



Mosaïque Urbaine



Commune de  
**VULAINES-SUR-SEINE**

Département de la Seine-et-

# Plan Local d'Urbanisme

*Modification n°1*



Bilan de la  
concertation

Vu pour être annexé à  
la délibération du conseil  
communautaire  
du 7 juillet 2022

Le Président,  
Pascal GOUHOURY



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE

Date de réception préfecture : 12/07/2022

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

# SOMMAIRE

<b>Les modalités de la concertation définies</b>	<b>5</b>
<b>La mise en œuvre de la concertation au cours de la procédure de modification du PLU</b>	<b>9</b>
<b>Bilan de la concertation publique</b>	<b>63</b>

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022



# 1. Les modalités de la concertation définies

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Dans sa délibération en date du 16 décembre 2021, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a choisi, pour la procédure de modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine, les modalités de concertation suivantes :

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

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

+

## 2. La mise en œuvre de la concertation au cours de la procédure de modification du PLU

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

En application de ladite délibération du 16 décembre 2021, les modalités de concertation mises en œuvre au cours de la procédure de modification ont respectées ce qui avait été prévu dans la délibération de prescription.

## MISE À DISPOSITION DES DOCUMENTS EN COURS D'ÉTUDE, D'UN CAHIER DE CONCERTATION ET D'UNE ADRESSE ÉLECTRONIQUE POUR RECUEILLIR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le cahier de concertation a été mis à disposition du public du 6 mai au 6 juin 2022 avec les documents de travail et la délibération de prescription. La population a également pu s'exprimer par courriel à l'adresse de la mairie.

36 observations ont été portées sur le cahier. Elles sont disponibles dans les pages suivantes. Pratiquement toutes traitent du projet de la Varenne et traduisent une inquiétude quant à l'évolution de cet espace et aux éventuels changements que cela engendrera pour le village.

Pour répondre à ces observations et faciliter la compréhension du point de vue de la commune, celle-ci a choisi de formuler une réponse unique, détaillée par thématiques :

### Une densification rapide et trop importante

Il apparaît d'abord nécessaire de rappeler que la **procédure de modification n'est qu'une évolution dite "mineure" du document initial et qu'elle se doit donc de rester cohérente avec les objectifs fixés par le PLU approuvé par le Conseil Municipal le 29 juin 2017.**

Le PADD approuvé en à cette époque, colonne vertébrale du PLU, a fixé les orientations politiques traduites ensuite par les OAP et le règlement. Toute évolution de ces documents doit donc être cohérente et compatible avec le PADD et le rapport de présentation. Si incohérence il y avait et qu'il était nécessaire de modifier le PADD, il faudrait alors mener une procédure de révision générale du PLU, c'est-à-dire écrire un nouveau PLU avec de nouvelles orientations. Ce type de procédure dure de 2,5 ans à 5 ans.

Le PADD actuel prévoit notamment pour la commune les orientations suivantes :

- Utiliser le collège comme locomotive pour conforter une nouvelle centralité,
- 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, etc...),
- Favoriser la mixité sociale pour les nouveaux projets urbains,
- Permettre la réalisation de la moitié des objectifs de création de logements envisagés au sein de l'espace urbanisé actuel,
- Permettre 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.

Au regard des objectifs prévisionnels de croissance démographique de la commune et de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels, le rapport de présentation (1.2 Justifications : p.7 à 16 notamment) explique les choix retenus en termes de logements et de population. La commune affichait un objectif démographique de 3 500 habitants à horizon 2030 soit un taux de croissance annuel moyen de 1,5%. Le rapport de présentation détaillait donc que "*pour répondre à l'évolution démographique choisie, il faudrait pouvoir construire 37 logements/an entre 2015 et 2030*" (p.7) soit un total d'environ 600 logements.

Ces chiffres s'expliquent en partie par le fait que depuis plusieurs années, le nombre de personnes au sein d'un ménage diminue (2,95 en 1990 à 2,6 en 2018) du fait de plusieurs phénomènes : décohabitation, augmentation de famille monoparentale, vieillissement, .... Cela signifie qu'il faut davantage de logements pour loger le même nombre de personnes. **Ainsi, pour maintenir la population dans une commune, celle-ci doit pouvoir permettre la réalisation de nouveaux logements.**

Par ailleurs, pour évaluer les besoins en logements sur un territoire, la méthode du « point mort » est utilisée. Il s'agit de prendre en compte en plus du desserrement des ménages la variation du stock de logements vacants, de résidences secondaires et de renouvellement du parc.

L'étude ayant mené au PLU approuvé en 2017 avait estimé **qu'il était nécessaire de construire 253 logements entre 2015 et 2030 pour seulement maintenir la population soit 17 logements/an**. Les logements supplémentaires devaient quant à eux permettre de réintroduire et de maintenir une croissance démographique.

Ainsi, le PLU identifiait la possibilité de réaliser environ 500 logements d'ici 2030 dans l'espace actuellement urbanisé (par exemple par des projets comme Sequens qui permet une densification ponctuelle et spontanée du tissu urbain sans autre cadre que celui du règlement) et l'autre partie de l'objectif, dans deux zones à urbaniser (AU), qui **visaient la création de 80 logements répartis en 60 logements collectifs (OAP Rue de la République) et 20 logements individuels (rue Fossé Derouy) et assorties d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

**Les OAP sont un dispositif qui permet à la collectivité, en amont des projets, d'orienter l'aménagement futur du site.** Ainsi, les OAP s'affranchissent des limites parcellaires pour organiser un développement urbain cohérent et optimiser le foncier. **Elles encadrent les actions et opérations à réaliser sur des espaces dont elle n'est pas propriétaire au lieu de "laisser faire" et de prendre le risque de voir des opérations de constructions ne répondant pas aux objectifs (paysagers, de densité, d'équipements, de mobilité...).** Par exemple, et comme cela sera expliqué dans le thème suivant, l'OAP de la Varenne permet à la collectivité d'imposer la réalisation d'un dépose-minute ou encore la réalisation d'un espace de jeux et d'espaces verts. **En l'absence de l'OAP, la commune n'aurait aucune légitimité pour imposer ces équipements à un aménageur. Il en va de même de la densité, sans l'OAP, les dispositions actuelles de la zone UB qui couvre la majeure partie de la rue d'Héricy pouvait permettre la réalisation d'un projet de plus de 70 logements.** L'OAP proposée prend donc tout son sens et vise, au contraire, à assurer la cohérence d'un projet de logement sur le site. Il faut souligner que, comme son nom l'indique, **l'OAP donne des orientations et des objectifs à respecter mais ne constitue en rien un projet à ce stade.** Elle doit être retravaillée et déclinée par la suite en projet d'aménagement, étape qui sera elle aussi soumise à examen.

Au-delà des seuls chiffres et objectifs du PLU, il apparaît important de rappeler que le Schéma Régional d'Habitat et d'Hébergement approuvé fin 2017 (document établi par l'État à l'échelle régionale) assigne à la communauté d'agglomération (26 communes) un objectif de production annuelle de 300 nouveaux logements minimum. Ce chiffre découle d'une déclinaison pour chaque territoire de l'effort à produire du logement afin de répondre à la crise du logement en France et à la croissance démographique. Ainsi, chaque commune doit participer à l'effort collectif. Le Programme Local de l'Habitat intercommunal en cours de réalisation (document obligatoirement mis en place par une communauté d'agglomération), doit permettre de répondre à cet objectif chiffré mais aussi de manière qualitative en ciblant l'offre d'habitat en fonction des besoins du territoire. Dans ce cadre, la commune de Vulaines-sur-Seine a souhaité indiquer la production de 60 logements pour les 6 prochaines années (soit pour indication une moyenne de 10 logements / an). Il s'agit d'une obligation de moyens à mettre en œuvre pour atteindre cet objectif.

Enfin, la réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est aujourd'hui une des priorités nationales en termes d'aménagement (ZAN : Zéro Artificialisation Nette en 2050). En effet, le rythme d'artificialisation des sols reste encore trop important et a des impacts dommageables pour l'environnement : affaiblissement de la biodiversité, réduction de la production agricole, réduction de la capacité de stockage du carbone par le sol et la flore, accroissement du phénomène de ruissellement et d'inondation, accroissement des distances et donc des besoins en services de transport et réseaux... Cette directive nationale consiste à développer les villes, comme les villages, non plus en extension sur des terres agricoles et naturelles mais presque uniquement au sein de l'enveloppe urbanisée existante par le renouvellement urbain (friches à réinvestir), le comblement des dents creuses (terrain libre de construction entre deux maisons par exemple), les opérations de démolitions-reconstructions de logements, la remise sur le marché de logements vacants...

Le projet de la Varenne découle directement de l'ensemble de ces objectifs et orientations portées par le PLU et les documents supra-communaux actuellement en vigueur ainsi que par le législateur.

Depuis 2017, la commune a réalisé moins d'une cinquantaine de logements, loin des objectifs affichés par le PLU. Il n'y a certes pas de sanctions directes au non-respect de ces objectifs mais la commune se doit de permettre par les règles de son PLU (implantation, hauteur, emprise au sol...) la production de logements pour les atteindre. Il y a donc une obligation de moyens et une évaluation de ces moyens par la suite. La modification doit justifier qu'elle est bien compatible avec le document initial et que les évolutions qu'elle porte vont dans le sens des objectifs qu'il s'est fixé.

Néanmoins, au regard des vives réactions quant à la densité prévue sur ce site, la mairie a décidé de diminuer l'objectif initial de 50 logements (38 collectifs et 12 individuels) et propose de ramener à un total de 40 logements (8 à 10 individuels + 30 à 32 collectifs).

