

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

#### 1.2. Justifications

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

29 juin 2017~~18 Mai 2017~~



**Verdi Ingénierie**

99 rue de Vaugirard

75006 PARIS

## Table des matières

Justifications des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de lutte contre l'étalement urbain retenus dans le PADD.....	5
A. Les objectifs de développement démographiques.....	6
1. Le choix de l'objectif démographique .....	6
2. Les besoins en logements et adaptation des équipements .....	8
Combien d'habitants à l'horizon 2030 et quels besoins en logements ? .....	8
L'impact sur les effectifs des écoles maternelles et primaires.....	9
3. L'évaluation du potentiel de logements constructible.....	10
1. Le choix de l'objectif de développement économique.....	13
2. Une consommation d'espace prévue pour le développement économique .....	14
Obligation de compatibilité et de prise en compte .....	15
A. Le SCoT de Fontainebleau .....	15
1. Les orientations pour la production de logements .....	15
2. Les orientations pour l'intermodalité.....	17
3. Les orientations pour le soutien de l'activité économique .....	18
4. Les orientations pour la préservation des espaces naturels et agricoles .....	19
5. Les orientations pour valoriser les activités sportives, ludiques et touristiques liées à l'eau..	22
B. Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) .....	23
C. Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Seine .....	26
Choix retenus pour établir le P.A.D.D. ....	30
1. Axe 1 Du PADD .....	31
A. Structurer l'espace urbanisé en s'appuyant sur l'offre d'équipements et de commerces...	31
B. Structurer l'espace urbanisé en s'appuyant sur l'offre d'équipements et de commerces...	34
2. Axe 2 Du PADD .....	38
Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation .....	41

1. L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone d'activités .....	41
2. L'orientation d'aménagement et de programmation Rue Fossé Derouy .....	43
3. L'orientation d'aménagement et de programmation Rue de la République .....	45
Motifs de la délimitation des zones et de la définition des règles .....	48
2. Les dispositions du règlement concernant l'ensemble du territoire .....	50
3. La mise en œuvre par la délimitation des zones et le règlement .....	54
La zone UA .....	54
La zone UB .....	57
La zone UC .....	61
La zone UI .....	64
La zone UE .....	67
La zone AU .....	70
La zone AUI .....	73
La zone N .....	75
La zone A .....	78
Les emplacements réservés .....	81
Les espaces paysagers protégés .....	84
Évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur .....	89
A. Description des principales incidences du PLU sur l'environnement .....	89
1. La consommation de l'espace .....	89
2. Le paysage les espaces naturels et agricoles .....	91
3. La ressource en eau et l'assainissement .....	92
4. Les risques .....	94
Le risque inondation présent notamment sur les rives de Seine .....	94
Les risques liés au ruissellement .....	96
Les risques liés au retrait-gonflement des argiles .....	97
Les risques industriels .....	98

5. La pollution atmosphérique et la qualité de l'air .....	100
7. La préservation et restauration des continuités écologiques.....	104
Le Schéma régional de Cohérence Écologique (SRCE).....	104
Les milieux naturels.....	106
8. Les espaces protégés au titre du patrimoine naturel .....	107
a. Le réseau Natura 2000 .....	107
b. La réserve de biosphère fontainebleau et gâtinais.....	108
c. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).....	110
9. Les zones humides .....	112
B. Présentation des zones impactées .....	113
1. Rue Fossé Derouy .....	113
2. Rue de la République.....	115
3. Extension de la zone d'activités .....	117
Indicateurs pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.....	120

# JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN RETENUS DANS LE PADD

Le premier point de l'axe 2 du PADD comporte les objectifs de modération de la consommation de l'espace, il est rédigé comme suit :

« AXE 2 : Vulaines-sur-Seine, un lieu de vie préservé

A- Structurer l'espace urbanisé en s'appuyant sur l'offre d'équipements et de commerces

## Maitriser l'urbanisation

- Permettre la réalisation de la moitié des objectifs de création des nouveaux logements envisagés au sein de l'espace urbanisé actuel
- Permettre l'ouverture de nouvelles zones urbanisées destinées à accueillir les logements nécessaires aux besoins induits par les évolutions démographiques, en assurant une bonne insertion paysagère de ces sites
- Encadrer l'étalement urbain en limitant à 3 hectares la consommation d'espaces afin de préserver le caractère villageois de Vulaines-sur-Seine »

Le PADD prévoit de permettre une consommation modérée des espaces naturels, agricoles et forestiers. Une consommation de 3 hectares est permise afin de réaliser de nouveaux logements et de bâtiments d'activités : cela répond à la demande de la diversification de l'offre sur la commune. 2 hectares sont consacrés à l'extension de la zone d'activités afin de permettre un développement des activités économiques sur le territoire.

Les points suivants de cet axe du PADD visent à préserver le cadre de vie et les patrimoines bâtis et paysager de la commune afin de préserver son caractère villageois.

## A. Les objectifs de développement démographiques

### 1. Le choix de l'objectif démographique

Les tendances observées sur les décennies passées sont les suivantes :

- une légère augmentation du nombre d'habitants sur la dernière décennie ;
- un solde migratoire négatif compensé par le solde naturel qui porte la croissance ;
- une tendance au vieillissement de la population ;
- une baisse régulière de la taille moyenne des ménages à Vulaines

Le tableau ci-dessous représente différentes évolutions de population selon deux hypothèses à l'horizon 2030 :

1. **Un point de référence qui correspond à la stabilité de la population** au regard du point mort, **c'est-à-dire une croissance démographique = 0.**
2. **Un scénario de développement démographique retenu par la commune en cohérence avec l'hypothèse basse de disponibilité foncière** (soit un taux de croissance démographique annuel moyen de + 1.5%/an.)

Hypothèses	Point de référence	Scénario retenu
(à partir du recensement INSEE de 2011)		+ 1.5%/ an
Population 2011	2 640	2 640
<b>Population 2030</b>	<b>2 640</b>	<b>3503</b>
Variation annuelle de la population	0%	+ 1.5%
<b>Nombre d'habitants supplémentaires</b>	<b>0</b>	<b>863</b>
Taille moyenne des ménages (2,6 en 2011)	2,6	2,6
<b>Besoins en logements</b>		
Besoins en logements/croissance	0	332
Besoins en logements/ desserrement [1]	56	56
Besoins en logements/ renouvellement	266	266
Besoins en logements/variation Résidences Secondaires/Logements Vacants [2]	33	53
<b>Total à construire entre 2011 et 2030</b>	<b>355</b>	<b>707</b>
Déduction des 102 logements construits de 2011 à 2014 inclus	-102	-102
<b>Total à construire de 2015 à 2030 inclus</b>	<b>253</b>	<b>605</b>
	<b>16 log/an</b>	<b>37 log/an</b>

Pour répondre à l'évolution démographique choisie il faudrait pouvoir construire 37 logements/an entre 2015 et 2030.

<sup>1</sup> Selon l'INSEE, les besoins en logements dus au desserrement se calculent de la manière suivante :

= Population de 2011 / Taille moyenne des ménages en 2030 - Nombre de résidences principales en 2011

<sup>2</sup> Il est fixé un objectif de 6% de logements vacants en 2030 pour permettre la mobilité des résidents dans le parc de logements. Aussi, plus le nombre de logement à créer à l'horizon 2030 est élevé, plus le nombre de logements à créer pour assurer 6% de logements vacants est élevé. Cela explique que le besoin en logements vacants est supérieur pour le scénario retenu qui prévoit une croissance démographique par rapport au simple calcul du point mort.

---

En appliquant une augmentation annuelle moyenne de population de 1.5% pour atteindre 3 503 habitants en 2030, la commune comptera en 2023, 3 156 habitants. Avec une taille moyenne des ménages à 2.6 personnes, une augmentation de 516 habitants représente un besoin de 199 logements supplémentaires.

## 2. Les besoins en logements et adaptation des équipements

### Combien d'habitants à l'horizon 2030 et quels besoins en logements ?

Les infrastructures, les équipements et services de la Commune de Vulaines-sur-Seine répondent aujourd'hui aux besoins de sa population actuelle. Le fonctionnement de ses équipements et la rentabilité de ses investissements nécessitent le maintien de ce niveau de population.

Vulaines-sur-Seine, comme toutes les communes du territoire national, voit le nombre d'habitants par foyer diminuer (phénomènes connus de décohabitation, augmentation du nombre de foyers monoparentaux, vieillissement, etc.). Ce phénomène implique de construire davantage de logements pour loger un même nombre d'habitants.

A cela s'ajoute deux autres mécanismes (démolition ou rénovation du parc ancien et, le cas échéant, évolution de la vacance et des résidences secondaires) qui participent également à l'évolution du parc de résidences principales.

La production de nouveaux logements ne se traduit alors pas nécessairement par une augmentation de l'offre de résidences principales.

Au regard des tendances passées et pour maintenir le niveau de population, la qualité du cadre de vie, on estime qu'il était nécessaire de construire, 253 logements entre 2015 et 2030 pour assurer le maintien de la population.

La densification de l'espace urbanisé ainsi que l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs destinés à de l'habitat permettent de répondre aux besoins en logements induits par la croissance démographique envisagée.

Souhaitant assurer à la commune un bon niveau d'équipement et le maintien des commerces, il est décidé de permettre une croissance démographique modérée. L'arrivée du collège induira une attractivité de la commune. Toutefois, cette croissance démographique s'inscrit en cohérence avec les objectifs de préservation du cadre de vie.

## L'impact sur les effectifs des écoles maternelles et primaires

*Remarque : ne sont traités dans cette simulation que les besoins des écoles maternelles et primaires, les effectifs des collèges et des lycées dépendant pour beaucoup de l'évolution démographique des communes voisines.*

En 2015, les équipements scolaires de Vulaines-sur-Seine ont un taux d'occupation d'environ 26 élèves par classe. Le tableau suivant, établi à partir des moyennes de l'INSEE et des données fournies par la commune, permet de connaître approximativement les besoins actuels en nombre de classes :

<b>Population 2011</b>	100%	<b>2 640</b>
Part de la population de 0-14 ans (*)	18.9%	498
Total population scolarisée en maternelle et primaire en 2011	12.5%	113
<b>Nombre de classes (*)</b>		<b>11</b>

(\*) Chiffres statistiques de l'INSEE, RP 2011

Selon les prévisions démographiques énoncées dans le scénario retenu, on peut évaluer le nombre de classes nécessaires à l'horizon 2030 :

<b>Hypothèses</b>	<b>Stabilité</b> (hypothèse selon laquelle l'effectif de population ne change pas entre 2011 et 2030)	<b>Scénario retenu</b>
Population horizon 2030	2640	3 503
Population de 0-14 ans (18.9%)	499	662
Population scolarisée (12.5%)	330	438
Total population scolaire supplémentaire	0	108
<b>Nombre de classes supplémentaires nécessaires</b> Hypothèse : 26 élèves / classe	<b>0</b>	<b>4</b>

A l'horizon 2030, selon l'évolution démographique envisagée, la commune devra prévoir l'ouverture de **4 classes supplémentaires**.

### 3. L'évaluation du potentiel de logements constructible

Le contexte réglementaire et législatif de l'urbanisme qui vise à favoriser une gestion économe de l'espace, incite à interroger **la capacité des terrains situés au sein du tissu urbain existant à se densifier**. -Ont donc été distinguées :

- **Les parcelles non bâties:** parcelles actuellement non construites et non attenantes à des propriétés bâties en tant que jardin ou potager, classées en zones urbaines. Il s'agit de surfaces qui seront urbanisées « au coup par coup » en cohérence avec le tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.  
Il est pris comme hypothèse une parcelle de 500m<sup>2</sup> avec un pavillon (soit 1 logement). Des parcelles de 400m<sup>2</sup> sont retenues dans les zones de densifications privilégiées.
- **Les divisions parcellaires :** il s'agit de parcelles dont la taille et la forme permettent une division de terrain pour la réalisation d'une nouvelle construction.  
Il est pris comme hypothèse une parcelle de 500m<sup>2</sup> avec un pavillon (soit 1 logement). Des parcelles de 400m<sup>2</sup> sont retenues dans les zones de densifications privilégiées.
- **Les opérations connues** - ou en cours de réalisation (source : Commune).

L'étude des potentiels de densification sur le territoire a permis d'identifier que 548 logements pourraient être construits d'ici 2030 dans l'espace actuellement urbanisé.

Ce potentiel a été calculé au regard des règles imposées par le PLU dans chaque zone.

On suppose qu'une partie du potentiel de construction identifié ne sera pas mobilisé d'ici 2030. On envisage un taux de rétention de 5%. Ainsi, 521 logements seraient construits d'ici 2030 dans l'espace actuellement urbanisé.

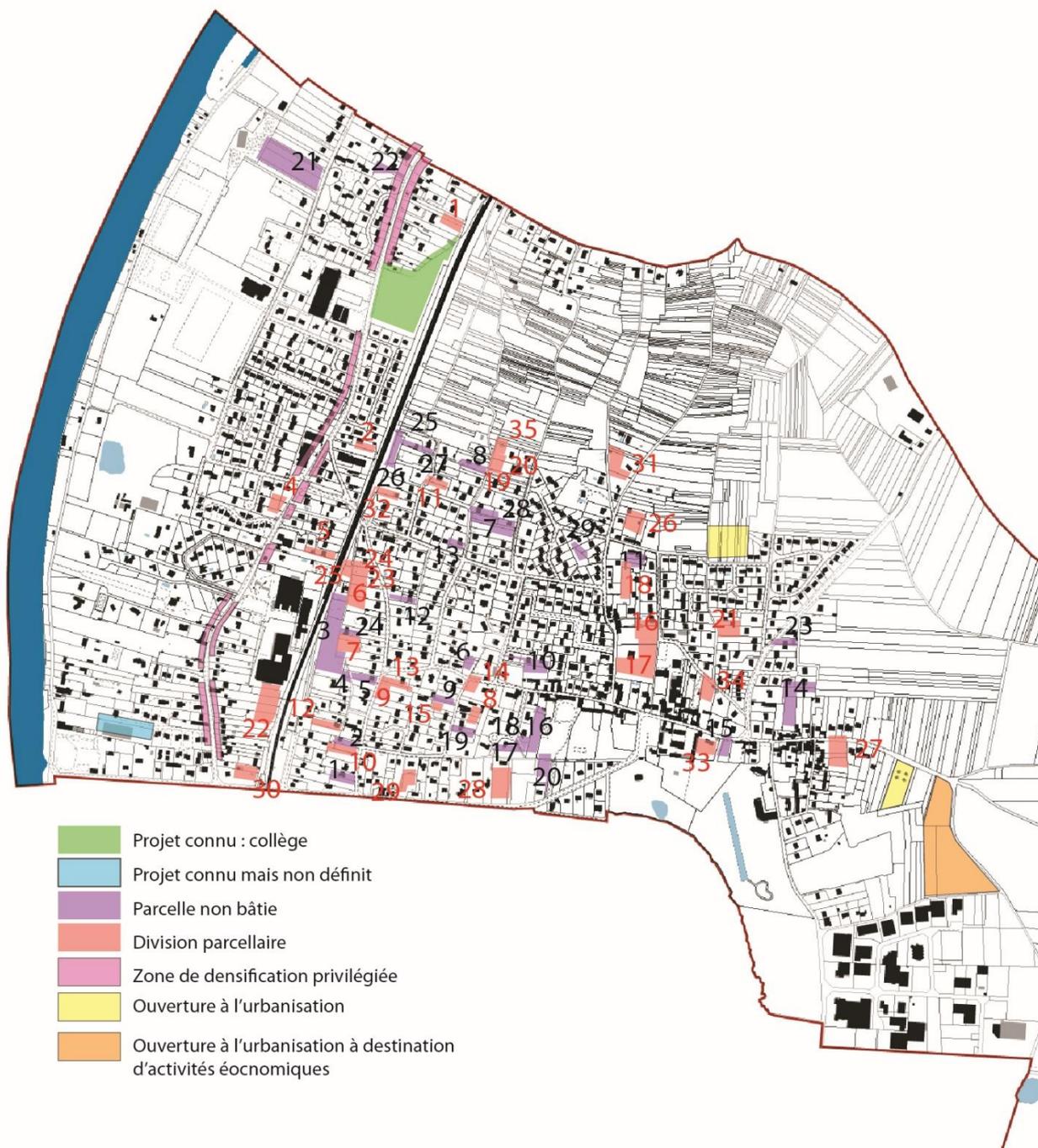
Le potentiel constructible par densification de l'espace urbanisé (521 logements) est insuffisant pour répondre aux besoins en logements évalués entre 2015 et 2030 (605 logements).

Il est donc nécessaire de compléter le potentiel de logements constructibles en autorisant une extension urbaine par le classement de terrains en zone AU.

Zone du PLU	Evaluation du nombre de logements constructibles
Zone UA	61
Zone UB	29
Zone UC	458
<b>TOTAL</b>	<b>548</b>
Après application du taux de rétention	<b>521</b>

Zone du PLU	Evaluation du nombre de logements constructibles
Zone AU	80

Carte des parcelles potentiellement constructibles :



Le rythme de construction :

Sur les dernières années le rythme de construction est le suivant :

<u>Années</u>	<u>Nombre de logements commencés individuels purs</u>	<u>Nombre de logements commencés individuels groupés</u>	<u>Nombre de logements commencés collectifs</u>	<u>Nombre de logements commencés en résidence</u>	<u>Total nombre de logements</u>	<u>Surface en m² de logements commencés individuels purs</u>	<u>Surface en m² de logements commencés individuels groupés</u>	<u>Surface en m² de logements commencés collectifs</u>	<u>Surface en m² de logements commencés en résidence</u>	<u>Total surface en m²</u>
<u>2006</u>	<u>10</u>	<u>17</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>27</u>	<u>1334</u>	<u>2330</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3664</u>
<u>2007</u>	<u>22</u>	<u>8</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>30</u>	<u>2766</u>	<u>992</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3758</u>
<u>2008</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7</u>	<u>589</u>	<u>490</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1079</u>
<u>2009</u>	<u>5</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7</u>	<u>811</u>	<u>241</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1052</u>
<u>2010</u>	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4</u>	<u>555</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>555</u>
<u>2011</u>	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>5</u>	<u>893</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>893</u>
<u>2012</u>	<u>3</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3</u>	<u>469</u>	<u>0</u>	<u>646</u>	<u>0</u>	<u>1115</u>
<u>2013</u>	<u>6</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8</u>	<u>963</u>	<u>259</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1222</u>
<u>2014</u>	<u>5</u>	<u>2</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>7</u>	<u>710</u>	<u>204</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>914</u>
<u>2015</u>	<u>1</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>0</u>	<u>10</u>	<u>116</u>	<u>337</u>	<u>560</u>	<u>0</u>	<u>1013</u>

Données Sitadel

<u>Nombre total de logement commencés sur la période</u>	<u>108</u>
<u>Nombre moyen de logements commencés par an</u>	<u>11</u>

Sur la période de 2006 à 2015 inclus, soit 10 ans un rythme moyen de constructions de 11 logements par an a été réalisé.

Ce rythme devrait s'accélérer dans les prochaines années, pour deux raisons :

- La crise ayant conduit à une baisse de la construction se résorbe et on voit depuis 2013 la construction augmenter d'année en année,
- La construction du collège rendra la commune plus attractive pour les ménages avec enfants,
- Les règles du PLU sont plus souples que celles du POS applicable antérieurement.

Au regard de la construction au cours de l'année 2007, on évalue à environ 40 logements / an le rythme de construction pour les prochaines années.

Les objectifs de développement économique

## 1. Le choix de l'objectif de développement économique

Le tissu économique de Vulaines-sur-Seine repose majoritairement sur le secteur tertiaire et donc les services destinés aux vulaignots (commerces, transports, services divers).

En cohérence avec le projet commun de développement démographique, il semble que l'accueil des activités doive s'orienter vers les services tournés vers la population.

Le maintien et le développement du commerce semble lié non seulement à la proximité d'équipements et d'espaces de stationnements mais également à la complémentarité de l'offre commerciale que présente Vulaines-sur-Seine par rapport aux communes voisines. Ainsi, le PLU, permet le développement de ces activités notamment grâce à l'extension de 2 hectares de la zone d'activités.

La construction du collège doit rendre la commune plus attractive pour les actifs. Afin de maintenir l'équilibre nombre d'actifs/nombre d'emplois, il est décidé de permettre l'extension de la ZAE.

Le PADD prévoit sur le territoire de :

- Assurer une complémentarité entre les équipements, les services et les commerces présents sur les différentes centralités de la commune (centre ancien, centre commerciaux existants, gare, secteur collège et RD 39)
- Encourager la création de commerces en centre-ville le long de la rue Riché notamment
- Permettre le développement de la zone d'activités afin d'encourager la création de nouveaux emplois sur le territoire communal
- Encourager le développement de transports en commun qui permettent de maintenir une connectivité entre les communes résidentielles et les communes qui regroupent les zones d'activités économiques principales

## 2. Une consommation d'espace prévue pour le développement économique

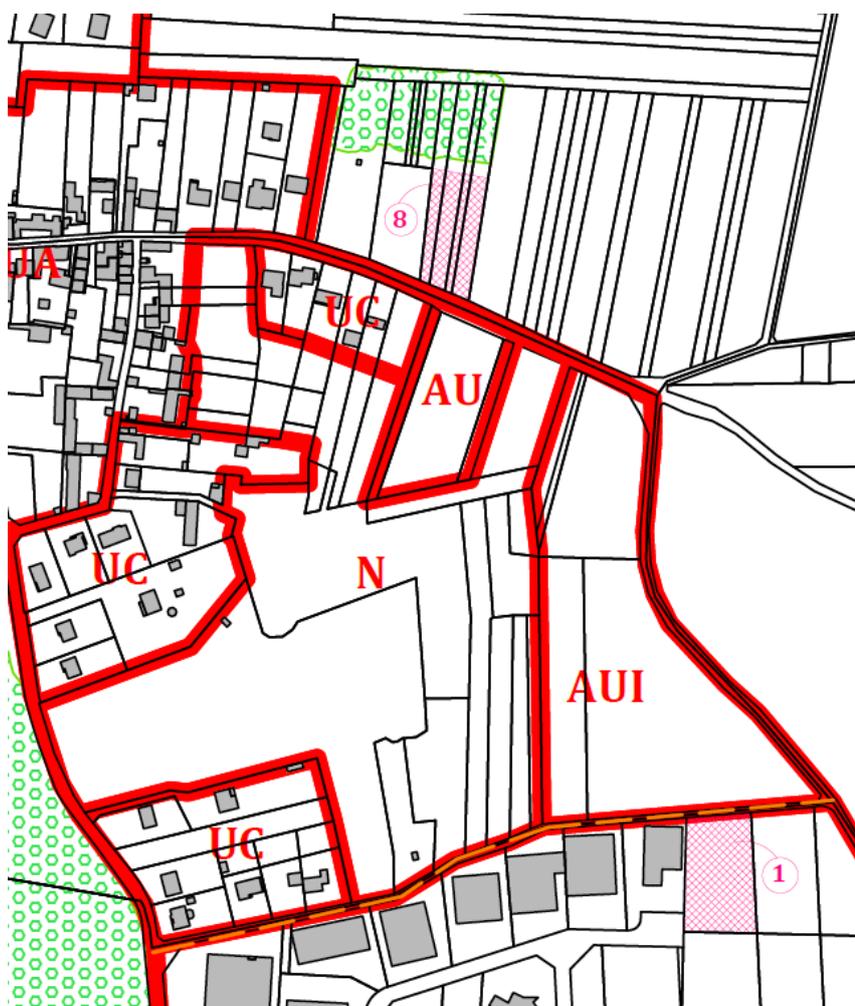
Le projet communal vise à améliorer l'accès à l'emploi. Pour cela le PLU favorise la création d'emplois.

La zone d'activités existante est déjà occupée presque en totalité. L'extension de la zone d'activités au nord de celle existante permettra l'implantation de nouvelles activités sur la commune.

Cette extension doit s'inscrire en complémentarité avec les activités existantes le long de la RD 39.

En effet, cette zone, actuellement tournée vers les concessionnaires automobiles et les activités tertiaires majoritairement doit permettre une implantation facile d'entreprises très diversifiées.

Ainsi, cet agrandissement apparait au nouveau document et correspond à la zone AUI du projet de PLU. Elle représente en cohérence avec ce qui est autorisé par le SCoT de Fontainebleau une superficie de 2 hectares.



# OBLIGATION DE COMPATIBILITE ET DE PRISE EN COMPTE

## A. Le SCoT de Fontainebleau

### 1. Les orientations pour la production de logements

Dans le cadre d'une stratégie de protection et de valorisation du territoire, le SCOT poursuit un objectif de production urbaine respectueuse des ressources environnementales. Une large part (environ 72% à l'échelle du territoire du SCoT) de la réalisation des objectifs de production de logements doit être réalisée au sein des enveloppes urbaines existantes.

Les besoins fonciers destinés à la réalisation des objectifs de production de logements sont évalués à 61 hectares à l'horizon 2030 à l'échelle du SCoT.

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.***

Le PLU prévoit de réaliser plus de 50% des objectifs de production de logements dans le tissu urbain existant. Deux zones sont ouvertes à l'urbanisation pour d'accueillir des logements : le secteur ouvert à l'urbanisation au Sud du territoire est destiné à accueillir 100% de logements collectifs pour répondre à l'objectif du SCoT.

## 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-Gatinois, 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, Noisy-sur-Ecole	<b>350</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>		

De plus, le SCoT limite à 30 ha l'extension de l'urbanisation pour une vocation d'activités.

### La compatibilité du PLU :

Le potentiel de création de logements à Vulaines-sur-Seine est évalué à **601** logements en application du PLU,

- 80 logements en extension urbaine dont 60 logements collectifs et 20 logements individuels, donc plus de 50% de logements collectifs.
- 5-21 logements par densification des espaces urbanisés ou renouvellement soit plus de 50% des objectifs de création de logements.

