

Département de SEINE-ET-MARNE (77)

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

Commune de

VULAINES-SUR-SEINE



Notice

**Déclaration de projet pour l'installation
d'une aire d'accueil des gens du
voyage avec mise en compatibilité du
Plan Local d'Urbanisme**

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil communautaire approuvant la
déclaration de projet en date du :

23 Septembre 2021



Table des matières

LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE	4
Cadre réglementaire de la procédure	4
Nécessité de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	5
Contenu de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU	6
OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE	8
Le site retenu	8
Justification du site	9
L'impossibilité de construire en zone U résidentielle	9
L'impossibilité de construire dans la zone d'activité (UI) existante	17
L'incompatibilité du projet avec les zones à urbaniser (AU)	21
Les choix qui ont poussé à retenir le site présenté	24
Etat des lieux autour du site du projet	26
Paysage	26
Environnement	29
Description du projet	32
Traitement des espaces	32
Accès au site	33
Déploiement des réseaux	34
Gestion	34
L'impact du projet sur le site	35
L'impact sur le paysage	35
L'impact sur l'environnement	35
L'impact sur l'activité agricole	36
Caractère d'intérêt général	37
Se conforter en partie aux exigences du schéma départemental d'accueil des gens du voyage	37
Offrir des conditions d'habitat adaptées aux populations itinérantes	38
MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	39
Modification du PADD	39
Création de l'OAP	41
Suppression de l'emplacement réservé n°6	43
Modification du plan de zonage	44

Modification du règlement	47
Modification du rapport de présentation.....	57
Justification du règlement (graphique et écrit) de la zone N :.....	57
Justification de l'OAP n°4 :	59
Compatibilité de la déclaration de projet par rapport au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).....	60

LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE

Cadre réglementaire de la procédure

La déclaration de projet est une procédure portant à la fois sur l'intérêt général d'une opération qui ne requiert pas de déclaration d'utilité publique et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme en conséquence.

La déclaration de projet peut :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Article L 300-6-1 modifié par LOI n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art.19 (V)

Modifié par ordonnance n°2016-1028 du 27 juillet 2016 – art.32

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Nécessité de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage (en cours de révision mais confirmant l'aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 20 places sur la commune de Vulaines-sur-Seine) approuvé par arrêté préfectoral n°2013-21/DDT/SHRU en date du 20 décembre 2013 prescrit sur le territoire de l'arrondissement de Fontainebleau la réalisation de 40 places au sein de différentes aires d'accueil des gens du voyage. La commune de Vulaines-sur-Seine figure parmi les communes préférentielles pour accueillir une aire d'accueil des gens du voyage de 20 places.

Le PLU de Vulaines-sur-Seine approuvé en date du 29 juin 2017 par le conseil communautaire de la communauté d'agglomération avait prévu un emplacement réservé au sein de la zone d'activités de Vulaines-Samoreau. Le propriétaire a refusé de vendre ces terrains.

Le conseil communautaire a donc missionné un bureau d'études chargé d'analyser et recenser les sites potentiels appropriés pour réaliser les aires d'accueil des gens du voyage imposées notamment sur la commune de Vulaines-sur-Seine. Un site a été repéré sur des terrains bordant à l'Est de la zone d'activités économique de Vulaines-Samoreau (Chemin des Vaches à Vulaines). Cependant, ce site s'est avéré pollué et a donc été abandonné.

Une nouvelle recherche a conduit à la désignation d'un nouveau site sur un terrain de 10420 m² (parcelle B 500) toujours en bordure de la zone d'activités sur la commune de Vulaines-sur-Seine.

Le terrain est actuellement situé dans la zone agricole (A) du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Le règlement de la zone ne permet pas d'accueillir ce type d'occupation du sol qui n'a pas de vocation agricole. En effet, « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics (CINASPIC) sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Une aire d'accueil des gens du voyage ne fait pas partie des CINASPIC autorisées en zone agricole. Le PLU de la commune doit donc évoluer pour autoriser l'aire d'accueil des gens du voyage.

La loi d'accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) ont permis de créer à titre exceptionnel des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) au sein des zones agricoles (A). La délimitation d'un STECAL est admise pour la création d'aire d'accueil des gens du voyage. Son périmètre suivra la limite du projet prévoyant 20 places. Le règlement de la zone devra préciser les règles permettant d'assurer son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Contenu de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

La mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une déclaration de projet n'est pas soumise à concertation préalable. Il est cependant conseillé de réaliser une concertation si les orientations du PADD sont modifiées. Le PADD actuel prévoit :

- D'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 agricole du plateau (haies, chemins) à l'Est de Vulaines-sur-Seine tout en autorisant les projets liés au développement communal.

Dans le cadre de la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage sur le plateau agricole à l'Est de la commune, la collectivité a ainsi souhaité mettre en place une concertation avec la population durant l'étude.

Les modalités de concertation prévues par les articles L103-3 et suivants du Code de l'urbanisme sont à minima les suivantes :

- Mise à disposition d'un cahier en mairie de Vulaines-sur-Seine et au siège de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau pour recueillir les observations du public,
- Tenue d'un dossier alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études jusqu'à l'arrêt du projet,
- Publication sur le site de la commune et de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau les informations liées au projet de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Vulaines-sur-Seine, et tout autre moyen jugé utile.

Une réunion publique sera additionnellement tenue sur la commune de Vulaines-sur-Seine afin d'expliquer la procédure et le projet liés à la déclaration de projet.

Le bilan de cette concertation a été tiré en conseil communautaire le 10 décembre 2020.

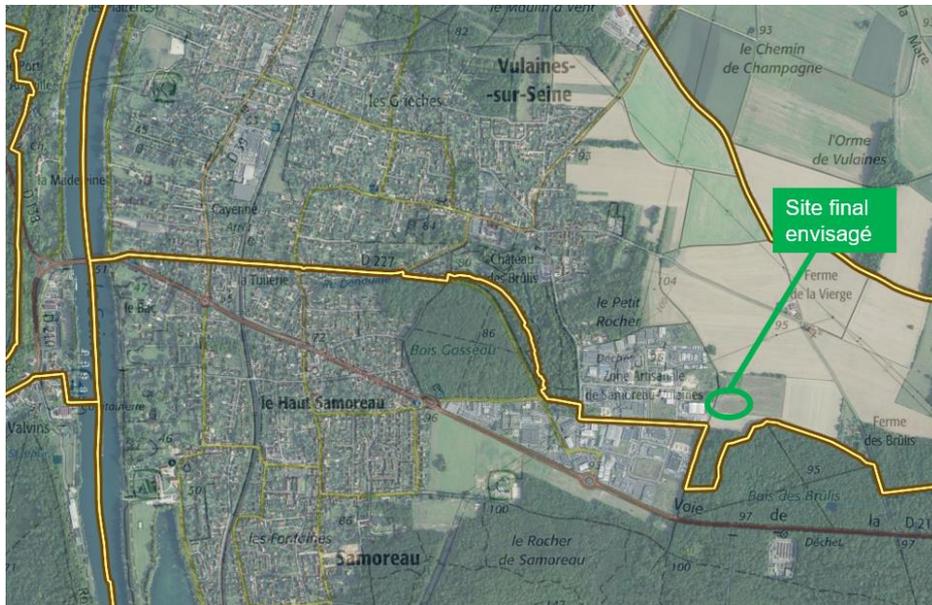
Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité, le présent projet sera soumis à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

Au regard de l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017, les procédures d'évolution des PLU doivent faire l'objet, à minima, d'une demande d'étude au cas par cas. Aussi, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une demande d'étude au cas par cas transmis à la DRIEE qui se positionnera sur la nécessité ou non de mettre à jour l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU approuvé le 29 juin 2017. **La MRAe dans son courrier du 26 août 2020 a exempté la procédure de réaliser une évaluation environnementale.**

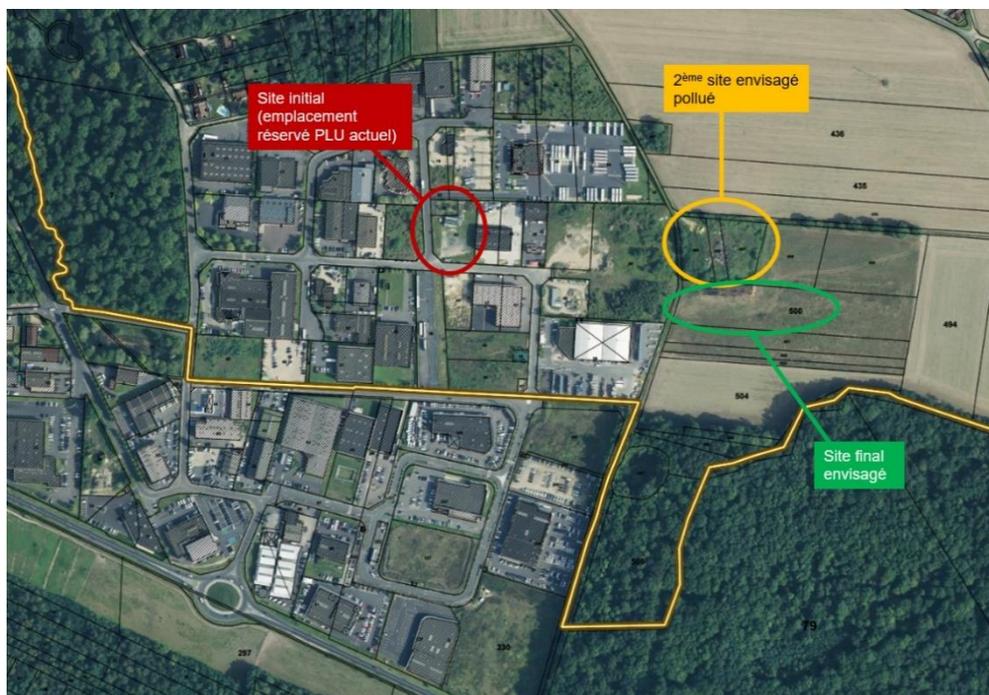
La réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage se fera par la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité Limité (STECAL), donnant lieu à une sous-zone avec un règlement lui étant spécifique. La création d'un STECAL implique la consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) pour avis obligatoire, conformément à l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Le site retenu



Le site retenu pour établir l'aire d'accueil des gens du voyage se localise à l'Est de la commune, sur des parcelles limitrophes à la zone d'activités.



Initialement prévu au sein de la zone d'activités, le site du projet a été modifié en raison des difficultés d'acquisition des parcelles concernées, ainsi que leur superficie totale qui rendait la réalisation d'un projet d'aire d'accueil trop complexe (environ 2500m²). La parcelle AM 32 du site

initial appartient à une association culturelle ayant refusé de vendre, amputant le projet de 2280 m². La communauté d'agglomération a par conséquent recherché des sites alternatifs pour l'implantation de l'aire d'accueil. L'étude réalisée par le cabinet *Urbanema* a permis d'identifier un autre terrain à proximité du premier site envisagé.