#### La trop faible offre de stationnement prévue pour les riverains et le collège

Les espaces de parking actuellement utilisés comme dépose-minute pour le collège sont des terrains privés

(liés aux cellules commerciales) dont les propriétaires ont, pour le moment, choisi de laisser un libre usage. Mais ils pourraient tout aussi bien décider demain de les clôturer.

A l'origine du collège, il avait été délibérément décidé de ne pas créer de parking car la plupart des élèves devaient venir à pied, en vélo ou en transport en commun. Constatant cependant la nécessité d'un dépose-minute, la commune a décidé de saisir l'opportunité de ce projet pour inscrire sa réalisation.

Pour les logements, il était prévu 2 places par logement pour les maisons individuelles et 1,5 places pour les logements en collectifs. La mairie entend le manque de transport collectif à ce jour et les besoins de motorisation des ménages et imposera 2 places de stationnement pour chaque logement, individuel ou collectif.

#### Les problèmes de circulation que le projet va engendrer sur un axe déjà engorgé et le manque de transports en commun

Actuellement, la municipalité cherche et teste plusieurs moyens pour faire ralentir la vitesse de circulation sur la route d'Héricy. Ces différents dispositifs engendrent ponctuellement des difficultés de circulation mais qui ne sont que temporaires. La mairie travaille activement avec le Département pour sécuriser cet axe tout en assurant une fluidité de la circulation.

Lors de l'élaboration de la modification du PLU, l'Agence Routière Départementale, autorité compétente sur les voiries départementales, est consultée sur le projet afin d'anticiper tout problème de circulation, de sécurité et de stationnement. Elle sera également consultée en amont du permis de construire et lors de son instruction.

L'offre de transport en commun n'est pas de la compétence communale (Ile-de-France Mobilités) mais là aussi, la commune poursuit son travail avec les acteurs compétents pour développer la desserte de la commune par les différents types de transport en commun (train, bus...).

#### Pourquoi deux projets « massifs » dans le bas de Vulaines-sur-Seine et route d'Héricy ? Pourquoi dégrader le bas- Vulaines par rapport au haut ? Il faut répartir la densification sur toute la commune

Depuis la mise en place du PLU initial, la route d'Héricy est repérée comme une zone de centralité privilégiée (voir notamment la carte p.11 du rapport de présentation 1.2). Elle constitue la colonne vertébrale de la commune et doit pour cela affirmer son caractère d'avenue. Par rapport à d'autres secteurs de la commune, elle peut à ce titre recevoir une densité un peu plus marquée. Néanmoins, la densification est prévue à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et s'opère par le gré des opportunités foncières et du choix des propriétaires privés. Là aussi, la carte des potentiels de densification montre bien que des possibilités existent sur l'ensemble du village et pas seulement dans le bas de Vulaines.

Concernant le choix d'implantation pour le projet de la Varenne, il s'agit avant tout de saisir une opportunité (les propriétaires sont vendeurs, ce qui n'est pas toujours le cas) et non pas de dégrader le bas de Vulaines au profit du haut. Au contraire, le projet vise à saisir l'opportunité de résorber une friche commerciale qui dégrade le paysage et de proposer du logement en face du collège, secteur qui semble mieux adapté pour renforcer la centralité prévue et limiter les déplacements carbonés du fait des équipements présents : équipements sportifs, collège, zone commerciale, ligne de bus, bords de Seine... Comme expliqué précédemment, la mise en place d'une réflexion préalable et d'une orientation d'aménagement par la municipalité visent à encadrer le futur projet et assurer sa cohérence et sa qualité avec le tissu urbain actuel et les objectifs communaux.

#### La création d'un quartier « dortoir »

Le projet permet la création de cellules commerciales, artisanales ou de bureau, notamment en rez-de-chaussée, afin justement de permettre la création d'un espace de vie en face du collège.

C'est pourquoi également il est imposé dans l'OAP la création d'espaces verts et d'un espace de jeux pour enfants afin de créer un point de rencontres entre les habitants et d'animer le quartier.

#### Contre la création de logements sociaux

Il s'agit de permettre la création d'un quartier mixte aussi bien en termes d'activités (commerces, bureaux, artisanat) que d'habitat.

La modification prévoit, que sur le site de la Varenne, soit réalisés entre 20 % et 30 % de logements sociaux alors que le PLU actuel en prévoit 20 % minimum dès lors qu'une opération crée 15 logements (mais sans limite maximale).

Cette disposition vise à accueillir de jeunes ménages par des prix plus abordables que le marché classique. En effet, ces ménages ont aujourd'hui des difficultés à se loger sur le territoire en raison du prix du foncier et des logements proposés. **A savoir que sur le Pays de Fontainebleau, 64 % des ménages sont éligibles au parc social au regard de leurs ressources perçues** (source : PLH CAPF en cours de réalisation).

A noter que dans le cadre d'un projet de 40 logements maximum comme il est prévu, le nombre de logements aidés serait seulement de 6 à 9. Des chiffres modérés et qui permettront à ces logements de s'intégrer dans le reste de l'offre.

### Des bâtiments collectifs inadaptés à l'environnement pavillonnaire et des hauteurs trop importantes. Une architecture incohérente avec l'environnement et qui devrait maintenir des toits en pente.

La hauteur prévue (au plus haut R+1+attique et 10m maximum) est cohérente avec les hauteurs déjà présentes sur la commune et avec celle déjà offerte par le PLU en zone UB (11m au faîtage soit un R+1+combles).

Par ailleurs, c'est une hauteur qui reste similaire à celle du collège présent juste en face et qui est à environ 8m à l'acrotère. Ces hauteurs restent modérées et ne dénatureront pas le site urbain et les hauteurs déjà présentes sur la commune.



Rue de la République et Rue Riché (RDC + 1 étage + combles) – Source Google streetview

Il a justement été prévu que le 2<sup>ème</sup> étage, s'il devait y en avoir un car rappelons-le, il s'agit d'une hauteur maximum et non d'une hauteur à respecter, soit obligatoirement en attique. Ce dispositif permet un recul du dernier étage générant ainsi des terrasses pour les logements. Visuellement, l'attique permet aussi d'alléger la construction et de mieux l'intégrer dans le site.

Cette proposition apparaissait moins impactante visuellement qu'un bâtiment en R+1+comble, sans extérieur pour le dernier étage situé dans les combles, et culminant à 11m au faîtage. Enfin, la proposition de toits plats au premier plan visait à apporter un reflet et une cohérence avec le bâtiment du collège.



Image référence d'un bâtiment en R+1+attique

Source : Projet Empreintes - Amiens // Groupe SIGLA NEUF

Suite aux différentes remarques faites sur les orientations architecturales, la mairie décide de réintroduire la possibilité de réaliser des bâtiments collectifs avec des toits en pente à 11m au faîtage maximum comme dans le reste de la zone UB. La possibilité de créer un bâtiment avec un attique reste cependant maintenue.

### Maisons accolées non souhaitées

Avec leurs petits terrains et leur caractère de maisons de bourg, les maisons accolées permettent de répondre à une offre de logements pour les jeunes en début de parcours résidentiels ou les personnes âgées qui ne souhaitent plus entretenir de grands terrains. Ces deux segments de l'offre sont aujourd'hui insatisfaits sur le territoire de Vulaines. Elles génèrent une certaine densité qui structure l'espace urbain et rappelle les centres bourgs traditionnels. L'espace privé est certes plus réduit mais il est compensé par de plus larges espaces publics qui favorisent la convivialité des quartiers. Enfin, le fait que les maisons soient accolées permet moins de vues sur le terrain et crée des espaces d'intimités plus importants.

Cependant, la municipalité étant attentive aux inquiétudes de ses habitants, propose de modifier la règle initialement envisagée et de permettre d'accoler les constructions sur une seule des limites séparatives maximum. De l'autre côté un retrait de 3m (sans ouverture) à 5m (avec ouverture) devra être respecté. Ainsi, les maisons pourront être accolées 2 par 2 mais pas plus.

### Perte de l'esprit « village », du cadre de vie et dévalorisation des biens immobiliers

En imposant la réalisation d'espaces verts publics et ouverts à tous, notamment un espace de jeux pour enfants, l'OAP s'inscrit dans cette volonté de maintenir l'esprit "village" et la convivialité.

A la place d'une friche commerciale et d'une vaste zone imperméabilisée sans aucune qualité d'espace et dépourvue de végétation, un programme de logements neufs, qualitatifs et entourés d'espaces verts comme le prévoit l'OAP devrait au contraire générer un cadre de vie plus qualitatif.

### Nuisances pour les riverains et perte de tranquillité

Il y aura certainement des nuisances en phase travaux mais s'agissant d'un projet de logements, il n'y aura

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

pas plus de nuisances ou de perte de tranquillité pour les riverains, d'autant que seulement 3 parcelles sont directement riveraines du projet. Les autres sont séparées par d'autres constructions ou un chemin piéton.

#### Préférer des logements pour personnes âgées : T2 adapté aux personnes âgées en RDC avec jardin et par exemple

Comme évoqué précédemment, la proposition de petits logements sur le site comme les maisons accolées ou encore les appartements en RDC avec jardins pourront parfaitement répondre à des personnes âgées. Mais il en va de même pour des appartements un peu plus grands mais offrant un balcon plutôt qu'un jardin à entretenir. La diversité de l'offre proposée sur la zone vise notamment à répondre à un large éventail de besoins et de parcours résidentiels. L'OAP précisera néanmoins que des logements devront spécifiquement viser ce type de population.

#### Prévoir plus de végétalisation

L'OAP permet déjà d'imposer la végétalisation du site (qui en est complètement dépourvu aujourd'hui en dehors de quelques arbres épars sur le parking et de la bande enherbée en bordure de la route d'Héricy) et le règlement assure quant à lui que 15% minimum de la surface de la zone soit réservé à des espaces verts publics.