Pour une consommation d'espace :

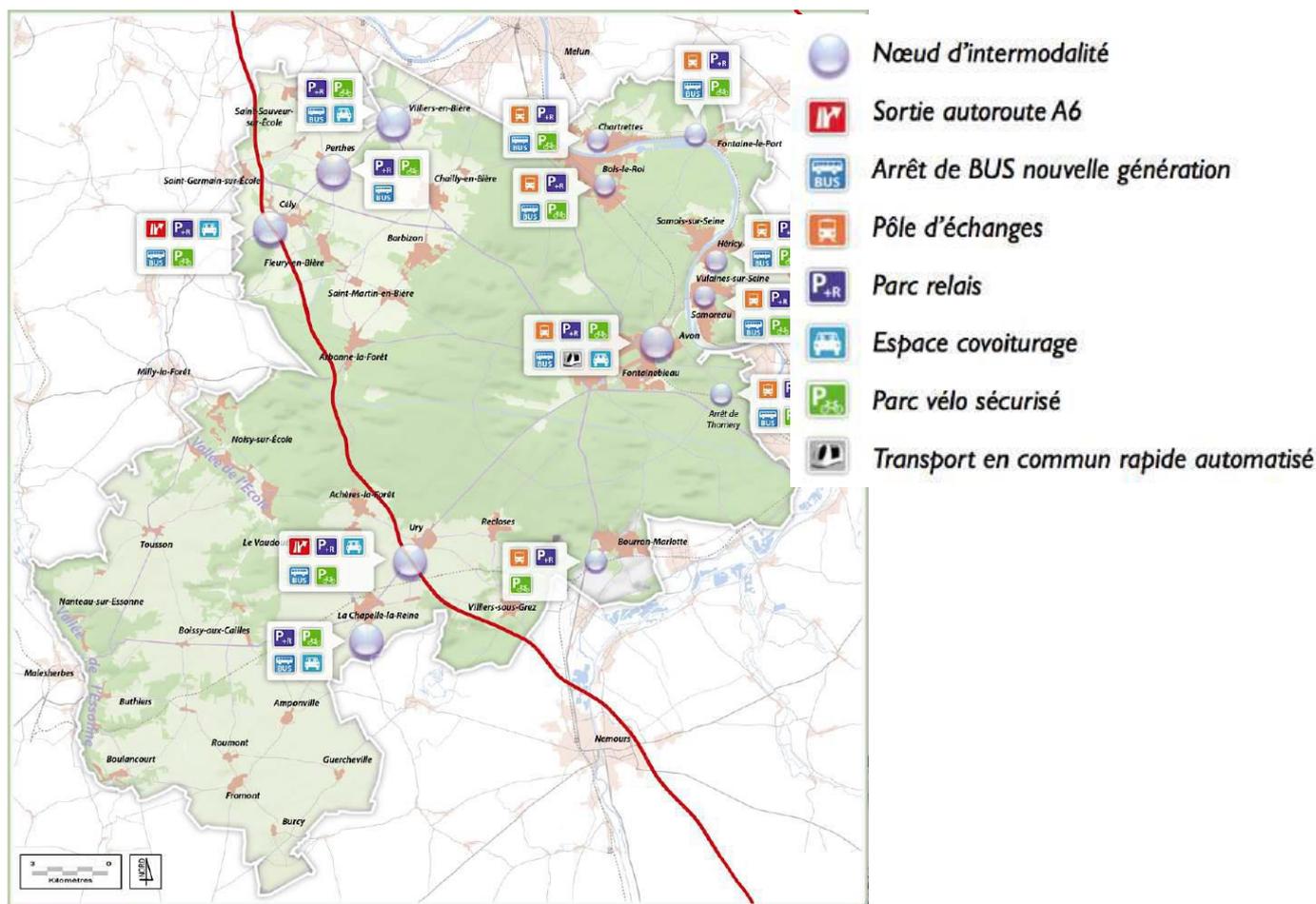
- à vocation résidentielle de **1 ha environ, soit moins que les 6 ha prévus au SCoT**,
- à vocation d'activités de **2, ha environ, soit moins que les 3 0ha autorisés**.

On évalue à 40 logements par an le rythme moyen de construction pour les années à venir (voir page 12 ci-avant).

Le nombre de logements pouvant être construits entre 2014 et 2023 est donc de 297 logements, avec :

- 17 logements (construits en 2014 et 2015 selon les données Sitadel),
- 280 logements (environ 40 logements par an de 2017 à 2023).

## 2. Les orientations pour l'intermodalité



Les « nœuds d'intermodalité » seront localisés en correspondance des gares du territoire, des sorties d'autoroute et des lignes de bus régulières, suivant le schéma ci-contre.

Les nœuds d'intermodalité pourront comprendre, à minima, un parc relais (P+R) complété éventuellement par :

- un espace dédié au covoiturage ;
- un parking vélos sécurisés ;
- un espace dépose minute ;
- un abri bus de nouvelle génération comportant du mobilier urbain « intelligent » ;
- des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Des nœuds intermodaux sont identifiés à Vulaines-sur-Seine et à Héricy. Le PLU envisage l'aménagement du secteur de la gare afin de répondre à cet objectif.

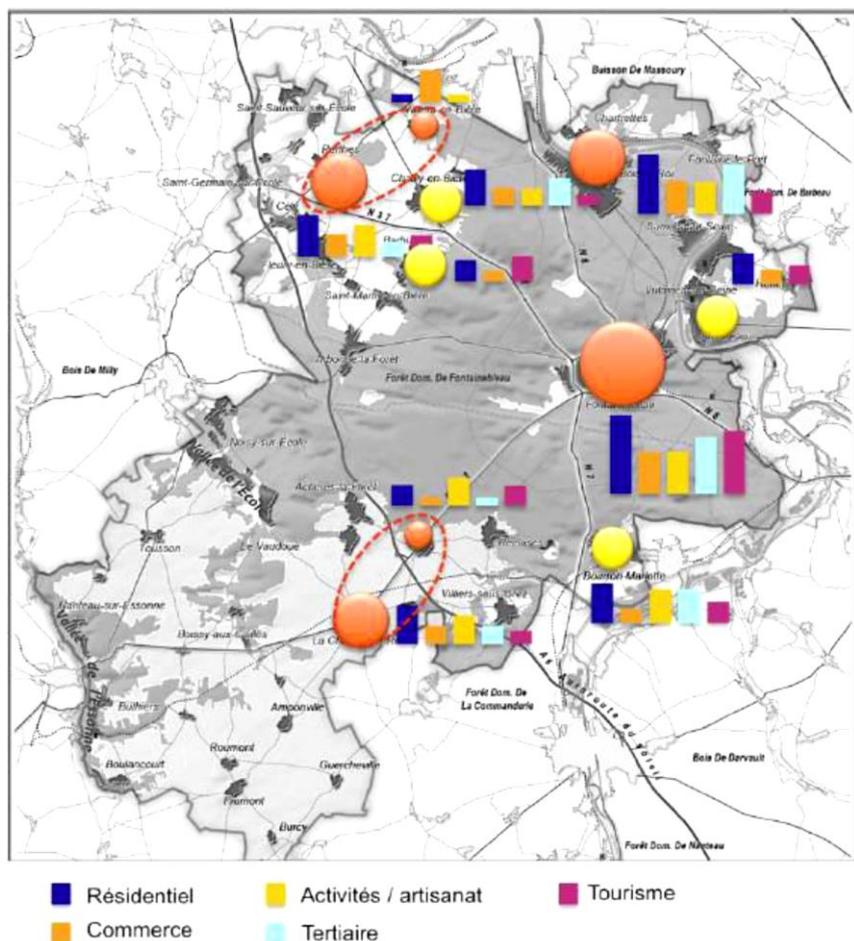
La création de la zone UB a pour objet de permettre une densification de l'espace urbanisé le long des axes les mieux desservis par les transports en commun et à proximité de la gare.

Pour cette raison le PLU est plus permissif que le POS sur ce secteur : l'emprise au sol des constructions est augmentée et passe de 30 ou 40% selon les secteurs à 50%. Les dispositions contenues antérieurement à l'article 5 sont supprimées sans compensation. Ainsi, un important potentiel de construction et de densification est ouvert en zone UB.

La gare est excentrée par rapport aux autres sites du village et elle est difficilement accessible. Une forte densification des espaces urbanisés autour de la gare a été étudiée au cours des études relatives au PLU. Elle aurait conduit à construire des logements enclavés le long de la voie ferrée. Etant donné le peu de foncier disponible à proximité de la gare, cette densification pourrait bloquer l'aménagement ultérieur du nœud d'intermodalité.

La commune envisage toutefois un aménagement du parking de la gare ainsi qu'une amélioration de l'accessibilité à cet équipement. Ces aménagements permettront de favoriser l'utilisation de la gare et de ce transport en commun.

### 3. Les orientations pour le soutien de l'activité économique



Les objectifs pour les pôles secondaires sont de développer des capacités urbaines permettant de répondre :

- au développement économique, en accueillant des activités productives valorisant les atouts territoriaux ;

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

***Vulaines est identifiée comme pôle secondaire (niveau d'armature urbaine de la proximité en soutien et accompagnent les pôles structurants dans les fonctions économique, résidentielle et d'équipement).***

Le PLU cherche à conforter la commune de Vulaines-sur-Seine dans son positionnement par rapport aux dynamiques économiques du territoire du SCoT : une extension de la zone d'activités est créée. Le PLU intègre la création d'un collège sur la commune afin de répondre aux besoins d'équipements scolaires sur le territoire.

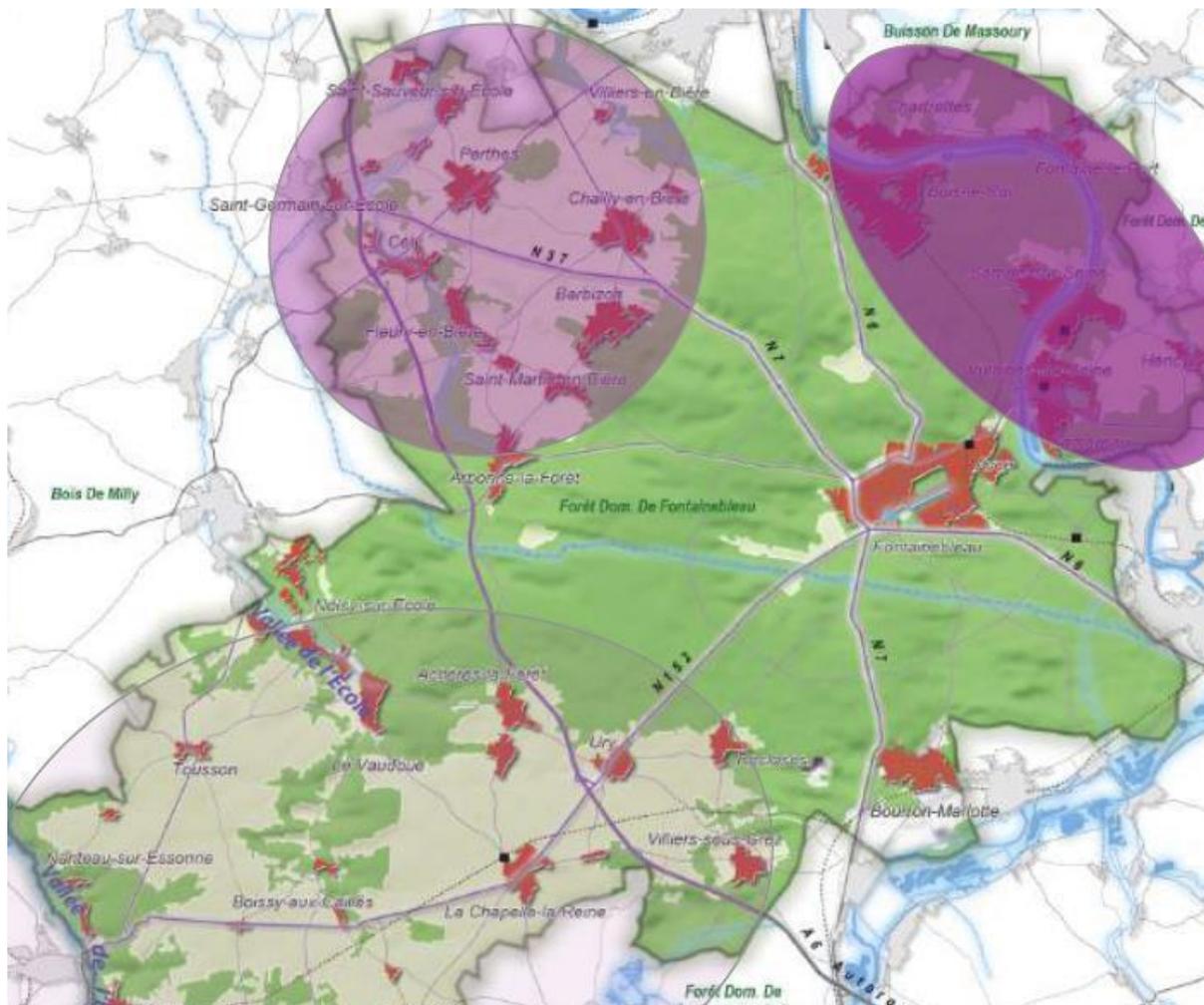
Cet aménagement étant susceptible de développement la demande de logements à proximité du collège, la commune accompagne le développement de logements sur son territoire.

#### 4. Les orientations pour la préservation des espaces naturels et agricoles

Les espaces agricoles à Vulaines occupent environ 31 % de l'espace communal. Le SCoT préconise que l'aménagement et le développement du territoire doivent être envisagés de façon à minimiser au maximum les prélèvements fonciers agricoles.

Afin de préserver le caractère productif des espaces agricoles, y sont exclus tous les usages susceptibles de nuire à l'activité agricole, ou de remettre en cause sa pérennité.

***Vulaines est identifié comme territoire subissant des pressions importantes sur les terres agricole. La consommation est limitée à 3ha, ce qui est modeste.***



**Cartographie schématique des pressions sur les terres agricoles**

(Source : MOS 1982-2008 (IAURIF) ; RGA 1979-2000 ; SAFER 2004-2006)



**Pressions importantes**



**Pressions modérées**



**Pressions faibles**

Le SCoT

**identifie à Vulaines-sur-Seine :**

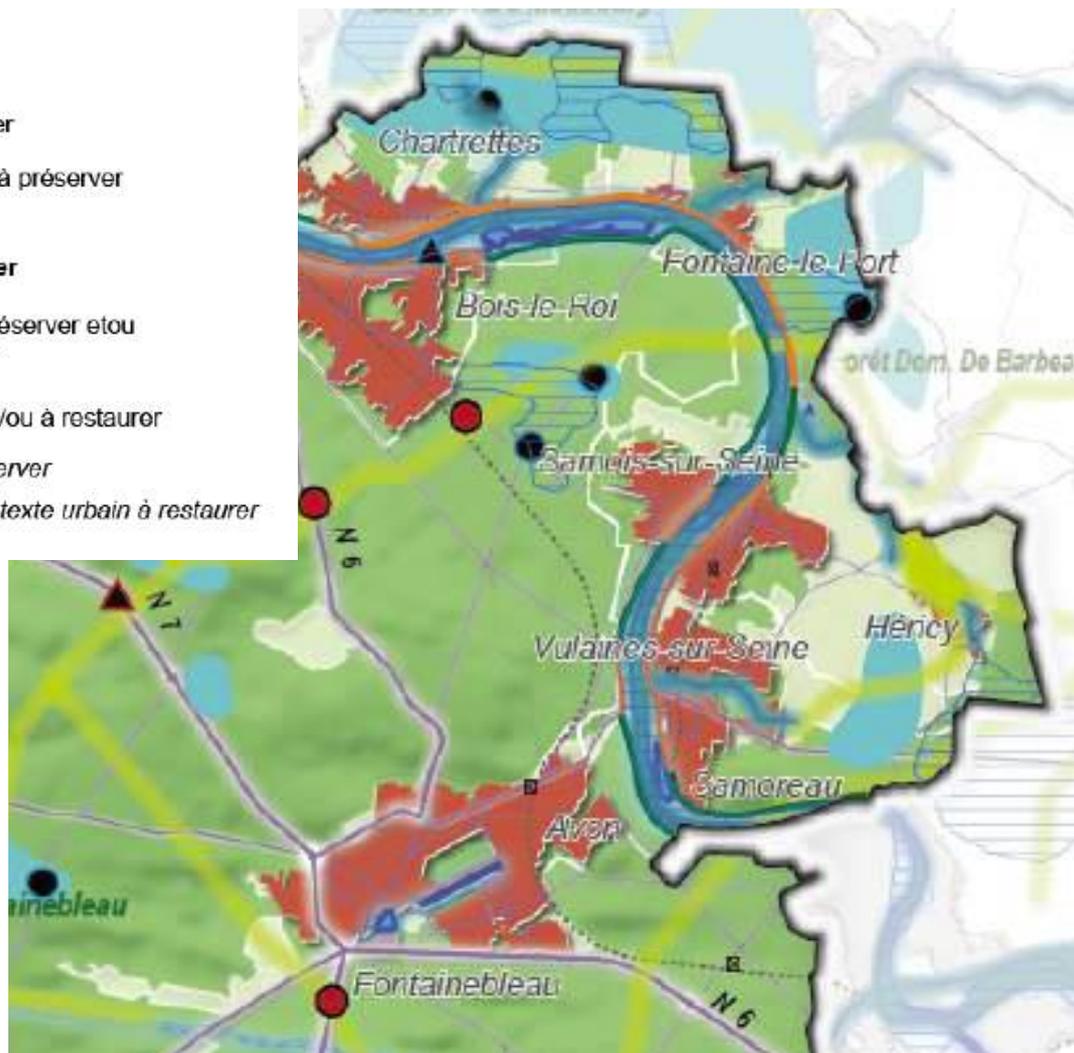
- **Un corridor écologique à préserver et/ou restaurer.**
- **La préservation ou restauration du Ru Dondaine situé à la fois sur la commune de Samoreau et de Vulaines**

### Éléments à préserver

-  Milieux humides à préserver
-  Réservoirs de biodiversité à préserver

### Corridors à préserver ou restaurer

-  Corridors écologiques à préserver et/ou restaurer "Trame Verte"
-  Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
-  Corridors alluviaux à préserver
-  Corridors alluviaux en contexte urbain à restaurer

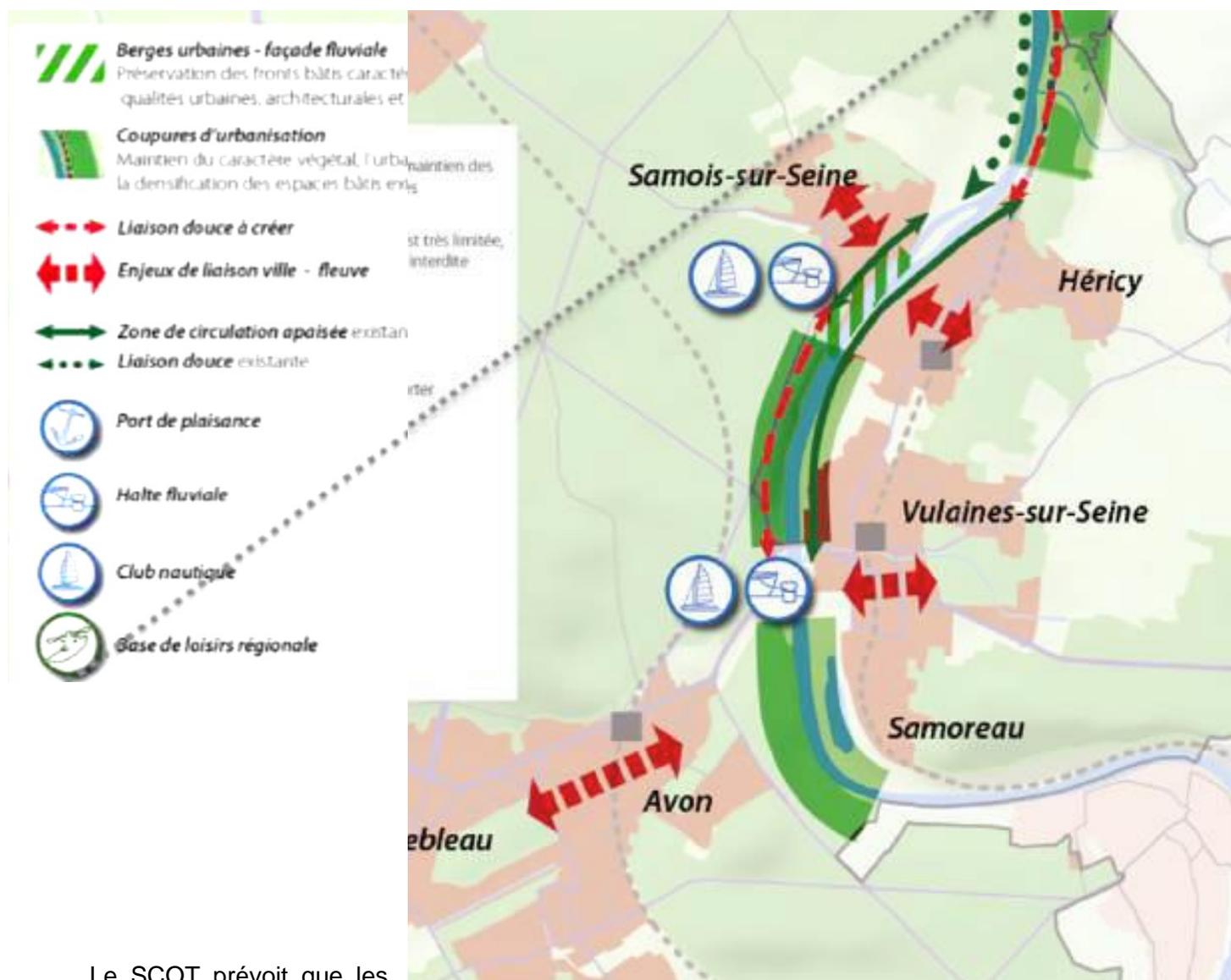


Le PLU prévoit de protéger les espaces naturels. Ils sont classés en zone N dans laquelle les constructions sont limités. Les espaces agricoles sont classés en zone A dans laquelle les constructions à destination d'habitations sont interdites. Les bords de Seine sont préservés d'une urbanisation trop importante notamment en raison de la présence du PPRi de la Seine. Une zone particulière correspondant au zonage du PPRi est mise en place par le PLU : zone Ni.

Les espaces boisés sont protégés par des espaces boisés classés.

Enfin, les zones humides font l'objet d'une délimitation particulière : zone Nzh. Les mares sont identifiées par des espaces paysagers protégés afin de ne pas porter atteinte à leur valeur écologique.

## 5. Les orientations pour valoriser les activités sportives, ludiques et touristiques liées à l'eau



Le SCOT prévoit que les ports et haltes fluviales :

- constituent des sites stratégiques à la mise en œuvre de sa stratégie de valorisation de la Seine : leur vocation de site d'accès à l'eau et d'accueil de la navigation doit être pérennisée et confortée
- sont progressivement amenés à proposer un niveau de services répondant aux besoins liés à la navigation (bornes eau/électricité/wifi,...) ainsi qu'à la valorisation touristique du territoire (point d'informations touristiques : restauration, commerces, location vélos, sites de visites, activités, sentiers,...).
- participent à l'animation territoriale et à la production d'aménités : ils constituent des lieux d'accueil du commerce de proximité, d'activités touristiques (restauration, hôtellerie, guinguettes,...) ou d'évènements festifs.

Le centre nautique et la halte fluviale identifiés sur Vulaines-sur-Seine n'existent plus. Toutefois, le PLU prévoit la préservation et la protection des bords de Seine par un classement en zone N et avec des aménagements qui permettraient aux piétons, cyclistes, cavaliers, de profiter de cet espaces privilégié.

## B. Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)

Le nouveau plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014 à la suite de la mise en révision de celui du 15 décembre 2000.

Le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

### Stationnement vélos :

Dispositions du PDU : « Les normes proposées sont minimales, il appartiendra 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. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

### Stationnement véhicule pour les logements :

La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Taux de motorisation des ménages :  $(369 + (561 * 2,3)) / 974 = 1,70$

Nombre maximum de place pouvant être imposé au minimum par le PLU :  $1.70 \times 1,5 = 2,55$

Possibilité d'imposer un minimum de 2,5 places par logements.

### Stationnement véhicule pour les bureaux :

Etant classifiée dans la catégorie « Bourg, villages et hameaux », la commune de Vulaines-sur-Seine n'est pas soumise à la prescription portant sur les normes plafonds en matière de stationnement dans les immeubles de bureaux.

### Equipement automobile des ménages

#### **Type de territoire et nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés :**

Paris	2,1
Cœur de métropole	2,1
Agglomération centrale	2,2
Agglomérations des pôles de centralité	2,2
<b>Bourgs, villages et hameaux</b>	<b>2,3</b>

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>974</b>	<b>100,0</b>	<b>885</b>	<b>100,0</b>
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	836	85,9	762	86,1
<b>Au moins une voiture</b>	<b>930</b>	<b>95,5</b>	<b>831</b>	<b>93,9</b>
1 voiture	369	37,9	318	36,0
2 voitures ou plus	561	57,6	513	57,9

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Le règlement a suivi dans ses prescriptions à l'article 12 de chaque zone ces dispositions.

- Il impose en effet :

#### **Pour les véhicules motorisés**

##### Constructions à destination d'habitation :

O Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat :

Il doit être créé une place de stationnement par logement.

O Pour les autres logements

Il doit être créé au minimum une place de stationnement par tranche de 115 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée et deux places minimum pour les logements de plus de 115 m<sup>2</sup>.

##### Constructions destinées aux commerces:

Il est créé une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places.

#### Constructions destinées aux bureaux :

Il est créé une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### - **Pour les cycles**

##### Construction à destination d'habitat collectif:

Il doit être réservé un emplacement d'une superficie minimale de 0.75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.

##### Constructions à destination de bureaux :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement d'une superficie minimale de 1.5 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### Etablissements scolaires :

Il doit être réservé pour les cycles un emplacement pour 8 à 12 élèves.

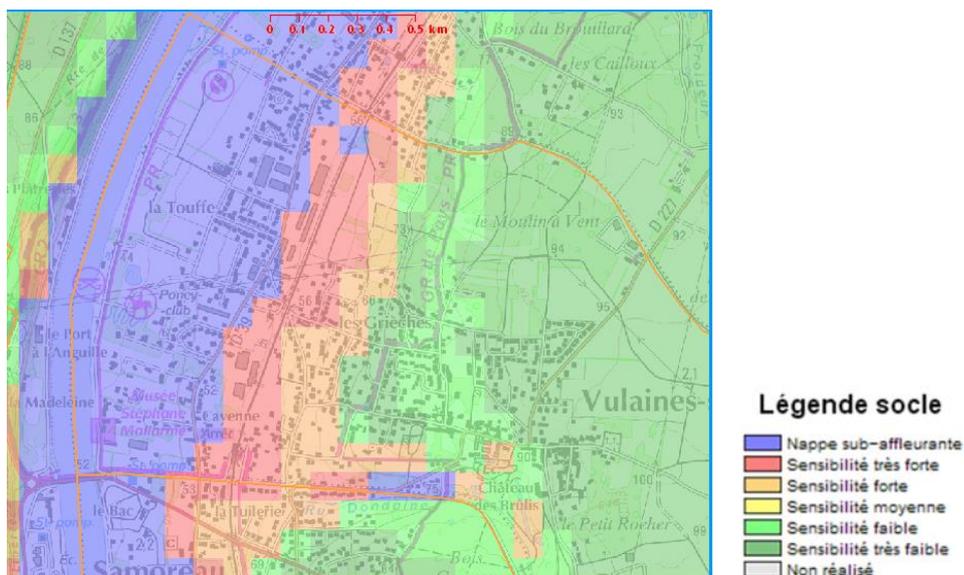
### **3 – Caractéristiques du stationnement**

#### Surface de stationnement pour les parkings collectifs :

Le nombre de places est calculé sur la base de 25 m<sup>2</sup> par place.

## C. Compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondations de la Seine

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.



Vulaines-sur-Seine dispose d'un Plan de Prévention contre les Risques Inondation (PPRI) sur l'Ouest de son territoire. 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.



Les dispositions du règlement du PLU sont déterminées en cohérence avec le PPRI : notamment, il est précisé pour chaque zone que ne peuvent être autorisées que les constructions et installation qui sont conformes au PPRI.

Pour les secteurs concernés par le PPRI, une zone Ni est mise en place afin de mieux accentuer la réglementation du PPRI et limiter les nouvelles constructions sur ces espaces.

Le risque d'inondation par remontée de nappe est rappelé dans le règlement pour chaque zone concernée.

