



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable**



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)
à l'occasion de sa modification n°1
Vulaines-sur-Seine (77)**

N°MRAe APPIF-2023-021
en date du 16/03/2023

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Vulaines-sur-Seine, porté par la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, dans le cadre de sa modification n° 1 et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de décembre 2022.

Cette modification n° 1 du plan local d'urbanisme vise principalement à :

- adapter les dispositions du PLU sur le secteur de la zone à urbaniser (AU) « Rue de la République », sur une emprise de 5320 m² en entrée de ville et modifier l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée (OAP n°3), afin de permettre la réalisation d'une opération de huit à dix logements individuels ;
- adapter les dispositions du PLU sur la zone d'activités commerciales de la « Varenne », sur une emprise d'environ 9500 m² et créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP n° 5 : « *Secteur de renouvellement de la Varenne* »), afin de permettre sa reconversion en un quartier mixte comportant une quarantaine de logements, principalement collectifs, des commerces et des services ;

Par décision n° DKIF-2022-132 du 11 août 2022 faisant suite à un examen au cas par cas, l'Autorité environnementale a décidé de soumettre la modification n° 1 du PLU de Vulaines-sur-Seine à une évaluation environnementale.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- la sobriété foncière et le paysage, s'agissant de l'urbanisation du site de la « Rue de la République »,
- les contraintes environnementales du site, s'agissant de la reconversion de la friche de la « Varenne », soit :
 - l'état des sols,
 - l'impact des travaux,
 - l'exposition des populations futures aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique
 - la question de la place de la voiture individuelle dans l'espace.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- 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 ;
- 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 ;
- présenter des solutions alternatives aux choix d'urbanisation retenus, privilégiant notamment l'optimisation du tissu urbain existant par densification et mobilisation des logements vacants ;
- 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 ;
- compéter 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- mieux proportionner la place de la voiture individuelle et de son stationnement au sein du secteur de projet de la « Varenne », ce au regard de l'ensemble des facteurs permettant de réduire son usage.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	2
Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Avis détaillé.....	7
1. Présentation du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme.....	7
1.1. Contexte et présentation du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme.....	7
1.2. Modalités d'association du public en amont de la procédure.....	10
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	10
2. L'évaluation environnementale.....	11
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	11
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	12
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	13
3.1. Artificialisation du site de la « Rue de la République » (OAP n° 3).....	13
3.2. Reconversion de la friche de la « Varenne » (OAP n° 5).....	16
4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale.....	21
ANNEXE.....	22
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	23

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

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 (77) à l'occasion de sa modification n°1 et sur son rapport de présentation daté du décembre 2022.

Le plan local d'urbanisme de Vulaines-sur-Seine est soumis, à l'occasion de sa modification n° 1, à un examen au cas par cas en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n°DKIF-2022-132 du 11 août 2022.

Cette saisine étant conforme à l'[article R.104-21 du code de l'urbanisme](#) relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 16 décembre 2022. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 20 décembre 2022. Sa réponse du 30 janvier 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 16 mars 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Vulaines-sur-Seine à l'occasion de sa modification n°1.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Philippe SCHMIT, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Avis détaillé

1. Présentation du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme

■ Contexte

La commune de Vulaines-sur-Seine se situe dans le département de Seine-et-Marne, à six kilomètres de Fontainebleau et à 65 km au sud-est de Paris. Riveraine de la Seine, elle appartient à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et compte 2743 habitants (source : Insee RP 2020). Cette population a crû à un rythme moyen annuel de + 0,6 % entre 2013 et 2019, avec une contribution négative du solde naturel (- 0,6 %), compensée par une contribution du solde apparent des entrées sorties (+ 1,2%)².

Le territoire de Vulaines-sur-Seine s'étend sur 443,3 ha (source : Institut Paris-Région), dont près de 58 % d'espaces naturels, agricoles et forestiers occupant majoritairement la partie est. Les 42 % d'espaces artificialisés se concentrent majoritairement à l'ouest, de part et d'autre de la voie ferrée (ligne reliant Paris et Melun à Montreuil-Fault-Yonne). Ces espaces composent une entité urbaine à dominante résidentielle, qui comporte une gare. La commune est traversée, en outre, par la route d'Hericy (RD 39), principal axe de desserte des communes situées en rive droite de la Seine, à partir du pont de Valvins reliant Fontainebleau.

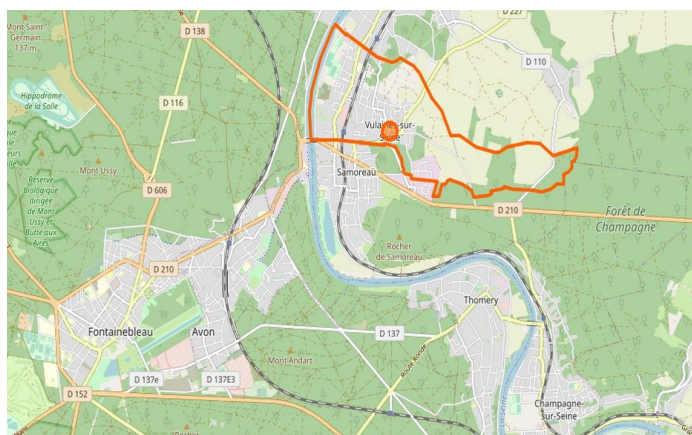


Figure 1: Situation de Vulaines-sur-Seine (openstreetmap.org)

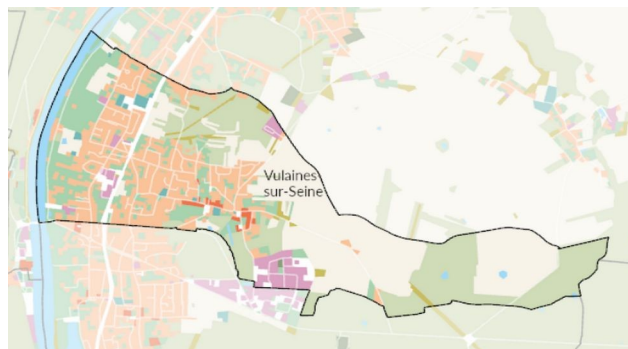


Figure 2: Occupation du sol (Institut Paris Région 2021)

