

Département de SEINE-ET-MARNE (77)

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

COMMUNE DE

Vulaines-sur-Seine



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1. RAPPORT DE PRESENTATION

#### 1.1. Diagnostic et État Initial de l'Environnement

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil communautaire approuvant le  
PLU et en date du :

29 juin 2017



Verdi Ingénierie

99 rue de Vaugirard

75006 PARIS

## SOMMAIRE

Partie 1 : L'État Initial de l'Environnement .....	6
DONNEES PHYSIQUES .....	7
1. La géologie.....	8
2. La topographie : une commune en bord de Seine.....	9
3. Le climat .....	10
LA BIODIVERSITE.....	11
1. La trame verte et bleue .....	12
a. Le réseau Natura 2000.....	12
b. La réserve de biosphère Fontainebleau et Gâtinais .....	13
c. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).....	14
LES RISQUES ET LES NUISANCES .....	17
1. Les risques naturels .....	18
a. Un risque inondation important dans les espaces urbanisés à l'ouest de Vulaines-sur-Seine.....	18
b. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).....	19
c. Les risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.....	21
d. Les risques de mouvement de terrain .....	21
2. Les risques industriels et technologiques .....	22
3. Les nuisances sonores .....	23
LA GESTION DES RESSOURCES .....	26
1. Les plans de prévention contre le réchauffement climatique .....	27
a. Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie .....	27
b. Le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET) .....	27
c. Le Plan de Protection de l'Atmosphère(PPA) .....	28
2. La ressource en eau .....	29
a. Les documents « cadre » sur l'eau.....	29
3. La pollution de l'air.....	30
a. Le Plan de protection de l'atmosphère d'Ile-de-France (PPA) .....	30
b. La qualité de l'air .....	31
4. Les potentiels en énergie renouvelable.....	33
a. Le potentiel en énergie solaire.....	33
b. Le potentiel géothermique .....	33
c. Le potentiel éolien .....	34
LA GESTION DES DECHETS .....	35
Partie 2 : Le diagnostic .....	36

CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE .....	37
I. Un territoire du sud de l'Île de France, à proximité du pôle régional de Fontainebleau .....	38
II. Le cadre législatif et réglementaire du plan local d'urbanisme de Vulaines-sur-seine.....	39
1. Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau (SCoT) .....	39
2. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 2030 (SDRIF2030) .....	42
d. Les dispositions du SDRIF.....	42
e. Le calcul de la densification des espaces urbanisés sur le territoire de Vulaines-sur-Seine	45
3. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).....	47
4. Les plans de déplacements urbains.....	49
a. Le plan de déplacement de la Région Ile-de-France (PDUIF) .....	49
b. Le Plan Local de Déplacement (PDU) du SMEP de Fontainebleau .....	50
ÉTUDE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE.....	51
I. Une commune familiale .....	52
1. Une croissance démographique constante .....	52
2. Un vieillissement de la population .....	54
3. Une majorité de famille .....	55
UNE COMMUNE RESIDENTIELLE .....	56
I. Une typologie représentative des communes résidentielles.....	57
1. Une majorité de résidences principales .....	57
2. La variation du taux de logements vacants .....	57
3. Une majorité de grands logements .....	58
4. Un parc de logement déséquilibré .....	59
5. Une majorité de propriétaires .....	60
6. L'offre locative sociale.....	60
II. Les mécanismes de consommation des logements .....	61
1. L'évolution sur la période intercensitaire 2006-2011 .....	61
a. Les mécanismes de consommation des logements .....	61
b. Le phénomène de renouvellement.....	61
c. L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale .....	62
d. La variation des logements vacants .....	63
e. La variation des résidences secondaires .....	64
f. Le récapitulatif de la période inter-censitaire .....	64
2. Les perspectives d'évolution en 2030 .....	65
a. En tenant compte du maintien du phénomène de renouvellement entre 2011 et 2030.....	65
b. En tenant compte de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidences principales entre 2011 et 2030.....	65
c. En tenant compte du maintien des résidences secondaires.....	65
d. En tenant compte du maintien du taux de logements vacants .....	66

e.	Récapitulatif.....	66
III.	Les vulainots attachés à leur territoire.....	68
L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ÉCONOMIQUES.....		69
I.	Le dynamisme économique de Vulaines-sur-Seine .....	70
1.	L'emploi et le chômage.....	70
a.	Les évolutions dans le bassin d'emploi .....	70
b.	Une population active en augmentation .....	71
c.	Les niveaux de diplômes .....	72
d.	Le chômage .....	73
2.	Les activités économiques.....	73
a.	Les principales zones d'activités économiques.....	73
b.	Une forte mobilité des actifs .....	75
c.	Les commerces.....	76
II.	Les équipements présents sur le territoire.....	78
a.	Les équipements et services publics .....	78
b.	Les équipements scolaires .....	78
c.	Les équipements culturels et cultuels .....	79
d.	Les équipements sportifs.....	80
e.	Les équipements destinés aux personnes âgées.....	81
LA MOBILITÉ ET LE STATIONNEMENT .....		82
I.	La mobilité.....	83
1.	Le réseau viaire .....	83
2.	L'offre de transports en commun .....	88
a.	Le réseau ferré .....	88
b.	Le réseau bus.....	90
3.	Les modes de déplacements doux .....	92
4.	Le stationnement.....	93
LA MORPHOLOGIE DE VULAINES SUR SEINE.....		95
I.	Histoire .....	96
1.	Des origines à la révolution .....	96
2.	A partir du 19ème siècle : avec la révolution industrielle, une densification de l'habitat....	97
II.	La morphologie urbaine .....	99
1.	Trame viaire.....	101
2.	Les tissus de Vulaines-sur-Seine.....	103
a.	Le tissu villageois .....	103
b.	Les tissus pavillonnaires .....	107
3.	Bâti des zones commerciales et d'activité .....	116
III.	La consommation des espaces depuis 1982.....	118

IV.	Le patrimoine bâti .....	127
3.	Le patrimoine inscrit ou classé .....	127
4.	Le patrimoine bâti remarquable.....	129
LE PAYSAGE DE VULAINES-SUR-SEINE.....		134
I.	Des espaces à forte valeur paysagère.....	135
1.	L'environnement paysager .....	135
•	Une commune verdoyante .....	136
a.	Les bords de Seine .....	136
b.	Les espaces verts dans la ville .....	136
c.	Les espaces forestiers .....	138
d.	Les murs en pierres de pays .....	138
•	Les entrées de ville, témoins du caractère naturel de Vulaines-sur-Seine.....	140
II.	La protection des espaces agricoles .....	144
Les projets envisagés sur le territoire .....		146
I.	Collège route de Héricy .....	146
1.	Une localisation stratégique .....	146
2.	Le projet .....	146
3.	Un soutien à la dynamique de la commune .....	148
II.	Routes cyclables.....	149
III.	L'aménagement du bord de Seine.....	149
IV.	La zone d'activités économique .....	149

# Partie 1 : L'État Initial de l'Environnement

# DONNEES PHYSIQUES

## **A RETENIR**

*Un relief qui a conditionné le développement entre le plateau de Brie et la vallée de la Seine*

*Une variété des sols et sous-sols dont leurs richesses ont été exploitées dans le cadre de carrières (grès, calcaire...)*

*Des sols plutôt perméables à l'exception d'une couche d'argile affleurant sur le coteau, qui facilite l'infiltration des eaux mais aussi accentue la sensibilité des sols aux pollutions dues au ruissellement*

*L'eau est un élément identitaire fort du fait de la présence de la Seine*

*Des écarts de température assez forts entre l'hiver et l'été*

*Une pluviométrie légèrement plus forte que la moyenne en Ile-de-France*

*Les vents les plus forts sont d'origine sud-ouest ce qui peut amplifier la zone de bruit due à la voie ferrée*

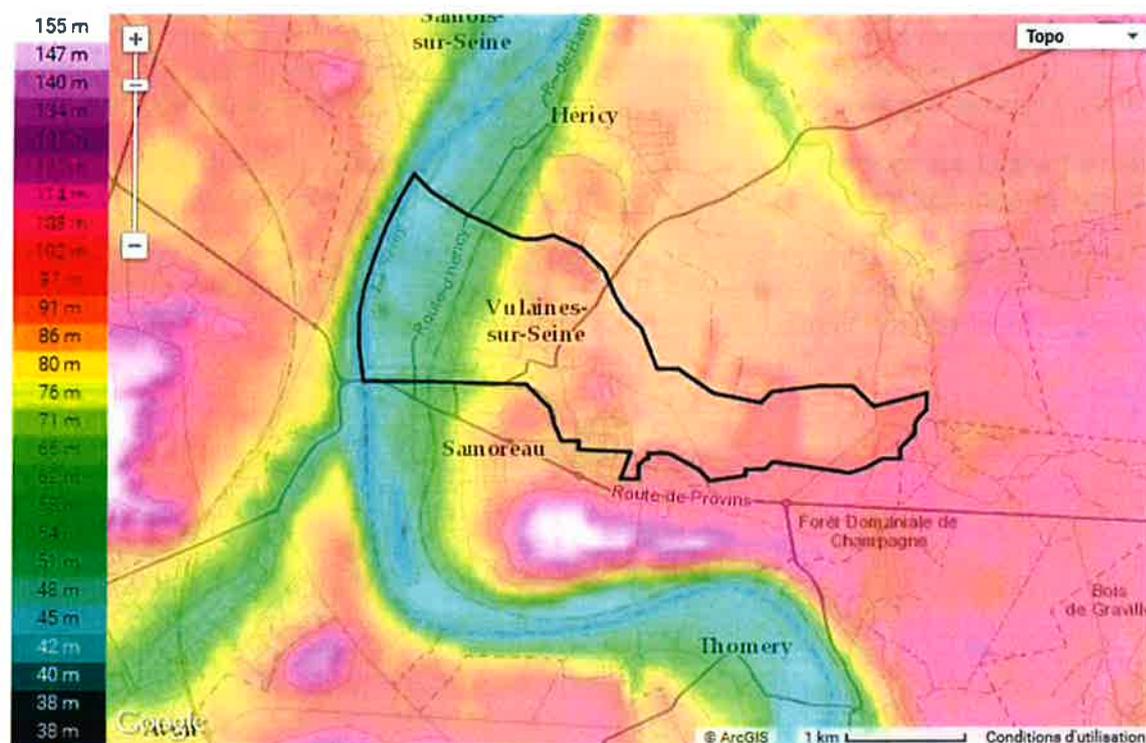


Les sols et sous-sols de la commune ont très tôt constitué une ressource naturelle qui a été à l'origine de nombreuses exploitations. Ainsi existait (existe ?) des carrières de calcaire et d'argile (en atteste la présence ancienne de fours à chaux, briqueterie ou tuilerie qui participaient à la construction locale). A une autre échelle, c'est l'extraction et la taille des grès qui a été à l'origine de nombreux emplois locaux du Moyen Age au début du XX<sup>e</sup> siècle. Les pavés étaient expédiés par péniches, vers le marché parisien, depuis les ports des communes de Samois-sur-Seine et de Bois-le-Roi.

Exceptée la présence d'une bande d'argile, la nature des sols sur la commune sont plutôt perméables ce qui permet une bonne infiltration des eaux lors d'épisodes pluvieux mais plus sensible aux pollutions de surface (ruissellement). La grande variété des sols rencontrée sur la commune se lit à partir de son relief entre plaine alluviale, coteaux et plateaux.

## 2. La topographie : une commune en bord de Seine

### LA TOPOGRAPHIE



SOURCE : CARTE-TOPOGRAPHIQUE.FR

La commune est située dans la vallée alluviale de la Seine. Le territoire communal s'étire des bords de Seine aux coteaux et jusqu'au plateau dont le point le plus haut culmine à plus de 125 mètres.

La majorité des espaces urbanisés s'est concentrée sur les coteaux entre 50 et 890 mètres d'altitude. Le plateau est majoritairement agricole et boisé.

La commune de Vulaines-sur-Seine fait partie du bassin versant de la Seine. Cette dernière traverse le territoire, qui est soumis à un plan de prévention des risques inondations - PPRI (cf. Risques et Nuisances).

### 3. Le climat

Le climat de Vulaines-sur-Seine est celui de la région parisienne, c'est-à-dire un climat semi-océanique influencé par des perturbations continentales du Nord-Est.

Le climat de Seine-et-Marne est un climat océanique dégradé, doux et assez peu ensoleillé. Il est caractérisé par un éloignement de la mer et l'apparition sporadique d'influences continentales qui renforcent les écarts de température. A la station météorologique de Melun (à 17 km de Samoreau), la température moyenne est de 3,2°C en janvier et 18,6°C en juillet. Les normales annuelles déterminent une température minimale de 6,4°C et une température maximale de 15,4°C.

Les pluies sont également réparties sur l'année. Elles sont fréquentes en hiver (2 jours sur 3), plus rares (1 jour sur 3) mais plus intenses l'été à cause des orages. La pluviosité annuelle moyenne est d'environ 650 mm par an, légèrement supérieure au reste de la région Île-de-France (600 mm).

L'ensoleillement atteint ses maxima entre les mois de mai à août. Au total, on compte 1731 heures d'insolation par an dont 152 jours de faible ensoleillement et 58 de fort ensoleillement.

Les vents dominants sont essentiellement d'origine sud-ouest, notamment pour les vents forts et moyens, et dans une moindre mesure d'origine nord-est et est pour les vents moyens. La période la plus ventée s'étale d'octobre à mars.

# LA BIODIVERSITE

## **A RETENIR**

*Vulaines-sur-Seine appartient au périmètre de la réserve de biosphère du pays de Fontainebleau.*

*La commune compte 1 ZNIEFF de type 1 « Bois de Valence et de Champagne » et une ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Seine » dont les caractéristiques doivent être préservées.*

## 1. La trame verte et bleue

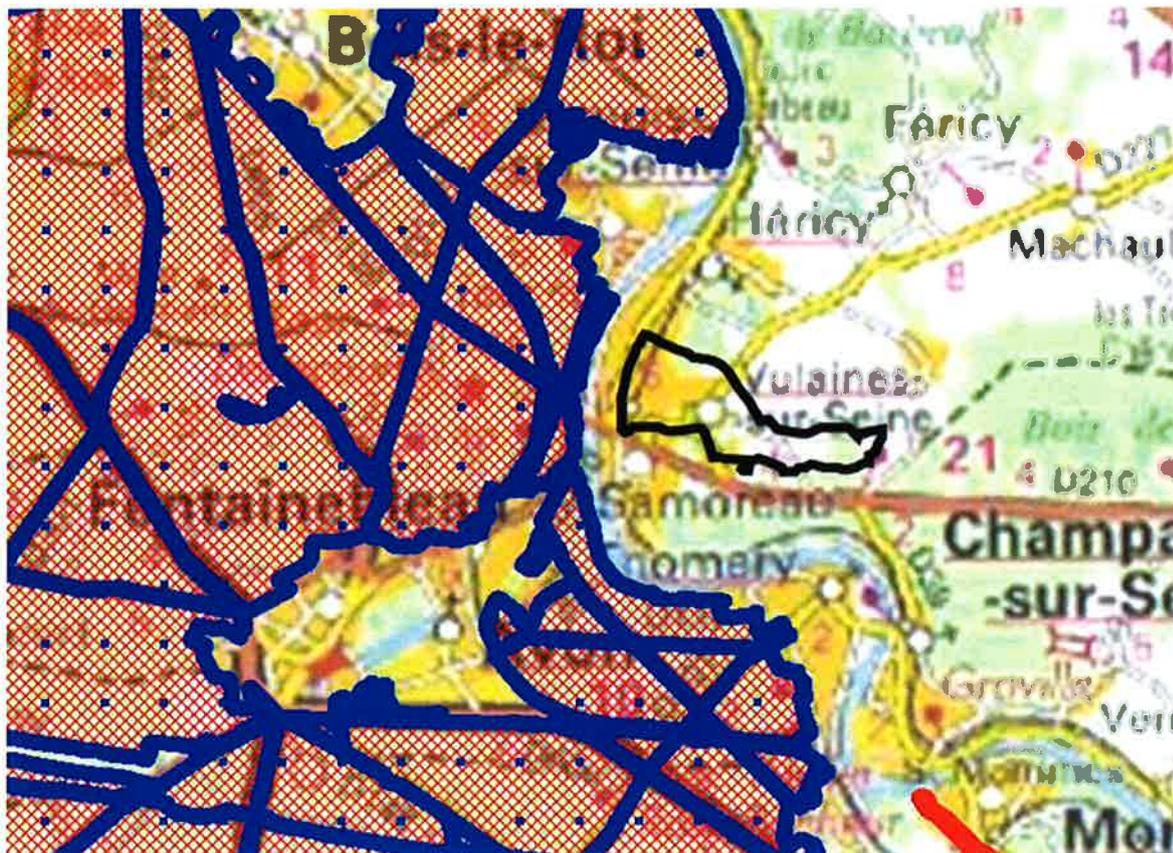
Le décret 2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la trame verte et bleue codifie le dispositif réglementaire de la trame verte et bleue (TVB). Il précise les définitions de la TVB, la nature des documents et des projets relevant du niveau national soumis à une obligation de compatibilité vis-à-vis des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et les dispositions transitoires.

La commune de Vulaines-sur-Seine compte des espaces à forte valeur environnementale qui couvrent une large superficie du territoire communal.

### a. Le réseau Natura 2000

Aucun périmètre de protection au titre du réseau Natura n'a été inventorié sur le périmètre communal de Vulaines-sur-Seine. Il existe une zone Natura 2000 à proximité : Massif de Fontainebleau.

LE RESEAU NATURA 2000 A PROXIMITE DE VULAINES-SUR-SEINE



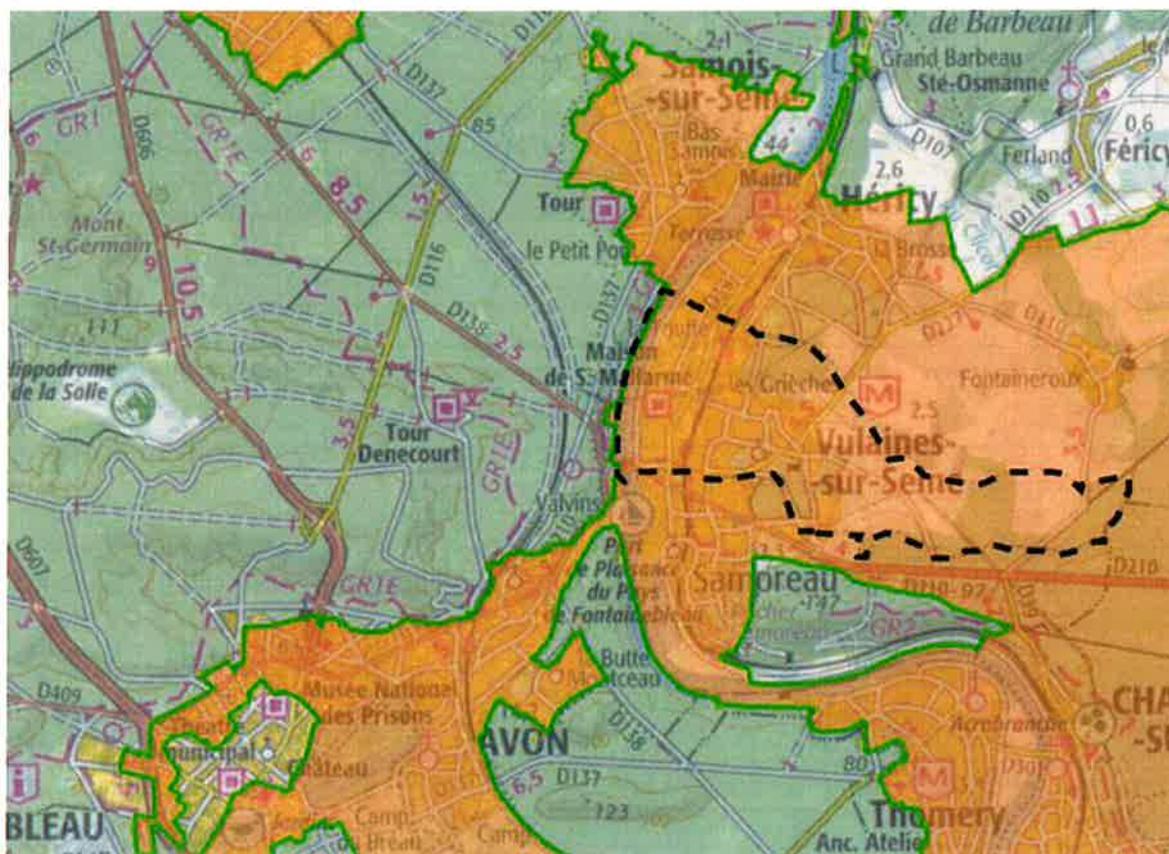
SOURCE : CG77

## b. La réserve de biosphère Fontainebleau et Gâtinais

Le Programme « l'Homme et la biosphère » a été lancé par l'UNESCO en 1971. Ce programme vise à fournir des bases scientifiques permettant d'apporter des réponses appropriées aux problèmes de développement durable des populations et de gestion des ressources naturelles.

Le Pays de Fontainebleau, par ses richesses culturelles et naturelles et son environnement humain particulier fait partie des secteurs retenus par l'UNESCO (création de la réserve le 10 décembre 1998).

Initialement, la réserve comprenait 65 communes sur 88 000 hectares. Suite à sa révision en 2008, elle est désormais enrichie d'un nouveau périmètre d'une superficie de 95 595 ha.



SOURCE : GEOPORTAIL /INPN

### c. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

La commune compte sur son territoire plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Floristiques et Faunistiques. Ces sites correspondent, selon leur définition, à de grands ensembles riches, peu modifiés, ou offrant des potentialités biologiques importantes. Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, sont définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection juridique directe. Toutefois l'objectif principal de cet inventaire est un outil d'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis à vis du principe de la préservation du patrimoine naturel. Il identifie un enjeu écologique important et signale parfois la présence d'espèces protégées par des arrêtés ministériels. (Source DRIEE)

En pratique, la désignation d'un secteur en ZNIEFF limite donc les possibilités de développement urbain en fonction du contexte local et du niveau d'impact du projet sur la qualité et le fonctionnement des milieux. Vulaines-sur-Seine est impactée par deux périmètres de ZNIEFF :

#### - **La ZNIEFF I Bois de Valence et de Champagne n°7749402**

Cette ZNIEFF couvre une superficie totale de 3698.16 ha. Les parties privées du massif forestier présentent de fortes potentialités, notamment sur le plan botanique et entomologique. Le statut privé est un important facteur limitant la connaissance.



SOURCE : GEOPORTAIL /INPN

- **La ZNIEFF II de la Vallée de la Seine (n°110001309)**

La ZNIEFF de la Vallée de la Seine (1055 ha) recouvre un tronçon de la Seine depuis Melun jusqu'à Champagne-sur-Seine.

Ce tronçon de la Seine correspond à une vallée encaissée largement urbanisée à ses abords où la Seine a été canalisée. Cette zone présente toutefois un intérêt écologique par le corridor qu'elle forme mais aussi par les quelques zones de marais ou d'exploitations de granulats qui permettent d'y accueillir une faune et une flore d'intérêt (source : INPN).



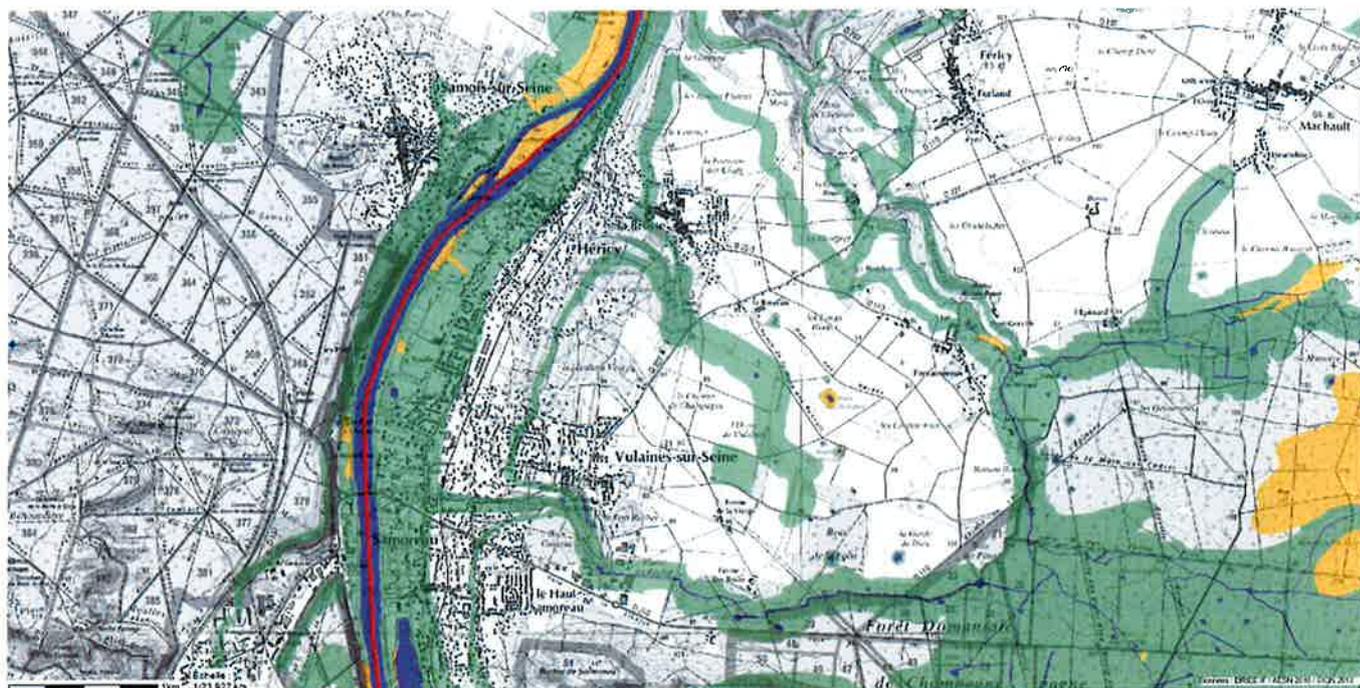
SOURCE : GEOPORTAIL /INPN

d. **Les zones humides**

Le territoire est concerné par des périmètres de zones humides. Elles sont identifiées dans le PLU par un zonage spécifique qui permet de limiter les constructions sur ces secteurs et ainsi préserver leur qualité écologique.

La carte suivante localise les zones humides sur le territoire.

Carte de la DRIEE Ile-de-France, Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides en région Ile de France



**Enveloppes d'alerte**

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 5

# LES RISQUES ET LES NUISANCES

## **A RETENIR**

*De par sa situation en bord de Seine, Vulaines-sur-Seine est soumise au risque d'inondation sur la partie ouest de son territoire. La commune dispose d'un PPRI.*

*Un faible aléa lié au retrait-gonflement des argiles, sauf sur une bande en partie située dans l'espace urbanisé.*

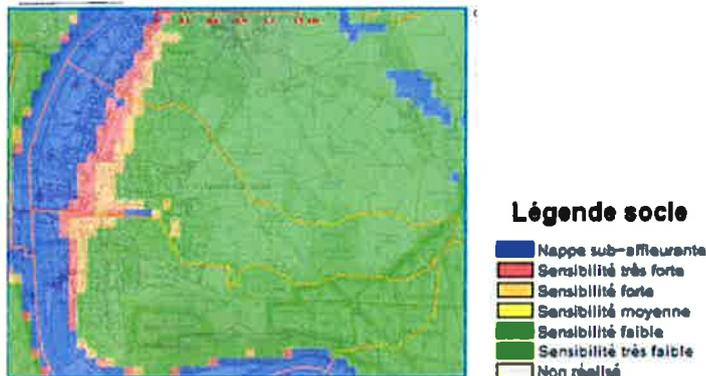
*4 sites localisés par la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (Basias – BRGM), dont les activités sont aujourd'hui terminées.*

*Une part marginale de la population impactée par des nuisances sonores dues aux infrastructures de transport routier.*

# 1. Les risques naturels

## a. Un risque inondation important dans les espaces urbanisés à l'ouest de Vulaines-sur-Seine

CARTE DES RISQUES D'INONDATION

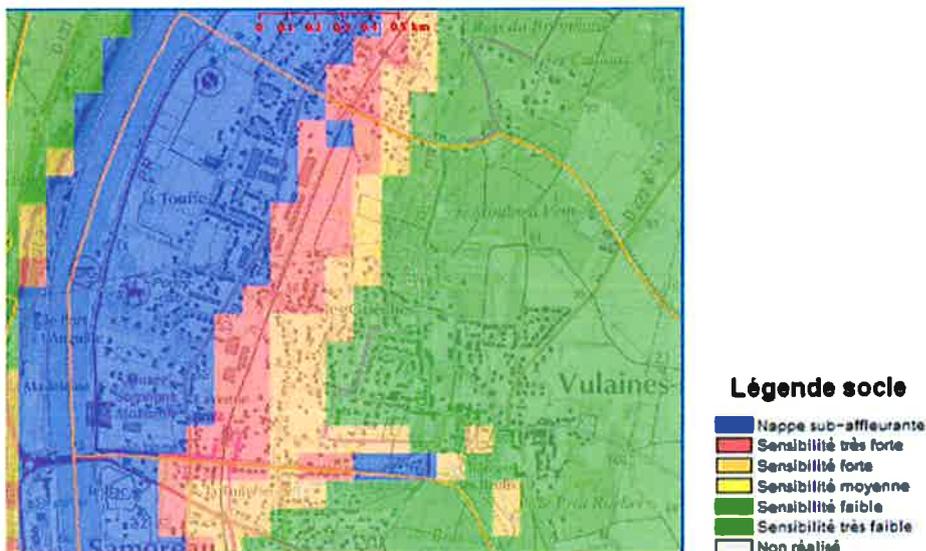


SOURCE : INONDATIONSNAPPES.FR

Une inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors d'eau. Le risque inondation est la conséquence de deux composantes : l'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement ou apparaître et l'homme qui s'installe dans la zone inondable pour y implanter toutes sortes de constructions, d'équipements et d'activités.

Pour remédier à cette situation, la prévention reste l'outil essentiel, notamment à travers la maîtrise de l'urbanisation en zone inondable.

EXTRAIT DE LA CARTE DES RISQUES D'INONDATION



On remarque la présence de nappes sub-affleurantes et une sensibilité très forte sur les secteurs situés en bordure de Seine, jusqu'aux abords de la voie ferrée. A mesure du relief, le risque d'inondation est plus faible.

#### CRUE DU BASSIN DE LA SEINE (REPERES PHEC)



SOURCE : GEOPORTAIL

La carte ci-dessous montre le niveau des plus hautes eaux connues (PHEC) à Vulaines-sur-Seine.

Les repères PHEC sont un élément important dans le dispositif de prévention et d'information face au risque inondation, car ils permettent d'apporter un élément visuel et précis sur la menace de crue majeure qui pèse sur un grand nombre des cours d'eau en France.

#### b. Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

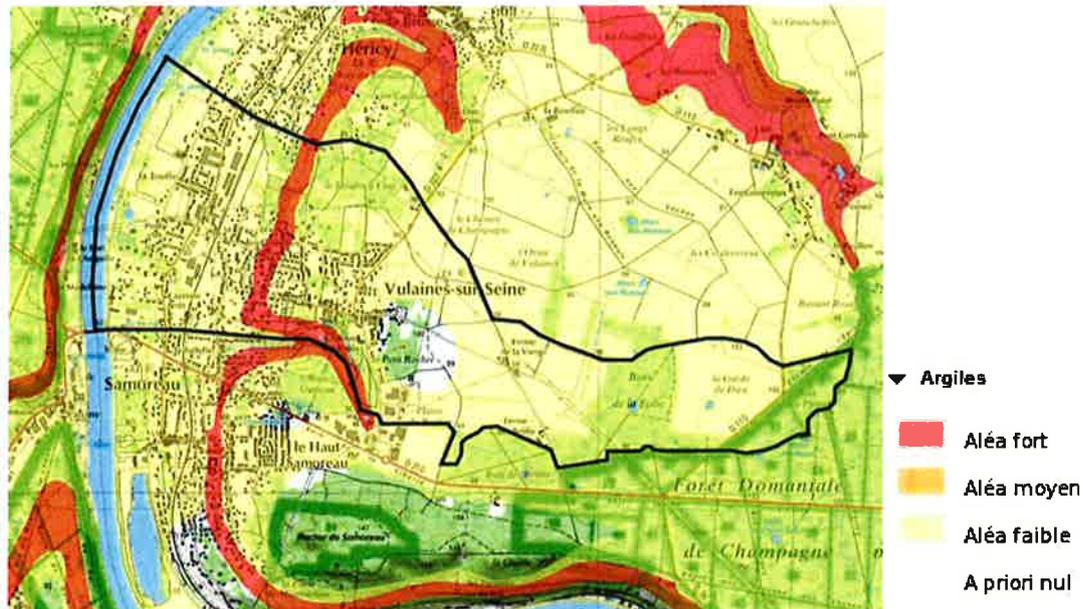
Vulaines-sur-Seine dispose d'un Plan de Prévention contre les Risques Inondation (PPRI) sur l'Ouest de son territoire. Le territoire est impacté par le PPRI jusqu'à la voie ferrée. Les bords de Seine sont identifiés en périmètre rouge et présentent donc un fort risque aux aléas inondation. Les espaces urbanisés, majoritairement localisés à l'Est de la voie ferrée ne sont que très peu concernés par le PPRI.



SOURCE : COMMUNE

### c. Les risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

EXTRAIT DE LA CARTE DES RISQUES LIÉS AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



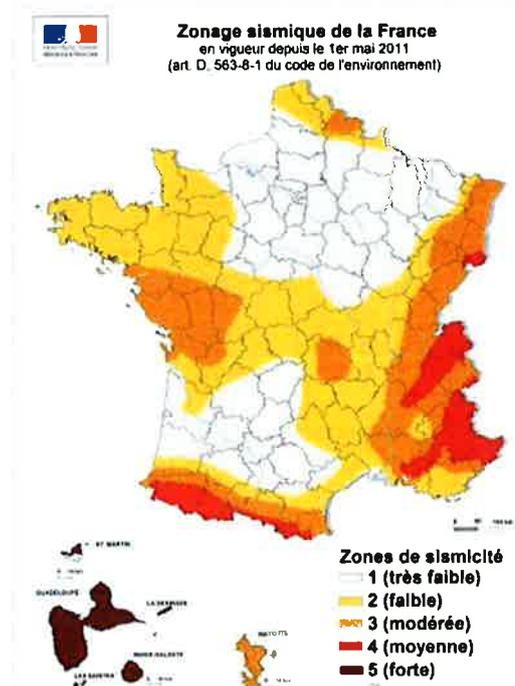
SOURCE : GEORISQUES

La majeure partie du territoire présente un faible aléa lié au retrait-gonflement des argiles, sauf sur une bande en partie située dans l'espace urbanisé.

### d. Les risques de mouvement de terrain

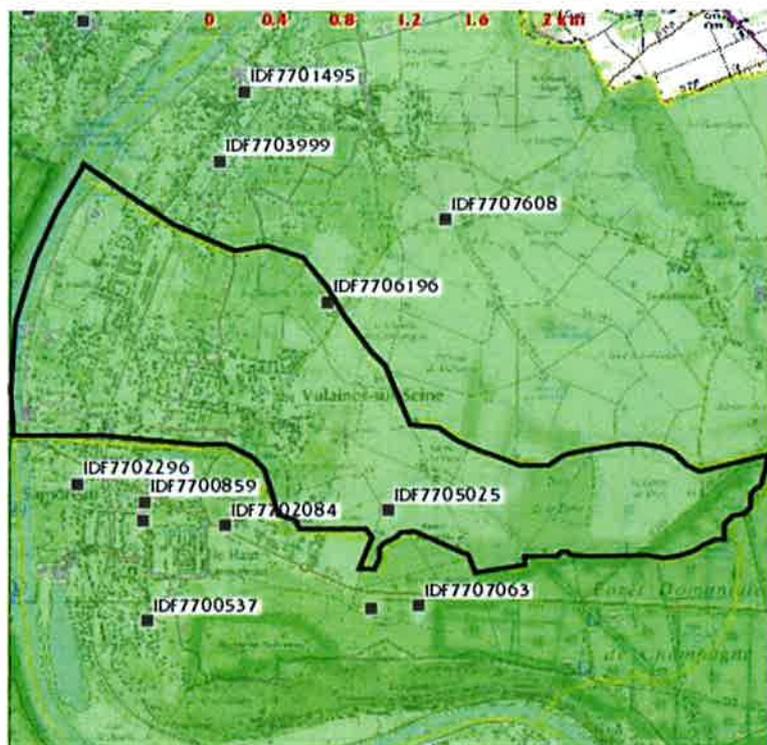
La commune de Vulaines-sur-Seine n'est pas couverte par un périmètre de zones à risques liées à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées.

La carte du zonage sismique français est reproduite ci-après : l'ensemble du territoire communal est situé en zone de sismicité très faible.



## 2. Les risques industriels et technologiques

### LOCALISATION DES SITES BASIAS A VULAINES SUR SEINE



SOURCE : BRGM

Il existe à Vulaines-sur-Seine 4 sites localisés par la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (Basias – BRGM), dont les activités sont aujourd'hui terminées.

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse Dernière (ancien adresse format)	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site
1	<a href="#">IDF7705025</a>	Municipalité de Vulaines-sur-Seine	Décharge d'ordures ménagères	Brûlis, lieu-dit les	VULAINES-SUR-SEINE (77533)	e38.11z	Activité terminée
2	<a href="#">IDF7706196</a>	HUILET (Entreprise)	Dépôt d'hydrocarbures	Champ perdu, Lieu-dit	VULAINES-SUR-SEINE (77533)	v89.03z	Activité terminée
3	<a href="#">IDF7700511</a>	Britax (Geco)	Atelier de travail des métaux	Héricy, 3 route d'	VULAINES-SUR-SEINE (77533)	g45.21a, v89.03z, c25, c20.16z, c25, c20.16z	Activité terminée
4	<a href="#">IDF7710308</a>	CHAUVELIN (Ets)	Station-service		VULAINES-SUR-SEINE (77533)	g47.30z	Ne sait pas

Ces sites sont cependant potentiellement pollués.

