



# Dossier de demande d'examen au cas par cas

**Objet :** Modification n°1 du PLU de Vulaines-sur-Seine

**Destinataire :** DRIEAT Ile-de-France

*La présente demande d'examen relève de l'article **R 122-17** du Code de l'environnement*

*Il n'existe pas de formulaire de demande d'examen type au niveau national comme dans le cas des projets mais la composition du dossier déposé par le maître d'ouvrage doit respecter l'article **R. 104-30** du code de l'urbanisme.*

*Le document apporte les informations complémentaires au dossier général de modification joint à la présente demande d'examen.*

## A. Description des caractéristiques principales du document

<b>Renseignements généraux</b>	
EPCI ou commune compétente en matière de PLU	Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau
Nom et coordonnées de l'EPCI ou de la commune compétente (adresse postale et email)	Monsieur le Président - Pascal GOUHOURY Pôle Urbanisme Habitat Déplacement : Valérie TANANT / Emilien MOUTAULT
Nom et coordonnées de la personne à contacter (adresse postale et email)	44 rue du Château - 77 300 FONTAINEBLEAU emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr
Document concerné	PLU
Procédure concernée	Modification n°1 du PLU
Date de délibération prescrivant la procédure.	16 décembre 2021
Historique de la procédure	Approbation : 29/06/2017. Révision allégée n°1 approuvée le : 10/12/2020 Mise en compatibilité suite à DP : 23/09/2021.
Le plan précédent a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?	Non

<b>Renseignements sur le territoire concerné</b>	
Commune(s) concernée(s)	Vulaines-sur-Seine
Nombre d'habitants concernés (source INSEE)	2 748 (INSEE 2019)
Superficie du territoire concerné (en hectares)	442 ha
Le territoire est-il couverts par des documents stratégiques exécutoires (SDAGE, SAGE, SCOT, PDU, PLH, PNR, autres) ?	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie</li> <li>- SDRIF</li> <li>- PDUIF</li> <li>- SRCE</li> <li>- PCAET</li> </ul>

Renseignements sur la procédure	
<p>Choix de la procédure</p>	<p>Sachant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 24/10/2010. Ils viennent notamment répondre à plusieurs orientations et objectifs fixés par le document</li> <li>- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.</li> <li>- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, puisqu'elle concerne uniquement des évolutions en zones Urbaines,</li> <li>- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,</li> </ul> <p>Les évolutions prévues sur le site de la Varenne entraînant une majoration de plus de 20% des possibilités de construire et celles prévues sur le secteur de la rue de la République diminuant les possibilités de construire initialement mises en place, la procédure de modification simplifiée décrite à l'article L153-45 n'a pu être envisagée. La présente procédure est donc celle de la <b>modification dite de droit commun</b> et sera soumise à enquête publique conformément aux dispositions de l'article L153-41.</p>
<p>Evolutions envisagée</p>	<p>La procédure de modification a pour objectifs de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Adapter les dispositions du PLU sur le secteur de la zone à urbaniser (AU) Rue de la République comportant l'OAP n°3 afin de permettre la réalisation d'une opération de logements individuels plus adaptée au contexte du site.</li> <li>- Adapter les dispositions du PLU sur la zone d'activités commerciales de la Varenne en perte de vitesse afin de permettre sa reconversion en un quartier mixte (logements, commerces, services...).</li> <li>- Procéder à quelques ajustements réglementaires afin de mieux gérer les eaux pluviales et donner plus de clarté aux définitions du lexique.</li> </ul>