La commune présente des risques liés au ruissellement qui apparaissent parfois lorsque des fortes précipitations tombent sur le bassin versant. L'action combinée de plusieurs facteurs ; la montée plus ou moins rapide des eaux de la Seine, la proximité de la nappe phréatique qui induit un phénomène de "remontée de nappe" et limite la capacité d'absorption des sols, et l'imperméabilisation des sols qui accentue l'effet de ruissellement des eaux, a pour conséquence d'accroître le risque d'inondation sur la commune.

Les dispositions du PLU imposent que des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public soient mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux. En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, les dispositions du PLU limitent l'emprise au sol des constructions en zone pavillonnaire à 30% de la superficie du terrain.

Le projet de PLU est donc compatible avec la réglementation du PPRI de la Seine.

# LES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Afin de satisfaire aux exigences des lois « Grenelle » et ALUR, la commune de Vulaines-sur-Seine s'attache à limiter la consommation de ses espaces agricoles, naturels et forestiers en favorisant la densification des espaces bâtis. Cet objectif est affiché au travers de plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le second axe du PADD cible l'augmentation de la densité pour conforter l'urbanisation au sein des espaces urbanisés. Des espaces sont ouverts à l'urbanisation (zone AU et AUI) dont les superficies sont modestes. Elles totalisent une superficie de 2.87hectares.

Le PLU est protecteur des espaces naturels tout en permettant le développement de ses activités économiques. En effet, le PLU actuel permet l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur à vocation d'activités, la zone AUI.

Encadrés par des OAP, c'est secteurs intègre une volonté de préserver des transitions entre les espaces ouverts à l'urbanisation et les espaces naturels.

Le second axe du PADD comporte également des objectifs de modération de la consommation de l'espace qui permettent de préserver le caractère villageois de Vulaines-sur-Seine.

La zone UB du PLU a été créé afin de donner un caractère urbain à la route départementale. Les hauteurs des constructions sur ce secteur sont plus importantes que sur le reste de la commune. Ce qui permet de localiser une densification de l'espace urbain sur ce secteur et la limiter sur les secteurs pavillonnaires de la commune.

Enfin, au PLU, les articles 5 et 14 sont plus permissifs : il n'est plus permis à l'article 5 de déterminer la taille des parcelles constructibles, et il n'est plus possible d'imposer un COS.

De fait, la suppression de ces deux règles permet une densification de l'espace urbain plus importante au PLU par rapport au POS.

# CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D.

## **Rappel des règles générales d'utilisation du sol inscrites au Code de l'urbanisme**

### **Article L110**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.

## **Rappel des dispositions générales inscrites au Code de l'urbanisme**

### **Article L121-1**

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- d) Les besoins en matière de mobilité.

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

## 1. Axe 1 Du PADD

**AXE 1 : Vulaines-sur-Seine, un lieu de vie choisi**

***A. Structurer l'espace urbanisé en s'appuyant sur l'offre d'équipements et de commerces.***

**Renforcer les centralités au sein de la commune**

- Utiliser le collège comme locomotive pour conforter une nouvelle centralité
- Assurer une complémentarité entre les équipements, les services et les commerces présents sur les différentes centralités de la commune (centre ancien, centre commerciaux existants, gare, secteur collège et RD 39)
- Donner un caractère plus urbain à la RD39 et l'accompagner d'un aménagement de la voirie
- Renforcer les connexions avec le pôle de la gare qui représente une centralité importante pour l'accès à l'emploi des vulainots et un moteur d'attractivité pour la commune

### **Renforcer l'attractivité commerciale et favoriser l'emploi**

- Encourager la création de commerces en centre-ville le long de la rue Riché notamment
- Permettre le développement de la zone d'activités afin d'encourager la création de nouveaux emplois sur le territoire communal

#### ***B. Permettre des déplacements intra et intercommunaux efficaces***

- Encourager le développement de transports en commun qui permettent de maintenir une connectivité entre les communes résidentielles et les communes qui regroupent les zones d'activités économiques principales
- Renforcer le réseau de déplacements doux reliant les centralités et faciliter les perméabilités entre les espaces urbanisés situés de part et d'autre de la voie ferrée afin de mieux connecter les différents quartiers de Vulaines-sur-Seine, notamment à proximité du collège
- Soutenir la mise en place d'un réseau de voies de déplacements doux qui permettrait de connecter les différents équipements, commerces et logements et de limiter les déplacements motorisés dans l'espace urbain

#### ***C. Assurer pour tous les âges de la vie un accès aux logements, équipements et commerces***

### **Maintenir et développer l'offre en équipements et commerces**

- Assurer un niveau suffisant de commerces sur la commune pour répondre aux besoins des vulainots ainsi qu'à ceux des touristes
- Adapter la capacité des équipements communaux aux évolutions démographiques (écoles, équipements sportifs et culturels, etc.)

- Permettre le développement des communications numériques sur le territoire pour répondre aux attentes des vulaignots mais également permettre l'évolution des modes de travail (le télétravail par exemple)

**Permettre un parcours résidentiel complet**

- Favoriser la diversité des typologies de logements afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux phénomènes sociétaux actuels (décohabitation des jeunes, divorces, etc.)

- Favoriser la mixité sociale pour les nouveaux projets urbains

Orientations du PADD	Règles et dispositions générale d'utilisation du sol	Justification
<p><i>A. Assurer pour tous les âges de la vie un accès aux logements, équipements et commerces</i></p> <p><b>Permettre un parcours résidentiel complet</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la diversité des typologies de logements afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux phénomènes sociétaux actuels (décohabitation des jeunes, divorces, etc.)</li> <li>- Favoriser la mixité sociale pour les nouveaux projets urbains</li> </ul> <p><i>B. Structurer l'espace urbanisé en s'appuyant sur l'offre d'équipements et de commerces.</i></p> <p><b>Renforcer les centralités au sein de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Utiliser le collège comme locomotive pour conforter une nouvelle centralité</li> </ul>	<p>Le PLU doit viser à :</p> <p>L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux</p> <p>La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat,</p>	<p>Le PADD cherche à développer les typologies de logement afin de répondre aux attentes des vulaignots.</p> <p>Le collège est un équipement attrayant pour de nouvelles familles plus jeunes avec des enfants. C'est pourquoi permettre une diversité du parc de logements est primordiale dans le projet de PLU.</p> <p>Le PLU cherche à limiter la concurrence entre les différents secteurs d'équipements, de commerces et de services. Une complémentarité est recherchée afin de mieux répondre aux besoins des vulaignots.</p> <p>La RD39 est un axe majeur de déplacement au sein de la commune. Son réaménagement afin de lui donner un caractère plus urbain est porté par le PLU. Une densification plus importante est permise autours de cet axe qui</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une complémentarité entre les équipements, les services et les commerces présents sur les différentes centralités de la commune (centre ancien, centre commerciaux existants, gare, secteur collège et RD 39)</li> <li>- Donner un caractère plus urbain à la RD39 et l'accompagner d'un aménagement de la voirie</li> <li>- Renforcer les connexions avec le pôle de la gare qui représente une centralité importante pour l'accès à l'emploi des vulaignots et un moteur d'attractivité pour la commune</li> </ul>		<p>accueille également des commerces et équipements.</p> <p>La gare est un élément majeur dans les circulations à Vulaines-sur-Seine même si les fréquences des trains sont peu importantes. Cette ligne permet de relier Paris, et ainsi, le PLU cherche à développer les connexions avec ce pôle, qui représente un accès à l'emploi important pour les vulaignots.</p>
<p><b>Renforcer l'attractivité commerciale et favoriser l'emploi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager la création de commerces en centre-ville le long de la rue Riché notamment</li> <li>- Permettre le développement de la zone d'activités afin d'encourager la création de nouveaux emplois sur le territoire communal</li> </ul>	<p>Le PLU doit viser la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement</p>	<p>Afin de conserver son attractivité, Vulaines-sur-Seine doit permettre le développement de commerces et soutenir l'implantation de nouvelles entreprises sur son territoire. La mise en place par le PLU d'une zone d'extension urbaine destinée à étendre la zone d'activité existante répond à ce besoin et permet également de participer au développement économique de la commune.</p>

	<p>équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services</p> <p>Le PLU doit contribuer à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- économiser les ressources fossiles</li> </ul>	
<p><b>C- Permettre des déplacements intra et intercommunaux efficaces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager le développement de transports en commun qui permettent de maintenir une connectivité entre les communes résidentielles et les communes qui regroupent les zones d'activités économiques principales</li> <li>- Renforcer le réseau de déplacements doux reliant les centralités et faciliter les perméabilités entre les espaces urbanisés situés de part et d'autre de la voie ferrée afin de mieux connecter les différents quartiers de Vulaines-sur-Seine, notamment à proximité du collège</li> <li>- Soutenir la mise en place d'un réseau de voies de déplacements doux qui permettrait de connecter les différents équipements, commerces et logements et de limiter les déplacements motorisés dans l'espace urbain</li> </ul>	<p>Le PLU doit viser à :</p> <p>L'équilibre entre les besoins en matière de mobilité.</p> <p>Développer des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</p>	<p>Le PLU vise à assurer la connexion entre la commune et les territoires alentours. Le développement des transports en communs est soutenu par le PLU.</p> <p>Le PLU cherche à assurer les connexions entre les différentes centralités de la commune : équipements commerces notamment en encourageant le développement d'un réseau de déplacements doux sur l'ensemble du territoire de Vulaines-sur-Seine en lien avec les axes existante en Seine-et-Marne.</p> <p>Le franchissement de la voie ferrée est également une question que le PLU aborde, notamment via le développement de franchissements dédiés aux déplacements doux.</p>

<p><b>Maintenir et développer l'offre en équipements et commerces</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un niveau suffisant de commerces sur la commune pour répondre aux besoins des vulaignots ainsi qu'à ceux des touristes</li> <li>- Adapter la capacité des équipements communaux aux évolutions démographiques (écoles, équipements sportifs et culturels, etc.)</li> <li>- Permettre le développement des communications numériques sur le territoire pour répondre aux attentes des vulaignots mais également permettre l'évolution des modes de travail (le télétravail par exemple)</li> </ul>	<p>Le PLU doit viser a diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat</p>	<p>Le PLU cherche à développement les activités commerciales sur le territoire afin de maintenir l'attractivité de la commune notamment au regard de son positionnement à proximité de Fontainebleau.</p> <p>L'attractivité de la commune passe également par l'adaptation des équipements aux besoins des vulaignots. Le projet de PLU veille à permettre l'évolution des équipements existants et permettre le développement de nouveaux.</p>
--	---	---

## 2. Axe 2 Du PADD

AXE 2 : Vulaines-sur-Seine, un lieu de vie préservé

### *A- Préserver le cadre de vie et les patrimoines architectural et naturel*

#### **Maitriser l'urbanisation**

- Permettre la réalisation de la moitié des objectifs de création de logements envisagés au sein de l'espace urbanisé actuel
- Permettre l'ouverture de nouvelles zones urbanisées destinées à accueillir les logements nécessaires aux besoins induits par les évolutions démographiques, en assurant une bonne insertion paysagère de ces sites
- Encadrer l'étalement urbain en limitant à 3 hectares la consommation d'espaces afin de préserver le caractère villageois de Vulaines-sur-Seine

#### **Préserver le caractère paysager et architectural**

- Assurer une transition paysagère entre les espaces urbains et les espaces naturels ou agricoles en favorisant la mise en place de lisières.
- Préserver le caractère agricole du plateau (haies, chemins) à l'Est de Vulaines-sur-Seine tout en autorisant les projets liés au développement communal
- Préserver et protéger le patrimoine architectural et paysager remarquable de Vulaines-sur-Seine :
  - les maisons remarquables : le long de la départementale 39, rue des Chapeaux, rue Gambetta, rue Pasteur,...
  - le patrimoine inscrit ou classé : le musée Mallarmé, la Mairie, l'Église, le Château de Brulys, le lavoir ...
  - les murs en pierres de pays : rue du Parc, rue Jame, rue de l'Église,...
  - Les espaces verts : le parc d'Erceville, les bords de Seine, rue des Chapeaux, ...

### *C. Ouvrir les bords de Seine aux vulaignots*

- Préserver le caractère naturel des bords de Seine afin de mettre en valeur le potentiel paysager et touristique de ces espaces privilégiés
- Assurer l'accès du public aux berges de Seine grâce à l'aménagement d'espaces de loisirs

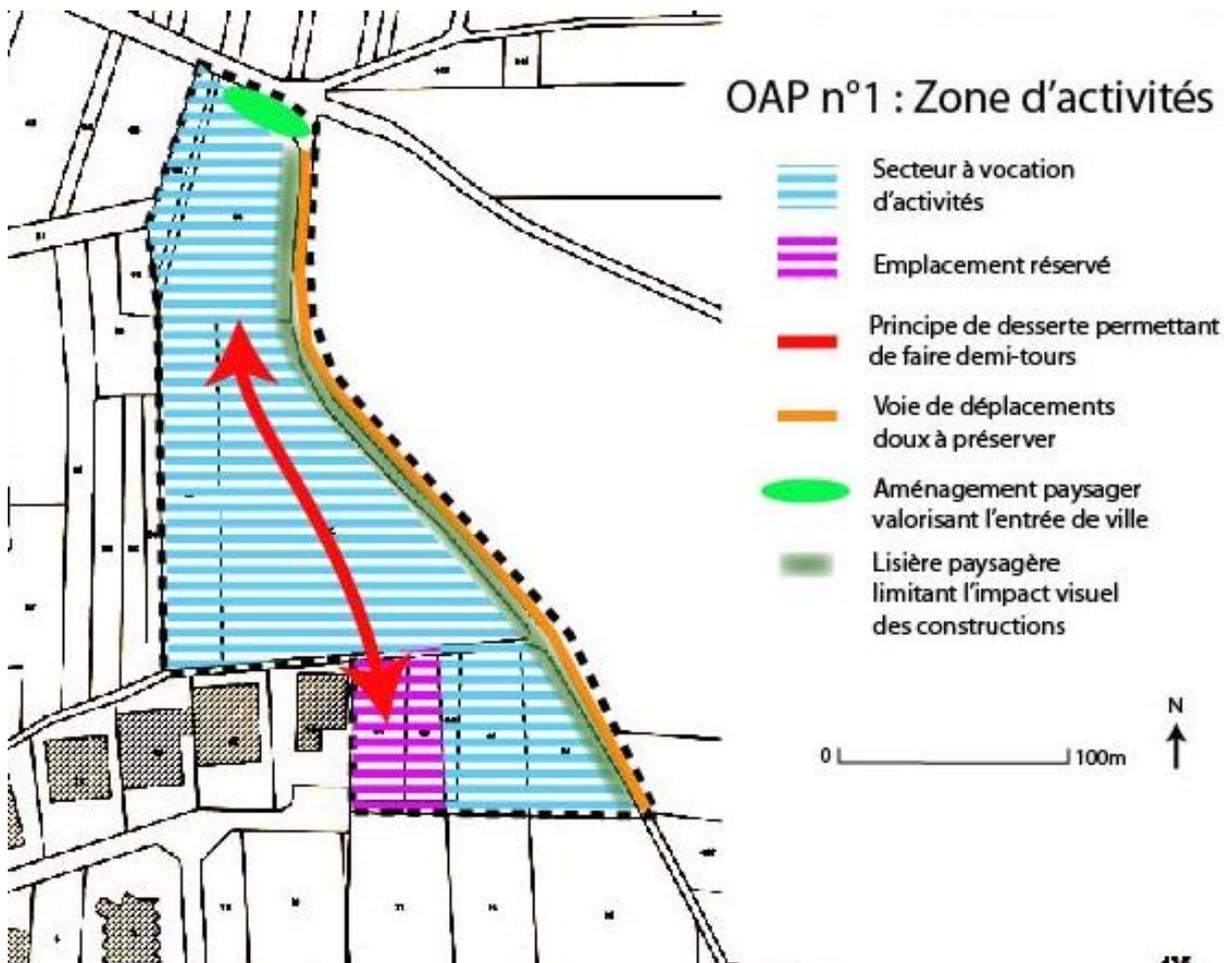
Orientations du PADD	Règles et dispositions générale d'utilisation du sol	Justification
<p data-bbox="248 317 797 392"><i>A- Préserver le cadre de vie et les patrimoines architectural et naturel</i></p> <p data-bbox="203 448 499 475"><b>Maitriser l'urbanisation</b></p> <ul data-bbox="203 496 797 1134" style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la réalisation de la moitié de la densification envisagée au sein de l'espace urbanisé actuel</li> <li>- Permettre l'ouverture de nouvelles zones urbanisées destinées à accueillir les logements nécessaires aux besoins induits par les évolutions démographiques, en assurant une bonne insertion paysagère de ces sites</li> <li>- Encadrer l'étalement urbain en limitant à 3 hectares la consommation d'espaces afin de préserver le caractère villageois de Vulaines-sur-Seine</li> </ul>	<p data-bbox="819 328 1464 355">Le PLU doit permettre d'assurer l'équilibre entre :</p> <ul data-bbox="819 395 1514 799" style="list-style-type: none"> <li>a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;</li> <li>b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</li> </ul>	<p data-bbox="1536 328 2175 587">Le PLU vise à permettre le développement de l'espace urbanisé de Vulaines-sur-Seine tout en le maîtrisant. Des espaces sont ouverts à l'urbanisation dans le PLU afin de permettre l'implantation de logements mais également de permettre l'extension de la zone d'activités existante.</p> <p data-bbox="1536 624 2175 699">Le PLU permet ainsi de répondre aux exigences en termes de constructions de logements.</p> <p data-bbox="1536 730 2175 895">Ces espaces ouverts à l'urbanisation sont encadrés par des OAP afin de maîtriser les aménagements sur ces espaces et assurer leur bonne insertion paysagère.</p>

<p><b>Préserver le caractère paysager et architectural</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une transition paysagère entre les espaces urbains et les espaces naturels ou agricoles en favorisant la mise en place de lisières.</li> <li>- Préserver le caractère agricole du plateau (haies, chemins) à l'Est de Vulaines-sur-Seine tout en autorisant les projets liés au développement communal</li> <li>- Préserver et protéger le patrimoine architectural et paysager remarquable de Vulaines-sur-Seine</li> </ul>	<p>Le PLU doit viser à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</li> <li>- la promotion de la qualité urbaine, architecturale et paysagère (...);</li> </ul>	<p>Le PLU vise à protéger les espaces naturels et agricoles de la commune.</p> <p>Le cadre de vie de Vulaines-sur-Seine est préservé par le PLU : les espaces boisés sont protégés notamment par des Espaces Boisés Classés, les espaces naturels sont classés en zone N et les espaces agricoles sont classés en zone A.</p>
<p><b><i>B- Ouvrir les bords de Seine aux vulaignots</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le caractère naturel des bords de Seine afin de mettre en valeur le potentiel paysager et touristique de ces espaces privilégiés</li> <li>- Assurer l'accès du public aux berges de Seine grâce à l'aménagement d'espaces de loisirs</li> </ul>	<p>Le PLU doit viser la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques</p>	<p>Les bords de Seine font partie du patrimoine naturel de la commune. Ils représentent également un attrait touristique important. Le PLU vise à préserver cet espace de toute urbanisation nouvelle. Des aménagements sont prévus afin de rouvrir les bords de Seine aux vulaignots afin qu'ils puissent profiter du patrimoine naturel de la commune. Les bords de Seine sont soumis au PPRI, et ainsi classés en zone Ni au PLU qui correspond à ce zonage réglementaire.</p>

# CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 1. L'orientation d'aménagement et de programmation de la zone d'activités

Les orientations du PADD mises en œuvre	La mise en œuvre par les OAP
<p>PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES</p>	<p>L'OAP prévoit l'extension de la zone d'activités existante.</p> <p>Ce développement permet d'attirer de nouvelles entreprises et ainsi de participer aux dynamiques économiques sur le territoire et de maintenir un équilibre population active / emplois</p>
<p>SOUTENIR LA MISE EN PLACE D'UN RESEAU DE VOIES DE DEPLACEMENTS DOUX QUI PERMETTENT DE CONNECTER LES DIFFERENTS EQUIPEMENTS, COMMERCES ET LOGEMENTS</p>	<p>L'OAP prévoit de maintenir une voie de déplacements doux à l'Est du secteur afin de conserver une connexion avec la zone d'activités existante.</p>
<p>ASSURER UNE TRANSITION PAYSAGERE ENTRE LES ESPACES URBAINS ET LES ESPACES NATURELS OU AGRICOLES EN FAVORISANT LA MISE EN PLACE DE LISIERES</p>	<p>L'OAP prévoit la création d'une lisière paysagère afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions ainsi que l'aménagement des bords de la rue de la république afin de valoriser l'entrée de ville.</p>

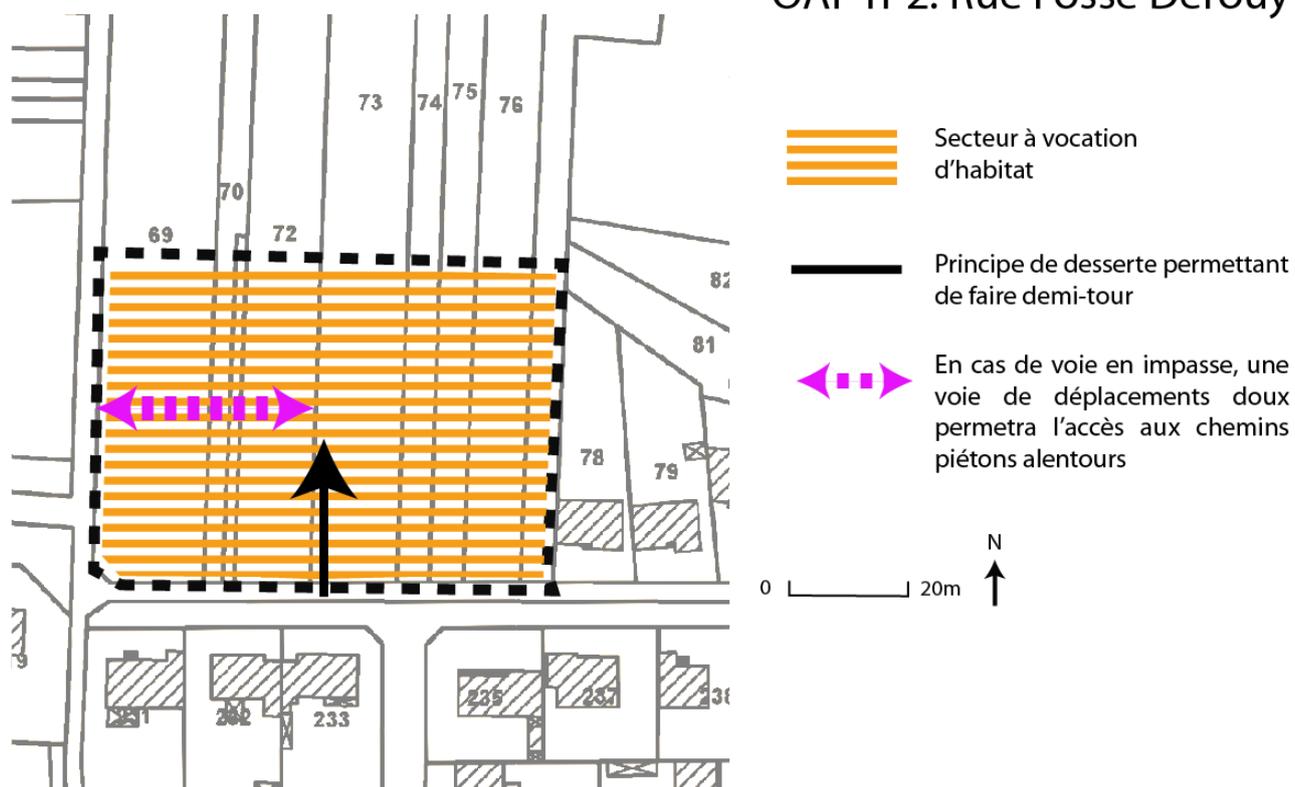


L'implantation d'activité sur ce secteur s'inscrit dans le prolongement de l'espace déjà dédié à des activités. Ce secteur permet d'utiliser des parcelles qui ne sont que peut exploitées. Un principe de liaison permet de relier ce nouvel espace à la zone d'activité existante. La préservation d'une voie douce à l'Est du périmètre permet de maintenir une progression entre les espaces agricoles et urbanisés. Un emplacement réservé est créé afin de permettre la création d'une voie de circulation.

## 2. L'orientation d'aménagement et de programmation Rue Fossé Derouy

Les orientations du PADD mises en œuvre	La mise en œuvre par les OAP
FAVORISER LA DIVERSITE DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS AFIN DE PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET SUR LA COMMUNE	<p>L'OAP prévoit la création de logements dans le prolongement de l'espace urbanisé existant.</p> <p>L'OAP prévoit la création de logements individuels sur ce secteur afin de s'inscrire en continuité des lotissements alentours.</p>
FAVORISER LA MIXITE SOCIALE POUR LES NOUVEAUX PROJETS URBAINS	L'OAP prévoit d'intégrer à cette opération un pourcentage de logements aidés afin de répondre aux exigences.
PERMETTRE L'OUVERTURE DE NOUVELLES ZONES URBANISEES DESTINEES A ACCUEILLIR LES LOGEMENTS NECESSAIRES AUX BESOINS INDUITS PAR LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES EN ASSURANT UNE BONNE INSERTION PAYSAGERES DE CES SITES	<p>L'OAP encadre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et permet de programmer les aménagements futurs.</p> <p>Des voies de dessertes sont prévues ainsi que des voies de déplacements doux afin de relier efficacement ce secteur à l'espace urbain existant.</p>

## OAP n°2: Rue Fossé Derouy

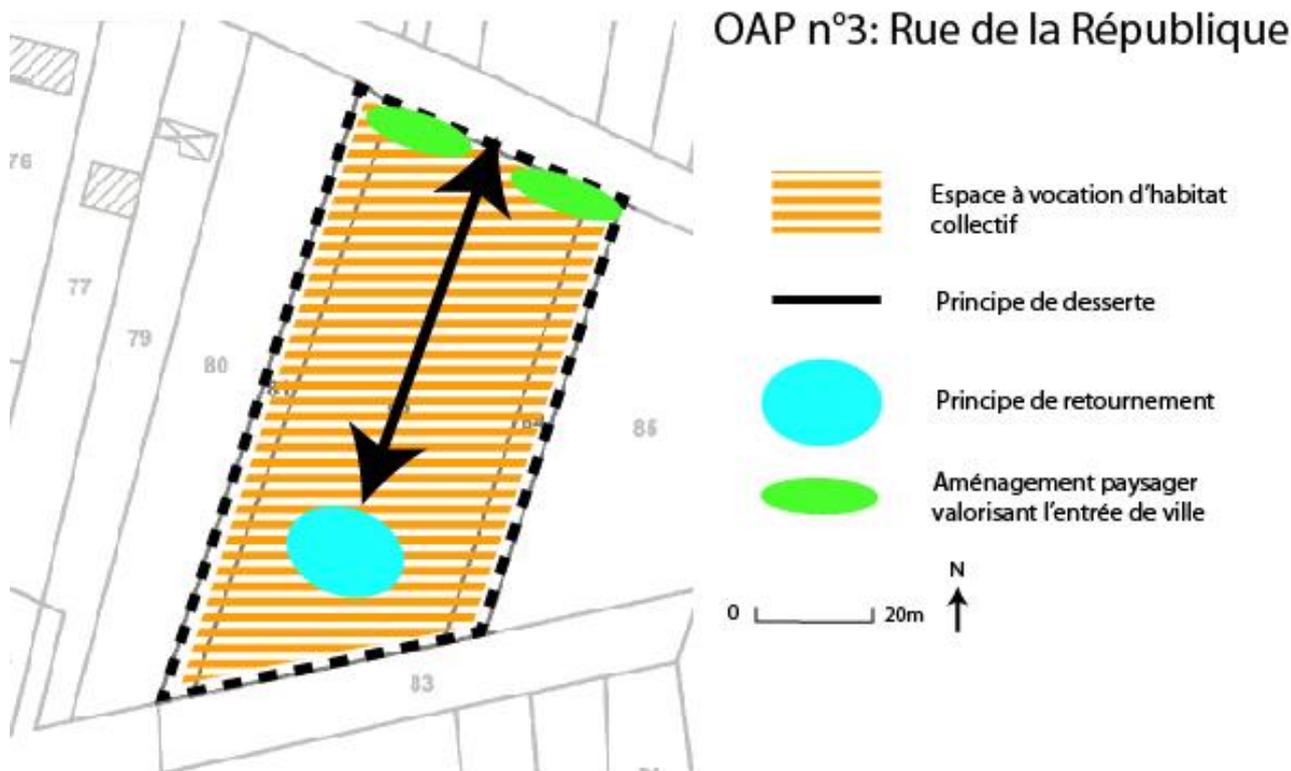


L'objectif de cette OAP est de prolonger l'espace urbanisé à l'angle de la rue jusqu'aux espaces boisés situés à l'ouest du secteur.