Aucun site n'est référencé dans la base de données Basol du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables sur les sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

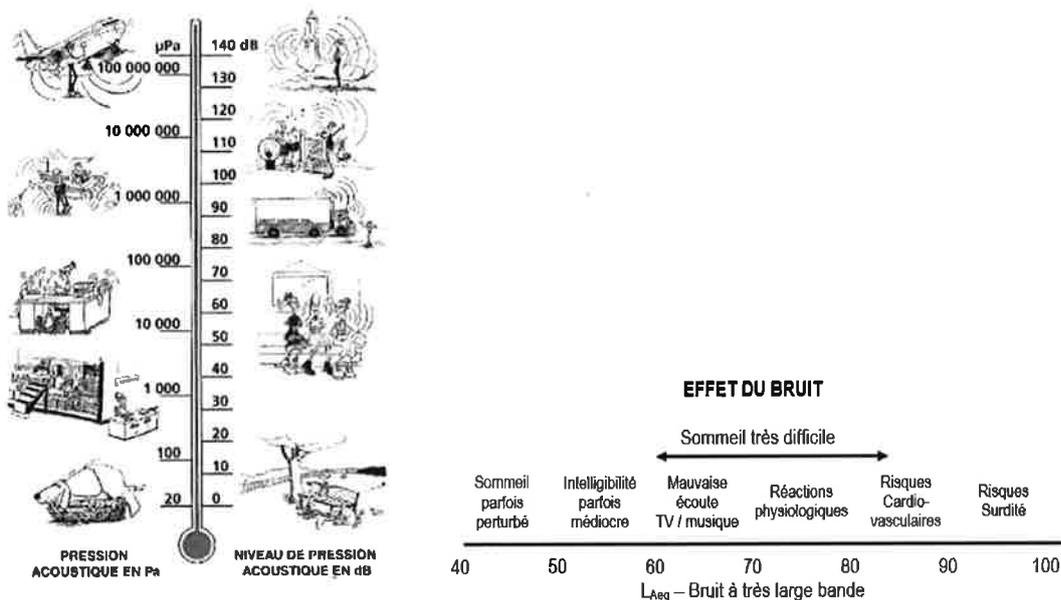
Il n'y a pas de plan de prévention des risques technologiques (PPRT) prescrit, approuvé ou prévu sur le territoire de la commune.

### 3. Les nuisances sonores

#### a. Les nuisances sonores liées aux voies de circulations

Le conseil Général de Seine et Marne a établi un Plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) du réseau routier départemental.

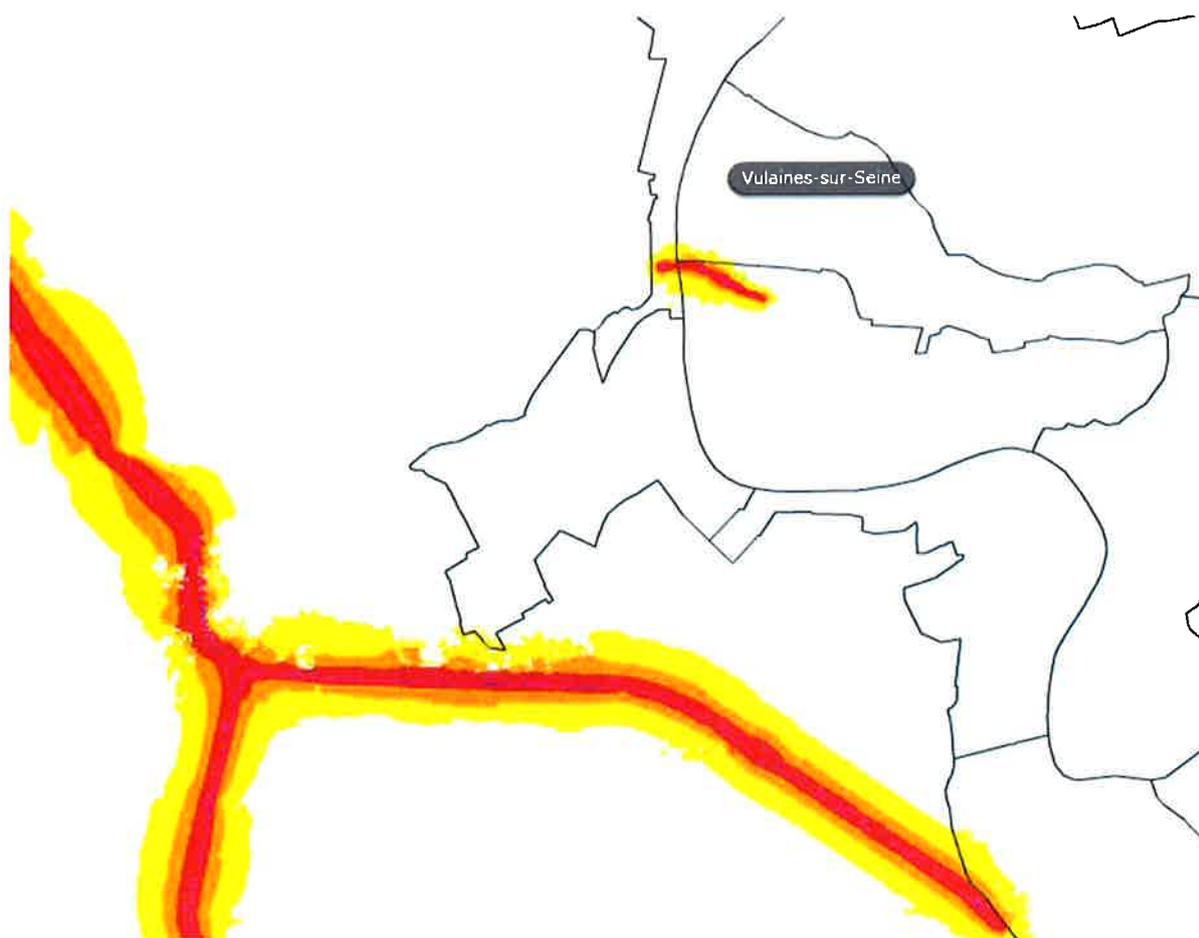
Les PPBE se basent sur le diagnostic initial de la Cartographie Stratégique du Bruit (CSB), diagnostic qui présente notamment les zones de dépassements de seuils de bruit (seuils fixés par la réglementation). Parmi elles, les zones les plus sensibles au bruit ont été inventoriées en vue de traiter plus en détail des « zones à enjeux », zones qui sont examinées plus particulièrement dans le cadre du PPBE.



SOURCE : PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT – CG77

QUANTITES DE POPULATION EXPOSEES PAR TRANCHE LN DE BRUIT ROUTIER ET POPULATIONS EN DEPASSEMENT DE SEUIL PAR INFRASTRUCTURE DEPARTEMENTALE DE PLUS DE 6 MILLIONS DE VEHICULES PAR AN.

Voie	Commune	Carte de type A					Carte de type C	Total
		50-55	55-60	60-65	65-70	sup 70	sup 62	
D 231	VILLENEUVE-LE-COMTE	10	5	0	0	0	0	15
D 471	PONTCARRE	72	19	0	0	0	0	91
D 605	ESMANS	2	7	2	0	0	2	11
	MONTEREAU-FAULT-YONNE	9	39	2	0	0	0	50
	VARENNES-SUR-SEINE	27	32	51	0	0	31	110
D10P	NOISIEL	230	223	2	0	0	0	455
	TORCY	226	16	0	0	0	0	242
D199	CHAMPS-SUR-MARNE	3 223	184	179	0	0	0	3 586
	LOGNES	341	0	0	0	0	0	341
	NOISIEL	1 362	837	96	0	0	0	2 295
	TORCY	569	522	0	0	0	0	1 091
D210	SAMOREAU	62	34	6	0	0	0	102
	VULAINES-SUR-SEINE	7	0	0	0	0	0	7



SOURCE : BRUITPARIF.FR

La carte ci-dessus montre que la D210 induit pour Vulaines-sur-Seine des nuisances sonores plus élevées que les valeurs limites (62 dB). Ces nuisances touchent cependant une très faible part de

la population située le plus au sud de l'espace urbanisé de la commune, en lien avec Samoreau, dont les habitants sont plus concernés par ces dépassements de seuil.

Les nuisances sonores sont donc relativement faibles sur la commune de Vulaines-sur-Seine.

- b. Les nuisances sonores liées aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs

Les locaux recevant du public et diffusant à titre habituel de la musique amplifiée doivent faire réaliser des études d'impact de façon à limiter le niveau de la pression acoustique tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des établissements. Les dispositions en matière de lutte contre les bruits de voisinage sont par ailleurs définies par le code de la santé publique (article R.1334-30 et suivants)

# LA GESTION DES RESSOURCES

## **A RETENIR**

*Les principales sources de pollution de l'air à Vulaines-sur-Seine sont liées au résidentiel pour la majorité ainsi qu'au trafic routier.*

*Des potentiels en énergies renouvelables :*

*solaire,*

*géothermique : moyen au Sud-Ouest du territoire, très fort sur la partie centrale et fort à l'Est,*

*éolien : sur les espaces situés sur le plateau agricole de Vulaine. Ils sont cependant classés par le SRE comme appartenant à une zone favorable à fortes contraintes.*

# 1. Les plans de prévention contre le réchauffement climatique

## a. Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie

Le SRCAE d'Île-de-France, élaboré conjointement par les services de l'État (DRIEE), de la Région et de l'ADEME en associant de multiples acteurs du territoire dans un riche processus de concertation, fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre de logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).
- Le SRCAE prend en compte les enjeux :
  - environnementaux, pour limiter l'ampleur du réchauffement climatique,
  - sociaux, pour réduire la précarité énergétique,
  - économiques, pour baisser les factures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles et améliorer la balance commerciale française,
  - industriels, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles,
  - sanitaires, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

## b. Le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET)

Le plan climat-énergie territorial :

- est obligatoirement élaboré par les collectivités (communes, communauté de collectivité, d'agglomération, département) de plus de 50 000 habitants ;
- le premier plan est établi avant le 31 décembre 2012 ;
- il est révisé tous les 5 ans,
- il concerne à minima le patrimoine et les compétences de la collectivité et il est recommandé de réaliser un plan concernant le territoire de la collectivité,
- il doit être en relation avec le bilan des émissions de gaz à effet de serre du périmètre retenu,
- il ne doit pas être contradictoire avec les orientations du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie,
- il fait l'objet d'échanges avec le préfet de région et le président du conseil régional afin de les informer de son lancement, d'obtenir leur avis sur le projet de plan et de leur être communiqué,

- il doit faire l'objet d'une consultation publique,
- il constitue le volet climat de l'agenda 21 s'il existe.

### c. Le Plan de Protection de l'Atmosphère(PPA)

Les plans de protection de l'atmosphère (PPA) définissent les objectifs et les mesures, réglementaires ou portées par les acteurs locaux, permettant de ramener les concentrations en polluants atmosphériques à un niveau inférieur aux valeurs limites réglementaires, à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants et des zones où les valeurs limites réglementaires sont dépassées ou risquent de l'être.

Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le code de l'environnement (articles L222-4 à L222-7 et R222-13 à R222-36).

Les plans de protection de l'atmosphère :

- rassemblent les informations nécessaires à l'inventaire et à l'évaluation de la qualité de l'air de la zone considérée
- énumèrent les principales mesures, préventives et correctives, d'application temporaire ou permanente, devant être prises en vue de réduire les émissions des sources fixes et mobiles de polluants atmosphériques, d'utiliser l'énergie de manière rationnelle et d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation nationale.
- fixent les mesures pérennes d'application permanente et les mesures d'urgence d'application temporaire afin de réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques.
- comportent un volet définissant les modalités de déclenchement de la procédure d'alerte, en incluant les indications relatives aux principales mesures d'urgence concernant les sources fixes et mobiles susceptibles d'être prises, à la fréquence prévisible des déclenchements, aux conditions dans lesquelles les exploitants des sources fixes sont informés et aux conditions d'information du public.

En Ile-de-France, le PPA révisé a été approuvé le 25 mars 2013.

### d. La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie vise à prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie. En particulier l'article 20 impose à l'occasion des réalisations ou des rénovations de voies urbaines, à l'exception des autoroutes et des voies rapides, de mettre au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants, en fonction des besoins et contraintes de la circulation.

La loi aborde les thèmes de surveillance, information, objectifs de qualité de l'air, seuils d'alerte et valeurs limites. Les outils de planification sont notamment constitués par des Plans Régionaux pour la Qualité de l'Air, les Plans de Protection de l'Atmosphère, les Plans de Déplacements Urbains (obligation d'élaborer un PDU pour les agglomérations de plus de 100.000 habitants).

Le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) est un outil de planification à l'échelle d'une région. Il consiste notamment à fixer les orientations et recommandations à moyen et long terme permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique. Le PRQA d'Ile de France a été adopté par arrêté interpréfectoral le 31 mai 2000. Il est actuellement en révision.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) pour la région Ile-de-France a été arrêté le 7 juillet 2006. Ce plan comporte une série de mesures destinées à réduire la pollution atmosphérique.

## 2. La ressource en eau

### a. Les documents « cadre » sur l'eau

La commune de Vulaines-sur-Seine est incluse dans le territoire du Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) SEINE-NORMANDIE adopté en 2016.

La loi prévoit qu'en cas de projet impactant une zone humide, une délimitation précise de la zone humide doit être déterminée pour permettre de savoir s'il doit faire l'objet d'un dossier « Loi sur l'Eau » ou non au titre de la rubrique « 3.3.1.0 Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zone humide ou de marais ». La délimitation précise de la zone humide se fait selon un protocole précis, basé sur des relevés pédologiques et floristiques et cadré par le code de l'environnement.

La surface ainsi calculée sert de référence pour proposer des compensations aux impacts du projet. Le dossier « Loi sur l'Eau » sera établi :

- Soit pour autorisation si « la zone asséchée ou mise en eau est supérieure ou égale à 1 hectare ;
- Soit pour déclaration si elle est supérieure à 0,1 hectare, mais inférieure à 1 hectare. »

Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) propose de :

- **Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées domestiques et industrielles nécessaires pour l'atteinte et le maintien du bon état des eaux**, ce qui implique d'aller dans certains cas au-delà des exigences de la DERU ;
- **Réduire les flux polluants déversés par temps de pluie dans les zones urbaines** en privilégiant la maîtrise des pollutions à la source et la réduction des flux collectés par rapport à la dépollution ;
- **Poursuivre la réduction des flux de nutriments responsables d'importantes dystrophies** qui se manifestent notamment par un développement excessif d'algues sur le littoral ;
- **Réduire les pollutions par les substances dangereuses et autres micropolluants**, en ne se limitant pas aux seuls phytosanitaires qui ne représentent pas la seule problématique de ce domaine ;
- **Affirmer une politique volontariste de protection des captages pour l'alimentation en eau potable** permettant de véritables changements de pratiques, par le moyen de contrats entre collectivités et agriculteurs, d'aides aux filières, de servitudes ;
- **Intervenir sur les milieux aquatiques et les zones humides** à un rythme plus soutenu que durant le 9ème programme en intégrant les actions de reconquête de la fonctionnalité des milieux afin de bénéficier des services écologiques et économiques rendus par les écosystèmes ;
- **Favoriser la prise en compte des objectifs du SDAGE dès la conception des projets d'urbanisme** et d'aménagement urbain, en particulier en préservant les espaces naturels.

### 3. La pollution de l'air

#### a. Le Plan de protection de l'atmosphère d'Ile-de-France (PPA)

Le plan de protection de l'atmosphère (PPA) 2005-2010 de la région Ile-de-France a été adopté en 2006 pour réduire l'impact de la pollution atmosphérique sur la santé en région Ile-de-France. Il a été adopté en vue de baisser les concentrations dans l'air ambiant en oxydes d'azotes, en composés organiques volatils (précurseurs d'ozone) et en particules en suspension. Le PPA s'assignait deux objectifs forts : l'amélioration de la qualité moyenne de l'air (c'est-à-dire l'air que l'on respire quotidiennement), ainsi que la diminution du nombre de jours de pointes de pollution.

Il a ainsi été décliné en 9 mesures réglementaires :

- Mesure réglementaire 1 : mise en place obligatoire de plans de déplacements pour les grands pôles générateurs de trafic.
- Mesure réglementaire 2 : abaissement à 80 mg/Nm<sup>3</sup> de la concentration en NOx des émissions des incinérateurs d'ordures ménagères situées dans le périmètre francilien sensible aux NOx.
- Mesure réglementaire 3 : renforcement des dispositions applicables aux installations de combustion –restriction du recours aux groupes électrogènes – encadrement de l'utilisation du bois comme combustible.
- Mesure réglementaire 4 : obligation pour toutes les chaudières neuves au gaz ou au fioul de respecter des normes de faible émission d'oxydes d'azote.
- Mesure réglementaire 5 : réduction des rejets de composés organiques volatil COV par la mise en place de récupérateurs de vapeurs d'hydrocarbures.
- Mesure réglementaire 6 : en cas de pic de pollution, mettre en œuvre des restrictions de circulation.
- Mesure réglementaire 7 : identification visible du niveau de pollution des poids lourds – généralisation et harmonisation en Petite Couronne des règlements de livraison avec des restrictions particulières pour les véhicules les plus polluants – restriction de la circulation des poids lourds dans le cœur dense de l'agglomération en cas de pics de pollution.
- Mesure réglementaire 8 : intensification des contrôles des cyclomoteurs –kits de débridage) – suppression de la dérogation dont bénéficient les deux-roues motorisés pour l'application de la mesure de circulation alternée.
- Mesure réglementaire 9 : encadrement de l'utilisation des moteurs auxiliaires de puissance (APU) sur les plates-formes aéroportuaires de l'Ile-de-France.

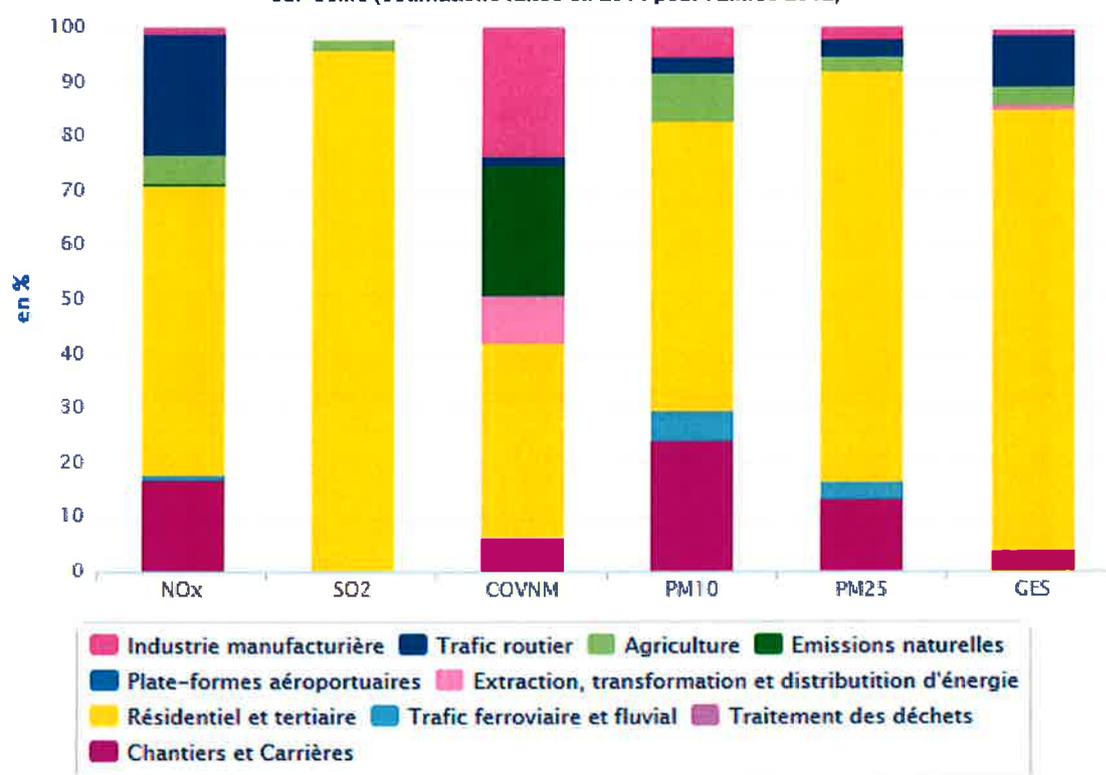
## b. La qualité de l'air

Les données disponibles sur le site de Airparif permettent d'observer la qualité de l'air au regard des concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) et en particules (PM<sub>10</sub>) en 2012.

### BILAN DES EMISSIONS ANNUELLES POUR LA COMMUNE DE VULAINES-SUR-SEINE EN 2012\*

Polluants :	NOx	SO <sub>2</sub>	COVNM	PM <sub>10</sub>	PM <sub>25</sub>	GES
Emissions totales :	9 t	1 t	30 t	6 t	4 t	5 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Vulaines-sur-Seine (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



\*ESTIMATIONS FAITES EN 2014 POUR L'ANNEE 2012. SOURCE : AIRPARIF

### INDICATEURS DE DEPASSEMENT DES VALEURS LIMITES DE DIOXYDE D'AZOTE EN 2013

	40 µg/m <sup>3</sup> en moyenne annuelle		
	Commune Vulaines-sur-Seine	Département Seine-et-Marne	Île-de-France
Nombre d'habitants affectés	négligeable	5000	3422000
Superficie cumulée (km <sup>2</sup> )	négligeable	6	243
Longueur de voirie concernée (km)	0	87	1962

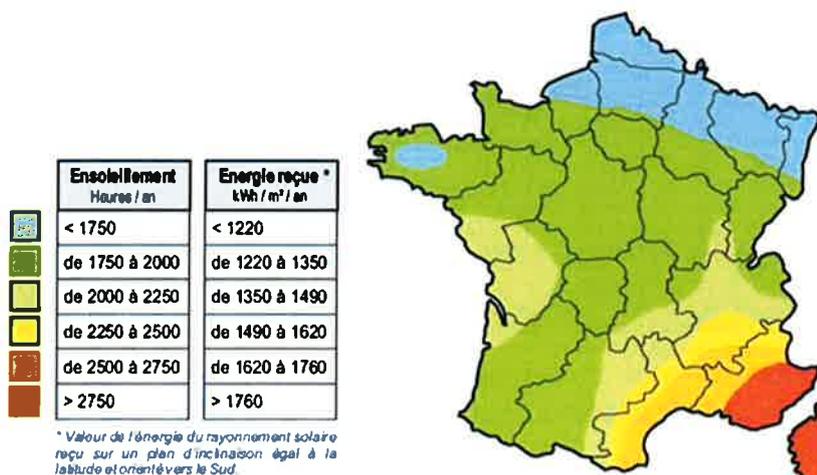
INDICATEURS DE DEPASSEMENT DES VALEURS LIMITES POUR LES POUSSIÈRES <10 MM EN 2013

	40 µg/m³ en moyenne annuelle		
	Commune Vulaines-sur-Seine	Département Seine-et-Marne	Île-de-France
<b>35 jours supérieurs à 50 µg/m³</b>			
<b>Nombre d'habitants affectés</b>	négligeable	10000	1475000
<b>Superficie cumulée (km²)</b>	négligeable	9	136
<b>Longueur de voirie concernée (km)</b>	0	104	1739

On peut observer que les principales sources de pollution de l'air à Vulaines-sur-Seine sont liées au résidentiel pour la majorité ainsi qu'au trafic routier. Cependant cette pollution n'a pas dépassé les seuils critiques au cours de l'année 2012.

## 4. Les potentiels en énergie renouvelable

### a. Le potentiel en énergie solaire



Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1150 kWh/m<sup>2</sup> en Île-de-France soit seulement 20 % de moins que dans le sud de la France.

L'Île-de-France présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire thermique. Elle représente, en effet, à elle seule, 10% du parc national de

maisons individuelles et plus de 25% des logements collectifs équipés de chauffage central. Par ailleurs, si l'ensoleillement moyen annuel est plus faible au nord de la Loire que dans le Sud de la France, l'énergie du soleil peut en revanche y être utilisée sur une plus grande période (saison de chauffe plus longue) et il suffit d'installer seulement 20 % de surface de capteurs supplémentaires pour capter la même quantité d'énergie que dans le sud de la France.

Les conditions d'ensoleillement à Vulaines-sur-Seine permettent d'envisager la mise en place de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.

### b. Le potentiel géothermique

La géothermie ou « chaleur de la terre » se présente sous forme de réservoirs de vapeur ou d'eaux chaudes ou encore de roches chaudes. Lorsque le réservoir géothermique est à une température modérée, cette ressource est exploitée pour de la production de chaleur distribuée par un réseau de chaleur. Elle est particulièrement développée dans le bassin parisien pour le chauffage urbain. Lorsque la température du réservoir géothermique est plus élevée et permet de produire de la vapeur, il est possible de produire de l'électricité.

Un aquifère est une couche de terrain ou une roche, suffisamment poreuse (qui peut stocker de l'eau) et perméable (où l'eau circule librement), pour contenir une nappe d'eau souterraine.

Les techniques actuelles (capteurs horizontaux et verticaux) permettent aujourd'hui la réalisation de réalisation des pompes à chaleur (très basse énergie géothermale) consistant en un échange thermique entre le sous-sol immédiat et l'air ambiant quel que soit le site et ses contraintes.



SOURCE : GEOTHERMIE-PERSPECTIVE

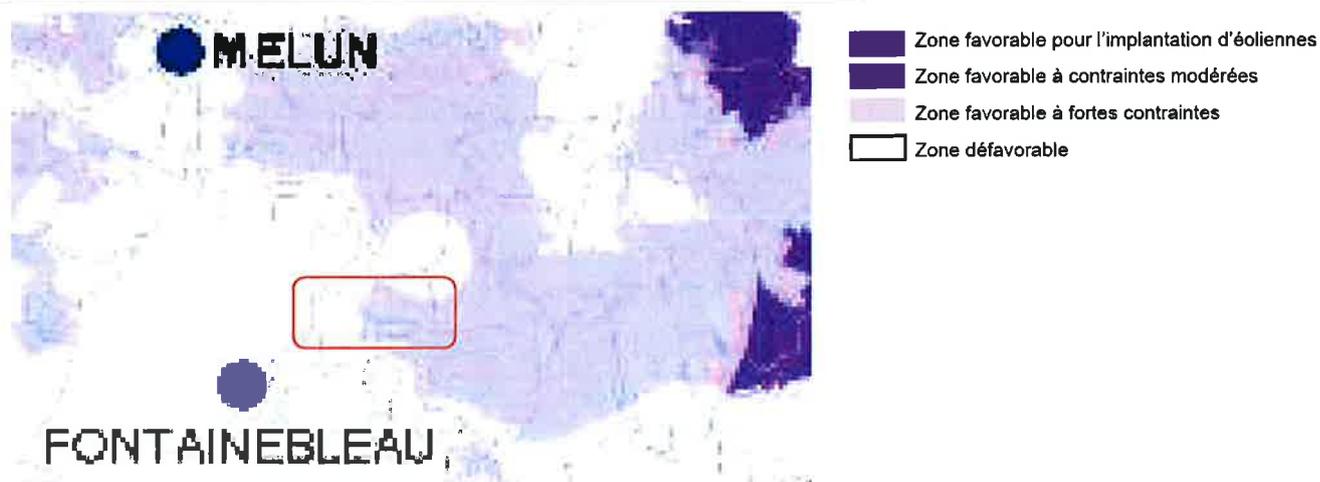
Le potentiel géothermique est moyen au Sud-Ouest du territoire, très fort sur la partie centrale et fort à l'Est de Vulaines. Compte tenu de ces caractéristiques, la commune pourrait envisager de développer l'utilisation de cette ressource.

### c. Le potentiel éolien

Le Schéma Régional Éolien (SRE), approuvé par le préfet de la région Île-de-France et le président du Conseil régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE.

Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du « gisement » de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région.

EXTRAIT DE LA CARTE DES ZONES FAVORABLES A L'IMPLANTATION D'EOLIENNES



Les espaces situés sur le plateau agricole de Vulaines-sur-Seine présentent un potentiel éolien : ils sont cependant classés par le SRE comme appartenant à une zone favorable à fortes contraintes.

# LA GESTION DES DECHETS

La commune se situe dans le secteur du syndicat du SMICTOM de la région Fontainebleau. Elle est rattachée au centre de déchetterie de Vulaines-sur-Seine.

Le conseil régional, compétent dans ce domaine, a approuvé le 6 novembre 2009, 3 plans d'élimination des déchets de la région :

- PREDMA, le plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés.
- PREDD, consacré aux déchets dangereux
- PREDAS, consacré aux déchets d'activités de soins à risques infectieux.

## **ENJEUX**

*Protéger la biodiversité présente sur le territoire*

*Protéger les populations soumises au risque inondation et ne pas augmenter la population soumise à ce risque.*

*Tenir compte de l'aléa de retrait-gonflement des argiles dans les techniques de constructions pour les espaces exposés à ce risque.*

*Favoriser le recours aux énergies renouvelables en tenant compte des potentiels présents sur le territoire.*

# Partie 2 : Le diagnostic

# CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

## **A RETENIR**

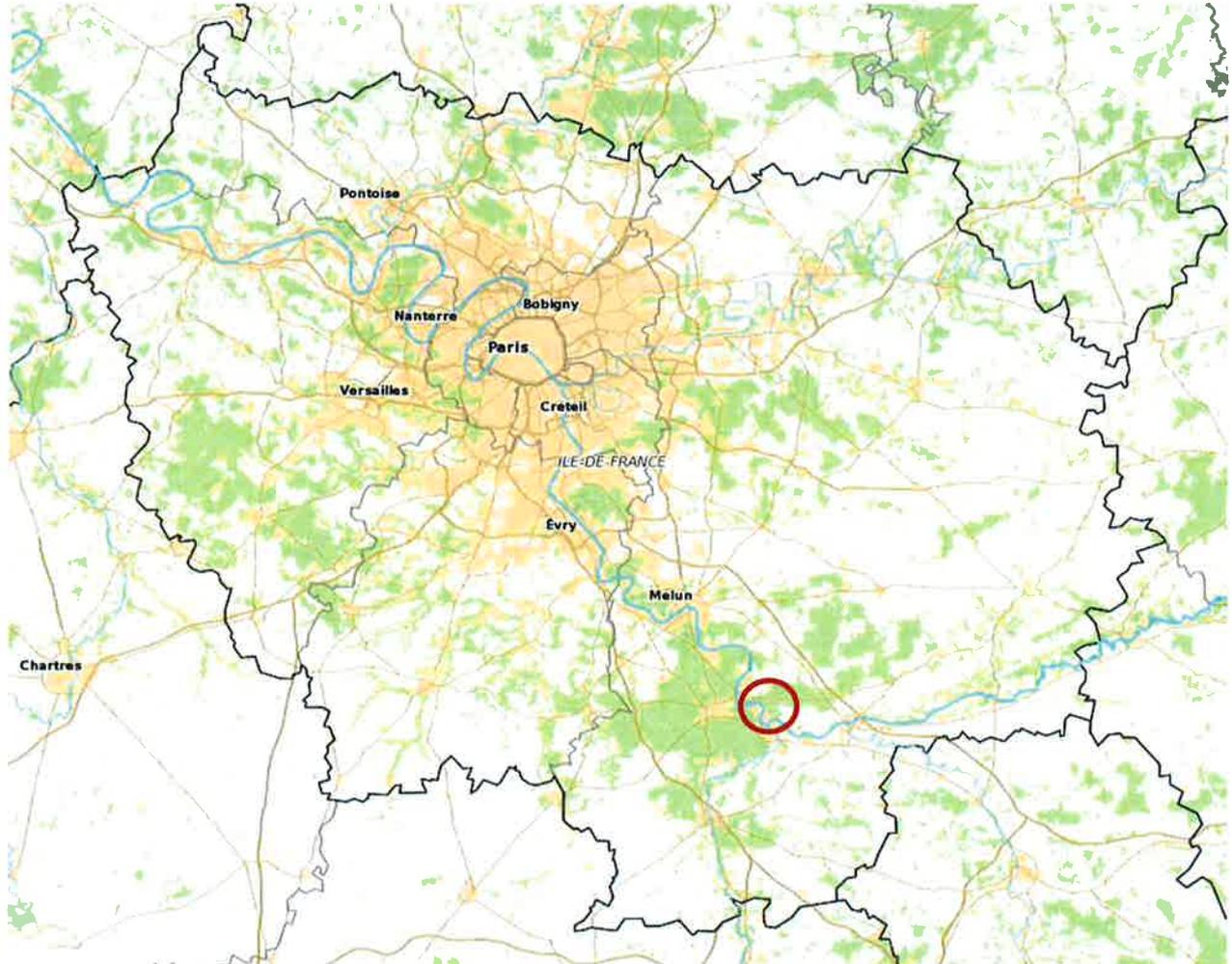
*Vulaines-sur-Seine se situe à proximité immédiate de Fontainebleau dans le département de la Seine-et-Marne.*

*Vulaines-sur-Seine appartient à la Communauté de Communes « Entre Seine et Forêt » composée de deux autres communes : Samoreau et Héricy ainsi qu'au SCoT de Fontainebleau. Elle est identifiée par ce dernier comme pôle secondaire qui correspond au niveau d'armature urbaine de la proximité.*

*Les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France impose à Vulaines-sur-Seine de permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.*

## I. Un territoire du sud de l'Île de France, à proximité du pôle régional de Fontainebleau

LOCALISATION DANS LA REGION ILE-DE-FRANCE



SOURCES : IAURIF

Située au Sud-Est de l'agglomération parisienne dans le département de la Seine-et-Marne (77), Vulaines-sur-Seine se situe à proximité immédiate de Fontainebleau, sous-préfecture et l'un des principaux pôles urbains du département de Seine-et-Marne.

La commune de Vulaines-sur-Seine se situe à environ 69 km de Paris.

Vulaines-sur-Seine appartient à la Communauté de Communes « Entre Seine et Forêt » composée de deux autres communes : Samoreau et Héricy.

## II. Le cadre législatif et réglementaire du plan local d'urbanisme de Vulaines-sur-seine

### 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale de Fontainebleau (SCoT)

Les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) permettent la mise en œuvre dans un document d'urbanisme et d'aménagement d'une véritable stratégie territoriale.

Sur la base d'une stratégie territoriale exprimée dans le PADD, ils définissent les objectifs et les moyens de les atteindre, des politiques publiques d'urbanisme et d'aménagement pour l'habitat, le développement économique, les loisirs, les déplacements, la circulation automobile, l'environnement etc...

Vulaines-sur-Seine appartient au SCoT de Fontainebleau. Il concerne 5 communautés de communes regroupant 37 communes :

- Pays de Fontainebleau
- CC du Pays de Bièvre
- CC du Pays de Seine
- CC Entre Seine et Forêt
- Les Terres du Gâtinais

#### LES INTERCOMMUNALITES



SOURCE : IAURIF

Le SCoT définit une vision d'ensemble stratégique et cohérente à l'échelle de ce grand territoire, avec laquelle le PLU de Vulaines-sur-Seine devra être compatible.

#### a. Vulaines-sur-Seine : pôle secondaire

Le SCoT de Fontainebleau a pour objectif principal de d'affirmer le pôle Fontainebleau-Avon comme pôle structurant et attractif, afin d'assurer le dynamisme et le positionnement régional du territoire notamment en termes économiques. Le SCoT définit ainsi une vision stratégique, cohérente et fonctionnelle du territoire.

Vulaines-sur-Seine est répertoriée par le SCoT comme pôle secondaire.

EXTRAIT DE LA HIERARCHISATION DES POLES STRUCTURANTS PAR LE SCOT

#### Les pôles structurants

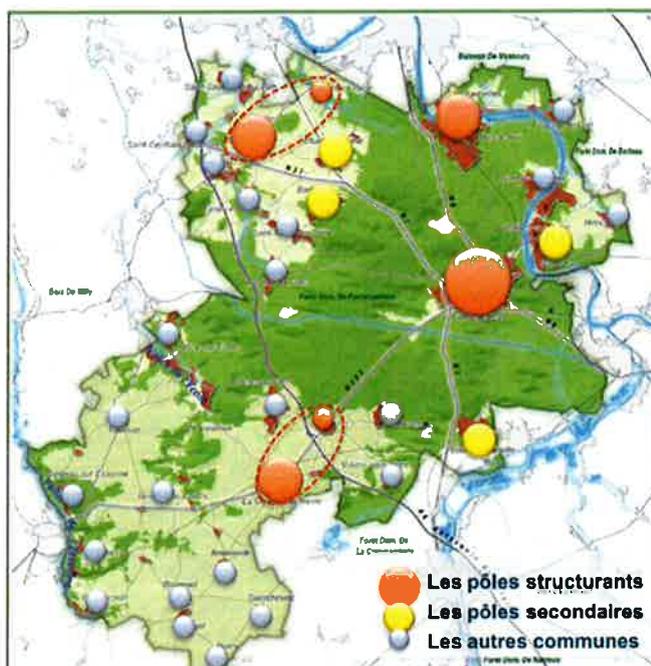
- 1 – Fontainebleau / Avon
- 2 – Bois-le-Roi / Chartrette
- 3 – Perthes-en-Gâtinais / Villiers-en-Bière
- 4 – La Chapelle-la-Reine

#### Les pôles secondaires

- 5 – Chailly-en-Bière
- 6 – Vulaines-sur-Seine / Samoreau
- 7 – Barbizon
- 8 – Bourron Marlotte

#### Les autres communes

- Un objectif minimal : le maintien de la population actuelle (dans le cadre des modalités du PNR pour les communes concernées)
- Un principe : le maintien et le renforcement des services, commerces et activités artisanales, en particulier les services liés à la petite enfance et au vieillissement



Les pôles secondaires constituent, dans les objectifs du SCoT, le niveau d'armature urbaine de la proximité. Ils doivent soutenir les pôles structurants dans les fonctions économiques, résidentielles et d'équipements en répondant aux besoins de leur population ainsi que de ceux des communes voisines.

Pour ce faire ils doivent développer des capacités urbaines proportionnées à leur niveau dans l'armature urbaine permettant de répondre :

– au développement économique en accueillant des activités productives valorisant leurs atouts territoriaux ;

– aux besoins d'adaptation et d'enrichissement de l'offre résidentielle, de services et d'équipements.

## b. Les dispositions concernant les logements

EXTRAIT DU DOO DU SCOT DE FONTAINEBLEAU

Typologie des communes	Répartition des logements destinés à être réalisés en extension		% tissus existant
	% logt collectif (35 logt/ha)	% logt ind (20 logt/ha)	
Fontainebleau -Avon	60%	40%	100%
Pôles SCOT	60%	40%	50%
Autres communes	40%	60%	35%

Rappel des pôles : Fontainebleau, Avon, Bourron-Marlotte, Perthes-en-Gâtinais, Chailly-en-Bière, Barbizon, Bois-le-Roi, Chartrettes, Samoreau, Vulaines-sur-Seine, La-Chapelle-la-Reine.

A Vulaines-sur-Seine 50% des objectifs de production de logements doivent être réalisés dans le tissu existant.