■ Présentation du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Vulaines-sur-Seine a été approuvé le 29 juin 2017 et a fait l'objet d'une révision allégée (n° 1), approuvée le 10 décembre 2020 et d'une mise en compatibilité, approuvée le 23 décembre 2021. La présente procédure constitue la première modification du document. Engagée par délibération du Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau du 16 décembre 2021, elle a deux objets principaux :

- adapter les dispositions du PLU sur le secteur de la zone à urbaniser (zone AU) de la « Rue de la République » et modifier l'orientation d'aménagement et de programmation dédiée (OAP n° 3), afin de permettre la réalisation d'une opération de huit à dix logements individuels ;

2 Source : INSEE recensements de la population 2013 et 2019 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-77533#chiffre-cle-1>

- adapter les dispositions du PLU sur la « friche » d'activités commerciales de la Varenne et créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP n° 5 : « Secteur de renouvellement de la Varenne ») afin de permettre sa reconversion en un quartier mixte comportant une quarantaine de logements, principalement collectifs, des commerces et des services.



Figure 3: Les deux secteurs principaux visés par la modification du PLU de Vulaines-sur-Seine (extrait notice p.12)

Le projet de PLU modifié procède par ailleurs à quelques ajustements réglementaires, afin de mieux gérer les eaux pluviales en lien avec la compétence eau et assainissement de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, et de donner par ailleurs plus de clarté aux définitions du lexique.

Les deux opérations de logements mises en œuvre grâce aux OAP de la « Rue de la République » et de la « Varenne », sont justifiées dans le dossier par un objectif de croissance de la population et de production de logements fixés par le PLU en vigueur datant de 2017³ et en tant que réponse aux orientations principales de ce dernier, s'agissant notamment des parcours résidentiels (diversité des typologies de logements, mixité sociale) et de la maîtrise de l'urbanisation⁴.

En termes d'objectifs démographiques et de production de logements à Vulaines-sur-Seine, le dossier rappelle quelques ordres de grandeur dans le rapport de présentation du PLU en vigueur (pièce 1.2 Justifications p. 6 et suivantes) :

- un scénario de développement caractérisé par un taux de croissance de +1,5 % de 2011 à 2030, ayant pour finalité d'atteindre une population communale de 3500 habitants à horizon 2030.
- un total de 605 logements à construire entre 2015 et 2030, correspondant à un rythme de création de 37 logements par an, dont un potentiel de 521 logements par densification de l'espace urbanisé et environ 80 logements au sein des zones à urbaniser (AU) à vocation d'habitat.

3 Les opérations « Rue de la République » et « Varenne » sont respectivement justifiées au regard des objectifs démographique et de logements du PLU en vigueur, par des références respectives, dans la notice de présentation de la modification n° 1, en pages 14 et 35.

4 La notice de présentation indique (p. 8) que « les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durables [...] » et cite notamment les orientations concernées.

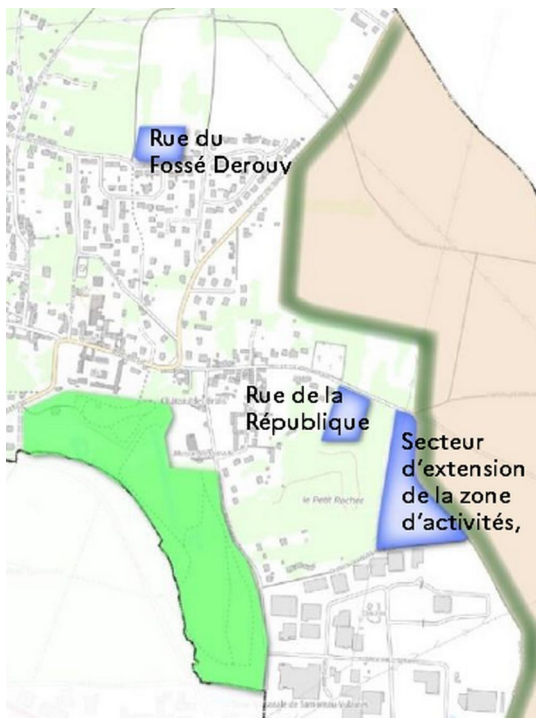


Figure 4: Secteurs d'ouverture à l'urbanisation du PLU en vigueur (extrait de la carte de l'axe 2 du PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur prévoit une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, de 3,6 ha à l'horizon 2030 (axe 2-A). Le PLU identifie (pièce 1.2 Justifications p. 16) trois ha de consommation d'espaces dont environ :

- un hectare à vocation résidentielle, en deux secteurs : « Rue de la République », environ 0,5 ha concerné par la présente modification et « Rue du Fossé Derouy », environ 0,5 ha, non concerné,
- et deux hectares d'extension de la zone d'activités existante, non concernés par la présente modification.

■ Aménagement du site « Rue de la République » (OAP n° 3)

L'aménagement du site de la « rue de la République », d'« une surface d'environ 5 320 m² » est « situé en entrée de ville Est, à proximité immédiate du centre-bourg et du vieux village » (notice, p.13). Il évolue par rapport au PLU en vigueur, passant d'une implantation de logements collectifs (initialement une soixantaine selon le rapport de présentation, bien que n'ayant pas fait l'objet d'une programmation quantifiée dans l'OAP n° 3) à huit à dix logements individuels. Selon le dossier, la densité brute résultante est donc de 15 à 19 logements à l'hectare (évaluation environnementale, p. 7) et « sur la base de 20 % de l'espace réservé aux VRD⁵ et

aux aménagements paysagers », la densité « nette » s'élève à 19 à 23 logements à l'hectare.

Le dossier justifie l'évolution programmatique par l'augmentation des risques liés au trafic routier en entrée de ville, la réceptivité des réseaux d'eau potable et d'assainissement et par une meilleure prise en compte des paysages (espaces boisés classés environnants) dans l'aménagement du site.