Cette OAP sera également l'occasion de traiter les connexions entre les espaces urbanisés et les espaces boisés jusque-là non protégés. Ce secteur est destiné à accueillir de nouveaux logements.

### 3. L'orientation d'aménagement et de programmation Rue de la République

Les orientations du PADD mises en œuvre	La mise en œuvre par les OAP
<p>FAVORISER LA DIVERSITE DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS AFIN DE PERMETTRE UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET SUR LA COMMUNE</p>	<p>L'OAP prévoit la création de logements dans le prolongement de l'espace urbanisé existant.</p> <p><u>L'aménagement paysager en limite de la voie publique permettra une parfaite intégration dans le paysage urbain.</u></p> <p>L'OAP prévoit la création de logements collectifs sur ce secteur afin de répondre aux orientations du SCoT.</p> <p><u>A proximité des services publics (mairie et agence postale, salles associatives, écoles etc...), des services de proximités (boulangerie, centre médical, abri bus etc...) et de la zone d'activités où sont implantés de nombreux commerces, les logements collectifs seront donc bien desservis. A proximité de l'extension de la zone d'activités, les logements collectifs ne dénatureront pas le paysage urbain.</u></p>
<p>FAVORISER LA MIXITE SOCIALE POUR LES NOUVEAUX PROJETS URBAINS</p>	<p>L'OAP impose que l'ensemble des logements à créer intègre des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.</p>
<p>PERMETTRE L'OUVERTURE DE NOUVELLES ZONES URBANISEES DESTINEES A ACCUEILLIR LES LOGEMENTS NECESSAIRES AUX BESOINS INDUITS PAR LES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES EN ASSURANT UNE BONNE INSERTION PAYSAGERES DE CES SITES</p>	<p>L'OAP encadre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur et permet de programmer les aménagements futurs.</p> <p>Des voies de dessertes sont prévues ainsi que des voies de déplacements doux afin de relier efficacement ce secteur à l'espace urbain existant.</p> <p>Un principe de retournement est prévu afin de permettre l'accessibilité à ce terrain.</p>



L'OAP prévoit la création de logements dans le prolongement de l'espace urbanisé existant et un aménagement paysager en limite de la voie publique, ce qui garantira une parfaite intégration de cet OAP dans le paysage urbain.

Les logements prévus sur ce secteur seront des logements collectifs. L'ensemble de logements devra comprendre des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Un principe de desserte est imposé afin de desservir les nouvelles parcelles ainsi qu'un principe de retournement en fond de parcelle. Les franges avec les espaces boisés feront l'objet d'un traitement paysager.

Les futurs logements seront situés à moins de 400 mètres des services publics et de proximité suivants :

- Mairie et agence postale communale
- Bibliothèque municipale
- 4 Salles municipales dédiées à la pratique associative
- Centre médical (2 médecins, 2 kinésithérapeute, 1 orthophoniste et 2 infirmiers)
- Ecole élémentaire « les Orangers » et école maternelle
- Abris de bus

- ~~En face du cimetière et dans le prolongement des chalets, cette OAP permet d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.~~

~~Les logements prévus sur ce secteur seront des logements collectifs. L'ensemble de logements devra comprendre des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.~~

~~Un principe de desserte est imposé afin de desservir les nouvelles parcelles ainsi qu'un principe de retournement en fond de parcelle. Les franges avec les espaces boisés feront l'objet d'un traitement paysager.~~

# MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DE LA DEFINITION DES REGLES

## 1. Les orientations du PADD mises en œuvre par le règlement et le zonage

Le PADD fixe pour objectif de limiter la consommation de l'espace à 3ha. Les hectares consommés seront destinés à accueillir des activités économiques, et des logements. Cela correspond aux vocations des zones AU et AUI.

- Le PADD permet de maîtriser l'urbanisation sur le territoire : « Encadrer l'étalement urbain en limitant à 3 hectares la consommation d'espaces afin de préserver le caractère villageois de Vulaines-sur-Seine »

Les zones AU permettent non seulement de répondre aux besoins en logements sur le territoire mais elles sont également l'occasion de créer des nouvelles typologies de logements afin de répondre aux besoins de tous et ainsi permettre un parcours résidentiel complet sur la commune.

- Le PADD prévoit : « Favoriser la diversité des typologies de logements afin de permettre un parcours résidentiel complet sur la commune et répondre aux phénomènes sociétaux actuels (décohabitation des jeunes, divorces, etc.) »

Les zones urbaines sont de manière générale conservées dans leur délimitation :

- une vocation mixte pour le centre-ville en UA,
- une vocation principalement résidentielle pour les résidences classées en zone UB et pour les secteurs résidentiels classés en UC,
- une vocation d'équipements et commerces, classés en zones UE
- une vocation d'activités économiques, classées en zone UI

Une mixité des fonctions est recherchée dans le projet de PLU pour la zone UA.

- Le PADD prévoit : « Encourager la création de commerces en centre-ville le long de la rue Riché notamment »

La zone UB permet d'accueillir davantage de logements que le document précédent et permet de répondre aux enjeux de densification de l'espace urbain. Elle permet également d'envisager les aménagements nécessaires afin de donner à la RD39 un caractère plus urbain.

Le PADD prévoit : « Donner un caractère plus urbain à la RD39 et l'accompagner d'un aménagement de la voirie »

Les secteurs UC correspondent aux secteurs résidentiels occupés majoritairement par des logements individuels et permet de conserver ses caractéristiques.

La zone UE permet d'identifier les secteurs d'équipements. Le secteur d'implantation du collège fait l'objet d'une délimitation particulière (UEa) afin de permettre les activités liées à cet équipement scolaire (logements de fonctions, etc.)

- Le PADD prévoit : « Adapter la capacité des équipements communaux aux évolutions démographiques (écoles, équipements sportifs et culturels, etc.)
- Utiliser le collège comme locomotive pour conforter une nouvelle centralité »

Le PADD vise également à permettre le développement de la zone d'activités économiques: une zone AUI est créée afin d'agrandir cette zone. L'accueil de nouvelles entreprises permettra de participer à la dynamisation des activités économiques de la commune.

- Le PADD prévoit : « Permettre le développement de la zone d'activités afin d'encourager la création de nouveaux emplois sur le territoire communal »

Le PADD vise à la protection des espaces naturels et des continuités écologiques présents sur le territoire. Ainsi, la zone N identifie les espaces naturels, boisés, etc. de la commune. La superficie accordée aux espaces naturels est réduite en raison de l'ouverture à l'urbanisation de trois secteurs. Les espaces boisés du territoire sont protégés par un classement en espaces boisés classé afin de préserver leur valeur écologique.

Le PADD préconise la préservation des populations vis-à-vis des nuisances que peuvent produire les grands axes de circulation. La zone Ni du zonage vise à identifier les secteurs concernés par le PPRI de la Seine.

Le PADD prévoit des aménagements le long des berges de Seine afin de permettre une réappropriation de ces espaces privilégiés par les vulainots :

- « Préserver le caractère naturel des bords de Seine afin de mettre en valeur le potentiel paysager et touristique de ces espaces privilégiés
- Assurer l'accès du public aux berges de Seine grâce à l'aménagement d'espaces de loisirs »

Le PADD soutient également la préservation des espaces naturels participant aux continuités écologiques les marres et zones humides : une zone Nzh est mise en place au plan de zonage et les mares sont repérées comme espaces paysagers protégés.

- Les espaces agricoles du territoire sont de manière générale conservés dans leurs délimitations. Les zones A permettent d'identifier les parcelles cultivées et ainsi préserver leur vocation.
- Le PADD prévoit : « Préserver le caractère agricole du plateau (haies, chemins) à l'Est de Vulaines-sur-Seine tout en autorisant les projets liés au développement communal »

## 2. Les dispositions du règlement concernant l'ensemble du territoire

### **Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

### **et Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

La réglementation des articles 1 et 2 permet de préserver le cadre de vie en n'autorisant pas ou en n'autorisant que sous condition les occupations et utilisations du sol qui seraient incompatibles avec un environnement résidentiel des zones.

### **Article 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les dispositions de cet article permettent d'assurer une qualité et une sécurité des accès aux terrains constructibles et de bonnes conditions de circulation.

### **Article 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE DÉCHETS**

Les dispositions de cet article visent une protection de la qualité de l'eau et de limiter les risques de pollution en assurant de bonnes conditions d'assainissement.

Elles permettent également de garantir que les constructions nouvelles seront correctement desservies par les réseaux.

Enfin elles imposent la création de locaux pour la gestion des déchets pour éviter que la voie publique soit encombrée.

### **Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

En application de la loi ALUR, les articles ne sont pas réglementés.

### **Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont trois séries de prescriptions déterminant la morphologie urbaine.

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies ce qui impacte directement l'apparence du tissu urbain avec la création ou non d'espaces verts entre la rue et la construction.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a une double finalité. Elle façonne le paysage urbain et limite les troubles de voisinage susceptible d'être provoqués par une construction trop proche d'un terrain voisin.

Pour répondre à cette double finalité, l'implantation des constructions sur les limites séparatives peut être autorisée à la condition que leur hauteur et leur volume n'excèdent pas un certain plafond.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain répond à une double finalité. Elle a un aspect urbanistique et permet des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement..) aux occupants.

### **Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'emprise au sol définissent la consommation de terrain par la construction. L'objectif d'urbanisme est d'imposer une forme urbaine et notamment de limiter l'imperméabilisation des sols.

### **Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les articles 10 visent à modeler le paysage urbain dans la troisième dimension et à imposer une hauteur maximale des constructions en tenant compte : des zones concernées par le PPRI de la Seine, du relief géographique, des caractéristiques de l'urbanisation, etc. Ces dispositions ont un impact direct sur la densité de l'habitat.

Elles peuvent aussi être conditionnées par les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à la voie.

### **Article 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les articles 11 visent la préservation du caractère paysager des zones. Ils fixent les dispositions pour une insertion harmonieuse des constructions nouvelles, en déterminant des règles cohérente au regard des constructions existantes dans chaque zone.

Ces dispositions s'inscrivent en complémentarité avec l'identification de bâtis remarquables à préserver.

### **Article 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Les articles 12 sont réglementés pour assurer de bonnes conditions de stationnement et pour promouvoir l'utilisation des véhicules hybrides et électriques :

- En imposant que les places de stationnement nécessaires à l'opération soient réalisées sur la propriété.
- En n'imposant que le minimum nécessaire aux constructions nouvelles de places de stationnement, le règlement permet d'inciter à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs au véhicule particulier. Les obligations imposées en termes de création de stationnement sont établies en compatibilité avec le Plan de déplacements urbain de la Région Ile-de-France.

Cet article impose la réalisation de place de stationnement pour les cycles et favorise ainsi les déplacements doux.

### **Article 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les règles des articles 13 s'inscrivent en complémentarité avec la protection des espaces boisés classés et des arbres remarquables. L'objectif de ces règles est de préserver les continuités écologiques et de préserver le caractère paysager vert de la Commune.

### **Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

En application de la loi ALUR les articles 14 ne sont pas réglementés.

### ***Article 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES***

Ces articles ont pour objectifs de promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables et l'éco construction.

### ***Article 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE***

L'objectif de ces règles est de promouvoir l'accès du plus grand nombre aux communications numériques.

Des règles plus prescriptives peuvent être imposées pour les équipements collectifs afin que le projet puisse s'adapter au mieux aux besoins du service ou de l'Administration.

### 3. La mise en œuvre par la délimitation des zones et le règlement

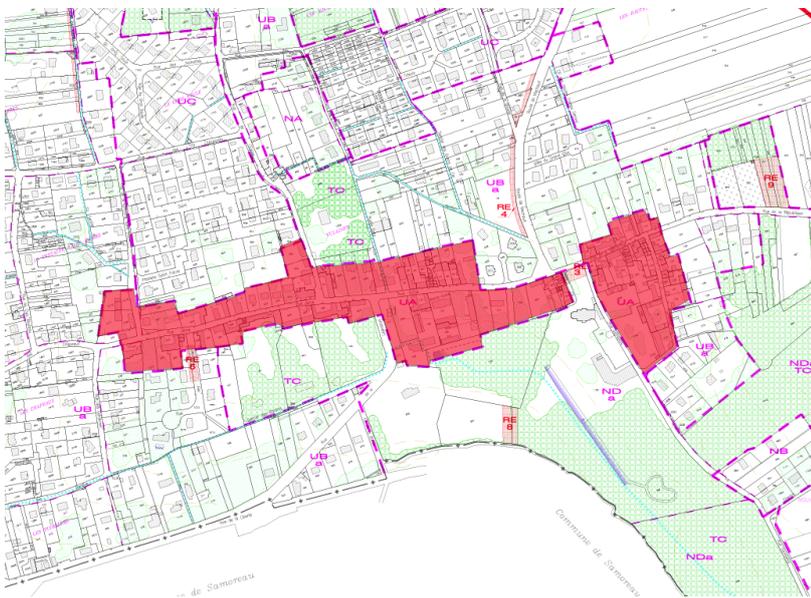
#### La zone UA

La zone UA correspond au secteur du centre-ville. C'est une zone multifonctionnelle qui regroupe les fonctions d'habitat, de commerces, de services et d'équipements collectifs.

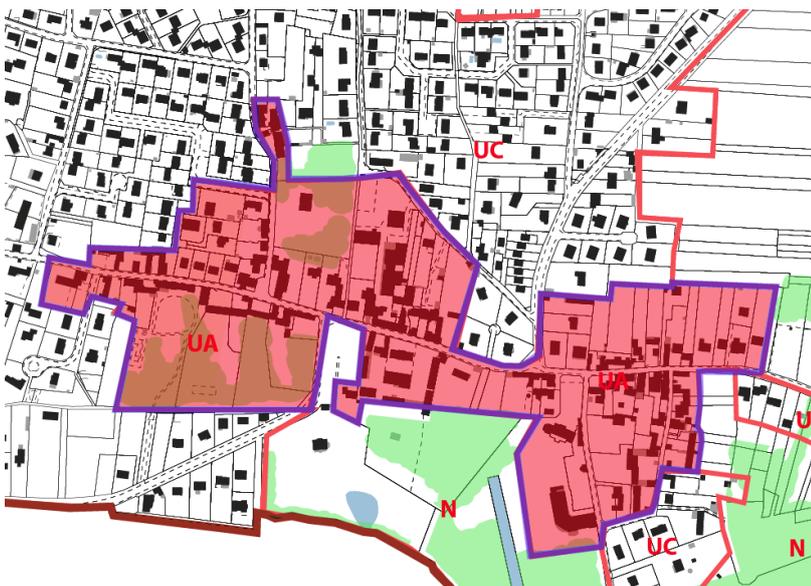
Les constructions sont implantées en continuité à l'alignement des voies et emprises publiques respectant ainsi la structure du village d'origine.

#### Les évolutions (extraits de plan avant/après)

##### Avant



##### Après



Les dispositions du règlement ont pour objet de préserver ces caractéristiques du centre ancien, qui sont l'expression même de son identité.

### Les évolutions

Le zonage autour du centre-ville a été affiné en fonction du tissu urbain existant. La vocation de la zone reste la même. Il vise à identifier le centre-ville afin de permettre sur ce secteur des hauteurs plus importantes que sur les zones pavillonnaires.

	POS (UA)	PLU
<b>Article 6</b>	<p><b>Alignement</b> ou <b>En retrait</b> si la continuité visuelle de l'alignement est assurée par la construction d'un mur en maçonnerie dont l'aspect est en harmonie avec les constructions et clôtures avoisinantes ou si la construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fond voisin et implantée en retrait.</p>	<p><b>Alignement</b> ou <b>Retrait : 5 m minimum</b> Si une construction existe sur les parcelles mitoyennes et qu'elle est implantée en retrait des voies et emprises publiques, la construction nouvelle s'implante de façon à assurer une <b>continuité visuelle</b> avec les constructions existantes</p>
<b>Article 7</b>	<p><b>Sur ou en retrait</b> des limites séparatives  <u>Si retrait :</u>  L=H sans pouvoir être inférieur à 8m Sans baies : 2,5m</p>	<p>Les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit pour les constructions sur l'une des limites séparatives, si la façade ne comporte pas de baies, soit les annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 4 m au faitage et 3 m à l'acrotère.</li> <li>• Soit en retrait des limites séparatives avec une distance minimale de 5 mètres. Cette distance peut être ramenée à 2.50 mètres en cas de façades aveugles, ou percées de jour non ouvrant laissant seulement passer la lumière.</li> </ul>
<b>Article 8</b>	<p><b>Aucune distance imposée</b></p>	<p><b>Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance minimale les unes des autres au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.</b></p>

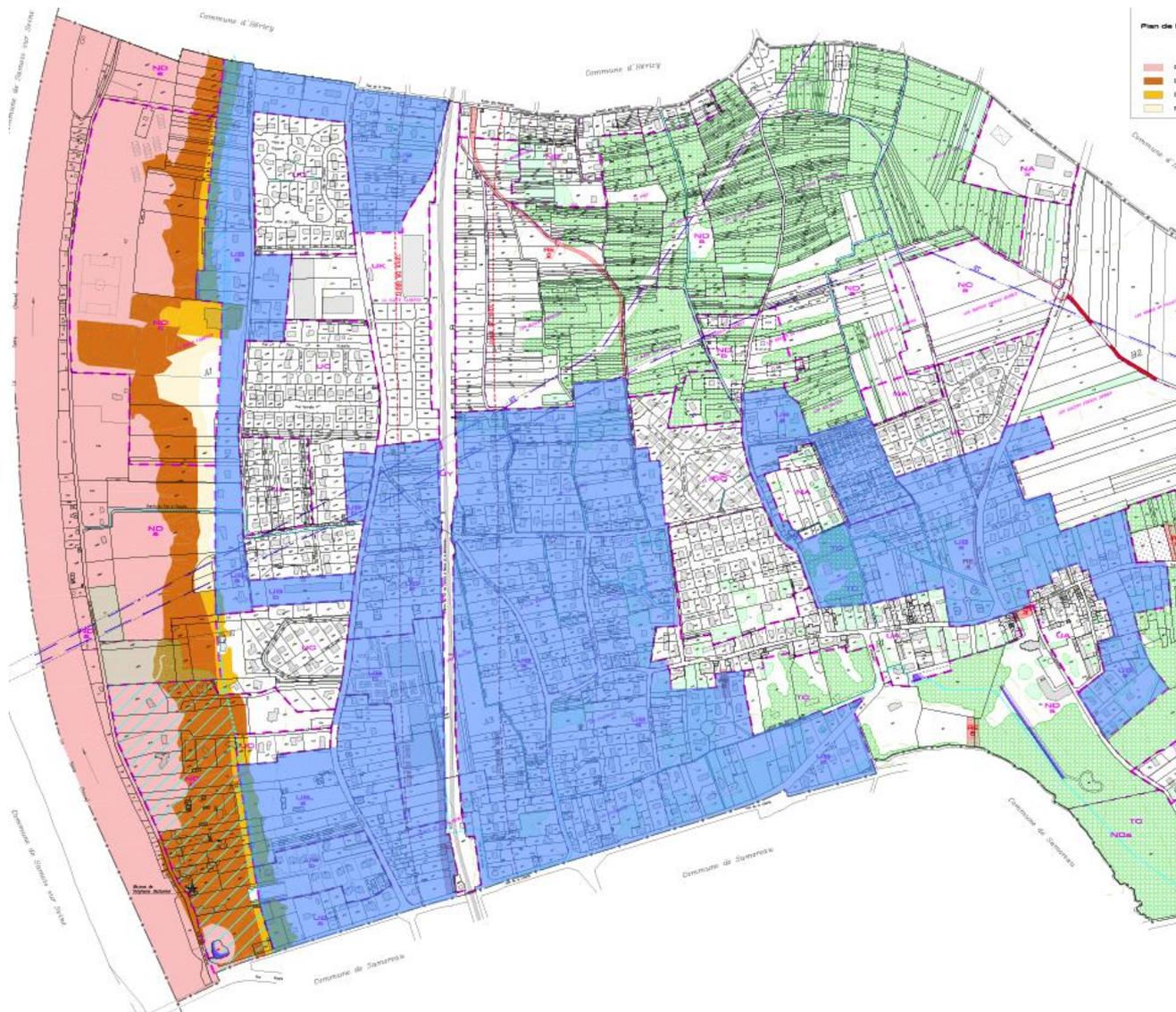
<b>Article 9</b>	<b>50% de la superficie de l'unité foncière.</b>	<b>50% de la superficie de l'unité foncière.</b>
<b>Article 10</b>	<b>Le nombre de niveaux, y compris les combles aménagés ou aménageables est limité à 3 (R+1+C)</b>	<b>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.</b>

Au POS, les articles UA 5 et UA 14 imposaient une superficie minimale pour la division des terrains ainsi qu'un COS fixé à 1. Au PLU, la division des terrains est autorisée sans condition et le COS n'est plus appliqué. Ainsi, le PLU permet davantage de construire dans l'espace urbain : il est plus permissif que le POS.

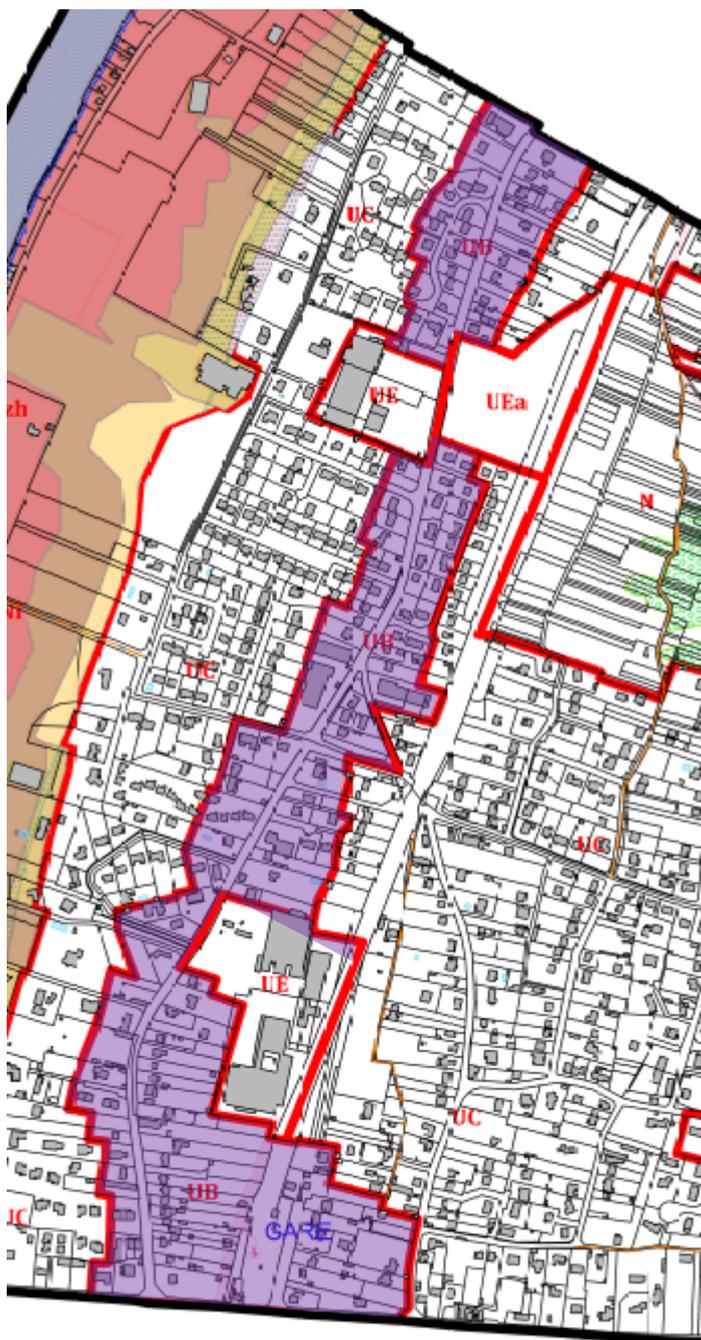
## La zone UB

La zone UB correspond au secteur situé le long de la route départementale 39. Ce secteur a été créé afin de donner un caractère urbain à la route départementale. Les hauteurs des constructions sur ce secteur sont plus importantes que sur le reste de la commune.

### Avant



Après



Un caractère plus urbain,

### Les évolutions

Les constructions sont implantées en retrait des voies et emprises publiques ou en continuité de constructions existantes afin de limiter les nuisances produites par la voie sur les habitations. Les dispositions du règlement ont pour objet d'accompagner le réaménagement de la RD39 en affirmant son caractère d'avenue, tout en préservant les habitants des nuisances sonores. Pour cela l'emprise au sol et la hauteur maximale autorisée sont plus élevées qu'en zone UC.

	POS (UB)	PLU
Article 6	<p><b>Alignement</b></p> <p><b>Retrait de 5m</b></p>	<p><b>Retrait de 5m</b></p> <p>Si une construction existe sur les parcelles mitoyennes et qu'elle est implantée en retrait des voies et emprises publiques, la construction nouvelle s'implante de façon à assurer une <b>continuité visuelle</b> avec les constructions existante</p>
Article 7	<p><b>Sur ou en retrait des limites séparatives</b></p> <p>Si <math>\frac{L}{H}</math> sans pouvoir être inférieur à 8m : Sans baies : 2,5m</p>	<p><b>Sur les limites séparatives</b> si la construction s'implante en continuité d'une construction existante déjà implantée sur l'une des limites séparatives latérales ou en cas d'annexe ne dépassant pas 4 m au faitage et 3 m à l'acrotère.</p> <p><b>En retrait des limites séparatives</b> avec une distance minimale de 5 mètres. Cette distance peut être ramenée à 3 mètres en cas de façades aveugles</p>
Article 8	<p><b>Aucune distance imposée</b></p>	<p><b>Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance minimale les unes des autres au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.</b></p>
Article 9	<p>UBa: 30% de la superficie du terrain UBb 40% de la superficie du terrain</p>	<p><b>50% de la superficie du terrain</b></p>
Article 10	<p><b>Le nombre de niveaux, y compris les combles aménagés ou aménageables est limité à 2 (R+1 ou R+C)</b></p>	<p><b>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.</b></p>

Au POS, l'article UB 5 imposait :

- Dans le secteur UBa, pour être constructible, un terrain doit présenter une superficie au moins égale à 800 m<sup>2</sup> et une largeur de 15 mètres au droit de la construction à édifier.
- Dans le secteur UBb, pour toute opération, le terrain minimum est de 2 500 m<sup>2</sup>, avec façade de 30 mètres au droit de la construction.
- En cas de lotissement ou de division de propriété pour la construction à usage d'habitation, chaque terrain, devra présenter une superficie minimum de 800 m<sup>2</sup> et il ne sera admis qu'un seul logement par unité foncière.