## B. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Milieux naturels et biodiversité			
Les zones susceptibles d'être touchées recourent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?			
	OUI	NON	
<b>Zone Natura 2000</b>		x	La zone Natura 2000 « Massif de Fontainebleau » est située à environ 300m de la limite Ouest du territoire, de l'autre côté de la Seine.
<b>Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?</b>		x	
<b>Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II</b>	x		Présence de la ZNIEFF de type 1 « Bois de Valence et de Champagne » et de la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Seine »
<b>Arrêté préfectoral de protection de biotope ?</b>		x	
<b>Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?</b>	x		La Seine qui borde l'Ouest du territoire est un corridor repéré par le SRCE. La forêt de Valence est repéré par le SRCE comme réservoir de biodiversité. La commune se situe aussi dans le périmètre de la réserve biosphère du Pays de Fontainebleau.
<b>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?</b>	x		La frange Est du territoire est également repéré comme un secteur de concentration de mares et de mouillères par le SRCE. La DRIEE a aussi repéré un certain nombre de secteur avec des enveloppes d'alerte de type 3 (quelques secteurs très ponctuels sont de type 2).
<b>Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?</b>		X	

### **INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET DE MODIFICATION**

S'agissant principalement de secteurs déjà urbanisés et qui n'ont pas été repérés comme milieux sensibles protégés ou comme corridors écologiques par le PLU ou le SRCE (voir chapitre précédent), la présente modification n'emporte aucune incidence sur les milieux sensibles protégés et les continuités écologiques. Les sites visés par la modification ne recensent pas d'éventuelles zones humides et restent éloignés du périmètre des deux ZNIEFF qui couvrent la commune.

Sur le site de la rue de la République, les espaces boisés sont conservés grâce à leur classement en Espace Boisé Classé. La modification intègre l'obligation de maintenir des ouvertures dans les clôtures pour assurer la libre circulation de la petite faune. La création d'une noue et d'un bassin de gestion des eaux paysagé visent également à apporter une certaine biodiversité sur le site et à maintenir une forme de corridor entre le Nord et le Sud du site.

Sur le site de la Varenne, presque totalement imperméabilisé et dépourvu de plantations hormis quelques arbres, il s'agit de permettre une forme de renaturation du site. En favorisant la désimperméabilisation, en obligeant à la mise en place d'espaces verts de pleine terre et d'espaces verts plantés, qu'ils aient un caractère naturel, récréatif ou de rencontres. L'OAP comme le règlement obligent à la plantation de végétaux sur les espaces libres comme sur les aires de stationnement. Le projet cherche à recréer un espace favorable à la nature en ville au contraire de l'occupation du sol actuelle. Il recréer également une forme de corridor, large bande paysagère non bâtie, comme un lien entre la Seine et les espaces boisés à l'Est du territoire.

<b>Paysages, patrimoine naturel et bâti</b>			
	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	
<b>Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?</b>	X		Maison de Mallarmé inscription par arrêté du 18 juin 1946 (Propriété du département)
<b>Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?</b>		X	
<b>Site inscrit et son intégration dans le milieu ?</b>		X	
<b>Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?</b>		X	
<b>Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?</b>		X	
<b>Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?</b>		X	
<b>Plan paysage (cf. circulaire du 17/12/12 de la DGALN)</b>		X	
<b><u>INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET DE MODIFICATION</u></b>			
<p>A ce stade des projets et des évolutions portées par le PLU, il n'y a pas d'incidences sur le patrimoine architectural et urbain ni sur les paysages. Les sites se situent en dehors de tout périmètre de protection d'un site ou d'un monument ou encore d'une perspective paysagère.</p> <p>Sur le site de la rue de la République, l'OAP veille à intégrer les futures constructions dans le paysage urbain et notamment dans ce secteur d'entrée de ville. Ainsi, elle préconise l'aménagement à l'alignement d'une bande paysagère plantée, puis la disposition d'un mur ou muret pour marquer l'entrée dans la zone urbaine. Elle impose le sens de faîtage des premières constructions afin de maintenir une harmonie avec celles existantes et ainsi former une continuité. La frange Est du site qui marque la fin de l'espace urbain est maintenue en Espace Boisé Classé, garant de l'insertion des constructions dans le site.</p> <p>Pour ce qui est du site de la Varenne, il apparaît tout d'abord important de rappeler qu'actuellement il s'agit d'une friche commerciale, au vaste parking bitumé, qui ne présente aucune qualité urbaine ni paysagère. Le vaste parking au bord de la RD39 crée un "flottement" dans cet espace linéaire qui brouille la lecture du paysage. Demain, le projet porté par l'OAP se veut cohérent avec l'environnement du site et surtout veille à lui redonner un caractère urbain et paysager. Le recul par rapport à la RD viendra maintenir une aération visuelle avec le bâtiment du collège tout en recréant un front urbain qui fait défaut aujourd'hui. Cette frange sera plantée et permettra un premier plan végétalisé qui participera à l'intégration des futures constructions. Les hauteurs préconisées pour les constructions en premier rang sont similaires à celle du collège auquel le site fait face, formant une sorte de miroir, et, tout comme la densité, elles s'amoindrissent à mesure que l'on se dirige vers le fond du site afin d'avoir une gradation des constructions entre la RD39, colonne structurante de la commune et la zone pavillonnaire des bords de Seine. Si face au</p>			