■ Reconversion de la friche de la « Varenne » (OAP n° 5)

La reconversion de la friche commerciale de la « Varenne » est présentée comme une opportunité du tissu urbain existant « représentant une assiette foncière de près de 9500 m² » (notice, p. 33). Le site comporte actuellement des bâtiments commerciaux vides, une activité de services techniques municipaux et des surfaces imperméabilisées (notice, p. 36). L'opportunité est notamment justifiée, à travers le dossier, par :

- une absence de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier,
- sa situation géographique : proximité de « plusieurs équipements communaux (le collège Arnaud Beltrame, les terrains de sports, le centre commercial ...) » (notice, p. 34), ainsi que des transports en commun (gare, desserte bus).

La situation est dite cohérente avec la volonté de renforcer la nouvelle centralité autour du collège, contenue dans le projet d'aménagement et de développement durables du PLU en vigueur (axe 1-A).

L'aménagement prévoit la réalisation de 38 à 42 logements (notice, p. 39) dont 75 % de collectifs (30 à 32 logements dont une offre de logement à destination des seniors), et 25 % d'individuels (huit à dix maisons de ville).

Selon le dossier, la densité brute résultante est donc d'environ 40 logements à l'hectare (notice, p. 39) et la densité « nette » s'élève à environ 60 logements à l'hectare, sur la base de 30 % de l'espace réservé aux VRD et aux aménagements paysagers.

5 Voiries et réseaux divers.

■ Soumission à évaluation environnementale

Par décision n° DKIF-2022-132 du 11 août 2022 faisant suite à un examen au cas par cas, l'Autorité environnementale a décidé de soumettre la modification n° 1 du PLU de Vulaines-sur-Seine à une évaluation environnementale. La décision a été motivée par la poursuite d'objectifs concernant :

- « l'analyse des incidences potentielles des évolutions du PLU sur la consommation d'espace, sur la santé humaine, au regard de l'exposition de populations supplémentaires aux pollutions sonores et atmosphériques, et le cas échéant aux pollutions des sols, dans le secteur de la Varenne, ainsi que sur les émissions de gaz à effet de serre des projets que permettent ces évolutions du PLU ;
- la définition de solutions de substitution raisonnables ou, à défaut, de mesures d'évitement, de réduction ou, le cas échéant, de compensation adaptées de ces incidences. »

La suite de l'avis reviendra sur l'adéquation entre la démarche d'évaluation environnementale réalisée pour les deux secteurs d'aménagement et la poursuite des objectifs précités qui lui ont été assignés.

1.2. Modalités d'association du public en amont de la procédure

Les modalités d'association du public en amont de la procédure de modification n° 1 du PLU ont été fixées dans la délibération de prescription du Conseil communautaire du Pays de Fontainebleau du 16 décembre 2021. Elles ont à la fois prévu une information de la population et une concertation. Le bilan de la concertation est joint au dossier présenté.

Conformément aux modalités définies, les documents en cours d'étude ont été portés à la connaissance du public en mairie de Vulaines-sur-Seine et sur les sites internet de la commune et de la communauté d'agglomération. Le cahier de concertation, mis à disposition du 6 mai au 6 juin 2022, a recueilli 36 observations portant majoritairement sur le renouvellement urbain de la friche de la « Varenne ». Une réunion publique a eu lieu le 18 mai 2022 à 18h30, salle Guy Cresson.

Le bilan de la concertation (p. 12) indique qu'« au regard des vives réactions quant à la densité sur le site de la Varenne, la mairie a décidé de diminuer l'objectif initial de 50 logements et propose de le ramener à un total de 40 logements ». Plusieurs autres points ont évolué suite à la concertation :

- « l'obligation de réalisation de deux places de stationnement par logement, individuel ou collectif ;
- la possibilité de réaliser des bâtiments collectifs avec des toits en pente à 11 mètres au faitage, 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) ou 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% ».

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la sobriété foncière et le paysage, s'agissant de l'urbanisation du site de la « Rue de la République »
- et, concernant la reconversion de la friche de la « Varenne » :
 - les contraintes environnementales du site (zone potentiellement humide, risque d'inondation par remontée de nappe, protection des captages d'eaux potables) et l'état des sols par rapport aux usages projetés,
 - l'impact des travaux de reconversion de la friche ;
 - l'exposition des populations futures aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique ;
 - les mobilités et plus particulièrement, la place de la voiture individuelle dans l'espace.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est une démarche itérative permettant à la personne publique responsable, ainsi qu'au public, de s'assurer de la meilleure prise en compte possible des enjeux environnementaux aux différents stades de la mise en œuvre de la procédure.

L'évaluation environnementale du projet de modification du PLU est restituée dans un document dédié qui répond globalement, sur la forme et à l'exception d'une méthodologie de réalisation non explicite, aux obligations prescrites par l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, avec notamment, :

- une analyse de l'état initial de l'environnement reprenant synthétiquement, pour chacun des deux secteurs, les principales thématiques et caractéristiques de l'environnement (p. 9-23),
- une description des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) associées, pour chacun des deux secteurs (p. 24-40),
- un dispositif de suivi proposant des indicateurs (p. 43),
- un résumé non technique (p. 44-53).

Néanmoins, l'évaluation environnementale ne semble pas avoir permis un nouveau questionnement des choix d'aménagement envisagés, le projet de modification n° 1 étant en substance le même que celui présenté au moment de l'examen au cas par cas ayant conduit à cette réalisation d'évaluation environnementale.

Les principales incidences de la modification n° 1 du PLU sur l'environnement sont décrites pour chacun des deux secteurs d'aménagement (« Rue de la République » et « Varenne »). Elles sont classées par thématique de l'état initial de l'environnement, dans un tableau (évaluation environnementale, p. 24 et suivantes). Les mesures d'évitement, réduction et compensation associées (ERC) sont répertoriées dans ce même tableau, thématique par thématique, puis reprises dans un tableau de synthèse (évaluation environnementale, p. 39-41).

La thématique du changement climatique (vulnérabilité du territoire, atténuation, adaptation, îlots de chaleur...) n'est développée ni dans l'état initial de l'environnement, ni dans l'analyse des incidences.

(1) L'Autorité environnementale recommande de 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.