Sur cette question, la municipalité souhaite répondre favorablement aux attentes de ses administrés en matière d'espaces verts et choisit de remonter le pourcentage obligatoire d'espace vert public de 15% à 25% minimum.

#### Y'a-t-il des études d'impacts sur le projet ?

A ce stade de la réflexion, il n'y a pas d'étude d'impact car il s'agit là d'un pré-projet. La modification du PLU va évaluer les potentielles incidences à l'échelle du territoire mais n'entrera pas dans le détail à l'échelle du projet.

#### Pourquoi pas un projet de crèche sur la zone de la Varenne ?

Il n'y a pas, à ce jour, de projet de crèche sur la zone. Cependant, s'agissant d'un équipement public la commune pourrait décider d'en réaliser une si elle le souhaitait, dans ce futur projet ou plus tard au sein du bâtiment commercial (restaurant Arome) par exemple.

#### Des suppressions d'EBC sur le site de la Rue de la République

Non, il n'y a aucune suppression d'Espace Boisé Classé liée au projet de modification.

#### Pas de publicité du registre de concertation

La population a été informée de la présence du registre, notamment depuis le 6 mai 2022 où cela était clairement indiqué sur un article invitant à la réunion publique et diffusé sur le site internet de la commune et de la communauté d'agglomération.

La concertation close, la procédure se poursuit et comprendra une enquête publique qui devrait avoir lieu à la rentrée de septembre/octobre 2022. D'une durée d'environ 1 mois, l'enquête publique permettra à la population de s'exprimer de nouveau et de rencontrer le commissaire enquêteur qui sera désigné par le tribunal administratif. Celui-ci réalisera ensuite un rapport d'enquête publique assorti d'un avis sur le projet de modification.

#### Impacts de ces logements sur les équipements scolaires, la circulation, les besoins médicaux

La fiscalité de l'urbanisme permet aujourd'hui par l'intermédiaire de la taxe d'aménagement de percevoir pour la commune des ressources financières lors de chaque nouvelle construction. Elle a pour but le financement des équipements publics (voirie, réseaux, espaces verts, écoles, cantine, crèche,...) qui accompagne l'urbanisation du territoire pour répondre aux besoins collectifs des habitants.

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

Le sujet de la circulation a été traité précédemment, quant aux besoins médicaux, cela ne dépend malheureusement pas de la commune. L'ensemble du Sud Seine-et-Marne, comme beaucoup de territoires, doit faire face à la désertification médicale sans avoir de solutions à ce jour. Mais ce n'est pas une raison pour

ne plus accueillir de nouveaux habitants sur le territoire.

### Le rôle de la CAPF dans ce projet

La commune de Vulaines-sur-Seine, n'ayant plus la compétence PLU du fait de la législation nationale, a sollicité la communauté d'agglomération pour prescrire une modification du PLU communal par délibération le 8 octobre 2021 afin de permettre par l'intermédiaire du PLU d'encadrer des opérations de logements sur deux secteurs du territoire (rue de la République et route d'Héricy). Le conseil communautaire a ainsi prescrit la modification n°1 du PLU en date du 16 décembre 2021.

Cependant, le Maire grâce à ses pouvoirs de police de l'urbanisme, est seul compétent pour autoriser ou refuser les demandes d'autorisation d'urbanisme en fonction des règles du PLU. Les services communaux instruisent les demandes sur lesquelles la CAPF donne des avis uniquement sur l'eau et l'assainissement (eaux usées et pluviales). La communauté d'agglomération est donc compétente pour l'élaboration ou l'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux. Elle élabore actuellement le PLU intercommunal en coconstruction avec les communes. Celui-ci couvrira, une fois approuvé, les 26 communes du territoire. Dans l'attente de l'approbation de ce document, la CAPF accompagne donc à leur demande les communes dans l'évolution de leur PLU. Elle demande avant l'approbation finale de chaque PLU que le conseil municipal se prononce favorablement sur l'évolution du PLU proposé.

## En conclusion : les évolutions apportées au projet de modification

Le projet de modification, et en particulier l'OAP de la Varenne ayant suscité une forte mobilisation des habitants, la municipalité a entendu sa population et a donc décidé de modifier le projet sur plusieurs points :

- Sur la densité et le nombre de logements, l'objectif initial de 50 logements (38 collectifs et 12 individuels) est abaissé à 40 logements (8 à 10 individuels + 30 à 32 collectifs),
- Obligation de réalisation de 2 places de stationnement par logement, individuel ou collectif.
- Possibilité de réaliser des bâtiments collectifs avec des toits en pente à 11m au faitage 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 3m (sans ouverture) à 5m (avec ouverture) devra être respecté. Ainsi, les maisons pourront être accolées 2 par 2 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%.

Le projet a également permis de révéler que le PLU approuvé en 2017 était trop ambitieux en matière de croissance et d'accueil de nouveaux logements au regard de ses réelles capacités. Le PLUi (intercommunal, à l'échelle de la CAPF) étant en cours de réalisation, la commune travaille ardemment à ce que les orientations et objectifs qui seront fixés dans le futur document soient mieux adaptés et plus cohérents avec le territoire, ses capacités et les attentes de sa population.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022



Département de Seine-et-Marne

Commune de Vulaines-sur-Seine

# Registre de concertation du public

Concertation préalable à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme  
de Vulaines-sur-Seine

En exécution de la délibération N°2021-154 du Conseil Communautaire  
de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau en date  
du 16 septembre 2021.

Je soussigné M. Patrick CHADAILLAT, Maire de Vulaines sur Seine, ai  
ouvert ce jour le présent registre côté et paraphé pour recevoir les  
observations du public.

A Vulaines sur Seine, le

Le Maire,



Patrick Chadailat.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
13/5/22	TOUCHAIS Gilles	<p>* Le Contexte de la Modification du PLU OK</p> <p>* Rue de la République Site n°1</p> <p>- Planche "Règlement" ① A quoi correspondent les "3m" qui figure en milieu de planche? Anonyme "EBC" ? (Espaces Boisés Classés?)</p> <p>② Article AU.8 - La 1<sup>ère</sup> phrase est rayée et cependant ça correspond à la règle édictée à la page précédente.</p> <p>③ Article 10 : "Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou intérêts collectif" - Est-ce que ça veut dire que le promoteur peut installer des poteaux pour l'alimentation électrique? Il n'y a pas une obligation d'enterrer les réseaux?</p> <p>④ Article 11 : ambiguïté toit terrasse autorisée ou pas?</p> <p>⑤ Article AU12 : Comment appliquer le principe général des 2% de places handicapés? 2 places par logement c'est bien.</p> <p>* Zone d'activités de la Varenne Site n°2</p> <p>① Si on garde le théâtre et Arôme le nombre de places de parking est insuffisant;</p> <p>② Pourquoi rappeler les bâtiments précédents avec les 12 maisons de ville, l'architecture actuelle est <u>moche</u>!</p> <p>③ "Références architecturales" c'est affreux!</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
13/5/22	Gilles TOUCHAIS (suite)	<p>④ Pourquoi céder une portion de la parcelle UBa1 au voisin (maison contiguë)</p> <p>⑤ Pourquoi conserve-t-on UE?</p> <p>⑥ Pourquoi 45 à 50 logements? Nous avions dit <u>43</u> logements plus les 17 à la limite avec Hélicy ça fait 60 (Notre obligation).</p> <p>⑦ Article 182 "un minimum de 20% de locatifs sociaux" pourquoi minimum? il ne faut pas que ça devienne un ghetto social. Et limiter à 30% les cas sociaux</p> <p>⑧ "Constructions annexes vous pensez à quoi? des vérandas, des abris de jardin autres?"</p> <p>⑨ Article 8 - Règle contradictoire avec les 12 maisons de ville.</p> <p>⑩ UBa1 - la hauteur totale est supérieure à celle du collège. Ce n'est pas ce qui était prévu!</p> <p>⑪ UBa2: "Om égout"? Pourquoi ne pas imposer une hauteur maximale de faitage? Le proprio qui veut mettre une flèche sur son toit pourra le faire?</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
13/5/22	Gilles TOUCHAIS (suite)	<p>(12) Article 11 UBa2 Pourquoi imposer les toitures à 2 pentes ?</p> <p>(13) Article 12 (p 35) "dote <u>une partie</u> de ces places de gaines techniques, câblages et dispositifs...." Pas une partie des places, mais <u>100%</u> des places. Toutes les gammes automobiles seront électrifiées à l'horizon <u>2030</u> c'est à la construction qu'il faut l'anticiper pour ne pas tout défoncer dans quelques années.</p> <p>(14) (p 35) il faut prévoir au minimum 2 pl/log compte tenu du réseau de transport en commun et la possibilité de louer une petite Citroën électrique pour 20€/mois.</p> <p>(p 35) Il manque un parking pour les vélos et scooters avec prises électriques de rechargement de batteries.</p> <p>Il faudrait prévoir un parking en sous-sol sous les logements collectifs.</p>