Le deuxième site regroupait les parcelles cadastrales B 497, B498 et B499 pour une superficie d'environ 4080 m². Les parcelles B 497, B 498 et B 499 sont propriétés de la commune de Vulaines-sur-Seine. La communauté d'agglomération avait obtenu l'accord de la commune en vue d'acquérir ces trois parcelles. Une étude du sol de ce deuxième site a montré la présence de pollution de sol trop importante pour la réalisation du projet, un troisième site a donc été envisagé.

Le troisième site est situé au sud du deuxième sur un terrain agricole d'une surface de 10 420 m² (parcelle B 500). Le propriétaire privé a donné son accord pour la vente du bien et les études nécessaires à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage. La superficie envisagée pour l'aire d'accueil est d'environ 5 500 m² sur ce terrain (hors zone humide), la partie restante restant en zone agricole.

Ce terrain est actuellement classé en zone agricole au PLU, mais n'est plus exploité selon le registre parcellaire de 2018.

Justification du site

Si d'autres alternatives étaient envisagées initialement, le choix du site actuel s'est fait par manque de possibilité ou de conditions adéquates au projet dans les zones U ou AU.

L'impossibilité de construire en zone U résidentielle

Une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 20 places nécessite un minimum d'espace pour accueillir les caravanes et les locaux nécessaires à ce type d'équipement (bassin de rétention, aire de retournement pour le ramassage des ordures, locaux de gardiennage, etc...).

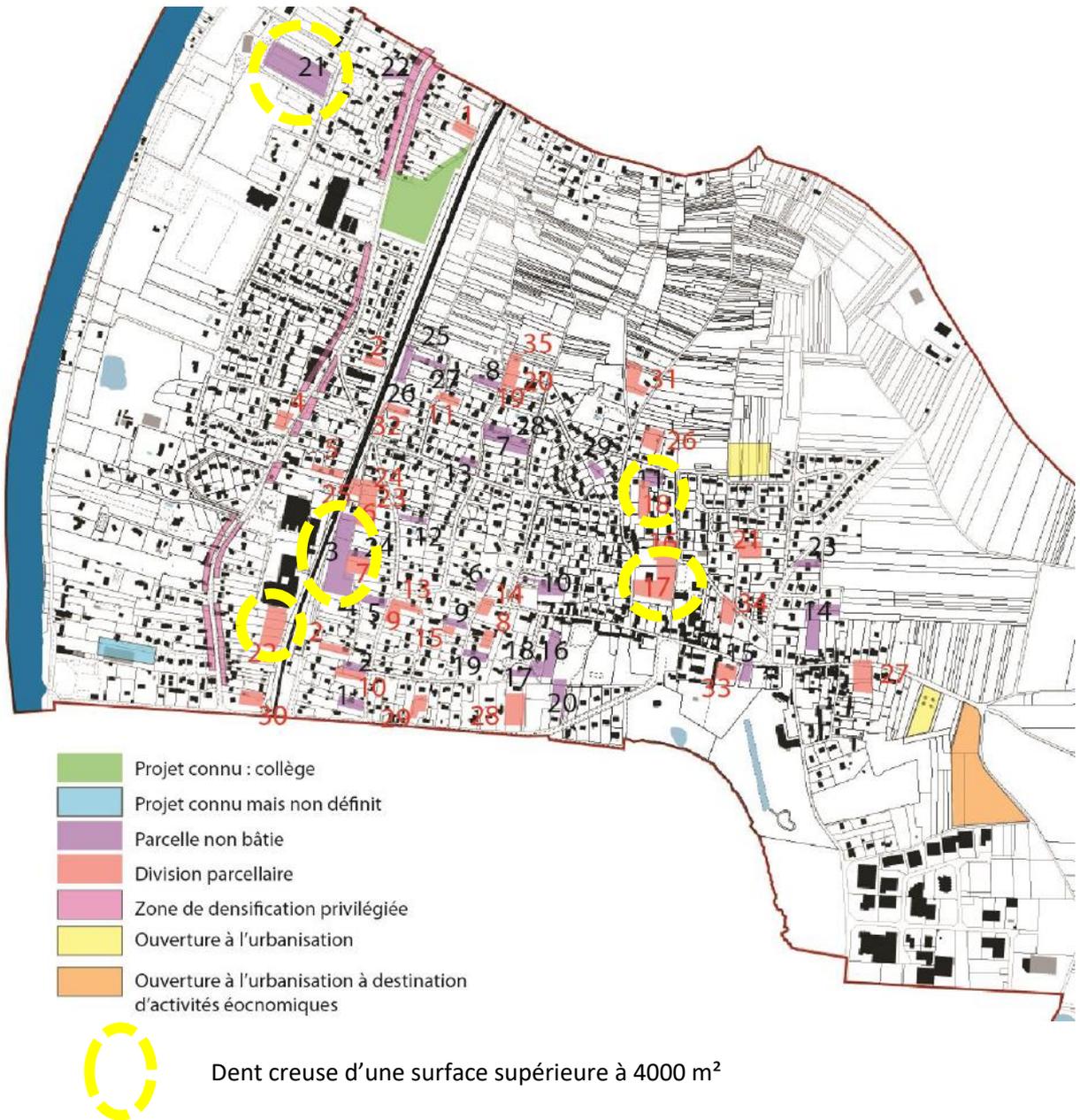
Pour rappel, le décret n°2019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux destinés aux gens du voyage ainsi que le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage approuvé le 20 juillet 2020 impose « une surface de 75 m² par place pour une résidence mobile hors espaces collectifs, hors bâti, hors espace réservé au stationnement de véhicules et circulations internes de l'aire du terrain ».

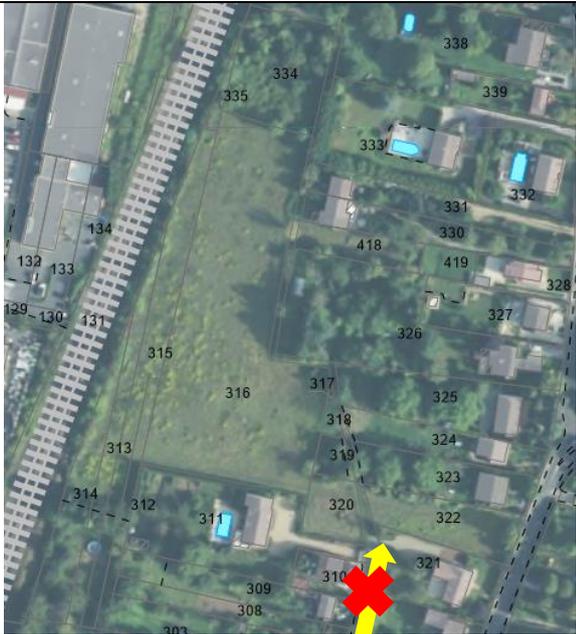
La configuration du terrain ainsi que l'aménagement de l'aire d'accueil nécessitent une surface d'au moins 5500 m² selon les aménagements nécessaires suivants :

- 100 m² par place avec bloc sanitaire double (entrée individuelle)
- Voirie interne
- Giratoire de retournement
- Bassin de rétention
- Local technique + espace ordures ménagères
- Places de stationnement visiteurs
- Ceinture paysagère et espaces verts

Seules les dents creuses d'une importante superficie sont envisageables pour accueillir un projet de cette taille. La première difficulté est donc de trouver un espace non construit susceptible d'accueillir le projet.

Si certaines parcelles de la zone U présentent une superficie suffisante, elles apparaissent incompatibles avec l'aire d'accueil lorsqu'on les analyse au travers du PLU, des servitudes et des contraintes d'accès, de surfaces ou d'intégration au sein d'un tissu très résidentiel. **Le tableau ci-après se base sur l'analyse des capacités de densification du rapport de présentation (carte p11 des justifications ci-dessous) réalisé lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2017.**

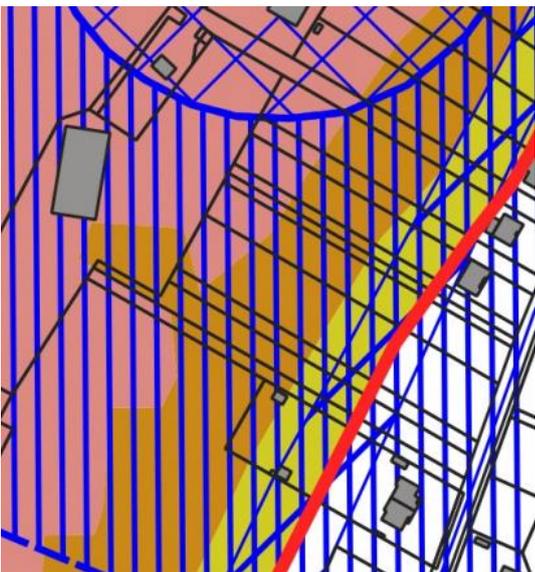


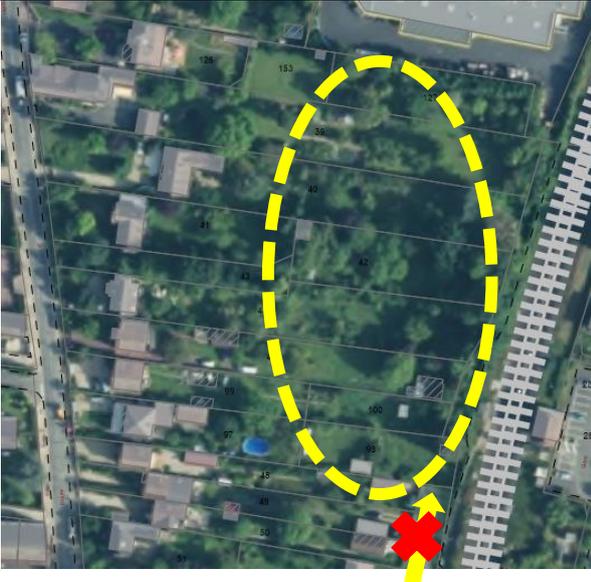
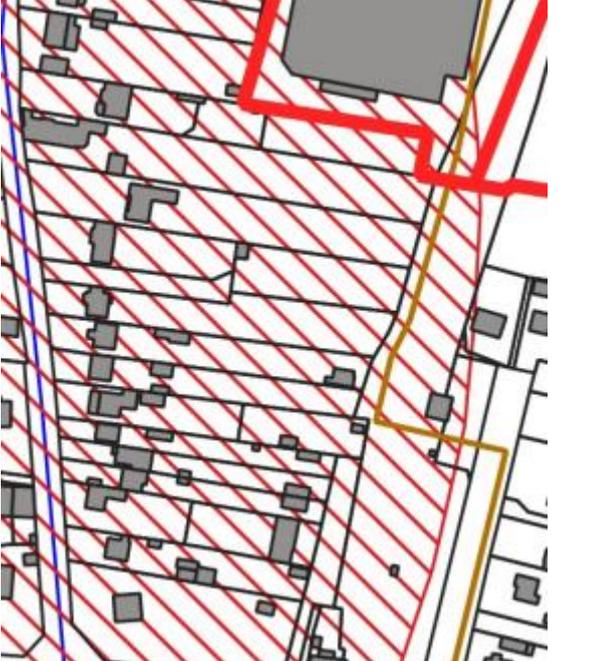
Numéro de la dent creuse	Superficie	Justification de l'incompatibilité	Localisation de la dent creuse
3	6600m ²	<p>Cette dent creuse est composée de 7 propriétaires dont au moins 4 propriétés différentes nécessaires pour réaliser une telle opération. Ni la commune ni la CAPF ne maîtrise le foncier. Elle se localise derrière de nombreuses maisons rendant la cohabitation entre le projet et le caractère résidentiel relativement difficile. De plus, les parcelles concernées se situent à quelques mètres seulement de la voie ferrée générant des nuisances pour les gens du voyage. L'accès au terrain au Sud par le Chemin des Près Maître Denis est trop étroit (certains tronçons inférieurs à 3 m) pour le passage de véhicules avec résidences mobiles (ce chemin rural fait l'objet d'un arrêté municipal interdisant la circulation de tout véhicule motorisé) tout comme par la rue des Chapeaux. Dans cette rue déjà engorgée (bus scolaire, bus de ville, liaisons cyclables vers le collège), le stationnement sur la voie oblige à des dépassements peu sécurisés.</p> <p><i>Chemin des Près Maître Denis</i></p>  <p><i>Rue des Chapeaux et croisement avec le chemin des Près Maître Denis</i></p> 	 

