mise à disposition et de la composition du dossier d'enquête,
- des modalités d'accueil du public pour consulter et ou consigner ses observations,
- de la date, de la durée de l'enquête et du calendrier des permanences du commissaire enquêteur,
- de la décision pouvant être adoptée aux termes de l'enquête.

En plus des éléments rentrant dans la rédaction de l'arrêté, nous avons abordé au cours de la réunion les autres aspects de l'organisation de l'enquête :

la complétude du dossier d'enquête, le registre d'enquête version-papier et numérique, les modalités de recueil et d'analyse des observations, les modalités de clôture d'enquête et de récupération des registres, le procès-verbal de synthèse, le mémoire en réponse jusqu'à la mise à disposition du rapport d'enquête au public.

Cette première réunion a donc abouti à l'élaboration de l'arrêté d'enquête et de l'avis d'enquête, nécessaires à la réalisation de la publicité obligatoire au moins 15 jours avant l'ouverture. En effet, l'autorité compétente est tenue d'informer la population de l'organisation de l'enquête.

Une visite ce même jour des deux sites concernés par le projet, celui de la rue de la République et celui de la zone d'activités de la Varenne, a clôturé la rencontre. Cependant une deuxième réunion a été utile, pour poursuivre la préparation de l'enquête publique, la CAPF n'avait pas encore reçu tous les avis des PPA nécessaires à la constitution du dossier et le registre d'enquête publique non disponible n'a pu être complété ni paraphé.

La seconde réunion pré-enquête s'est tenue dans les locaux de la mairie le lundi 6 mars en présence de Mme Margot CHERON représentant la Communauté d'Agglomération des Pays de Fontainebleau, M. Patrick CHADAILLAT maire de Vulaines-sur-Seine, M. Julio RUBIO et Mme Isabelle NAURA de la mairie de Vulaines sur Seine et de Mme Marie-Hélène SAINTE-LUCE commissaire enquêteur.

À cette occasion la constitution du dossier d'enquête publique a été finalisée :

- les avis des personnes publiques associées ont été examinés et commentés,
- le registre d'enquête papier complété a été paraphé par le commissaire enquêteur,
- le dossier d'enquête constitué dans sa version papier a été complété, vérifié et déposé en mairie,
- le point a été fait sur les tâches restant à accomplir avant et durant l'enquête par la commune, la CAPF et par le commissaire enquêteur : pièces complémentaires à ajouter aux dossiers au fur et à mesure (papier et électronique), procès-verbal de synthèse, mémoire en réponse, clôture de l'enquête, rapport.

2-4 Modalités de l'enquête – arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête

Par l'arrêté n° 2023-012, l'autorité responsable du projet, le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau M. Pascal GOUHOURY, prescrit la mise à l'enquête publique de la modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine.

L'arrêté d'ouverture d'enquête rappelle l'objet de l'enquête et définit ses modalités. Il précise :

- la durée de l'enquête du lundi 20 mars 2023 à 8h jusqu'au 19 avril à 17h, soit 31 jours consécutifs,
- le calendrier des permanences du commissaire enquêteur,
- les adresses devant permettre au public de consulter, de télécharger le dossier d'enquête et de consigner ses observations (détaillés aux § 2-5 et 2-6).

L'arrêté d'ouverture d'enquête figure parmi les pièces administratives du dossier d'enquête.

J'ai constaté, à l'occasion de la deuxième réunion du lundi 6 mars, que l'avis d'enquête publique et l'arrêté relatif à la modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine sont bien affichés au panneau extérieur dédié, situé devant la mairie.