collège, le règlement laisse la porte ouverte à la création contemporaine et aux toitures plates, notamment par la création d'attique, les maisons individuelles au fond de la zone devront maintenir une architecture plus traditionnelle à 2 pans, cohérente avec les habitations environnantes et mémoire de l'architecture commerciale qui était présente avant, sorte de clin d'œil à la vie passée du site. Une large perspective paysagère ouverte doit par ailleurs être maintenue au cœur de la zone, lien entre la Seine et les espaces boisés du nord-est du territoire. Elle veille aussi à maintenir une aération du bâti et des percées visuelles au sein du linéaire de la RD où le bâti est continu et parfois dense. Une large place est redonnée à la végétation au sein du projet : % de pleine terre obligatoire, 25% d'espace vert commun à créer au sein du site, espace de stationnement non imperméabilisé et planté...

Les deux projets devraient donc permettre au contraire d'améliorer le paysage urbain actuel tout en respectant ses caractères.

Sols et sous-sol, déchets			
	OUI	NON	
<b>Sites et sols pollués ou potentiellement pollués</b>	x		La base de données BASIAS (Base des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) recense 4 sites sur la commune.
<b>Anciens sites industriels et activités de services</b>		x	
<b>Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?</b>		x	
<b>Projet d'établissement de traitement des déchets ?</b>			
<p style="color: #008080; text-decoration: underline;">INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET DE MODIFICATION</p> <p>Le projet de modification n°2 n'emporte pas d'incidences sur ces thématiques. Les évolutions ne se situent pas sur des sites et sols potentiellement pollués.</p>			

Ressource en eau			
	OUI	NON	
<b>Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?</b>	x		La commune compte deux captages implantés (Stade de la Touffe) tous deux actés par arrêtés préfectoraux en date du 4 mai 1972 et du 21 mai 1974 et faisant l'objet d'une procédure spécifique incluant une servitude d'utilité publique (périmètre de protection).
<b>Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?</b>			Le réseau de surveillance de la qualité des cours d'eau du département de la Seine et Marne relève pour la Seine un état moyen voire médiocre certaines années parmi les 5 dernières.
<b>Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?</b>		x	
<b>Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?</b>			Les annexes sanitaires du PLU affirment que la ressource en eau est suffisante pour répondre au projet de PLU qui visait l'accueil de 600 logements d'ici 2030. A ce jour, une cinquantaine ont seulement été réalisés.
<b>Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?</b>		x	Territoire communal non concerné.
<b>Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des</b>	x		Les annexes sanitaires du PLU affirment que la station d'épuration est suffisante pour répondre au projet de PLU qui visait l'accueil de 600 logements d'ici 2030. A ce jour, une cinquantaine ont seulement été réalisés. Lors de l'approbation du PLU, la capacité résiduelle de la station était de 6271 EH.