16 et 17	6350 m ²
----------	---------------------

Ces deux dents creuses regroupées présentent une superficie d'environ 3700 m², insuffisante pour le projet. En effet, une partie de la dent creuse 16 est concernée par un classement en EBC (qui représente 3600 m² en tout) rendant le défrichage impossible et non souhaitable. En effet, une maison remarquable et son parc sont présents sur le terrain. L'environnement est très résidentiel et la rue de l'Eglise étroite. La faisabilité de l'opération est très complexe avec une promiscuité contraignante à la fois pour les habitations adjacentes et les occupants de l'aire d'accueil.



21	7900m ²	<p>La majorité des parcelles concernées se trouvent en zone jaune foncé/marron au PPRi de la Seine où les constructions d'aires d'accueil des gens du voyage sont interdites (zone marron).</p> <p>La superficie hors PPRi (zone UC) n'est que de 2700m², insuffisant pour accueillir l'aire d'accueil de 20 places.</p>	 
----	--------------------	---	--

22	4000m ²	<p>En plus de présenter une superficie très limitée, cette dent creuse est composée de plusieurs arrières de jardin, l'opération d'acquisition foncière trop complexe et trop longue (7 propriétaires).</p> <p>La création d'un accès est extrêmement contrainte du fait de la délivrance d'un permis de construire (en jaune sur la photo aérienne) au terme de l'impasse François Nectoux au Sud. L'autre solution nécessiterait de créer un accès depuis la route d'Héricy à l'Ouest et le passage sur les terrains la bordant (déjà bâtis). Là aussi la cohabitation avec le caractère résidentiel du secteur serait difficile. L'aire d'accueil serait en bordure de la voie de chemin de fer génératrice de nuisances.</p>	 
----	--------------------	--	--

27

4200m²

La superficie est limitée et la dent creuse est composée de nombreux fonds de jardins rendant l'acquisition foncière très complexe : 5 propriétaires dont cette dent creuse constituent leur jardins (partie Ouest dense et bâtie).

La zone est classée Naturelle (N) au PLU.

Les accès au Nord par la Rue de la République ou au Sud-Ouest par la Rue Pasteur (sens unique) sont extrêmement étroits pour le passage de véhicules et résidences mobiles.

Rue de la République



Rue Pasteur



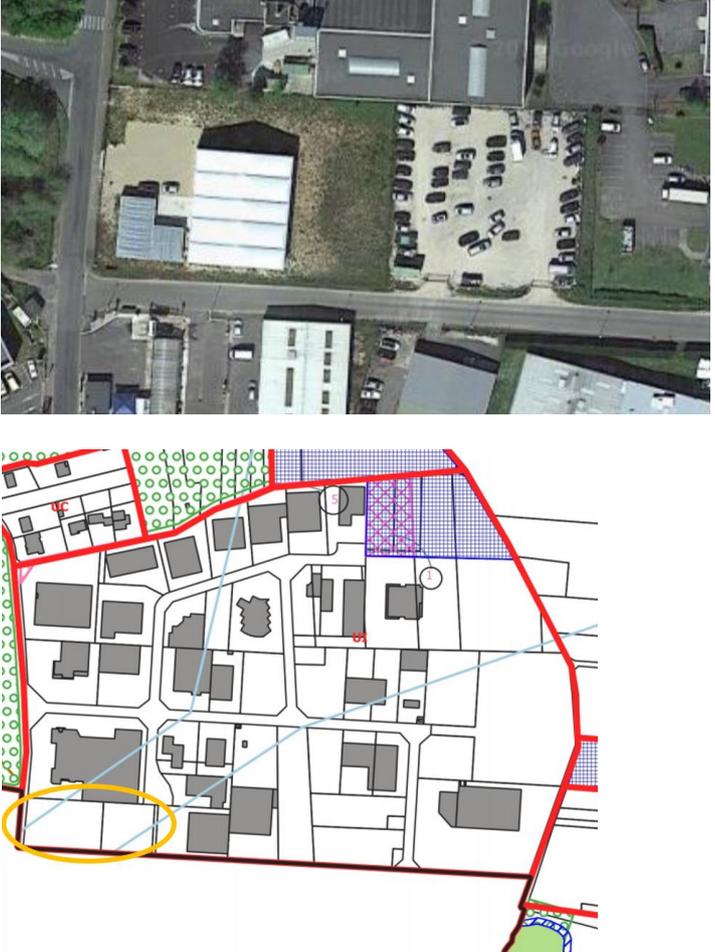
L'impossibilité de construire dans la zone d'activité (UI) existante

Le premier site retenu pour l'aire d'accueil se trouvait dans la zone d'activités (UI). Toute les parcelles de ce site sont actuellement construites ou concernées par un permis de construire accordé ou en cours d'instruction. Seul le premier site envisagé et la parcelle de l'autre côté de la route demeurent inoccupés, mais leur trop faible superficie rend impossible la construction d'une aire d'accueil de 20 places.

Numéro de parcelle	Superficie	Justification de l'incompatibilité	Localisation de la dent creuse
AM32 et 31	2700m ²	Superficie trop faible. Cohabitation pas opportune entre les activités économiques et les gens du voyage.	

AM1	2050m ²	<p>Superficie trop faible. Cohabitation pas opportune entre les activités économiques et les gens du voyage.</p>	
-----	--------------------	--	---

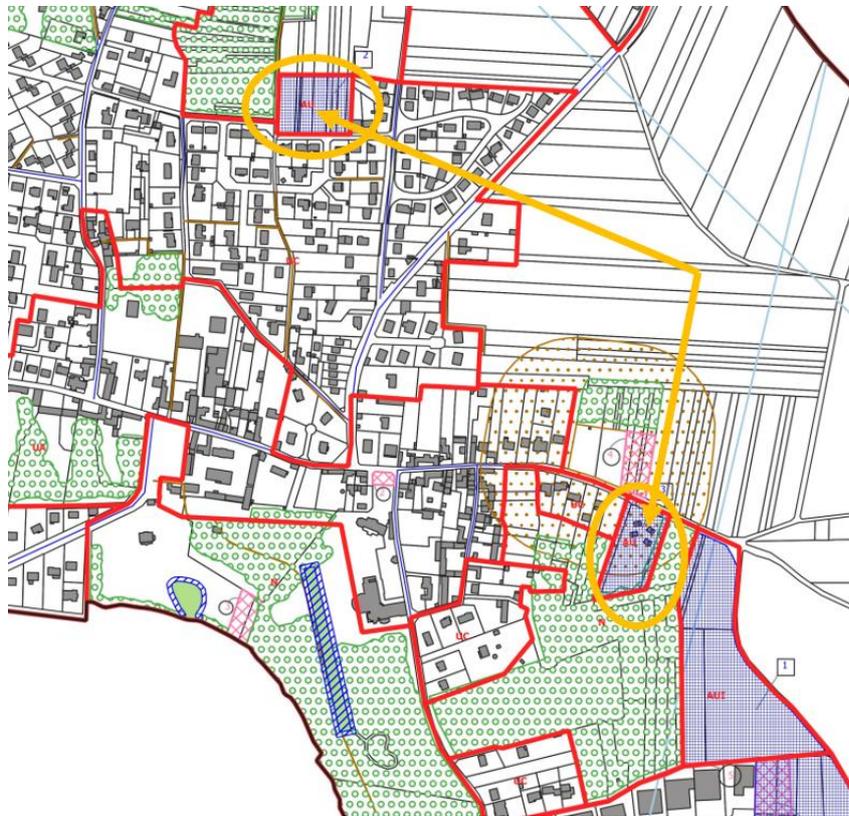
AM38	9600m ²	Permis de construire en cours d'instruction pour extension de l'activité de transports de voyageurs (bus) de la société Transdev.	 <p>The image block contains two visual elements. The top element is an aerial photograph showing a construction site with a large pile of earth and a partially demolished structure. The surrounding area includes residential buildings and greenery. The bottom element is a site plan or zoning map of the same area. It features a red boundary line enclosing the project site. A yellow circle highlights a specific area within the site plan, likely indicating the location of the bus station extension. The map also shows various colored zones (green, blue, purple) and building footprints.</p>
------	--------------------	---	---

<p>AM48 et 49</p>	<p>5000m²</p>	<p>Bâtiment construit (activités sportives). Superficie restante à l'Est : 3300 m² insuffisante pour le projet. Cohabitation pas opportune entre les activités économiques et les gens du voyage.</p>	
<p>AM44, 45, 46 et 47</p>	<p>5050m²</p>	<p>Permis de construire accordé et constructions artisanales en cours. Cohabitation pas opportune entre les activités économiques et les gens du voyage.</p>	

L'incompatibilité du projet avec les zones à urbaniser (AU)

Les zones AU résidentielles

Dans le scénario démographique retenu dans le PADD (chiffres p7 des justifications du rapport de présentation), Vulaines-sur-Seine prévoit un besoin d'environ 600 logements à réaliser d'ici 2030. Sur ce total, 520 logements doivent être construits en densification, les 80 restants se feront en extension sur 1 hectare réparti sur les 2 zones AU du PLU. La réalisation de l'aire d'accueil sur l'une des deux zones AU (chacune mesurant environ 5000m²) reviendrait à amputer une part considérable des logements à réaliser sur la commune. De plus, les problématiques d'accès et de proximité avec le caractère résidentiel de ces zones sont de véritables contraintes. Afin de rester conforme avec le PADD, l'aire d'accueil ne peut être construite sur l'une de ces deux zones AU de la commune.