L'article 14 imposait un COS à 0.30 dans le secteur UBa et à 0.40 dans le secteur UBb.

Dans le PLU, le COS n'est plus règlementé, et l'article 5 n'impose plus de limite de superficie de terrain pour être constructible.

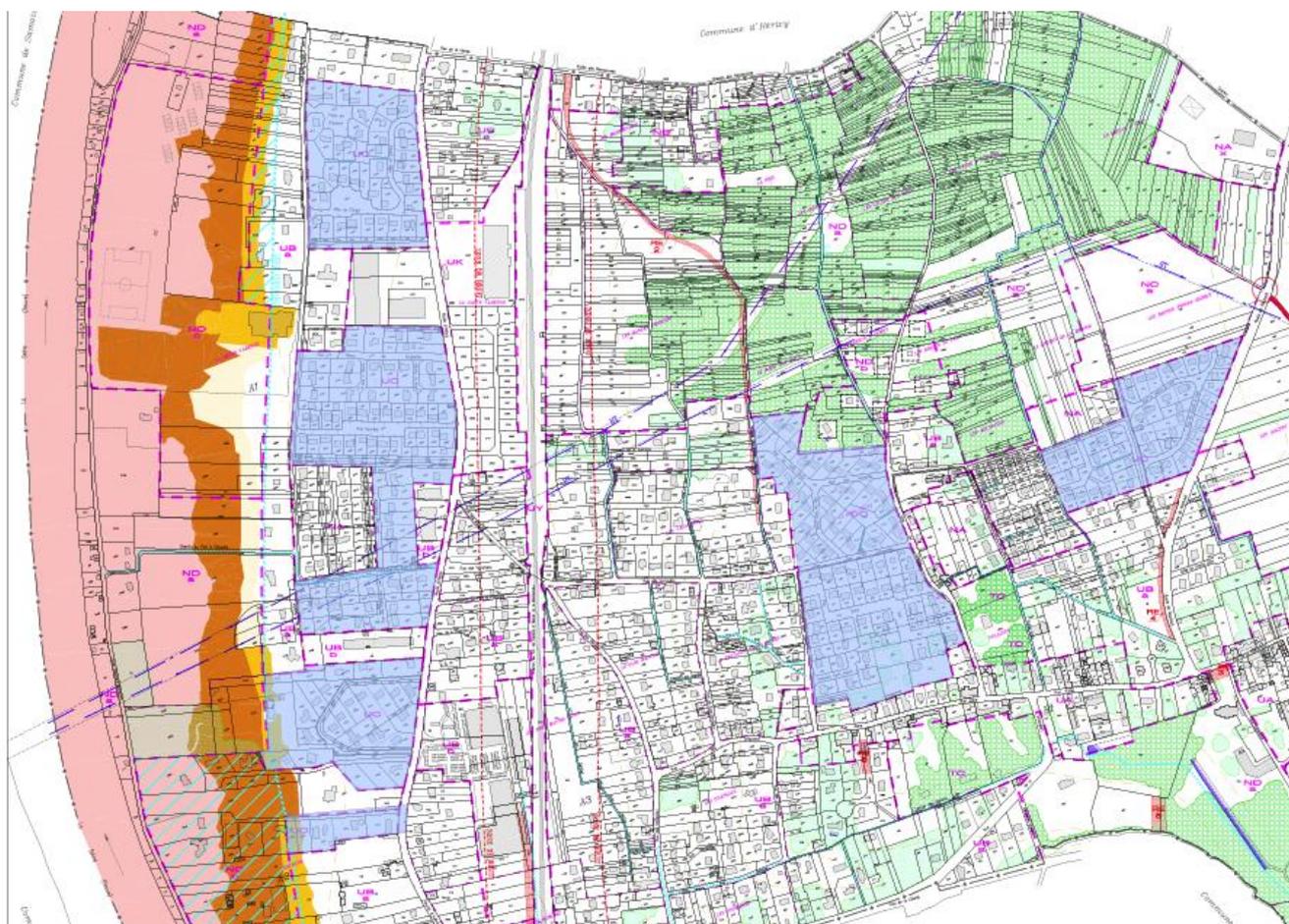
De fait, le PLU est plus permissif que le POS et permet ainsi davantage de constructions sur cette zone.

## La zone UC

La zone UC correspond aux secteurs pavillonnaires de la commune. Ils sont protégés d'une urbanisation trop importante et les possibilités de constructions en seconde position sont limitées par des obligations de retraits importantes. Il est privilégié en zone UC la préservation du cadre de vie pavillonnaire : aéré et verdoyant.

## Les évolutions

### Avant :





	POS (UC)	PLU
Article 6	Retrait de 5m	<p><b>Retrait de 5m minimum</b></p> <p>Si une construction existe sur les parcelles mitoyennes et qu'elle est implantée en retrait des voies et emprises publiques, la construction nouvelle s'implante de façon à assurer une <b>continuité visuelle</b> avec les constructions existante.</p>
Article 7	<p><b>Sur ou en retrait des limites séparatives</b></p> <p>Si retrait : L=H sans pouvoir être inférieur à 8m Sans baies : 2,5m</p>	<p><b>Retrait</b> des constructions principales aux limites séparatives : minimum <b>5 mètres</b>.</p> <p>Cette distance peut être ramenée à 3 mètres en cas de façades aveugles.</p> <p>Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 4 m de hauteur au faitage et 3 m à l'acrotère.</p>
Article 8	Aucune distance imposée	<p><b>Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance minimale les unes des autres au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée.</b></p>
Article 9	L'emprise au sol ne peut excéder 0,25	30% de la superficie du terrain
Article 10	<p><b>La hauteur de façade des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 m</b></p> <p><b>Le nombre de niveau, y compris les combles aménagés ou aménageables est limité à 2 (R+1 ou R+C)</b></p>	<p><b>La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.</b></p>



Après :



Une zone NA à l'Est de la zone UX est délimitée au POS. Cette zone a été construite. Des entreprises y sont installées.

Les constructions sont implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques afin de limiter l'impact visuel des constructions.

Les dispositions du règlement ont pour objet de permettre l'implantation de nouvelles activités sur ce secteur tout en assurant une qualité paysagère de la zone.

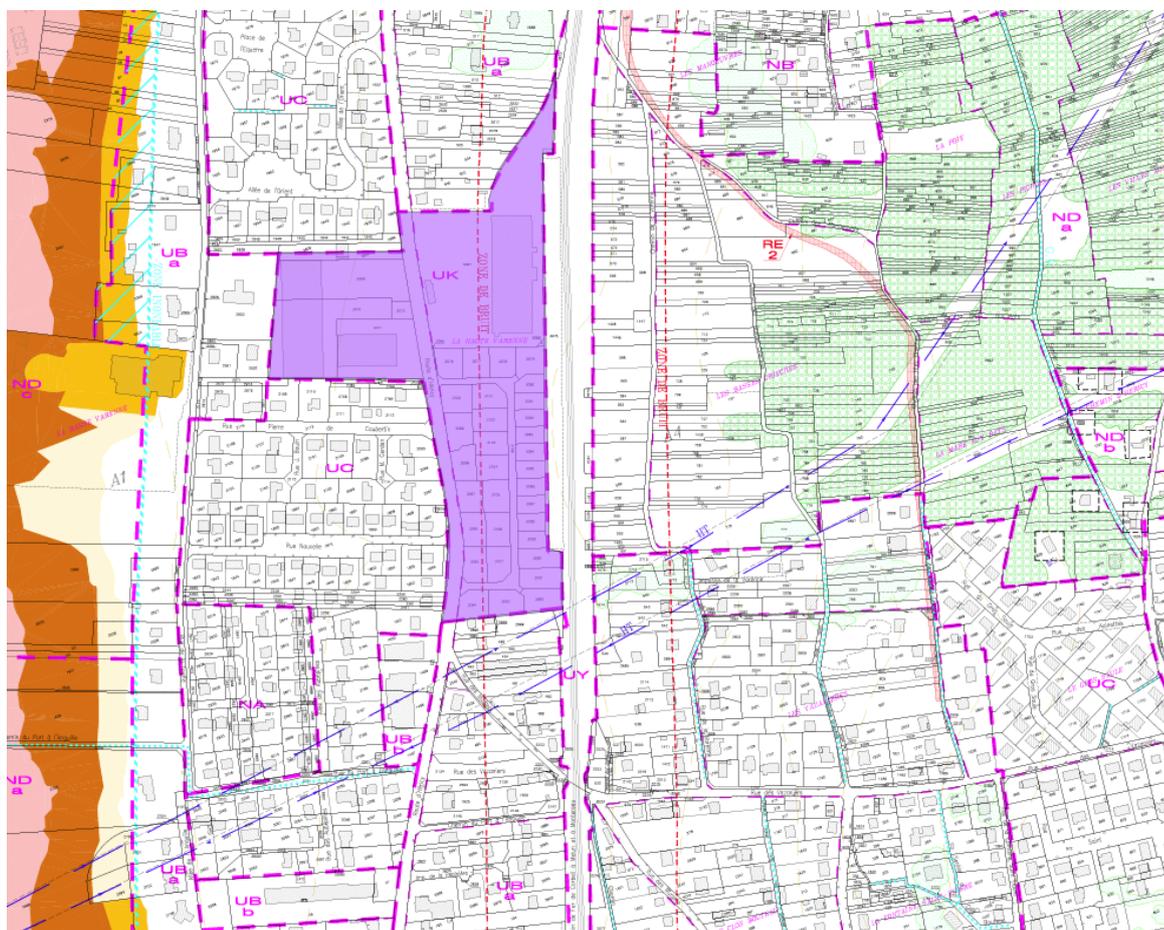
	POS (UX)	PLU
<b>Article 6</b>	Retrait de 5m	Retrait de 5m
<b>Article 7</b>	<p><b>Sur ou en retrait des limites séparatives</b></p> <p>Si retrait : L=H/2 sans pouvoir être inférieur à 5m</p>	<p>Les constructions s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En limite séparative latérale</li> <li>• En retrait d'une distance de 3 m minimum.</li> </ul>
<b>Article 8</b>	Aucune distance imposée	<b>Non réglementé</b>
<b>Article 9</b>	<b>50%</b> de la superficie du terrain	<b>50%</b> de la superficie du terrain
<b>Article 10</b>	La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder <b>10mètres</b> par rapport au sol naturel	La hauteur des constructions ne doit pas excéder <b>11 mètres</b>

## La zone UE

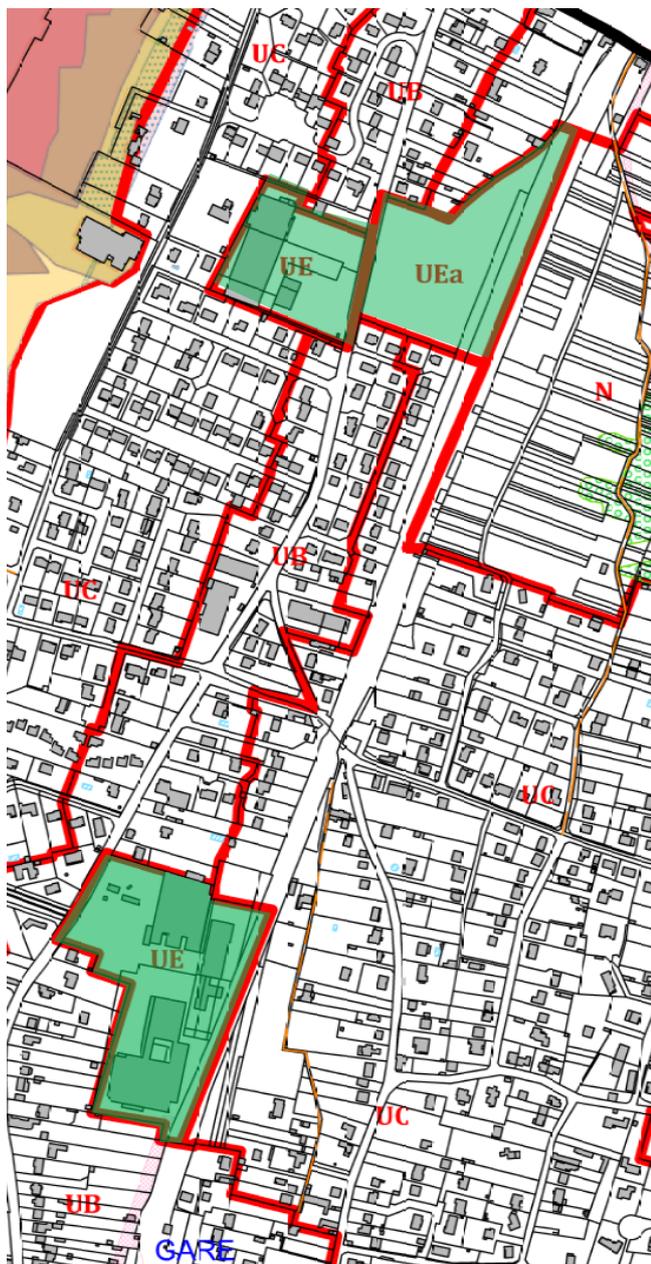
La zone UE correspond aux secteurs d'équipements sur le territoire de Vulaines-sur-Seine. Un sous-secteur UEa est créé sur l'emplacement du collège afin de permettre l'implantation de logements de fonction notamment. Cette zone est plus permissive que les autres afin de permettre aux projets de construction de bien répondre aux besoins des habitants notamment en ne limitant pas l'emprise au sol des constructions.

### Les évolutions

#### Avant :



Après :



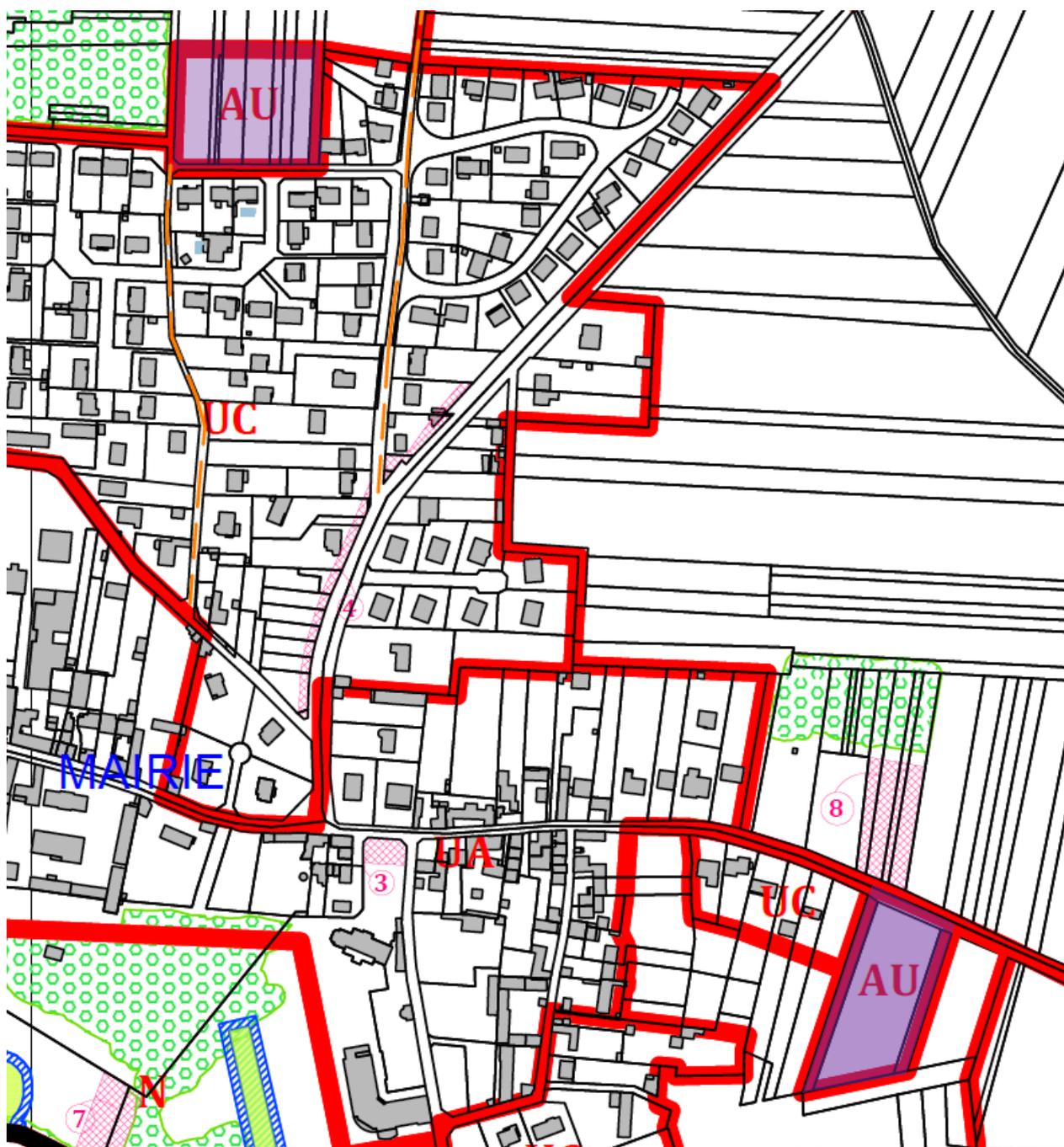
Cette zone permet des aménagements pour les équipements.

Les dispositions du règlement ont pour objet de permettre l'évolution des constructions présentes sur ces sites et permettre l'implantation et l'évolution du nouveau collège.

	POS (UK)	PLU
<b>Article 6</b>	Les constructions peuvent s'implanter soit <b>au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.</b>	<b>UE : Retrait de 5m minimum</b> <b>UEa : retrait de 1m minimum</b>
<b>Article 7</b>	<b>Sur ou en retrait des limites séparatives</b>  Si retrait : Ne pourra pas être inférieure à 4 mètres.  Cette marge pourra être réduite sans être inférieure à 2,5m si façade aveugle.	<b>UE : Retrait des limites séparatives de 5m minimum</b>  <b>UEa : retrait de 1m minimum</b>
<b>Article 8</b>	Aucune distance imposée	<b>Non réglementé</b>
<b>Article 9</b>	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder <b>40 %</b> de la superficie de la propriété	<b>Non réglementé</b>
<b>Article 10</b>	La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder <b>9mètres</b> par rapport au sol naturel	La hauteur des constructions ne doit pas excéder <b>10 mètres</b>



Après:



Les zones AU correspondent aux secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle.

Elles permettent de règlementer les nouvelles constructions en cohérence avec celles situées à proximité.

	POS (NA)	PLU
<b>Article 6</b>	Les constructions peuvent s'implanter, à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.	<b>Retrait de 5m minimum</b>
<b>Article 7</b>	<p><b>Sur ou en retrait des limites séparatives</b></p> <p>Si <math>L=H/2</math> sans pouvoir être inférieur à 8m 2,5m si façade aveugle</p>	<p><b>Retrait des constructions principales aux limites séparatives de 5m minimum</b></p> <p>Cette distance peut être ramenée à 3 m en cas de façade aveugle</p> <p>Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition qu'elles n'excèdent pas 4 m de hauteur au faitage et 3 m à l'acrotère.</p>
<b>Article 8</b>	<b>Non règlementé</b>	<b>Sur une même propriété, les constructions principales s'implantent à une distance les unes des autres au moins égale à 10m.</b>
<b>Article 9</b>	<b>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie de la propriété.</b>	<b>30% de la superficie du terrain</b>

## Article 10

La hauteur de façade des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres.

Le nombre de niveaux, y compris les combles aménagés ou aménageables, est limité à 2 (R+1 ou R+C).

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faitage et 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

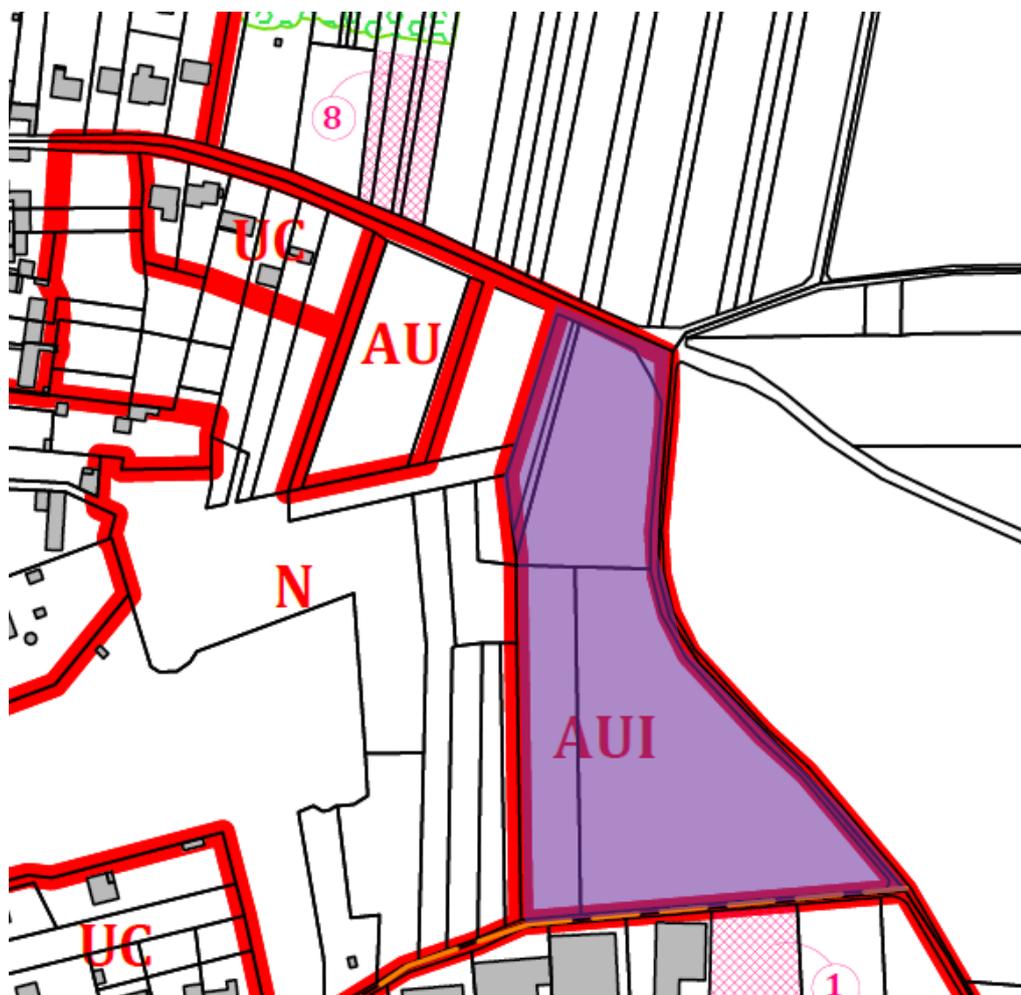
## La zone AUI

*La zone AUI n'existait pas dans le document précédant. Elle permet de délimiter une zone d'extension de la zone d'activités existante. Elle fait l'objet d'une OAP qui permet de mieux définir les aménagements futurs.*

### Les évolutions

Les règles d'implantation et de gabarit de cette zone sont identiques à celles de la zone UI afin de s'inscrire dans le prolongement de celle-ci.

Toutefois pour l'article 8 une distance minimale est imposée pour une meilleure insertion paysagère des constructions. La hauteur est limitée à 13m pour permettre une meilleure adaptation aux besoins des activités.



La zone AUI correspond au secteur destiné à l'extension de la zone d'activités existante sur le territoire.

	<b>PLU</b>
<b>Article 6</b>	<b>Retrait de 5m minimum</b>
<b>Article 7</b>	Les constructions s'implantent : <ul style="list-style-type: none"><li>• En limite séparative latérale</li><li>• En retrait d'une distance de 3 m minimum</li></ul>
<b>Article 8</b>	Sur une même propriété, les constructions s'implantent à <b>une distance minimale de 6 mètres</b> les unes des autres.
<b>Article 9</b>	<b>Non règlementé</b>
<b>Article 10</b>	La hauteur des constructions ne doit pas excéder <b>13 mètres</b>

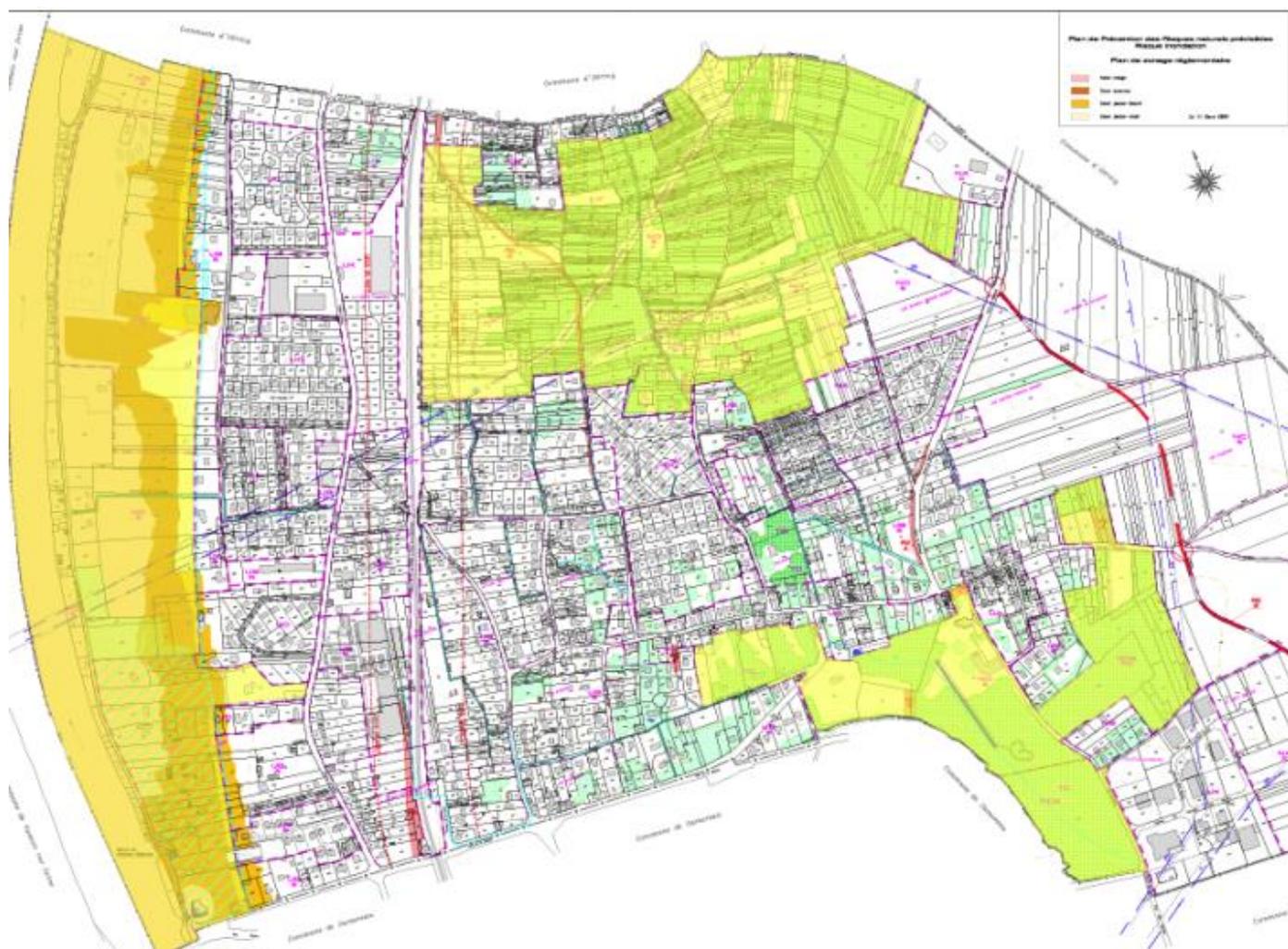
## La zone N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Des sous-secteurs Ni et Nzh sont également délimités.