2-5 Publicité et information effective du public

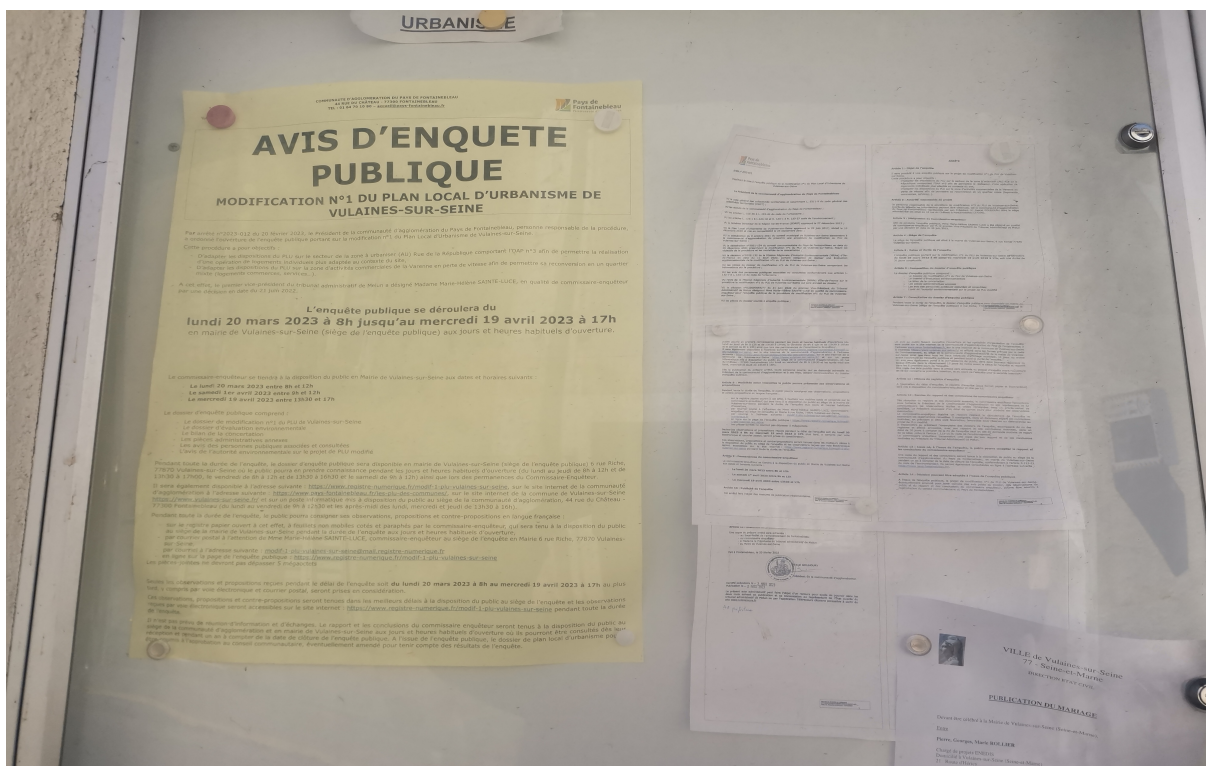
Les mesures de publication règlementaires ont été respectées conformément à l'arrêté.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête a été publié, plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête puis dans les 8 premiers jours de l'enquête dans la presse locale de deux journaux régionaux dans la rubrique « Annonces judiciaires et légales » :

- le Parisien du lundi 27 février et du mercredi 22 mars 2023,
- la République du lundi 27 février et du lundi 20 mars 2023.

L'avis a été publié également, 15 jours avant l'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet de la CAPF à l'adresse www.pays-fontainebleau.fr et sur celui de la commune à l'adresse <https://www.vulaines-sur-seine.fr>

L'arrêté d'enquête publique et l'avis d'enquête ont été affichés, 15 jours avant le début et pendant toute la durée de l'enquête, sur le panneau situé devant la mairie de Vulaines-sur-Seine, siège de l'enquête (photographie ci-dessous).



Un avis au public a été aussi affiché au siège de la CAPF au 44 rue du Château à FONTAINEBLEAU ainsi que sur les panneaux d’affichage municipaux dans tous les lieux habituels, à l’entrée du village sur la D227 route de Machault, sur le parking Charles de Gaulle, sur la route d’Héricy, face du stade Pierre de Coubertin route de la Touffe.

Deux certificats d’affichage ont été établis, l’un par la mairie de Vulaines sur Seine en date du 20 avril 2023, et l’autre par la CAPF en date du 25 avril 2023. Les deux certificats figurent en annexe.

2-6 Déroulement des permanences

Le principe d’organiser 3 permanences sur des jours différents a été adopté, il est donc indiqué à l’article 9 de l’arrêté que le commissaire enquêteur recevra au siège de l’enquête en Mairie de Vulaines-sur-Seine aux dates et horaires suivants :

- lundi 20 mars 2023 de 8h à 12h,
- samedi 1er avril 2023 de 9h à 12h,
- mercredi 19 avril 2023 de 13h30 à 17h.

Les permanences se sont déroulées conformément au calendrier prescrit par l’arrêté.

Elles ont eu lieu dans de bonnes conditions, dans la grande salle facilement accessible du conseil municipal située au rez-de-chaussée de la mairie siège de l'enquête, au 6 rue Riche 77870 Vulaines-sur-Seine,

La fréquentation des trois permanences, pendant lesquelles le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, a été comme suit :

À la première permanence du lundi 20 mars 2023 de 8h à 12h, il n'y a eu aucune visite.

À la deuxième permanence du samedi 1^{er} avril 2023 de 9h à 12h, il y a eu 4 visites et 3 contributions. Deux personnes ont consigné leurs observations directement sur le registre. Une personne a remis un courrier, portant ses observations, rédigé à l'attention du commissaire enquêteur pour être agrafé au registre. La quatrième personne a souhaité consulter davantage certains éléments du dossier d'enquête, avec l'intention de noter ses observations ultérieurement avant la fin de l'enquête.

À la troisième permanence du mercredi 19 avril de 13h30 à 17h, Il y a eu 4 visites et 3 contributions. Un visiteur a consulté le dossier et n'a pas souhaité laisser d'observation.