La zone AUI à vocation d'activité

Cette zone de 2 hectares se localise au-dessus de la zone d'activité UI déjà existante. La création de l'aire d'accueil sur cette zone soulève des difficultés et des problématiques diverses :



Plan de zonage du PLU

- La zone d'activités est déjà engorgée par le trafic important, notamment au niveau de la déchetterie (voir schéma de circulation ci-dessous). L'afflux de 20 caravanes, ainsi que les voitures des gens du voyage résidant à l'aire d'accueil viendrait accentuer ces problèmes de circulation, impactant les activités déjà implantées et le fonctionnement de la déchetterie. L'accès depuis le Nord de la zone AUI, par la rue de la République (trop étroite) est trop complexe pour permettre la circulation à double sens de véhicules avec caravane. Seul un accès depuis le Sud de la zone est possible mais pose des problèmes d'engorgement sur ce secteur. En effet, la fréquentation importante de la déchetterie (ce service est peu présent sur le territoire, ce site est donc très utilisé) et les allers et venues des bus vers le dépôt de la société Transdev posent dès aujourd'hui des problèmes d'engorgement et de sécurité. L'ajout d'une aire d'accueil sur ces terrains ne ferait que renforcer ce problème.

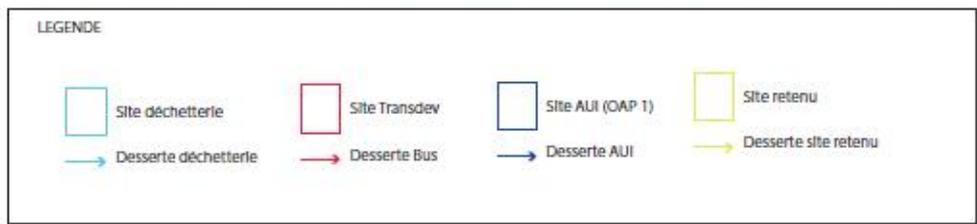
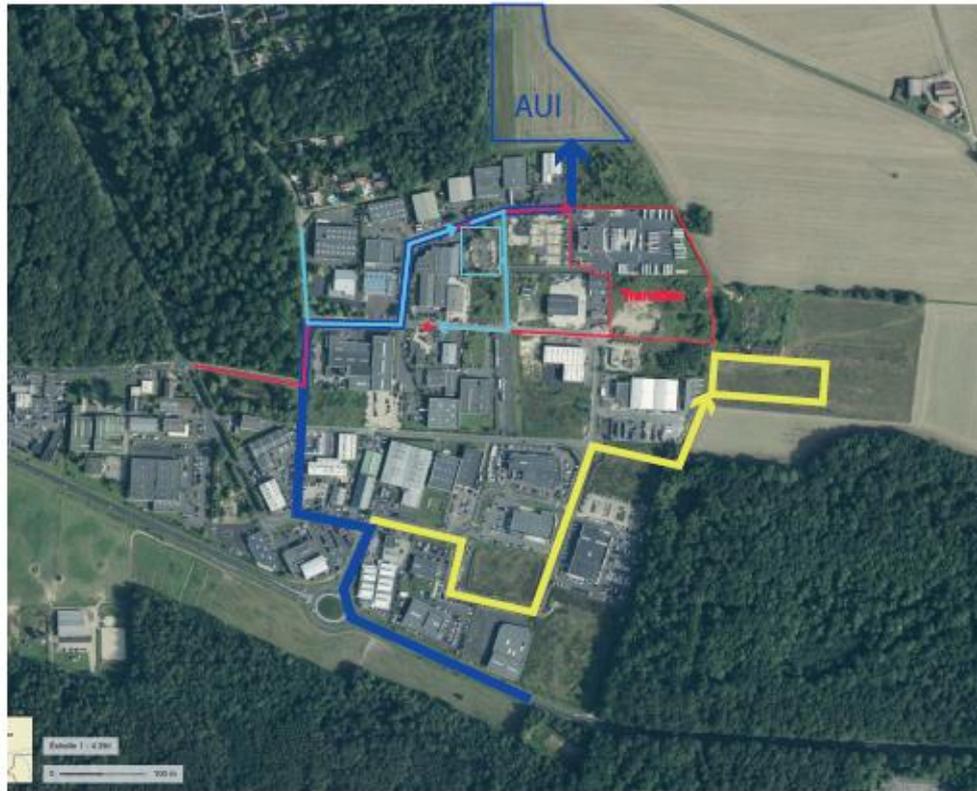


Schéma des circulations de véhicules dans la zone d'activités



Photo depuis la rue de la République (double sens)

- La zone UI étant complète, les futures implantations d'activités ne pourraient se réaliser que dans la zone AUI (2,2 hectares), y construire l'aire d'accueil reviendrait à supprimer un quart des possibilités de développement économique sur Vulaines, ce qui serait en contradiction avec le PADD et son objectif « *Permettre le développement de la zone d'activités afin d'encourager la création de nouveaux emplois sur le territoire communal* ».
- La zone AUI joue également un rôle à l'échelle de la Communauté d'Agglomération, le Pays de Fontainebleau présente l'avantage de bénéficier de nombreux commerces de proximité au sein des centres-villes du pôle urbain Fontainebleau-Avon, témoignant des efforts d'intensification et de sobriété foncière dans ce domaine. Elle dispose en revanche de peu de zones d'activités économiques périphériques qui conviennent mieux à des types d'activités plus consommateurs d'espace ou pouvant apporter des nuisances (circulation, sécurité, bruits...) pour la population résidante à proximité (concession automobile, vente de meubles, activités artisanales de production, dépôt de bus etc...) comme on peut en trouver sur celle de Vulaines/Samoreau. Réduire la superficie de ces zones d'activités périphériques comme celle-ci, risque à terme d'entraîner une offre insuffisante sur le secteur, réduisant ainsi le nombre d'emplois tout en augmentant la distance des déplacements des consommateurs locaux.
- La vocation d'aire d'accueil pour gens du voyage reste résidentielle tout en évitant les conflits de voisinage, implanter ce type de projet en plein centre d'une zone d'activités entrainera des nuisances sonores et visuelles pour les résidents ainsi que certains risques pour la sécurité. L'inconvénient d'une implantation en zone AUI est de proposer un cadre de vie peu qualitatif aux gens du voyage.
- Ni la commune, ni la CAPF ne maîtrisent le foncier en zone AUI. Certains propriétaires ne sont pas vendeurs.

Les choix qui ont poussé à retenir le site présenté

Le site finalement retenu est le troisième à avoir été envisagé. Le premier étant trop petit (environ 2700m²) et le second pollué, le troisième, bien qu'en extension de l'urbanisation, présente des avantages :

- L'accès sera facile depuis la D210 une fois les travaux de voirie réalisés, permettant d'éviter le passage par le Nord de la zone d'activités déjà très engorgé avec la déchetterie.
- La proximité avec la zone d'activités n'empêchera certes pas certaines nuisances décrites plus haut, mais elles seront fortement réduites par la position périphérique du site et les aménagements paysagers prévus dans l'OAP.
- Le propriétaire de la parcelle B500 a donné son accord pour vendre le foncier à la commune. Il n'y aura donc pas de difficulté pour l'acquisition du foncier, permettant de réaliser le projet plus rapidement que sur d'autres parcelles.

Le projet entrainera une extension de l'urbanisation, mais cette dernière reste exceptionnelle (choix d'un STECAL et non d'une zone Urbaine) et n'a pas vocation à s'accroître dans ce secteur de Vulaines. La CAPF n'envisage pas de nouvelles zones AU autour de l'aire d'accueil de gens du voyage afin d'éviter tout conflit de voisinage. De plus, les possibilités d'étalement urbain sont proscrites au Sud avec la bande de protection de 50m des lisières à observer avec la forêt domaniale de Champagne et la zone humide, et très limitées au Nord avec le deuxième site envisagé qui présente un sol pollué.

Etat des lieux autour du site du projet

Paysage



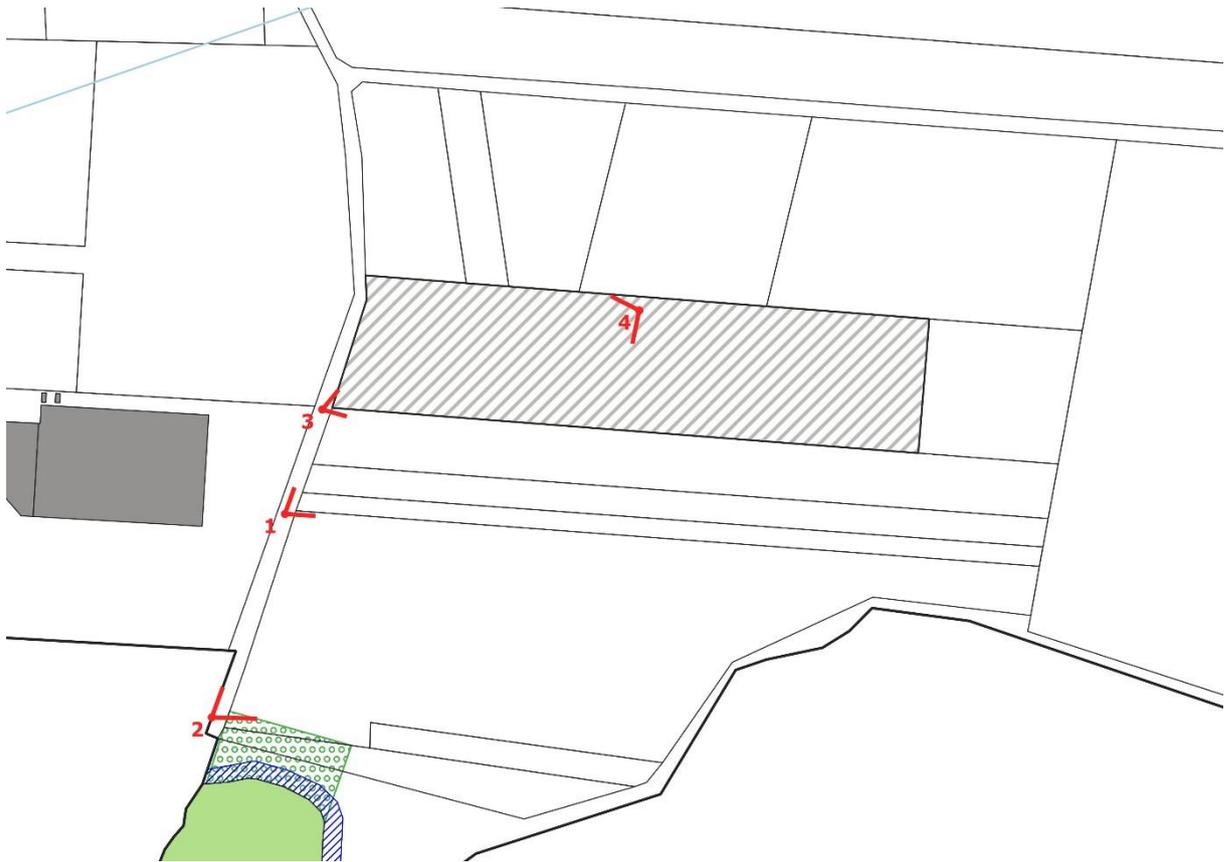
Le site est actuellement considéré comme agricole (classé A au PLU) bien qu'il ne soit officiellement en jachère depuis 5 ans ou moins selon le registre parcellaire 2018.