## c. Les dispositions concernant les extensions des espaces urbanisés

### Objectifs de production de logements et besoins fonciers résidentiels

Localisation	Phase 1 fin 2014-2023		Phase 2 2024-2030	
	Objectif de logements	Surfaces en extension	Objectif de logements	Surfaces en extension
<b>Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau</b> Rappel des pôles : Fontainebleau, Avon, Bourron-Marlotte dont grands secteurs d'aménagement	<b>1 500</b>	<b>2 ha</b>	<b>2 150</b>	<b>28 ha</b>
<b>Communauté de Communes du Pays de Bière</b> Rappel des pôles : Perthes-en-Gâtinais, Chailly-en-Bière, Barbizon	<b>400</b>	<b>10 ha</b>		
<b>Communauté de Communes du Pays de Seine</b> Rappel des pôles : Bois-le-Roi / Chartrettes	<b>200</b>	<b>5 ha</b>		
<b>Communauté de Communes entre Seine et forêt</b> Rappel des pôles : Samoreau/Vulaines-sur-Seine	<b>220</b>	<b>6 ha</b>		
<b>Communauté de Communes Terres du Gâtinais</b> Rappel des pôles : La Chapelle-la-Reine, Nolsy-sur-Ecole	<b>950</b>	<b>10 ha</b>		
<b>Sous total par phase</b>	<b>2 670</b>	<b>33 ha</b>	<b>2 150</b>	<b>28 ha</b>
<b>TOTAL</b>		<b>4 820</b>		

A l'échelle de la Communauté de Communes entre Seine et Forêt une extension de 6 hectares de l'espace urbanisé est autorisée sur la phase 2014-2023.

L'espace urbanisé au sens strict correspond aux superficies d'habitat (habitat individuel ou collectif) comprenant les espaces privatifs et les espaces communs.

L'espace urbanisé au sens large inclus les espaces urbanisés au sens strict auxquels s'ajoutent les superficies dédiées aux transports, aux chantiers, aux carrières, les espaces ouverts type golf, etc.

Le calcul des extensions de l'espace urbanisé envisagées se fera à partir de cette définition.

EXTRAIT DU DOCUMENT D'ORIENTATION DU SDRIF

### Les espaces urbanisés

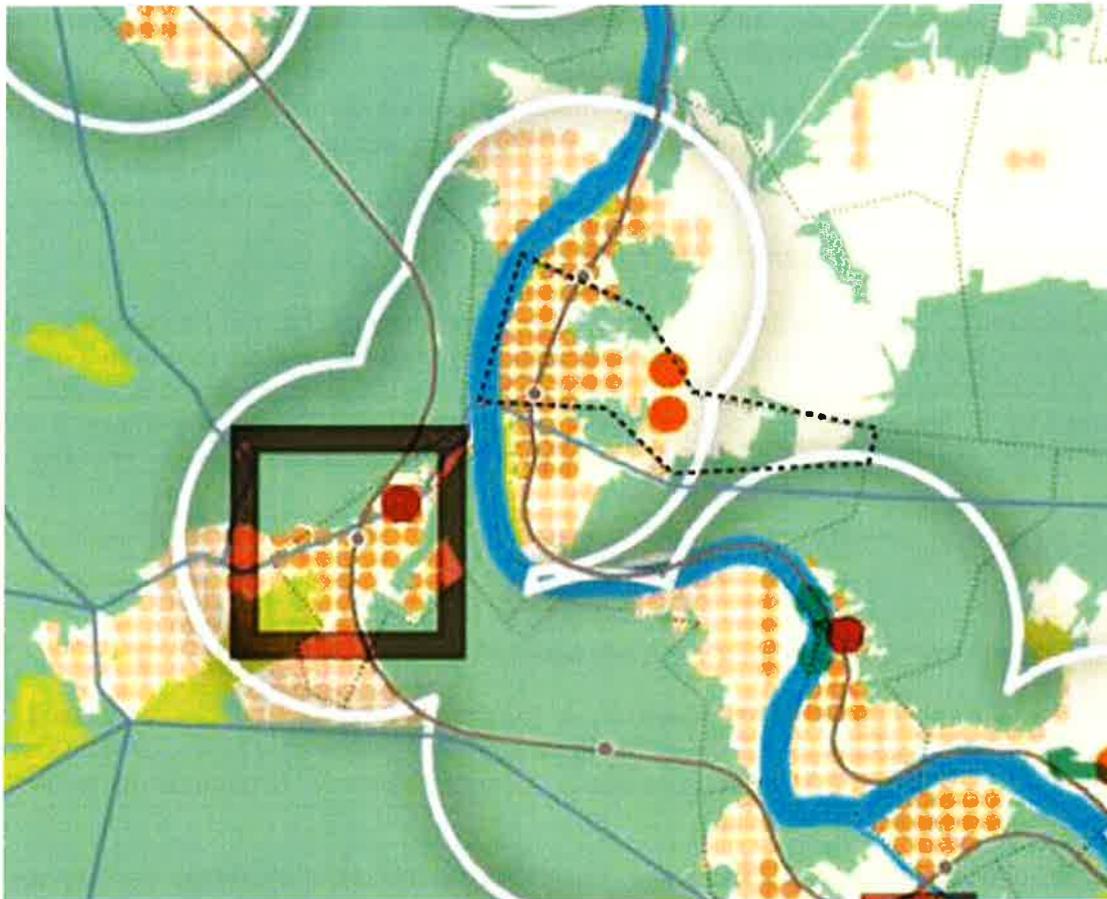


## 2. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 2030 (SDRIF2030)

### d. Les dispositions du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF 2030), approuvé en décembre 2013, fixe les grandes orientations en termes de développement de l'urbanisation à l'horizon 2030 et à l'échelle de la région, favorisant le renouvellement urbain et l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbanisée existante.

EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DES DIFFÉRENTES PARTIES DU TERRITOIRE DU SDRIF



Relier et structurer	Polariser et équilibrer	Préserver et valoriser																
<p><b>Les infrastructures de transport</b></p> <p><b>Les réseaux de transports collectifs</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Tramway</th> <th>Bus à haut niveau de service</th> <th>Bus</th> <th>Tramway à guidage automatique</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p><b>Les réseaux routiers</b></p> <table border="1"> <tr> <th>Autos</th> <th>Voies rapides</th> <th>Voies nationales</th> <th>Voies départementales</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p><b>Les aéroports et les aérodromes</b></p> <p><b>L'armature logistique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Site multimodal d'emploi national</li> <li>Site multimodal d'emploi interrégional</li> <li>Site multimodal d'emploi territorial</li> </ul>	Tramway	Bus à haut niveau de service	Bus	Tramway à guidage automatique					Autos	Voies rapides	Voies nationales	Voies départementales					<p><b>Les espaces urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espace urbain à optimiser</li> <li>Quartier à densifier à proximité d'une gare</li> <li>Secteur à fort potentiel de densification</li> </ul> <p><b>Les nouveaux espaces d'urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Secteur d'urbanisation prioritaire</li> <li>Secteur d'urbanisation candidate</li> </ul> <p>Limite de la vulnérabilité du potentiel d'urbanisation offert au lieu des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p>Plan de système à contourner</p>	<p><b>Les fronts urbains d'intérêt régional</b></p> <p><b>Les espaces agricoles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les espaces boisés et les espaces naturels</li> <li>Les espaces verts et les espaces de loisirs</li> <li>Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer</li> </ul> <p><b>Les continuités</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Espace de transition (A) : espace agricole et forêts (A) : continuité écologique (B) : espace vert (M)</li> </ul> <p><b>La Terre et les espaces en eau</b></p>
Tramway	Bus à haut niveau de service	Bus	Tramway à guidage automatique															
Autos	Voies rapides	Voies nationales	Voies départementales															
<p><small>La carte de destination générale des différents parties de territoire (DGT) est l'objet d'une qualification contrôlée avec l'ensemble des communes qui composent le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF). Cette carte à l'échelle de 1:500 000, relative aux modalités des actions concertées, relève de la responsabilité des collectivités de l'Île-de-France et de ses communes (régionnaires, départementales et municipales) adhérentes, sous leur entière responsabilité. Elle est produite au regard de l'Article 10 de la loi n° 1010 relative aux documents d'urbanisme locaux de prendre les textes des documents approuvés par le SDRIF, corrigés dans les collectivités de l'Île-de-France et dans les communes adhérentes, approuvés par le SDRIF de l'Île-de-France et dans les autres communes adhérentes de la région Île-de-France. Toute autre utilisation de la carte constituerait une contrefaçon.</small></p>																		



## LES QUARTIERS À DENSIFIER À PROXIMITÉ DES GARES

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15%:

- de la densité humaine;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

⇒ **Il est donc nécessaire de prévoir l'accueil d'habitants/emplois et logements supplémentaires dans l'espace actuellement urbanisé.**

N.B : dès qu'une commune est concernée par un quartier situé à proximité d'une gare la densification de 15% devrait s'appliquer sur l'ensemble de l'espace urbanisé.



### LES SECTEURS D'URBANISATION PRÉFÉRENTIELS

« L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égale à 35 logements à l'hectare ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements à l'hectare » (extrait du SDRIF 2030, 2. Polariser et Equilibrer, Orientations communes).

#### POSSIBILITES D'EXTENSION URBAINE



### LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES

Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare représentés de façon indicative sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire.

À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

#### OBJECTIFS DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT



### LES ESPACES AGRICOLES

Ces espaces doivent être préservés, sauf si des possibilités d'urbanisation nouvelle sont prévues au SDRIF.



### LES ESPACES BOISES ET LES ESPACES NATURELS

Les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés.

e. Le calcul de la densification des espaces urbanisés sur le territoire de Vulaines-sur-Seine

Les espaces urbanisés



L'augmentation de la densité d'habitat (ou densité de logements) dans les espaces urbanisés

Définition :

$$\text{Densité d'habitat} = \frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Superficie d'habitat}}$$

Au sens du SDRIF, les superficies d'habitat sont celles occupées par de l'habitat individuel ou collectif comprennent les espaces privatifs et les espaces communs.

La densité de référence est celle observée en 2013.

CALCUL DE LA DENSITE D'HABITAT DE REFERENCE ET DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION :

Nombre de logements en 2013 <i>(hypothèse retenue : nombre de logements identique à celui de 2012)</i>	1 046
Superficie de l'espace d'habitat en 2013(Ha) <i>(hypothèse retenue : superficie des espaces d'habitat identique à celle de 2012)</i>	121.8
Densité d'habitat de référence en 2013 <i>(=nombre de logements / hectare)</i>	8.6
Densité de l'espace d'habitat de référence en 2013 augmentée de 15% <i>(=nombre de logements / hectare)</i>	9.9
<b>Logements devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030</b>	<b>1 203</b>
<b>Nombre de logements à créer entre 2014 et 2030</b>	<b>157</b> <b>Soit 9.8 log/ an</b>

Données : INSEE, IAURIF, Géoportail

**A l'horizon 2030, selon les prescriptions du SDRIF, 157 logements devront être construits dans l'espace urbanisé.**

### **L'augmentation de la densité humaine dans les espaces urbanisés**

Définition :

$$\text{Densité humaine} = \frac{\text{Nombre d'habitants} + \text{nombre d'emploi}}{\text{Superficie urbanisée} + \text{superficie nouvelle ouverte à l'urbanisation}}$$

La densité humaine à l'horizon 2030 selon le SDRIF est obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

### **CALCUL DE LA DENSITE HUMAINE DE REFERENCE ET DES OBJECTIFS D'AUGMENTATION DE LA DENSITE HUMAINE DANS LES ESPACES URBANISES DE VULAINES-SUR-SEINE :**

Nombre d'habitants estimé en 2013 <i>(hypothèse retenue : effectif équivalent à la population légale en 2012)</i>	2 645
Nombre d'emplois en 2013 <i>(hypothèse retenue : nombre d'emploi identique au recensement 2011)</i>	702
<b>Total habitants + emplois en 2013</b>	<b>3 347</b>
Surface de l'espace urbanisé en 2012 (en hectares)	148.8
Densité de référence en 2013 <i>(= habitants + emplois / hectare)</i>	22.5
Densité de référence de 2013 augmentée de 15% = objectif du SDRIF pour 2030	25,9
<b>Habitant et/ou emplois dans l'espace urbanisé en 2030</b>	<b>3 849</b> <b>+502 par rapport à 2013</b>

*DONNEES : INSEE, IAURIF, GEOPORTAIL*

En application du SDRIF, les nouveaux espaces d'urbanisation en continuité des espaces urbanisés existants (espaces non urbanisés dans le document d'urbanisme en vigueur lors de la rédaction du présent diagnostic) devront présenter une densité au moins égale aux densités de référence augmentées à savoir :

- 25,9 habitants ou emplois / hectare
- 9.9 logements / hectare

### 3. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit (article 23) « pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'Etat fixe comme objectifs la constitution, d'ici 2012, d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettrait de créer des continuités territoriales ».

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, approuvé par arrêté préfectoral en octobre 2013, constitue le volet régional de la trame verte et bleue (TVB). Cette TVB vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel à l'échelle locale.

L'objectif du SRCE est la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'identification des composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques), l'identification des enjeux de préservation et de restauration des continuités écologiques, la définition des priorités régionales à travers un plan d'action stratégique et des outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan à l'échelle de la Région Île-de-France.

Les éléments constitutifs de ces continuités doivent ensuite être identifiés à l'échelle communale dans le PLU pour être protégés.

L'examen de la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue permet de repérer :

- Un corridor à restaurer le long de Seine,
- Un réservoir de biodiversité constitué par la Forêt de Valence,
- Un secteur de concentration de marre et mouillères.

Ces éléments doivent être préservés.

EXTRAIT DU SRCE POUR VULAINES-SUR-SEINE



SOURCE : SRCE

**CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE  
DES DÉPARTEMENTS DE PARIS ET DE LA PETITE COURONNE  
LÉGENDE**

<p align="center"><b>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</b></p> <p><b>Principaux corridors à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li> Corridors de la sous-trame herbacée</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Le long des fleuves et rivières</li> <li> Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Principaux corridors à restaurer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Corridors de la sous-trame arborée</li> <li> Corridors des milieux calcaires</li> </ul> <p><b>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Le long des fleuves et rivières</li> <li> Le long des canaux</li> </ul> <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li> Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>Connexions multitrames</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux</li> <li> Autres connexions multitrames</li> </ul>	<p align="center"><b>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</b></p> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes</li> <li> Principaux obstacles</li> <li> Points de fragilité des corridors arborés</li> </ul> <p><b>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture</li> <li> Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)</li> <li> Obstacles sur les cours d'eau</li> <li> Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</li> <li> Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</li> </ul>		
<p align="center"><b>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Réservoirs de biodiversité</li> <li> Milieux humides</li> </ul>	<p align="center"><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li> Mosaïques agricoles</li> <li> Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>		
<p align="center"><b>CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique</li> <li> Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique</li> </ul>	<p align="center"><b>OCCUPATION DU SOL</b></p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="228 1433 558 1747"> <ul style="list-style-type: none"> <li> Boisements</li> <li> Formations à caractère prairial</li> <li> Friches</li> <li> Jardins et espaces verts</li> <li> Cultures</li> <li> Plans d'eau</li> <li> Bassins</li> <li> Tissu urbain</li> </ul> </td> <td data-bbox="770 1433 1197 1635"> <p><b>Infrastructures de transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Infrastructures routières majeures</li> <li> Infrastructures ferroviaires majeures</li> <li> Infrastructures routières importantes</li> <li> Infrastructures ferroviaires importantes</li> </ul> </td> </tr> </table> <p> Limites départementales  Limites communales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Boisements</li> <li> Formations à caractère prairial</li> <li> Friches</li> <li> Jardins et espaces verts</li> <li> Cultures</li> <li> Plans d'eau</li> <li> Bassins</li> <li> Tissu urbain</li> </ul>	<p><b>Infrastructures de transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Infrastructures routières majeures</li> <li> Infrastructures ferroviaires majeures</li> <li> Infrastructures routières importantes</li> <li> Infrastructures ferroviaires importantes</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li> Boisements</li> <li> Formations à caractère prairial</li> <li> Friches</li> <li> Jardins et espaces verts</li> <li> Cultures</li> <li> Plans d'eau</li> <li> Bassins</li> <li> Tissu urbain</li> </ul>	<p><b>Infrastructures de transport</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Infrastructures routières majeures</li> <li> Infrastructures ferroviaires majeures</li> <li> Infrastructures routières importantes</li> <li> Infrastructures ferroviaires importantes</li> </ul>		



## 4. Les plans de déplacements urbains

### a. Le plan de déplacement de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France, approuvé le 19 juin 2014, définit les principes d'organisation des déplacements des personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement. L'horizon pour l'évaluation du plan de déplacements urbains est fixé par la loi à cinq ans. Il doit être compatible d'une part avec le Schéma Directeur d'Île-de-France, et d'autre part, avec le Plan Régional pour la Qualité de l'Air.

L'enjeu du PDUIF est d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité d'une part et la protection de l'environnement, de la santé et de la qualité de vie d'autre part. Afin de respecter l'objectif légal de diminution du trafic automobile, ainsi que les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise à faire évoluer l'usage des modes alternatifs à la voiture dans une forte proportion.

Le projet de PDUIF a identifié neuf défis auxquels répond la déclinaison d'actions :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Pour concilier ces objectifs particulièrement importants pour l'Île-de-France, le projet de PDUIF prévoit 34 actions, qui prennent la forme de recommandations, mais aussi de prescriptions pour 4 d'entre elles et qui s'imposeront aux documents d'urbanisme et aux décisions prises par les autorités locales. Ces 4 prescriptions sont :

- a. Assurer la priorité aux carrefours des lignes de tramway et T Zen
- b. Mettre en place les priorités bus aux carrefours pour les lignes mobiliers
- c. Inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux ; normes : à moins de 500 m d'un point de desserte de TC structurante, il ne pourra être construit plus d'une place pour 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- d. Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public

Les normes proposées concernant le stationnement vélos sont des minimales. Selon le PDUIF, il appartient aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes :

- Habitat collectif : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

- Bureaux : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.

b. Le Plan Local de Déplacement (PDU) du SMEP de Fontainebleau

Les Plans de Déplacements Urbains (PDU) ont été créés par la Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs (LOTI) du 30 décembre 1982 pour rationaliser l'organisation des transports, de la circulation et du stationnement. Par la suite, la Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 a modifié ces plans pour en faire des outils de lutte contre la pollution atmosphérique. L'élaboration d'un plan de déplacements urbains est obligatoire depuis 1998 dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants.

Le SMEP de Fontainebleau et sa région a engagé une démarche d'élaboration d'un Plan Local de Déplacements (PLD) sur la totalité du territoire relevant de sa compétence, sur la base du périmètre défini par l'arrêté préfectoral du 17 Mars 2005, correspondant à l'ensemble des communes du territoire du SCoT en y ajoutant celle de Larchant. Ce PLD a été approuvé à l'unanimité le 14 novembre 2007 par le conseil syndical du SMEP.

# ÉTUDE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

## **A RETENIR**

*Vulaines-sur-Seine connaît une croissance démographique progressive depuis les années 1968.*

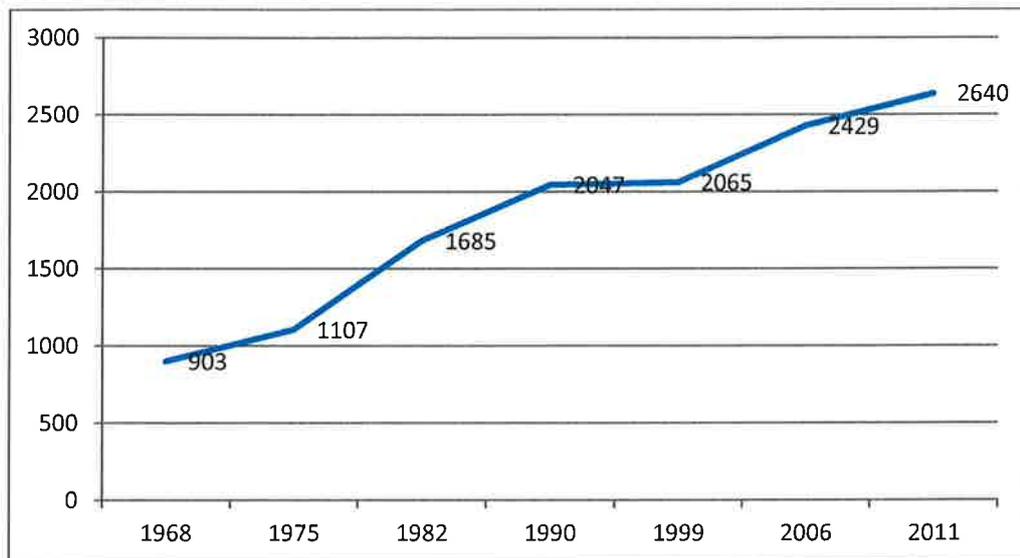
*L'augmentation régulière de sa population est majoritairement portée par un solde migratoire positif, qui traduit l'attractivité de la commune.*

*On observe sur la commune de Vulaines-sur-Seine une tendance au vieillissement de la population notamment avec l'augmentation des tranches d'âges 60-74 ans et 75 ans et plus ainsi qu'une diminution des tranches d'âges 15-29 ans, 30-44 ans et 45-59 ans.*

# I. Une commune familiale

## 1. Une croissance démographique constante

### EVOLUTION DE LA POPULATION



SOURCE : INSEE

Depuis 1968, la population de Vulaines-sur-Seine augmente régulièrement pour atteindre 2 640 habitants en 2011.

Cette croissance est majoritairement portée par un solde migratoire positif (=solde apparent des entrées-sorties). C'est sur la période 1975-1982 que la croissance démographique est la plus forte. Entre 2006 et 2011 le solde migratoire s'élève à 2%.

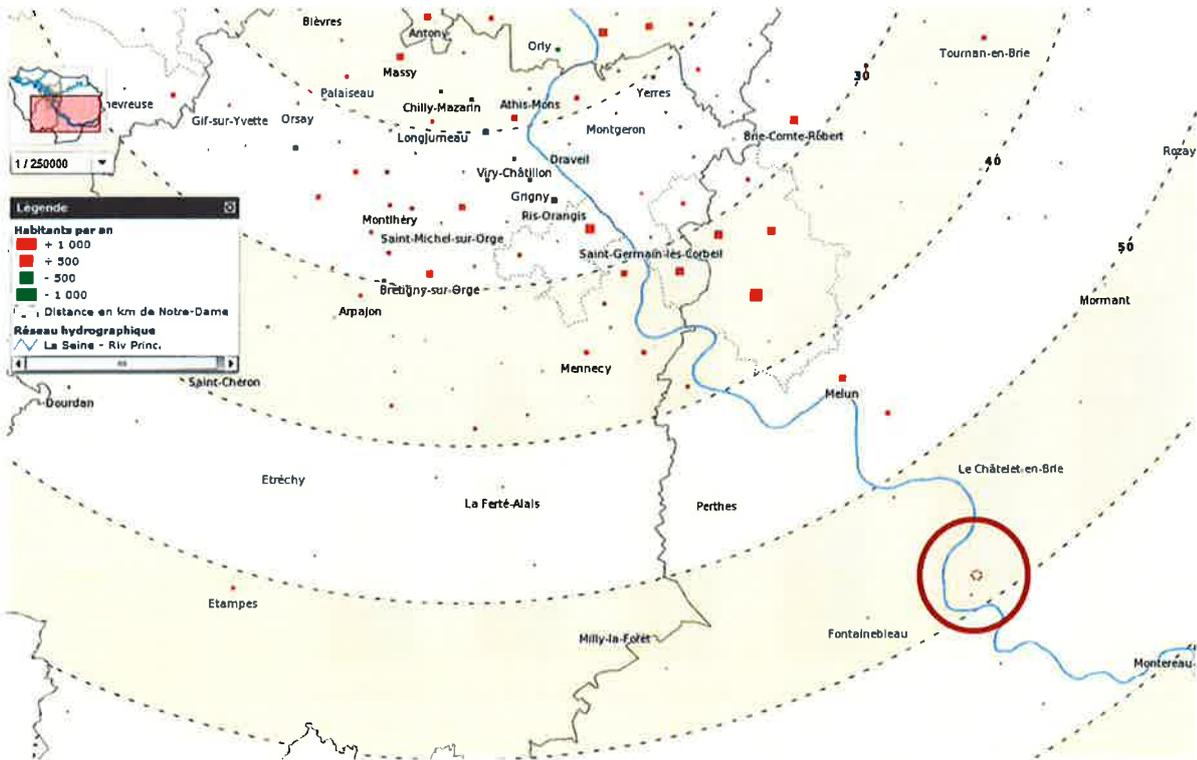
Le solde naturel est quant à lui constamment négatif sur les différentes périodes intercensitaires. Entre 2006 et 2011, ce solde est de -0.3% alors qu'il était de -1.1% entre 1990 et 1999.

### TABLEAU DES INDICATEURS DEMOGRAPHIQUES(%)

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
<b>Variation annuelle moyenne de la population en %</b>	+ 3.0	+ 6.2	+ 2.5	+ 0.1	+ 2.3	+1.7
Due au solde naturel en %	-0.8	-0.4	-0.3	-1.1	-0.3	-0.3
Due au solde apparent des entrées sorties en %	+3.8	+6.6	+2.8	+1.2	+2.6	+2.0
Taux de natalité (%)	8.4	9.6	10.3	5.6	9.2	8.4
Taux de mortalité (%)	16.4	13.7	13.4	16.1	11.8	11.1

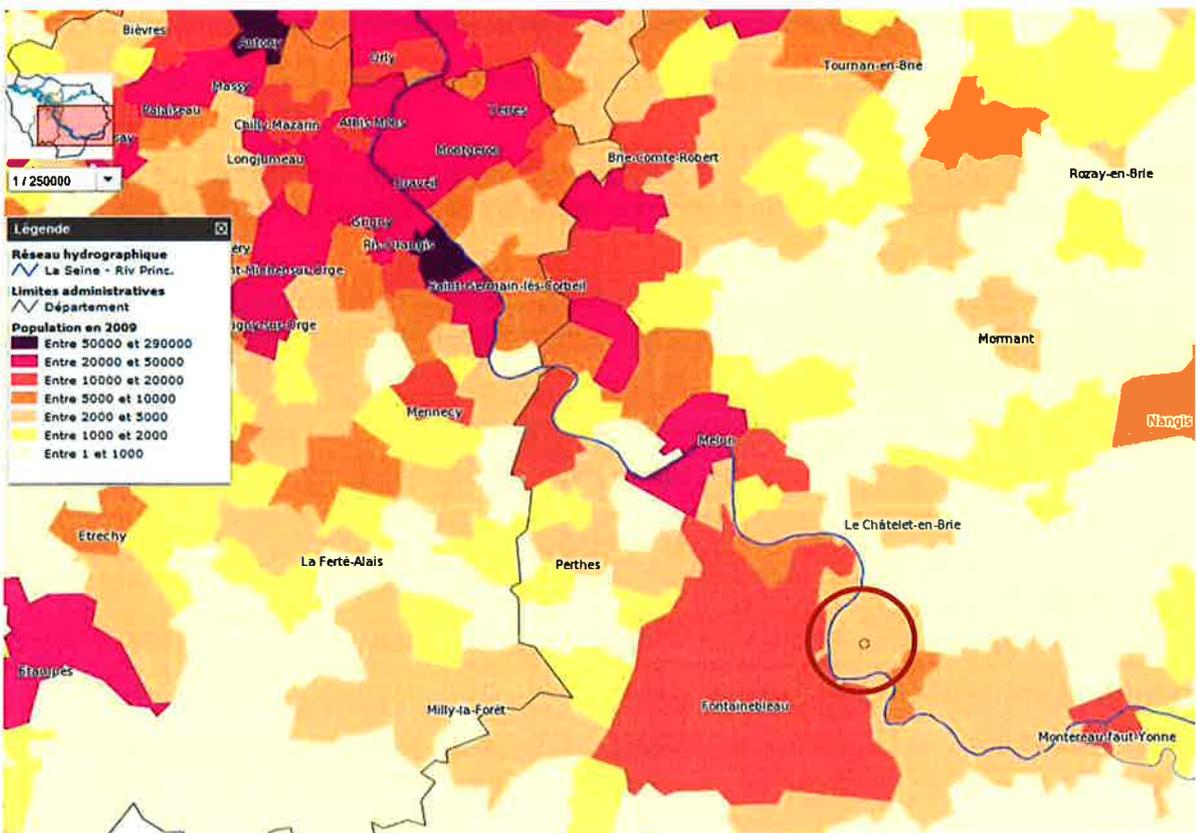
SOURCES : INSEE, RP1968 A 1990 DENOMBREMENTS, RP1999 ET RP2010 EXPLOITATIONS PRINCIPALES - ÉTAT CIVIL

L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 1990 ET 2010



SOURCE : IAURIF

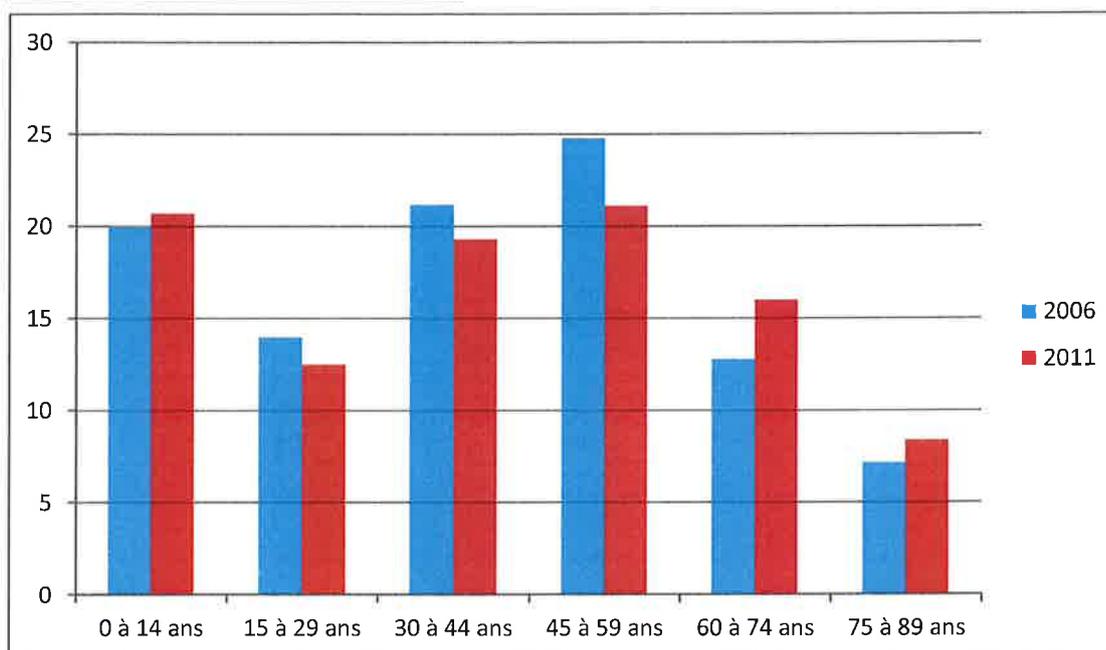
POPULATION EN 2009



SOURCE : IAURIF

## 2. Un vieillissement de la population

POPULATION PAR GRANDES TRANCHES D'AGES



SOURCE : INSEE, RP2006 ET RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

L'étude de l'évolution de la population par tranche d'âge révèle une tendance au vieillissement de la population avec notamment l'augmentation des tranches d'âges 60-74 ans et 75 ans et plus ainsi qu'une diminution des tranches d'âges 15-29 ans, 30-44 ans et 45-59 ans.

On observe cependant une légère augmentation de la tranche d'âge des 0-14 ans (20.7% en 2011 contre 20% en 2006).

Cette tendance au vieillissement se remarque dans l'évolution de la population selon les catégories socioprofessionnelles : augmentation de la part des retraités entre 2006 et 2011 (33.3% en 2006 et 35.1% en 2011).

Toutefois, la commune ne ressent pas ce phénomène de vieillissement. Au contraire, depuis trois ans, de plus en plus de famille viennent s'installer à Vulaines-sur-Seine, notamment en raison du projet de construction du collège.

POPULATION DE 15 ANS OU PLUS SELON LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

	2011	%	2006	%
Ensemble	2 096	100,0	1 836	100,0
Agriculteurs exploitants	0	0,0	0	0,0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	96	4,6	64	3,5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	332	15,8	296	16,1
Professions intermédiaires	352	16,8	332	18,1
Employés	288	13,7	288	15,7
Ouvriers	112	5,3	104	5,7

Retraités	612	29,2	492	26,8
Autres personnes sans activité professionnelle	304	14,5	260	14,2

SOURCE : INSSE, RP2006 ET RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

### 3. Une majorité de famille

L'étude de la composition des ménages met en évidence que les ménages avec famille représentent 82.4% des ménages de Vulaines-sur-Seine.

39.3% de ces ménages avec famille sont des couples avec enfant(s). Ce taux, bien qu'important, est inférieur à celui de 2006 qui s'élevait alors à 44.3%. A l'inverse, le taux de couples sans enfant parmi les ménages avec famille était de 37.2% en 2011 contre 31.4% en 2006.

On observe également une diminution de la part des familles monoparentales : 5.9% en 2010 contre 8.2% en 1999.

COMPARAISON DES MENAGES SELON LEUR COMPOSITION ENTRE 1999 ET 2010

	Nombre de ménage en %	
	2010	1999
Ménages d'une personne	17.6	14.8
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	82.4	85.2
<i>Un couple sans enfant</i>	37.2	31.9
<i>Un couple avec enfant(s)</i>	39.3	45.1
<i>Une famille monoparentale</i>	5.9	8.2

SOURCES : INSEE, RP1999 ET RP2010 EXPLOITATIONS COMPLEMENTAIRES

Le taux de ménages avec famille est très élevé par rapport à ceux des territoires de référence :

- Samoreau : 78.8%
- Fontainebleau : 47.5%
- Département de Seine-et-Marne : 71.3%

A l'échelle de la commune, ce taux est pourtant en diminution : 85.2% de ménages avec famille en 1999 contre 82.4% en 2010. Le nombre de ménages d'une personne est quant à lui en légère augmentation (17.6% en 2010 contre 14.8% en 1999) ce qui pourrait être en lien avec la tendance au vieillissement de la population observée.

#### ENJEUX

*Comment maintenir les habitants sur le territoire de Vulaines-sur-Seine ? Quelles politiques d'accompagnement en matière de transport pour des personnes qui auront de plus en plus de mal à utiliser leur véhicule particulier, comme les tranches d'âges les plus âgées ?*

*Quels moyens pour maintenir la population jeune en place et attirer de nouveaux ménages ? (une offre en logements adaptée ?)*

# UNE COMMUNE RESIDENTIELLE

## **A RETENIR**

*En 2011, le parc de logements à Vulaines-sur-Seine se compose :*

- Majoritairement de résidences principales : 91.7%.*
- De logements de 5 pièces et plus : ils dominent le parc de logements de Vulaines-sur-Seine ce qui suppose une commune très résidentielle (65.2%)*
- Très majoritairement de maisons individuelles : 94.5% du parc.*
- De propriétaires qui représentent 90.1% du parc.*

*Ces constatations traduisent le fort caractère résidentiel de la commune.*

*Les disparités qui existent entre les différentes tailles de logements ainsi que les types de logements sur la commune laissent supposer que le parc de logements de la commune de Vulaines-sur-Seine ne permettrait pas à ses populations d'effectuer un parcours résidentiel complet.*

# I. Une typologie représentative des communes résidentielles

## 1. Une majorité de résidences principales

CATEGORIES ET TYPES DE LOGEMENTS

	Vulaines-sur-Seine		Samoreau	Fontainebleau	Seine-et-Marne
	2006(%)	2011(%)	2011(%)	2011 (%)	2011(%)
Résidences principales	90.0	<b>91.7</b>	90.9	81.0	90.8
Résidences secondaires et logements occasionnels	5.5	3.6	4.4	3.5	3.0
Logements vacants	4.5	4.7	4.6	15.4	6.2
Maisons	93.3	64.5	88.9	25.1	59.5
Appartements	3.6	5.3	11.0	72.3	39.3

SOURCE : INSSE, RP2006 ET RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

Le parc de logements à Vulaines-sur-Seine se compose majoritairement de résidences principales : 91.7% en 2011. Ce taux est en augmentation sur la période 2006-2011 puisqu'en 2006 il était de 90%. Ce phénomène est observable à l'échelle des territoires de comparaison ainsi qu'à l'échelle de l'Île-de-France, où celui-ci s'élève à 91%.

Le taux de résidences secondaires est en diminution entre 2006 (5.5%) et 2011 (3.6%). Ce taux s'ajuste avec ceux des territoires voisins qui présentent également un parc de logements composé de 3 à 4 % de logements secondaires.

## 2. La variation du taux de logements vacants

Le taux de logements vacants est de 4.7% en 2011, taux identique pour la commune de Samoreau. Le taux de vacance du département de Seine-et-Marne est de 6.2%.

On estime qu'un taux de vacance équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements. En effet, le parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...).

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

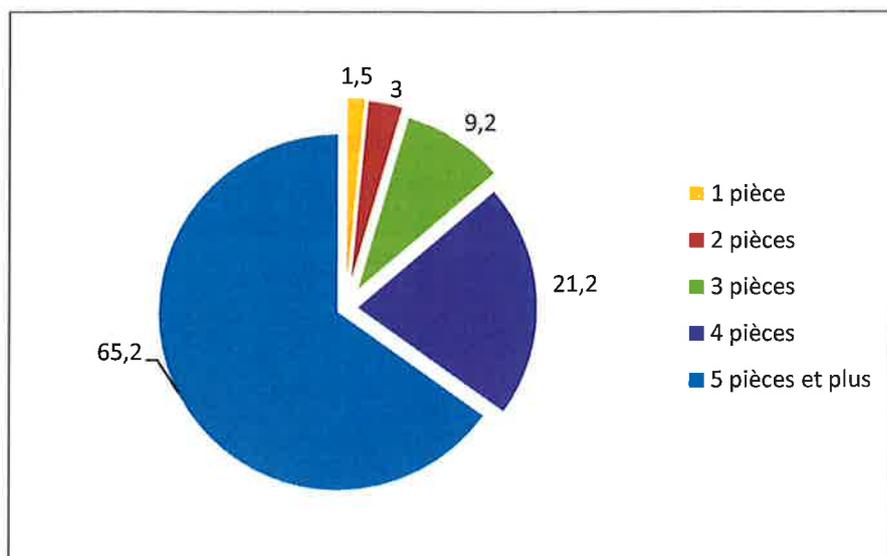
- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.

- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.

Selon cette hypothèse, le taux de logements vacants à Vulaines-sur-Seine ne permettrait pas au parc de logements de suffisamment se renouveler.

### 3. Une majorité de grands logements

RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIECES (%)



SOURCE : INSSE, RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

En 2011, les logements de 5 pièces et plus dominent très largement le parc de logements de Vulaines-sur-Seine ce qui suppose une commune destinée à des familles nombreuses.