Comme indiqué à l'article 11 de l'arrêté, au terme de cette dernière permanence qui correspond à l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête papier est clôturé par le commissaire enquêteur le 19 avril à 17 h, en présence de monsieur le maire et de la secrétaire générale de mairie de Vulaines-sur-Seine. En parallèle, le registre électronique est également clôturé à 17heures.

Documents et registre format papier, registre d'enquête électronique ont été mis à la disposition du commissaire enquêteur pour lui permettre, de rendre compte des observations recueillies.

3 - OBSERVATIONS DU PUBLIC - RECUEIL ET ANALYSE

Sur le registre d'enquête format papier, 9 contributeurs ont consigné leurs observations dont 8 en présence du commissaire enquêteur.

Sur le registre numérique, pendant toute la durée d'ouverture du registre, 13 contributeurs ont déposé leurs observations. Il y a eu en outre, 75 visiteurs et 79 téléchargements de documents.

3-1 Recueil des observations

Observations consignées sur le registre papier (RP)

Observation n°1 RP du 27 mars 2023 de Mme Patricia MANON

- Déclare que le nombre de logements reste important malgré le changement, avec l'impact sur les habitants, sur la circulation route d'Héricy, sur la qualité de vie dans le quartier.
- Souligne un point positif, les logements à destination des séniors.

Observation n°2 RP du 1^{er} avril 2023 de M. Didier ROMAGNY

- Est étonné que le parking de la varenne soit supprimé et demande où iront se garer les parents lors des réunions au collège car le parking est en général complet.
- Interroge sur l'estimation de la dépréciation des biens immobiliers sur le secteur.

Observation n°3 RP du 1^{er} avril 2023 de Mme Anne ETIENNE résident centre bourg de Vulaines-sur-Seine

- 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 du n° 11 au n° 3 est compliquée voire dangereuse pour piétons et cyclistes. Demande comment sera-t-elle aménagée pour un accès sans danger?
- Déclare l'augmentation probable du nombre d'écoliers à Varenne. Vulaines-sur-Seine a-t-elle la capacité d'accueil suffisante ? En conséquence demande si des voies douces sont envisagées pour la circulation des vélos ?
- 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.
- Estime que l'offre médicale est à peine suffisante - quel projet pour accéder aux soins de proximité (généralistes) ?

Observations n°4 RP du 1^{er} avril 2023 de M. Jean Marie NICOLAS

- Demande qu'elle sera la hauteur maximale définitive des logements 10-11mètres ou plus ?
- 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 dans les rues avoisinantes.

Observations n° 5 RP du 17 avril 2023 de M. Joseph PLACENTINO

- 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.
- Déploire que le bruit de la voie ferrée, pourtant non négligeable, ne soit pas pris en compte.
- 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.
- 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.
- 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.
- Soulève une problématique qu'il considère comme non évoquée : la création de nouvelles classes et l'agrandissement de la cantine qui va grever les finances communales.

Observation n° 6 RP du 18 avril 2023 de M. FRANÇOIS

- Signale que 40 logements c'est beaucoup trop par rapport à la construction sur les parcelles cadastrales n° 0169 et n°165, donnant sur la route d'Héricy (face au collège), sachant que, quelque mètres plus loin sur la route d'Héricy un permis de construire est accordé pour 20 appartements. « Tout cela va devenir des cages à lapin »

- Pressent que ce projet est la porte ouverte à d'autres découpes de terrain (par ex la parcelle 163) et que ce quartier risque fort de devenir une cité dortoir « style HLM » car, en peu de distance il y a eu 60 logements soit +/- 100 personnes.
- Signale que la visibilité est menacée : construction de +/- 11m et des maisons accolées.
- Doute fort de la capacité de stationnement du parking dans le secteur de Varenne. Il est prévu 2 places par logement soit pour 40 logements, 80 véhicules, sachant qu'il accueille déjà les usagers du restaurant, du collège (parents d'élèves), des commerçants, du petit théâtre et aussi ceux de la rue Maurice Ravel ! D'ailleurs cette rue n'est pas une référence au point de vue stationnement et esthétique.
- Déploire une nuisance acoustique liée à une concentration de véhicules et d'enfants jouant.
- Fait des suggestions : il serait, pour ces sections 0169 et 0165, plus judicieux d'implanter un nouveau centre médical, sachant que celui existant est réparti en plusieurs endroits.
- De prévoir un lieu pour une nouvelle école, la place du Général De Gaulle étant à certaines heures saturée, et s'il reste de la place, prévoir un lieu de rencontre convivial et finir avec un terrain à bâtir.
- Conserver à Vulaines-sur-Seine un côté villageois et verdoyant si agréable à vivre et ne pas construire des blocs de bâtiments.