- Le sous-secteur Ni permet de délimiter les espaces sur lesquels s'appliquent le PPRI.
- Le sous-secteur Nzh permet de délimiter les espaces sur lesquels sont identifiées des zones humides.

La zone doit assurer la protection des espaces naturels de la commune.

## Les évolutions



Avant :



La zone N vise à protéger et préserver les espaces naturels et boisés de la commune.

Un sous-secteur Ni est créé en cohérence avec le zonage du Plan de Prévention des Risques Inondations.

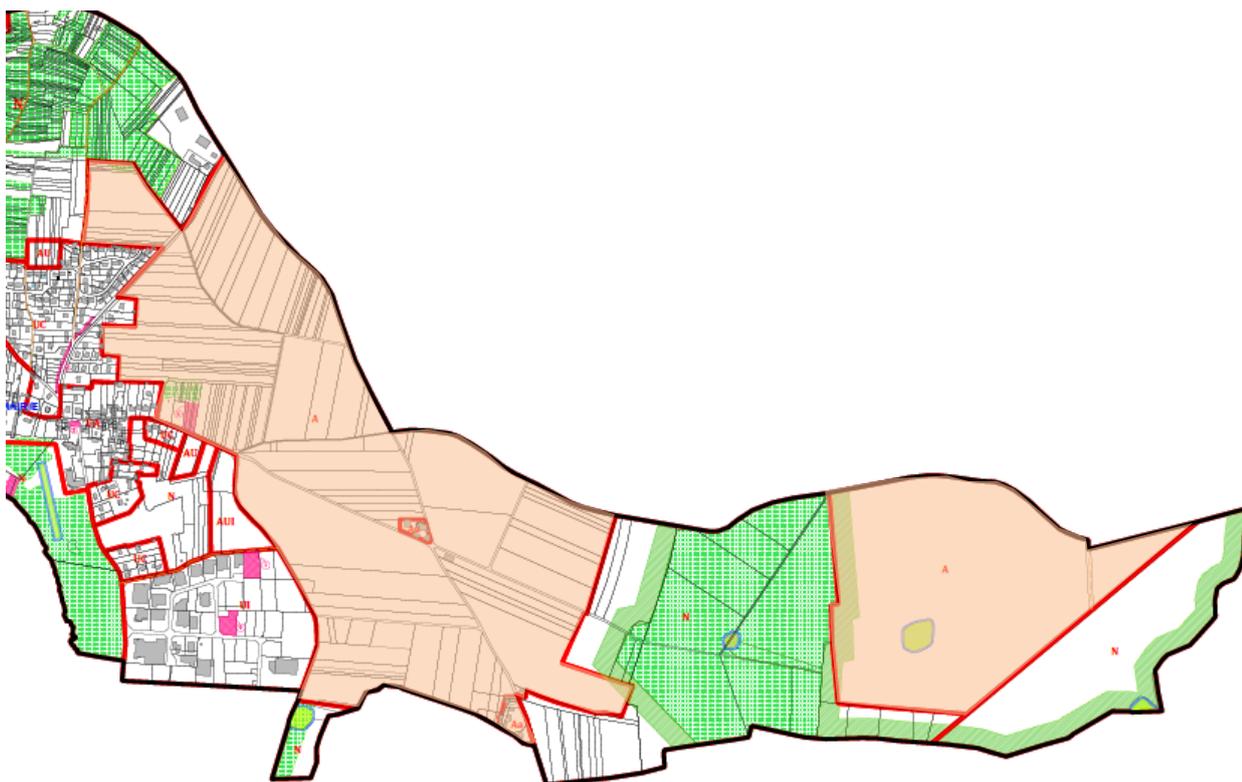
Toute occupation ou utilisation du sol dans cette zone devra respecter les dispositions du PPRI.

La réglementation du sous-secteur Nz h permet d'interdire les activités qui pourraient nuire aux zones humides et causer leur dégradation.

Les constructions en zone Ni se situent dans le prolongement de l'espace urbanisé et sont majoritairement des constructions d'une superficie modeste par rapport aux zones pavillonnaires de la commune (environ 100m<sup>2</sup>), une emprise au sol des extensions plus importante qu'en zone N est permise.

	POS (ND)	PLU
<b>Article 6</b>	Les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone peuvent s'implanter, soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.	<b>Retrait de 5m minimum</b>
<b>Article 7</b>	Il n'est pas fixé de règle.	<b>Retrait des limites séparatives de 5m minimum</b>
<b>Article 8</b>	Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.	<b>Non règlementé</b>
<b>Article 9</b>	Il n'est pas fixé de règle.	<b>En zone N : l'emprise au sol ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 20% de l'emprise au sol de la construction existante. En zone Ni : l'emprise au sol ne peut excéder 10% de la superficie du terrain. L'emprise au sol des extensions ne peut excéder 50 % de l'emprise au sol de la construction existante.</b>
<b>Article 10</b>	Il n'est pas fixé de règle.	<b>En zone N : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres En zone Ni : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres</b>





La zone A correspond aux secteurs agricoles de la commune.

La réglementation de la zone n'est que peu modifiée par rapport au POS afin de protéger cette activité, les activités susceptibles de porter atteinte à l'utilisation agricole des sites sont interdites.

	POS (NC)	PLU
Article 6	Les constructions peuvent s'implanter à une distance de l'alignement <b>au moins égale à 10 mètres.</b>	<b>Retrait de 12m minimum</b>
Article 7	Le recul par rapport aux limites séparatives ne pourra être inférieure à <b>6 mètres.</b>	<b>Retrait des limites séparatives de 6m minimum</b>
Article 8	Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus	<b>Non règlementé</b>
Article 9	Il n'est pas fixé de règle	<b>Non règlementé</b>
Article 10	Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur totale n'excédera pas 15 mètres, sauf s'il s'agit d'un silo  La hauteur de façade des constructions nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres.	<b>La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 15 mètres</b>  <b>La hauteur des constructions autres que destinées aux activités agricoles ne doit pas excéder 6 mètres</b>

# LES EMPLACEMENTS RESERVES

Emplacement réservé	Références cadastrales	Destination	Superficies approchées	Bénéficiaire
ER1	AM n°61, n°62, n°63	Création d'une voie d'accès pour l'extension au nord de la zone d'activités	2735m <sup>2</sup>	COMMUNE
ER2	AL n°15	Espace public en avant des grilles du château des Brulys	355m <sup>2</sup>	COMMUNE
ER3	AL n°1 et n°15	Cheminement vers le Bois de Samoreau -- désenclavement d'une aire de jeux	1 340m <sup>2</sup>	COMMUNE
ER4	AK n°47, n°48, n°49, n°50	Extension du cimetière en partie Est	2 150m <sup>2</sup>	COMMUNE
ER5	AM n°88 et n°92	Aménagement d'une voie sur environ 270 m linéaire afin de desservir le chemin du Petit Rocher et la zone d'activités.	3000 m <sup>2</sup>	COMMUNE

Les emplacements réservés destinés à la voirie permettront de développer les voies de déplacements doux et de faciliter l'aménagement des circulations en lien avec les transports en communs et les communes alentours.

Ils répondent aux orientations affichées dans le PADD de :

- « Renforcer les centralités au sein de la commune » et notamment :
  - Assurer une complémentarité entre les équipements, les services et les commerces présents sur les différentes centralités de la commune (centre ancien, centre commerciaux existants, gare, secteur collège et RD 39) »
  
- « Permettre des déplacements intra et intercommunaux efficaces » et notamment :
  - « Encourager le développement de transports en commun qui permettent de maintenir une connectivité entre les communes résidentielles et les communes qui regroupent les zones d'activités économiques principales
  
  - Renforcer le réseau de déplacements doux reliant les centralités et faciliter les perméabilités entre les espaces urbanisés situés de part et d'autre de la voie ferrée afin de mieux connecter les différents quartiers de Vulaines-sur-Seine, notamment à proximité du collège
  
  - Soutenir la mise en place d'un réseau de voies de déplacements doux qui permettrait de connecter les différents équipements, commerces et logements et de limiter les déplacements motorisés dans l'espace urbain »

Les emplacements réservés destinés à aménager des espaces publics et équipements, permettent de répondre aux orientations suivantes du PADD :

- « Maintenir et développer l'offre en équipements et commerces » et notamment :
  - « Adapter la capacité des équipements communaux aux évolutions démographiques (écoles, équipements sportifs et culturels, etc.) »



# LES ESPACES PAYSAGERS PROTEGES

## a. Les espaces paysagers protégés

Les mares sont des espaces aquatiques qui ont une valeur écologique à préserver. Elles participent aux continuités écologiques et particulièrement à la prolongation de la trame bleue sur le territoire.

Au plan de zonage les mares sont classées en espaces paysager protégés.

Les éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23.

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ces espaces sont identifiés au plan de zonage et doivent être conservés, confortés ou réalisés.

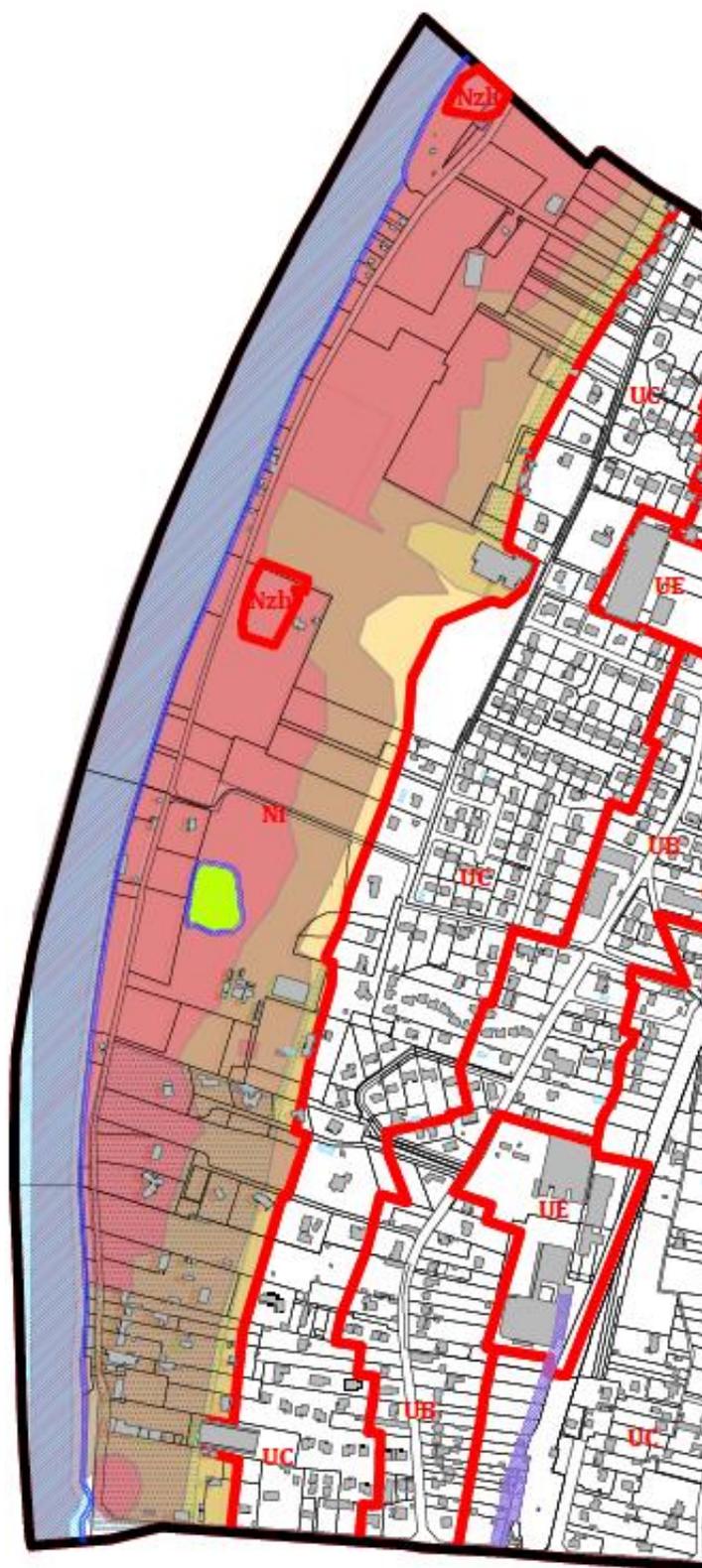
Pour la protection de ces espaces le règlement comporte les dispositions suivantes :

« Dans les espaces paysagers protégés, identifiés au plan de zonage :

Les caractéristiques paysagères des végétaux liés à l'eau ainsi que les caractéristiques écologiques de ces éléments doivent être préservées. »

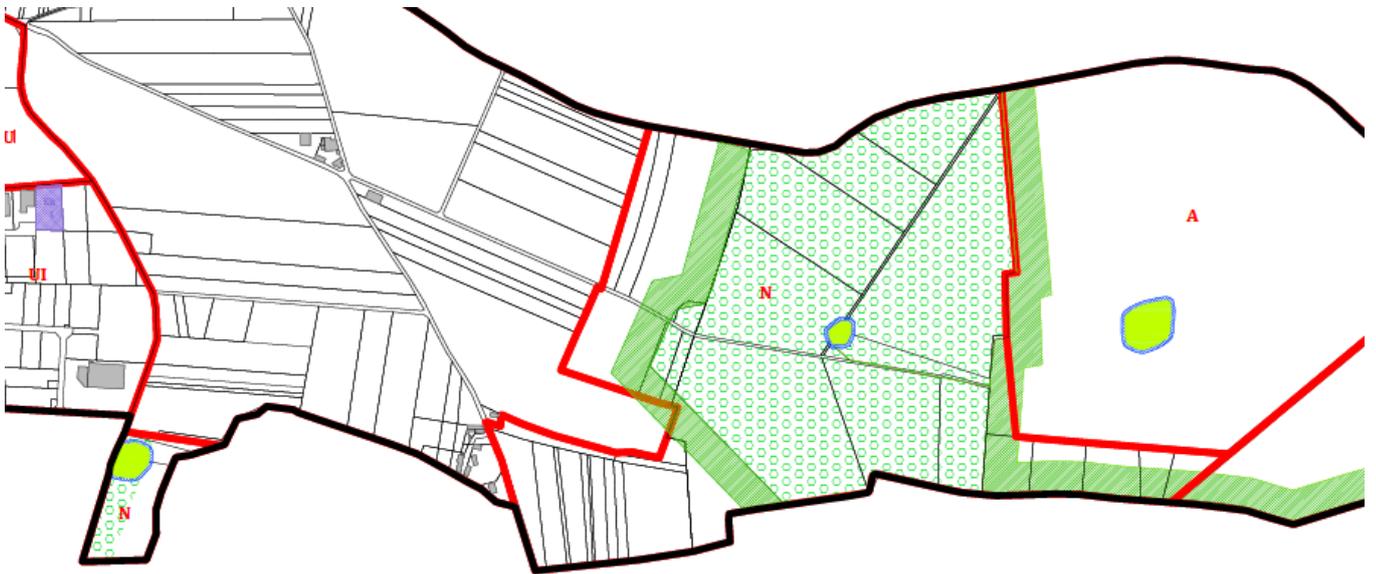
Par ailleurs, la ripisylve des bords de Seine est protégée dans une bande de 5 mètres identifiée de part et d'autre des cours d'eau, où toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles nécessaires à la préservation et au développement des caractéristiques écologiques du site.

Ces secteurs sont représentés sur le plan de zonage présenté ci-dessous :



#### LEGENDE

-  Limite communale
-  Délimitation des zones
- A** Nom des zones
-  Espace boisé classé
-  Bande de 50m autour du massif forestier
-  Cours d'eau
-  Espaces paysagers protégés
-  Bande de recul de 5m de part et d'autres des cours d'eau

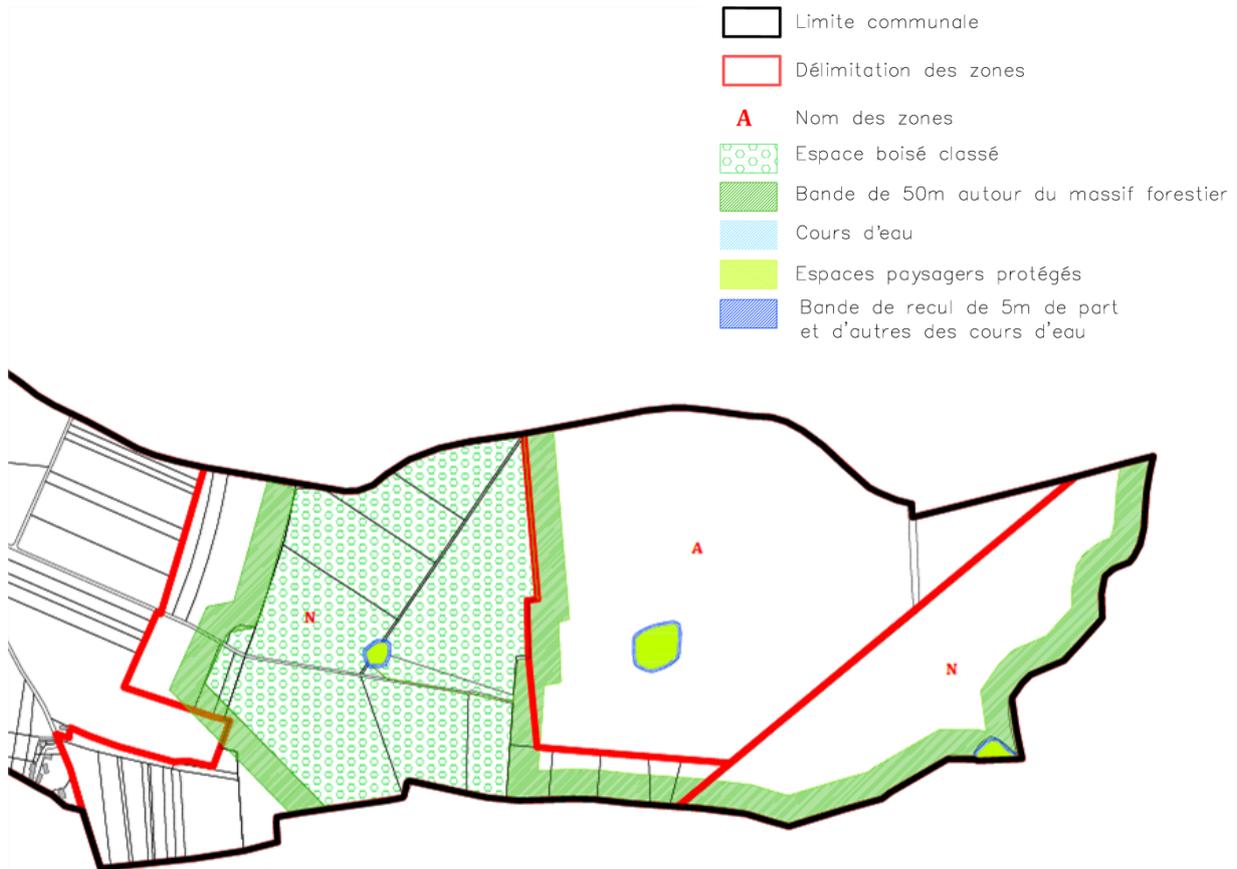


LEGENDE

-  Limite communale
-  Délimitation des zones
-  Nom des zones
-  Espace boisé classé
-  Bande de 50m autour du massif forestier
-  Cours d'eau
-  Espaces paysagers protégés
-  Bande de recul de 5m de part et d'autres des cours d'eau



## LEGENDE



Pour la protection des espaces boisés, le règlement comporte les dispositions suivantes :

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un maillage de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un maillage de ronds verts, les dispositions des articles L.113 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables.

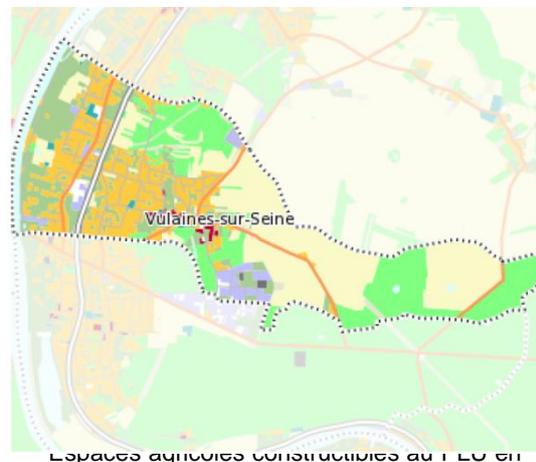
# ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

## A. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1. La consommation de l'espace

Le PADD fixe pour objectif d'encadrer l'étalement urbain en limitant à 3 hectares la consommation d'espaces afin de préserver le caractère villageois Vulaines-sur-Seine.

En effet, selon le mode d'occupation des sols établi par l'IAU pour l'année 2012, la Commune de Vulaines-sur-Seine comporte :



de

- 258.09 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers, dont :
  - o 100.93 ha de forêt : qui sont protégés au PLU par un classement en espaces boisés classés et en zone N
  - o 5.89 ha de milieux semi-naturels : qui correspondent aux bords de Marne, qui sont protégés au PLU par un classement en espace boisé classé et en zone N
  - o 137.74 ha d'espaces agricoles conservés en zone A au PLU mais dont la superficie varie de 3 hectares en raison de l'ouverture à l'urbanisation de certains secteurs.
  - o 13.53 ha d'eau : le lit mineur de la Seine est classé en zone N
- 63.42 ha d'espaces ouverts artificialisés : il s'agit d'espaces boisés ou végétalisés sur des jardins privés ou de résidences collectives, des squares, des équipements sportifs, en bord de Seine aménagés en promenade. La plus grande partie de ces espaces est classée en zone Ni. En zone Ni ne sont autorisés que les installations et aménagements permises selon le zonage du Plan de prévention du risque inondation de la vallée de la Seine de Samoreau à Nandy.

Pour les terrains qui ne sont pas classés en zone Ni, certains secteurs doivent permettre d'accueillir de nouveaux bâtiments et sont classés en zone U : ces espaces sont identifiés en « divisions parcellaires » ou « parcelles non bâties » dans notre étude sur le potentiel foncier disponible.

L'urbanisation de ces secteurs ne constitue pas de consommation d'espace puisqu'ils sont déjà situés en zone U au POS et concernent majoritairement des jardins particuliers.

L'ensemble des terrains qui représentent une consommation d'espace sont présentés en dernière partie du présent document.

Présentation du MOS :

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	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>

✓ Incidences

C'est donc 2.87 ha des 137.74 ha d'espaces agricoles qui sont concernés, ce qui représente une proportion de 2%. Les terrains pour lesquels l'urbanisation est rendu possible sont situés dans la prolongation des espaces déjà urbanisé.

✓ Mesures

Afin que des espaces naturels soient préservés au sein de l'enveloppe urbaine, le règlement du PLU impose les dispositions suivantes :

« Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences locales adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

20% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts.

Les haies seront de préférence paysagères, libres. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser. Les essences locales sont à privilégier. »

## 2. Le paysage les espaces naturels et agricoles

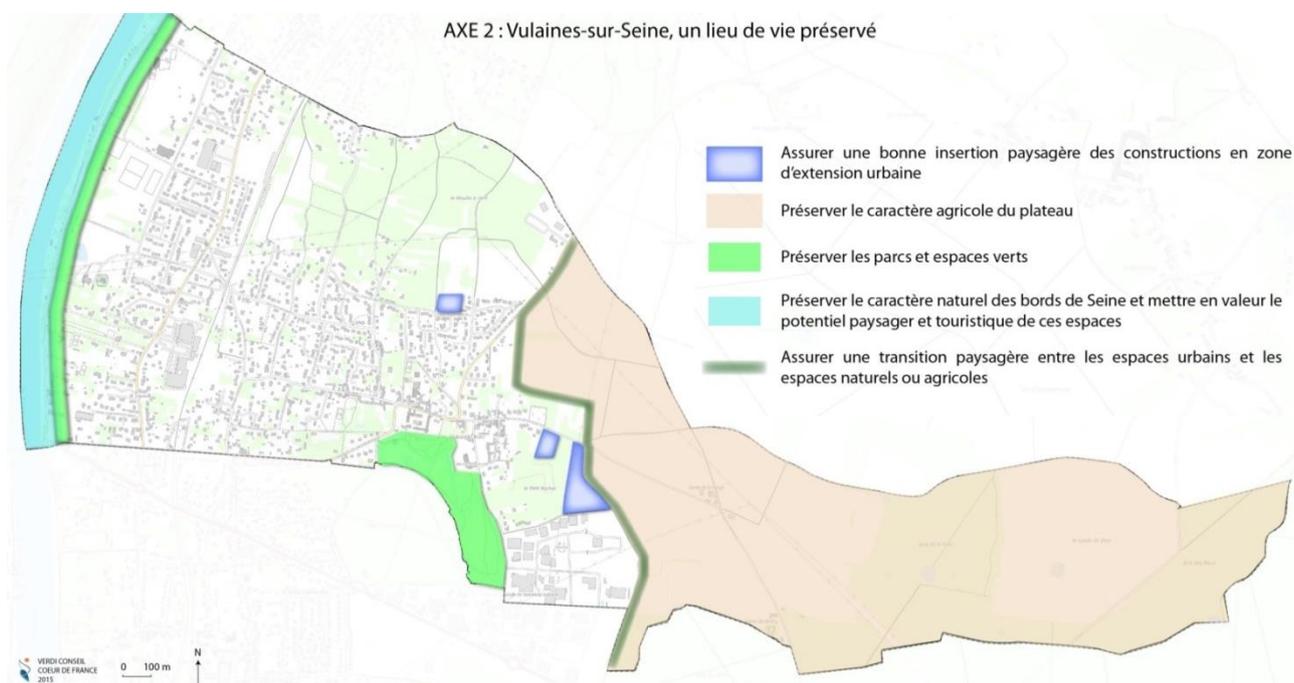
Vulaines-sur-Seine est une commune aux patrimoines paysager et architectural riches.