COMPARAISON DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIECES AVEC LES TERRITOIRES DE REFERENCE

	Vulaines-sur-Seine		Samoreau	Fontainebleau	Seine-et-Marne
	2006(%)	2011(%)	2011(%)	2011 (%)	2011(%)
1 pièce	1.2	1.5	1.3	14.7	5.1
2 pièces	3.6	3.0	3.9	24.1	11.3
3 pièces	8.2	9.2	15.3	22.5	20.5
4 pièces	19.9	21.2	22.0	15.4	25.0
5 pièces et plus	67.1	<b>65.2</b>	57.5	23.4	38.1

SOURCE : INSSE, RP2006 ET RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

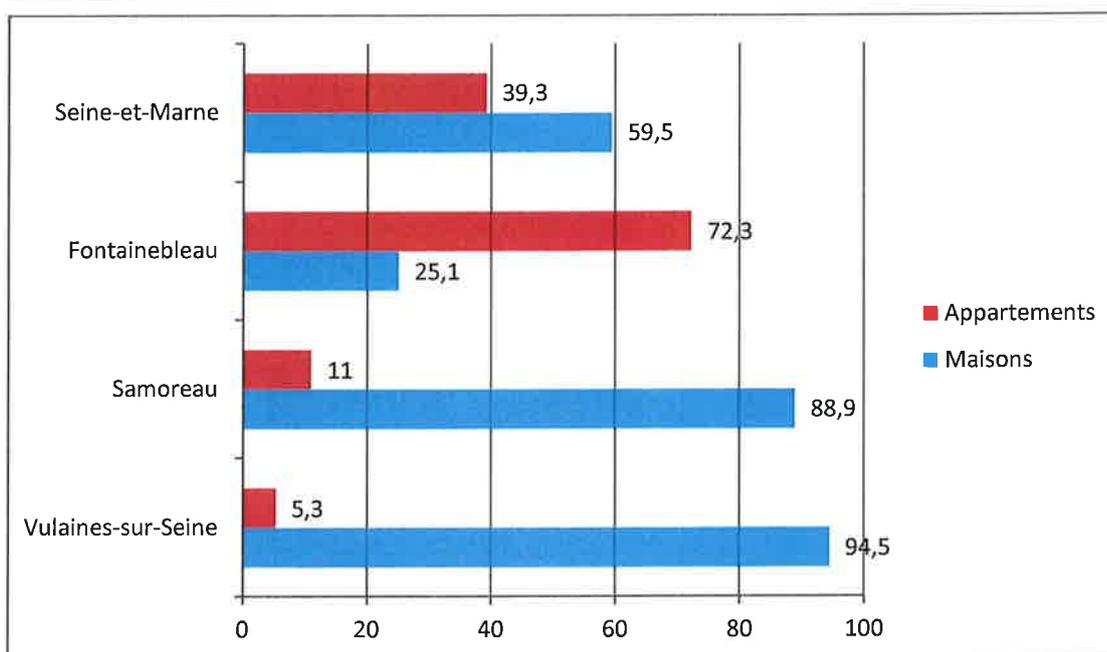
On observe que le nombre de logements composés de 2 pièces et de 5 pièces et plus diminue légèrement entre 2006 et 2011 à Vulaines-sur-seine tandis que le nombre de studios de 3 et 4 pièces augmentent légèrement. La part importante de grands logements se retrouve également à Samoreau. Elle est moins significative à Fontainebleau où le taux de logements 5 pièces et plus est sensiblement équivalent à celui des 2 et 3 pièces, ce qui peut s'expliquer par le positionnement de ce pôle du Sud Seine-et-Marnais.

A l'échelle du département, les logements de 5 pièces et plus sont les plus représentés mais dans des proportions moindres (38.1% du parc). Les logements de 3 et 4 pièces sont majoritaires et représentent 45.5% du parc de logements.

D'après ces données, en 2011, on suppose que le parc de logements de la commune de Vulaines-sur-Seine ne permettrait pas à ses populations d'effectuer un parcours résidentiel complet.

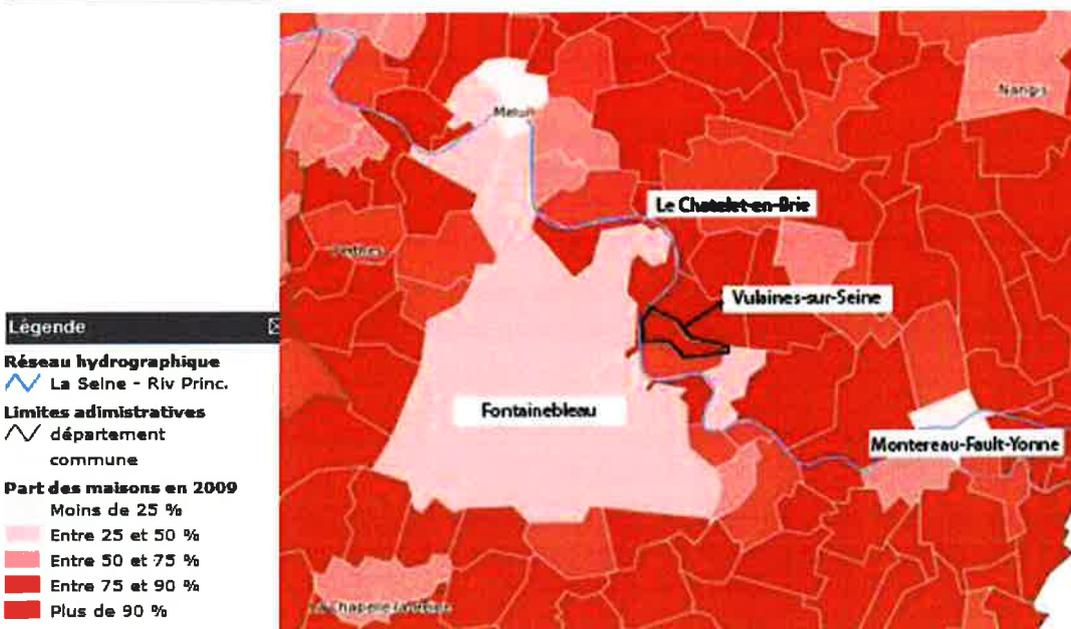
## 4. Un parc de logement déséquilibré

TYPES DE LOGEMENTS (%)



SOURCE : INSSE, RP 2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

PART DES MAISONS EN 2009



SOURCE : IAU

En 2011, le parc de logements de Vulaines-sur-Seine est composé très majoritairement de maisons individuelles : 94.5% du parc. Cette tendance s'observe également sur la commune de Samoreau (88.9% de maisons).

Cette composition reflète les tendances observables sur les communes de la troisième couronne de l'Île-de-France dans lesquelles se regroupent des populations cherchant un pavillon avec son jardin tout en étant proche de zones d'emplois.

En revanche, à Fontainebleau le parc de logements se compose préférentiellement d'appartements qui représentent 72.3% du parc.

## 5. Une majorité de propriétaires

### RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION

	Vulaines-sur-Seine		Samoreau	Fontainebleau	Seine-et-Marne
	2006(%)	2011(%)	2011(%)	2011 (%)	2011(%)
Propriétaires	90.2	90.1	82.1	40.7	62.8
Locataires	8.2	9.1	16.3	56.3	35.0
<i>Dont un logement HLM loué vide</i>	1.7	1.8	5.6	12.7	16.5
Logé gratuitement	1.5	0.8	1.6	3.1	2.1

SOURCE : INSSE, RP2006 ET RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

La part des propriétaires à Vulaines-sur-Seine est très élevée : 90.1% en 2011. Un taux élevé est également remarquable à Samoreau (82.1%). Cette tendance ne traduit pas une dynamique départementale puisque le taux de propriétaires est moindre à l'échelle de la Seine-et-Marne (62.8%) même s'il reste majoritaire.

Fontainebleau est une commune qui semble se détacher des dynamiques des territoires étudiés. Ici, la part des propriétaires est minoritaire avec 40.7% contre 56.3% de locataires.

## 6. L'offre locative sociale

La commune dispose de 19 logements sociaux sur son territoire (châteaux des Brullys) localisés au 2 bis rue de la République. Ces logements sont gérés par l'office des achèvements OPH77.

## 7. L'accueil des gens du voyage

La commune de Vulaines-sur-Seine adhère au SMEP de Fontainebleau et sa région. A ce titre, elle est concernée par les dispositions définies par le SMEP pour répondre aux obligations en matière d'études des aires d'accueil. Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du département de Seine-et-Marne 2013-2019 établit que 40 places sont encore à réaliser afin d'atteindre l'objectif établi dans le cadre du schéma de 2003, pour le SMEP de Fontainebleau et sa

région ou Communauté de Communes du Pays de Fontainebleau (Fontainebleau-Avon) et Communauté de Communes du Pays de Seine (Bois-le-Roi) : 40 places.

On peut estimer) une quarantaine le nombre de places supplémentaires à créer. Ces 40 places seront à répartir prioritairement sur les communes connaissant le plus de passage et/ou de stationnements illicites. Elles pourraient être réparties comme suit :

- SMEP ou CC du Pays de Fontainebleau : 20 places
- SMEP ou CC entre Seine-et-Forêt : 20 places

## II. Les mécanismes de consommation des logements

### 1. L'évolution sur la période intercensitaire 2006-2011

Quels sont les besoins en logements à l'horizon 2030 ? Le point mort calculé ci-après évalue le nombre de logements qu'il est nécessaire de produire pour que l'effectif de population recensé en 2011 puisse être maintenu jusqu'en 2030.

#### a. Les mécanismes de consommation des logements

L'augmentation du besoin en logements n'est pas uniquement induite par une augmentation de la population.

Quatre phénomènes sont à prendre en compte et vont consommer une partie du parc nouvellement construit :

- le renouvellement,
- l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale,
- la variation du parc de logements vacants,
- et la variation du parc de résidences secondaires.

Une estimation de cette consommation de logements peut être faite pour les années antérieures.

#### b. Le phénomène de renouvellement

*Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement ». Parfois, à l'inverse, ce phénomène se produit dans le sens d'une nouvelle production de logements : des locaux d'activités sont transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.*

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

<b>Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation) entre 2006 et 2011</b>	
Evolution du nombre de logements (A)	113
Nombre de logements achevés sur la période (données ville 2007-2011 + sitadel en 2006)	179
<b>Impact du phénomène de renouvellement en nombre de logements (C=B-A)</b>	<b>66</b>
Taux de renouvellement en % (C/nombre de logements en 2006/nombre d'années)	1,2%

SOURCE : INSEE, DONNEES VILLE, SIT@DEL

### c. L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale

Le parc de logements se doit d'être suffisant pour répondre aux besoins issus des nouveaux comportements sociaux. De manière générale, l'augmentation du nombre de ménages de taille réduite entraîne notamment des besoins plus importants en matière de logements.

L'évolution du nombre de personnes par ménage résulte :

- de la progression des divorces, des séparations,
- de l'allongement de la durée des études retardant l'installation en ménage
- de l'allongement de la durée de vie moyenne, allongeant la durée pendant laquelle les parents vivent une fois les enfants partis.

Il en résulte donc une évolution du besoin en logements.

#### NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR RESIDENCE PRINCIPALE

<b>Nombre moyen d'occupants par résidence principale</b>							
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
<b>Vulaines</b>	3,51	3,25	3,20	3,13	2,83	2,89	2,75
<b>CC Entre Seine et Forêt</b>	3,15	3,14	3,07	2,95	2,79	2,74	2,62
<b>Département de Seine et Marne</b>	3,20	3,10	2,95	2,92	2,76	2,65	2,60

SOURCE : INSEE

<b>Impact de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale entre 2006 et 2011</b>	
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2006 (A)	2,89
Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2011 (B)	2,75
Population des résidences principales en 2006 (C)	2 429
Nombre de résidences principales nécessaires en 2011 pour loger une population dont l'effectif est égal à celui de 2006 (D=C/B)	883
Nombre de résidences principales en 2006 (E)	840
Impact en nombre de logements de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale (D-E)	43

Entre 2006 et 2011, la diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale a nécessité 43 logements.

#### d. La variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne mobilité de la population dans le parc de logements.

*Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :*

- *l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.*
- *au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.*

#### TAUX DE LOGEMENTS VACANTS EN 2011

<b>Taux de logements vacants en 2011</b>						
<b>1968</b>	<b>1975</b>	<b>1982</b>	<b>1990</b>	<b>1999</b>	<b>2006</b>	<b>2011</b>
5,1%	4,3%	2,6%	2,9%	2,7%	4,5%	4,7%

SOURCE : INSEE

Entre 2006 et 2011, on compte 7 logements vacants supplémentaires.

#### e. La variation des résidences secondaires

Le taux de résidences secondaires et occasionnelles peut être très différent selon la situation géographique de la commune.

#### TAUX DE RESIDENCES SECONDAIRES ET LOGEMENTS OCCASIONNELS

Taux de résidences secondaires et logements occasionnels						
1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
29,0%	22,7%	16,4%	7,9%	7,7%	5,5%	3,6%

SOURCE : INSEE

#### Evolution du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels entre 2006 et 2011: - 13

Entre 2006 et 2011, la réduction du nombre de résidences secondaires et occasionnelles a rendu 13 logements disponibles.

#### f. Le récapitulatif de la période inter-censitaire

*L'analyse de la période intercensitaire précédente a démontré que la construction de logements n'engendre pas forcément l'accroissement de l'effectif de population. Les besoins nécessaires au maintien de la population, à la rénovation et à la fluidité du parc peuvent impliquer une consommation de logements.*

Récapitulatif pour la période inter-censitaire entre 2006 et 2011	
Phénomène de renouvellement :	66
Evolution du nb moyen d'occupants par RP :	43
Variation des logements vacants :	7
Variation des résidences secondaires :	-13
<b>TOTAL (A)</b>	<b>103</b>

**Entre 2006 et 2011, l'évolution du contexte communal a rendu nécessaire une création de 103 logements pour maintenir l'effectif de population initial, soit 17 logements /an.**

## 2. Les perspectives d'évolution en 2030

- a. En tenant compte du maintien du phénomène de renouvellement entre 2011 et 2030

Le taux évalué entre 2006 et 2011 étant élevé, on formule l'hypothèse du maintien du taux de renouvellement du parc de logements à l'horizon 2030.

<b>Besoin induit par le phénomène de renouvellement</b>	
Parc total de logements en 2011 (A) :	1 046
Taux de renouvellement estimé à l'horizon 2030 (B)	1,20%
Nombre de logements en 2030, après évolution du parc par application sur 19 ans du taux estimé à l'horizon 2030 (B)	1312
<b>Impact en nombre de logements du phénomène de renouvellement à l'horizon 2030 (C=B-A)</b>	<b>266</b>

- b. En tenant compte de l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidences principales entre 2011 et 2030

On formule l'hypothèse de 2,6 occupants en moyenne par résidence principale en 2030.

<b>Besoin induit par l'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale</b>	
Population en 2011 (A)	2 640
Nombre moyen d'occupants par résidence principale estimé en 2030 (B)	2,60
Nombre de résidences principales nécessaires pour loger une population d'effectif égal à celui de 2011 (C=A/B)	1 015
Nombre de résidences principales en 2011 (D)	959
Nombre de résidences principales supplémentaires nécessaire pour loger la population (C-D)	56

- c. En tenant compte du maintien des résidences secondaires

L'hypothèse du maintien des **38 résidences secondaires et logements occasionnels** existantes en 2011 est retenue.

#### d. En tenant compte du maintien du taux de logements vacants

En 2011, le pourcentage de logements vacants est de **4,7%**, ce qui est faible. On peut envisager l'augmentation de ce taux à 6% d'ici 2030, ce qui est suffisant pour assurer une bonne rotation de la population au sein du parc de logements.

Calcul du nombre de logements en 2030, sans les logements vacants :	
Parc de logements en 2030 sans les logements vacants = (Nombre de logements en 2011) + (renouvellement) + (évolution du nb moyen d'occupants par RP) + (résidences secondaires)	1 368

Calcul du nombre de logements vacants en 2030 :	
Nombre des logements vacants en 2030 (6% du parc total) soit : (A)	82
Nombre de logements vacants en 2011 (B)	49
Nombre de logements à créer pour atteindre un taux de logements vacants de 6% (C=A-B)	<b>33</b>

#### e. Récapitulatif

Récapitulatif des besoins minimums en logements pour assurer le maintien de la population d'ici l'an 2030	
Renouvellement	266
Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale	56
Résidences secondaires	0
Logements vacants	33
<b>TOTAL 2011-2030</b>	<b>355</b>
TOTAL 2011-2030 / an	18,7

Pour maintenir à l'horizon 2030 l'effectif de population de 2011, sur la base des hypothèses précédentes, il faudra construire environ **355 logements**, soit environ **19 logements / an**.

Logements autorisés 2011-2014				
2011	2012	2013	2014	Total
43	19	24	16	102

SOURCES : 2011-2014 (DONNEES VILLES)

De 2011 à 2014, la commune a accordé des permis de construire pour **102** logements. Il restera donc à construire, de 2015 à 2030, pour maintenir à l'horizon 2030 l'effectif de population de 2011, **253 logements**, soit environ **16 logements / an**.

### III. Les vulainots attachés à leur territoire

ANCIENNENETE D'EMMENAGEMENT DANS LA RESIDENCE PRINCIPALE EN 2011 (%)

	<b>Vulaines-sur-Seine</b>	<b>Samoreau</b>	<b>Fontainebleau</b>	<b>Seine-et-Marne</b>
Depuis moins de 2 ans	8.8	6.8	19.1	11.8
De 2 à 4 ans	17.3	17.4	25.6	20.6
De 5 à 9 ans	19.6	16.0	19.2	20.2
10 ans ou plus	<b>54.3</b>	59.7	36.1	47.3

SOURCE : INSSE, RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

En 2011, 54.3% des ménages ont emménagés depuis 10 ans ou plus à Vulaines-sur-Seine. Ce taux est de 59.7% à Samoreau. Ce sont des taux élevés par rapport à ceux des deux autres territoires étudiés : 36.1% à Fontainebleau et 47.3% à l'échelle du département.

Ces forts taux d'ancienneté d'aménagement dans les communes de Vulaines et Samoreau peuvent traduire un certain attachement des populations à leur territoire. Ils peuvent également être dû au fait que ces communes sont des pôles d'accueil pour les populations qui travaillent dans les zones d'emplois alentours et qui recherchent des zones d'habitat à proximité.

#### **ENJEUX :**

*Diversifier l'offre de logements afin de permettre aux populations de réaliser un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.*

*Rééquilibrer le parc de logements pour maintenir l'attractivité de la commune.*

*Préserver le caractère résidentiel de la commune.*

# L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ÉCONOMIQUES

## **A RETENIR**

*A Vulaines-sur-Seine, le nombre d'emplois à fortement augmenté : 580 emplois en 2006 contre 752 emplois en 2011.*

*En 2011 la commune compte 72.3% d'actifs dont 68.2% ont un emploi, contre 69.6% en 2006.*

*Les secteurs d'activité les plus représentés sont ceux des commerces, transports et services divers avec 54.3% en 2011 et de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale avec 26.1% en 2011.*

*Le taux de chômage est en diminution à Vulaines-sur-Seine entre 2006 et 2011 : 5.7% en 2011 contre 6.6% en 2006.*

*C'est une particularité de la commune puisque cette tendance ne se retrouve pas l'échelle des territoires de comparaison.*

*La part des résidents de Vulaines-sur-Seine qui travaillent dans une autre commune est en diminution sur la période 2006-2011 : 87.8% en 2011 contre 90.1% en 2006.*

*L'offre commerciale à Vulaines-sur-Seine est répartie sur l'ensemble du territoire sous forme de pôles (deux pôles principaux le long de la voie ferrée), des linéaires commerciaux et de commerces de proximité.*

# I. Le dynamisme économique de Vulaines-sur-Seine

## 1. L'emploi et le chômage

### a. Les évolutions dans le bassin d'emploi

Le nombre d'emplois entre 1990 et 2006 ne varie que très peu dans le secteur de Vulaines-sur-Seine.

On observe que le pôle de Melun attire environ une centaine d'emplois supplémentaires sur cette période tandis que la commune de Champagne-sur-Seine, située au Sud de Vulaines, en perd.

Le dynamisme économique semble davantage tourné vers le nord du territoire et notamment autour des communes qui se situent à proximité de la Seine telles que Melun, Ris-Orangis ou Saint-Michel-sur-Orge par exemple.

A Vulaines-sur-Seine, le nombre d'emplois a fortement augmenté : 580 emplois en 2006 contre 752 emplois en 2011.

#### LES EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITE EN % A VULAINES

<b>Vulaines-sur-Seine</b>	<b>2006 (%)</b>	<b>2011 (%)</b>
Agriculture	0	0.6
Industrie	12.6	10.2
Construction	12.2	8.9
Commerces, transports, services divers	54.9	54.3
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	20.2	26.1

SOURCE : INSSE, RP2006 ET RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

En 2011, on note l'apparition de l'agriculture dans les secteurs d'activité des vulainots : des sièges d'exploitation agricole se sont donc installés sur la commune entre 2006 et 2011.

Les secteurs d'activité les plus représentés sont ceux des commerces, transports et services divers avec 54.3% en 2011 et de l'administration publique, enseignement, santé, action sociale avec 26.1% en 2011.

On observe qu'entre 2006 et 2011 les emplois du secteur secondaire (industrie et construction) ont diminué : ils représentent 19.1% des emplois contre 24.8% en 2006.

Les emplois du secteur tertiaire (Commerces, transports, services divers, et administration publique, enseignement, santé, action sociale) ont quant à eux augmenté : 20.2% en 2006 contre 26.1% en 2011. Il existe donc une corrélation entre les diplômés des vulainots et les emplois auxquels ils se destinent.

b. Une population active en augmentation

POPULATION DE 15 A 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITE (%)

	Vulaines-sur-Seine		Samoreau	Fontainebleau	Seine-et-Marne
	2006(%)	2011(%)	2011(%)	2011 (%)	2011(%)
<b>Actifs en % dont</b>	69.6	<b>72.3</b>	71.8	70.5	75.9
<i>Actifs ayant un emploi en %</i>	65.0	68.2	67.8	62.5	68.1
<i>Chômeurs en %</i>	4.6	4.1	4.0	8.0	7.8
<b>Inactifs en % dont</b>	30.4	<b>27.7</b>	28.2	29.5	24.1
<i>Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %</i>	11.3	9.3	12.7	15.5	9.9
<i>Retraités ou préretraités en %</i>	10.3	11.4	9.7	5.6	7.2
<i>Autres inactifs en %</i>	8.8	7.0	5.8	8.5	7.1

SOURCE : INSSE, RP2006 ET RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

En 2011, la population de Vulaines-sur-Seine compte un nombre croissant d'actifs entre 2006 et 2011. En 2011 la commune compte 72.3% d'actifs dont 68.2% ont un emploi, contre 69.6% en 2006.

On observe que le taux d'actifs est un peu plus élevé par rapport aux territoires voisins : 70.5% à Fontainebleau et 71.8% à Samoreau et un peu plus faible que le taux observé sur le département de Seine-et-Marne (75.9% d'actifs en 2011).

On remarque également que la commune de Fontainebleau accueille de nombreux étudiants : ils représentent 15.5% des inactifs à Fontainebleau soit 4.6% de la population des 15 à 64 ans.

La part d'actifs ayant un emploi à Vulaines-sur-Seine est sensiblement identique à celle observée dans le département ainsi que sur les autres territoires de comparaison.

POPULATION ACTIVE DE 15 A 64 ANS SELON LA CATEGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE

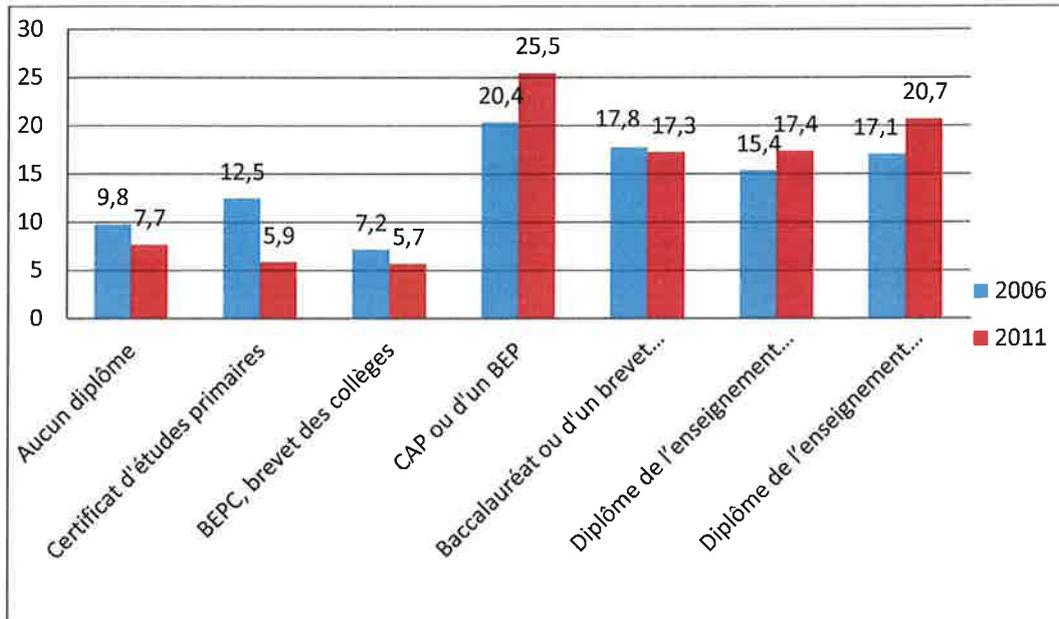
	2006	dont actifs ayant un emploi	2011	dont actifs ayant un emploi
<b>Ensemble</b>	<b>1 088</b>	<b>1 016</b>	<b>1 176</b>	<b>1 116</b>
Agriculteurs exploitants	0	0	0	0
Artisans, commerçants, chefs entreprise	64	60	92	92
Cadres et professions intellectuelles supérieures	296	296	320	308
Professions intermédiaires	332	304	348	332
Employés	288	260	288	272
Ouvriers	104		112	112

SOURCE : INSSE, RP2006 ET RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

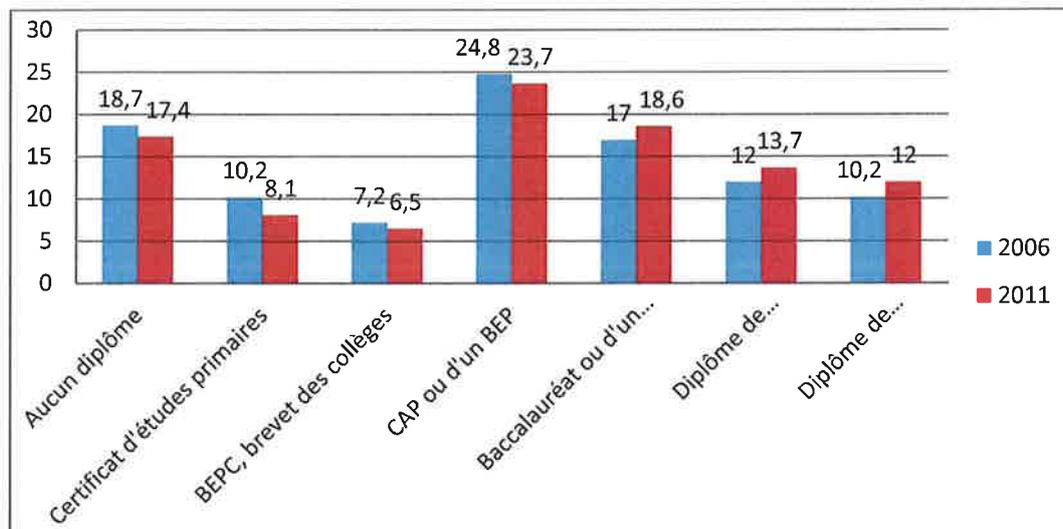
Les professions intermédiaires sont les plus représentées dans la population active de Vulaines-sur-Seine (29.6% de la population active de 15 à 64 ans). Elles sont suivies des cadres et professions intellectuelles supérieures (27.2%). Les employés représentent 24.4% tandis que les ouvriers représentent 9.5% de la population active de 15 à 64 ans.

### c. Les niveaux de diplômes

DIPLOME LE PLUS ELEVE DE LA POPULATION NON SCOLARISEE DE 15 ANS OU PLUS A VULAINES-SUR-SEINE



DIPLOME LE PLUS ELEVE DE LA POPULATION NON SCOLARISEE DE 15 ANS OU PLUS EN SEINE-ET-MARNE



SOURCE : INSEE, RP2006 ET RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES

25.5% de la population scolarisée de 15 ans ou plus possède un CAP ou un BEP comme diplôme le plus élevé et 20.7% possède un diplôme de l'enseignement supérieur long. Le pourcentage CAP/BEP à Vulaines correspond à celui que l'on retrouve à l'échelle du département de Seine-et-Marne. En revanche le pourcentage de diplôme de l'enseignement supérieur long est bien plus élevé à Vulaines (20.7%) contre 12% en Seine-et-Marne.

#### d. Le chômage

Le taux de chômage est en diminution à Vulaines-sur-Seine entre 2006 et 2011 : 5.7% en 2011 contre 6.6% en 2006.

C'est une particularité de la commune puisque cette tendance ne se retrouve pas à l'échelle des territoires de comparaison. On observe :

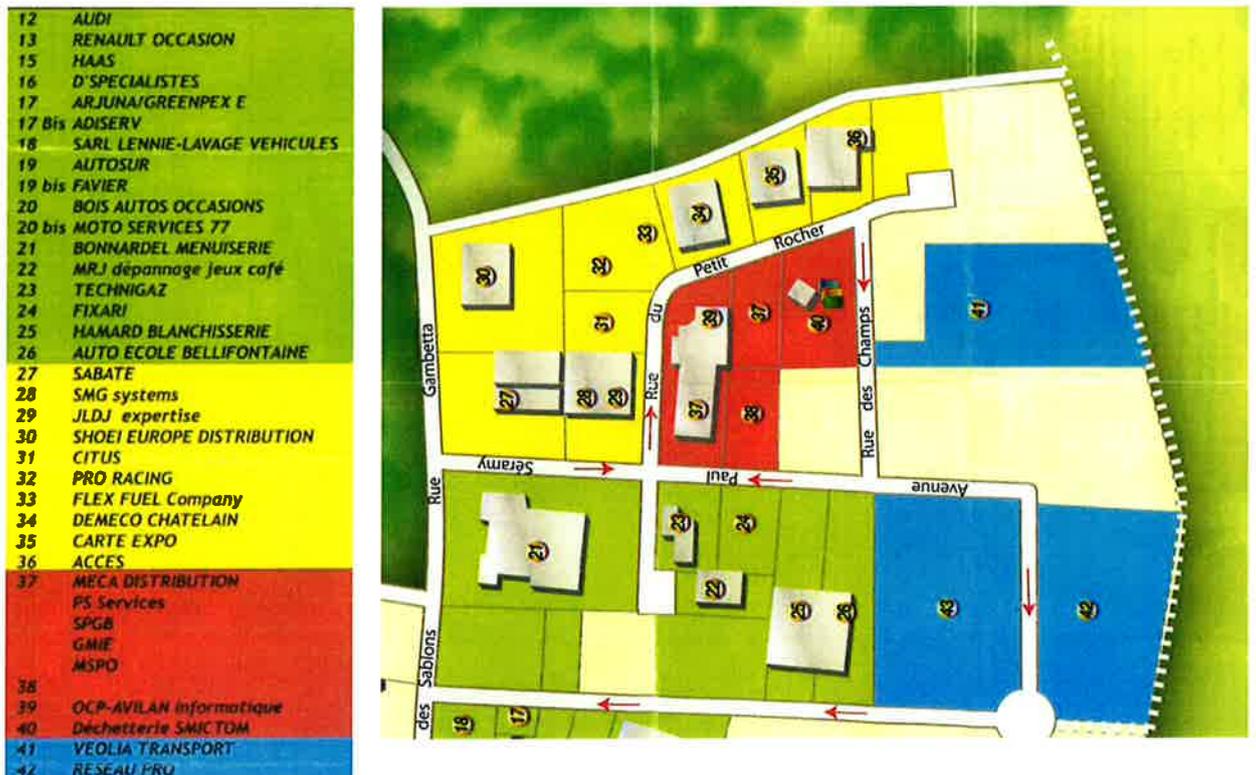
- une augmentation du taux de chômage dans le département de Seine-et-Marne : 9.3% en 2006 et 10.3% en 2011
- une augmentation sur la commune de Fontainebleau : 9.8% en 2006 et 11.3% en 2011
- une stabilisation sur la commune voisine de Samoreau : 5.5% en 2006 et 5.6% en 2011

Entre 2006 et 2011 on note une augmentation du nombre d'emplois dans la zone (580 emplois en 2006 contre 752 emplois en 2011) ainsi qu'une augmentation du nombre d'actif ayant un emploi et résidant dans la zone : 1 040 actifs en 2006 contre 1 151 en 2011.

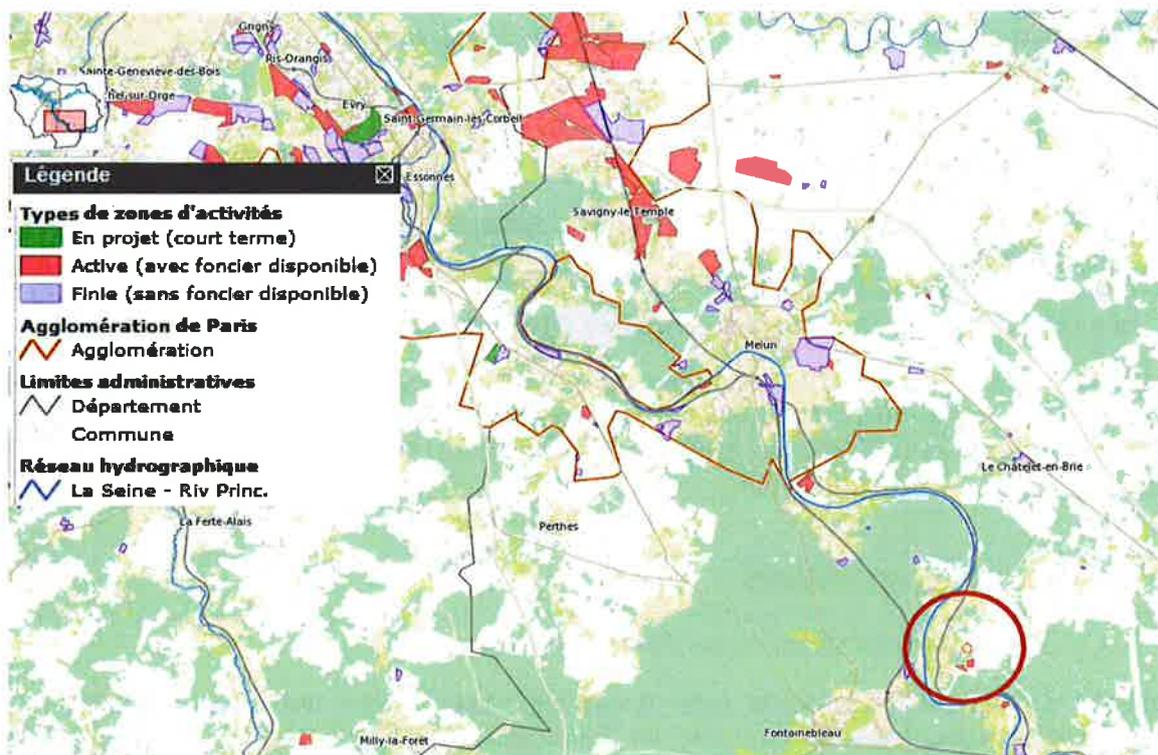
## 2. Les activités économiques

### a. Les principales zones d'activités économiques

On recense à Vulaines-sur-Seine la zone d'activités « Les Brûlis » qui s'étend du sud de la commune jusqu'au Nord de la commune de Samoreau. Cette zone regroupe notamment des concessionnaires automobiles, la déchèterie de la commune, des entreprises de déménagement, la société de transport en commune Transdev, etc.