Le dispositif de suivi de la modification n° 1 du PLU (évaluation environnementale, p. 55) repose sur un nombre limité d'indicateurs concernant les risques (transport de matières dangereuses, inondation, remontées de nappes), le patrimoine naturel (linéaires de haies) et les déplacements (linéaire de voiries douces). Les indicateurs ne couvrent donc pas l'ensemble des objectifs de l'aménagement (artificialisation, qualité urbaine, cadre de vie, etc). Les valeurs de référence, les valeurs cibles et les mesures de suivi relatives aux indicateurs ne sont pas définies.

(2) L'Autorité environnementale recommande de 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 prévus.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation avec les autres planifications revient à replacer le PLU de dans son contexte, et à identifier, au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire, puis présenter comment les dispositions envisagées y répondent. La notice de présentation de la modification n° 1 en rend ici compte (à partir de la page 69) vis-à-vis des planifications suivantes : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage), schéma directeur de la

région d'Île-de-France (Sdrif), plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), plan climat-air-énergie territorial et schéma régional de cohérence écologique.

Comme le précise la notice de présentation, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Fontainebleau est caduc depuis le 10 mars 2020. Ainsi, le PLU de Vulaines-sur-Seine, approuvé le 29 juin 2017, doit être compatible avec le Sdrif. Cette compatibilité est analysée en page 70 de la notice.

La mise en cohérence de la gestion des eaux pluviales par une nouvelle rédaction de l'article 4, ainsi que par les dispositions prises à travers les OAP (« désimperméabilisation de l'espace sur le site de la Varenne » « création d'une noue et d'un bassin de gestion des eaux en point bas dans le projet de la rue de la République », « places de stationnements perméables... », notice p. 69) vise une compatibilité avec les dispositions du Sdage Seine-Normandie, bien que les objectifs de protection définis par le Sdage 2022-2027 ne soient pas cités.

La compatibilité avec le PDUIF est présentée en page 70 de la notice, qui évoque le respect de ses orientations majeures et de son volet prescriptif, notamment en ce que les dispositions inscrites dans les OAP « assurent le stationnement des vélos dans les bâtiments comme sur l'espace public ». En revanche, la notice ne traite pas, au regard des préconisations du PDUIF, des espaces de stationnement dédiés aux voitures particulières. Le PDUIF recommande que le nombre de places exigées ne soit pas disproportionné au regard du taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire, pour ne pas favoriser l'accroissement de la motorisation. Le PDUIF préconise ainsi que le règlement n'exige pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune. L'Autorité environnementale remarque qu'avec un taux de motorisation de 95,6 % (InseeRP 2019), l'exigence de deux places par logements, quel que soit le type de logement, tant en zone UB (secteur de la « Varenne ») qu'en zone AU (secteur de la « rue de la République ») consacre une place importante à la voiture particulière. La partie 3 du présent avis (« Analyse de la prise en compte de l'environnement ») revient sur ce point.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique « les choix retenus (...) au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national », ainsi que « les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ».

L'Autorité environnementale relève que les choix d'aménagement relatifs à la modification n° 1 n'ont fait l'objet ni de scénarios alternatifs, ni d'une comparaison avec un scénario de référence en l'absence de mise en œuvre de la modification. La partie « Description des solutions de substitution raisonnables examinées » (évaluation environnementale, p. 42) est vide de contenu.

(3) L'Autorité environnementale recommande de 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.

L'Autorité environnementale constate que la modification n'a pas été l'occasion de réévaluer les objectifs démographiques et de production de logements à l'horizon 2030. Or le taux de croissance annuel moyen de la population, d'environ + 0,42 % entre 2014 et 2020⁶, est bien en-deça des 1,5 % attendus entre 2011 et 2030. La réalisation de logements constatée est pour sa part très ralentie (ainsi que l'indique la notice de présentation, p. 70 : « 74 nouveaux logements réalisés entre 2014 et 2022. »). Le bilan de concertation (p.16) indique lui-même qu'en l'attente de la finalisation du PLU de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau, « le projet a également permis de révéler que le PLU approuvé en 2017 était trop ambitieux en matière de croissance et

6 Taux de variation annuel moyen calculé sur la base d'une population municipale de 2640 habitants en 2011 et de 2743 habitants en 2020 (Insee RP, séries historiques de population).

d'accueil de nouveaux logements au regard de ses réelles capacités ». Il apparaît alors un paradoxe entre une révision des objectifs à la baisse, tenant compte des données récentes et afin qu'ils soient plus réalistes, et le fait de maintenir les zones à urbaniser (AU) du PLU en vigueur.

Compte-tenu de la faible densité des espaces d'habitat sur le territoire de Vulaines-sur-Seine (8,7 logements par hectare en 2013, selon l'Institut Paris Région⁷), l'Autorité environnementale suggère une comparaison du scénario retenu avec au moins un autre scénario fondé sur la densification au sein des espaces déjà urbanisés, permettant de ne pas recourir à l'artificialisation.

Pour étudier une alternative réaliste en termes de densification du tissu urbain, il conviendrait que l'évaluation environnementale actualise l'analyse de la « *capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis* » issue du rapport de présentation du PLU de 2017 (pièce 1.2 Justifications p. 10-12), et réévalue les superficies et capacités d'accueil de logements des « dents creuses » existantes au sein des parties urbanisées de la commune.

Selon l'Insee, la commune de Vulaines-sur-Seine comptait, en 2019, 61 logements vacants sur un parc total de 1 117 logements, soit un taux de vacance de 5,5 % en 2019. Ce taux est en hausse sensible depuis plus de dix ans (+38 % depuis 2008). La recherche d'une économie de ressource foncière devrait conduire à étudier la mobilisation de ces logements.

Selon l'Autorité environnementale, le choix d'artificialiser en extension urbaine pourrait faire utilement l'objet d'une comparaison avec d'autres scénarios intégrant une révision des objectifs démographiques et de production de logements à la baisse, une réévaluation de la capacité de densification du tissu urbain et notamment une mobilisation des logements vacants.

(4) L'Autorité environnementale recommande de :

- 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.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Artificialisation du site de la « Rue de la République » (OAP n° 3)

Le site de la « Rue de la République » de 5 320 m² s'insère dans un environnement d'entrée de ville particulièrement arboré, avec une végétation notamment présente aux abords, de part et d'autre de la route. Les boisements entourant le site sont protégés par le PLU en vigueur en tant qu'espaces boisés classés (à conserver, à protéger ou à créer), en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Le site est lui-même partiellement concerné par 970 m² d'espaces boisés classés, soit 18 % de sa surface, et par un couvert boisé dans sa partie sud, ainsi que le montre le dossier (notice, p. 15-18 et évaluation environnementale, p.7).