\* Autres points: RAS

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
17/07/22	Burette	<p>je suis d'accord avec la plupart des observations qui précèdent.</p> <p>Je suis contre une densification aussi rapide, il est toujours possible d'étaler les besoins dans le temps.</p> <p>Je regrette que la mise à disposition du dossier et du cahier de concertation n'ait pas fait l'objet de publicité (ni sur le site, ni sur facebook) il faut aller sur le site de l'agglomération pour le trouver. Je l'ai appris par le bouche à oreille.</p> <p>A quelle date a-t-il été mis à disposition ?</p> <p>Restera-t-il après la réunion d'information. C'est souhaitable comment sont envisagés les besoins que vont créer toutes ces nouvelles constructions (école, cantine, circulation...)</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
19/05/22	HANNY	<p>Je ne comprends pourquoi un projet aussi dense pour notre commune. La CAPF n'a ni le pouvoir, ni le savoir d'élucider des projets immobiliers à notre commune - elle doit uniquement l'accompagner. Vulaines n'aura aucune sanction si elle ne crée pas tous ces logements.</p> <p>Ce lieu aurait davantage été propice à la création d'une crèche, pour aider à l'arrivée des jeunes familles.</p> <p>Il faudrait être moins ambitieux pour un petit village, et construire en plus petites tranches.</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
20/05/22	Rachel Grosbois	<p>* <u>Projet Rue de la République</u> : cf. RAS semble bien adapté à notre village et à l'urbanisme concerné -</p> <p>* <u>Projet de la Zone de la Varenne</u> : En désaccord</p> <p>① - <u>Projet trop dense et massif</u> en terme de logement pour cette même et seule zone ! 50 logements c'est énorme et cela sans compter les 20 déjà actés ailleurs sur la Route d'Hericy - Soit un total de 70 rien que sur le Bus de Vulaines et la même route !</p> <p><u>Les craintes</u> : → les infrastructures de la ville seront-elles adaptées à accueillir autant (parking Charles de Gaulle, écoles...) → risque accru de nuisance sonore pour les riverains → Problème de circulation et de sécurité sur la route d'Hericy. → risque de créer une ville à 2 zones : le <u>HAUT</u> de Vulaines plus préservé avec une urbanisation limitée et semble-t-il plus contrôlée et le <u>BAS</u> qui serait "surpeuplé" et où il fera moins bon vivre. <u>Dommage !</u></p> <p>→ Crainte d'une dévalorisation des biens immobiliers jouant cette zone par rapport au Haut de Vulaines.</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
		<p>② <u>Idees de logements collectifs</u> sur l'espace de la Varenne inadaptés esthétiquement et mon sens à cet endroit entre de pavillon individuels -</p> <p>③ <u>Toits terrasses</u> inadaptés, si malheureusement à tel projet devait voir le jour, des Toits en pente seraient plus harmonieux dans le paysage et avec les habitations existantes -</p> <p>④ Pourquoi densifier la population à un même endroit ?  <u>Pourquoi ne pas répartir cette densification de manière plus équitable et progressive sur l'ensemble de la ville.</u></p> <p>⑤ Pourquoi une densification si rapide ?  <u>Cela ferait perdre inévitablement le caractère l'esprit village de notre ville.</u></p> <p>⑥ que prévoit le PLU 60 a 70 logements ?      Si c'est 60 pourquoi faire du ZéB et en ajouter 20 de plus ?</p> <p>⑦ qui nous y oblige légalement ? A travers des obligations à la création de <u>logements collectifs</u> (j'entends par là pas uniquement sociaux).</p> <p>⑧ <u>Végétalisation: 15% c'est trop peu</u> -      prévoir plus pour favoriser l'environnement plus agréable, des zones d'ombre -</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
		<p><u>Conclusion:</u></p> <p>⊗ 1 projet de construction de logements sur l'espace de la Varenna ok <b>(TAIS)</b> de TAILLE et de DENSITE RAISONNABLE et RAISONNEE, à dimension harmonieuse avec une réduction du nombre d'habitations et pas de logements collectifs en hauteur.</p> <p>⊗ Reporter la densification de la population sur TOUTE la commune et de manière plus lente, progressive.</p> <p>⊗ Risque de perte de l'esprit "village" que je suis venue chercher et m'installant à Vulaines. ce serait regrettable.</p>
21/6/22	PUTADAC PATRICK	<p>en vu de la déficience de la circulation, des voitures dans les centres villes, pour quoi pas mettre en place des parkings relais, P+R <del>ou</del> obligatoires. Merci</p>
21/6/22	PUTADAC PATRICK	<p>concernant les logements à Vulaines, pour quoi ne pas faire les logements, derrière le collège, de l'autre côté de de la parcelle, il y a de la place, plus facile pour les enfants pour aller au collège. je vous remercie <del>à nouveau</del></p> <p style="text-align: center;">je vous remercie</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
26/05/22	Ouhassou Néma	<p>Dans le fond, le projet est recevable, mais la forme est inacceptable, la réhabilitation de la zone de la varenne est plus que souhaitable.</p> <p>Mais :</p> <p>① : 50 logement c'est beaucoup trop, le village n'est pas en mesure d'accueillir une telle densité en terme d'accueil scolaire (les classes en maternelle et primaire sont déjà en surcharge, environ 30 élèves par classe), l'accueil médical,</p> <p>② Pourquoi concentrer les 2 projets sur la route d'Heiricy ? la qualité de vie pourrait-elle être détériorée, c'est bien dommage pour un petit village.</p> <p>③ Une meilleure communication entre mairie et villageois avec bienveillance réglerai pas mal de problèmes et de malentendus.</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
24/05/22	SAVIN EMANUEL	<p>SUITE A LA FERMETURE DES DIFFERENTS COMERCES DE LA ZONE COMMERCIALE, IL ETAIT EVIDENT DE REFLECTER A UN NOUVEAU PROJET.</p> <p>CERESORDANT, LE PROJET PRESSEUR LOUS DE LA REUNION PUBLIQUE EST TROP AMBITIEUX ET N'EST PAS ACCEPTABLE EN L'ETAT.</p> <p>IL NE RESPECTE PAS L'ENVIRONNEMENT ARCHITECTURAL EXISTANT ACTUEL DU BAS DE ULLAINES OÙ SONT DESA PRESENTES DES RESIDENCES DE MAISONS INDIVIDUELLES.</p> <p>IL N'EST PAS TOLENTABLE D'ENVISAGER 38 LOGEMENTS COLLECTIFS SUR UNE ETRETE DE 8 A 9 H. ! + 12 LOGEMENTS INDIV. !</p> <p>CELA VA DENATURER L'ESPRIT DU VILLAGE, LE BAS DE ULLAINES, CREAT EN L'ETAT UNE ZONE DITE "DENTRIR" !!</p> <p>UN TROP GRAND NOMBRE DE RESIDENTS DANS UN ESPACE REDUIT !!</p> <p>IL FAUT REVISER LA COPIE...</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
25/5/22	THEALLIER, NADINE	<p>Ayant vécu à Vulaines depuis 1980, j'ai vu beaucoup de modifications de notre village apparaître. Bien que je consente de la construction de nouvelles maisons, je suis très inquiète à l'idée de construire des blocs d'appartements. Ceux-ci vont radicalement changer l'aspect et l'atmosphère de notre village. De plus, le nombre de logements proposés me semble disproportionné par rapport à la taille de notre village. Par exemple, l'école maternelle où va mon enfant est déjà en capacité maximale. Comment accueillir plus d'enfants de 3 à 5 ans sans affecter leurs conditions d'apprentissage? Ainsi, si je soutiens la construction de maisons, je suis très opposée à la construction d'appartements qui fera grandir trop vite le nombre de Vulainois avant d'avoir la possibilité d'adapter nos infrastructures pour garantir la conservation de notre cadre de vie. Il est donc nécessaire de revoir le projet!</p>

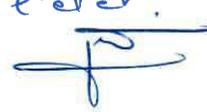
## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
30/5	BARRAL Bernard	<p>- N'y a-t-il pas un risque d'intensification du trafic routier route d'Armeny, déjà dense ?</p> <p>- Selon quels critères avérés les projections d'effectifs (élèves et professeurs) ont-ils été faits pour le collège et l'école primaire ?</p> <p>- l'augmentation de la population ne va-t-elle pas rendre encore plus difficile l'accès aux soins médicaux (pénurie de médecins) ?</p> <p>- ne faudrait-il pas alors envisager la création d'un poste supplémentaire de policiers municipaux pour faire face à l'accroissement de la population ?</p> <p>- Vublaines ne devient-elle pas la bonne vache à lait de l'agglomération ?</p> <p>Bref, outre les judicieuses remarques qui précèdent, l'excès d'urbanisation ne risque-t-il pas de faire</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
		<p>perdre ses qualités de vie à Vulaines "notre village" ?</p> <p>Pour le fameux "bien vivre ensemble", il convient de revoir le projet.</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
30/05/22	SILVANI Jatti	<p>→ le projet ne me paraît pas en adéquation avec le respect et le bien-être des enfants fréquentant le collège.</p> <p>En effet, un effet de circulation sur ce axe déjà saturé, peut entraîner des situations potentiellement dangereuses.</p> <p>→ Sans être opposé à une augmentation raisonnée et logiquement à l'heure, je pense que le bien et l'ampleur de ce projet ne peut pas opposer.</p> <p>→ Je m'oppose donc à la réalisation de ce projet en l'état.</p> <p>Correspondant </p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
30/05	Sige et Fabrice Mallon.	<p>Projet de la Zone de la Varenne :  <u>En désaccord en P état.</u></p> <p>Projet inadapté au Poca et à la surface. 50 logements sur cette surface, c'est énorme.</p> <p>Le Bas Vulaines ne sera pas du tout préservé par rapport au Haut Vulaines.</p> <p>Pour préserver l'environnement et la qualité de vie, il faut intervenir de façon raisonnée et modérée ce qui n'est pas le cas avec ce projet d'immobilier.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Historiquement, c'est un bon sens. (immeubles bien rattachés)</li> <li>- sur le plan des infrastructures, cela va accentuer le déficit déjà existant sur les structures médicales notamment.</li> <li>- quel de l'école et du collège ?</li> </ul>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
		<p>Accroissement de la nuisance sonore sur cette zone, laq de circulation -</p> <p>- dévalorisation des biens immobiliers jouxtant cette zone.</p> <p>En ce p, sans être opposé à la construction de nouvelles habitations, ce projet doit être revue pour être adap- té à la taille de notre commune et à ces infrastructures et sans dévaloriser le Pas Vélaines.</p> <p>Mais déplorons le peu de communication voire l'absence de communication autour de ces projets.</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
30/05 2022	GRANSAGNE Julien	<p>① Rue de la République :</p> <p>10 logements individuels avec 2 places de stationnements pour chaque logement sur 5320m<sup>2</sup> paraît adapté. RAS sur ce site</p> <p>② Site de la Varenne</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logement : 50 logements sur la surface de 3500m<sup>2</sup> paraît disproportionné non seulement par rapport au caractère "village" que nous sommes venu chercher à Vulaines, mais également par rapport aux infrastructures qui sont inadaptées à une telle concentration de logements au même endroit.</li> <li>- le stationnement est trop faible, pour les logements en question d'une part, car les transports en commun ne sont absolument pas les mêmes qu'à Avon par exemple :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plus de trains directs pour Paris depuis les gares situées sur la rive droite de la Seine = correspondance à Melun d'au moins 10 à 15 mn.</li> <li>- offre de bus vers la gare d'Avon limitée et peu fiable (j'en parle en connaissance de cause)</li> </ul> </li> </ul> <p>Il est donc fortement probable que les futurs résidents aient à minima entre 1 et 2 véhicules par logements</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
		<p>- d'autre part, les 26 places prévues pour le "dépose-minute" du collège semblent insuffisantes, Le problème n'est pas la dépose mais plutôt le retour aux heures de sorties du collège qui pose déjà des problèmes avec des véhicules qui stationnent rue Pierre de Coubertin sur les trottoirs obligeant les collégiens qui résident dans le secteur à marcher sur la chaussée.</p> <p>- Densité de logement sur le secteur : On parle ici de 50 logements sur le site de la Varenne mais pas des 20 logements prévus un peu plus loin au 65 route d'Heinicg sur moins de 2000 m<sup>2</sup> de terrain. On a donc un ensemble de 70 logements ce qui générera à coup sûr beaucoup plus de trafic du fait d'une offre faible de transports en commun. Le pont de Valvins est déjà très chargé le matin et encore plus en fin d'après-midi. En densifiant ce secteur on intensifie le problème, les emplois et les trains directs pour Paris étant de l'autre côté de la Seine.</p> <p>- OAP n°3 : on parle de 30 logements max dans l'OAP3 et maintenant on annonce 50 + 10. Pourquoi ce changement</p>