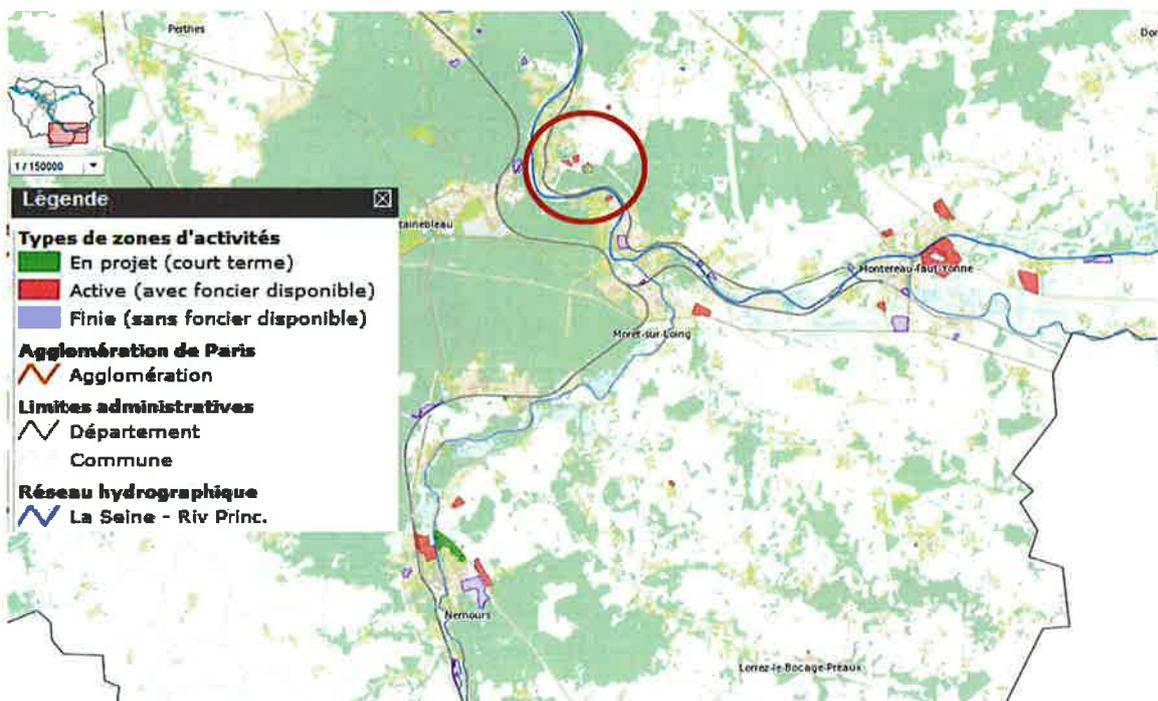


LES ZONES D'ACTIVITÉS EN 2013 EN FONCTION DU FONCIER DISPONIBLE, AU NORD DE VULAINES-SUR-SEINE



SOURCE : IAU

LES ZONES D'ACTIVITÉS EN 2013 EN FONCTION DU FONCIER DISPONIBLE, AU SUD DE VULAINES-SUR-SEINE



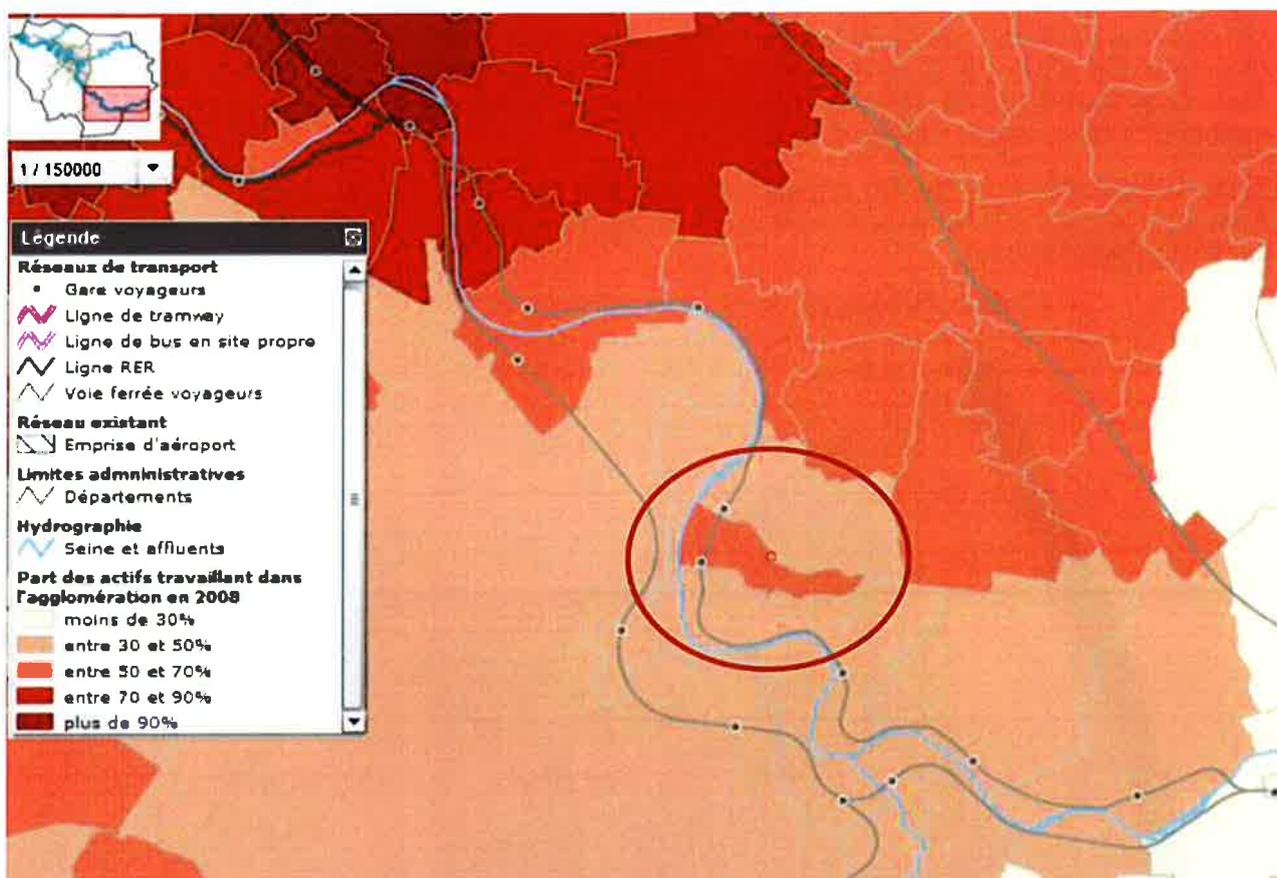
SOURCE : IAU

Les zones d'activités autour de Vulaines-sur-Seine sont majoritairement localisées au Nord de la commune notamment sur le pôle de Melun, Savigny-le-Temple, Corbeil-Essonnes. Des zones d'activités existent au Sud de Vulaines, sur le pôle de Montereau-Fault-Yonne.

Vulaines-sur-Seine bénéficie majoritairement des zones d'activités situées au Nord qui sont des sources d'emplois pour le territoire.

#### b. Une forte mobilité des actifs

##### PART DES ACTIFS TRAVAILLANT DANS L'AGGLOMERATION DE PARIS EN 2008



SOURCE : IAU

En 2008, à Vulaines-sur-Seine on constate qu'entre 50 et 70% des actifs travaillaient dans l'agglomération parisienne.

Les territoires de référence (Samoreau et Fontainebleau) affichent quant à eux un taux d'actifs travaillants dans l'agglomération parisienne compris entre 30 et 50%.

En 2008, Vulaines-sur-Seine présente les mêmes caractéristiques que des communes situées plus au Nord de son territoire telles que Marchault ou Féricy qui affichent également un taux d'actifs travaillants dans l'agglomération parisienne compris entre 50 et 70%.

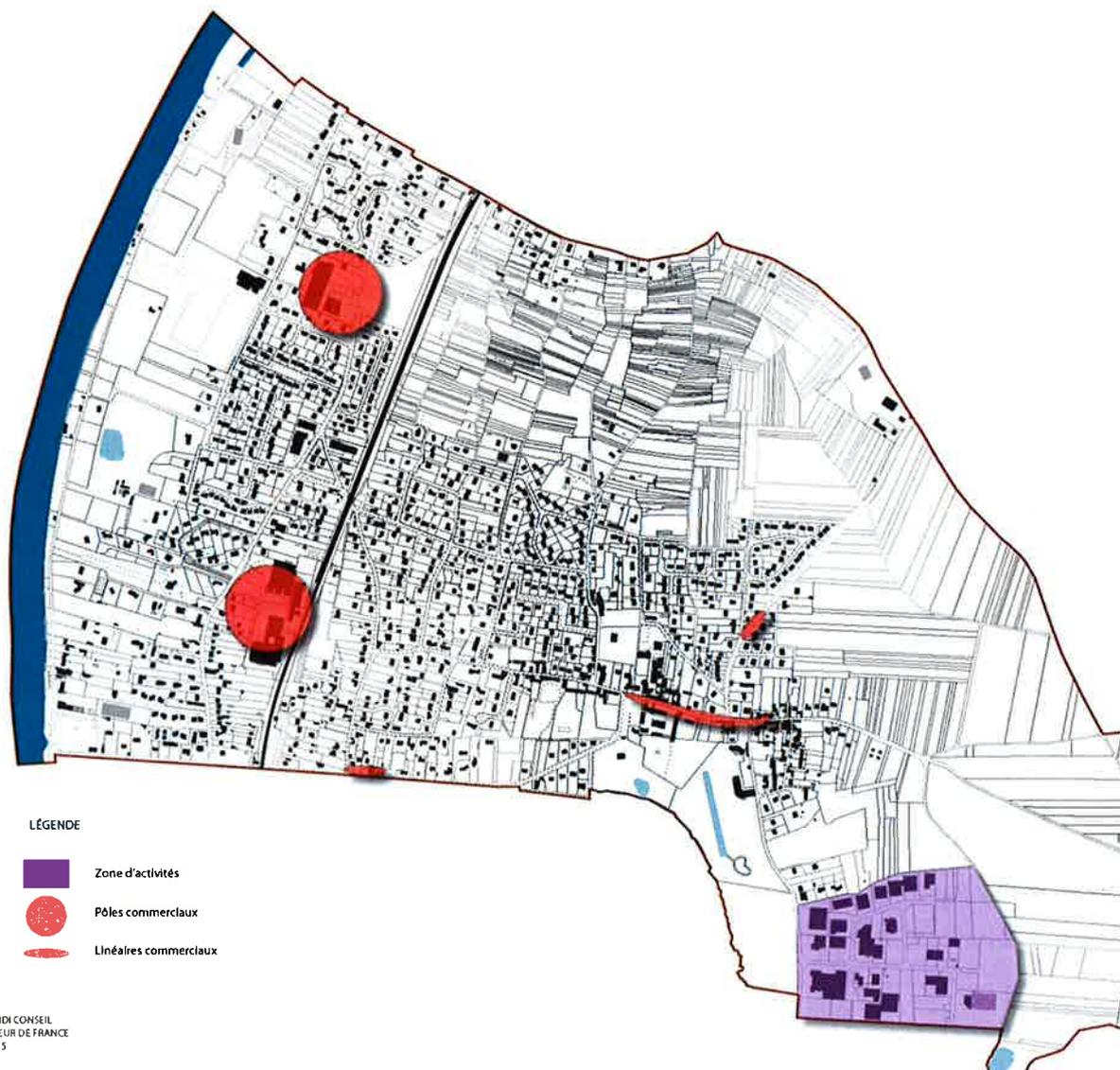
LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS AYANT UN EMPLOI QUI RESIDENT DANS LA ZONE

Travaillent :	2006	2011
<b>Dans la commune de résidence</b>	9.9	12.2
<b>Dans une commune autre que la commune de résidence :</b>	<b>90.1</b>	<b>87.8</b>
<i>Située dans le département de résidence</i>	57.9	52.6
<i>Située dans un autre département de la région de résidence</i>	29.4	33.6
<i>Située dans une autre région en France métropolitaine</i>	2.5	1.5
<i>Située dans une autre région hors de France métropolitaine (DOM, COM, étranger)</i>	0.3	0.2

La part des résidents de Vulaines-sur-Seine qui travaillent dans une autre commune est en diminution sur la période 2006-2011 : 87.8% en 2011 contre 90.1% en 2006. Ce taux reste toutefois élevé et se traduit par de nombreux déplacements des actifs vers les principaux pôles d'emplois régionaux : Paris, Melun, Corbeil-Essonnes, etc.

La zone d'activités a attirée des populations à la recherche d'un emploi. La part des résidents de Vulaines qui travaillent sur la commune est en augmentation et correspond à la moyenne observée sur les territoires voisins.

c. Les commerces



Vulaines-sur-Seine dispose de pôles commerciaux qui regroupent des grands magasins tels que La Halle aux Chaussures ou encore des supermarchés tels que Casino ou DIA.

Ces pôles sont localisés sur la route d'Héricy, le premier au Nord du territoire et le second plus au Sud, à proximité de la gare. Ces pôles concentrent des commerces de bouches, de soins, des restaurants, etc. Le pôle commercial composé du centre commercial casino est actuellement en perte d'activité. L'objectif serait de renforcer la centralité commerciale autour de ce pôle puisqu'il se situera à proximité du futur collège.

Des linéaires commerciaux sont également identifiés notamment avenue de la Libération, avenue de la République.

Vulaines-sur-Seine dispose également d'une zone d'activité « Les Brûlis » à cheval sur les communes de Vulaines-sur-Seine et Samoreau. Cette zone regroupe des concessionnaires automobiles, des entreprises de déménagement, de peinture, de maçonnerie, de matériaux de construction, etc. Cette zone d'activités concentre majoritairement des entreprises qui nécessitent une superficie importante pour leur activité.

L'offre commerciale proposée par ces pôles est complétée par des commerces de proximité, plus isolés, répartis sur la commune (chemin de la Vierge, allée du Grand Clos, Promenade Mallarmé, Rue du Gros Saul, etc.).

Ces commerces renforcent l'attractivité commerciale exercée par les grands pôles et permettent aux vulaignots de bénéficier d'un large choix pour leurs activités commerciales.

#### **ENJEUX :**

*Maintenir et développer l'attractivité du territoire et les connexions établies avec les principaux pôles d'emplois alentours.*

*Adapter l'offre d'emploi aux profils des actifs de la commune afin de permettre aux populations de travailler dans la commune.*

*Maintenir/renforcer l'offre commerciale ?*

*Étendre la zone d'activités ? Maintenir les activités en place ?*

## II. Les équipements présents sur le territoire

### a. Les équipements et services publics

Outre la Mairie, la commune dispose de différents équipements publics :

- Bâtiment des services techniques de la commune
- Un garage localisé Rue des Pommiers à destination de stockage de matériel associatif
- Une bibliothèque est à disposition des Vulainots.
- Un bureau de poste situé 5 rue Riché
- Une caserne de pompiers localisée 54 route d'hericy



BIBLIOTHEQUE, PLACE CHARLES DE GAULLE



CASERNE DES POMPIERS

Le cimetière doit être agrandi en 2018. Cela permettra la création de 200 places correspondant aux besoins de la commune à l'horizon 2050.

### b. Les équipements scolaires

A la rentrée 2015, Vulaines-sur-Seine dispose sur son territoire de deux écoles communales :

- Une école primaire qui accueille 156 élèves
- Une école maternelle qui accueille 76 élèves



Ecole maternelle

Les effectifs scolaires en baisse, ont conduit à la fermeture d'une classe à la rentrée 2014-2015 et probablement à la fermeture d'une classe supplémentaire à la rentrée scolaire 2015-2016. Toutefois la commune dispose des moyens suffisants pour accueillir de nouveaux élèves.

La commune dispose également d'un pôle périscolaire composé de cinq services :

- l'accueil de loisirs,
- le restaurant scolaire,
- les nouvelles activités périscolaires,
- l'accueil périscolaire
- l'étude surveillée.

Le pôle périscolaire accueille les enfants fréquentant l'école maternelle et l'école élémentaire.

Deux collèges sont également présents à Vulaines-sur-Seine :

- Le collège Lucien CEZARD
- Le collège-Lycée Jeanne d'ARC/St Aspais (Privé)

Le projet de la construction d'un collège est en cours actuellement sur la commune. Il se situera au Nord-Ouest de la commune en direction d'Héricy, limité à l'Est par la voie ferrée, au Nord et au Sud par des zones résidentielles et à l'Ouest par la route d'Héricy.

### c. Les équipements culturels et culturels

#### LE MUSEE MALLARME



Le musée départemental Stéphane Mallarmé ouvert en 1992, se situe dans l'ancienne maison de villégiature du poète, face à la Seine et à la forêt de Fontainebleau.

#### DES SALLES COMMUNALES

La commune dispose de trois salles communales :



- La salle Guy Cresson est occupée la semaine par les associations, les écoles communales et l'accueil de loisirs qui y assurent des activités sportives et culturelles. La salle peut être louée le week-end et peut accueillir au maximum 100 personnes.



- La salle La Grange est occupée la semaine par les associations qui y assurent des activités culturelles. La salle peut être louée le week-end et peut accueillir au maximum 30 personnes.

La commune compte une école de musique de 180 élèves et une école de danse de 190 élèves. Un théâtre est également présent

sur la commune. Une mise aux normes est en cours, il sera ouvert au public avant la fin de l'année 2015.

- La salle d'expression corporelle est occupée du lundi au samedi par les associations, les écoles communales et l'accueil de loisirs qui y assurent des activités sportives.

#### L'ÉGLISE



Elle a été construite même temps que la mairie, et par le même architecte, car le legs de Charles Jame exigeait la construction simultanée des deux bâtiments.

#### d. Les équipements sportifs

Vulaines-sur-Seine dispose d'équipements sportifs localisés notamment le long de la Seine : terrains de tennis, un centre équestre, etc.

La commune cherche actuellement à développer son attractivité : des projet de city-stade, terrain synthétique, et piste d'athlétisme sont en cours.



SKATEPARK  
(SOURCE GOOGLE ET VERDI)



TERRAIN DE TENNIS



CENTRE EQUESTRE L'ODYSSEE

La commune possède également un centre culturel et sportif situé 7 Rue Riche. Il propose différentes activités sportives (tennis de tables, boxe française, yago, ...) et culturelles ( cours de piano, violoncelle, danse, ...). Certain de ces équipements sont acutellement saturés tels que l'école de musique ou de danse par exemple.



CENTRE CULTUREL ET SPORTIF

#### e. Les équipements destinés aux personnes âgées

La commune dispose d'une maison de retraite « Les Brullys ». Cet Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) accueille 92 places et dispose d'une unité Alzheimer. Les personnes âgées y résident en moyenne 3.25 ans et ne proviennent pas exclusivement de Vulaines-sur-Seine. La présence de la maison de retraite sur le territoire pose la problématique de la capacité du cimetière pour lequel un agrandissement est prévu d'ici 2 ans. La création d'un second cimetière est envisagée d'ici 2050.



MAISON DE RETRAITE

#### **ENJEUX**

*Maintenir le niveau d'équipement de Vulaines-sur-Seine afin de conserver son attractivité.*

*Développer et adapter le niveau d'équipement de la commune à l'évolution démographique envisagée.*

# LA MOBILITÉ ET LE STATIONNEMENT

## **A RETENIR**

*La commune de Vulaines-sur-Seine est reliée à la métropole parisienne notamment par les axes de circulation routière et la ligne du réseau ferré Transilien. Le réseau de bus et les routes départementales permettent d'établir un lien plus intense avec les communes alentours et notamment Fontainebleau et Melun.*

*Les projets de transport sur la métropole parisienne ne concernent pas le secteur de Fontainebleau, ainsi, il n'est pas prévu le développement de nouvelles voies ferrées d'ici 2030.*

*Vulaines-sur-Seine se situe à proximité de communes bien reliées à Paris (Fontainebleau, Melun) et dont les poids démographique et économique leur permettent de se différencier à l'échelle départementale.*

*Les différents réseaux de transport permettent de maintenir une connectivité forte entre les communes résidentielles et les communes qui regroupent les zones d'activités économiques principales.*

# I. La mobilité

Les cartes présentées ci-après, sauf exception mentionnée, ont été produites par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France.

La commune estime qu'en moyenne, dans un foyer sur trois, au moins une personne travaille à Paris. La mobilité est donc un enjeu majeur pour Vulaines-Sur-Seine.

Les vulaignots utilisent préférentiellement le bus aux trains. En effet, pour accéder à Paris, un changement est maintenant obligatoire à Melun. Les problèmes, fréquents sur la ligne, implique des retards importants pour les passagers. Les bus desservent la gare de Fontainebleau Avon et permettent aux voyageurs d'avoir un battement d'une dizaine de minutes pour prendre le train en direction de Paris. Pour les vulaignots, le réseau de bus est plus efficace et ponctuel que le réseau ferré.

La commune a pour projet de mettre en place une camionnette à destination des personnes âgées afin de les conduire au marché et aux services de santé les mardis et vendredis. Elle a également fait la demande qu'une navette soit mise en place les dimanches afin de soutenir les déplacements touristiques entre Vulaines-sur-Seine et Fontainebleau.

La commune de Vulaines est concernée par des plans d'alignements le long des routes départementales. Ces plans d'alignement sont reportés en annexes du présent PLU et devront être pris en compte dans les aménagements prévus sur le territoire communal.

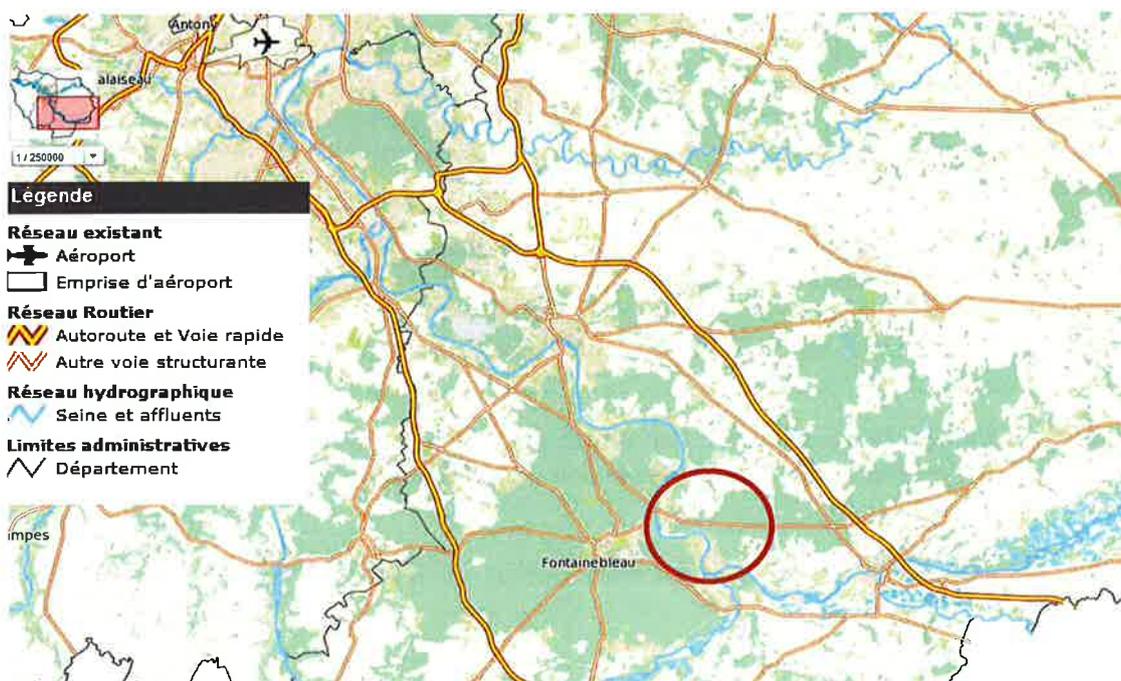
## 1. Le réseau viaire

Vulaines-sur-Seine se situe à proximité de grands axes routiers :

- L'autoroute A5 et l'autoroute A6 permettent de relier la commune à Paris en 1 heure selon le trafic,
- La route départementale 210 permet de relier Vulaines-sur-Seine à Montereau-Fault-Yonne à l'Est et à Fontainebleau à l'Ouest,
- La route départementale 138 relie Vulaines-sur-Seine à Melun.

### LE RESEAU ROUTIER

SOURCE : IAU



Située au Sud des principaux pôles d'emplois, et au cœur des secteurs résidentiels, la commune de Vulaines-sur-Seine bénéficie de la proximité de grands axes routiers (A 5, A6). Ces voies de grand passage sont des réseaux structurants de transit qui relient Vulaines aux communes voisines.

Des voies de desserte locale sont identifiées (les routes départementales 227 et 39) : celles-ci permettent d'assurer la circulation non seulement entre les pôles d'activité de la commune et les zones d'habitation mais également entre les différents secteurs d'habitations.

#### HIERARCHIE DU RESEAU ROUTIER DE VULAINES-SUR-SEINE



Source : géoportail

Le réseau viaire à Vulaines-sur-Seine est majoritairement orienté sur un axe Nord-Sud qui s'explique par la présence de relief. Les routes de transit permettent de traverser l'espace urbanisé de Vulaines-sur-Seine en longeant la Seine. Les routes de desserte locale, sont davantage transversales et s'orientent selon un axe Est-Ouest. Les zones pavillonnaires de la commune sont desservies préférentiellement par des voies en impasse.

On observe également sur cette carte le nombre important de voies piétonnes. Elles mènent pour la plupart vers les terres agricoles et les exploitations de la commune et vers celles des communes voisines (Héricy et Samoreau notamment). Des chemins de randonnée sont inscrits au PDIPR par délibération de la commune du 10/03/1999 et validés par délibération du Département le 29/11/2013.

La ligne de chemin de fer scinde en deux l'espace urbain de Vulaines-sur-Seine. La localisation de la gare au Sud de la commune permet de desservir correctement l'ensemble du territoire communal.

Sur la commune, on recense uniquement un franchissement routier et deux franchissements piétons.



SOURCE : VERDI CONSEIL

Les autres franchissements se situent sur la commune de Samoreau, au Sud, par la Rue Royale, et sur la commune de Héricy, bien plus au Nord par la Rue des Fossés.

L'ancien franchissement piéton, chemin des Manœuvres a été fermé.



SOURCE : GOOGLE ET VERDI CONSEIL

## CARTE DES FRANCHISSEMENTS



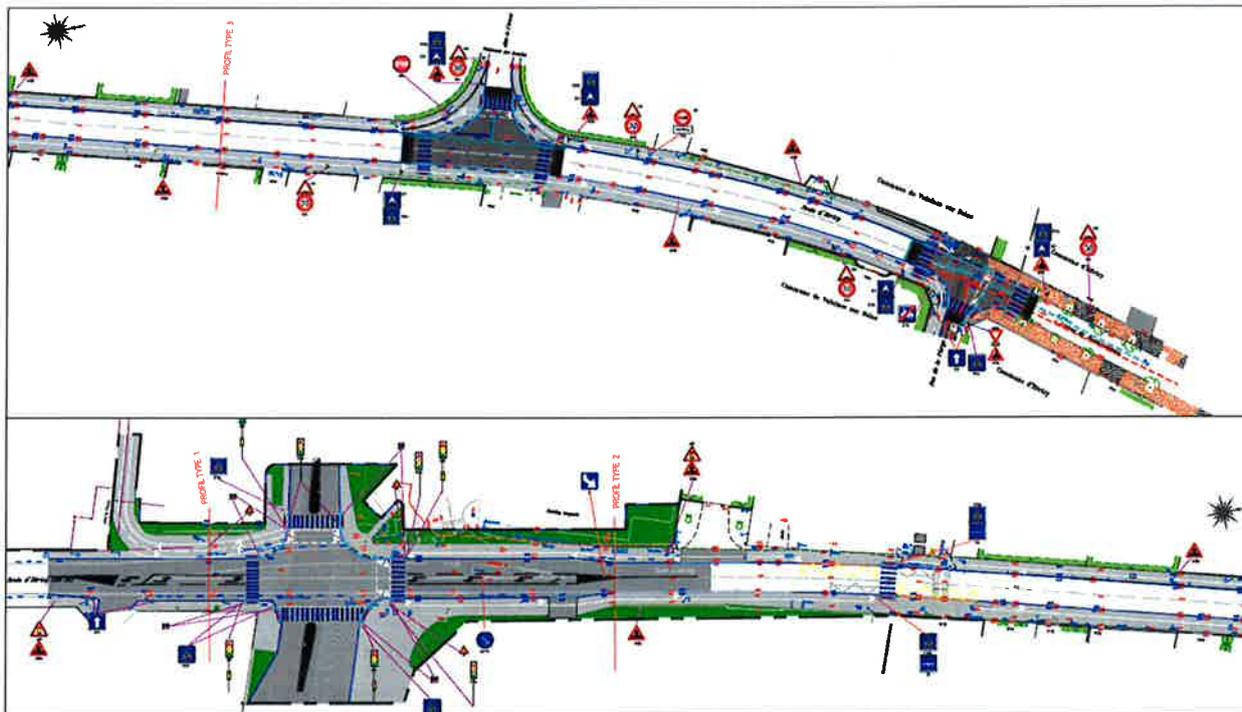
### LES DEPLACEMENTS DES ENJNS AGRICOLES

Les engins agricoles se déplacent dans Vulaines en utilisant les voies les plus accessibles et rapides pour atteindre les parcelles agricoles du territoire : la rue du Moulin, rue de la Brosse, et rue Fossé Derouy.

### DES AMENAGEMENTS DES VOIRIES COMMUNALES

La commune a engagé de nombreux aménagements sur ses voiries afin de limiter la vitesse de circulation des véhicules et de créer des pistes cyclables.

Ci-après, un programme d'aménagement envisagé par la commune :



Département de Seine et Marne	<p style="text-align: center;"><b>LEGENDE PROJET</b></p> <p><b>Bordures et autres éléments</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Bordure T2 abaissée</li> <li>— Bordure T2+CS1</li> <li>— Bordure T4 (hors marché)</li> <li>— Bordurette P3</li> <li>— Caniveau CC2</li> <li>— Canalisation DN 300</li> <li>○ Regard Ø1000</li> <li>□ Regard grille 300x750 mm</li> <li>— Caniveau à grille</li> <li>— Mur de soutènement</li> </ul> <p><b>Aménagements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>□ Trottoir GNT Ø31.5 sur 15cm BBSG Ø6 sur 5cm</li> <li>■ Espace vert à créer</li> <li>■ Reprise de chaussée</li> <li>■ Création de plateau surélevé en BBSG Ø10</li> </ul> <p>Arrêts de bus déjà créés, ne font pas partie du programme triennal</p> <p><b>Signalisation horizontale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— marquage voirie</li> <li>— Marquage passage piétons</li> <li>— Bande Thermocoïlée</li> <li>— Rail de guidage</li> <li>— Marquage piste cyclable</li> <li>— Potelets RAL 6017</li> <li>— Barrières type Croix de St André RAL 6005</li> </ul> <p><b>Signalisation verticale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Signalisation conservée</li> <li>— Signalisation posée</li> <li>— Signalisation déposée</li> </ul>
<b>Communauté de Communes "Entre Seine et Forêt" (77)</b>	
<b>Programme Triennal de Voirie - CCE&amp;F</b>	
<b>DOSSIER DE CONSULTATION DES ENTREPRISES</b>	

Tranche conseil communale 2 :  
Plan d'ensemble de l'aménagement Route d'Héricy à Vulaines sur Seine

**CABINET MERLIN**  
Ingénierie - Urbanisme - Environnement

**Adjoint**  
A. MERLIN  
Maire de Vulaines sur Seine

**Adjoint au Maire délégué**  
M. BOUTIER  
Maire délégué de Vulaines sur Seine

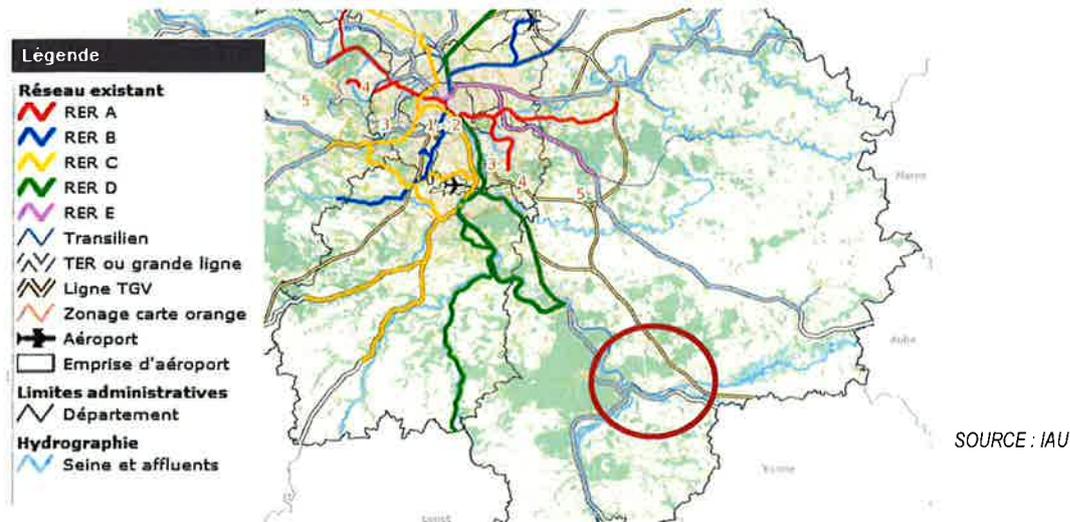
N°	Date	Version	Approuvé par	Date	Objet de la modification
1	2023/07/07	1.0			Version initiale
2	2023/07/07	1.1			Modification des bordures
3	2023/07/07	1.2			Modification des aménagements

**Document susceptible de modification.**

## 2. L'offre de transports en commun

### a. Le réseau ferré

CARTE DU RESEAU FERRE D'ILE-DE-FRANCE



Vulaines-sur-Seine est desservie de la ligne R du réseau ferré francilien. Cette ligne connecte la gare de Paris Gare de Lyon à Montereau-Fault-Yonne en passant par Vulaines qui se trouve ainsi à environ 50 minutes de Paris.

Le RER D est accessible à partir de la commune de Melun situé à environ 20 minutes de Vulaines qui présente l'avantage de desservir plusieurs stations parisiennes et permet d'atteindre le centre de Paris en environ 1 heure.

La commune souhaiterait que les trains entre Montereau et Paris soient rétablies afin d'assurer une meilleure connexion de Vulaines-sur-Seine. L'arrivée du collègue à proximité de la gare peut amener un renforcement de ce pôle multi modal.

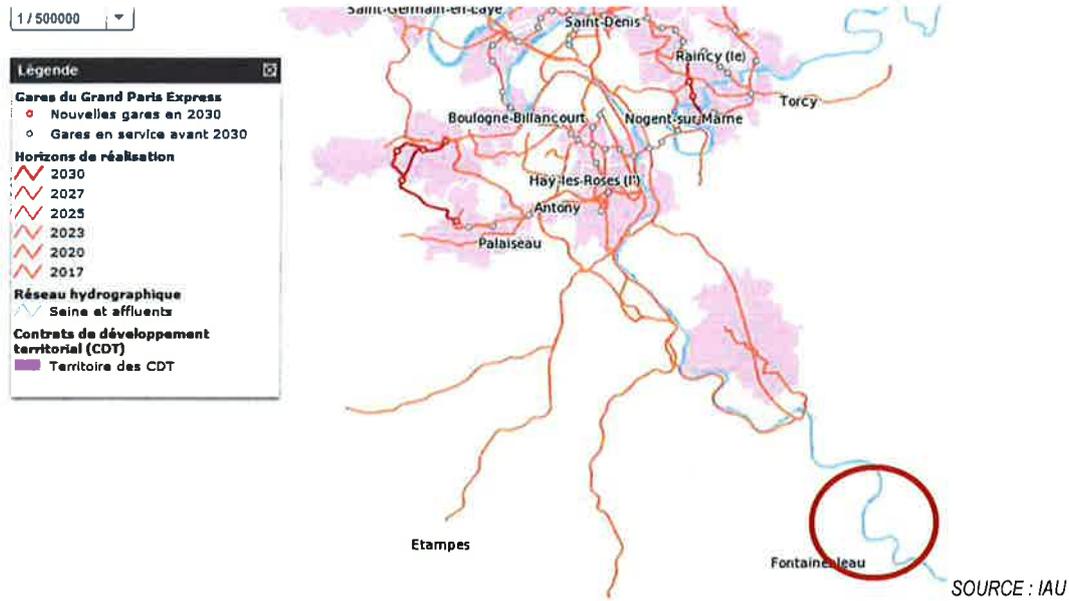
La gare de Vulaines-sur-Seine est aujourd'hui un espace peu valorisé dans la commune. Sa situation, au sud-est de la commune et entourée de pavillons individuels la rend peu accessible.

La commune souhaite développer son accessibilité à travers le PLU en favorisant son accès par l'aménagement d'un parking aux stationnements mieux définis et organisés. La gare de Vulaines-sur-Seine est desservie par l'avenue de la gare qui est une voie en impasse donnant sur la voie de la liberté qui représente la séparation entre Vulaines-sur-Seine et Samoreau.

La voie de la Liberté permet d'accéder au centre-ville de Vulaines par la rue des Chapeaux ou l'avenue de la Libération.

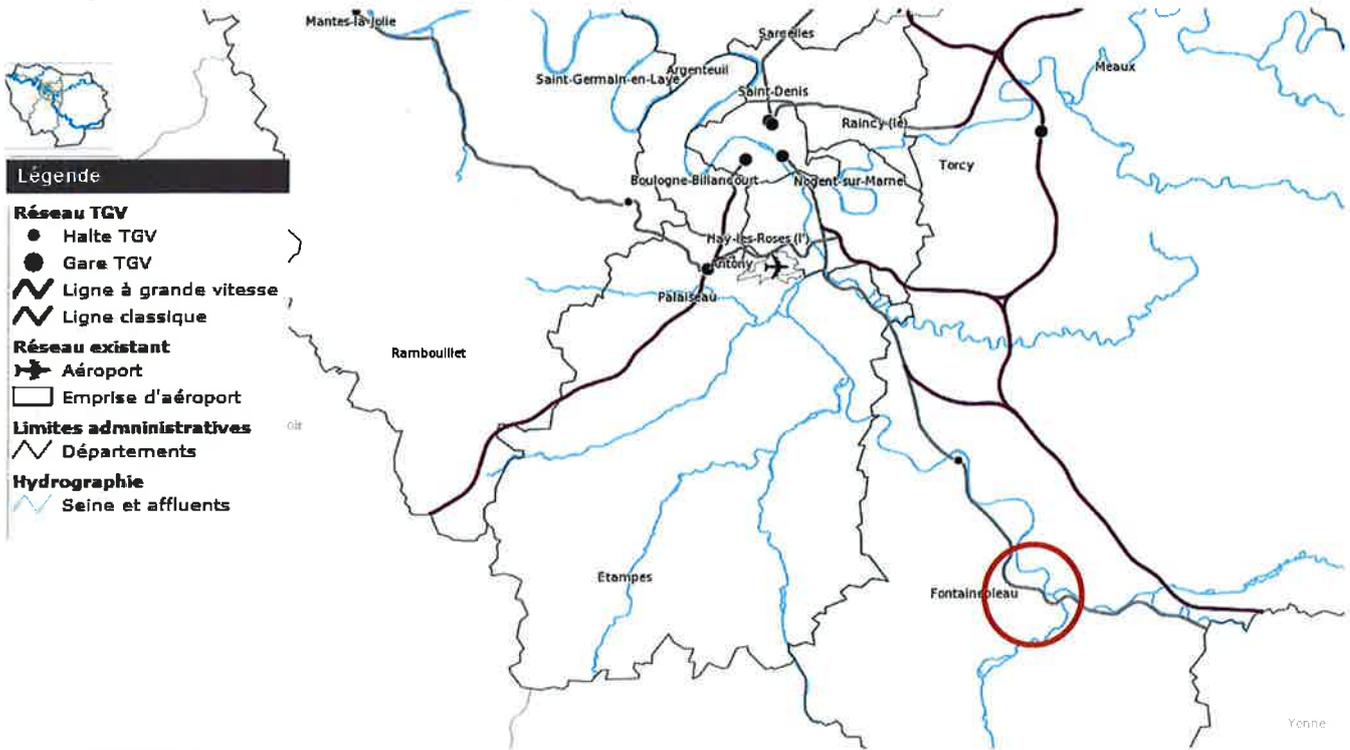
Ces voies permettent d'envisager la création de voies cyclables pour accéder à la gare et ainsi faciliter son désenclavement.

CARTE DU PROJET DU GRAND PARIS EXPRESS



Les projets de transports de la métropole parisienne ne concernent pas Vulaines-sur-Seine. De nouveaux réseaux sont prévus d'ici 2030 autour de la commune de Melun située à 17 km de Vulaines-sur-Seine.