7 Institut Paris Région – Consultation du référentiel territorial du Sdrif



Figure 5: Vue Google Street View (2019) de l'entrée de ville du site « Rue de la République »



Figure 6: Photo aérienne Géoportail

L'implantation de huit à dix constructions individuelles entraînerait une consommation d'espace correspondant à l'intégralité de l'emprise du site (zone AU initialement prévue pour l'accueil d'une soixantaine de logements), bien que l'OAP confirme la préservation des franges situées en espaces boisés classés au sud et à l'est.

Compte-tenu de la nature de l'espace, entouré de boisements sur trois côtés et susceptible d'être spontanément végétalisé en continuité des boisements existants, compte-tenu aussi de la qualité de l'entrée de ville œuvrant à une transition paysagère entre grandes cultures (à l'est) et approche du centre-bourg (à l'ouest), le parti pris de

maintenir cette extension urbaine à vocation d'habitat nécessite, selon l'Autorité environnementale, d'être reconsidéré,

Cette remise en question est à rapprocher de la quantification des objectifs actualisés du PLU, en ce qu'il constitue aussi un projet peu dense et donc particulièrement consommateur d'espace, alors même que la loi Climat Résilience incite à la sobriété foncière (absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050).

L'aménagement envisagé distribue les constructions à partir d'une voie nord sud avec une coupe de principe proposée dans l'OAP qui réserve une noue d'environ 1,5 m de large en partie centrale, des espaces de stationnement en bordure de chaussée et une localisation indicative pour le stationnement des vélos.

Les règles de stationnement de la zone AU (règlement p. 63) imposent la réalisation d'un minimum de deux places par logements. Concernant le stationnement en bordure de chaussée, le règlement prévoit qu'une place visiteur minimum par tranche de deux logements soit créée. L'Autorité environnementale remarque que la place accordée au stationnement automobile individuel est donc particulièrement élevée.

Le diagnostic

- Une entrée de ville composée de 4 séquences successives :
 - 1 - Une séquence boisée qui accompagne et masque l'entrée
 - 2 - La présence d'un mur isolé qui pose question
 - 3 - Nouvelle séquence boisée qui forme une rupture dans la continuité bâtie mais dont on sait que 2 pavillons ont été autorisés
 - 4 - Entrée dans le village marquée par les premières constructions agglomérées et le mur du cimetière
- Une topographie marquée et accidentée avec des buttes éparses.
- Une végétation diverse et spontanée occupant actuellement le site.

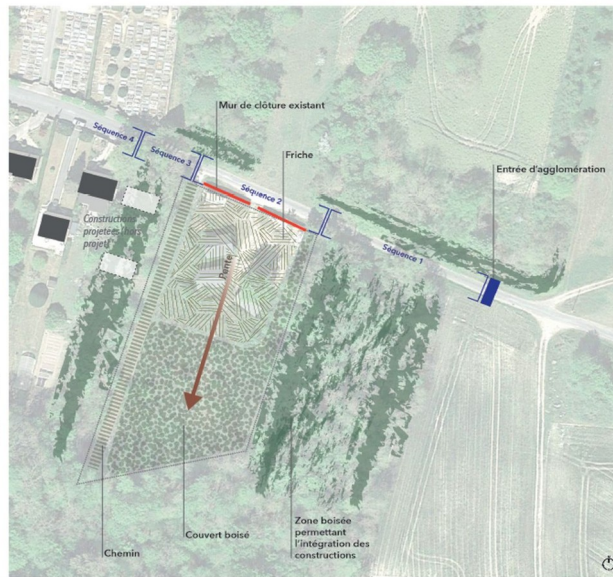
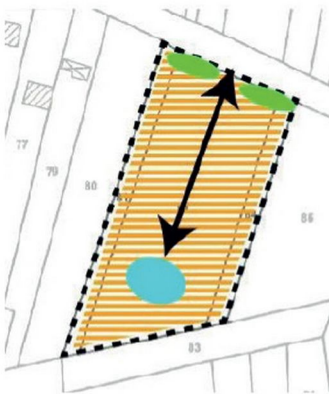


Figure 7: Diagnostic spatial du site de la « Rue de la République » (notice, p. 15)

OAP graphique AVANT la modification n°1



OAP n°3: Rue de la République

- Espace à vocation d'habitat collectif
- Principe de desserte
- Principe de retournement
- Aménagement paysager valorisant l'entrée de ville

0 20m N

OAP graphique APRES la modification n°1

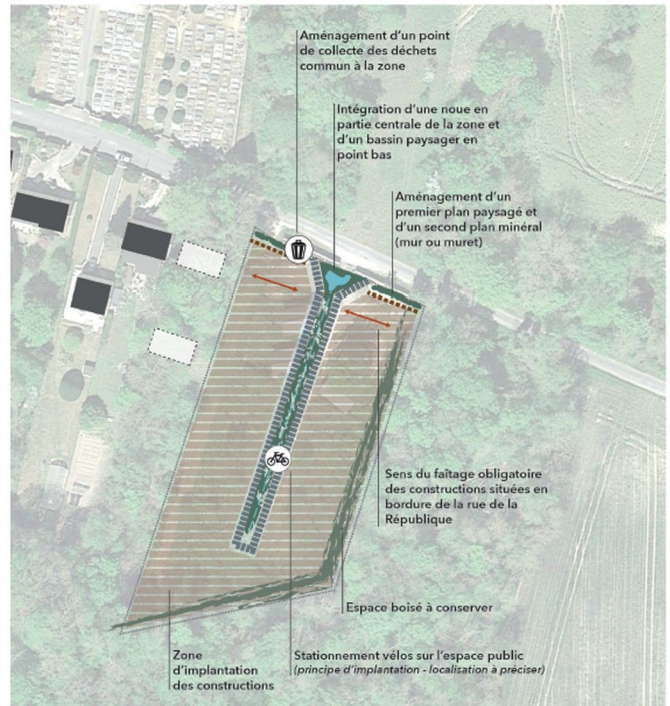


Figure 8: Évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 3 « Rue de la République »- avant/après (notice p. 19)

(5) L'Autorité environnementale recommande de 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.