Observations n° 7 RP du 19 avril 2023 de Mme Rachel GRANSAGNE 4 allée Jean Bouin
77870 Vulaines-sur-Seine

- Considère qu'il faut revoir l'espace de Varenne « mais pas à la va-vite » et 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). Évoque une promesse du maire, à ne pas dépasser 30 logements, faite à un autre membre du collectif « bien vivre à Vulaines ».
- 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 places 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 à suivre. 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 mêlée 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 »

Observations n° 8 RP du 19 avril 2023 de Mme Monique BURETTE s'oppose à cette modification (RP)

- Interroge sur le nombre de constructions d'habitations 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
- 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.
- En PS, donne la position de l'agglomération dans son 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 logements ainsi que les capacités d'accueil et des besoins du territoire. « Ce qui ne semble pas avoir été fait ».

Observation n° 9 RP du 19 avril 2023 de M.GILLES Touchais

- Souligne le risque d'une densification intense par les promoteurs comme le sont les communes de la petites couronne d'Ile de France (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

- 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.
- Estime que les studios et T1 ne correspondent pas aux besoins des personnes âgées ni aux primo accédants.
- 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 annoncé que les voitures thermiques doivent être bannies en 2035 – Vulaines est mal desservie par les transports en commun ce qui oblige les habitants à avoir 2 voitures par foyer.
- 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, imposer le parking sous terrain pour les logements collectifs et non « s'ils ne peuvent pas être réalisés »).

Observations consignées sur le registre électronique

Observation n° 1 RE du 12 avril 2023 de Mme MAUGAN Patricia –Vulaines-sur-Seine

Conçoit que le site de Varenne ne peut rester dans l'état mais que le projet doit être adapté au village et le bas Vulaines non sacrifié :

- Pas d'immeubles collectifs de 11m de haut ou au maximum R+1 mais logements majoritairement individuels.
- Ne pas déprécier
- Adapter l'augmentation de la population aux structures et services.
- Ne pas densifier de manière excessive avec les conséquences néfastes, la circulation étant déjà intense sur la route d'Héricy et le stationnement important autour du collège.

- Créer des espaces verts et éviter les quartiers bétonnés pour contrer le réchauffement climatique.

Observation n°2 RE du 17 avril 2022 de M. LEBRUN Magali – Vulaines-sur-Seine

- Conçoit que la zone est à revoir pour éviter : gens du voyage, déjections, cirques et voitures bruyantes.
- Souhaite rester sur des pavillons et pas d'immeubles pour : ne pas dénaturer le paysage, baisser le prix de l'immobilier du secteur, conserver une tranquillité.
- 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
- 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
- Émet des suggestions : moderniser la salle des fêtes, développer des structures nécessaires au collège, 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.

Observation n°3 RE du 18 avril 2023 de LINOT Christophe –Vulaines-sur-Seine

- Émet des commentaires et suggestions en ce qui concerne le réaménagement de la zone de la Varenne :
- 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.
- 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.
- Pas d'immeubles collectifs (ou alors de très faible hauteur type 2 étages maximum)
- Privilégier les logements individuels type maisons de ville pour maintenir une cohésion avec le secteur et la proximité de la Seine (éviter un phénomène de dépréciation).

- 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).
- Prendre en compte le problème de stationnement (beaucoup de familles ont 2 véhicules).
- Développer l'espace vert pour maintenir le côté « campagne » de Vulaines.

Observation n°4 RE du 18 avril 2023 de Mme PEREIRA Deborah – Vulaines-sur-Seine

- contre ce projet
- 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.

Observation n°5 RE du 18 avril 2023 de Mme MONIQUE – Vulaines-sur-Seine

- Est opposée aux modifications telles qu'elles sont proposées
- 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
- 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.
- 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
- 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.
- 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.

- Considère que la friche de Varenne, occupé par les gens du voyage doit faire l'objet d'études pour son devenir. Études qui pourraient se faire dans le cadre du projet PPRI de la CAPF qui doit aboutir en 2025.
- 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, le maintien d'une percée vers la seine du collègue.
- Déclare que cette 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.

C'est pourquoi je suis opposée aux modifications telles qu'elles sont proposées.

Observation n° 6 RE du 18 avril 2023 de M. CHRIS - Vulaines-sur-Seine

- Contre le projet
- 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.

Observation n° 7 RE du 18 avril 2023 de M. MONTIS Denis –Vulaines-sur-Seine

Conteste le Projet actuel d'urbanisation sur le secteur de la Basse Varenne pour plusieurs raisons.

Estime que :

- beaucoup trop de logements prévus par rapport à la superficie,
- 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),
- 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,
- 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 surcroît, ceci augmente la dangerosité de la route vis à vis des collégiens qui circulent à pied pour se rendre en cours.

- les places de parking vont certainement manquer et les rues aux alentours sont déjà saturées,
- 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),
- l'augmentation de la circulation va également accroître le bruit dans la rue, qui est déjà très désagréable de par la présence des dos d'âne en pavés (dont on nous a d'ailleurs promis la suppression depuis plusieurs années...),
- les écoles sont déjà presque à la limite de leur capacité pour accueillir des classes supplémentaires (nombre de salles + sanitaires).