La commune présente des espaces verts très présents dans l'espace urbanisé grâce aux nombreux jardins et parcs présents sur le territoire.

Parallèlement à la qualité de la structure végétale de la commune, figure un patrimoine bâti assez varié d'où émergent ponctuellement des constructions d'une grande noblesse. Vulaines-sur-Seine comporte de nombreux sites et éléments remarquables témoins du passé qui méritent d'être mis en valeur.

Le PADD impose de préserver ces éléments.

Les espaces naturels et agricoles sont protégés par l'axe 2 du PADD, dont le schéma illustratif est le suivant.



### ✓ Mesures

Les éléments essentiels au paysage de la Commune sont donc bien protégés : les bords de Seine, les espaces agricoles et espaces verts majeurs de la commune. En compatibilité avec le SCoT, le PLU permet que la moitié de la densification de construction s'effectue dans l'espace urbanisé. Le règlement et le zonage du PLU imposent que la densification soit plutôt concentrée autour des axes

de déplacements importants, qui présentent déjà des volumes de construction relativement importants. (zone UB notamment).

### 3. La ressource en eau et l'assainissement

La commune souhaite accompagner le développement de sa population afin d'atteindre **3 432 habitants** en 2030 soit permettre une croissance d'environ 1%/an. Cette croissance peut avoir des effets directs ou indirects sur la ressource en eau.

#### - les eaux de ruissellement :

L'augmentation de la densité de construction se fera pour beaucoup le long des voies de desserte principales et en diffus sur l'ensemble de l'espace urbanisé.

Le débit de ruissellement restitué après l'aménagement ne doit pas être supérieur au débit généré par le bassin versant naturel, en l'occurrence 1 à 2 L/s/ha lors d'une pluie de fréquence décennale, c'est-à-dire que le débit de rejet vers le milieu récepteur ne peut pas se voir augmenter du fait de l'aménagement, pour une pluie de fréquence décennale.

Les risques de ruissellement sont peu importants sur la commune.

#### ✓ Mesures

Pour la densification le long des grands axes de circulation, l'eau pluviale pourra être prise en charge par les réseaux de gestion des eaux.

Pour les terrains diffus, les dispositions du PLU imposent que des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public soient mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux. En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, les dispositions du PLU limitent l'emprise au sol des constructions en zone pavillonnaire à 30% de la superficie du terrain.

La mise en œuvre du PLU ne devrait donc pas avoir d'incidence négative sur la gestion des eaux pluviales.

#### - Alimentation en eau potable :

L'eau provient de six captages d'eau souterraine, dont deux captages implantés sur la commune (Stade de la Touffe) tous deux actés par arrêtés préfectoraux en date du 4 mai 1972 et du 21 mai 1974 et faisant l'objet d'une procédure spécifique incluant une servitude d'utilité publique (périmètre de protection).

Les eaux issues des deux puits situés à Samois/Seine subissent un traitement pour l'élimination du fer, du manganèse et de l'ammonium. Celles issues des deux puits de Vulaines /Seine et de celui de Héricy sont traitées pour éliminer les pesticides.

Elle reçoit également un appoint d'un captage situé à Samoreau.

✓ Mesures

L'augmentation démographique prévue par la Commune est modérée. La majeure partie des constructions de logements se fera par densification. Les secteurs ouverts à l'urbanisation étant minimes l'apport de population sera donc progressif, il pourra être davantage modéré en cas de difficulté d'adaptation de l'apport en eau.

Le projet de PLU n'autorise pas de projets qui pourraient s'avérer très polluant pour la Seine.

La mise en œuvre du PLU ne devrait donc pas avoir d'incidence négative sur la ressource en eau.

Le projet de PLU prévoit une extension de 0.87 hectares destinée à de l'habitat ainsi que 2 hectares destinés à des activités.

Réseau de distribution :

Nombre d'habitants desservis total : 7714 habitants dont 2707 habitants de Vulaines-sur-Seine

La commune souhaite accompagner le développement de sa population afin d'atteindre 3 432 habitants en 2030 soit permettre une croissance d'environ 1.3%/an.

Les ressources en eau sont en capacité de répondre à cette augmentation progressive de la population.

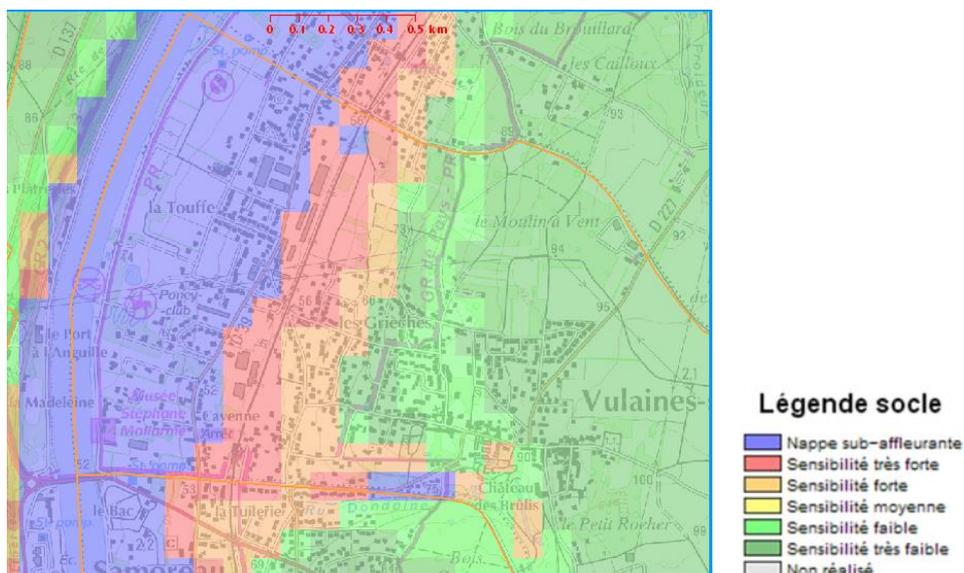
Pour le réseau d'assainissement : la station dispose d'une capacité résiduelle de 6271 EH qui correspond à 2624 habitants supplémentaires.

Cet équipement doit permettre d'intégrer les 782 habitants supplémentaires prévus de Vulaines-sur-Seine au traitement des eaux.

## 4. Les risques

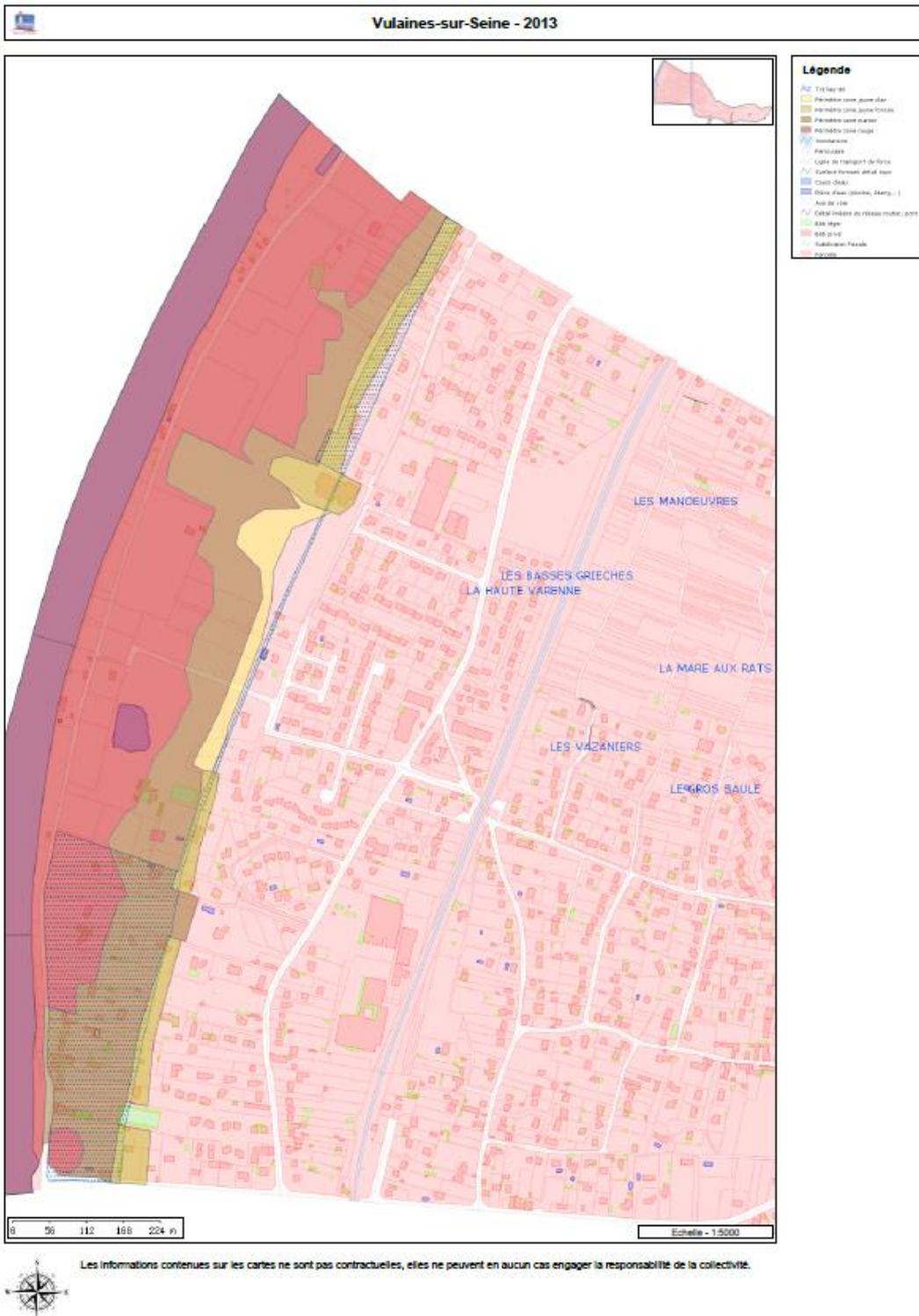
### Le risque inondation présent notamment sur les rives de Seine

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.



Vulaines-sur-Seine dispose d'un Plan de Prévention contre les Risques Inondation (PPRI) sur l'Ouest de son territoire. 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.

## Cartes du plan de prévention des risques inondation



Source : Plan de Prévention des Risques Inondation de la Vallée de la Seine

✓ Mesures

Les dispositions du règlement du PLU sont déterminées en fonction du PPRI : notamment, il est précisé pour chaque zone que ne peuvent être autorisées que les constructions et installation qui sont conformes au PPRI.

Pour les secteurs concernés par le PPRI, une zone Ni est mise en place afin de mieux accentuer la réglementation du PPRI et limiter les nouvelles constructions sur ces espaces.

Le risque d'inondation par remontée de nappe est rappelé dans le règlement pour chaque zone concernée.

### Les risques liés au ruissellement

Les risques liés au ruissellement apparaissent parfois lorsque des fortes précipitations tombent sur le bassin versant. L'action combinée de plusieurs facteurs ; la montée plus ou moins rapide des eaux de la Seine, la proximité de la nappe phréatique qui induit un phénomène de "remontée de nappe" et limite la capacité d'absorption des sols, et l'imperméabilisation des sols qui accentue l'effet de ruissellement des eaux, a pour conséquence d'accroître le risque d'inondation sur la commune.

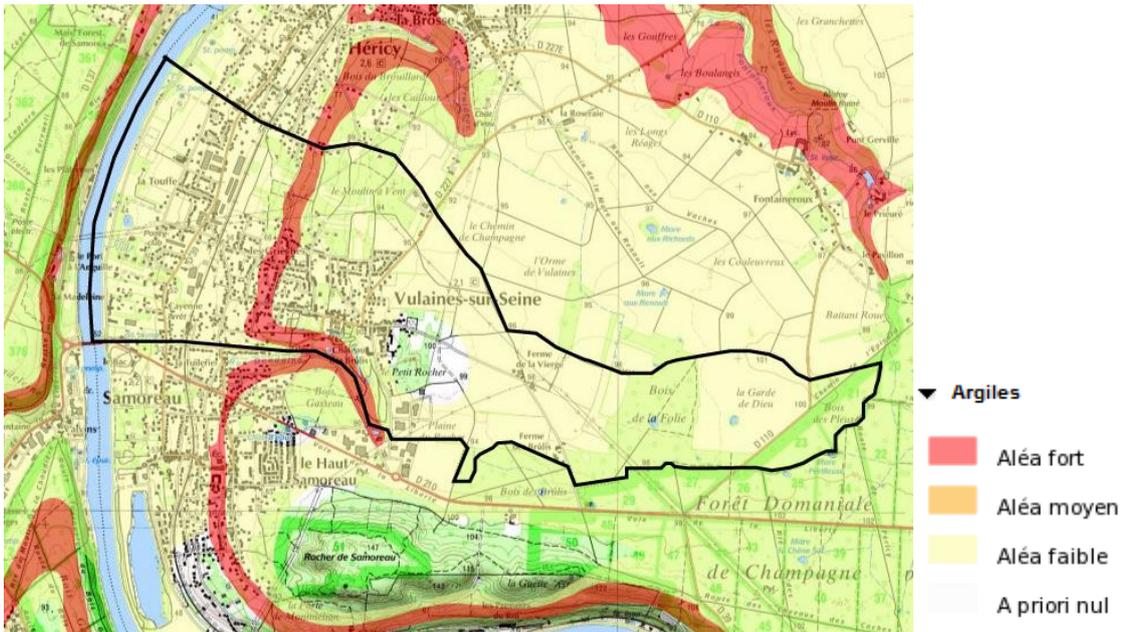
✓ Mesures

Les dispositions du PLU imposent que des capacités de stockage des eaux pluviales et, ou des systèmes d'infiltration à la parcelle permettant une restitution limitée des eaux au réseau public soient mises en place sur le terrain d'emprise de l'opération, sauf si les caractéristiques du terrain le rendent inapproprié pour cette gestion des eaux. En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, les dispositions du PLU limitent l'emprise au sol des constructions en zone pavillonnaire à 30% de la superficie du terrain.

La mise en œuvre du PLU ne devrait donc pas avoir d'incidence négative sur la gestion des eaux de ruissellement.

## Les risques liés au retrait-gonflement des argiles



SOURCE : GEORISQUES

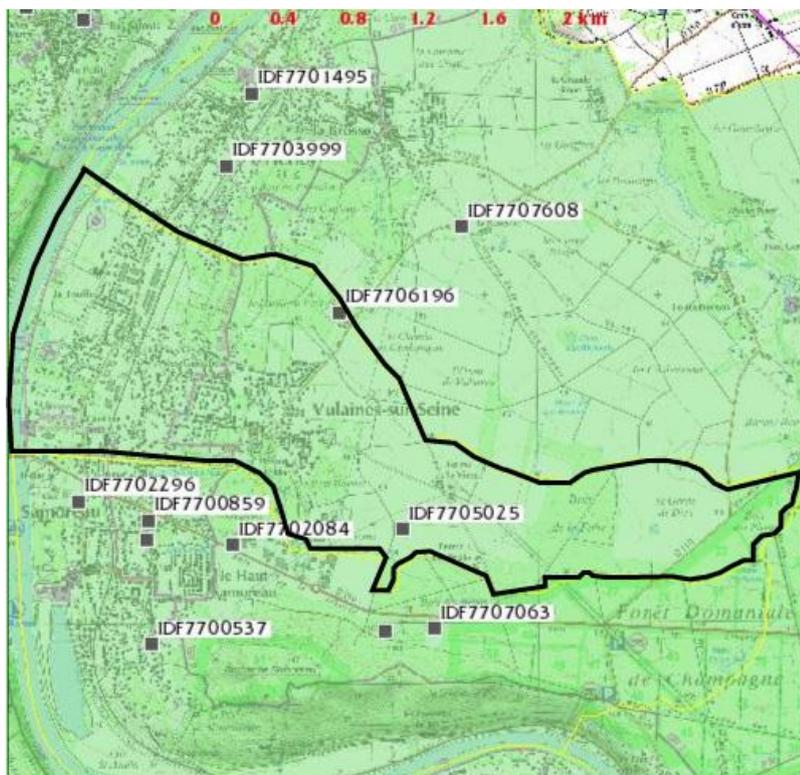
La majeure partie du territoire présente un faible aléa lié au retrait-gonflement des argiles, sauf sur une bande en partie située dans l'espace urbanisé.

### ✓ Mesures

Les techniques de constructions devront être adaptées à ce risque. Les pièces du PLU mentionnent ce risque, ce qui devrait permettre aux constructeurs de prendre des dispositions nécessaires pour que cet aléa n'ait pas d'impact pour les constructions nouvelles. Ce risque est rappelé dans le règlement pour chaque zone concernée.

## Les risques industriels

### 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.

✓ Mesures

Les sites potentiellement pollués sont déjà intégrés à l'espace urbanisé, à vocation mixte. Le règlement du PLU interdit :

- l'implantation et l'extension d'installations classées au titre de la protection de l'environnement et soumises à autorisation ou à déclaration qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du milieu environnant
- les décharges, dépôts de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, d'épaves de véhicules,

Le règlement impose que pour toute nouvelle installation d'activité les nuisances et dangers puissent être prévenus de manière satisfaisante eu égard à la vocation de la zone.

Ces dispositions doivent empêcher l'augmentation du risque industriel sur la Commune.

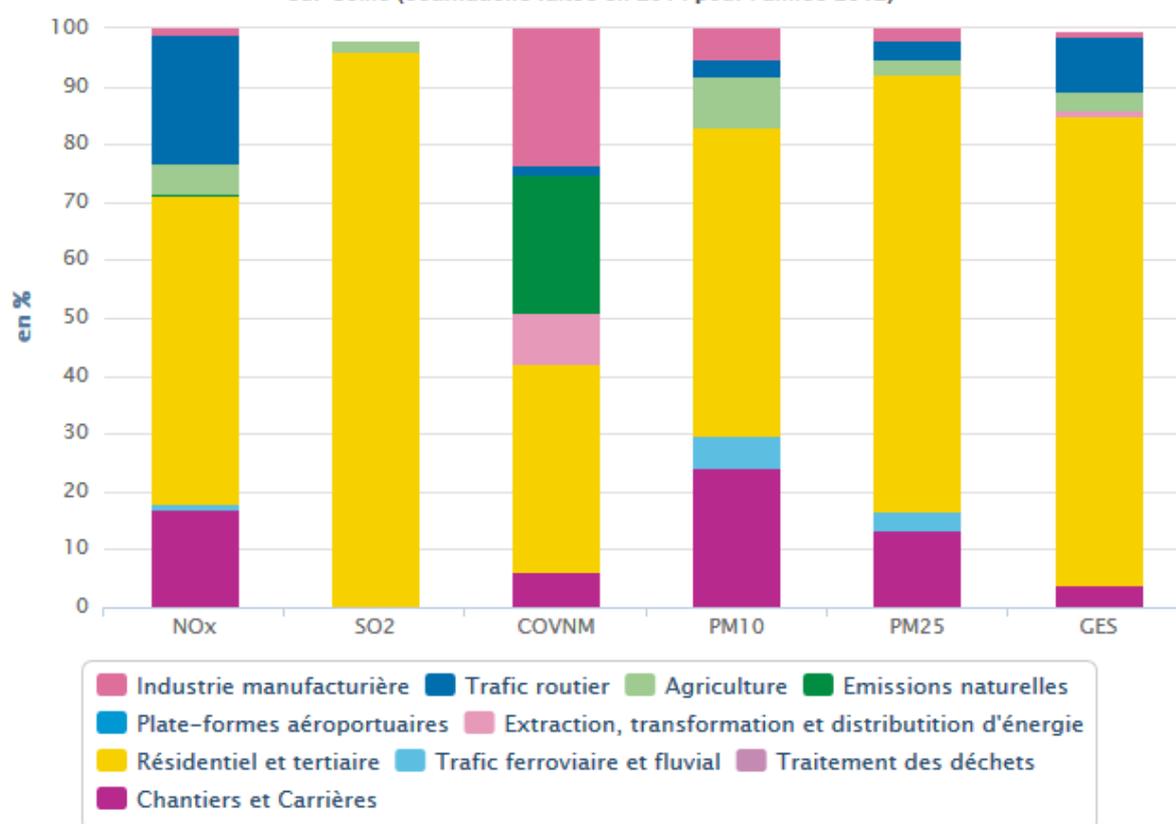
## 5. La pollution atmosphérique et la qualité de l'air

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/m³ en moyenne annuelle			
	Commune Vulaines-sur-Seine	Département Seine-et-Marne	Île-de-France
Nombre d'habitants affectés	negligeable	5000	3422000
Superficie cumulée (km2)	negligeable	6	243
Longueur de voirie concernée (km)	0	87	1962

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

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

#### ✓ Mesures

Le PLU n'offre pas à la ville d'outil pour intervenir sur les flux de véhicules qui transitent sur son territoire.

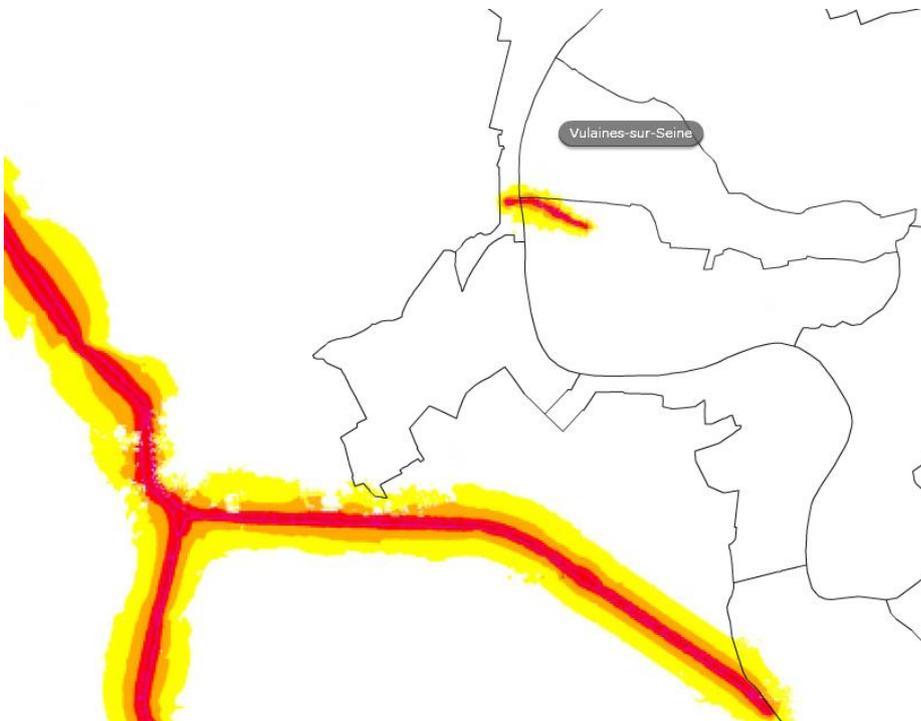
Toutefois des mesures visant à favoriser les déplacements doux et l'utilisation des transports en commun sont prises :

- Dans le PADD : objectif de renforcement du réseau de voies de déplacements doux et objectif de favoriser l'utilisation des transports en commun
- Dans le zonage et le règlement, dans l'état actuel de l'avancement du projet : mise en place de règles permettant une densité plus élevée le long des axes de déplacements desservis par les transports en commun.

## 6. Le bruit

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 : 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.

✓ Mesures

Le PLU n'offre pas à la ville d'outil pour intervenir sur les flux de véhicules qui transitent sur son territoire.

Toutefois des mesures visant à favoriser les déplacements doux et l'utilisation des transports en commun sont prises :

- Dans le PADD : objectif de renforcement du réseau de voies de déplacements doux et objectif de favoriser l'utilisation des transports en commun
- Dans le zonage et le règlement, dans l'état actuel de l'avancement du projet : mise en place de règles permettant une densité plus élevée le long des axes de déplacements desservis par les transports en commun.

Les constructions qui seront édifiées à proximité des zones impactées par le bruit devront respecter les normes d'isolation sonore. En bordure de la D210, l'implantation de construction est interdite à moins de 75m.

L'augmentation de la population entrainera l'augmentation de la fréquentation des voies de circulations et notamment celle des voies principales telles que la voie de la Liberté. Les retraits des constructions imposés le long de cet axe permettent de limiter les populations exposées aux risques de nuisances sonores.

## 7. La préservation et restauration des continuités écologiques

### Le Schéma régional de Cohérence Écologique (SRCE)

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

### CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER

#### Principaux corridors à préserver

-  Corridors de la sous-trame arborée
-  Corridors de la sous-trame herbacée

#### Corridors alluviaux multitrames

-  Le long des fleuves et rivières
-  Le long des canaux

#### Principaux corridors à restaurer

-  Corridors de la sous-trame arborée
-  Corridors des milieux calcaires

#### Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain

-  Le long des fleuves et rivières
-  Le long des canaux

#### Réseau hydrographique

-  Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer
-  Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer

#### Connexions multitrames

-  Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux
-  Autres connexions multitrames

### ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT

#### Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

-  Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes
-  Principaux obstacles
-  Points de fragilité des corridors arborés

#### Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

-  Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture
-  Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
-  Obstacles sur les cours d'eau
-  Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport
-  Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

### ÉLÉMENTS À PRÉSERVER

-  Réservoirs de biodiversité
-  Milieux humides

### CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN

-  Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique
-  Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique

### AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques

-  Secteurs de concentration de mares et mouillères
-  Mosaïques agricoles
-  Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

### OCCUPATION DU SOL

-  Boisements
-  Formations à caractère prairial
-  Friches
-  Jardins et espaces verts
-  Cultures
-  Plans d'eau
-  Bassins
-  Tissu urbain
-  Limites départementales
-  Limites communales

#### Infrastructures de transport

-  Infrastructures routières majeures
-  Infrastructures ferroviaires majeures
-  Infrastructures routières importantes
-  Infrastructures ferroviaires importantes



Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France, adopté par le préfet de Région le 21 octobre 2013, constitue le volet régional de la trame verte et bleue (TVB).

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 régionaux 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.

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* ».

L'examen du SRCE Île-de-France montre que les principaux objectifs de préservation en matière de continuités écologiques, sur le territoire de la commune de Vulaines-sur-Seine, concerne les grands corridors alluviaux multitrames en contexte urbain, le long de « *La Seine*», *la préservation des secteurs concentrant des marres et mouillères, et des réservoirs de biodiversité à protéger.*

### Les milieux naturels

Le végétal et l'eau sont des composantes majeures de la commune.

La Seine est bordée par une zone végétale et boisée plus dense qui créait ainsi une continuité végétale avec les boisements de la forêt de Fontainebleau.

Les espaces boisés dans l'espace urbain sont peu nombreux à Vulaines-sur-Seine : on relève toutefois le parc d'Erceville, élément du patrimoine naturel à préserver.

#### ✓ Mesures

Les bords de Seine sont classés en zone Ni qui prend en compte la réglementation des différents secteurs du PPRI.

Les boisements sont protégés comme espaces boisés classés sur la commune. Ils sont identiques à ceux identifiés dans le POS.