3.2. Reconversion de la friche de la « Varenne » (OAP n° 5)

Le renouvellement urbain du site de la « Varenne » consiste en la réutilisation d'une friche urbaine comportant des locaux à usage commercial dont l'activité a cessé, un grand parc de stationnement, ainsi que les services techniques municipaux. Un bâtiment d'activité qui compte « quelques commerces (restaurant, constructeur, prochainement une auto-école) ainsi qu'un théâtre municipal de 50 places, qui devrait prochainement être réhabilité » (notice, p. 35) se maintient au sud-est du site



Figure 9: Vue Google Street View (2021) du site de la « Varenne » depuis la route d'Héricy.

Actuellement classé en zone UE du PLU, réservée aux activités économiques et aux équipements, le site évolue au niveau du règlement graphique par la création de deux sous-secteurs à vocation mixte, « tout en assurant une vocation principale d'habitation » (notice, p. 47) :

- UBa1 pour les bâtiments d'habitat collectif en R+1+combles⁸ ou R+1+attique⁹ où des locaux d'activités pourront s'implanter en rez-de-chaussée ;
- UBa2 pour les maisons individuelles en R+1¹⁰ ;

Un fond de parcelle au nord réintègre la zone UB. Le nouvel emplacement réservé n° 6 permettra « d'élargir et réaménager le chemin piéton entre la route d'Héricy et les équipements sportifs » (notice, p. 40).

-
- 8 Dans le cas de toitures en pente, la hauteur maximale des constructions R+1+C, indiquée dans le règlement pour le sous-secteur UBa1, est de onze mètres au faîtage.
- 9 Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale des constructions R+1+attique, indiquée dans le règlement pour le sous-secteur UBa2, est de dix mètres à l'acrotère.
- 10 La hauteur maximale des constructions R+1, indiquée dans le règlement pour le sous-secteur UBa2, est de six mètres à l'égout du toit.

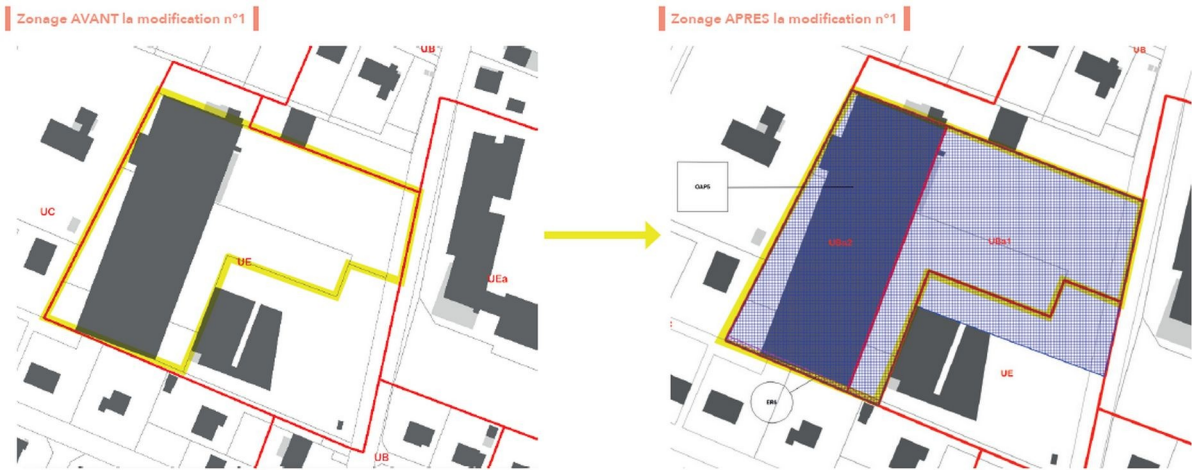


Figure 10: Evolution du zonage du PLU sur le secteur de la « Varenne » - avant (PLU en vigueur) / après (PLU modifié) (notice, p.40)



Figure 11: photo aérienne du centre commercial et du collège Beltrame (source géoportail)

La reconversion de la friche de la « Varenne » s'organise à travers l'introduction d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°5 « Varenne ») dans le PLU modifié. Elle consacre donc :

- environ la moitié de l'emprise du site à l'implantation de 30 à 32 logements collectifs (dont une offre de logement à destination des seniors), avec des locaux d'activités possibles en rez-de-chaussée et à l'aménagement de leurs abords (jeux pour enfants, stationnement dépose-minute, etc.),
- et l'autre moitié, aux huit à dix maisons individuelles et à leurs abords.