Date	Nom prénom	Observation
		<p>-En conclusion :</p> <p>Je ne suis pas forcément en désaccord avec la modification du PLU permettant de transformer la zone de la Varenne en secteur d'habitation mais avec un nombre de logements beaucoup plus mesuré et adapté à l'esprit village que les Vulainots sont venus chercher en s'installant à Vulaines.</p> <p>Des petites maisons de différentes tailles, accolées avec de petits terrains seraient plus adaptées à cette zone pavillonnaire, permettraient plus de stationnement et moins de nuisance.</p>

31/05

DE RIDDER  
Ludovic

Les projets de modification PLU de mai 2022 pour la Nourie sont pour moi inconcevables car je ne suis pas venu à Vulaines il y a 4 ans pour retrouver des logements sociaux et petits immeubles comme dans le 93 où j'étais avant.

La tranquillité et l'apaisement m'ont fait choisir ce village calme et paisible.

Ce n'est pas pour retrouver des cas sociaux aux portes closes des faces de l'ordre et les futurs enfants qui malheureusement feront de ce village un nouveau problème entre habitants et les nouveaux venus.

Ce n'est que déplacer et accepter les villes qui se débarrassent de leurs problèmes pour les mettre ailleurs.

Si cela se concrétise beaucoup de Vulainots ne feront que partir car le charme et la tranquillité ne seront plus présents.

Pas d'immeuble et Pas de logements sociaux.

T/R De Ridder.

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
31/05	De Ridder Diane	<p>Arrivée depuis presque 4 ans à Vulaines je ne suis pas d'accord avec les projets du PLU de Mai 2022. Nous sommes arrivés dans ce petit village parce que nous en avons même des plus grande ville - de charme d'une petit village avec ses petites maisons ne savent plus ou lieu de tranquillité. Un immeuble et logements sociaux e est impensable ! Pensez bien que ce genre de projet feront partir les Vulainois et feront arriver un autre genre de population Une mini cité juste en face du collège Tout ça que dégradé au vue déjà de la laïque nous devons faire nous même lorsque que les jeunes restent des heures devant le collège. ...</p> <p>Nous ne voulons pas que Vulaines devienne Avon, Nolon ou Nanteau avec des logements sociaux et immeuble.</p> <p>Et Espace face au collège doit être repensé autrement, avec un lieu d'animation et de rencontres comme un bowling, trapèze, laser game et un petit bar.</p> <p>Voulez ce qui amènerait de l'argent à la commune et de l'emploi.</p> <p>Mais pas de logement sociaux et immeuble.</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
21/5/22	Lebraun Magali	<p>Je viens de prendre connaissance du projet de construction "Parkway Collège" et des autres projets situés à proximité.</p> <p>Je vous ai fait un email le 25/5/22.</p> <p>Je souhaite vous faire part de mon avis. Nous avons acheté et je suis au vu vulaines pour la zone pavillonnaire et de la voirie.</p> <p>Nous ne souhaitons pas de ces immeubles à côté de chez nous, et encore moins de logements sociaux qui amèneraient des familles de Melun, Corbeil ou autre. Monoprix que d'autres commerces ont été créés car nous à des familles → T1 qu'il y en a de chaussee avec au bout de jardin, dédié aux devoirs et revenus peu élevés.</p> <p>La population de Vulaines St. Denis est vieillissante cela pourra être une opportunité pour des personnes âgées retraitées qui n'auraient pas de grands espaces, ne veulent pas quitter Vulaines.</p> <p>Ces bâtiments ne seraient pas en adéquation et rendraient dévaloriser le quartier.</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
01/06/22	Noutis Chrisvella et Denis	<p>Concernant la zone de Ullaines "Bas" en face du collège. Nous sommes évidemment favorable à une reconstruction de la zone "en friche" mais pas à n'importe quel prix. Les logements doivent se construire d'une manière raisonnable et non pas être l'endroit où on n'a pas pu mettre ailleurs".</p> <p>Que dire de ce projet d'immeubles face à la route puis sans nul doute de monter dans le paysage urbain. Le nombre prévu de logements est plus qu'abominable ! Ullaines est une ville pavillonnaire et non une zone "dortoir" de logements collectifs ... Nous menons <sup>de</sup> véritablement de structures pour les enfants et la partie "axe de jeux" prévue est risible.</p> <p>Bref, nous sommes totalement opposés au projet tel qu'il est actuellement proposé !</p> <p>Baisser au <math>\ominus</math> de <math>\frac{2}{3}</math> le nombre de logements prévus, mettre une zone verte digne de ce nom et ce sera beaucoup plus acceptable.</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
1/6/22	VIERA PESTA Roger	<p>Concernant le projet face au collège, je ne suis pas favorable à ce projet, nous avons fait construire à certains un village que nous aimons pour la tranquillité avec des logements sociaux nous allons face de des problèmes de nuisances, la nuit comme le jour.</p> <p>Je suis favorable une résidence pour Personne âgée comme Type de logement F2 maximum de commerce rien pas très loin pour leur petit course de tout les jours les personnes âgées ont besoin de Termine leur vie dans le calme</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
01/06/22	PERIANNIN Jean-Darc Mouvoisw Nagali	<p>Concernant le projet de construction face au collège, nous sommes défavorables d'une part par la taille du projet et d'autre part par sa situation géographique devant le collège.</p> <p>D'autant plus, qu'un projet de construction est déjà en cours route d'Aléicy (ancienne salle de sport.) Ça fait beaucoup de logements collectifs sur le même axe.</p> <p>Nous sommes venus habiter à Vulaines s/ Seine par sa tranquillité et son plaisir de vivre. Tous ces projets vont dénaturer le village mais également nos écoles.</p> <p>Ce projet, face au collège, risque d'amener dans le temps un sentiment d'insécurité pour nos collégiens par la venue de groupes de jeunes extérieurs qui traîneront <del>les</del> au pied des bâtiments.</p> <p><del>La</del> réhabilitation de cette zone en fiche est indispensable mais par d'autres moyens (commerces de proximité : boulangerie, boucherie, fleuriste ...).</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
2/09/22	Rouagny Didier	<p>Où iront stationner les voitures des parents d'élèves lors de réunion par les professeurs du Collège?</p> <p>A combien estimez vous la dévaluation des habitous proches des logements sociaux.</p> <p>Il me semble que 9 m de hauteur est beaucoup trop important dans cette zone.</p> <p>Pourquoi tenez-vous à détruire la tranquillité que nous avons. Je crois que il n'est absolument pas obligatoire de construire des logements sociaux dans notre village.</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
3.06.22	CHENINOT Yvelle	<p>Le projet de 80 logements dans la zone commerciale de la Varenne est très important. Il y a déjà un projet de 20 logements tout près de ce lieu.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- cela induit un temps supplémentaire de voitures donc pollution et bruit</li> <li>- les vingt dernières années ont vu l'accroissement important de la population et une nouvelle augmentation nuirait à la qualité de vie des Varennois.</li> </ul> <p>Tranquillité de vie indisposable</p>
03/06/22	Yannic A.	<p><u>VARENNE :</u></p> <p>Nous constatons depuis le départ des magasins La Halle et Carre Jour que c'est une zone délaissée, malgré un théâtre sans vie et le restaurant ainsi que ce promoteur Constructeur.</p> <p>Je suis favorable à un projet de réhabilitation mais pas à n'importe quel prix !!!</p> <p>Pourquoi se précipiter pour une modification du PLU alors que</p>

Rien ne nous oblige à la construction de ces 50 logements + les 20 déjà accordés au permis de construire.