Le paysage est partagé en 3 entités autour du site avec :

- à l'Ouest la zone d'activités caractérisée par des bâtiments aux volumes importants des teintes majoritairement métalliques (gris, ocre...). La voiture et la voirie occupent une place importante, principalement due à la présence de garages et concessions automobiles. L'urbanisation de cette zone est relativement récente avec quelques espaces encore libres pouvant être comblés dans un futur proche, accentuant la densité de la zone.
- au Sud et à l'Est s'étend la forêt domaniale de Champagne créant une frontière entre l'urbanisation et les milieux naturels. La végétation constitue de par sa hauteur un obstacle visuel conséquent, masquant le site depuis ces directions.
- au Nord de vastes espaces agricoles occupés par des céréales (orge, maïs) qui donne des paysages ouverts. Ces paysages au Nord sont cependant légèrement obstrués par un léger rideau végétal constitué d'une haie arbustive et d'un terrain en friche, ancien site sélectionné par accueillir l'aire d'accueil des gens du voyage. La visibilité sur le site depuis les parcelles agricoles du Nord est donc partiellement obstruée par le couvert végétal qui limite l'impact visuel d'éventuelles constructions sous condition d'avoir un volume réduit.





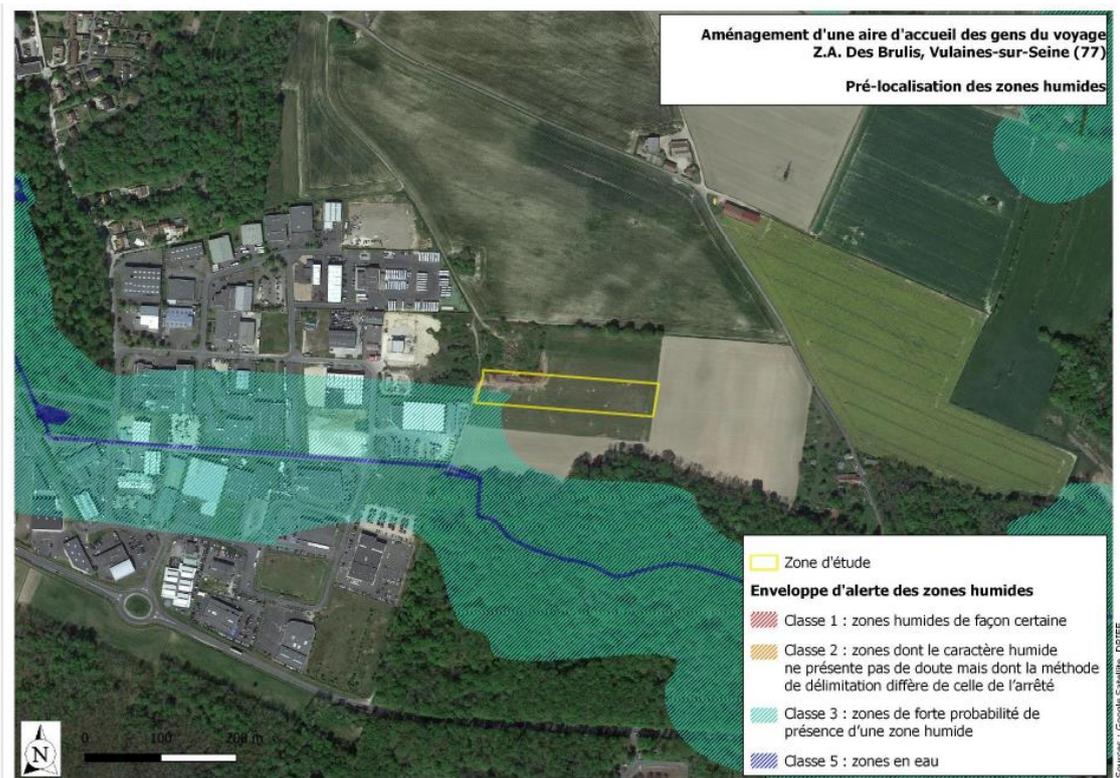


Environnement

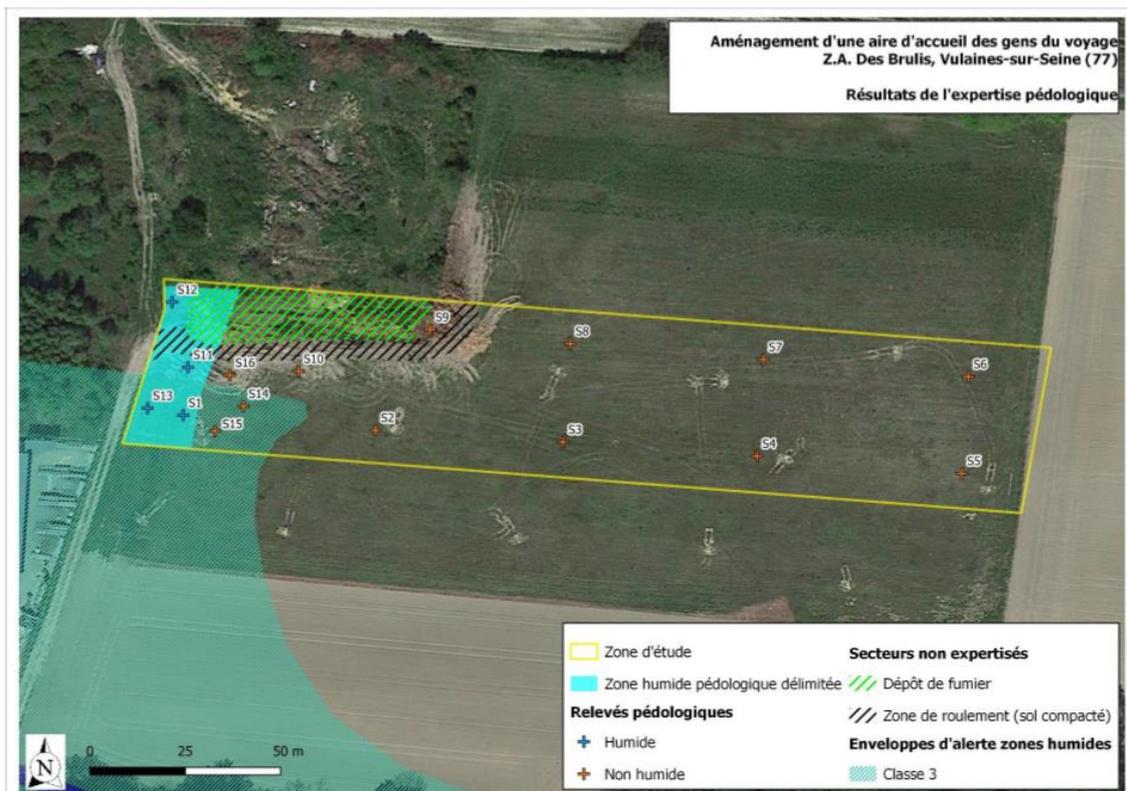
Le site du projet et son périmètre rapproché ne comprennent pas de zone Natura 2000, de Zone Naturel d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, ou de corridor écologique. Les enjeux écologiques du site sont donc faibles.

Sur le plan géologique, un diagnostic environnemental du milieu souterrain et une étude de perméabilité ont été réalisés. Il ressort de ces études une faible perméabilité du sol entraînant une stagnation des eaux sur le site lors d'épisodes de forte pluie.

La cartographie de la DRIEE concernant l'enveloppe des zones humides, identifie une partie de la parcelle B 500 (au Sud-Ouest) comme zone humide de classe 3 correspondant à une « Zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser ». Une étude a permis de délimiter plus précisément la zone humide d'une superficie de 720 m² environ qui se situe exclusivement sur la partie Ouest du terrain longeant la chemin rural.



Carte 2 : Pré-localisation des zones humides



Carte 4 : Localisation des relevés pédologiques et des sols humides

Le reste du site ne constitue donc pas une zone humide. La délimitation du projet a donc été adaptée afin d'impacter au minimum cette zone humide (seulement l'accès et le giratoire de

retournement d'une superficie d'environ 150 m²). Des espaces paysagers protégés ont été délimités afin de protéger la partie du STECAL présente sur la zone humide.

Le canal du bois des Brûlis traverse au Sud à une centaine de mètres et constitue une zone humide de classe 5.

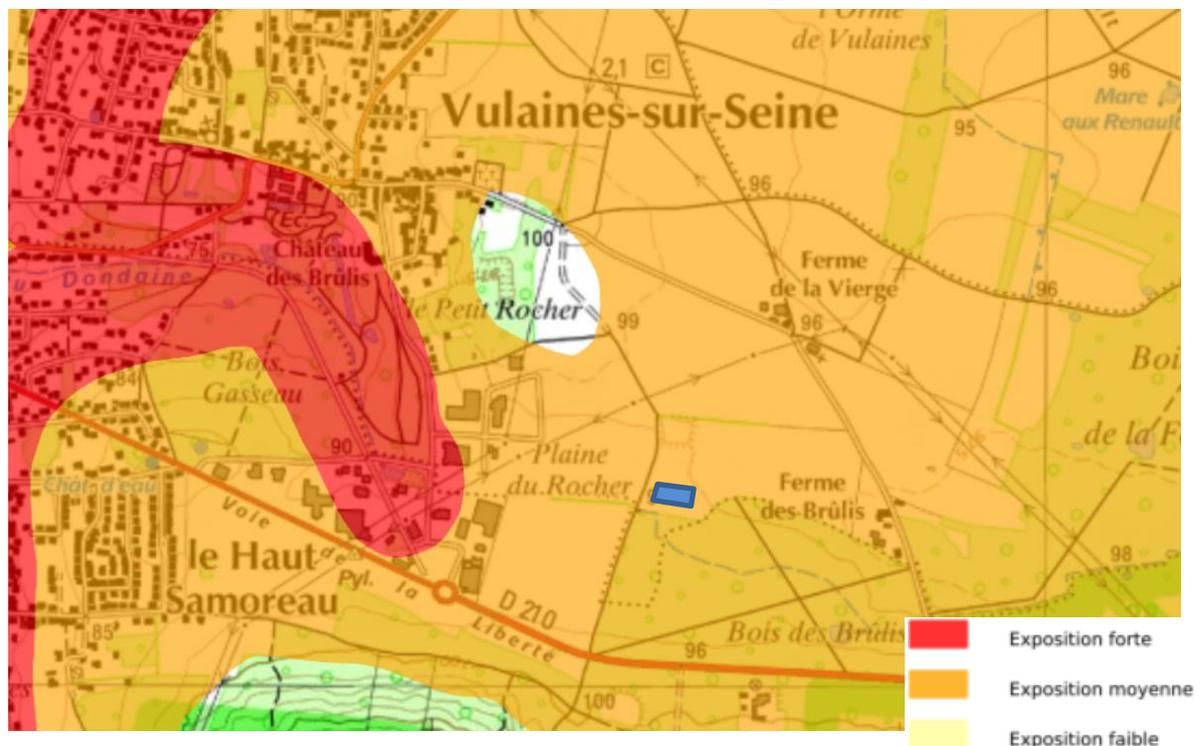
Risques et nuisances

Pour rappel, un précédent site avait été retenue initialement pour accueillir l'aire d'accueil (parcelles B497, B498 et B499). Après étude, le site présentait une certaine pollution étant donné son utilisation passée. La commune a donc décidé de changer de site, en se basant sur les études géologiques effectuées afin de retenir une localisation ne présentant pas de risques de pollution.