CARTE DU RESEAU TGV EN ILE-DE-FRANCE

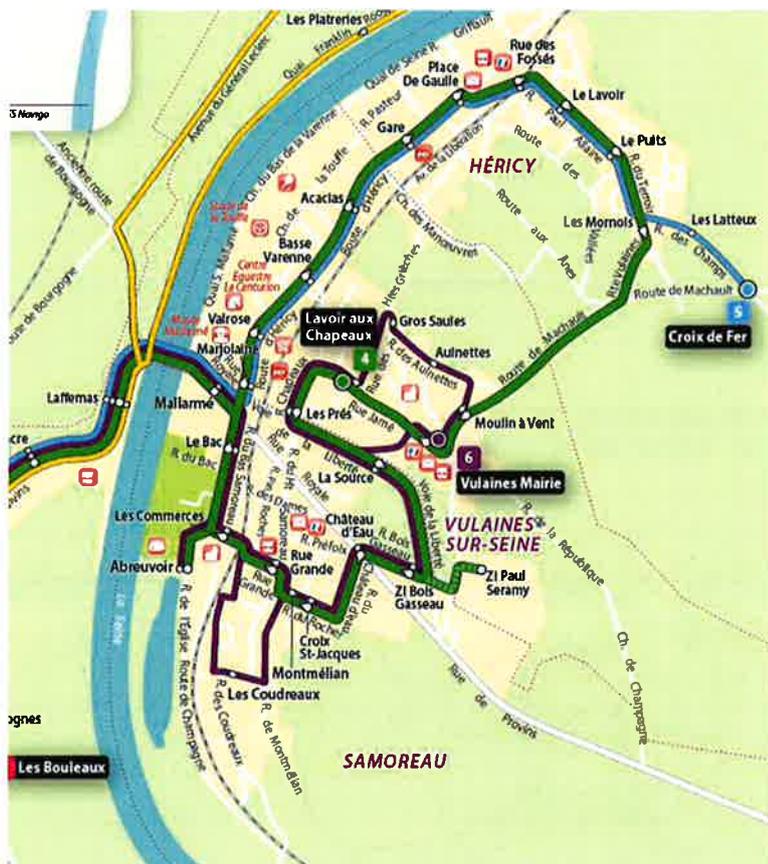


## b. Le réseau bus

Le réseau de bus à Vulaines-sur-Seine permet de connecter la commune aux pôles urbains environnant (Fontainebleau, Melun). Véolia Transport assure le réseau bus qui compte 3 lignes (lignes 4,5 et 6) passant par Vulaines et à destination de Fontainebleau-Avon ainsi que de sa gare.

Les parcours des bus permettent de desservir efficacement l'ensemble de l'espace urbain de la commune.

### CARTE DU RESEAU DE BUS



Ligne 4 : FONTAINEBLEAU stade-INSEAD – Crevat Jaurès – AVON gare Routière – HÉRICY Croix de Fer.

Ligne 5 : AVON Gare Routière – HÉRICY Croix de Fer.

Ligne 6 : AVON Gare Routière – VULAINES sur SEINE Mairie.

Sur la ligne 4, les fréquences de passage sont peu intenses à l'arrêt Lavoir aux chapeaux situé à Vulaines. Les bus circulent entre 5h du matin et 17h. Cette ligne peut compléter une offre plus intense sur d'autres lignes de Bus desservant Vulaines.

 LAVOIR AUX CHAPEAUX (VULAINES-SUR-SEINE) > GARE ROUTIERE QUAÏ 4 (AVON) [tableau affiché]

Horaires de départ à l'arrêt

04h	05h	06h	07h	08h	09h	10h	11h	12h	13h	14h	15h	16h	17h	18h	19h	20h	21h	22h	23h	00h	01h	
		35		29		36	33	29		26		07	26									
							59		56		26	41										

 GARE ROUTIERE QUAÏ 4 (AVON) > LAVOIR AUX CHAPEAUX (VULAINES-SUR-SEINE) [tableau affiché]

Horaires d'arrivée à l'arrêt

04h	05h	06h	07h	08h	09h	10h	11h	12h	13h	14h	15h	16h	17h	18h	19h	20h	21h	22h	23h	00h	01h	
						36	33	29		26		07	26		53							
							59		56		26	41										

Sur la ligne 5, un bus passe toutes les 10 à 15 minutes entre 6h40 et 8h du matin. Le service est interrompu et reprend à 17h avec en moyenne un bus toutes les 30 minutes jusqu'à 20h30.

Communes	Arrêts	Horaires de 06h06 à 08h10									
HERICY	CROIX DE FER	06h06	06h23	06h38	06h50	07h06	07h21	07h30	08h10		
HERICY	LES LATTEUX	06h07	06h24	06h39	06h51	07h07	07h22	07h31	08h11		
HERICY	LE PUIITS	06h08	06h25	06h40	06h52	07h08	07h23	07h32	08h12		
HERICY	HERICY LAVOIR	06h09	06h26	06h41	06h53	07h09	07h24	07h33	08h13		
HERICY	RUE DES FOSSES	06h10	06h27	06h42	06h54	07h10	07h25	07h34	08h14		
HERICY	PLACE DE GAULLE	06h11	06h28	06h43	06h55	07h11	07h26	07h35	08h15		
HERICY	GARE DE HERICY	06h12	06h29	06h44	06h56	07h12	07h27	07h36	08h16		
VULAINES-SUR-SEINE	ACACIAS	06h13	06h30	06h45	06h57	07h13	07h28	07h37	08h17		
VULAINES-SUR-SEINE	BASSE VARENNE	06h14	06h31	06h46	06h58	07h14	07h29	07h38	08h18		
VULAINES-SUR-SEINE	VALROSE	06h15	06h32	06h47	06h59	07h15	07h30	07h39	08h19		
SAMOREAU	MARJOLAINE	06h16	06h33	06h48	07h00	07h16	07h31	07h40	08h20		
AMOIS-SUR-SEINE	LAFFEMAS	06h18	06h35	06h50	07h02	07h18	07h33	07h42	08h22		
AMOIS-SUR-SEINE	ZAC ST.FIACRE	06h19	06h36	06h51	07h03	07h19	07h34	07h43	08h23		
AMOIS-SUR-SEINE	CORNING	06h20	06h37	06h52	07h04	07h20	07h35	07h44	08h24		
AVON	LES TERRASSES	06h21	06h38	06h53	07h05	07h21	07h36	07h47	08h25		
AVON	GARE ROUTIERE ARRIVEE	06h23	06h40	06h55	07h09	07h25	07h40	07h55	08h29		

Sur la ligne 6, les horaires aux heures de pointe sont soutenus : 1 bus tous les quarts d'heure entre 6h et 8h du matin et un bus environ toutes les 20 minutes entre 17h et 21h.

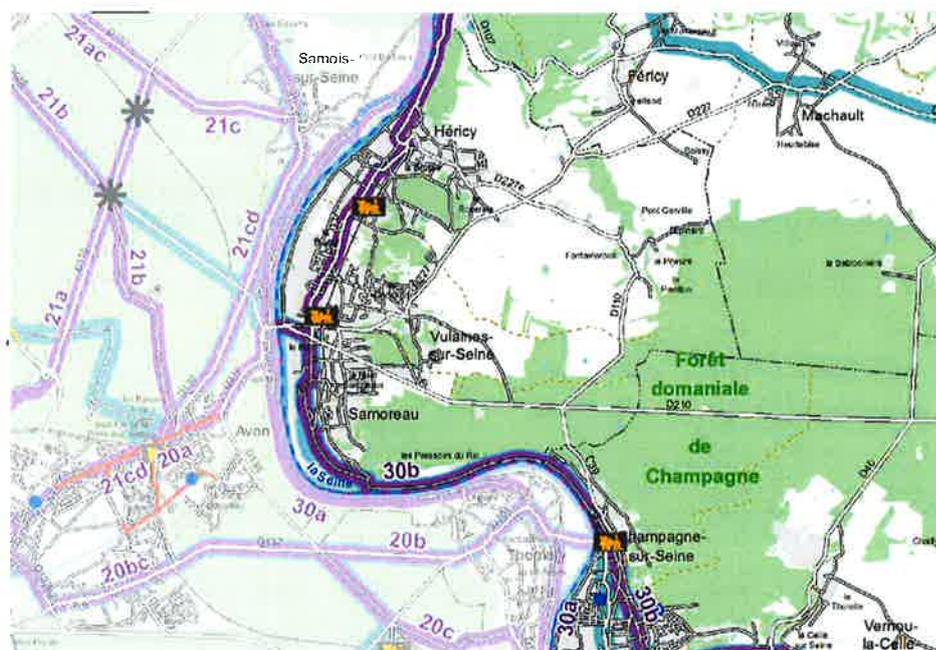
La ligne 112 : HERICY-VULAINES-SAMOREAU-ETABLISSEMENTS SCOLAIRES DE FONTAINEBLEAU est une ligne de desserte scolaire. Vulaines possède trois arrêts sur son territoire : Acacias, Basse Varenne et Valrose desservis à raison d'environ 1 bus tous les quarts d'heures aux heures d'ouverture et de fermeture d'écoles, ainsi que sur les heures de déjeuner.

### 3. Les modes de déplacements doux

Actuellement, un projet de réaménagement des bords de Seine pour limiter l'accès de ces espaces aux véhicules motorisés et y favoriser le développement des modes de transports doux notamment à destination des cyclistes et des piétons est en réflexion.

Le Conseil Général de Seine-et-Marne, a mis en place un Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables (SDIC) publié en Avril 2008.

EXTRAIT DU SDIC (2008) DU CONSEIL GENERAL 77.



Les bords de Seine offriraient un parcours pour l'utilisation des modes de déplacement doux privilégié.

A ce jour, les projets de développement du réseau cyclable à l'échelle communale sont toujours en réflexion.

Il existe également à Vulaines-sur-Seine des itinéraires de randonnée le long de la Seine notamment. Ces accès sont signalés grâce à des panneaux d'informations et le parcours est fléché.

Des cheminements tels que l'Eurovéloroute 3 dite « La Scandibérique » (Norvège-Espagne) permettent de profiter de ces espaces privilégiés en bordure des cours d'eau. Elle traverse le Pont de Valvins et impacte indirectement le projet prôné en bord de Seine. La commune devra se rapprocher de l'intercommunalité pour s'assurer de l'éventuelle nécessité de prévoir des emplacements réservés pour ces aménagements.



#### 4. Le stationnement

La commune dispose de **550 places** réparties sur son territoire entre des parkings et des stationnements le long des voiries de circulations notamment sur les rue de la Vierge, rue Jamé, rue Marchault, rue Gambetta, etc.

Ces parkings peuvent tous faire l'objet d'une mutualisation puisqu'ils sont libre d'accès. La règlementation de stationnement mise en place pour le parking de la mairie permet également d'assurer une rotation de l'occupation des places de parking et ainsi permettre une mutualisation des places de parkings entre les résidents, les usagers des équipements. Le stationnement des véhicules hybride n'est pas effectif sur le territoire. Certaines places pourraient être réservées sur les parkings communaux.



D227



RUE DES POMMIERS



PLACE CHARLES DE GAULLE

Sur le parking Charles De Gaulle, une zone bleue est mise en place, limitant la durée de stationnement à 2heures.



RUE GAMBETTA

(SOURCE GOOGLE ET VERDI)



ANGLE RUE MARCHAULT ET RICHE

### **ENJEUX :**

*Maintenir une connexion efficace avec les communes bénéficiant de réseaux de transport plus dense.*

*Développer les réseaux cyclables sur le territoire et également en lien avec les communes voisines.*

*Améliorer les franchissements piétons de la voie ferrée.*

*Anticiper les besoins de desserte du futur collèège.*

# LA MORPHOLOGIE DE VULAINES SUR SEINE

## **A RETENIR**

*Les traces architecturales et urbaines du passé de Vulaines-sur-Seine lui confèrent un cachet.*

*Présence d'un patrimoine de qualité.*

*La voie ferrée entaille le tissu et sépare ville haute et ville basse.*

*Une qualité résidentielle liée aux qualités de l'habitat individuel : jardins privatifs, superficies,...*

*Une forme urbaine étale, peu dense, consommatrice d'espace et qui accentue la dépendance à l'automobile.*

*Un schéma viaire lisible autour du noyau originel, de nombreuses enclaves.*

*Une forte hétérogénéité formelle.*

*Une ville coupée de son fleuve, des rives partiellement accessibles.*

# I. Histoire

*Ce chapitre est repris des écrits de Monsieur Serge CERUTI.*

## 1. Des origines à la révolution

Vulaines c'est d'abord un nom, dont l'orthographe change un peu, Vulayne en 1614, Vuillaine en 1692... devenu officiellement Vulaines-sur-Seine au XIXème s. pour le distinguer de Vulaines-lès-Provins. Vulaines est né sur le rebord du plateau et le village qui se développe n'a pas de relation directe avec la vallée de la Seine. Vulaines serait donc à rapprocher de La Brosse, le hameau d'Héricy. Vulaines est rattaché au diocèse de Sens.

Vulaines devient une seigneurie indépendante en 1716, faisant partie de la baronnie d'Héricy qui elle-même existe depuis 1566. Six seigneurs de Vulaines se succèdent de 1721 à 1789.

PLAN DE VULAINES EN 1788



En 1717, Vulaines est un village de 39 « feux » (foyers fiscaux actuels). A titre de comparaison, Avon n'en a que 150 et Fontainebleau un peu plus de 1000.

Toutes les maisons sont situées le long de l'axe des actuelles rues James-Riché-République. Avec un pôle autour de l'église à l'Ouest. L'autre bout du village, à l'Est, est dominé par une très grande ferme et de nombreuses petites maisons, le long des actuelles rues de la République et Pasteur.

Le château du seigneur de Vulaines se trouve au centre, flanqué d'un grand parc très visible au nord. Les seules maisons dispersées sont « l'Isle de Cayenne » près de la Seine, la mesure de l'Hermitage et la Garde de Dieu vers Champagne. Ces 2 dernières ont disparu.

Il est intéressant de repérer les rues et chemins toujours existants. Une fois traversée la Seine par un bac à trille (qui se déplace le long d'un câble tendu entre deux mâts), il existait déjà 2 routes dont seule l'une est dessinée sur ce plan, la seconde est la route royale ancêtre de l'actuelle D 210. Donc en venant de Valvins, on suit l'actuelle voie de la Liberté (la limite avec Samoreau sera rectifiée lors de la construction du pont) mais l'avenue de la Libération et « la fourche » n'existent pas, le chemin fait un angle droit vers le sentier des Bardins (l'accès pavé existe toujours mais est devenu privé) puis un autre angle droit devant l'actuel monument aux morts.

Vers l'Ouest on retrouve la rue des Murgers rejoignant le chemin d'Héricy (CD 39) sur lequel prend l'autre axe E-O, la rue des Vazaniers (c'est-à-dire la voie aux âniers). Vers le Nord on distingue bien l'actuelle rue de l'église, les sentiers des Pichois, des Cailloux, le chemin de la Brosse et celui de Machault. Vers l'Est on distingue encore la patte d'oie au-dessus du cimetière actuel, avec les chemins de Mouligny et des Vaches, et au centre celui de la Vierge, devenu une route, on retrouve le carrefour de la Vierge avec sa statue, puis le chemin de Champagne qui rejoint la D 210.

Toute la structure routière existe déjà, il ne manque que les rues liées à l'extension des constructions, mais au centre la rue du Parc, la ruelle Goby, l'impasse du Veau sont bien visibles.

## 2. A partir du 19ème siècle : avec la révolution industrielle, une densification de l'habitat

### PLAN CADASTRAL NAPOLEONIEN



Le recensement de 1801 donne une population de 154 habitants mais en 1820 la population a bondi à 174 habitants, soit une croissance de 13% en 20 ans.

Les seules maisons isolées sont près de la Seine, la belle auberge (12 portes et fenêtres) dite de Cayenne (9 habitants en 1804) et qui est devenue le musée Mallarmé. Décidé en 1796, en construction depuis 1811 le pont sera inauguré en 1826.

Les routes évoluent beaucoup tant du point de vue de leur tracé que de leur revêtement. Pour ce dernier on passe du chemin de terre dont les ornières étaient régulièrement remplies de gravas à des chemins empierrés, quant aux routes pavées elles sont peu à peu macadamisées. Dès 1836 les Ponts et Chaussées proposent de faire contourner le centre du village pour rejoindre directement la route de Machault, par la ruelle Goby. Mais la municipalité refuse et préfère garder la Grand rue (Riché) comme voie principale, en l'élargissant et en lui donnant des trottoirs en 1866. De toute façon la difficulté d'accès au centre concerne surtout les 3 tournants brusques à l'entrée du village, on les redresse en 1856, mais la meilleure solution sera le percement de l'actuelle rue de la Libération et la création de « la Fourche ».



La Seine est un axe important, le transport par péniche augmente. La Seine était traversée par un bac à Valvins mais en 1801 le Consul décide la construction d'un pont. La tête de ce pont de Valvins est à cheval sur les communes de Vulaines et Samoreau. Ce pont sera élargi et renforcé en 1904 pour permettre sa traversée par le tramway. En aval du pont, le terrain qui vient d'être annexé par Vulaines devient un « port » en 1846, avec perception de droits, mais le port n'est officiellement distingué de Samoreau qu'en 1897.



Le chemin de fer déjà actif sur l'autre rive depuis 1849 fait son apparition sur la rive droite en 1896, le village est alors relié à Corbeil ou Montereau par la nouvelle ligne du chemin de fer du « Paris-Lyon-Méditerranée », le PLM. Une gare Vulaines-Samoreau est installée à Vulaines, reliée au tramway, dont la liaison avec Fontainebleau date de 1899. Le tramway s'arrête à Valvins avant le pont et la ligne sera prolongée jusqu'à la gare en 1909. Ce tramway n'a qu'une seule voie, la « balladeuse » fait jusqu'à 17 AR par jour.

L'industrie moderne ne touche pas Vulaines. Les artisans indépendants sont assez nombreux. C'est le cas du secteur de l'habillement où l'on trouve deux blanchisseuses, une lingère et quatre couturières. L'ensemble permet de faire vivre un petit village, à une époque où les déplacements restent difficiles et chers.

En 1834 pour 210 habitants, il y a 95 vigneron et 10 agriculteurs, en 1900 on ne trouve plus que 51 agriculteurs. La surface passe de 87 ha de vignes en 1823 à 8 ha 1/2 en 1900.

Vers 1900, Vulaines est un village agricole de 345 habitants, composé de cent quatre maisons souvent bien petites, mais aussi de quelques belles maisons « bourgeoises » et de deux châteaux. Elles se distribuent le long de quelques rues mais en formant deux noyaux. Le premier, assez distendu, entoure l'église avec une trentaine de maisons le long des actuelles rue Jame et de l'Eglise, tandis que les maisons du second noyau s'agglutinent autour de rues rebaptisées depuis peu, celles de la République (chemin des Sablons), Gambetta (chemin du Petit Château) et Pasteur (rue du Four).

Ces deux « hameaux » sont unis par la Grande rue (Riché) qui s'appuie elle-même sur deux « courées », autour de l'impasse du Veau et en face de la grande mairie toute neuve.

Village de rebord de plateau, Vulaines compte cependant quelques habitations dispersées vers la vallée: une dizaine à la Varenne, sept à Valvins, où Mallarmé vécut et trois nouvelles autour de la gare.

La répartition des sexes est très dissymétrique avec 193 femmes pour 152 hommes, et la répartition des âges est aussi très irrégulière, puisqu'on compte 66 personnes de 30 à 40 ans contre 35 pour les 20 à 30 ans, dont seulement 11 hommes ! Cela n'est pas du tout à l'image de la répartition française, toujours question de petit échantillon. C'est sans doute aussi le signe d'un exode rural temporaire ou définitif chez les jeunes qui trouvent peu à s'employer sur place. Il n'y a d'ailleurs, le jour du recensement, que 311 personnes présentes sur 345 résidentes.

Vulaines est aussi un village actif par ses commerçants et artisans. D'abord quelques commerces dans la Grande-rue (rue Riché) : des « cabarets épicerie », une boulangerie, un « débit » pour le

tabac et les allumettes, une marchande de chaussures. Enfin le village est « encadré » par des emplois publics : un garde-champêtre, deux cantonniers, le curé et l'instituteur.

## II. La morphologie urbaine

Le tissu urbain actuel de Vulaines-sur-Seine résulte du développement de la commune décrit précédemment.

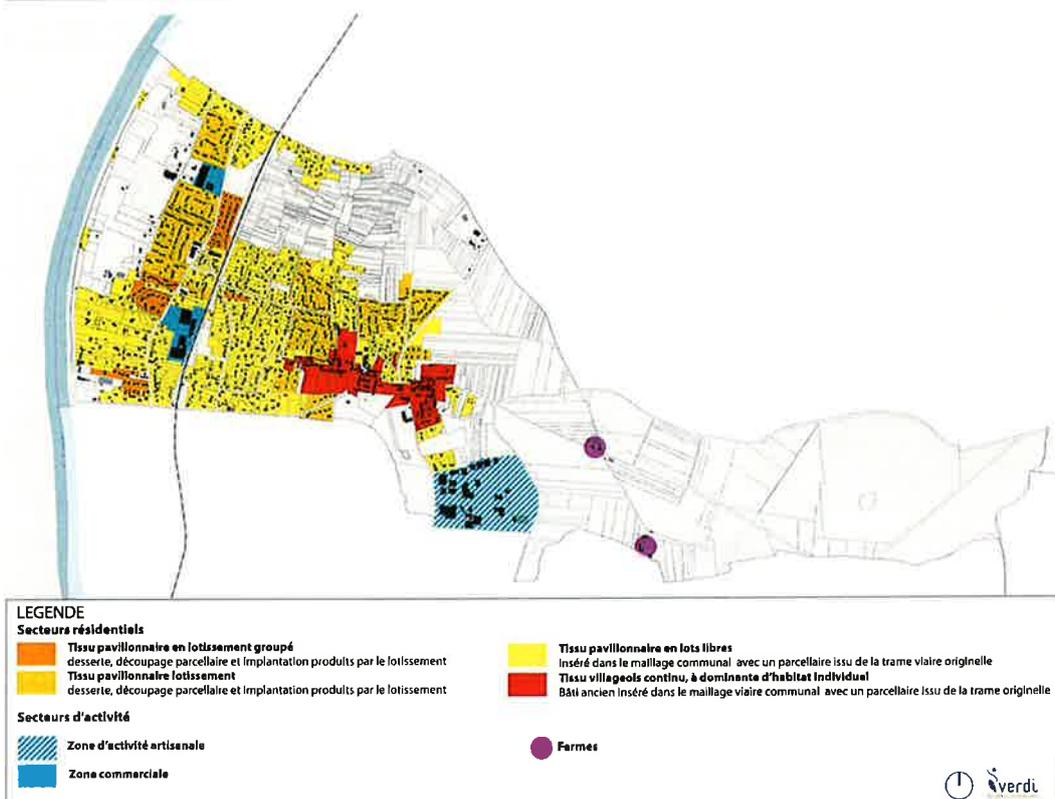
La voie ferrée, achevée en 1896, n'est franchissable que par un passage sous voies situé rue des Vazanniers, et sépare deux ensembles :

- la « ville haute » qui s'est développée à l'est des voies ferrées, autour du village originel de Vulaines, sur le rebord du plateau au centre du territoire communal actuel,
- la « ville basse », entre la voie ferrée et la Seine, qui s'est urbanisée principalement au XXème siècle et tout particulièrement ces dernières décennies.

On distingue un secteur résidentiel, en ville haute et basse, et les secteurs d'activités, commerciales en ville basse et artisanale aux limites de la ville haute.

Le développement de la commune s'est fait sous la forme d'habitat pavillonnaire, par extensions. Les caractéristiques des différents tissus d'habitat individuel présents à Vulaines-sur-Seine diffèrent selon les périodes de construction ou le mode opérationnel.

### LES TISSUS URBAINS DE VULAINES-SUR SEINE

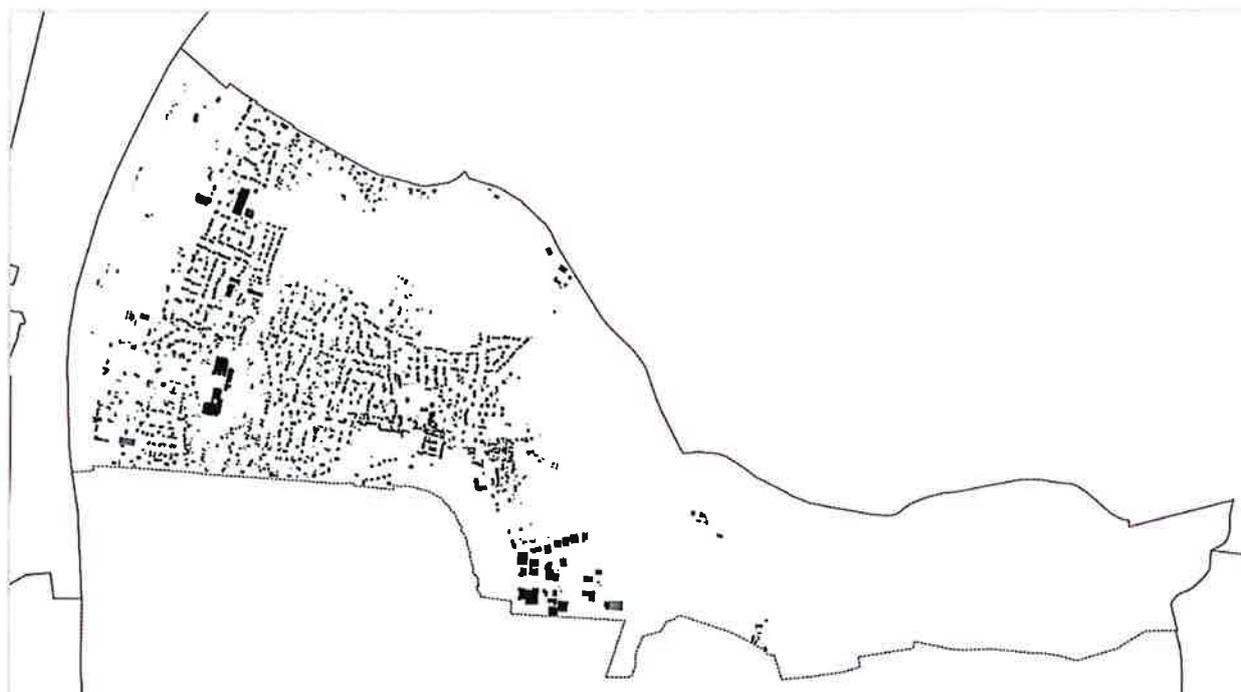


Les composantes des tissus urbains sont la trame viaire, la trame parcellaire, et la trame et la morphologie bâtie.

#### TRAME PARCELLAIRE



#### TRAME BATIE



Ces composantes combinées correspondent à des tissus ayant des caractéristiques morphologiques qui favorisent des fonctionnements urbains, des modes de déplacements, des paysages urbains.

## 1. Trame viaire



Le schéma viaire de la « **ville haute** » est maillé, et suit une organisation orthogonale, avec :

Des axes Est-Ouest :

- L'axe historique composé des rues Chapeau-Jamé-Riche-République
- La voie de la liberté traverse la commune au sud, au fil du ru de la Dondaine
- La rue des Vazanniers, au centre de la commune

Des voies Est-Ouest intermédiaires :

- chemin des Bardins,
- rue des Aulnettes-rue Fossé Derouy

Des axes Nord-Sud :

- Route de Marchault
- La rue des Chapeaux, Avenue de la liberté, qui font la jonction entre la voie de la liberté et l'axe villageois (Jamé-Riche-République)
- Des voies de desserte qui connectent les voies de rang supérieur entre elles : rue du Clos Buteau, rue de la Fontaine Saint Fiacre, rue de l'Eglise, rue des Genièvres, rue des Murgets-des Chapeaux.

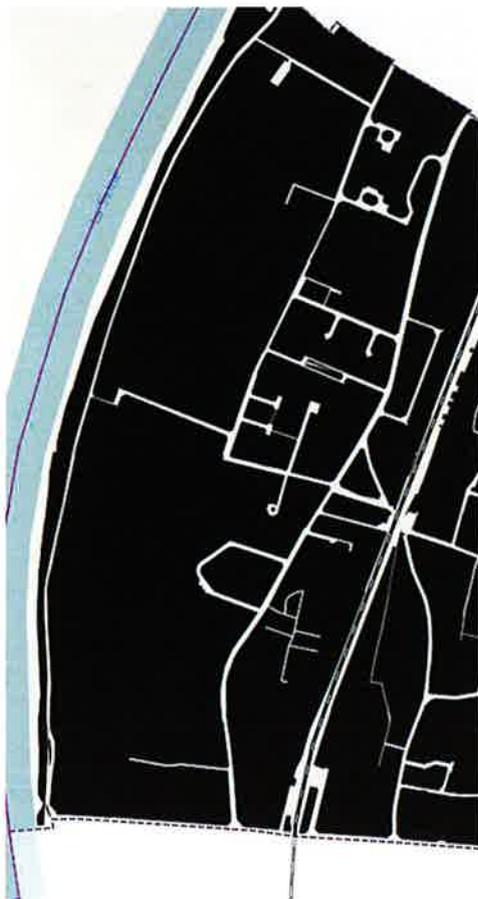
Des voies de desserte viennent redécouper des îlots de grandes dimensions (souvent 3 à 5 hectares) carrés ou rectangulaires :

LA RUE DE SAINT-ELOI



SOURCE : GEOPORTAIL

RUE DU GROS SAULE ET RUE DES AULNETTES



Le schéma viaire de la « **ville basse** » suit un axe Nord-Sud longitudinal aux grands axes qui l'enserme : la Seine et la voie ferrée. Les voies principales sont ainsi parallèles aux courbes de niveau :

- Route d'Héricy (RD 39), axe principal. Il traverse Vulaines-sur-Seine depuis Héricy ou Samoreau.
- Chemin de la Touffe s'interrompt à la hauteur de la rue et du chemin du Port de l'Anguille.
- Promenade Stéphane Malarmé : Le chemin du Bas de la Varenne, à l'ouest, longe la Seine.

Des transversales en arborescence ou en boucle, desservent des lotissements plus ou moins récents, avec de nombreuses voies en impasse.

La plupart des voies vers l'est sont coupées par la voie ferrée.

Si des cheminements dans le sens de la pente existent, les liaisons continues vers les berges sont toutefois peu nombreuses.

CHEMIN DU PORT DE L'ANGUILLE.



SOURCE : VERDI

## 2. Les tissus de Vulaines-sur-Seine

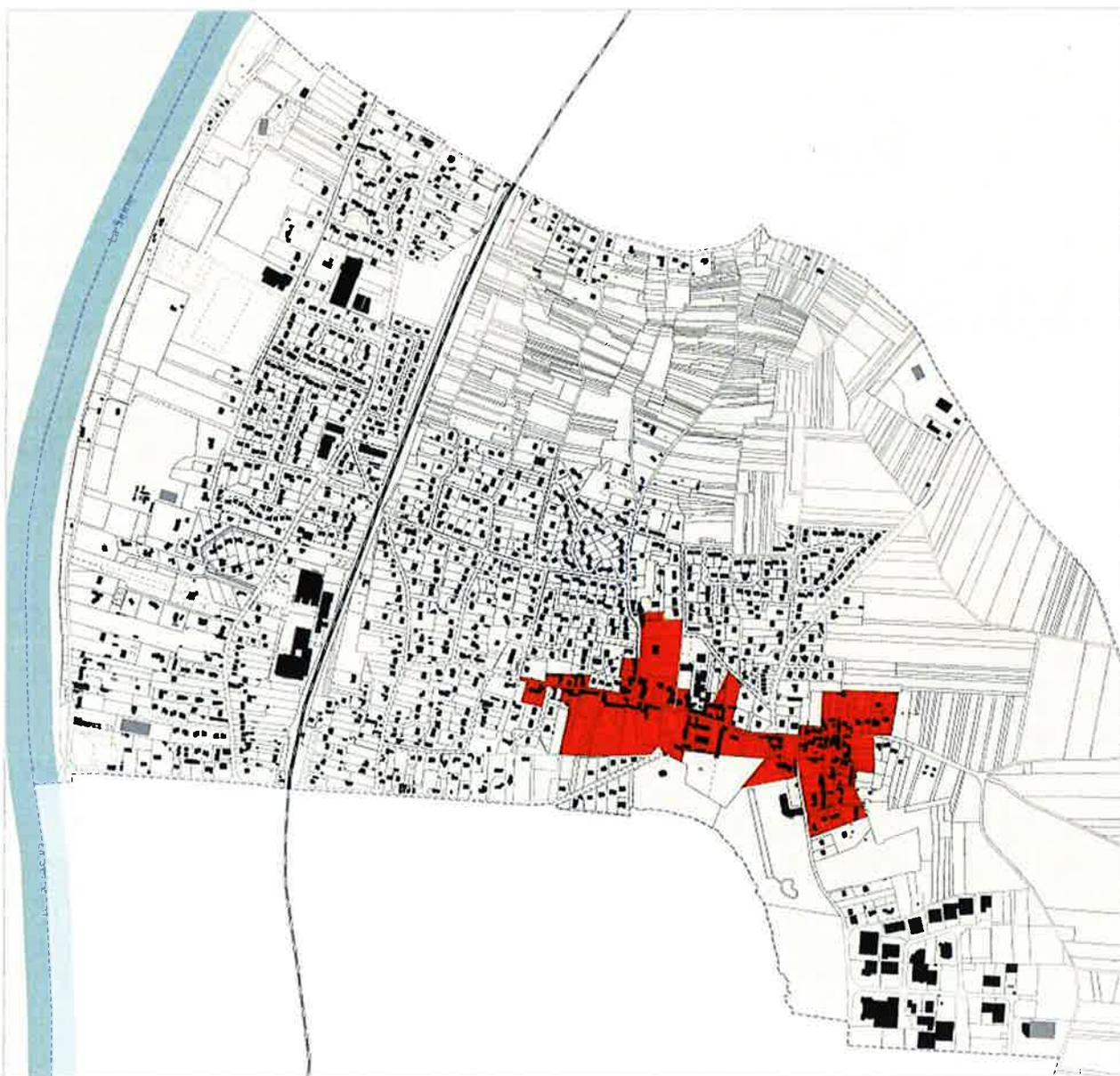
Vulaines-sur-Seine se caractérise par des ruptures plus ou moins marquées de sa structure tissulaire originelle.

Vulaines-sur-Seine est composée à 94.5% d'habitat individuel (données INSEE 2011). 17% du bâti date d'avant 1946, mais la plus grande partie a été construite entre 1946 et 1990 (56%). Les portions construites récemment représentent 26% du bâti (1991-2008).

La trame bâtie est lâche (constructions isolées les unes des autres). Seul le noyau villageois présente un bâti continu ou semi-continu autour des rues Jamé-Riche, Gambetta et Pasteur.

### a. Le tissu villageois

Dans la partie la plus ancienne de Vulaines-sur-Seine, le découpage viaire, parcellaire et l'implantation du bâti sont caractéristiques du « village rue ».



ALIGNEMENTS DE TYPE VILLAGE-RUE



Source : VERDI

L'emprise de la voie est réduite (6 à 15 mètres en général), ce qui n'autorise que des trottoirs résiduels (voire inexistants, et incline au développement de voiries partagées et pacifiées).

RUE COBY : 3M D'EMPRISE



Le parcellaire traditionnel en référence à la voie, de forme rectangulaire et très allongé (« en lanières »), est présent dans les portions encore agricoles du territoire communal, mais est également lisible dans le parcellaire du village originel de Vulaines-sur-Seine.

EXEMPLE DE DECOUPAGE PARCELLAIRE TRADITIONNEL A VULAINES



Le bâti fortement tourné vers la rue étroite, sinueuse et minérale, tendent à produire une grande lisibilité et donnent un caractère villageois à ce tissu.

L'implantation du bâti et les murs d'alignement en pierre produisent un paysage urbain minéral, étroit, parfois sinueux.



Source : Google Earth

Le bâti est en ordre continu (du fait des murs de clôture implantés à l'alignement de la voie) ou semi-continu. Les maisons les plus anciennes, en pierre de pays (pierre de moellon) apparente ou enduite, sont regroupées autour du village originel, le long de la rue Jamé.

Elles se présentent soit par le pignon ou par le long pan, avec de nombreux cas de maisons à patio ou à cour. Les toitures sont à 2 pans recouvertes de tuiles plates et les hauteurs s'échelonnent de R+Comble à R+1+Comble. Les volumes varient suivant qu'il s'agit de corps de ferme ou de bâtiments d'habitation plus petits.

CORPS DE FERME TRANSFORME EN LOGEMENT



IMBRICATION FORTE DU BATI



MAISON A COUR ET TOIT A LA MANDARDE



Certaines modifications du bâti sont peu respectueuses des caractéristiques architecturales d'origine (formes, matériaux).

MELANGE DE MATERIAUX POUR UN CHIEN ASSIS



Source : VERDI

DESCENTE PLUVIALE EN PVC



Source : VERDI

Des ouvertures peu respectueuses du bâti historique



Source : VERDI

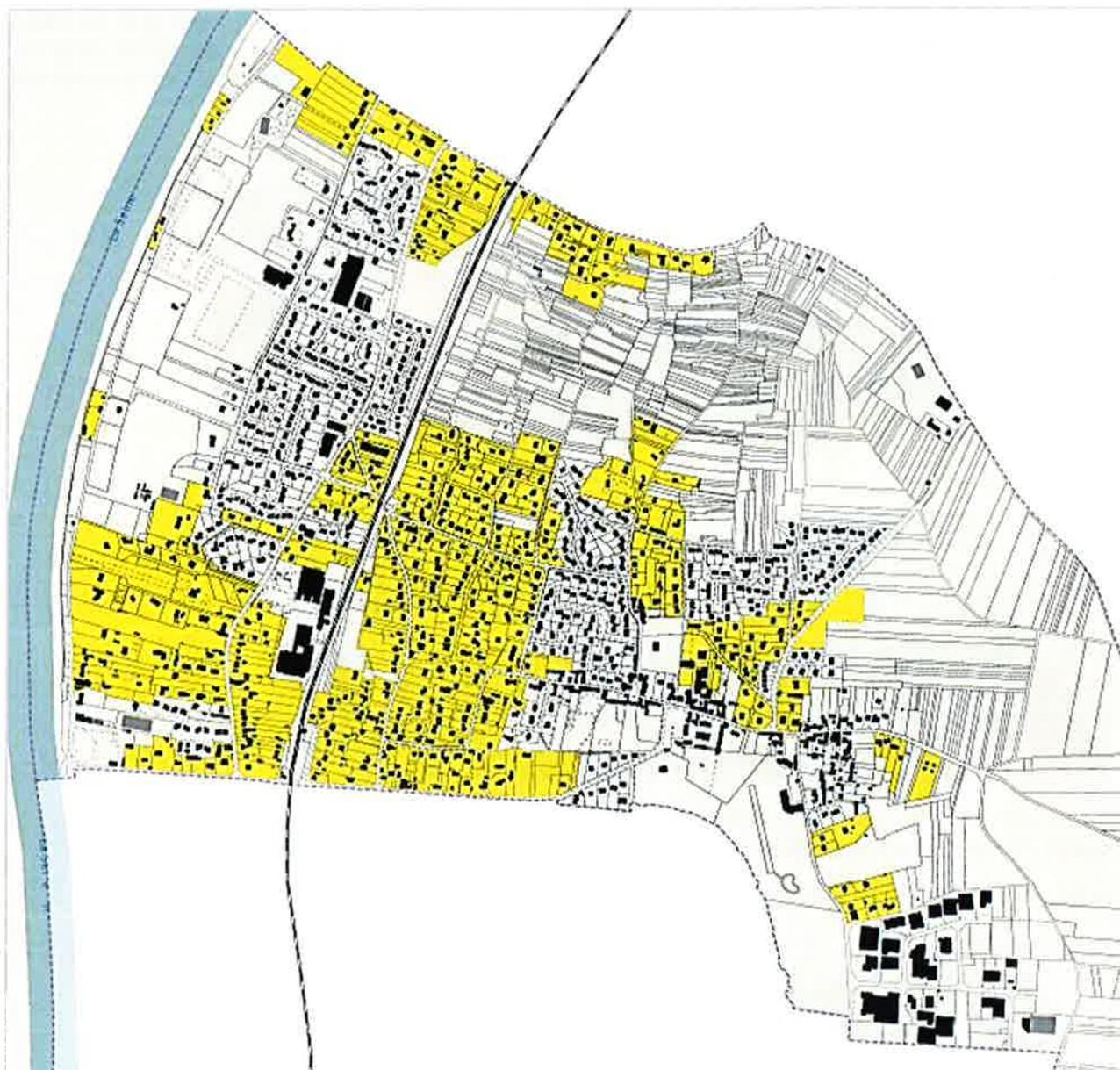
L'insertion architecturale des nouvelles constructions à proximité immédiate du secteur ancien est parfois brutale :



Source : VERDI

### b. Les tissus pavillonnaires

Le tissu pavillonnaire est moins étroit, avec un bâti exclusivement discontinu à Vulaines-sur-Seine, où l'on ne trouve pas d'opération de maisons de ville ou de maisons jumelées. Toutefois, le schéma viaire et le degré d'hétérogénéité diffèrent suivant le mode opérationnel : individuel en lots libres, lotissements, lotissements groupés (opération d'aménagement d'ensemble).