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
		<p>Tout le projet est focalisé sur cette zone. On ne parle pas de Sécurité routière, nuisance Sonore  A.T. on pris en compte l'affleurement de population nouvelle ?  Y compris les infrastructures écoles, Centre de loisirs, Contingent...  Saturation de la Voirie  Pollution de l'air  Ce PROJET EST DÉCONNECTÉ du Cadre de Vie du <u>VILLAGE</u>  <u>RUE République</u> :</p> <p>10 logements c'est trop de mon point de Vue  Nous Sommes dans un cadre de Vie d'espace boisé protégé.  A.T. il était fait une recensement des oiseaux qui nichent dans ce Bois ?  Qu'avez Vous fait du Projet Proposé Par le CCAS. de votre 1<sup>er</sup> mandat d'une Rés de Vie pour Séniors autonomes ?? qui Corres pondrait à cet environnement Boisé.</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
3/6/22	TITIEREUM Michel	<p>Je suis opposé au projet sur la zone de la Varenne tel qu'il est proposé car je le trouve disproportionné sur un secteur essentiellement pavillonnaire. La construction d'immeubles ne peut qu'engendrer que des problèmes pour notre environnement en tant que riverains, ne serait-ce qu'en ajoutant une densité de circulation automobile déjà difficile sur la route d'Héricy aux heures de pointe...</p>

## Observations du public

Date	Nom prénom	Observation
03/06/22	Joseph TRCENTINO	<p>Je suis contre ce projet qui a mené à l'augmentation de la densité de population et le caractère de village vu l'amenagement de plusieurs raisons.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la première est que le sous-sol aux pentes fortes précocement dans ce secteur</li> <li>- la seconde est qu'il n'y a pas des études d'impact             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) sur l'augmentation de la circulation sur la route d'Hexy et le pont de Volers qui est déjà saturé</li> <li>2) sur les conséquences de l'augmentation du nombre d'enfants dans les écoles et la cantine. Les locaux actuels seraient-ils suffisants ?</li> </ol> </li> <li>- la troisième est la totale opacité dans laquelle ce projet a été lancé et réalisé, les habitants ont le droit de participer au futur développement de leur commune.</li> </ul> <p>Il serait bienvenu d'organiser une réunion un samedi, en dehors des vacances, avec les personnes en charge de l'urbanisme dans la C.A. du pays de Fontainebleau, ceci afin de connaître les obligations de la commune en ce qui concerne l'urbanisme.</p>

Date	Nom	observations
3/06/22	Duroy Chantal	<p>Fixé à 18h30 une réunion dont l'objet concerne l'ensemble des habitants de Vulcain n'est pas un exemple de démocratie participative réussie sachant que seule une partie de la population (les retraités) a pu y participer.</p> <p>Sauf à mettre la charrue avant les boeufs, la réalisation de ce projet immobilier suppose une étude préalable afin d'évaluer l'incidence de l'augmentation de la population sur les services publics actuels à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les transports en commun : Prévoir une augmentation de la fréquence des trains en provenance et à destination de Melun, prévoir la prolongation au moins jusqu'à 18h30 de la desserte au bus.</li> <li>- la santé : mise en place d'une permanence médicale (Maison de la santé par exemple)</li> <li>- l'éducation : prévoir des capacités d'accueil suffisantes tant en nombre de professeurs qu'en restauration scolaire, développer le périscolaire en conséquence, adapter les installations sportives.</li> </ul>

Suite  
3/06/22

DUROX  
chantal

Si dans le cadre de l'aménagement du territoire, les autorités publiques préconisent désormais l'habitat collectif plutôt que l'habitat individuel, encore faudrait-il que cela se fasse en fonction des besoins créés par l'arrivée des nouveaux habitants.

Dans le cas contraire, la solution serait pire que le mal.

Par exemple, d'insuffisance des transports en commun oblige chaque ménage à posséder 2 voitures, ce qui n'est pas satisfaisant ni au regard des problèmes liés à l'environnement ni au plan économique en raison du prix des carburants.

D'autre part, cette augmentation ne fera qu'ajouter aux problèmes de circulation actuels, toujours non réglés (vitesse sur la Vazanière, Route d'Hericy).

En fin, ce projet ne finira se traduira par une augmentation de la fiscalité locale (foncier principalement), désormais ressource essentielle pour le budget des communes qui ne régleront pas les locataires.

Agir c'est bien mais réfléchir avant d'agir sans céder aux pressions c'est encore mieux.

32

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

03/06/22

Hazeison Eve. observation sur la globalité des projets:

- Je déplore le manque de communication avec les habitants du village, manque d'information et manque d'écoute. Aucune information écrite spécifique aux projets n'a été fournie à la population.

Pourquoi avoir choisi de ne faire qu'une seule réunion ~~publique~~ publique, un mercredi à 18h30 d'une durée prévue de 50 min seulement! (annoncé et début de réunion le 18 mai, 25 min de présentation des projets immobiliers et 25 min de questions) plusieurs questions sont restées sans réponses:

- Quels sont les bénéfices pour le village et quels sont les bénéfices pour les habitants?

- La construction de l'ensemble de ces logements répond-elle à une obligation extérieure (Agglo / préfecture / état)? Si oui quels sont les documents qui le prouvent? Ou s'agit-il d'une volonté de la ville de Vulaines?

- OAP n°3 Contrairement à ce qui est noté dans le PV du conseil municipal d'Octobre 2021, à ce qui apparaît dans cet extrait du registre des délibérations de la séance du conseil communautaire du 16/12/21 et à ce qui a été affirmé en réunion publique du 17 mai 2022, l'OAP3 a été réfléchi et écrite avec une limite maximum de 30 logements et non pas 60.

Page 3 du Cahier des Charges de l'OAP3 "La ville de Vulaines sur Seine souhaite limiter à 30 le nombre total de logements de ce programme."

- Nombre total de logements : 50 logements sur la Varenne, 10 logements rue de la République, à cela s'ajoute les 20 logements route d'Héricy dont la construction est déjà actée par accord de permis plus l'ensemble des logements individuels privés sur la commune. Le village est-il capable d'absorber une telle croissance ?  
Y a-t-il eu des études sur les besoins chiffrés que cette arrivée de population va générer ?

La maternelle, la cantine, le stationnement, la circulation (place Charles de Gaulle) route d'Héricy, l'accès aux soins etc etc ne sont ils pas déjà à capacité maximale ?

#### - Zone de la Varenne -

La présence d'immeuble R+1, R+2 va dénaturer le village. La perte du parking ne sera pas compensée par le dépôt minute prévu dans le projet présenté.

⚡ Cette zone est en friche, elle a besoin d'être développée, mais pas forcément avec des logements. Pourquoi avoir refusé le projet de crèche qui voulait s'y installer ?

#### - Zone de la République -

Selon les directives clairement présentées dans le PADD la volonté politique globale est de construire la ville sur la ville, nous devons respecter et protéger cet espace boisé classé et le laisser comme zone non constructible.

Il reste assez d'espace sur ce terrain malgré tout pour y construire des habitations.

le 3 juin 2021

Ar. et Le Flageul, 17 Rue Maurice Ravel

Nous venions à signaler que ce projet va contribuer à de nombreux désagréments à l'ensemble des habitants proche du projet.

- L'absence du parking va poser un gros problème aux heures de départ et départ des collégiens, notre rue est actuellement considérée comme un dépôt minute, ce qui provoque déjà des problèmes pour sortir de chez nous.

- Le projet est beaucoup trop gros, grosse augmentation de la circulation

- les bâtiments trop haut, beaucoup de vis à vis sur les maisons autour

Plus de parking par le restaurant, risque de fermeture de celui-ci et surcharge du stationnement sur les rues alentours

Notre village va devoir moins charmer et quand aux écoles gros risque de surcharge également



3 juin 2022

Mme DURERY, rue Nouvelle

→ Nous tenons à nous opposer à la construction d'un immeuble de 3 étages en face du collège. Que la commune construise des logements sociaux est effectivement légal au vu de la loi. Notre projet n'est cependant pas au détriment de la vie de village. C'est encore au détriment du bas de Vulaines que tout est fait et la tranquillité reste sur le haut du village.

Risque encore plus important de circulation sans stationnement par le collège.

6 - juin 2022.

Mme DUMOLLÉ, rue Nouvelle,

Je comprends que l'aménagement d'un habitat collectif soit nécessaire mais il ne doit pas se faire au détriment,

des habitants du secteur d'aujourd'hui.  
 Des "immeubles" dans une zone  
 pavillonnaire avec une dimension  
 écologique doivent rester intègres  
 dans l'architecture (2 étages  
 sont suffisants). Aménager une  
 zone de "jeux" pour les plus  
 petits face à un collège me  
 semble complexe au vu de  
 l'imagination de nos adolescents.

Un aménagement oui

Une destruction de votre

environnement NON

Domages que les concertations ne soient  
 accessibles qu'aux autres habitants  
 ou les habitants. ~~ATL~~

6010612

Monsieur le Maire,

Le projet de construction prévu pour au collège est disproportionné et peu sûr me sera pas à l'avantage de la ville.

De plus les enfants du collège devront travailler dans le bruit pendant tout le temps de travaux, sans parler de l'insécurité avec les camions etc...

Je pense que la ville peut en effet effectuer d'autres travaux que le logement et je ne suis pas sûr non plus que la ville soit en capacité d'absorber autant de logements.