Observation n° 8 RE du 18 avril 2023 de M. ROLAND –Vulaines-sur-Seine

- Déplore que les documents de l'enquête publique ne soient pas accessibles de manière numérique au même titre que le registre.
- 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.
- Souhaite une consultation publique pour l'élaboration du cahier des charges du projet, un comité d'habitant pour valider le projet retenu.
- Souhaite participer aux diverses commissions décisionnelles.
- 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 sa réflexion et les arguments à prendre en compte pour évaluer le nombre de places de stationnement nécessaires sur la zone de Varenne et fait des propositions pour adapter au mieux le nombre de places à la fréquentation des lieux.
- Suggère 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 de la liaison derrière la voie ferrée et jusqu'au bords de Seine (valorisation la zone et les transferts Vulaines haut et bas).
- En page 42 : noter 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 solidaires. Prioriser les accès par voie piétonne et cyclable 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 10m et 5m si façades aveugles entre bâtiments.
 - UB.10 Hauteur maximum de construction 10m 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 doublé d'une haie végétale, clôtures mitoyennes aux limites séparatives.
 - UB.12 Places de parking : souhaite que la mention « dans la mesure du possible » soit retirée et que soit ajouté une place de parking pour un studio, 2 places de parking dont une 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.

- UB.15 ajouter que les constructions seront passives à faible impact environnemental
- Note que le projet actuel ne met pas assez en valeur les gains écologiques.
- 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.

Observation n°9 RE du 18 avril 2023 de Claudie et Luc -Vulaines-sur-Seine

Contre les 2 projets

- Estime que les 8 à 10 logements sur la rue de la République vont 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 étant déjà limités. Le projet va également « prendre » sur la surface boisée de la commune et devrait se limiter à moins de 8 maisons.
- 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 du Pont de Valvins très fréquenté.

Observation n°10 RE du 19 avril 2023 de EMMANUEL–Vulaines-sur-Seine

- 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.

Observation n° 11 RE du 19 avril 2023 de Mme MONIQUE - Vulaines-sur-Seine

- Déclare que sa contribution de la veille ne figure pas au registre et reprend les grandes lignes (cette contribution est notée ci-dessus au n°5)
- Apporte un erratum : « J'ai parlé de 60 logement d'habitation alors que le projet en comporte 42, c'est toujours trop en raison des constructions en cours et à venir selon les possibilités du PLU »

Observation n° 12 RE du 19 avril 2023 de M. Yannic AN –Vulaines-sur-Seine

- 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.
- Demande pourquoi : 60 logements de type immeuble dans une zone pavillonnaire ? pourquoi se référer au bâtiment du collège, pas assez d'espace vert ni assez de places de parking et pourquoi encore des commerces ?
- Pense que une crèche, un cabinet médical, des bureaux seraient plus appropriés que des commerces.
- Y a-t-il eu prise en compte de la circulation déjà infernale, de la pollution, des va-et-vient des collégiens, des 2 écoles déjà surchargées ?
- Préconise 5 maisons au lieu de 10 dans la rue de la République qui ne permet pas une circulation à grande échelle.

Observation n° 13 RE du 19 avril 2023 de M. GRANSAGNE Julien – Vulaines-sur-Seine

- Juge que la réhabilitation, nécessaire du site de Varenne, porte sur une densification trop forte. Quant à la rue de la République, dans la partie ancienne du village, ses petites rues ne peuvent accueillir plus de trafic.
- Estime que toutes les conséquences qu'implique une augmentation de densité de population ne sont pas évoquées dans le projet : voirie, accueil des enfants, capacité d'accueil des écoles, adaptation de l'offre de transports en commun, circulation, stationnement.
- Signale que les autres projets de Héricy, Vulaines et Samoreau doivent être pris en compte au niveau des conséquences sur l'ensemble du territoire notamment sur la circulation en direction de la rive gauche et à destination des gares menant vers Paris.
- Regrette qu'il n'y ait pas eu de concertation préalable au projet de l'immeuble de 17 logements en limite d'Héricy et Vulaines même si la modification du PLU n'était pas nécessaire.

Toutes les observations ont été consignées dans un procès-verbal de synthèse. Destiné à l'autorité organisatrice de l'enquête, ce document doit permettre d'avoir une connaissance aussi complète que possible des préoccupations ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête et permettre de produire en retour des éléments réponses

3-2 Analyse des observations

Le procès-verbal de synthèse fait état de 22 observations, 13 consignées sur le registre électronique et 9 sur le registre format papier. Aucune observation n'a été transmise par courrier postale ni par mail.

L'analyse porte sur 21 observations, une n'a pas été prise en compte car son auteur a simplement signalé une correction à sa contribution précédente.