- Habitat individuel réalisé au coup par coup en lots libres :

Une partie de Vulaines-sur-Seine s'est développée au coup par coup. On trouve ce type d'urbanisation dans la ville basse le long de la RD39 en particulier, et de façon significative dans la ville haute.

Les implantations des constructions sont très hétérogènes et leur architecture varie au fil des époques (implantations par le pignon ou le long pan, toitures à 2 ou 4 pans, matériaux ou baies très différents, retraits divers, murs et clôtures). La végétation plus ou moins importante dans les parcelles privées (des haies, jardins...) participe inégalement à la qualité de l'environnement urbain.

MAISONS INDIVIDUELLES DES ANNEES 60, EN RETRAIT DE LA VOIE



VILLAS LE LONG DE LA RD 39



On trouve de grandes maisons bourgeoises ou des pavillons situés notamment plus près de la Seine, certains situés dans de grandes parcelles (certains font de de 3 000 à 7 000 m<sup>2</sup>).

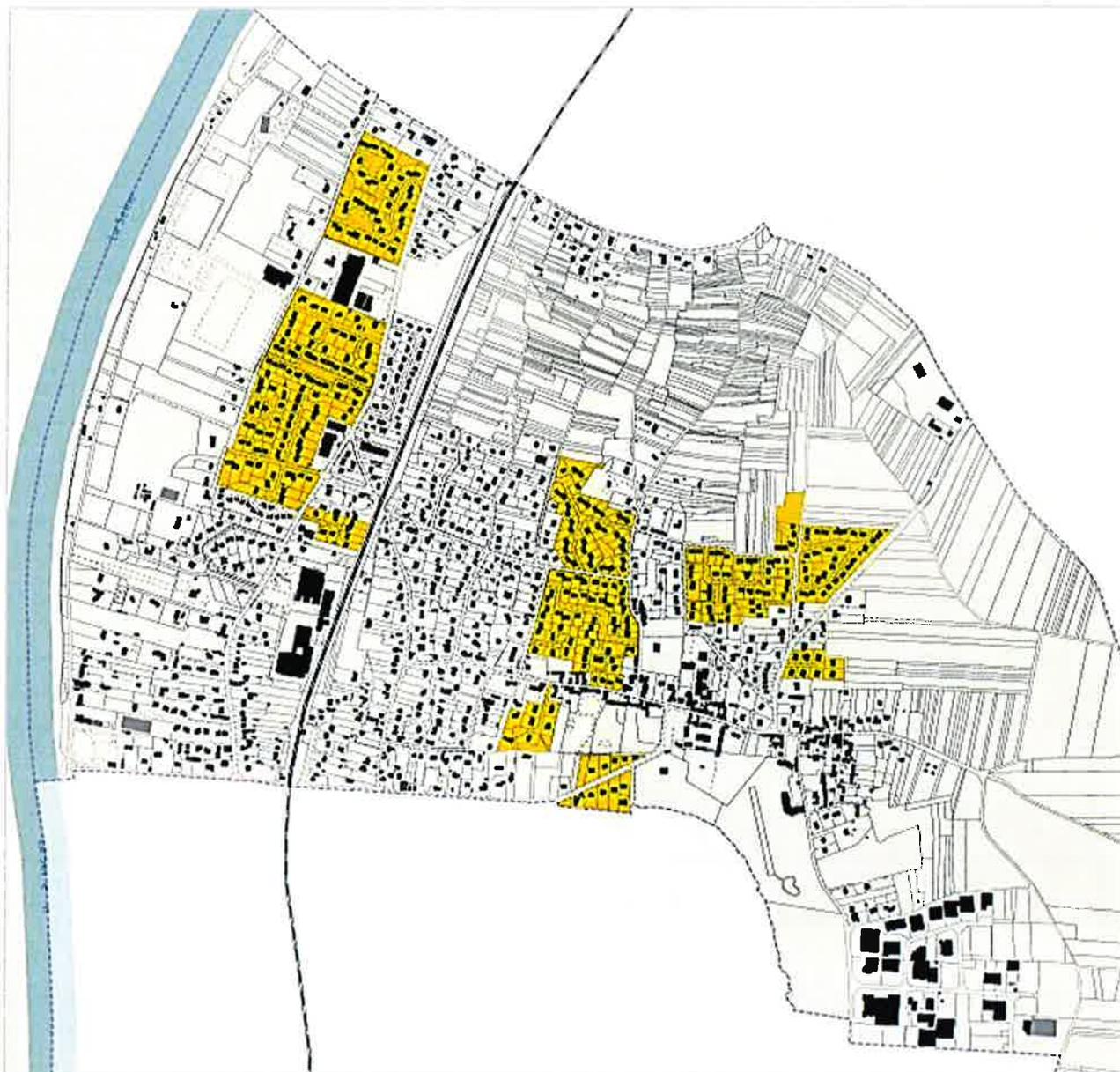
MAISON BOURGEOISE, VOIE DE LA LIBERTE



Source : VERDI

Les équipements sportifs et de loisirs, concentrés dans cette zone, occupent des parcelles de grandes dimensions.

- **Lotissement d'habitat individuel :**

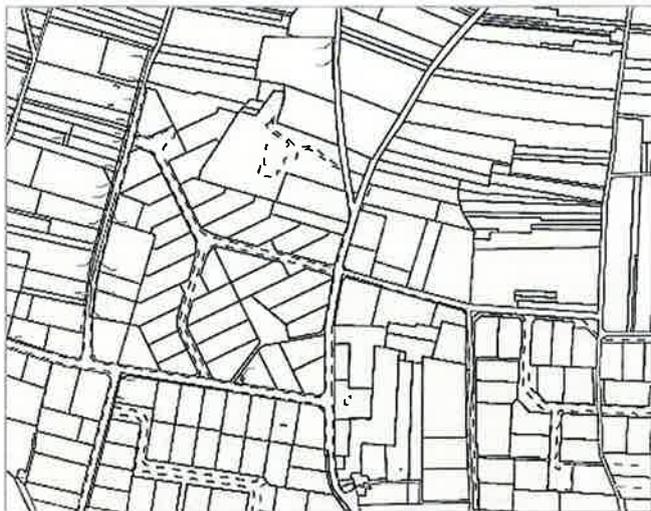


Le parcellaire résultant d'opérations de lotissement dessine des îlots de grande taille, découpés en parcelles répondant à des logiques d'agencement et de commercialisation plus qu'à la création d'un rapport urbain aux voies.

Le lotissement de maisons individuelles représente une autre part importante de la morphologie urbaine de la commune, tant dans le haut Vulaines en prolongement du village, que dans le bas vulaines, le long de la RD 39.

Le centre de ces îlots est souvent desservi par des voies en impasse s'achevant par des aires de retournement, qui ne connectent pas les voies de rang supérieur. Ce type d'îlot et de découpage parcellaire s'avère peu connecté au schéma viaire, et difficilement mutable.

EXEMPLE DE RUPTURE DE LA TRAME PARCELLAIRE DANS UN LOTISSEMENT



EXEMPLE D'ÎLOT DESSINÉ PAR UN LOTISSEMENT



Source : Geoportail

Si la trame parcellaire résulte d'un redécoupage, le bâti est varié et n'est pas construit par un seul opérateur en une même opération. Il en résulte une certaine hétérogénéité du bâti sur un parcellaire très systématique et rationnel, desservi par les voies qui peuvent être maillées sur le réseau communal (rue de Coubertin, rue Nouvelle) ou au contraire déconnectées, avec des boucles et impasses (résidence des acacias).

RUE NOUVELLE :



- **Lotissements d'habitat individuel en opérations groupées :**



Les opérations d'ensemble produisent des voies encore plus distinctes du réseau viaire communal, un parcellaire souvent très spécifique et peu propice à l'évolutivité et une forte indistinction morphologique (bâti standardisé).

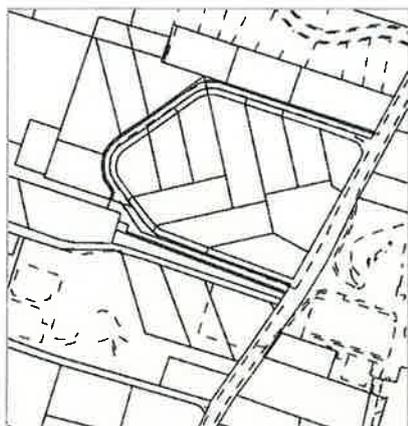
Les lotissements groupés produisent des découpages parcellaires sans rapport avec la trame historique, et souvent avec un lien plus faible avec la trame viaire.

Dans certains cas extrême de lotissement groupé de maisons individuelles, la voie est privée, fermée au public. Ceci se présente exceptionnellement dans Vulaines-sur-Seine.

HAMEAU DE VULAINES, LOTISSEMENT EN OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE



PARCELLES EN QUINCONCE, VOIE EN BOUCLE ET BATI STANDARDISE EN LOTISSEMENTS GROUPES (RES.VALROES)



RUPTURE DE LA TRAME PARCELLAIRE, VOIRIE EN BOUCLE ET BATI ISSU DU CATALOGUE D'UN PROMOTEUR



Le bâti, produit par un même opérateur, est standardisé, et conduit à une certaine indistinction. Les matériaux et implantations répondent à de produits de promoteurs, sans continuité avec le bâti local traditionnel.

Il est majoritairement en R+Comble ou en R+ +Comble

RUE MAURICE RAVEL



RUE DES MURGETS



ROUTE DE MARCHAULT



IMPASSE DE LA PEPINIERE



CLOS MALLARME



Source : VERDI

## Le traitement des limites séparatives dans le pavillonnaire

Le paysage et la morphologie urbaine des ensembles d'habitat individuel tiennent largement aux divers types de traitement des limites séparatives : jardin ouvert, clôtures et de portails, haies, murs, « frontages »... Les clôtures sur rue sont souvent constituées de murs bahut surmontés de grilles, doublée ou non d'une haie végétale. On trouve également de nombreux murs d'enceinte (généralement enduits), et quelques cas de jardins non clos.

### PANEL DE PORTAILS



### MURS SEPARATIFS



A GAUCHE : ABSENCE DE SEPARATION AU PREMIER PLAN – HAIES AU SECOND PLAN

A DROITE : MUR BAS SURMONTE D'UN MUR-BAHUT ET D'UNE CLOTURE A BARREAUDAGE METALLIQUE A CLAIRE-VOIE



SOURCE : VERDI

## Synthèse des tissus résidentiels :

On perçoit comme le schéma viaire, le découpage parcellaire et la morphologie bâtie se combinent dans 4 exemples de tissus résidentiels à Vulaines-sur-Seine.

Type de tissu	Schéma viaire	Découpage parcellaire	Bâti	Densité moyenne logt / ha	Evolutivité du tissu	
<b>Villageois</b>	orthogonal Peu d'impasses Sentes Connectivité au réseau : forte Minéralité	Trace du parcellaire ancien (redécoupages)	Ancien (avant 1946) Hétérogénéité moyenne (peu de matériaux et formes) Tourné vers la rue Imbriqué Implantation du bâti ou des murs en limite Continuité	19	élevée	
<b>Individuel au coup par coup en lots libres</b>	Schéma viaire proche d'une trame orthogonale Peu d'impasses Connectivité au réseau : forte	Parcellaire en référence à la rue/voie	Hétérogénéité des formes (toitures), des matériaux, des implantations en retrait variées Discontinuité	12 à 15	élevée	
<b>Lotissement d'habitat individuel</b>	Voies en boucles ou impasses Sentes Connectivité au réseau : moyenne ou faible Evolutivité : forte	Ré-écriture du parcellaire	Ancienneté variée de 1946 à 2012 Hétérogénéité forte (toitures, matériaux, clôtures, retrait d'implantation) Discontinuité	11	faible	
<b>Lotissement d'habitat individuel en opérations groupées</b>	Voies en impasse ou boucles Connectivité au réseau : faible	Ré-écriture du parcellaire	Récent Très homogène (répétition d'un même modèle avec quelques variations mineures) Discontinuité	10	Faible à Très faible	

### 3. Bâti des zones commerciales et d'activité



La zone d'activités (partagée avec Samoreau) et commerciale (les deux zones commerciales autour de Casino et Aldi) sont fortement différenciés du tissu urbain résidentiel. Elles sont en rupture à la fois avec la structure viaire, parcellaire et la morphologie bâtie de la commune.

Les zones commerciales sont insérées dans le tissu résidentiel, dont elles rompent les composantes, tandis que la zone artisanale n'est pas en continuité du tissu résidentiel.

SOURCE : GOOGLE EARTH

Dans la zone d'activités le bâti est disparate, constitué en majorité de structures et bardages métalliques, d'immeubles tertiaires et de zones privatives de parking de surface. L'architecture des constructions est sans qualité particulière.

Le stationnement n'est pas mutualisé.



Source : VERDI

Dans les zones commerciales, les structures métalliques aux couleurs du distributeur et les aires de stationnement occupent des emprises en rupture avec l'échelle du tissu urbain.



Source : Geoportail

CENTRE COMMERCIALE DU « CASINO »



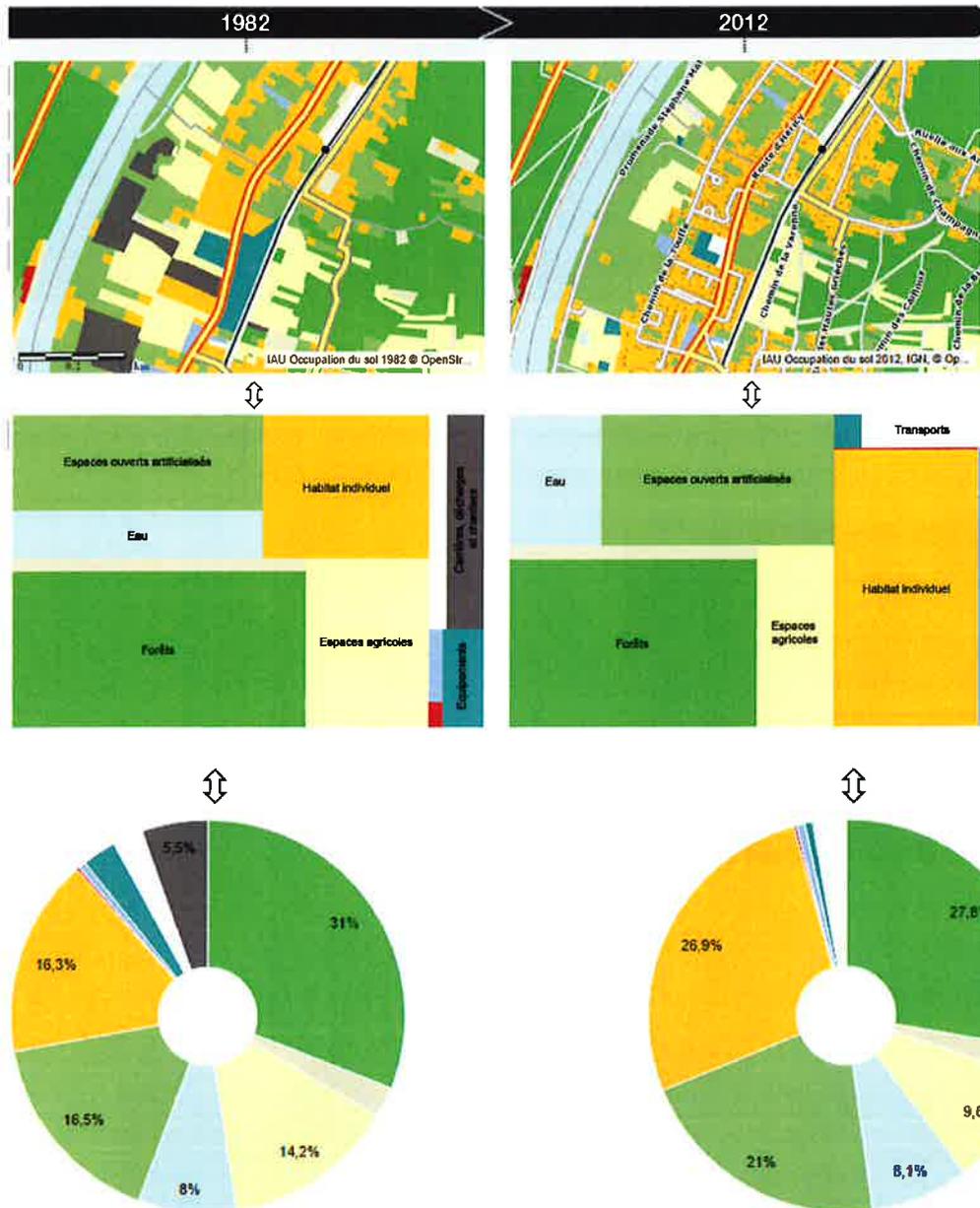
Source : VERDI

CENTRE COMMERCIAL DU « ALDI »



### III. La consommation des espaces depuis 1982

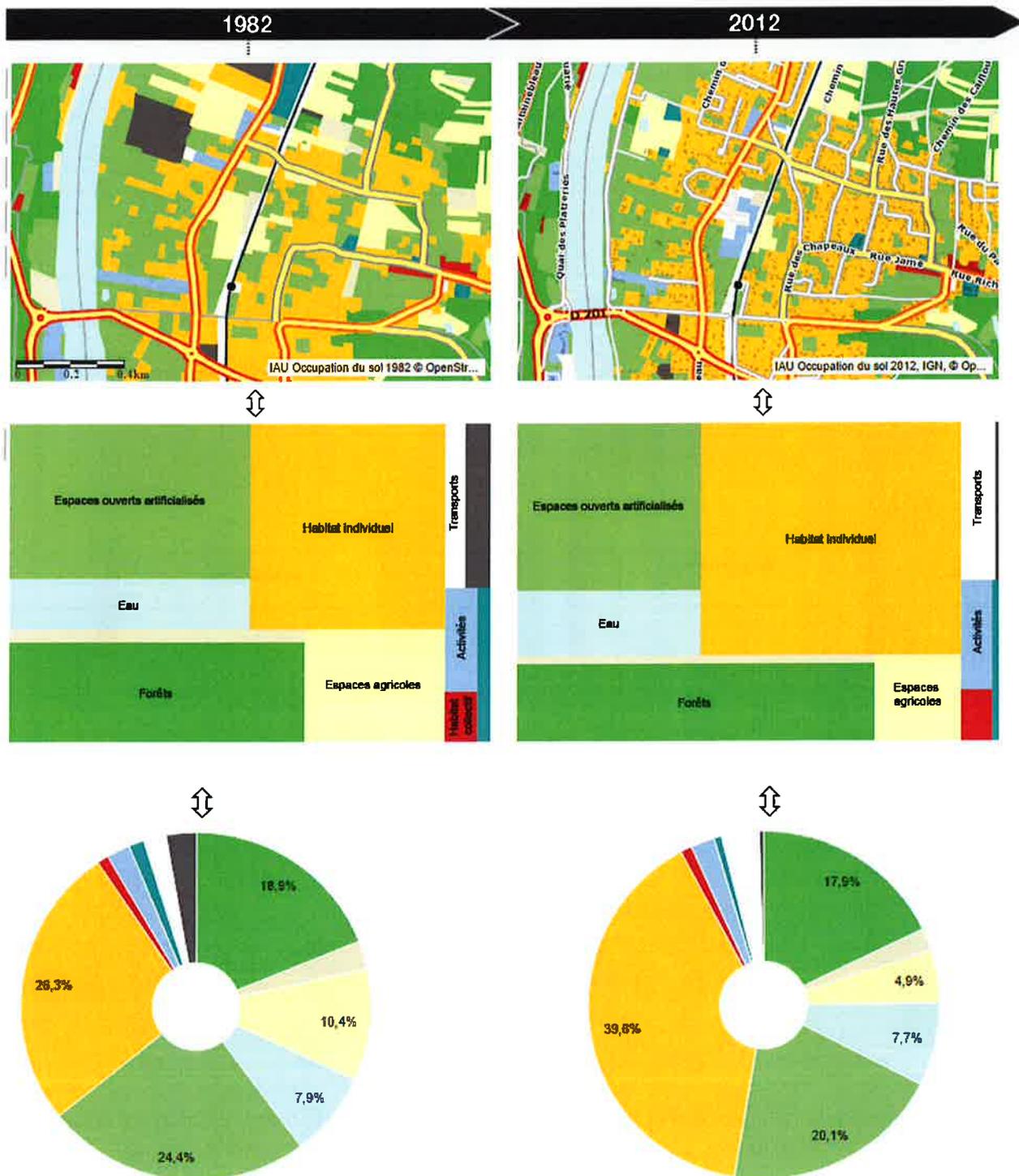
#### 1. Sur la période 1982 – 2012



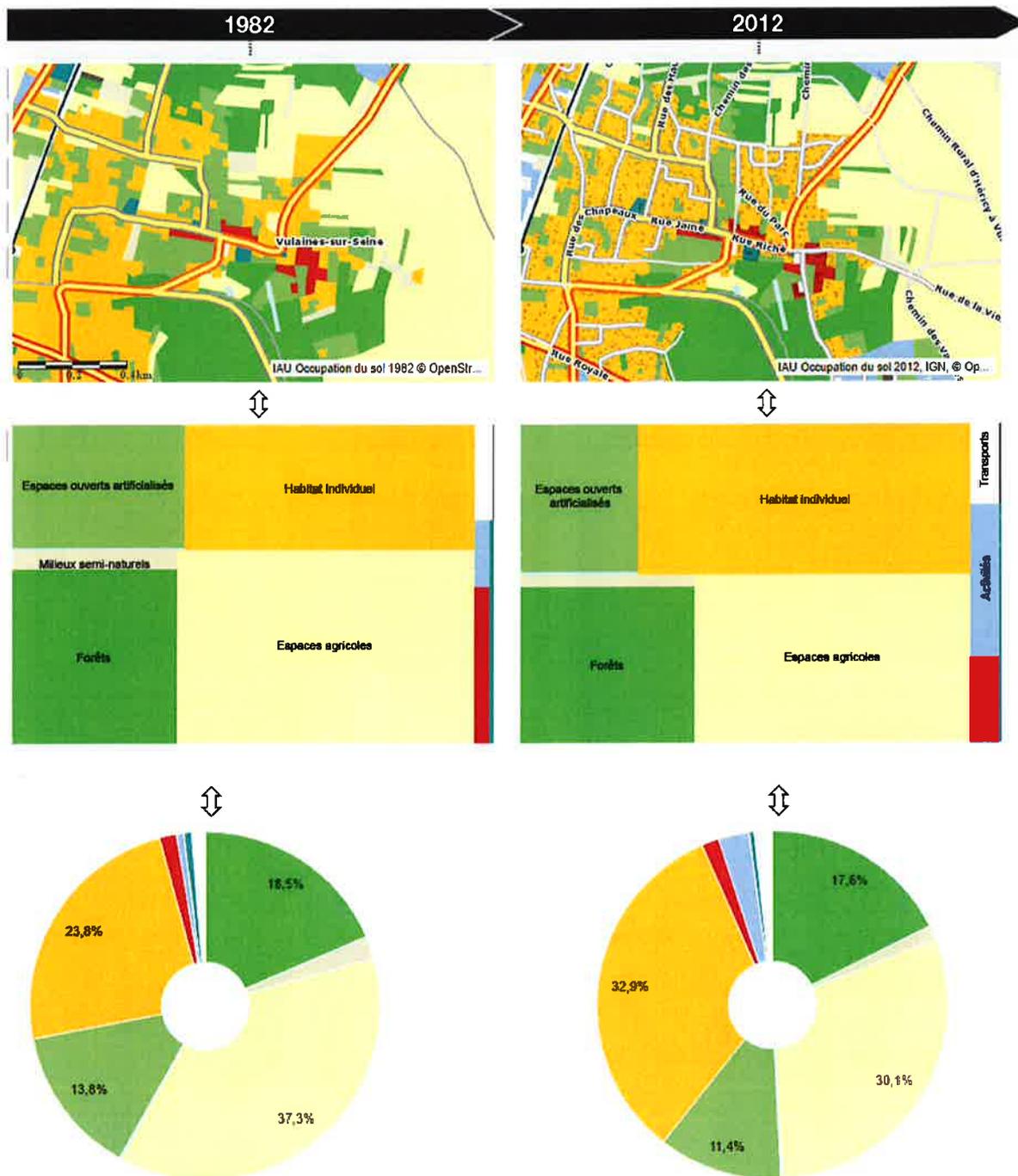
53.2% d'espaces naturels (forêt, espaces agricoles et surfaces d'eau).

L'habitat individuel gagne du terrain : +10.6 hectares entre 1982 et 2012 sur ce secteur de la commune.

On peut observer également que les espaces de carrières, décharges et chantiers sur ce secteur ont disparus au profit, d'espaces ouverts (équipements sportifs notamment) et d'espace d'habitat individuel.



Sur ce secteur les espaces d'habitat individuel augmentent : 26.3% en 1982 et 39.6% en 2012. Les espaces ouverts artificialisés diminuent : 24.4% en 1982 et 20.1% en 2012. Les espaces de forêt et espaces agricoles diminuent également : - 1% pour les espaces forestiers, -5.5% pour les espaces agricoles.

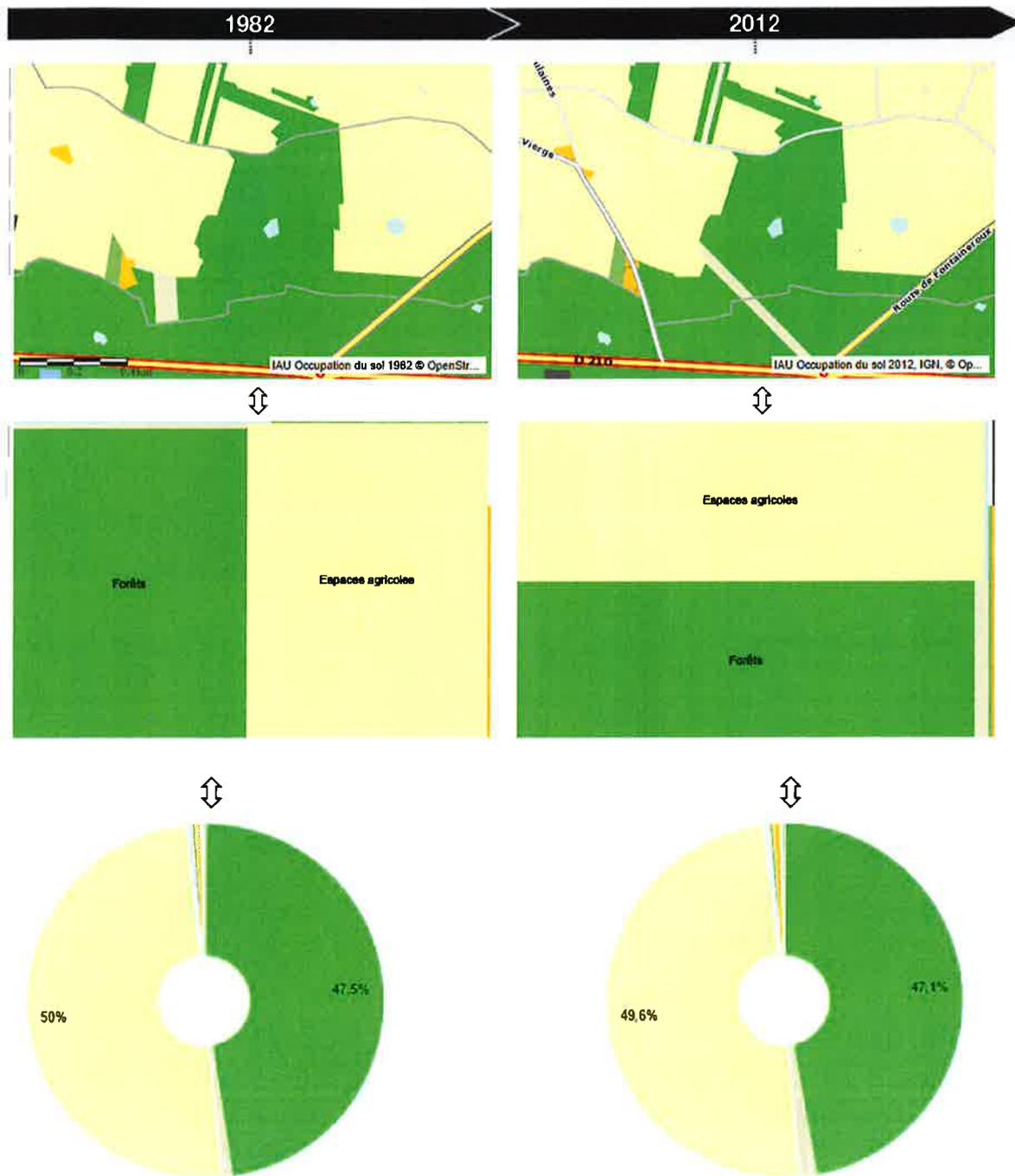


On retrouve sur ce secteur le même phénomène : les espaces agricoles diminuent et les espaces d'habitat individuel augmentent. Les espaces agricoles perdent 7% tandis que les espaces d'habitat individuels gagnent 9.1%.



Comme sur les autres secteurs on observe une progression des espaces d'habitat et une diminution des espaces naturels et forestiers :

- Espaces d'habitat : +14.5%
- Espaces forestiers : -2%
- Espaces agricoles : -9.1%



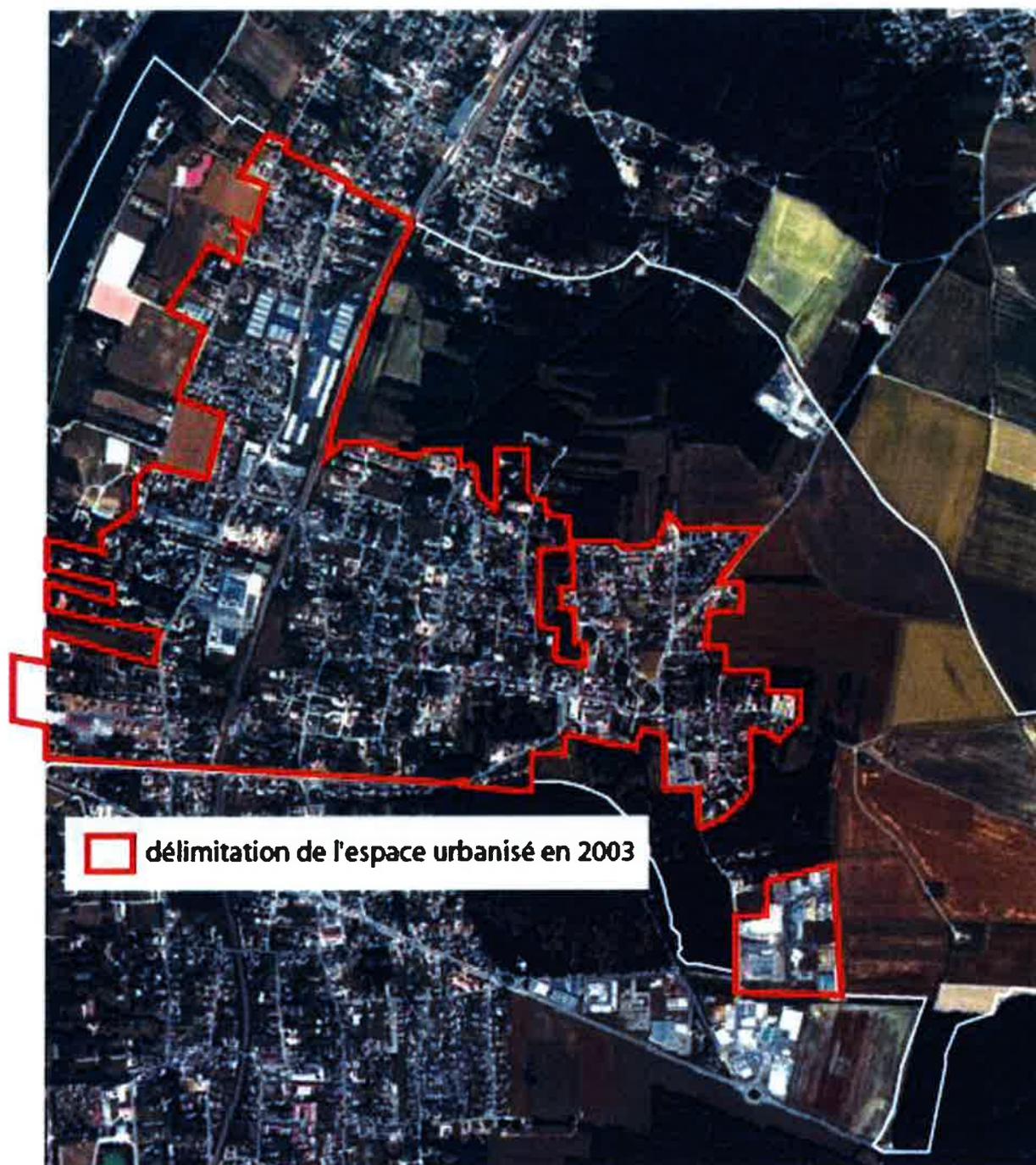
Ce secteur est majoritairement composé d'espaces naturels forestiers et d'espaces agricoles. On constate également qu'entre 1982 et 2012 une route d'accès est créée : le chemin de Champagne ce qui explique la légère diminution des espaces agricoles sur la période.

D'une façon générale on observe que les espaces agricoles et naturels diminuent sur la commune entre 1982 et 2012 au profit des espaces urbanisés à destination de l'habitat individuel et les activités.

## 2. Sur la période 2003 – 2016

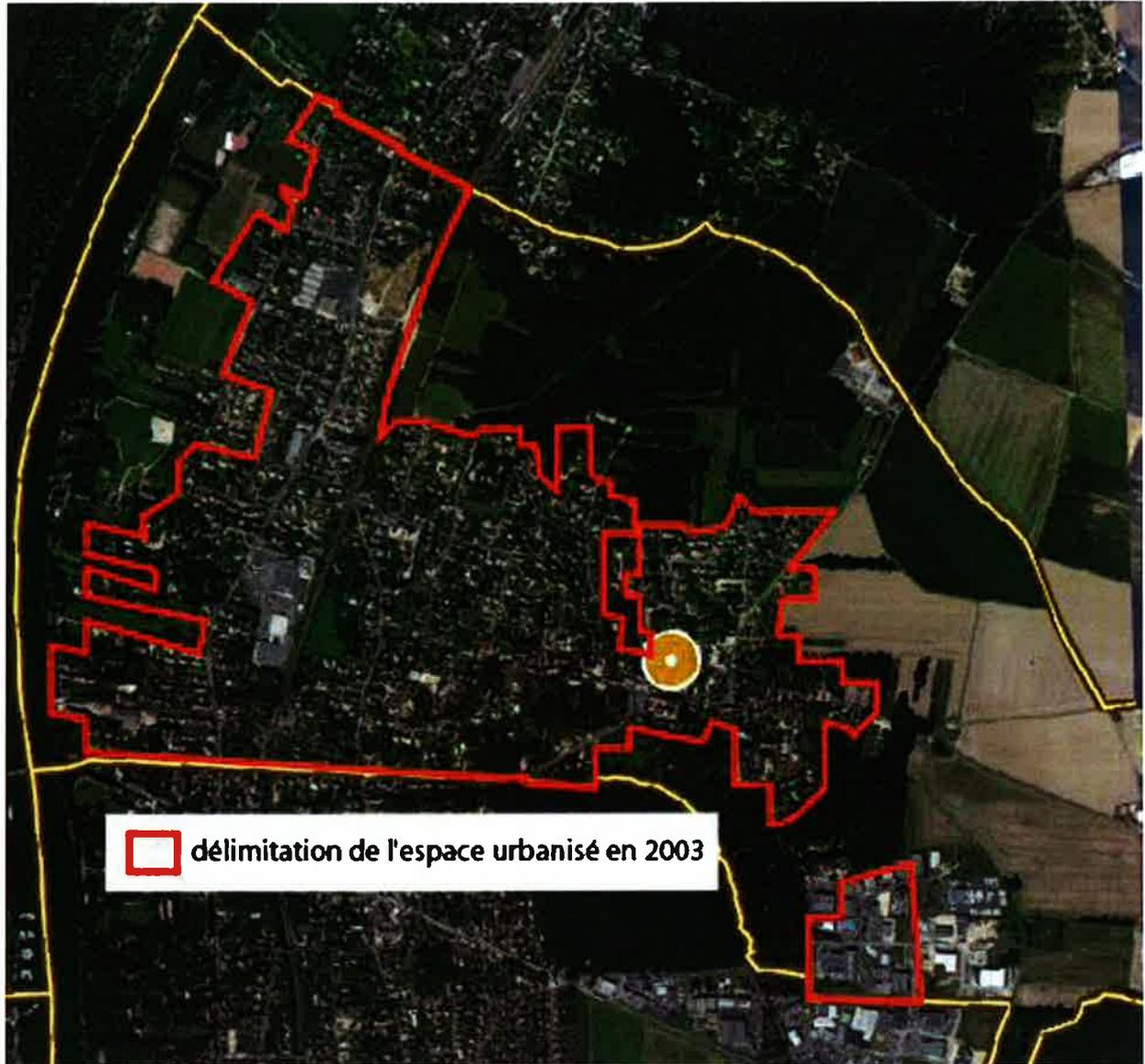
### Une extension de l'espace urbanisé destinée aux activités

Photo aérienne de 2003



Source : géoportail

Photo aérienne de 2014



Source : géoportail

Les photos aériennes présentées ci-avant font apparaître qu'entre 2003 et 2014 les logements ont été construits par comblement des interstices urbains.