~~Je pense~~ Vos administrés ont de idées pour d'autres projets !! Intéressez les.

N. Desrégnier habitant  
près du collège -

04/06/2022

Mr Le Maire,

Voici plusieurs points objectifs concernant le projet de modification du PLU.

- 1- Communication DÉSASTREUSE concernant ce projet !!!  
Nous n'avons été informés que grâce à de curriers déposés dans nos boîtes aux lettres par des voisins.  
RIEN D'OFFICIEL
- 2- PROJET DISPROPORTIONNÉ par rapport aux capacités d'accueil, de services, et de logistique de la ville. En quoi voulez-vous transformer VULAINES s/SEINE ? Une ville d'attente ? Une petite banlieue ?
- 3- NUISANCES IMPORTANTES À VENIR : (a) Pour les collégiens qui étudieraient dans le vacarme des travaux (b) pour les riverains qui subiront les bruits, les poussières et le trafic liés aux travaux. (c) la circulation qui sera insupportable autant pour les particuliers que pour les professionnels.
- 4- DEVALORISATION DE L'IMMOBILIER : Pensez-vous vraiment que le prix des maisons ne sera pas impactés avec des barres d'immeubles et des travaux pendant plusieurs années ?
- 5- IMPACT SUR LA QUALITÉ DE VIE : Au lieu de dynamiser économiquement votre commune et ou de la valoriser, ce projet va dégrader le calme, la quiétude et la qualité de vie de Vulaines. Il faudrait se concentrer sur la modernisation et l'embellissement de notre ville !

Enfin, je tenais à vous alerter sur la "gestion" du "bas-Vulaines", en effet, entre les forains, les gens de voyage, les cirques, les véhicules bruyants et les rallies sauvages le soir, les administrés du bas de Vulaines se sentent laissés voire "Méprisés" par la commune. Merci de penser au bien être et au bien vivre de tous vos habitants !

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

3-6-2022 - AM'SERVOZ -

Information du Projet d'habitat collectif  
sur Vulaines "notre Village" -

Je n'interroge sur le bien fondé d'un  
tel projet pour une petite commune -

Mais c'est surtout la logique,  
les infrastructures nécessaires à ce  
type de Projet - Quel ds écoles, ds  
modes de garde, ds l'équipement  
social, médical - C'est déjà bien  
complexifié actuellement - Et puis est il  
vraiment utile de chercher à s'accroître  
de cette façon - Je regrette également  
que ce type d'information ne fasse  
pas l'objet d'une vraie "con" - Je l'ai  
appais fait en habitant - Nous avons  
ds Média's ds réseaux, qui st restés  
très silencieux, j'ai l'impression d'une  
opération faite "en cachette" sans  
transparence - D'ailleurs, rien sur  
le site de la Mairie, ~~pas~~ ds les CR.  
Municipaux ----- Quel dommage!  
Car si l'on veut que les citoyens  
reprennent goût à la vie politique, ce  
n'est pas ainsi qu'il faut agir !!!

4/06/2022

Nathalie NOORTY / SABATINI Maellys / Hennequin Guilbaert

je ne comprends pas pourquoi on nous impose un projet aussi dense. Ce n'est pas justifié pourquoi autant de logements.

Nous avons déjà dans le bas de Vulaines des constructions qui sont en cours.

Habitant pas loin des stade, je constate déjà que c'est bruyant et encombré lors des entraînements, j'ai du mal à imaginer ce que cela représenterait avec plus d'habitations, cela va devenir insupportable.

Même avec des places de parking supplémentaires, ce sera pas suffisant. Nous n'avons plus la même qualité de vie.

Une crèche ou des bureaux accessibles au télé travail serait plus appropriée.

Nathalie  
Noorty

SABATINI  
Maellys

Hennequin G.

04/06/22. M. LEBAILLY. Pourquoi tant de logements à Vulaines ? Comment les infrastructures vont-elles suivre ? Educatives, médicales, culturelles, loisirs, commerces de proximité - ...

Concernant le projet de la Varenne, la densité de logements semble vraiment inappropriée; ~~sauf~~ la présence du collège et d'autant de logements de fait et d'autre d'une route déjà passante, générerai

à mon sens de l'insécurité -

d'idée de logements collectifs aussi nombreux sur une même zone, détruisant le côté village de Vulaines déjà bien mis à mal ces dernières années.

*Riviere*

04/06/2022

Bonjour, pour ma part j'habite Vulaines avec ma famille depuis 2015 car j'aime sous le charme du "Village". Une concentration modérée de population ne se passant pas d'un tissu social adapté. La construction d'autant de logement casserait le côté village avec plus de 80 familles d'un coup. De plus aucune infrastructure de vulaines n'est prévue pour cela (écoles, santé, loisirs). Les écoles de vulaines sont obligés de faire des doubles niveaux pour manque de classes et de professeurs actuellement alors avec potentiellement 80 enfants de plus ce serait impossible. Sans aborder la problématique du parking devant l'école pour la dépôt des enfants.

Et de plus après contact avec le président de la Communauté de commune, les 400 logements ne sont pas imposés à Vulaines, mais à l'oglo, alors avec les recettes constructions d'Avon pour atteindre largement ce quota. Je vous rappelle également que Vulaine accueille déjà l'axe d'accueil pour les gens du voyage.

Ce projet me paraît donc absolument déraisonnable et avec un impact négatif sur la commune. Un projet permettant de se retrouver et de créer du lien serait plus intelligent.

H. RIVIERE

04/06/2022

Bayard

Est-ce que Maxime le maire habite Vulaines?

Nous sommes arrivés en 2013 dans une petite ville charmante

et pas surpeuplée. Le covid aide, beaucoup de nouveaux habitants ont arrivés à Vulaines, et ça se ressent sur les routes, déjà.

Pourquoi venir :

- défigurer ce qui fait le charme de la ville en y mettant "une barre d'immeuble" ? Pas besoin de cité ici ?
- surcharger encore plus les infrastructures routières, scolaires ?
- avoir 80 familles en plus à Vulaines, alors que la taxe d'habitation chapeaut ?

Détruire un village symbole pour le transformer en "ville" avec les défauts de ces dernières, je ne comprends pas et apparemment, je ne suis pas le seul.

Au prochain changement de PLU, faites en savoir plus les gens et rendent compte AVANT du carnage imaginé.

Merci

MR BON HOMME

~~Ray~~

04/06/2022 Sébastien ARNAUD.

Le projet de la Varenne me semble

- inadapté à une zone résidentielle tranquille dans laquelle nous avons acheté un bien d'une valeur qui correspond à l'environnement actuel.
- complètement disproportionné en terme de densité.
- inquiétant car il serait la première pierre du déploiement de logements collectifs dans cette zone.

Il fait aujourd'hui bon vivre à Vulaines, ne gâchez pas ce village et pensez au cadre de vie de nos enfants

BREF: Rehabilitier la Varenne OUI, mais laissez de la place pour quelques commerces et construisez quelques maisons.

43

... nous l'ACCEPTERAIT OFFICIEL DE NOTRE AVENIR

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

## LA TENUE D'UNE RÉUNION PUBLIQUE

Les habitants de la commune ont été informés, dès le 6 mai 2022, de la tenue de la réunion publique par voie d'affichage, à la fois sur le site internet de la commune et de l'agglomération, mais aussi via des affichettes disposées sur les panneaux d'affichage communaux.

La réunion publique s'est tenue le 18 mai 2022 à 18h30, salle Guy Cresson.

Affiche réunion publique disposée sur les panneaux communaux




**REUNION PUBLIQUE  
D'INFORMATION ET D'ECHANGES**

**MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE VULAINES-SUR-SEINE**

**Mercredi 18 mai 2022 à 18h30  
Salle Guy Cresson – rue Riche  
77870 VULAINES-SUR-SEINE**

Renseignements sur : <https://www.pays-fontainebleau.fr/les-plu-des-communes/>

Article diffusé sur le site internet de la mairie



**MODIFICATION N°1 DU PLU...**  
**... De quoi s'agit-il ?**

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme a été engagée afin de revoir l'évolution de deux secteurs du territoire : la zone A Urbaniser de la rue de la République, en entrée de ville Est et la friche commerciale de La Varenne, située en face du collège.

Sur ces secteurs, il était nécessaire de porter une réflexion sur leur destination, les objectifs et la typologie des logements à accueillir, les enjeux paysagers et de mobilités à prendre en compte, ou encore les liens avec le tissu urbain existant à tisser.

**Pour vous expliquer plus amplement les évolutions envisagées et vous permettre de nous donner votre avis, nous vous invitons à une REUNION PUBLIQUE de présentation et d'échanges.**

**RDV le 18 mai  
à 18h30  
Salle Guy Cresson**

Un cahier de concertation est déjà à votre disposition en mairie pour donner votre avis !



Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

## Extrait de la page d'accueil du site internet de la mairie



## Compte-rendu de la réunion publique

Une soixantaine de personnes s'était déplacée à 18h30 pour cette réunion à la salle Guy Cresson à Vulaines-sur-Seine. A l'issue de la présentation, la parole a été laissée au public et le débat ouvert avec les élus et les intervenants.

A la présentation et pour répondre aux questions étaient présents : MAIRIE

DEVULAINES

- BALLAND Bruno, Adjoint à l'urbanisme
- CHADAILLAT Patrick, Maire
- RUBIO Julien, Service urbanisme

CA du PAYS DE FONTAINEBLEAU

- MOUTAULT Emilien, Responsable service urbanisme et chef de projet PLU

BUREAU D'ETUDES MOSAIQUE URBAINE

- SUINOT Magali, Architecte DESA - Urbaniste

1 Tout d'abord, plusieurs des intervenants ont souligné le manque de communication de la part de la mairie autour de cette réunion publique. En particulier, les riverains de la ZA de la Varenne ont déploré ne pas avoir été prévenu par un flyer dans la boîte aux lettres alors qu'ils sont directement concernés par ce projet.