Toutes les contributions sont individuelles mais deux habitants ont évoqué et ont salué, lors d'une permanence du commissaire enquêteur, le rôle des membres d'un comité formé pendant la phase de concertation, dans la décision qui a permis à la CAPF de procéder à des ajustements du projet initial. Deux contributeurs en ont fait également référence dans leur observation (*Le collectif qui s'est constitué après la réunion d'information du mois du 18 mai 2022*).

Observations plutôt défavorables - craintes vis à vis du projet de modification

L'analyse des observations laisse apparaître une forte réticence au projet et plus particulièrement à la partie du programme qui concerne le secteur de la Varenne. 5 contributeurs sur 21 expriment clairement leur opposition (*projet aberrant, déclarent être contre le projet*)

Quatre motifs de contestation ressortent majoritairement :

- 1) La place de la voiture susceptible d'augmenter avec le nombre d'habitants (en circulation et en stationnement) est présentée comme un inconvénient majeur, 16 contributeurs sur 21 soit plus de 75% en font mention dans leur observation (*circulation déjà infernale, doute de la capacité du parking à accueillir 80 véhicules*).
- 2) Plus de la moitié des contributeurs, 13 sur 21, signalent que le projet conduit à une densification trop importante jugée incompatible avec l'habitat pavillonnaire (*risque d'une densification intense par les promoteurs comme en petite couronne d'IdF*).
- 3) L'architecture des logements collectifs et des maisons de villes est souvent jugée incompatible avec celle des maisons individuelles existant majoritairement sur le territoire communal.

10 observations sur 21 évoquent l'inadaptation de ces deux types de construction dans l'environnement, (*rester sur les pavillons et pas d'immeubles pour ne pas : dénaturer le paysage, baisser les prix et conserver une tranquillité*).

- 4) Les conséquences néfastes éventuelles, associées aux logements collectifs, comme par exemple la capacité des services publics à accueillir de nouveaux habitants, sont signalées par 8 contributeurs sur 21, soit par plus d'un tiers.

Pourtant, ces 4 motifs de contestations majoritaires ont été évoqués, lors de la réunion publique et dans le cahier de concertation, pendant la phase amont de l'enquête publique.

Les réponses argumentées, apportées par la CAPF et la mairie, à toutes les observations recueillies à l'issue de la concertation, figurent dans le bilan de concertation. Ce bilan est disponible au public sur le site de la mairie et de la CAPF depuis la délibération du conseil communautaire du 7 juillet 2022.

Cependant, ce bilan de concertation a conduit à des ajustements du projet initial (*comme indiqué au paragraphe 2.1- Phase préalable à l'enquête publique – bilan de concertation*).

Remarquons que certaines observations portées au cahier de concertation ont été reprises en partie ou totalement par leurs contributeurs (10 sur 21) dans le registre d'enquête publique.

Observations nuancées - projet indispensable mais jugé dense

De nombreux contributeurs estiment qu'il est nécessaire de réhabiliter la zone de Varenne, en état de friche et occupée en partie par les gens du voyage, même si le projet leur semble trop dense, 6 sur 21 l'expriment clairement (*le site de varenne ne peut rester dans l'état mais le projet doit être adapté*).

Cette modification de PLU est vue aussi comme une opération incontournable pour répondre aux besoins des habitants qui souhaitent rester sur la commune, en ayant un logement adapté à la composition du foyer (jeunes, couple sans enfants, célibataires).
Observation R.P 1 *Points positif logements à destination des séniors*

Observations non opposées

De nombreuses suggestions sont faites dans le but de contribuer à l'amélioration du projet du site de la Varenne, dans le cadre de la modification du PLU.
Les habitations collectives ont été considérées comme utiles pour certains ménages, et il convenait alors de les intégrer au mieux dans l'environnement existant.

(Une résidence pour personnes âgées autonomes bénéficiant de loyer modéré, avec commerce de proximité car Vulaines est vieillissante où beaucoup de maisons ne sont pas entretenues.)

3-3 Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse

Les registres d'enquête publique clos le mercredi 19 avril 2024 à 17h, conformément à l'article 12 de l'arrêté de mise à l'enquête publique, les observations sont consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le procès-verbal est dressé, dans le cadre de la réforme des enquêtes publiques environnementales post grenelle, en application de l'article R 123-18 du code de l'environnement entré en vigueur le 1er juin 2012.

Le procès-verbal a été remis en main propre dans les locaux de la mairie, au représentant de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau Mme Margot CHERON, le 26 avril 2023 soit 8 jours après la fin de l'enquête, en présence de M. Julien RUBIO et de Mme Isabelle NAURA du secrétariat général de la mairie de Vulaines-sur-Seine. Une version électronique du procès-verbal de synthèse, a été également adressée à la CAPF par mail.

Conformément aux dispositions de l'article précité du code de l'environnement, le président de la Communauté d'Agglomération ou son représentant ont été invités à prendre connaissance des observations émises, et à produire un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours à partir de la remise du présent procès-verbal.