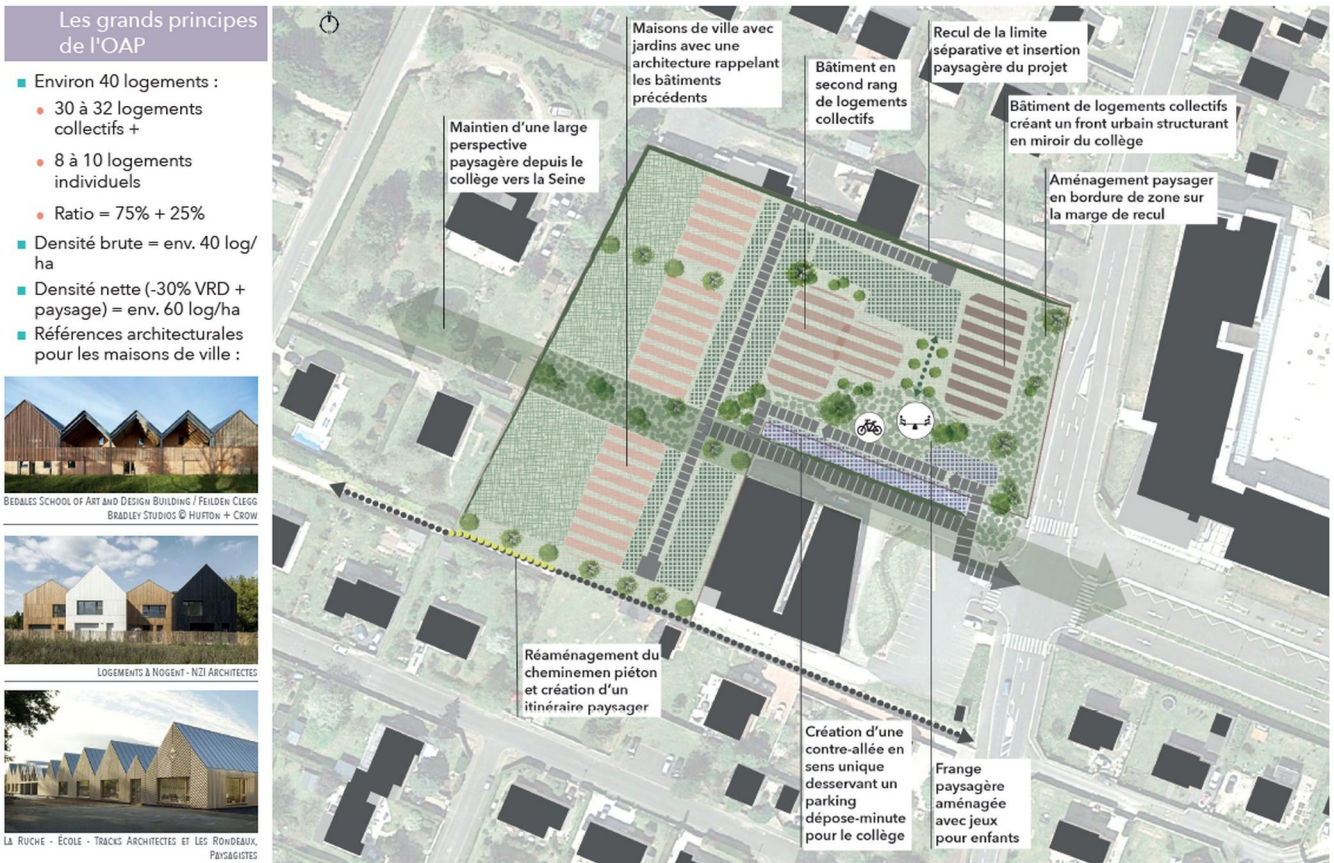


Figure 12: Introduction de l'orientation d'aménagement et de programmation n° 5 « Varenne » (notice, p. 39)

Le site sera partiellement désimperméabilisé, pour retrouver, selon le dossier, « de la pleine terre et recréer des espaces végétalisés » (notice, p. 34). La mutation envisagée s'inscrit dans le respect des objectifs du PADD du PLU en vigueur¹¹ et est compatible avec les orientations du Sdrif¹².

■ Zone potentiellement humide et inondable par remontée de nappes

Le site de la « Varenne » est concerné par une enveloppe d'alerte de zone humide de classe B décrivant une probabilité importante de zones humides, dont le caractère et les limites restent à vérifier et à préciser, puisque l'évaluation environnementale n'en rend pas compte.

Pour l'Autorité environnementale, une telle étude permettant de prendre, le cas échéant, des mesures visant à assurer la compatibilité de la mutation projetée aurait dû être menée dans le cadre de la présente évolution du PLU.

Selon l'état initial de l'environnement, le site est également concerné par un risque d'inondation par remontée de nappes. En effet, il se situe au sein d'une « zone potentiellement sujette aux débordements de nappes » (évaluation environnementale, p. 16-17, Géorisques). L'analyse des incidences (évaluation environnementale, p. 28)

11 Les orientations du PADD en lien avec la mutation envisagée sont citées au fil de la notice de présentation de la modification n° 1 (p.34) : « - 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.) ; - Permettre la réalisation de la moitié des objectifs de création de logements envisagés au sein de l'espace urbanisé actuel. »

12 « Il conviendra de favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc. » (Sdrif, orientations réglementaires, p.24)

propose une réponse par la voie du règlement du PLU, disposant, en zone UB que « *les aménagements devront tenir compte du risque d'inondation par remontées de nappes* ».

(6) L'Autorité environnementale recommande d'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.

■ Protection des captages d'eaux potables

En application du code de la santé publique en matière de captage d'eau potable (L.1321-2), des périmètres de protection réglementaires sont instaurés pour protéger le captage des pollutions accidentelles et ponctuelles.

Le site de la « Varenne », se trouve dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable prioritaire « Vulaines-sur-Seine 2 – La Touffe 2 »¹³ (code BSS : 02587X0088/F), protégé par l'arrêté n° 74/DDA/AE/199 de déclaration d'utilité publique (DUP) en date du 21 mai 1974. Ce captage est d'ailleurs mentionné dans la notice sanitaire en annexe du PLU en vigueur.

En outre, l'agence régionale de santé d'Île-de-France signale que le territoire de Vulaines-sur-Seine sera concerné par le périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable « Héricy 1 », dont la déclaration d'utilité publique (DUP) est en cours d'élaboration, périmètre envisagé dans le rapport de présentation de l'hydrogéologue agréé rendu en juillet 2021. Or l'évaluation environnementale précise à tort (p. 19) que « *la zone d'étude n°2 est en dehors de tout périmètre de protection* ».

(7) L'Autorité environnementale recommande de rectifier l'état initial de l'environnement du site de la « Varenne » en matière de protection des captages d'eaux potables.

■ État des sols

Dans sa décision du 11 août 2022 soumettant la présente modification à évaluation environnementale, l'Autorité environnementale avait ciblé l'intérêt de la démarche en matière de connaissance du risque de pollution des sols, ce malgré l'absence d'un recensement sur le secteur par les données nationales disponibles.

Or, l'Autorité environnementale constate que l'état initial de l'environnement et l'analyse des incidences ignorent cette problématique. Il conviendrait de présenter l'historique des usages du site, de qualifier le risque de pollution des sols éventuel et de prendre, le cas échéant, des mesures visant à garantir la compatibilité des usages projetés avec l'état du sol, dans un objectif de préservation de la santé publique. L'OAP n° 5 pourrait en outre comprendre des dispositions à destinations des futurs opérateurs, les enjoignant de vérifier la compatibilité des usages envisagés avec l'état des sols.