<p><b>autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?</b></p>			
<p><b>INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET DE MODIFICATION</b></p> <p>La réalisation de nouveaux projets de logements devrait notamment accroître la pression sur les réseaux existants (eau potable et assainissement). Cependant, cet accroissement se fait au sein du tissu urbain existant ou à proximité immédiate où la capacité de desserte est déjà présente. Pour le site de la Varenne, le service Eau et Assainissement de la CAPF a déjà vérifié que le réseau était suffisant pour accueillir le projet. Quant au site de la République, il avait été validé dans le cadre du PLU pour l'accueil de 60 logements, ce qui était finalement incompatible avec le réseau actuel sans engendrer de larges travaux de renforcement. La diminution de la densité, conséquence de la présente modification, permet de rendre compatible le projet avec les réseaux existants.</p> <p>Sur la gestion des eaux pluviales, plusieurs points viennent préciser et améliorer la situation réglementaire actuelle et notamment :</p> <p>La réécriture de l'article 4 concernant sur les eaux pluviales, qui vient assurer la gestion à la parcelle et le zéro rejet dans le réseau,</p> <p>La désimperméabilisation de l'espace sur le site de la Varenne et l'obligation de réaliser des places de stationnement perméables en surface,</p> <p>La création d'une noue et d'un bassin de gestion des eaux en point bas dans le projet de la rue de la République,</p> <p>La limitation de l'imperméabilisation des sols dans le cadre des projets : places de stationnements perméables, limitation des espaces dédiés à la voirie, pourcentage d'espace à maintenir en espace de pleine terre...</p> <p>Les incidences sur la ressource en eau restent donc fortement limitées et inhérentes à la densification des sites existants. Les mesures réglementaires déjà en place et complétées par la présente modification vise à accompagner cette densification. A noter également que les deux sites concernés par la présente modification se situent en dehors des périmètres de protection de captage d'eau potable.</p>			

Risques et nuisances			
	OUI	NON	
<b>Risques ou aléas naturels (inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...), industriels, technologiques, miniers connus ?</b>	X		Présence de secteurs de nappe sub-affleurante. Risque de retrait-gonflement des argiles avec un aléa fort sur certains secteurs de la commune.
<b>Plans de prévention des risques (naturels, technologiques, miniers) approuvés ou en cours d'élaboration ?</b>	X		PPRi de la Vallée de la Seine sur la limite Ouest de tout le territoire.
<b>Nuisances connues (sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?</b>	X		Nuisances sonores liées à la voie ferrée, la RD39 et la D210.
<b>Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?</b>		X	
<b>INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET DE MODIFICATION</b>			
<p>La modification ne génère pas de risques ou nuisances supplémentaires. Sur le site de la Varenne, les activités permises sont le commerce, l'artisanat et les bureaux dont le règlement spécifie qu'elles ne doivent pas engendrer de risques ou de nuisances pour le voisinage. Elles sont par ailleurs limitées à 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Les deux sites se situent en dehors des secteurs couverts par le PPRi et concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, la zone de la Varenne est en aléa faible tandis que la rue de la République se situe hors secteur à risque.</p> <p>La zone de la Varenne se trouve cependant impactée par les nuisances sonores, celles de la voie ferrée et celles de la RD39. Pour limiter le bruit aux abords de cette dernière, l'OAP comme le règlement inscrit un recul obligatoire de minimum 10m par rapport à l'alignement public pour l'implantation du premier bâtiment qui sera en front de rue. De plus, les constructions devront se conformer aux dispositions particulières concernant les zones de bruit.</p> <p>Le site de la Varenne se situe également dans un secteur soumis à un risque de nappe sub-affleurante. Si les parkings en sous-sol sont recommandés dans le cadre de l'OAP, ils ne sont pas obligatoires afin de prendre en compte la présence de ce risque.</p> <p>Les sites visés par la présente modification ne recensent pas de pollution potentielle (ex-BASOL), ni se situent sur d'anciens sites industriels ou d'activités de service (CASIAS).</p>			