Le mémoire en réponse a été adressé par mail au commissaire enquêteur, le 5 mai 2023 par le président de la CAPF.

Le justificatif de remise du procès-verbal de synthèse, signé par le représentant de la CAPF et le commissaire enquêteur figure en pièce jointe.

Le procès-verbal de synthèse alimenté des réponses de la CAPF et de la mairie « Procès-verbal de synthèse et mémoire en réponse » m'a été adressé par mail le 5 mai 2023. Le mémoire en réponse, alimenté des appréciations du commissaire enquêteur, figure en annexe.

Enquête Publique

Conduite du 20 mars au 19 avril 2023 arrêté n° 2023-012

**Département de SEINE- ET- MARNE (77)
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU**

Commune de VULAINES-SUR-SEINE

Mairie, 6 rue Riche

77870 Vulaines-sur-Seine

**MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DEUXIÈME PARTIE
CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire enquêteur : Marie-Hélène SAINTE-LUCE

1-Généralités

La commune de Vulaines-sur-Seine, située en région Ile de France et plus précisément au sud du département de la Seine et Marne, appartient à la communauté d'agglomération des Pays de Fontainebleau. Elle s'étend sur une surface de 4,5 km² et est desservie par une gare. Elle a comme particularité d'avoir, majoritairement, un type d'habitat à dominante résidentielle.

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) entré en vigueur le 29 juin 2017. Elle souhaite favoriser l'émergence de projets de urbains pour lesquels, une adaptation de certaines dispositions règlementaires du PLU est nécessaire.

Il s'agit de réaliser :

- une opération de 8 à 10 logements individuels, plutôt qu'une construction exclusive d'habitations collectives de 60 logements sur le secteur de la République. Le secteur de la République classée en zone à urbaniser (AU) comporte une OPA N°3

- une opération de 40 logements collectifs, sur le secteur de la Varenne une zone d'activités commerciales qu'il faut convertir pour cela en quartier mixte, en créant une nouvelle OAP.

A cette occasion, la gestion des eaux pluviales sera assurée par des ajustements règlementaires

La procédure de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine, dans son processus, a aligné les exigences règlementaires aux objectifs poursuivis pour assurer une cohérence au projet : la compatibilité avec des documents d'urbanismes, l'association de toutes les personnes concernées par l'objet de la modification pour obtenir leur avis, l'obtention de l'avis de la MRAe qui a souhaité avoir une évaluation environnementale, la publicité pour garantir l'information du public, sa participation à la réunion publique, à la concertation et à l'enquête publique afin de répondre à leurs interrogations.

Au long de ce processus, des évolutions ont été apportées au projet d'aménagement pour tenir compte des différentes remarques formulées.

Les adaptations envisagées par la modification n°1 du PLU sont bien en cohérence avec le PADD qui détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir. En effet, elles répondent aux orientations et objectifs fixés par celui-ci. Elles

permettent l'ouverture de nouvelles zones urbanisées, destinées à accueillir les logements nécessaires aux besoins induits par les évolutions démographiques, en assurant une bonne insertion paysagère de ces sites. Et pour limiter l'usage du véhicule personnel, le développement de transports en commun est encouragé afin de favoriser une connectivité efficace entre les communes. Le développement des voies douces est prévu afin de favoriser une mobilité douce. (pour plus de détails des orientations et des objectifs, cf. § 141 secteur de la Varenne du rapport)

Le projet de modification du PLU est tout à fait compatible avec les plans et schémas supra-communaux (documents de planification existants) le SDAGE, le SDRIF, le PDUIF, le PCAET et le SRCE.

Il faut noter également que cinq des personnes publiques associées consultées, d'après le bilan des avis des PPA » qui figure au dossier d'enquête, ont donné leur avis sur le projet de modification soit 3 avis favorables et 2 réponses sans remarque. Et, qu'à la suite des remarques des PPA, le responsable du projet a procédé à des évolutions du document initial :

- la suppression de la vocation artisanale et de la vocation commerce en sous-secteur UBa2
- l'ajout de la possibilité d'un dépose-minute dans l'OAP de la Varenne
- l'ajout d'un principe d'implantation pour le stationnement des vélos dans les deux OAP
- l'ajout d'un coefficient minimum de surface de pleine terre en zone UBA1 (10%).
- la suppression des incidences sur l'environnement remplacées par une évaluation environnementale.

La mairie et la CAPF ont pris note de toutes les remarques et des douze recommandations formulées par la MRAe. Ils ont apporté point par point des réponses circonstanciées et ont signalé les ajouts, les ajustements et les rectifications qu'ils allaient effectuer au niveau du PLU et au niveau de l'évaluation environnementale. Le but étant d'intégrer, le plus en amont possible, le projet dans l'environnement de la friche de la Varenne pour éviter, réduire et compenser l'impact environnemental, pendant la construction, et sur les futurs habitants. Les évolutions souhaitées portent donc sur l'état des sols, l'impact des travaux, l'exposition des populations futures aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique et la question de la place de la voiture individuelle dans l'espace.