(8) L'Autorité environnementale recommande :

- **compéter 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.**

■ Impact des travaux

Dans sa décision soumettant la présente modification à évaluation environnementale, l'Autorité environnementale avait également ciblé l'intérêt d'une analyse des incidences sur l'environnement de la déconstruction des bâtiments et des surfaces imperméabilisées du site de la « Varenne », notamment en matière de bilan carbone

13 Code : 02587X0088/F, Banque de données du sous-sol

des travaux. Or, l'Autorité environnementale constate que cette problématique est ignorée par l'évaluation environnementale.

(9) L'Autorité environnementale recommande de 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.

■ **Exposition des populations futures aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique**

Les futurs logements implantés sur le site de la « Varenne » seront d'une part impactés par les nuisances sonores de la voie ferrée située à proximité et classée en catégorie 1 du classement sonore des infrastructures ferroviaires, et d'autre part par celles de la route d'Héricy, axe structurant du réseau routier local classé en catégorie 4. Cette dernière constituera l'axe de desserte direct du secteur. Son trafic ne pourra que s'accroître avec l'arrivée de nouveaux logements.

Pour limiter le bruit aux abords de la route d'Héricy, l'OAP n° 5 et le règlement du PLU (zone UB) inscrivent un recul obligatoire de dix mètres minimum par rapport à l'alignement public pour l'implantation du premier bâtiment qui sera en front de rue. Pour l'Autorité environnementale, il n'est pas démontré qu'un tel recul soit suffisant pour garantir ou contribuer à une protection phonique satisfaisante des bâtiments.

Le choix de matériaux adaptés aux nuisances sonores est évoqué dans l'analyse des incidences (évaluation environnementale, p. 30) : « *réduire les surfaces réverbérantes en privilégiant les matériaux absorbants pour limiter les phénomènes de réverbération du bruit et l'émergence de bruit important (tout particulièrement dans les zones fermées)* ». Toutefois, une telle mesure ne fait pas l'objet d'une traduction prescriptive dans l'OAP n° 5 ou dans le règlement écrit.

Compte-tenu des nuisances de bruit routier et ferroviaire observées et eu égard au motif porté par la décision n° DKIF-2022-132 pointant l'absence de « *garanties suffisantes pour éviter ou réduire les incidences potentielles sur la santé humaine de cette exposition de population supplémentaire au bruit* », le PLU doit intégrer des dispositions renforcées sur ce point, par exemple en termes d'implantation et de conception des constructions, et en termes d'orientation, d'isolation des logements ou encore de disposition des pièces de vie.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- **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.**

L'analyse des incidences (évaluation environnementale, p. 29) conduit à la définition de mesures de réduction de l'exposition des populations à la pollution atmosphérique, notamment grâce à l'OAP n° 5 qui implante « *des activités et/ou services compatibles avec une qualité de l'air potentiellement dégradée* » au rez-de-chaussée des bâtiments situés à proximité de la route d'Héricy et qui prévoit que « *les logements des bâtiments collectifs devront être dans la mesure du possible traversants afin de favoriser la circulation de l'air et l'aération naturelle des espaces* ».

Au même titre que pour les nuisances sonores, l'efficacité de ces mesures mérite d'être démontrée et, à défaut, elles appellent à être renforcées pour garantir une réduction satisfaisante des risques sanitaires auxquels peut donner lieu cette exposition de populations supplémentaires à une qualité de l'air dégradée.

(11) L'Autorité environnementale recommande de 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.

■ Mobilités

Le dossier indique une proximité du site de la « Varenne » avec la gare de Vulaines-sur-Seine et une desserte par bus. Un principe de stationnement vélo est acté dans l'OAP n° 5. Le dossier indique aussi (évaluation environnementale, p.19) : « *La proximité des équipements, notamment le collège et les équipements sportifs, permet d'encourager et de favoriser l'utilisation des modes de déplacement actifs au lieu de la voiture individuelle.* »

Cependant, l'aménagement intègre des règles (règlement, p. 26) qui imposent, « *en dehors des dispositions spécifiques qui s'appliquent aux logements aidés* », la réalisation d'un minimum de deux places de stationnement automobile par logement, individuel ou collectif. Les stationnements automobiles concernant les destinations de commerce et d'artisanat seront créés à raison d'une place pour 100 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places. Les stationnements automobiles concernant les destinations de bureaux seront créés par ailleurs, à raison d'une place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher. L'OAP n° 5 prévoit par ailleurs, « *en entrée de site, en bordure de la voie de desserte principale, un dépose-minute [...] (environ 26 places, pour les usagers du collège [...] mais qui pourra également servir au stationnement des visiteurs des logements de la zone le soir et le week-end et [...] à la clientèle des commerces* ».

L'Autorité environnementale relève donc que les dispositions prévues concourent à inciter fortement l'usage de l'automobile dans le futur quartier de la « Varenne », et ce, en dépit de la proximité des équipements, des services, des commerces, du collège et des équipements sportifs, ainsi que des transports en commun, de l'intention de développer les modes actifs et de la mixité fonctionnelle induite par le projet de renouvellement urbain, permettant théoriquement de rapprocher l'habitant de son territoire vécu.

(12) L'Autorité environnementale recommande 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).

4. Suites à donner à l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Pour l'information complète du public, l'Autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Vulaines-sur-Seine envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 16 mars 2023

Siégeaient :

Éric ALONZO, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,

Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de 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.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de 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 prévus.....11
- (3) L'Autorité environnementale recommande de 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.12
- (4) L'Autorité environnementale recommande de : - 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.....13
- (5) L'Autorité environnementale recommande de 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.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande d'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....19
- (7) L'Autorité environnementale recommande de rectifier l'état initial de l'environnement du site de la « Varenne » en matière de protection des captages d'eaux potables.....19
- (8) L'Autorité environnementale recommande de : - 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.....19
- (9) L'Autorité environnementale recommande de 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.....20
- (10) L'Autorité environnementale recommande de : - 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.....20

(11) L'Autorité environnementale recommande de 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.....20

(12) L'Autorité environnementale recommande de 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).....21