Afin que des espaces naturels soient préservés même lorsqu'ils ne font pas l'objet d'un classement en zone N ou en EBC, le règlement du PLU impose les dispositions suivantes :

« Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

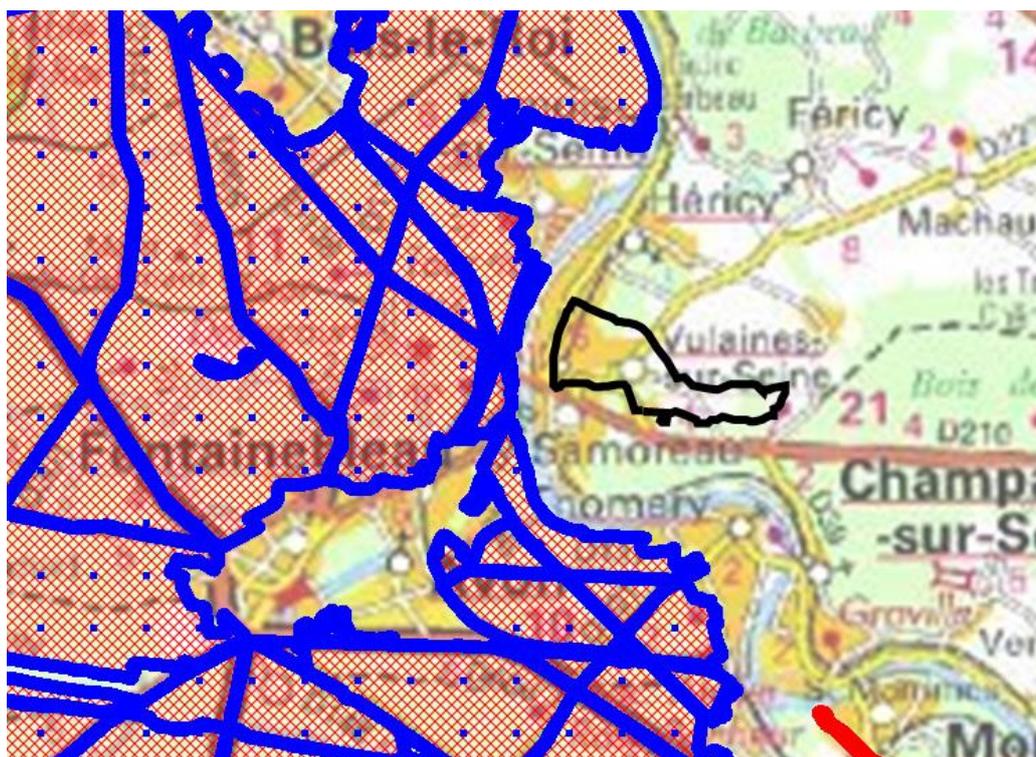
Les haies seront de préférence paysagères, libres, et composées d'au moins trois espèces. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser. Les essences locales sont à privilégier. »

## 8. Les espaces protégés au titre du patrimoine naturel

### 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 : le Massif de Fontainebleau.

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



SOURCE : CG77

### *L'avifaune présente sur le site*

Sur le massif de Fontainebleau sont recensés :

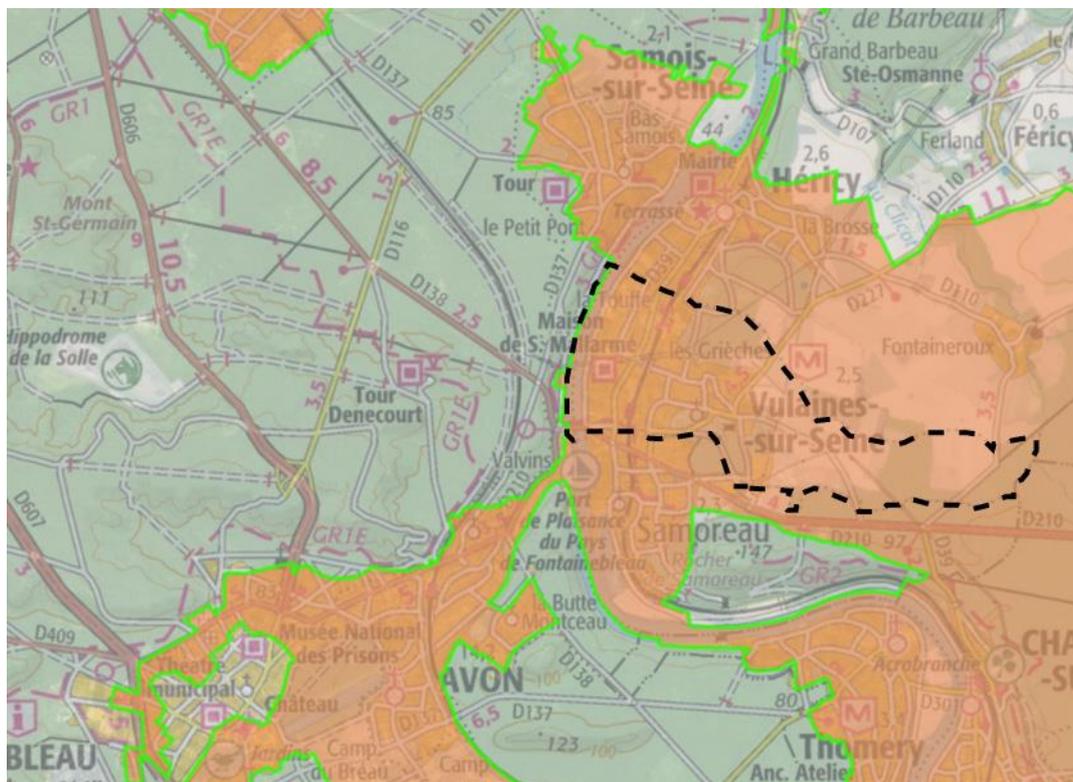
- 24 habitats d'intérêt communautaire
- 14 espèces d'intérêt communautaire ;
- 17 espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire.

### **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.

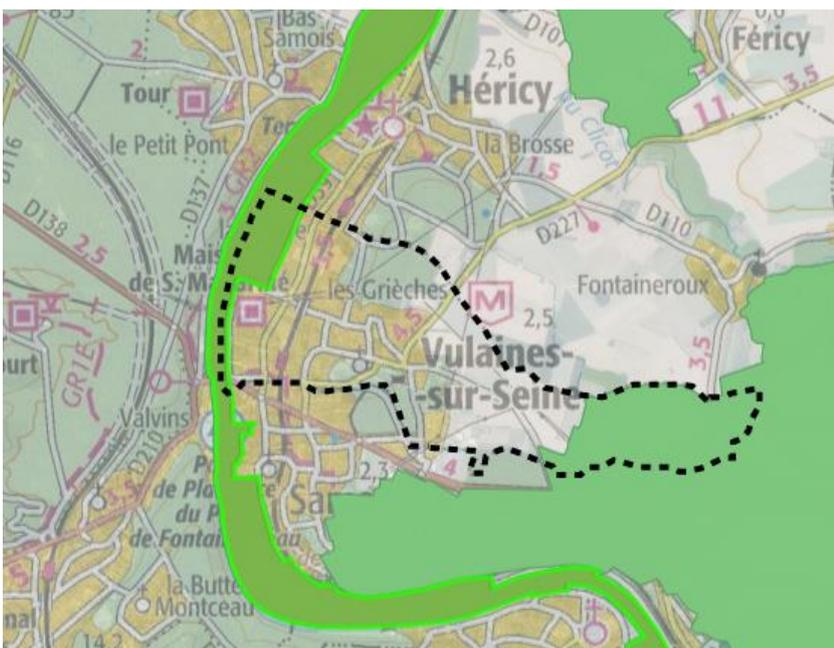


SOURCE : GEOPORTAIL /INPN

- **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

✓ Mesures

Les incidences du PLU sur le secteur Natura 2000 sont minimales notamment du fait de la présence de la Seine entre le secteur Natura 2000 et Vulaines-sur-Seine. Le projet de PLU ne prévoit pas d'aménagement qui pourraient nuire à la valeur écologique de la Seine.

En complémentarité avec la Réserve Naturelle Régionale et les ZNIEFF, le PLU classe en zone Ni les bords de Seine et en EBC leur boisements. Le secteur de ZNIEFF de type 1 est quant à lui classé en zone A.

## 9. Les zones humides

Il n'existe pas d'inventaire exhaustif des milieux humides.

Au sens de l'étude DRIEE, sur le territoire communal, des enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 2 et 3 sont identifiées à l'Est du territoire.

Il est à noter que pour certaines enveloppes, les limites et le caractère humide des zones identifiées restent à vérifier.

✓ Mesures

Les zones humides identifiées sont situées sur des secteurs classés en zone Nzh au PLU. L'urbanisation est ainsi très limitée sur ces secteurs et n'est possible qu'en respectant les conditions qu'imposent le règlement.

Les marres sont quant-à elles protégées par des espaces paysagers protégés.

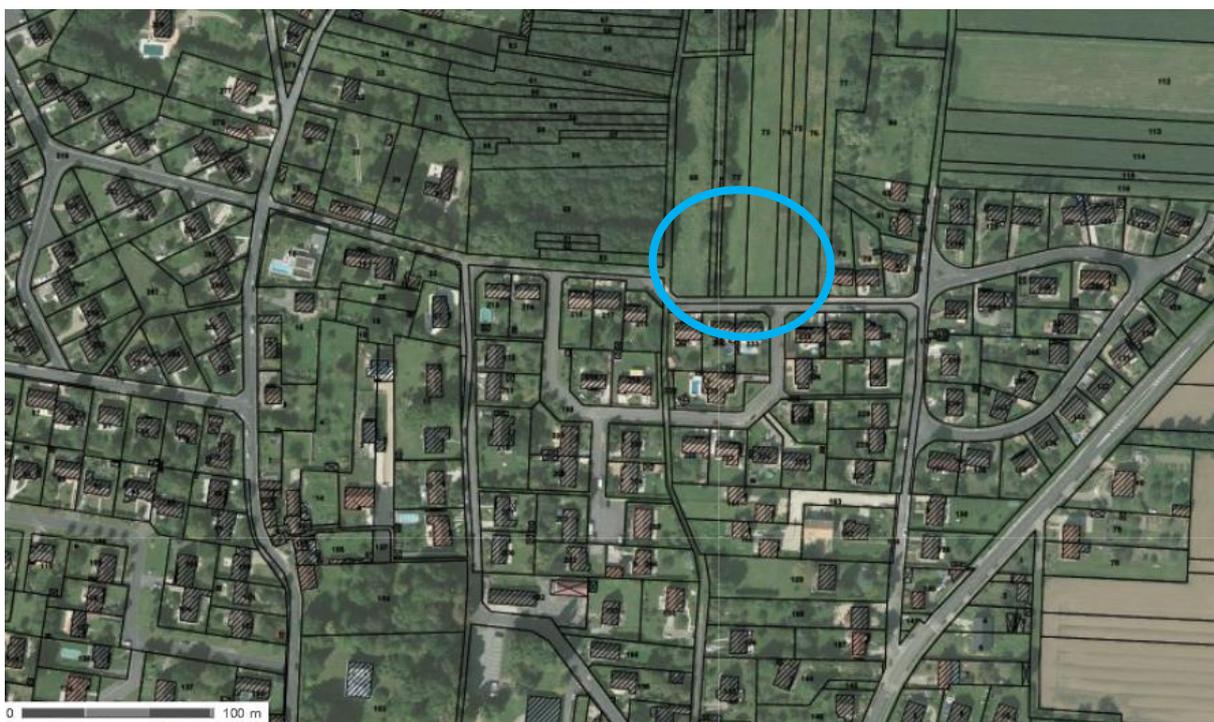
## B. PRESENTATION DES ZONES IMPACTEES

Les sites impactés sont ceux qui présentent un intérêt écologique et pour lesquels le PLU autorise la construction.

Il s'agit de :

- Un site d'ouverture à l'urbanisation rue fossé Derouy
- Un site d'ouverture à l'urbanisation rue de la République
- Un site d'ouverture à l'urbanisation à destination de l'extension de la zone d'activités

### 1. Rue Fossé Derouy



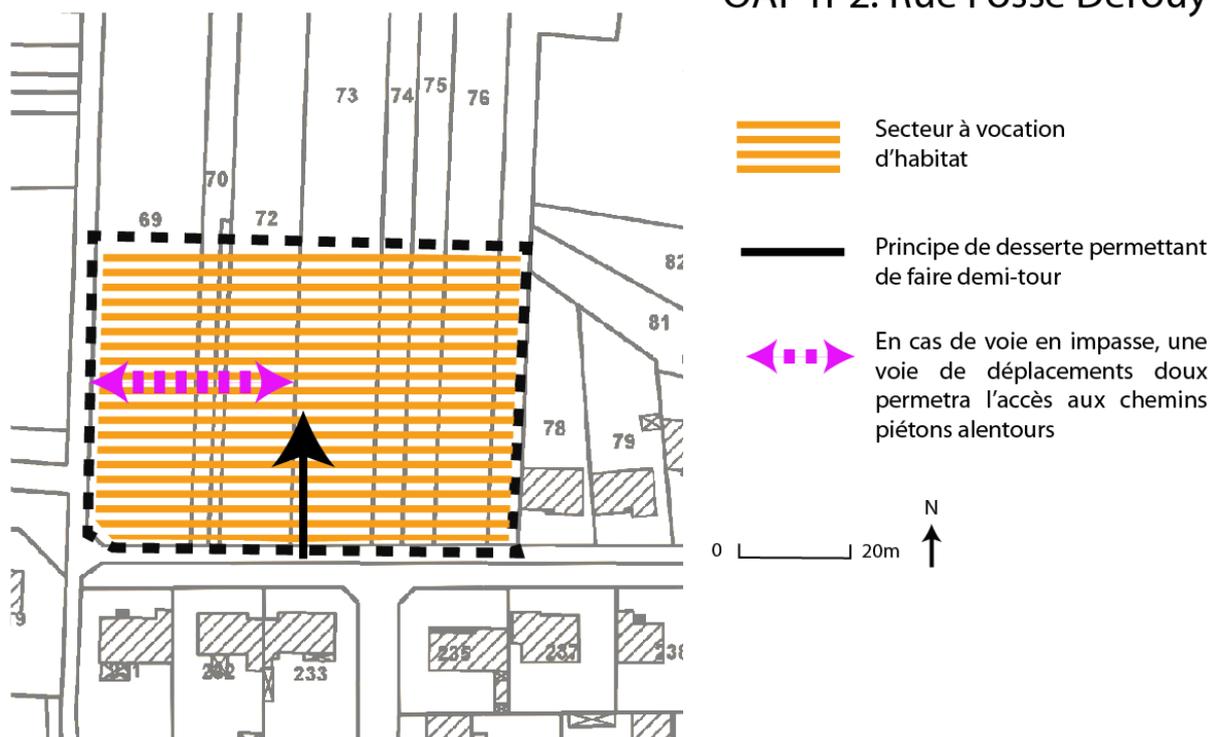
 Site concerné

Ce site est aujourd'hui un espace identifié comme agricole par l'IAU mais dont les parcelles ne sont pas occupées par cette activité.

Le terrain présente un intérêt du fait de son inscription dans la continuité de l'espace urbain le long de la rue fossé derouy.

L'OAP prévue sur ce site est la suivante :

## OAP n°2: Rue Fossé Derouy



L'objectif est d'encadrer l'urbanisation de ce site en cohérence avec les espaces boisés à l'Ouest du périmètre.

Ce projet serait ainsi l'occasion de mettre en place une meilleure transition entre les espaces naturels et boisés situé à l'ouest de ce périmètre et l'espace urbanisé.

La mise en œuvre du PLU sur ce site ne devrait pas induire d'incidence notable sur l'environnement car la zone concernée est de superficie très réduite.



## 2. Rue de la République



 Site concerné

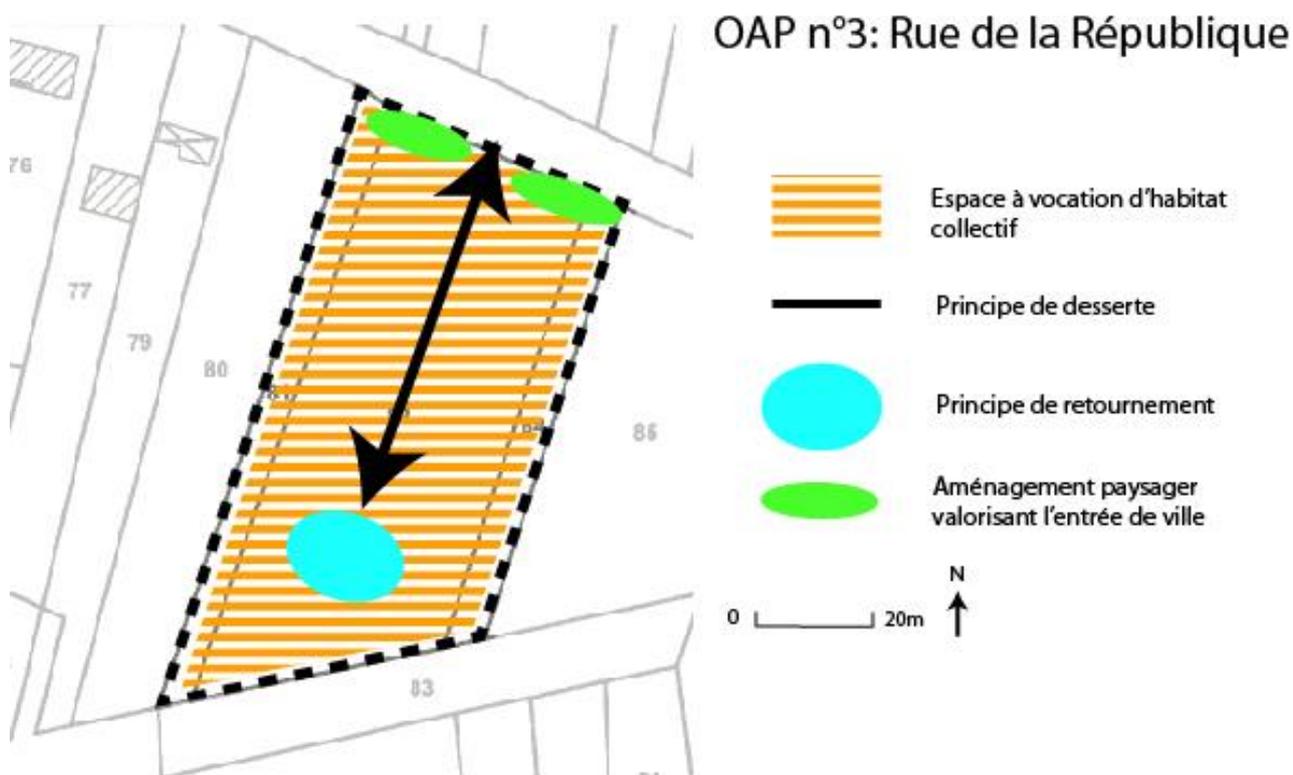
Ce site correspond à des espaces boisés situés dans le prolongement des zones urbanisées le long de la rue de la République à proximité de chalets.

L'intérêt écologique du site consiste en la présence des boisements faisant partie de la périphérie du bois Gasseau.

L'OAP prévoit l'aménagement d'un principe de circulation qui permettrait desservir la parcelle sur toute sa longueur. Des espaces paysagers seraient aménagés tout autour du site afin de permettre une meilleure transition entre les espaces naturels et les nouveaux espaces urbanisés. L'OAP prévoit de traiter l'entrée de ville par des aménagements paysagers le long de la voie.



L'OAP pour ce site est la suivante :



Les logements prévus sur ce secteur seront des logements collectifs dans lesquels des logements aidés seront intégrés.

Un principe de desserte est envisagé afin de desservir les nouvelles parcelles ainsi qu'un principe de retournement en fond de parcelle. Les franges avec les espaces boisés feront l'objet d'un traitement paysager.

### 3. Extension de la zone d'activités



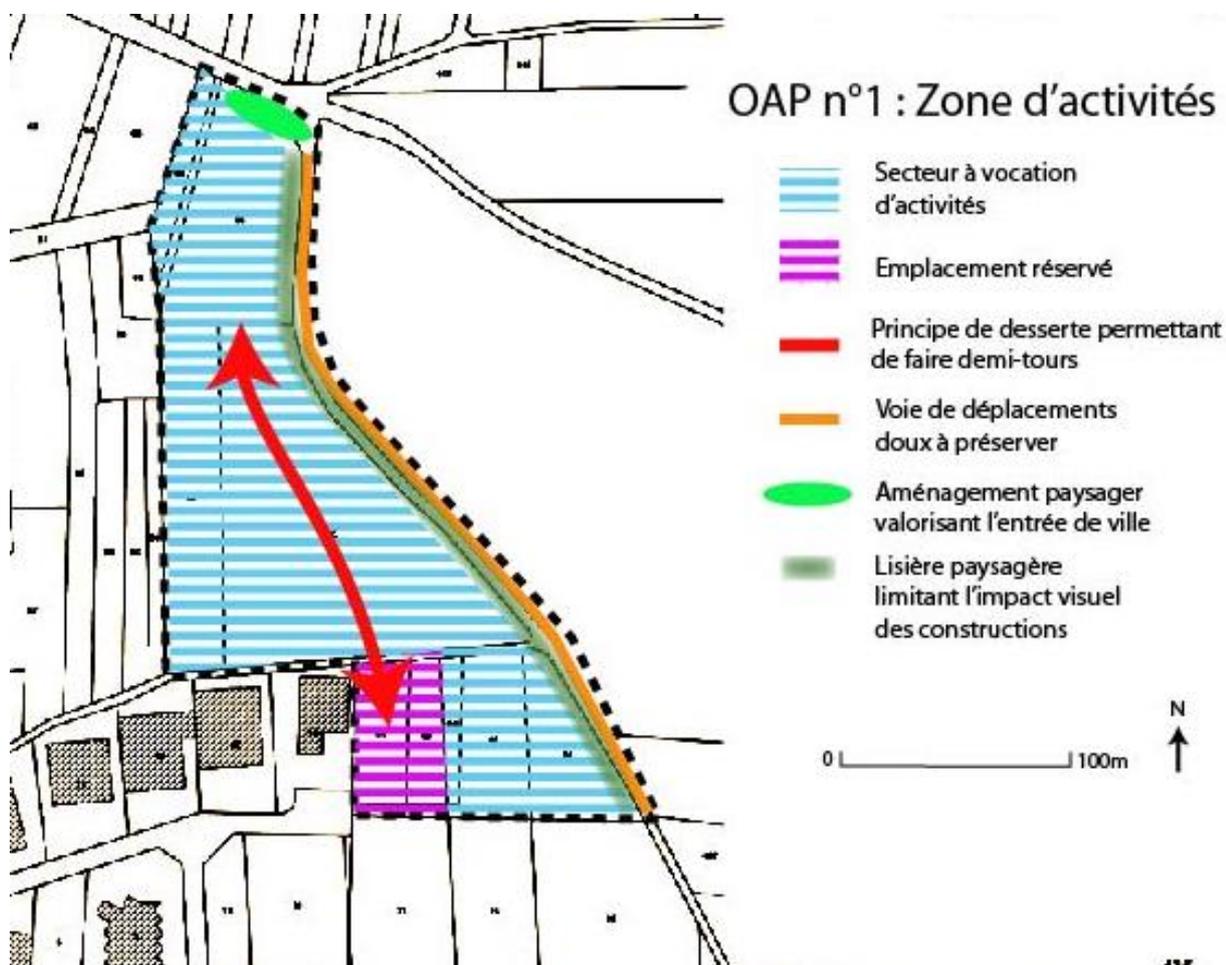
 Site concerné

Cet espace actuellement identifié comme parcelles agricoles par l'IAU regroupe des parcelles pour certaines cultivées et d'autres laissées enherbées.



L'extension de la zone d'activité sur ce secteur permettrait de mieux la connecter à la commune et ainsi à la rendre plus accessible. Le choix de ce secteur permet également de rester proche des zones déjà urbanisées et ainsi d'inscrire cette extension en continuité de l'espace urbanisé existant.

L'OAP prévue sur ce site est la suivante :



L'implantation d'activité sur ce secteur s'inscrit dans le prolongement de l'espace déjà dédié à des activités. Ce secteur permet d'utiliser des parcelles qui ne sont que peut exploitées. Un principe de liaison permet de relier ce nouvel espace à la zone d'activité existante. La préservation d'une voie douce à l'Est du périmètre permet de maintenir une progression entre les espaces agricoles et urbanisés.

✓ Mesures

Afin de limiter l'incidence possible du PLU sur les boisements existant , les dispositions du règlement mentionnent que :

« Les plantations existantes avant le dépôt du permis de construire et en dehors de l'emprise au sol du projet de construction, notamment les arbres de grand développement, sont maintenus ou remplacés en nombre équivalent, par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre et en surface au moins équivalents. En outre, les constructions réalisées sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou engazonnés.

Les haies seront de préférence paysagères, libres. Le mélange de plantes à feuillage caduc et persistant est à favoriser. Les essences locales sont à privilégier. »

Ainsi, les relais végétaux de la trame verte sont globalement bien préservés sur l'ensemble du territoire communal. »

Les lisières des espaces boisés sont préservées à travers la mise en place d'OAP qui prescrit des transitions paysagères aux franges des périmètres d'extension.

# INDICATEURS POUR L'EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Les indicateurs suivants sont destinés à permettre le suivi de la mise en œuvre du PLU. Ils doivent permettre de déterminer si une évolution du PLU est nécessaire pour atteindre les objectifs fixés.

Objectifs poursuivis	Indicateurs	Objets à évaluer	Documents, outils et/ou personnes ressources	Périodicité
<b>Indicateurs relatifs à l'habitat et à la maîtrise de l'étalement urbain</b>				
Favoriser l'intensification et la mixité fonctionnelle des quartiers centraux et péri-centraux en valorisant le tissu urbain	Densité moyenne de l'habitat dans les opérations d'aménagement	Évaluer le nombre de logements, bureaux et commerces créés par hectare. Ratio actifs/emplois	Service urbanisme de la commune	3 ans
Inciter les professionnels de l'habitat à améliorer la performance énergétique des bâtiments	Rénovation urbaine	Nombre de bénéficiaires des subventions, types de travaux effectués et nombre de bâtiments certifiés.	Thermographie aérienne Service urbanisme	3 ans
Couvrir les besoins diversifiés en logements afin de faire face à la croissance démographique	Réinvestissement urbain	Nombre de permis de construire délivrés Nombre de logements créés (collectifs/individuels ; accession/locatif ; typologie)	Service urbanisme de la commune INSEE	5 ans

Objectifs poursuivis	Indicateurs	Objets à évaluer	Documents, outils et/ou personnes ressources	Périodicité
<b>Indicateurs relatifs à la gestion des ressources et au climat</b>				
Assurer les besoins futurs en eau et sa qualité (eaux de surface et eaux distribuées) Assurer un assainissement collectif de qualité	Suivre la qualité des eaux de surfaces et distribuées et la consommation d'eau Développer le réseau d'assainissement collectif	Rendement du réseau de distribution Qualité des eaux au regard de la réglementation Volume d'eau consommé	Rapport d'assainissement du syndicat Rapport du service eau potable du syndicat	5 ans
Améliorer la collecte et le traitement sélectif des déchets	Évolution des quantités de déchets collectés et triés	Volume de déchets collectés Volume de déchets triés Nouveaux déchets triés Évolution de nombre de point de collecte	Rapport du service de la collecte des déchets	2 ans
Viser une meilleure qualité de l'air en favorisant les modes de déplacements alternatifs aux véhicules particuliers	Suivre l'évolution de la qualité de l'air	Qualité de l'air	AirPARIF	5 ans