Il faut retenir également que des évolutions, sur certains points du projet de modification du PLU, ont été opérées suite à la réunion publique et à la concertation, au regard des vives réactions du public quant à la densité sur le site de la Varenne à savoir :

- . l'obligation de réalisation de 2 places de stationnement par logement, individuel ou collectif ;
- . la possibilité de réaliser des bâtiments collectifs avec des toits en pente à 11 mètres au faîtage maximum comme dans le reste de la zone UB ;
- . ne permettre d'accoler les constructions que sur une seule des limites séparatives. De l'autre côté un retrait de 3 mètres (sans ouverture) à 5 mètres (avec ouverture) devra être respecté. Ainsi les maisons pourront être accolées deux par deux mais pas plus ;
- . l'OAP précisera que des logements devront spécifiquement viser l'accueil des seniors ;
- . remonter le pourcentage obligatoire d'espace vert public de 15 % à 25%.

Toutes les conditions étaient réunies pour, permettre au public d'avoir une information complète du contenu du dossier du projet de modification du PLU et pour, recueillir leurs observations

Les observations déposées par le public ont, en partie, trait aux remarques fréquentes des opposants au projet d'habitats collectifs, ces oppositions se retrouvent également au niveau national. Toutefois de nombreuses suggestions ont été formulées dans le but d'améliorer le projet, tel qu'il est proposé.

2 - Conclusion et avis

La procédure de modification n°1 du PLU a connu une large participation du public à travers une réunion publique, une période de concertation et en dernier lieu, l'enquête publique.

Les personnes publiques associées qui ont répondu à la notification ont émis 3 avis positifs sur 5 et il n'y a pas eu d'avis négatif. Leurs remarques ont fait l'objet de réponses argumentées des collectivités, mairie et CAPF. Les deux premières phases de la procédure, concertation et consultation des PPA, ont nourri des débats autour des projets de construction de logements et ont abouti à des évolutions dues à la prise en compte des observations et des différents avis.

Le projet de modification est jugé, compatible avec les schémas supra-communaux et avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Il répond à un grand nombre des objectifs du PADD.

Après examen de l'évaluation environnementale et de la notice de présentation du projet de modification du PLU, la MRAe a émis plusieurs remarques et recommandations. Tous les arguments ont pu être considérés. La mairie et la CAPF y ont apporté des réponses circonstanciées et ont signalé les points sur lesquels des ajustements seront effectués.

Les observations déposées par le public ont, en partie, trait aux remarques fréquentes des opposants au projet d'habitats collectifs, ces oppositions se retrouvent également au niveau national. Toutefois de nombreuses suggestions ont été formulées dans le but d'améliorer le projet, tel qu'il est proposé.

Le commissaire enquêteur estime, après avoir examiné tous les critères relatifs à la modification n° 1 du PLU, que :

- Tous les arguments ont pu être entendus mais la majorité porte sur les questions de densification et de ses conséquences (place de la voiture et l'adaptation des équipements publics), alors que d'autres sujets tout aussi importants, en matière d'environnement ont été moins évoqués. C'est le cas des conséquences du changement climatique, des risques d'inondation et de pollution éventuelle concernant principalement le site de la varenne.
- La collectivité s'est engagée à limiter l'impact environnemental négatif du projet en prévoyant d'ajouter à l'OAP, les prescriptions nécessaires en matière de performance et de sobriété énergétique, de réduction des risques de remontée de nappe. L'étude du sol qui sera recommandée dans le cadre de l'évaluation environnementale va dans le même sens. Car, ces risques précités étaient insuffisamment évalués pour être parfaitement maîtrisés, d'après les documents soumis à l'enquête.
- L'objectif de répondre à un déficit de logement sur la commune de Vulaines-sur-Seine est garanti, même si le nombre de logements envisagé a diminué.

J'émet un AVIS FAVORABLE au projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Vulaines-sur-Seine, présenté à l'enquête publique, en conséquence des motivations qui viennent d'être exposées.

TROISIÈME PARTIE

ANNEXES

- 1 - Décision n° E22000064/77 du 21/06/2022 de désignation du commissaire enquêteur.
- 2 - Arrêté n° 2023-012 du 20 février 2023 du Président de la CAPF prescrivant la mise à l'enquête publique.
- 3- Avis d'enquête publique portant sur la modification n° 1 du PLU.
- 4 - Copies de la parution dans les journaux locaux à la rubrique Annonces légales) de l'avis d'enquête :
 - La république du lundi 27 février 2023.
 - Le Parisien du lundi 27 février 2023.
 - La république du lundi 20 mars.
 - Le Parisien du mercredi 22 mars 2023
- 5 - Attestations d'affichage de la mairie
- 6 - Attestation d'affichage de la CAPF
- 7 - Procès-verbal de synthèse et Mémoire en réponse