La superficie de l'espace urbanisé a par contre considérablement été augmentée avec le développement de la zone d'activités économiques.

Les superficies consommées :

Mode d'occupation du sol

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Évolution	Appelation	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	100,96	-0,02	0,00	100,93	-0,02
2 Milieux semi-naturels	6,17	-0,28	0,00	5,89	-0,28
3 Espaces agricoles	137,40	-0,15	0,50	137,74	0,34
4 Eau	13,53	0,00	0,00	13,53	0,00
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>258,05</b>	<b>-0,18</b>	<b>0,22</b>	<b>258,09</b>	<b>0,04</b>
5 Espaces ouverts artificialisés	63,42	-1,95	2,04	63,51	0,09
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>63,42</b>	<b>-1,95</b>	<b>2,04</b>	<b>63,51</b>	<b>0,09</b>
6 Habitat individuel	92,28	0,00	0,98	93,26	0,98
7 Habitat collectif	3,32	0,00	0,00	3,32	0,00
8 Activités	13,33	0,00	0,19	13,51	0,19
9 Equipements	2,67	-0,45	0,10	2,32	-0,35
10 Transports	8,18	0,00	0,24	8,42	0,24
11 Carrières, décharges et chantiers	2,06	-1,80	0,61	0,87	-1,19
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>121,83</b>	<b>-1,86</b>	<b>1,73</b>	<b>121,69</b>	<b>-0,13</b>
<b>Total</b>	<b>443,30</b>	<b>-3,98</b>	<b>3,98</b>	<b>443,30</b>	<b>0</b>

Source IAURIF

Sur la période 2008 – 2012 la consommation d'espace est très faible. Les principales évolutions sont :

- L'habitat individuel gagne 0,98 ha,
- Les carrières, décharges et chantiers perdent 1,19 ha.

## Une taille moyenne des logements qui diminue suivant une évolution des typologies :

### L'évolution de la taille et du type de logements

Années	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements	Surface en m <sup>2</sup> de logements commencés individuels purs	Surface en m <sup>2</sup> de logements commencés individuels groupés	Surface en m <sup>2</sup> de logements commencés collectifs	Surface en m <sup>2</sup> de logements commencés en résidence	Total surface en m <sup>2</sup>	Surface moyenne en m <sup>2</sup> par logements commencés individuels purs	Surface moyenne en m <sup>2</sup> par logements commencés individuels groupés	Surface moyenne en m <sup>2</sup> de logements commencés collectifs	Surface moyenne en m <sup>2</sup> de logements commencés en résidence	Total surface moyenne en m <sup>2</sup>
2006	10	17	0	0	27	1334	2330	0	0	3 664	133	137			136
2007	22	8	0	0	30	2766	992	0	0	3 758	126	124			125
2008	3	4	0	0	7	589	490	0	0	1 079	196	123			154
2009	5	2	0	0	7	811	241	0	0	1 052	162	121			150
2010	4	0	0	0	4	555	0	0	0	555	139				139
2011	5	0	0	0	5	893	0	0	0	893	179				179
2012	3	0	0	0	3	469	0	646	0	1 115	156				372
2013	6	2	0	0	8	963	259	0	0	1 222	161	130			153
2014	5	2	0	0	7	710	204	0	0	914	142	102			131
2015	1	4	5	0	10	116	337	560	0	1 013	116	84	112		101

Source : Sitadel

Sur la période 2003 – 2015, les années où la production de logements a été la plus forte sont 2006, 2007 et 2015.

La production s'est ralentie de 2008 à 2012 pour recommencer à progresser à partir de 2013.

Le type de logement construit s'est diversifié :

- On observe dès le début de la période des maisons individuelles groupées, mais leur superficie moyenne se réduit pour passer de 137 m<sup>2</sup> en moyenne à 84 m<sup>2</sup> en moyenne par logement,
- Seule l'année 2015 a vu la construction de logements collectifs.

En outre la superficie moyenne des logements individuels purs est restée équivalente.

## IV. Le patrimoine bâti

### 3. Le patrimoine inscrit ou classé



**LE MUSÉE MALLARMÉ** Le musée départemental Stéphane Mallarmé se situe dans l'ancienne maison de villégiature du poète, face à la Seine et à la forêt de Fontainebleau. Il est bordé par un sentier de randonnée et se trouve à proximité immédiate d'un ponton fluvial pour les bateaux.

C'est en 1874 que Stéphane Mallarmé découvre au lieu-dit Valvins (ancien hameau de Vulaines-sur-Seine), cette ancienne auberge pour les cochers d'eau. Pendant vingt ans, il y loue deux pièces pour de courts séjours en famille, principalement à la Toussaint, à Pâques et en été. Ce n'est qu'à sa retraite qu'il loue quatre pièces supplémentaires pour des séjours en solitaire plus longs. Ces moments à Valvins sont pour lui une nécessité et un vrai ressourcement. Le canotage sur la Seine et le jardinage sont les grands plaisirs de Mallarmé à Valvins. Il y meurt le 9 septembre 1898.

Achetée en 1902 par Geneviève Mallarmé, la fille du poète, la maison est inscrite à l'inventaire des monuments historiques en 1946 et reste la propriété des héritiers jusqu'en 1985. Elle est alors acquise, avec son mobilier et sa bibliothèque, par le Conseil général de Seine-et-Marne. Le musée départemental Stéphane Mallarmé ouvre au public en 1992.

(Source : [musee-mallarme.fr](http://musee-mallarme.fr))



**LA MAIRIE** a été construite en 1898-99, elle était très grande pour un village de 350 habitants, mais le maire, Alexandre Riché, voulait un « palais scolaire ». Ce bâtiment de 25 mètres de façade et de 14 mètres de haut est l'œuvre de l'architecte Cottin de Fontainebleau. Le clocheton n'était pas prévu dans le plan initial, il a sans doute été rajouté pour faire concurrence à l'église, le maire de l'époque entretenant de très mauvais rapports avec le curé. Comme on peut le lire sur la façade, il était prévu au rez-de-chaussée, une salle d'école et une salle d'asile, c'est-à-dire une salle pour garder les enfants en bas âge. Ces

salles ont servi à l'école jusque dans les années 80. Le premier étage était destiné au logement de l'instituteur, au bureau du maire et à une grande salle du conseil. Cette dernière existe toujours avec sa décoration d'origine, les autres pièces sont devenues des bureaux. Derrière le bâtiment l'ancienne cour d'école avait un préau de fer, ce préau a été transformé dans les années 80 en salles de classe mais on a conservé la structure métallique.



**L'EGLISE** a été construite même temps que la mairie, et par le même architecte, car le legs de Charles Jame exigeait la construction simultanée des deux bâtiments. Elle a été construite sur l'emplacement d'une ancienne église dont on ne connaît presque rien, sauf qu'elle était orientée dans l'autre sens et qu'elle avait un clocher empiétant sur la rue.

L'église est de style néogothique. Elle a une belle entrée-porche orientée vers l'ouest, une forme de croix latine avec une seule nef, un chevet plat et deux petits transepts. Les voûtes ne sont pas en pierres mais en ciment, ce qui est assez révolutionnaire, et nécessita l'intervention d'une entreprise de Paris. Le bombardement subi au moment de la Libération de 1944 a atteint le clocher dont la forme a été légèrement modifiée, la nef ayant été éventrée, il ne reste du décor intérieur que la pierre du maître autel.

**LE CHATEAU DES BRULYS** de style néo-renaissance, date de 1907. Il faisait partie d'un vaste domaine dont on voit toujours le parc entouré d'un haut mur, le potager dont le grand portail se trouve en face du château, rue Gambetta, les anciennes écuries ont été démolies au moment de la construction de la maison de retraite. Cette propriété appelée autrefois « Petit château » a appartenu à Charles Jame, puis à Alexandre Riché. A la mort de celui-ci, la propriété fut achetée par M. Lozouet, bourgeois parisien, qui fit détruire le bâtiment principal et construire l'actuel par un architecte parisien, M.Bouzy.



**LA SALLE DES FETES GUY CRESSON** est le bâtiment public le plus ancien de Vulaines. Il a été construit dès 1829 pour abriter la pompe à incendie mais est vite devenu une salle pour la garde nationale et on a voulu en faire la mairie école... Comme cette dernière a été faite ailleurs, le bâtiment est devenu « salle à danser » dès 1834. Il a été agrandi par l'avant et son aspect extérieur date des années 1980. Il porte le nom du maire, Guy Cresson, qui est mort dans cette salle alors qu'il présidait les élections européennes de 1984.



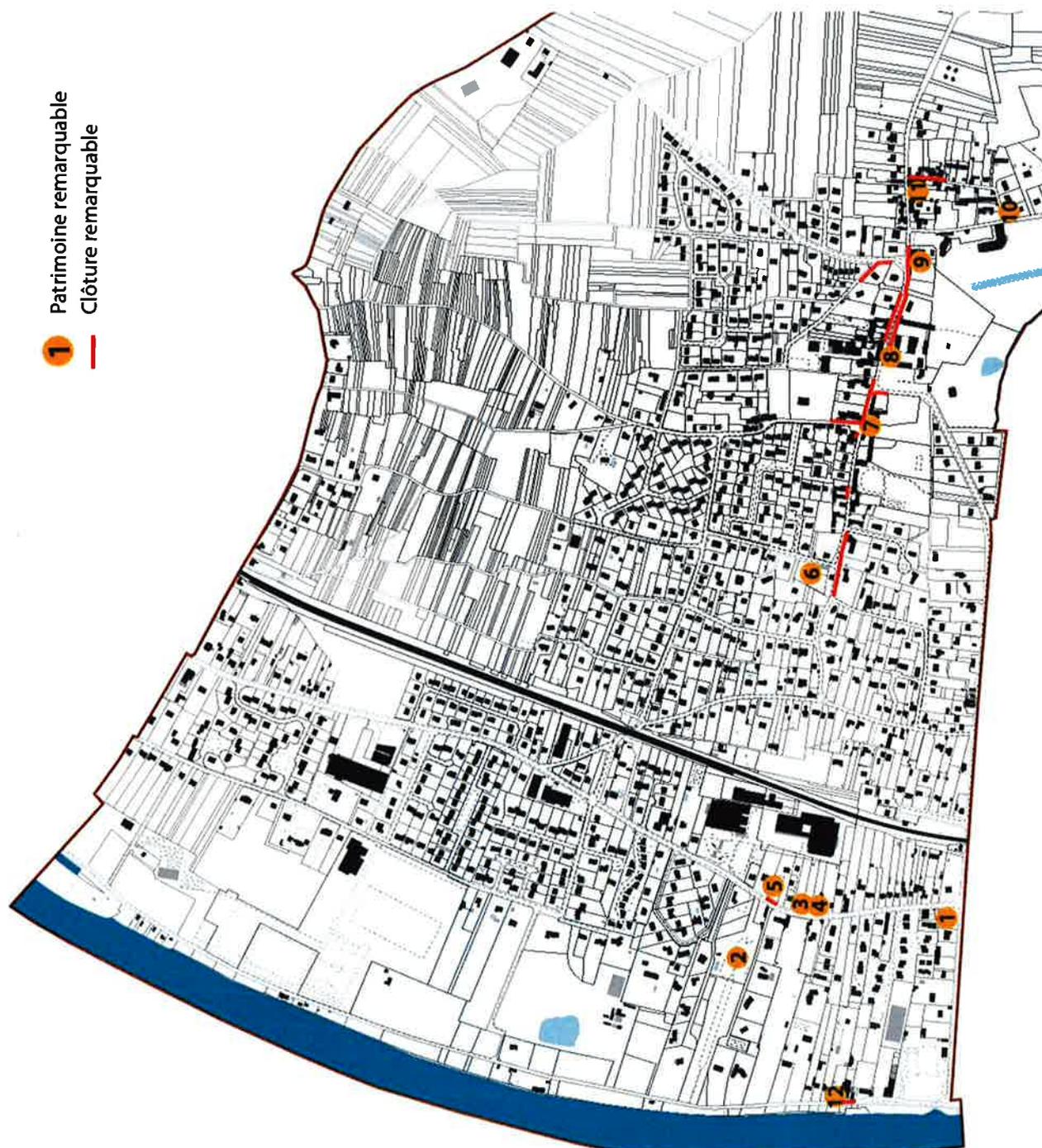
**LE PARC D'ERCEVILLE**, porte le nom de la famille qui a possédé le château de Vulaines pendant un siècle. Ce bâtiment dit « vieux château » était de l'autre côté de la rue Riché, il a brûlé lors des combats d'août 1944. La famille d'Erceville originaire du Loiret, s'est installée à Vulaines en 1845, elle a donné un maire à la commune (Ernest d'Erceville 1852-65 et 1878-80) et a joué un rôle important dans la vie locale.

Le parc actuel était un bois et le verger du domaine. Le potager actuel a été aménagé sur l'emplacement d'une ancienne pièce d'eau et du lavoir du château. Le préau de bois date des années 1980, il était dans la cour de l'école, il a été déplacé au moment de la construction des locaux du centre de loisirs.



#### 4. Le patrimoine bâti remarquable

Outre le patrimoine bâti classé ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques, Vulaines-sur-Seine présente des bâtiments et clôtures dont l'architecture, les matériaux, l'implantation présentent des qualités qui méritent des mesures de protections pour ne pas les voir disparaître dans les années à venir.



1 Patrimoine remarquable  
— Clôture remarquable



N°1- 6 Voie de la liberté



N°2- 17 route départementale 39



N°3 – 13 route départementale 39



N°4- 11 route départementale 39



N°5- 15 route départementale 39 (bâti et clôture)



N°6 – 31 rue des Chapeaux



N°7 – 13 rue Jame



N°8 – 4 départementale 227



N°9- 16 départementale 227



N°10 – Rue Gambetta

N°11 – Rue Pasteur :





N°12 – 15 quai Mallarmé (bâti et clôture)

**ENJEUX :**

*Préserver le caractère du noyau villageois*

*Préserver et valoriser le patrimoine bâti remarquable*

*Limiter/cesser ? L'étalement urbain*

*Assurer un maillage viaire bien connecté, sur l'ensemble du territoire*

*Limiter les enclaves*

*Assurer des porosités du tissu vers la Seine*

*Mieux insérer les zones commerciales dans leur environnement urbain*

# LE PAYSAGE DE VULAINES-SUR-SEINE

## **A RETENIR**

*Située en bordure de Seine, Vulaines-sur-Seine présente un paysage scindé en deux parties : à l'Est, le territoire est agricole, à l'Ouest, le territoire est plus urbain.*

*L'urbanisation de Vulaines-sur-Seine s'est effectuée en bande le long de la Seine formant ainsi des coteaux urbanisés.*

*Vulaines-sur-Seine, située en bordure de Seine bénéficie d'un espace urbain verdoyant : les bords de Seine sont protégés par un écrin de verdure, de nombreux jardins et îlots verts dans les lotissements, des espaces verts publics, des vastes espaces ouverts notamment à l'Est du territoire.*

*Les entrées de ville peu marquées, permettent de renforcer le caractère naturel de la commune.*

# I. Des espaces à forte valeur paysagère

Selon l'atlas des Paysages de Seine et Marne, la commune de Vulaines-sur-Seine est située au cœur de deux grandes entités paysagères : les boucles de la Seine et le plateau de brie du Châtelet. Elle fait face également au massif de la forêt de Fontainebleau.

La Seine est un élément structurant particulièrement fort dans le paysage, qui a été pour Vulaines, à l'instar des autres territoires qui la borde, le lieu de concentration des premières installations humaines, des activités et infrastructures (voie ferrée notamment). A Vulaines sur Seine, la vallée est encadrée par le Massif de Fontainebleau sur la rive gauche et la Brie sur la rive droite. Le fleuve, large à cet endroit, s'exprime avec douceur dans le paysage. La commune s'est développée dans l'un de ses méandres là où la plaine alluvionnaire s'élargit.

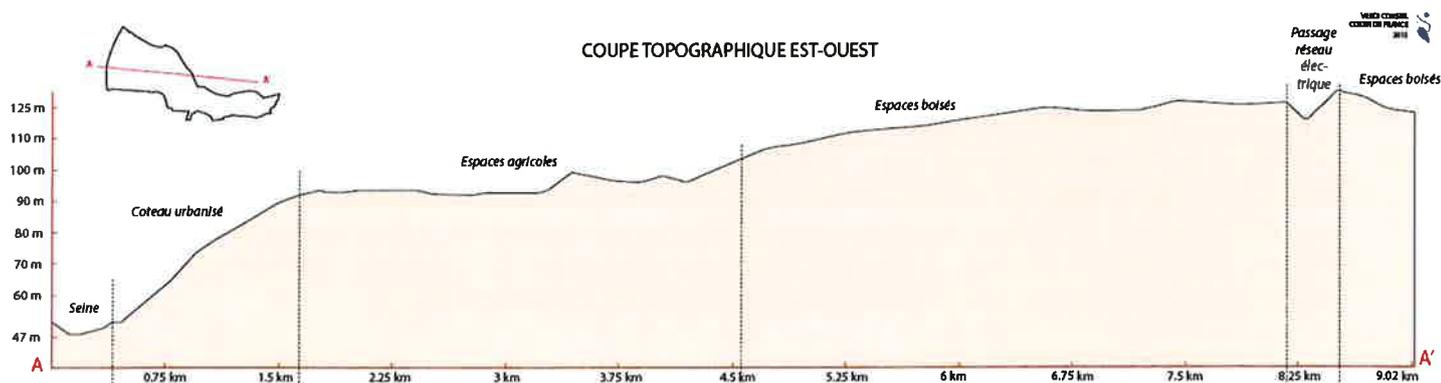
## 1. L'environnement paysager

Située en bordure de Seine, Vulaines-sur-Seine présente un paysage scindé en deux parties :

- A l'Est, le territoire est agricole : on observe de grandes parcelles de cultures sur la commune ainsi que sur la commune voisine de Héricy située au Nord. Le Sud-Est de Vulaines est encerclé par un massif boisé : la forêt domaniale de Champagne.
- A l'Ouest, le territoire est plus urbain. L'urbanisation s'est constituée en bande le long de la Seine. L'espace urbain est coupé par la voie ferrée qui constitue une barrière visuelle dans le paysage. Elle crée également une rupture dans l'espace urbain puisqu'elle n'est pas aisément franchissable. Les connexions entre l'Ouest et l'Est du territoire sont de ce fait restreintes.



L'urbanisation de Vulaines-sur-Seine s'est effectuée en bande le long de la Seine formant ainsi des coteaux urbanisés. Les espaces agricoles et naturels occupent quant à eux les espaces moins abruptes des plateaux situés à l'Est du territoire.



- Une commune verdoyante

- a. Les bords de Seine



CHEMIN DU BAS DE LA VARENNE  
(SOURCE GOOGLE ET VERDI)

Situés sur la partie Ouest du territoire, les bords de Seine symbolisent la limite communale de Vulaines-sur-Seine. Les bords de Seine sont protégés par un écrin de verdure. Une bande végétale permet d'isoler ces espaces privilégiés de la circulation routière et des habitations situées de l'autre côté de la route. La rive opposée, composée de la forêt de Fontainebleau accentue cet effet.

Le ScoT de Fontainebleau identifie une ripisylve sur les bords de Seine. Ces espaces participent à la stabilisation des bords de Seine et il conviendra de les préserver.

L'aménagement des bords de Seine permettent aux usagers de bénéficier de la proximité du fleuve et des activités qu'il offre (aire de pique-nique, promenade aménagée, etc.)

- b. Les espaces verts dans la ville

Vulaines-sur-Seine, située en bordure de Seine bénéficie d'un espace urbain verdoyant. En effet, les espaces arborés des rives de Seine semblent se répandre dans la ville grâce à la présence de bandes arborées le long des rives de la Seine, de nombreux jardins et îlots verts dans les lotissements, d'espaces verts publics, de vastes espaces ouverts notamment à l'Est du territoire.

## LES ESPACES PUBLICS



RUE DES CHAPEAUX



(SOURCE GOOGLE ET VERDI)

L'espace urbain de Vulaines-sur-Seine est ponctué d'espaces publics ouverts et souvent arborés ou plantés. Ces espaces permettent de prolonger la présence des rives de Seine dans la ville et assurent ainsi un cadre de vie privilégié pour les Vulainots.

## LES ESPACES VERTS PRIVÉS

Les grandes parcelles qu'offre Vulaines permettent aux Vulainots de disposer de vastes jardins derrière leurs propriétés. Il apparaît alors dans l'espace urbain des îlots verdoyants et arborés qui créé un lien avec les espaces boisés alentours (forêt de Fontainebleau, bois Gasseau, bois du Brouillard, etc.)

## LE PARC D'ERCEVILLE

Le parc d'Erceville appartient aujourd'hui au ministère des affaires étrangères qui envisage de le céder à la commune à condition qu'il soit maintenu dans son statut d'espace vert urbain. Lorsqu'elle en prendra possession, la commune souhaite réaménager le parc afin qu'il soit accessible aux populations et qu'il s'affirme en tant que véritable atout paysager dans l'espace urbain de la commune.

### c. Les espaces forestiers

Vulaines-sur-Seine dispose d'espaces boisés qui sont protégés par une classification en « espaces boisés classés » (EBC).

Les espaces forestiers de la commune sont donc en grande partie préservés : ils se situent majoritairement en zone naturelle et en zone agricole.

Les espaces boisés situés en milieux urbain correspondent au parc d'Erceville qui fait l'objet d'une protection particulière au vue de ses qualités écologiques et paysagères au sein de la commune.

### d. Les murs en pierres de pays

La qualité paysagère de Vulaines-sur-Seine est également portée par un patrimoine architectural remarquable. Les murs en pierres de pays, permettent de souligner la valeur du cadre de vie de Vulaines-sur-Seine.



RUE DU PARC



RUE JAME



RUE JAME



RUE JAME



RUE DE L'ÉGLISE



RUE DES CHAPEAUX  
(SOURCE GOOGLE ET VERDI)

- Les entrées de ville, témoins du caractère naturel de Vulaines-sur-Seine

Les entrées dans la commune s'effectuent par le Nord depuis la commune de Héricy ou par le Sud depuis la commune de Samoreau. Une entrée est également possible depuis Fontainebleau par la route départementale 210.

Les routes qui traversent Vulaines-sur-Seine en suivant un axe Nord/Sud sont nombreuses alors que la traversée Est-Ouest de la commune est très limitée. En effet, les axes de circulation Est-Ouest sont présents dans l'espace urbain mais sont interrompus à partir de la limite des espaces agricoles de l'Est de Vulaines.

Ce phénomène s'explique notamment par la localisation de l'urbanisation qui s'étend verticalement le long de la Seine sur les secteurs où le relief est plus escarpé ; les plateaux étant préférentiellement destinés à l'agriculture.



Les entrées de ville s'effectuant par les axes de circulation principaux sont détaillées ci-après.

ENTREE OUEST PAR FONTAINEBLEAU



DEPUIS FONTAINEBLEAU, D210  
(SOURCE GOOGLE ET VERDI)



VERS FONTAINEBLEAU, LIMITE COMMUNALE OUEST DE VULAINES

L'entrée de ville à l'Ouest de la commune est marquée notamment par le franchissement du pont qui permet de traverser la Seine pour atteindre la commune de Fontainebleau. Cette entrée de ville est très verdoyante grâce à la végétation dense des bords de Seine sur les deux rives.

ENTREE NORD, RD39



DEPUIS HERICY, RD39  
(SOURCE GOOGLE ET VERDI)



VERS HERICY, LIMITE COMMUNALE NORD DE VULAINES

Cette entrée de ville n'est pas symbolisée dans le paysage. On observe davantage une continuité de la trame verte entre les deux communes (alignements d'arbres à Héricy et espaces privés verdoyants à Vulaines).

ENTREE NORD, CHEMIN DU BAS DE LA VARENNE



DEPUIS HERICY

L'entrée dans la commune est très progressive sur les bords de Seine. La continuité paysagère entre Héricy et Vulaines est marquée par les espaces verts et arborés qui longent la route. Seuls, deux plantations ainsi qu'un passage piéton marquent la limite communale. L'espace naturel n'est pas rompu par des panneaux de signalisation.

ENTREE NORD, D227



DEPUIS HERICY  
(SOURCE GOOGLE ET VERDI)



VERS HERICY

Cette entrée de ville, s'accompagne par la présence de grands espaces ouverts et agricoles situés à l'Est du territoire. Quelques bâtiments type hangars, marquent la transition entre les deux communes. La rupture de la continuité boisée marque également la limite communale.

ENTREE EST, D110



DEPUIS HERICY



VERS HERICY

Cette entrée de ville est très naturelle : elle n'est pas signalisée et la continuité des espaces ouverts et agricoles à l'Est de la voirie ainsi que les espaces boisés à l'Ouest assurent une transition progressive entre les communes de Héricy et Vulaines.

ENTREE SUD, D227



DEPUIS SAMOREAU  
(SOURCE GOOGLE ET VERDI)



VERS SAMOREAU

Cette entrée est plus urbaine que les autres entrées de ville. La continuité urbaine assure une transition progressive d'une commune à l'autre. L'entrée dans Vulaines-sur-Seine est toutefois marquée par la présence d'un carrefour imposant, dont les terre-pleins sont plantés symbolisant le caractère urbain et vert de la commune.

ENTREE SUD, D39



DEPUIS SAMOREAU  
(SOURCE GOOGLE ET VERDI)



VERS SAMOREAU

Cette entrée de ville, est marquée par la présence de panneaux de signalisation. La transition entre les communes est progressive grâce à la continuité urbaine des habitations. Le carrefour d'entrée dans Vulaines est toutefois marqué par un bâti remarquable, qui sera à conserver.



Les dynamiques urbaines autour des espaces situés en bordure de Seine provoquent des nuisances pour les espaces agricoles et naturels à proximité qui méritent alors d'en être préservés.



ROUTE DE MARCHAULT (SOURCE VERDI)

#### **ENJEUX :**

*Préserver le caractère naturel et verdoyant de Vulaines-sur-Seine et notamment ses espaces boisés et agricoles.*

*Limiter l'urbanisation ou la densification afin de préserver le cadre de vie privilégié de Vulaines.*

*Préserver le patrimoine architectural qui participe à la qualité du cadre de vie de la commune.*

*Préserver les espaces naturels et agricoles des pressions de l'urbanisation alentour.*

*Tenir compte du PRRI dans les futurs projets communaux.*

# LES PROJETS ENVISAGÉS SUR LE TERRITOIRE

## I. Collège route de Héricy

### 1. Une localisation stratégique

Le terrain d'implantation du futur collège se situe au Nord-Ouest de la commune en direction d'Héricy, limité à l'Est par la voie ferrée, au nord et au sud par des zones résidentielles et à l'Ouest par la route d'Héricy. L'habitat pavillonnaire individuel constitue le type dominant d'occupation du sol dans cette partie de la ville, et est ponctué par des équipements et des activités artisanales.

Situé sur un ancien terrain militaire, le terrain cédé au département dont la surface totale représente environ 20 000m<sup>2</sup> est découpé en deux entités de 17 000m<sup>2</sup> et 3 000m<sup>2</sup> environ.

La localisation du projet à proximité de la gare des trains pourra renforcer un pôle de transport multimodal avec une gare routière.

### 2. Le projet

D'une surface de 6 448m<sup>2</sup> de SHON soit environ 5 250 m<sup>2</sup> de surface utile, le collège comprend :

- Une demi-pension avec locaux de production sur place
- 5 logements de fonction,
- Des salles de cours banalisées,
- Des salles de sciences,
- Des salles de polytechnologie
- Une salle multimédia,
- Un pôle artistique,
- Un pôle d'éducation physique et sportive (EPS),
- Un centre de documentation et d'information (CDI).

Les différents pôles ont été regroupés de manière à :

- Limiter les flux des élèves,
- Permettre une surveillance aisée des circulations,
- Favoriser une meilleure isolation acoustique des salles d'enseignement,
- Et choisir la meilleure orientation des salles en fonction des pôles.

Le gabarit du collège s'intègre harmonieusement dans le paysage environnant en respectant l'existant. Il confère une dimension urbaine à l'échelle du quartier et de la ville. L'équipement dans son ensemble s'insère sur une parcelle sans végétation. Le projet prévoit donc un traitement paysager complet à savoir :

- Végétalisation de la cour,
- Végétalisation en limite de parcelle (traitement des haies, création de bosquets),
- Végétalisation du parking (alignement d'arbres, création de haies paysagères),
- Végétalisation des jardins des logements,
- Création de talus en limite de voie ferrée,

- Plantation d'arbres de haute-tige,
- Végétalisation du parvis.

INSERTION DANS LE SITE



VUE DE LA COUR

INSERTION DANS LE SITE



VUE DE L'ENTREE

ATELIER BANSOVINI ARCHITECTES  
 8 bis, RUE DE PARIS - BP 70012 - 95331 DOMONT CEDEX - Tél : 01 34 36 04 03 - F : 01 34 24 77 74  
 N° DIRECT 39333783690040 - Coor APE 7111 Z - N° d'Ordre Régional : 13001 - N° d'Ordre National : 35330

### 3. Un soutien à la dynamique de la commune

Le futur collège va se situer à proximité du pôle commercial localisé au nord de la commune le long de la route d'Héricy. Le pôle commercial constitue déjà un espace dynamique dans la commune qui sera renforcé par la présence du collège.

Grâce à ce collège, la commune envisage l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire et notamment de nombreuses familles. Le collège est un moteur d'activité pour la commune.

L'activité commerciale pourra également bénéficier de la présence de ce nouvel établissement qui renforcera l'attractivité de ce nouveau pôle.

L'offre en transport en commun pourra être organisée autour de cet équipement.



## II. Routes cyclables

La création du collège est accompagnée par la mise en place d'une piste cyclable notamment sur la route d'Héricy. Celle-ci vise à connecter les espaces d'habitation au collège notamment mais également à la zone d'activité commerciale située à proximité.

## III. L'aménagement du bord de Seine

Cet espace doit être un lieu de loisirs pour les habitants. A proximité du musée un hangar à détruire peut être remplacé par des logements.

Un parking peut être créé.

L'accès public aux bords de Seine doit être amélioré.

La qualité paysagère et écologique de ce site doit être préservée.

## IV. La zone d'activités économique

Une extension modérée de la zone d'activités est en cours de réflexion. De nouvelles entreprises pourraient ainsi renforcer l'attractivité de la zone commerciale de Vulaines-sur-Seine.

# SYNTHESE, ENJEUX ET PREVISIONS

Synthèse	Enjeux	Prévisions
<p>Une croissance démographique progressive depuis les années 1968.</p> <p>Une tendance au vieillissement de la population</p> <p>Un parc de logements composé majoritairement de résidences principales (91.7%).</p> <p>Très majoritairement des maisons individuelles (94.5% du parc).</p>	<p><b>Prévisions démographiques et équilibre social de l'habitat</b></p> <p>Comment maintenir les habitants sur le territoire ?</p> <p>Quelle politique d'accompagnement en matière de transport pour des personnes qui auront de plus en plus de mal à utiliser leur véhicule particulier, comme les tranches d'âges les plus âgées.</p>	<p>L'arrivée du nouveau collège devrait attirer de nouvelles populations, plus jeunes, sur le territoire.</p> <p>Le parc de logements devra s'adapter aux nouvelles populations drainées par le collèges : des logements collectifs seront prévus sur un secteur ouvert à l'urbanisation, la création de plus petits logements sera envisagée dans les interstices urbains.</p> <p>Le développement de l'offre en transports en commun : une meilleure connexion avec le secteur de la gare rendrait la ville plus attractive pour les nouveaux résidents.</p>
<p align="center"><b>Développement économique, commerces, équipements et services</b></p>		
<p><b>Développement économique</b></p> <p>Le nombre d'emplois à fortement augmenté entre 2006 et 2011 pour atteindre 752 emplois (contre 580 en 2006).</p> <p>La commune compte 72.3% d'actifs dont 68.2% ont un emploi.</p> <p>Le taux de chômage est en diminution : 6.6% en 2006 et 5.7% en 2011.</p>	<p>Adapter l'offre d'emploi aux profils des actifs de la commune afin de permettre aux populations de travailler dans la commune</p> <p>Comment maintenir et développer l'attractivité du territoire et les connexions établies avec les principaux pôles d'emplois alentours</p>	<p>Le développement d'emplois sur la commune est portée par la création d'une extension de la zone d'activités « Les Brûlis ».</p> <p>Elle permettra d'accueillir de nouvelles activités sur le territoire et ainsi de nouveaux emplois.</p>

Synthèse	Enjeux	Prévisions
<p><b>Commerce</b> L'offre commerciale est répartie sur l'ensemble du territoire sous forme de pôles : deux pôles principaux le long de la voie ferrée, des linéaires commerciaux et des commerces de proximité. .</p>	<p>Comment maintenir ou renforcer l'offre commerciale ?</p>	<p>Le développement de la zone d'activités « Les Brûlis » participera à développer l'offre commerciale sur le territoire. Cette offre s'inscrira en complémentarité avec les commerces déjà existants afin de limiter la concurrence.</p>
<p><b>Equipements et services</b> Une répartition équilibrée des équipements sur le territoire communal, qui vient conforter les centralités formées par les commerces.</p>	<p>Maintenir le niveau d'équipements sur la commune. Adapter les équipements et services à la croissance démographique envisagée.</p>	<p>L'évolution du besoin en équipements sera fonction de l'évolution démographique.  La construction du collège viendra renforcer le niveau d'équipement scolaire de la commune.</p>
<b>Environnement et biodiversité</b>		
<p>L'eau est un élément identitaire fort sur la commune du fait de la présence de la Seine.  Vulaines-sur-Seine appartient au périmètre de la réserve de biosphère du pays de Fontainebleau. La commune compte 1 ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2.</p>	<p>Tenir compte du PPRI dans les futurs aménagements. Préserver les bords de Seine d'une urbanisation trop dense.  Préserver les caractéristiques des ZNIEFF présentes sur le territoire.</p>	<p>Les éléments composant la trame verte et bleue sont et resteront des éléments qualitatifs du cadre de vie et seront préservés.  La présence de risques naturels sera rappelée dans le règlement dans les zones concernées.</p>
<p>La commune est soumise sur certain secteur aux risques inondation par remontée de nappe ainsi qu'aux aléas liés au retrait-gonflement des argiles. Une part marginale de la population est impactée par des nuisances sonores dues aux infrastructures de transport routier</p>	<p>Ces risques devront être pris en compte dans les futurs aménagements.</p>	<p>Une zone particulière destinée au secteur du PPRI sera créée au nouveau document afin de limiter l'exposition des populations au risque inondation.</p>

## Aménagement de l'espace

Synthèse	Enjeux	Prévisions
<p>Présence d'un patrimoine architectural de qualité.</p> <p>La voie ferrée sépare la commune en deux secteurs</p> <p>Un cadre de vie verdoyant des secteurs d'habitat individuel : jardin privatif, superficie,...</p> <p>Une forme urbaine peu dense, consommatrice d'espace qui accentue la dépendance à l'automobile</p> <p>Des rives partiellement accessibles</p>	<p>Préserver le caractère villageois de la commune</p> <p>Préserver le patrimoine architectural</p> <p>Limiter l'étalement urbain</p> <p>Préserver le caractère verdoyant de l'espace urbanisé</p>	<p>Le renouvellement de l'espace urbain est favorisé sur la commune notamment grâce au caractère aéré et peu dense du tissu urbain actuel.</p> <p>Des parcelles non bâties ou de grandes parcelles pouvant faire l'objet de divisions pourront être utilisées pour limiter l'étalement urbain.</p> <p>Les espaces des rives de Seine, concernée par le PPRI, seront aménagées afin de permettre la création de sentiers de randonnées.</p> <p>Deux secteurs seront ouverts à l'urbanisation afin de répondre aux objectifs de création de logements. Un troisième permettra de permettre l'extension de la zone d'activité existante.</p>
<p>58.2% du territoire de Vulaines est occupé par des espaces agricoles, forestiers et naturels en 2012.</p> <p>21.7% du territoire est occupé par de l'habitat (dont 96% d'habitat individuel)</p>	<p><b>Surface, développement agricole et forestier</b></p> <p>Préserver les espaces naturels agricoles et forestiers tout en permettant le développement de la commune.</p>	<p>Les espaces boisés sont maintenus sur le territoire et protégés par un classement en EBC.</p> <p>Une part des espaces agricoles et naturels seront utilisés pour développer des secteurs de logements et d'activités. Ils ne représenteront pas plus de 3 hectares : 2 hectares destinés à l'extension de la zone d'activités seront utilisés sur les terrains agricoles, et 0.87 hectares seront utilisés sur les espaces naturels pour créer des logements.</p>

<b>Transports</b>		
<b>Synthèse</b>	<b>Enjeux</b>	<b>Prévisions</b>
<p>Une liaison routière efficace jusqu'à la métropole parisienne.</p> <p>Présence d'une ligne du réseau ferré Transilien qui relie Paris (changement à Melun).</p> <p>Vulaines-sur-Seine se situe à proximité de communes liées à Paris (Fontainebleau, Melun) dont les poids démographiques et économiques leur permettent de se différencier à l'échelle départementale.</p> <p>Les réseaux de bus et les routes départementales permettent d'établir un lien plus intense avec les communes alentours et notamment Fontainebleau et Melun.</p> <p>Les différents réseaux de transport permettent de maintenir une connectivité forte entre les communes résidentielles et les communes qui regroupent les zones d'activités économiques principales.</p>	<p>Maintenir une connexion efficace avec les communes bénéficiant de réseaux de transports plus dense.</p> <p>Développer les réseaux cyclables sur le territoire et également en lien avec les communes voisines</p> <p>Anticiper les besoins de dessertes du futur collège</p>	<p>Les projets de transport sur la métropole parisienne ne concernent pas le secteur de Fontainebleau. Ainsi, il n'est pas prévu le développement de nouvelles voies ferrées d'ici 2030.</p> <p>Les connexions avec les communes alentours seront préservées afin que les vulainots puissent accéder aux transports en communs voisins.</p> <p>Une connexion de bus plus intense avec le pôle de la gare pourra être développée.</p> <p>Une voie cyclable, Chemin des Basses Grièches permettra de desservir le futur collège et de renforcer le réseau de voies douces sur la commune.</p>

1842  
1840