4 La municipalité indique qu'un article a été mis en ligne sur le site internet de la mairie ainsi que sur celui de l'agglomération le 6 mai 2022. L'information a aussi été diffusée sur les panneaux lumineux et des affichettes placardées dans la commune.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

2 Le projet du site de la Varenne a soulevé beaucoup d'interrogations et généré de nombreuses inquiétudes chez les habitants, notamment les riverains. Il y a eu beaucoup d'interventions sur ce sujet. Parmi les points les plus fréquemment abordés, celui du nombre de logements arrive en tête. Les habitants regrettent un nombre de nouveaux logements aussi élevé (45 à 50) sur ce site à l'environnement pavillonnaire et dans un secteur (route d'Héricy) qui va accueillir très prochainement déjà un projet de 20 logements avec un petit collectif. De nombreux logements ont été réalisés depuis quelques années et les 60 logements avancés par la mairie ont déjà été réalisés. Ils se demandent pourquoi la commune doit ou veut continuer d'accueillir autant de nouveaux logements, et surtout du collectif. Ils demandent quel sera l'impact sur les équipements, sur la ville...

4 La municipalité ainsi que Mme Suinot expliquent que le nombre de logements à réaliser à l'échelle de la commune découle des objectifs que s'est fixé le PLU actuellement en vigueur et sur lesquels la commune s'est donc engagée à traduire dans les documents du PLU qu'ils soient réalisés. Cet engagement a été pris, notamment envers l'État, lorsque le PLU a été approuvé. Ce sont 80 logements qui étaient prévus sur les deux zones à urbaniser (zones AU) de la rue de la République et de la rue du fossé Derouy. Le projet de la rue de la République consistant à abaisser le nombre de logements initialement prévus et celui du fossé Derouy étant plus qu'incertain, il était donc nécessaire de trouver un nouvel emplacement pour les objectifs de production de logements supprimés (60). La zone de la Varenne ne trouvant pas de repeneur à vocation commerciale et devenant peu à peu une friche, l'emplacement à proximité des équipements est apparu pertinent pour l'accueil de nouveaux logements. Elle permet aussi de répondre aux enjeux de renouvellement urbain et de zéro artificialisation que prônent aujourd'hui le législateur. Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU a clairement ciblé la route d'Héricy comme une centralité à conforter et c'est donc un secteur privilégié pour la réalisation de nouveaux logements.

4 M. le Maire souligne que l'État est très vigilant quant aux objectifs fixés et à leur réalisation et qu'il pousse les communes dans ce sens. Il a néanmoins rappelé qu'il ne s'agissait là que d'une orientation donnée par le PLU afin d'encadrer un éventuel projet. Cependant, il n'y a pas de caractère obligatoire à la réalisation de ce projet. Peut-être qu'il ne se réalisera jamais. Par ailleurs, la commune possède un terrain dans la zone (emplacement actuel des services techniques) et sera donc particulièrement vigilante lors de la définition d'un projet. Elle se réserve le droit de ne pas vendre son terrain si elle estime le projet incohérent et incompatible avec l'environnement urbain.

4 Un document complémentaire sur l'historique du PLU et expliquant les différents chiffres concernant les logements à réaliser portés par le PLU sera réalisé et mis à disposition du public.

4 Quand un véritable projet privé sur ce site sera proposé, la commune organisera de nouvelles réunions de présentation pour recueillir l'avis des habitants.

3 Les questions et remarques sur des points plus particuliers :

■ Un habitant de la rue de la République s'est dit extrêmement satisfait du nouveau projet présenté qui s'inscrit bien dans l'environnement actuel. Il souligne que le projet de la Varenne est un beau projet qui est cohérent mais s'inquiète de l'arrivée de logements sociaux qui peuvent être synonymes d'insécurité. D'autant plus en face du collège. Cela risque d'engendrer des difficultés.

4 M. le Maire précise que c'est pour cela que le nombre de logements sociaux a été limité à 30% maximum (soit 15 logements maximum) et la commune sera vigilante au type de logements sociaux qui seront réalisés.

■ Le projet de la Varenne est très bien mais il évoque peu la sécurité routière. La route d'Héricy est déjà très passante, la circulation trop rapide et ajouter de nouveaux logements ne va faire qu'accroître la circulation sur cette voie.

4 M. le Maire répond que la mairie poursuit son travail avec le Département pour réduire la vitesse sur cette voie. Il y a actuellement un essai avec des chicane mais qui est peu concluant. La commune ne veut pas de coussins berlinois et le Département n'est pas favorable aux dos d'âne, ni au passage de la traversée à 30km/h (ce que d'ailleurs personne n'est en mesure de respecter). Il y a aussi actuellement des contrôles radars réguliers (2 fois par semaine) mais le Préfet ne veut pas que soit mis en place un radar permanent. La commune réfléchit à mettre en place un radar pédagogique et elle poursuit les recherches pour trouver la ou les bonnes solutions à mettre en place. Quant au projet de la Varenne, lors de la présentation au Département, les services ont indiqué qu'il n'y avait pas de problèmes majeurs à la réalisation de ce projet tant que le point d'entrée/sortie unique restait en place. Quelques points noirs pourront apparaître aux heures d'entrée/sortie du collège (8h et 16h) mais qui resteront ponctuels.

■ Combien de temps devraient durer les travaux de la zone de la Varenne ? Quel secteur sera aménagé en premier ?

4 M. le Maire répond que c'est impossible à dire aujourd'hui. Il ne s'agit pas d'un projet mais d'un pré-projet, d'une orientation d'aménagement. Il faut d'abord aller au bout de la modification du PLU prévue début 2023 puis ensuite si un projet privé se présente, on pourra aller plus dans le détail.

■ Les propriétaires actuels du site de la Varenne sont-ils vendeurs ? Ont-ils des projets ?

4 Oui ils sont vendeurs et ne trouvent pas preneurs pour une vocation commerciale. C'est pourquoi, ils souhaitent donc le vendre pour une autre destination en particulier du logement. C'est pour cela que la commune s'est saisie

de ce sujet et qu'elle a décidé de réaliser une évolution du PLU prévoyant une OAP afin de ne pas laisser se réaliser un projet qui ne lui conviendrait pas.

- Il serait question que le propriétaire de la grande parcelle juste attenante (à l'Ouest) à la zone de la Varenne soit vendeur et réalise un lotissement. Cela va encore apporter des logements et densifier cette zone.
- 4 M. Rubio indique qu'en effet, le propriétaire s'était renseigné pour une division de son terrain mais qu'à ce jour il n'y a rien de concret.
- Les 15% d'espaces verts prévus pour la zone de la Varenne, c'est un minimum ou un maximum ? Est-ce que cela comprend les jardins des maisons individuelles ?
- 4 Mme Suinot répond que c'est 15% d'espace vert communs donc hors espaces privés comme les jardins des maisons, et que c'est un pourcentage minimum.
- Quelle est la hauteur prévue des constructions collectives ? Et si elle est similaire à celle du collège, quelle est-elle ?
- 4 Mme Suinot indique qu'il s'agit en effet d'une hauteur relativement similaire à celle du collège qui est un R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) à environ 8m (9m avec les dispositifs techniques).
- Ce projet étant de l'ordre de "l'utopie", pourquoi le prévoir et créer une OAP ?
- 4 M. Balland précise que si actuellement on ne sait pas si ce projet se fera, on sait qu'il y a une opportunité. Pour autant, si la municipalité est favorable à l'évolution de ce site, elle souhaite encadrer un éventuel projet. L'OAP permet d'avoir une maîtrise au-delà de règlement actuel notamment de ne pas avoir que du collectif mais aussi de l'individuel.
- Quel est le calendrier de ce projet ? Y'a-t-il encore moyen de faire évoluer la zone ? Notamment, dans le bas de Vulaines, il n'y a aucun espace vert de jeux pour les enfants, il y en a bien un de prévu dans le projet mais il est très proche du parking dépose-minute...
- 4 M. Rubio souligne que la volonté de la commune est de soumettre le projet d'évolution du PLU à la concertation et que celle-ci reste ouverte jusqu'au 6 juin 2022. Les demandes et remarques seront étudiées. Il y a un registre disponible en mairie et ensuite, il y aura une enquête publique qui permettra une nouvelle fois aux habitants de se prononcer sur le projet de PLU modifié.
- Est-ce la commune qui vote ce projet ? Est-ce que c'est le maire qui délivre le permis de construire ?
- 4 M. le Maire répond que la commune donnera son avis sur le projet de modification n°1 du PLU mais que c'est le conseil communautaire qui le vote in fine puisque c'est la communauté d'agglomération qui possède désormais la compétence urbanisme. Pour ce qui est du permis de construire, oui c'est toujours le Maire à la fin qui le signe.

+

# 3. Bilan de la concertation publique

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022

Ce bilan de la concertation permet au Conseil Communautaire, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que :

- Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,
- Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche,
- Cette concertation a permis aux habitants de mieux connaître cet outil d'aménagement qu'est le PLU, d'appréhender les évolutions de leur territoire et de faire entendre leurs attentes pour leur commune.

A la suite de cette concertation et comme cela a été évoqué dans le présent document, la commune et la communauté d'agglomération vont procéder à des ajustements du projet initial afin de répondre aux critiques qui lui ont été faites.

Le Conseil Communautaire peut désormais tirer le bilan de cette concertation et poursuivre la procédure.

Accusé de réception en préfecture  
077-200072346-20220712-2022-144-DE  
Date de réception préfecture : 12/07/2022