Le diagnostic environnemental du sous-sol a été réalisé à partir de 17 sondages couvrant l'ensemble de l'aire du site, ce dernier n'a relevé aucun seuil considéré comme dangereux pour la population.

Le risque industriel et technologie est moindre, aucun site Basias n'est recensé autour du site.

Le site est très peu exposé aux autres risques qui concerne Vulaines-sur-Seine. L'aléa inondation est considéré comme faible étant donné l'éloignement par rapport à la Seine, tandis que l'aléa retrait-gonflement des argiles est moyen sur cette partie de la commune.



■ : Localisation du projet.

Description du projet¹

Traitement des espaces

Le projet consiste en la réalisation d'une aire d'accueil pour les gens du Voyage de 20 places maximum sur une superficie d'environ 5500 m² comprenant une voie interne en impasse avec giratoire de retournement, un bassin de rétention des eaux pluviales, des sanitaires, un local gardien/salle de réunion, des conteneurs ménagers et des aménagements paysagers.

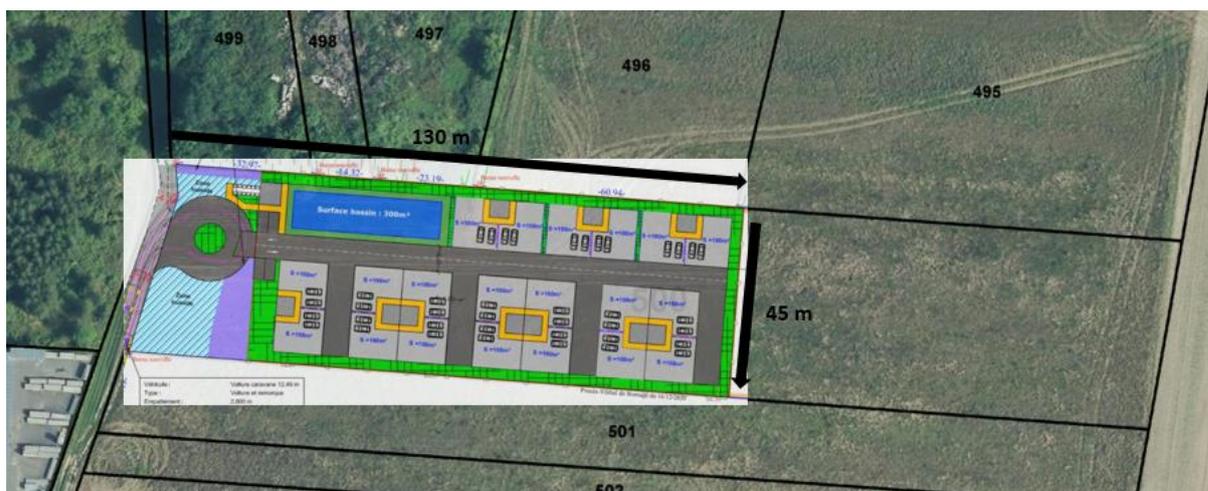


Figure 1 Schéma de principe du projet

Le traitement des places est réalisé en béton, leur superficie est à minima de l'ordre de 100 m². Ces dernières sont desservies par une desserte interne à double-sens en enrobés noirs d'une largeur 6 ml minimum. L'aire sera constituée de locaux sanitaires individuels accolés ou non d'environ 13 m² chacun. L'emprise au sol des bâtiments sera d'environ 300 m².

Le site sera entouré d'une haie paysagère masquant la visibilité avec les voisins directs et entièrement clôturé. L'entrée et l'arrière du site seront également traités de manière paysagère afin de créer des zones tampon avec l'espace urbanisé de la zone d'activités à l'Ouest. Le bassin de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert d'une surface de 300 m² viendra s'insérer dans le point bas du terrain, c'est-à-dire au Nord-Ouest près de l'entrée du site.

Des systèmes de collectes, via des points d'aire de stockage, seront disponibles à l'entrée du site. Un giratoire de retournement à l'entrée du site sera créée permettant aux caravanes de stationner avant de se placer mais aussi permettant le retournement du camion collecteur.

Des blocs sanitaires et douches, sous la forme de module, sont répartis sur le site. Leur disposition doit permettre une impression d'individualisation des sanitaires par emplacement.

Accès au site

La desserte de l'aire se fera via le chemin des Vaches desservant la zone d'activités, et une connexion à la rue des Bois.



Déploiement des réseaux

Les réseaux existants à proximité sont situés :

- Avenue Paul Séramy : AEP, PTT, électricité (HTA et BT), gaz et assainissement ;
- RD 210 : électricité (HTA), assainissement en eaux pluviales (appartenant au CD77)

Il est prévu un raccordement par la parcelle B 334 appartenant à la commune de Samoreau dans le prolongement de la rue des Bois.

La connexion sur les réseaux de la RD 210 est réalisable, moyennant le passage par le chemin des Vaches et des travaux sur la commune de Samoreau. Un système d'assainissement EU autonome (station d'épuration autonome) devra être mis en place s'il n'est pas possible d'être raccordé au réseau d'assainissement collectif. Le réseau d'eau potable est disponible dans la rue des Bois. Il est à noter que les réseaux sur le chemin de la Vierge sont trop peu dimensionnés pour permettre une connexion. Le déploiement des réseaux s'effectuera par le chemin des Vaches.

Gestion

La gestion devrait comprendre :

- Deux employés à mi-temps pour accueil et gestion du site ;
- Curage des réseaux ;
- Entretien des espaces verts ;
- La prise en charge des coûts liés à la consommation en électricité et eau potable des occupants.

L'impact du projet sur le site

L'impact sur le paysage

Sur le plan paysager, le projet vient urbaniser un espace agricole (bien que non cultivé actuellement), entraînant la construction d'équipements nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil. Cependant, l'impact paysager du projet est réduit grâce à plusieurs facteurs :

- Le site est localisé dans la continuité d'un espace déjà urbanisé, à savoir la zone d'activités à l'Ouest, le projet s'inscrit donc en continuité de cet espace urbanisé.
- Les boisements au Sud et à l'Est, ainsi que le rideau végétal au Nord sur les parcelles voisines du site permettent de limiter grandement la visibilité du site et donc son impact sur le paysage.
- Les aménagements prévus représentent de faibles volumes (sanitaires, conteneurs ménagers, clôtures), la hauteur maximale autorisée est d'ailleurs limitée à 5 mètres. Les résidences mobiles quant à elles ont une emprise et une hauteur réduite, limitant leur visibilité et leur impact sur le paysage.
- L'OAP prévoit des aménagements paysagers prenant la forme d'éléments végétaux (haie plantée, arbres) tout le long des limites de l'OAP, permettant ainsi de veiller à l'intégration du projet dans le paysage.

L'ensemble de ces facteurs permet de veiller à une bonne insertion du projet et de limiter son impact sur le paysage.

L'impact sur l'environnement

Le site ne présente pas d'enjeu particulier, si ce n'est la présence potentielle d'une zone humide sur la limite Sud-Ouest. La délimitation du projet a été modifiée afin d'exclure au maximum cette zone humide pour la protéger. L'OAP créée lors de la procédure impose la non-imperméabilisation de la zone humide adjacente (hors giratoire) permettant une bonne prise en compte de l'enjeu.

Le rû traversant la zone d'activité ne sera pas impacté par le projet étant donné sa distance vis-à-vis de celui-ci (plus de 100m) et le raccordement du site au réseau d'assainissement des eaux pluviales.

Les études du sol ont permis de démontrer qu'aucun seuil n'est dépassé en termes de pollution, il n'y a donc pas de risque pour la population sur le site et le projet n'en induit pas étant donné les aménagements prévus.

L'impact sur l'activité agricole

Le projet de par sa localisation, reviendrait à réduire 6 000 m² de surface agricole (environ 5500 m² d'aire et 500 m² de zone humide). Cependant la parcelle concernée est en jachère depuis 5 ans ou moins selon le registre parcellaire graphique de 2018. L'enjeu agricole de la parcelle est donc moindre étant donné sa non-cultivation depuis plusieurs années.

La perte de cet espace pour l'agriculture est limitée par la taille réduite du projet et se situe en périphérie de l'espace agricole, permettant d'éviter une fracture trop marquée qui pourrait handicaper les agriculteurs dans leur travail.

De plus, le propriétaire souhaite vendre la parcelle dans son entièreté. Le reste de la parcelle (4 000 m²) sera proposé pour l'exploitation de l'agriculteur déjà en place.

La circulation agricole ne sera pas impactée puisque les parcelles autour encore cultivées, seront toujours accessibles par le chemin des vaches, qui sera d'ailleurs rendu plus carrossable pour accéder à l'aire d'accueil.

Caractère d'intérêt général

Article L 102-1 créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art

L'autorité administrative compétente de l'Etat peut qualifier de projet d'intérêt général tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux deux conditions suivantes :

1° Être destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles, à l'aménagement agricole et rural ou à la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Avoir fait l'objet :

- a) Soit d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public ;
- b) Soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et règlements, approuvée par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Se conforter en partie aux exigences du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Seine-et-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 février 2003. Le document a ensuite fait l'objet d'une révision, procédure qui fût finalement approuvée par arrêté préfectoral du 20 décembre 2013. Ce schéma a fait l'objet d'une révision qui devait être approuvée en 2020. Il comprend 5 arrondissements disposant chacun d'objectifs en termes de capacité d'accueil pour les gens du voyage.

L'arrondissement de Fontainebleau au moment de la rédaction de cette notice, doit encore disposer de 80 places supplémentaires. Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Seine-et-Marne dans sa version révisée en 2013 prévoit la création de 2 aires d'une capacité de 20 places chacune, à réaliser sur le territoire de la Communauté d'Agglomération. Vulaines-sur-Seine est identifiée comme zone devant accueillir une aire d'une capacité de 20 places, étant donné le passage fréquent de gens du voyage sur la commune.