Air, énergie, climat			
	OUI	NON	
<b>Enjeux spécifiques relevés</b>		X	
<b>Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?</b>	X		La CAPF a élaboré un PCAET.
<b>Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?</b>		X	
<p><b>INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET DE MODIFICATION</b></p> <p>Les nouveaux bâtiments qui seront réalisés grâce aux évolutions portées par la présente modification devront respecter les nouvelles dispositions en matière énergétique (RE2020) et devraient donc produire une offre de logement plus performante et moins consommatrice en énergie.</p> <p>Le secteur de renouvellement urbain de la Varenne vient proposer un nouveau projet de logements dans un secteur desservi par le bus et proche de la ligne ferroviaire afin de favoriser l'utilisation des transports en commun. 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.</p> <p>Le projet est desservi directement par la RD39, voie structurante du réseau routier local mais qui supporte déjà un trafic relativement important, qui s'accroîtra avec l'arrivée de nouveaux logements. La mairie, en concertation avec le Département, teste actuellement plusieurs dispositifs afin de faire ralentir la vitesse et de fluidifier le trafic sur cet itinéraire.</p> <p>Sur le site de la rue de la République, la densité initialement prévue par le PLU a été abaissée notamment pour prendre en compte l'étroitesse des voies et leur incapacité à recevoir un nombre important de véhicules au risque de saturer complètement l'espace. Le projet de modification n°1 n'emporte donc pas d'incidences négatives majeures sur les déplacements, l'air et l'énergie. A son échelle, Vulaines tente de diminuer l'usage de la voiture individuelle et l'augmentation du trafic sur les voies existantes mais l'offre de transport en commun disponible est loin de constituer une alternative suffisante à l'utilisation de la voiture individuelle. La commune ne peut, à elle seule, répondre aux enjeux de mobilité et de diminution des déplacements carbonés.</p>			

### Gestion économe de l'espace

#### INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET DE MODIFICATION

Il n'y a aucune consommation d'espace ni d'extension du tissu urbain. Les deux sites qui évoluent dans le cadre de la présente modification sont une zone AU déjà prévue dans le cadre du PLU et dont le périmètre reste inchangé, et un secteur déjà artificialisé, ancien secteur commercial, faisant l'objet d'un projet de renouvellement urbain pour accueillir du logement.

## C. Auto-évaluation

### Pensez-vous qu'une évaluation environnementale soit nécessaire ?

Non. La modification n°1 du PLU emporte essentiellement des effets positifs sur le document actuellement en vigueur et s'inscrit dans les enjeux actuels de renouvellement urbain, de densification et de « zéro artificialisation ».

Elle vise à réaliser sur un site classé en zone AU, à proposer un projet plus cohérent avec le contexte urbain et paysager et avec les capacités des équipements. Sa position en entrée de ville et directement connecté au Vieux Vulaines en fait un site sensible que le projet initialement prévu aurait complètement dénaturé. Désormais, le site fait l'objet d'une OAP cohérente et compatible avec l'environnement immédiat. Il intègre de nombreuses dispositions en faveur de l'environnement : qualité du paysage, préservation des déplacements de la petite faune, mise en place d'une noue, pleine terre obligatoire...

Le second projet vise à résorber une friche commerciale en plein cœur de village pour en faire un projet urbain mixte bien que principalement à vocation de logements. Le projet entend ainsi répondre aux objectifs fixés par les documents communaux comme supra-communaux en matière de création de logements. Actuellement occupé par des bâtiments aux larges emprises et un vaste parking bitumé, l'OAP vise à proposer un projet cohérent du point de vue urbain et à recréer une identité paysagère. Les dispositions mises en place cherchent à limiter l'imperméabilisation des sols, retrouver des espaces de pleine terre, apporter des plantations, maintenir des perspectives paysagères et recréer des formes de corridors verts au sein de l'espace urbain. Le site, proche des transports en commun et des équipements communaux, devrait permettre de favoriser les déplacements actifs même si la voiture individuelle reste le mode de déplacement privilégié sur une commune comme Vulaines. Toutes les dispositions sont prises pour limiter l'impact de ce projet sur l'environnement et améliorer la situation actuelle.

Les autres évolutions réglementaires ne sont pas de nature à avoir une incidence sur l'environnement, au contraire, la réécriture de l'article 4 concernant les eaux pluviales doit permettre d'intégrer l'obligation de gestion à la parcelle qui était jusque-là recommandée.