Le projet retranscrit la volonté de la Communauté d'Agglomération après accord de la commune de combler ce retard pour remplir les objectifs fixés. La réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage de 20 places contribue donc à atteindre une partie des objectifs fixés par le

schéma départemental sur l'intercommunalité, et participe plus globalement aux efforts départementaux sur cette thématique.

Le projet correspond donc aux critères définissant un projet d'intérêt général puisqu'il consiste en la réalisation d'un équipement public, qui intervient dans le cadre de la mise en conformité avec un document de planification supra-communal, à savoir le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du Voyage

Offrir des conditions d'habitat adaptées aux populations itinérantes

Le bilan du schéma départemental d'accueil des gens du voyage fait état de stationnements illicites, associés aux gens du voyage sur plusieurs communes de la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau. Ce stationnement s'effectue le plus souvent sur des équipements (parkings, bords de Seine...) n'étant pas prévus pour de l'habitat temporaire ou permanent. Ce stationnement illicite peut s'expliquer par un nombre de places destinées à l'accueil de gens du voyage, insuffisant sur le territoire.

Les terrains occupés ne fournissent pas les équipements nécessaires à un habitat décent comme l'électricité, l'eau potable, etc... Les conditions de vie des gens du voyage résidant temporairement sur ces sites sont donc insuffisantes et résultent du manque d'aire(s) d'accueil. Les conditions d'accueil des gens du voyage sur le territoire ne correspondent donc pas aux critères de la Loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Les équipements monopolisés lors du stationnement illicite sont inutilisables pour la commune durant toute la durée de l'occupation. Il en résulte des nuisances pour la population et le cadre de vie, s'opposant notamment aux objectifs du PADD de Vulaines-sur-Seine, à savoir « Assurer pour tous les âges de la vie un accès aux logements, équipements et commerces ».

Afin de permettre un séjour aux gens du voyage dans des conditions de vie satisfaisantes et de préserver l'usage des équipements aux habitants durant l'ensemble de l'année, il apparaît nécessaire de réaliser le projet faisant l'objet de la procédure, qui relève de l'intérêt général.

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Modification du PADD

Le PADD de Vulaines-sur-Seine fixe comme objectif de limiter la consommation d'espace à 3 hectares. Cette enveloppe est déjà entièrement utilisée via le PLU actuellement en vigueur avec 1 hectare d'extension pour de l'habitat et 2 hectares pour la zone d'activités. L'aire d'accueil devant représenter une surface d'environ 6000m² avec la zone humide, il convient de modifier cet objectif du PADD afin que le projet soit compatible avec le PLU.

La déclaration de projet entrainerait donc l'ouverture d'environ 0,6 hectare d'extension à rajouter à l'objectif cité plus haut. Cette superficie permettra la réalisation de l'aire d'accueil sans pour autant être mobilisée à d'autres fins que le projet.

PADD avant modification

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

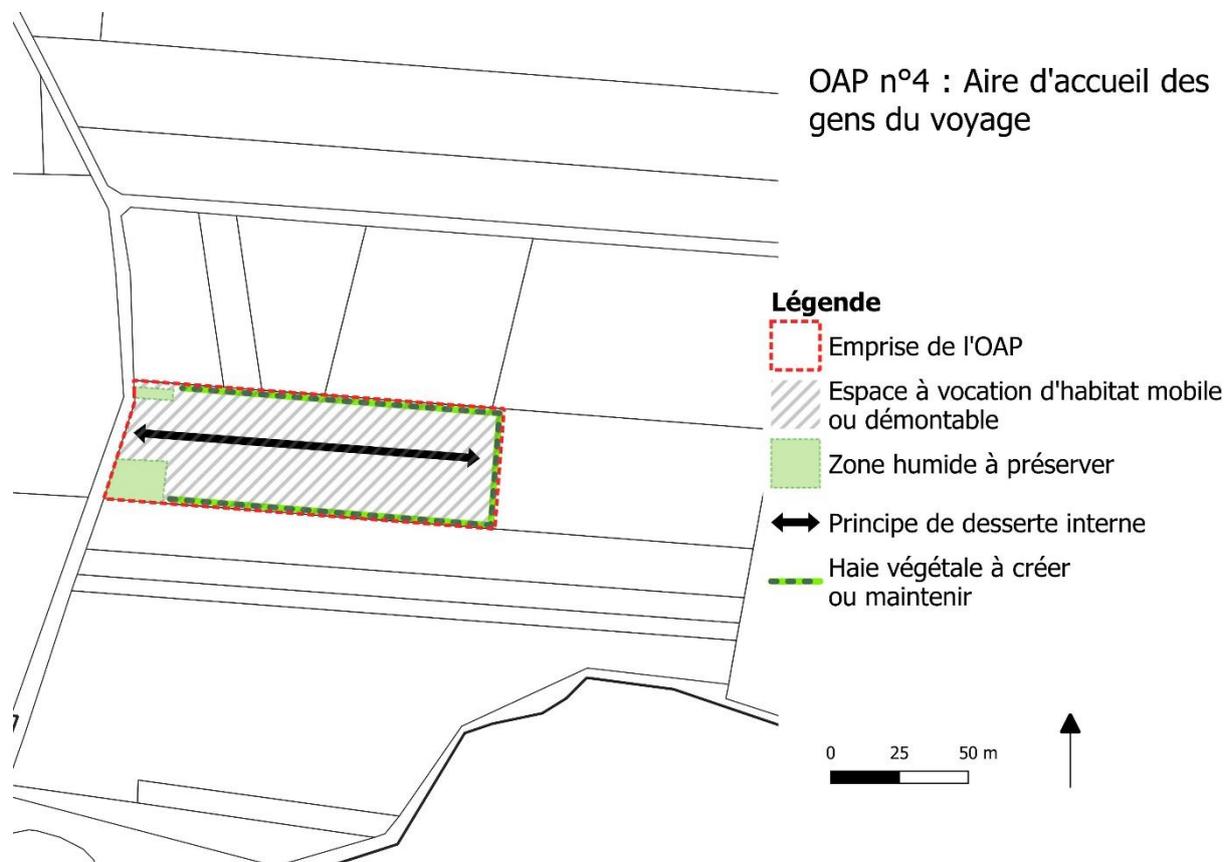
PADD après modification

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 **3,6** hectares la consommation d'espaces afin de préserver le caractère villageois de Vulaines-sur-Seine

Création de l'OAP



L'OAP est d'une superficie totale de 6000 m², elle prévoit la création d'une aire d'accueil des gens du voyage de 20 places pour une superficie d'environ 5500 m² (parcelle B 500) et la préservation d'une zone humide. Le site se localise à l'Est de la zone d'activités de la commune. La vocation de l'opération est donc d'accueillir de l'habitat temporaire.

L'accès au site se fait via le chemin des Vaches desservant la zone d'activités, et une connexion à la rue des Bois. L'entrée se trouve à l'Ouest du terrain. La voirie interne doit permettre d'optimiser l'espace et de desservir les 20 places du site. Une aire de retournement doit être créée afin de permettre une circulation au sein de l'aire.

L'aire d'accueil s'insérant sur une ancienne zone agricole, il faudra veiller à ce que le projet s'intègre suffisamment dans le paysage et son environnement. Les contours du site devront être partiellement ou entièrement plantés, prenant la forme d'une haie végétale.

Le site comprend une zone humide sur sa partie Ouest, cette dernière n'est actuellement pas valorisée et se résume à une pelouse recouvrant un terrain agricole en jachère. Cette zone humide sera impactée négativement par la réalisation de l'accès interne au site, en compensation, les parties non impactées par cet accès devront faire l'objet d'une protection et d'une valorisation. Les espaces indiqués sur le schéma devront restés imperméables et libres de toute construction.

Les éléments naturels déjà présents sur ces espaces devront être conservés et remplacés s'ils sont amenés à disparaître. En cas de plantation de végétaux, ces derniers devront être des essences typiques de zones humides.

Le projet devra comprendre dans son emprise, un bassin de rétention des eaux de pluie permettant d'assurer une régulation du rejet dans le réseau d'assainissement collectif. Ce bassin de rétention ne pourra pas être réalisé sur l'une des zones humides indiquées sur le schéma.

Suppression de l'emplacement réservé n°6

L'emplacement réservé n°6 se localise au Sud de la commune, dans la zone d'activités classée en UI. Cet emplacement devait permettre d'acquérir du foncier pour y créer une aire d'accueil des gens du voyage, conformément au schéma départemental d'accueil des gens du voyage approuvé par arrêté préfectoral n°2013-21/DDT/SHRU le 20 décembre 2013.

Les parcelles concernées ne correspondant pas en termes de superficie, la commune a opté pour le nouveau site présenté plus haut dans la notice. L'emplacement réservé n'a donc plus de raison d'être maintenu étant donné le changement de site. Il convient donc de le supprimer avec la déclaration de projet.

Modification du plan de zonage

La zone étant actuellement classée en agricole, il est nécessaire d'opter pour la création d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) instaurant un nouveau secteur au sein de la zone N au PLU, autorisant spécifiquement « les aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ».

La parcelle passerait donc de la zone A à un sous-secteur de la zone N créé spécifiquement pour le projet, puisqu'une aire d'accueil de gens du voyage est incompatible avec le maintien de l'exercice d'une activité agricole.

La modification comprend également la mise en place d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, qui doit permettre de préserver les parties de la zone humide non impactées par le projet. Cette protection au zonage s'accompagne par une traduction réglementaire dans le règlement écrit.

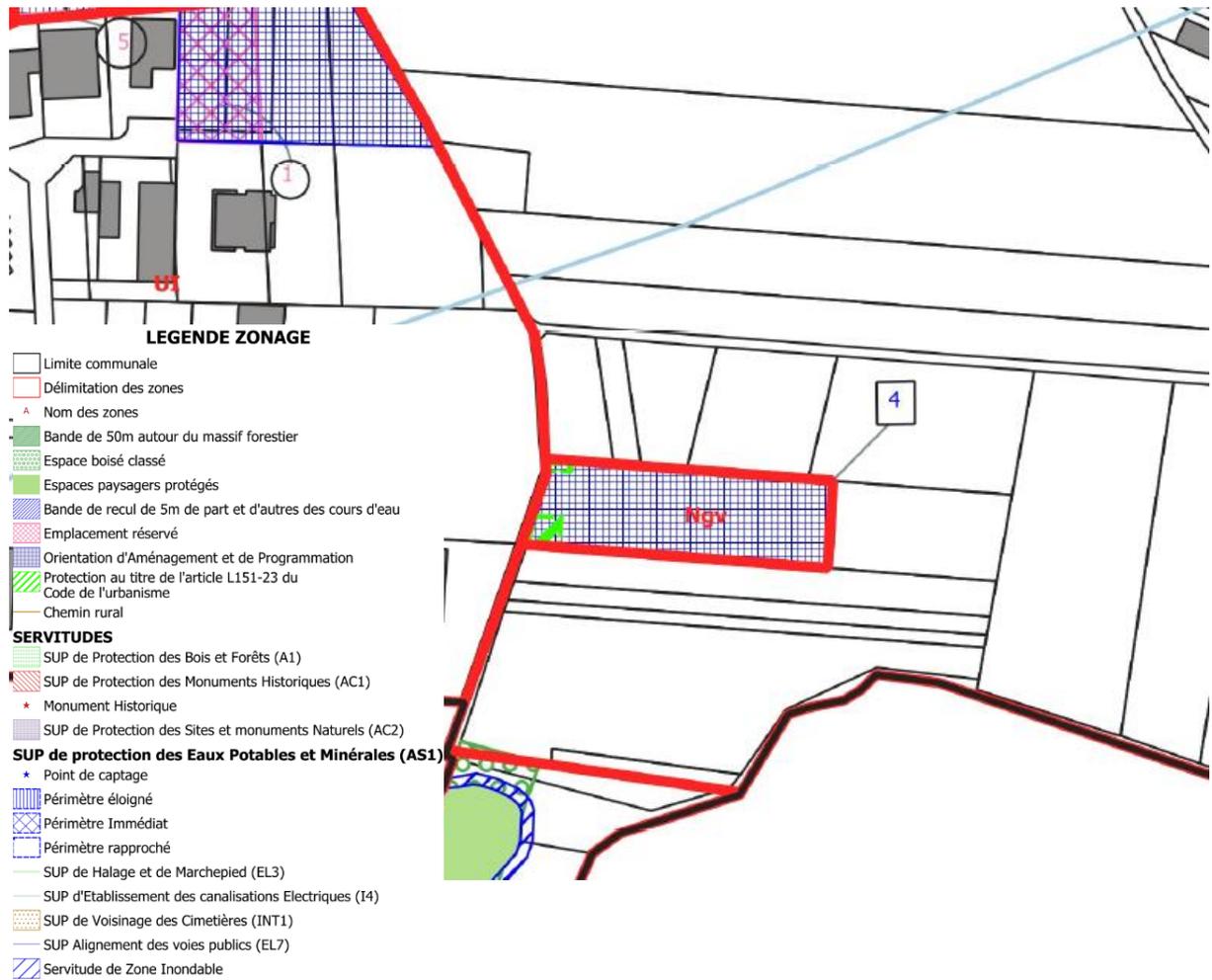
Zonage avant modification



LEGENDE ZONAGE

- Limite communale
- Délimitation des zones
- A** Nom des zones
- Bande de 50m autour du massif forestier
- Espace boisé classé
- Espaces paysagers protégés
- Bande de recul de 5m de part et d'autres des cours d'eau
- Emplacement réservé
- Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Chemin rural
- SERVITUDES**
- SUP de Protection des Bois et Forêts (A1)
- SUP de Protection des Monuments Historiques (AC1)
- ★ Monument Historique
- SUP de Protection des Sites et monuments Naturels (AC2)
- SUP de protection des Eaux Potables et Minérales (AS1)**
- ★ Point de captage
- Périmètre éloigné
- Périmètre Immédiat
- Périmètre rapproché
- SUP de Halage et de Marchepied (EL3)
- SUP d'Etablissement des canalisations Electriques (I4)
- SUP de Voisinage des Cimetières (INT1)
- SUP Alignement des voies publics (EL7)
- Servitude de Zone Inondable

Zonage après modification



Modification du règlement

Un règlement au sous-secteur Ngv est créé dans le respect des obligations imposées par l'article L151-13 du code de l'urbanisme :

« Le secteur Ngv a comme unique vocation d'accueillir le projet d'aire d'accueil des gens du voyage sur un site précis. »

Le règlement de ce sous-secteur s'incorpore dans le règlement de la zone N, c'est donc ce dernier qui s'applique si aucune réglementation spécifique à la zone Ngv n'est précisée.

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations sont interdites à l'exception de celles citées à l'article N.2

Plus particulièrement en zone Nzh sont interdits :

- tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides
- Les comblements, affouillements, exhaussements,
- La création de plans d'eau artificiels
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement, dépôt divers,
- Le défrichement des landes
- L'imperméabilisation des sols
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone

Dans la bande de 50m autour du massif forestier identifiée au plan de zonage toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation forestière.

Dans la bande de recul de 5m de part et d'autres des cours d'eau identifiée au plan de zonage 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.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone N :

Sont admis

- les occupations et utilisations du sol si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions de maximum 20% de la superficie de la construction à destination d'habitation existante
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole
- Le long des voies de chemin de fer, l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations nécessaires à l'activité ferroviaire sont autorisées.

Dans la zone Ni :

Cette zone est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation. Tout projet de construction ou d'installation doit respecter les dispositions de ce plan.

Dans la zone Nzh :

Sont admis les travaux de restauration des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles.

Dans la zone Ngv :

- **Les aires d'accueil et terrains familiaux locatifs ainsi que les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur et les résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n°200-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage.**
- **Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

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.

Dans les espaces identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- **Toute construction entraînant une imperméabilisation permanente du sol est interdite.**
- **Les éléments de paysage naturels ne doivent pas être arrachés.**
- **Les éléments de paysage naturels venant à disparaître doivent être remplacés.**

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cette sécurité des accès doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présente le plus de risques pour la circulation peut être interdit.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution.

Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

o Eaux usées

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Les eaux industrielles ou artisanales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité ou de difficulté technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

○ **Eaux pluviales**

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 seront 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.

Des prescriptions techniques particulières pour les eaux pluviales de toiture sont notamment recommandées pour l'arrosage.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, si une partie des eaux pluviales n'a pas pu être gérée à la parcelle, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation après stockage sur la parcelle dans ledit réseau. Le rejet après stockage des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Pour les opérations réalisées sur un terrain de plus de 1 000 m² le ruissellement est limité à 2l/s/ha pour tout nouvel aménagement ou réaménagement tendant à augmenter le niveau d'imperméabilisation d'une parcelle

En l'absence de réseau collectif, la totalité des eaux pluviales doit être dirigée vers un système d'infiltration sur le terrain du pétitionnaire.

Le zonage des eaux pluviales s'il existe doit être pris en compte.

Réseaux divers

Le raccordement des constructions aux réseaux concessionnaires (télécommunication, électricité basse tension) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec le service gestionnaire.

Dans les opérations d'ensemble telles que lotissement ou ensemble de constructions groupées, la desserte des réseaux intérieurs doit être enterrée.

Déchets

Des locaux techniques de superficie suffisante doivent être prévus ou aménagés pour accueillir les conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets ménagers.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent avec une marge de recul d'au moins 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs ou d'intérêt général.

En zone Ni :

En bordure de la route départementale 210, toute construction est interdite à moins de 75 mètres de l'axe de la voie.

En zone Ngv :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait avec une distance minimale de 3 mètres.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions s'implantent en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

En zone Ngv :

Les constructions doivent s'implanter en respectant une marge de recul au moins égale à 2,5 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non règlementé.

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale de leur volume, y compris les constructions annexes et les saillies.

Ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol: les terrasses non couvertes, de plain-pied avec le rez-de-chaussée et non constitutives de surface de plancher; les constructions enterrées (type parking en sous-sol) lorsqu'ils dépassent au plus de 1,50 m par rapport au niveau du terrain naturel; les rampes d'accès lorsqu'elles descendent à partir de la voie. Celles qui montent ne comptent que pour leur partie excédant 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Zone N : L'emprise au sol des constructions 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 à la date d'approbation du PLU.

Zone Ni: L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.
L'emprise au sol des extensions des constructions existantes ne peut excéder 50% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'intérêt collectif.

Zone Ngv :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 13 % de la surface de l'unité foncière.

L'emprise au sol ne s'applique pas aux résidences mobiles ou démontables.

ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir de l'altitude du terrain naturel et jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (faîtage ou acrotère). Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, édicule technique, garde-corps ajourés...) sont exclus des règles de hauteur.

En zone Ni : La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 9 mètres.

En zone N : La hauteur maximale des constructions ne peut pas excéder 11 mètres.

Les extensions sont autorisées, dans la mesure où elles n'ont pas une hauteur supérieure au bâtiment existant.

En zone Ngv : La hauteur des constructions ne peut pas excéder 5 mètres.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

FAÇADES MATERIAUX ET COULEURS :

Tous les murs des bâtiments doivent présenter une unité d'aspect par façade et une couleur en harmonie avec les constructions existantes dans le voisinage.

Les matériaux à enduire ne doivent pas rester apparents

TOITURES :

Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les matériaux de couverture des extensions doivent être en harmonie avec ceux présents sur la construction existante.

Les capteurs solaires ou les panneaux photovoltaïques sont autorisés à condition de s'intégrer à la pente du toit et à la composition architecturale de la construction (positionnement cohérent avec le traitement des façades, notamment des ouvertures, et préférentiellement en bandeau) ainsi qu'au site.

Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminées, conduits d'aération, locaux techniques, garde-corps ajourés...) doivent être aussi peu visibles que possible depuis l'espace public.

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception : les toitures doivent comporter au moins deux pentes comprises entre 35° et 45°, pour les bâtiments autres que l'habitation, la pente minimale est ramenée à 25°.

Dans le cas de bâtiments annexes, d'une hauteur inférieure à 3 m, la couverture peut prendre la forme d'une toiture plantée ou d'une toiture à une pente.

CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser par les matériaux avec la ou les constructions existantes sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

Dans la zone Ngv :

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune.

En bordure de l'espace de desserte :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 mètres.

Elles doivent être conçues, dans la continuité des façades et en harmonie avec leur environnement direct. Elles prennent soit la forme d'un mur plein traditionnel percé d'un portail, soit d'un soubassement surmonté d'une grille ou d'un barreaudage, doublés par une haie végétale.

En limites séparatives de propriété

De manière générale, en limite de propriété et à l'alignement de l'espace de desserte, les matériaux ayant l'aspect de la tôle ou du plastique, sont interdits.

Les coffrets et les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les clôtures. Leur implantation en saillie sur l'alignement est interdite.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

DIVERS

Les appareillages techniques (climatiseurs, pompes à chaleur,...) doivent faire l'objet d'une bonne insertion paysagère.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions publiques ou d'intérêt général.

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et leur installation doit être assuré en dehors des voies publiques. Les places de stationnement sont réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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. Dans le cas de plantations empêchant la réalisation d'un aménagement, leur abattage peut être autorisé, à condition qu'elles soient remplacées, sur les espaces libres restants, par des plantations mélangées faites d'arbres, arbustes ou arbrisseaux en nombre et essence équivalents.

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'un mélange de plates à feuillage caduc et persistant. Les essences locales sont à privilégier.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.113 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE N.15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE N.16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES

Pour toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation de moyens de communication doit être prévu son raccordement au réseau de communication numérique.

Dans le cas où la Commune viendrait à disposer de nouveaux réseaux de distribution, le raccordement à ces réseaux sera imposé aux bâtiments neufs.

Modification du rapport de présentation

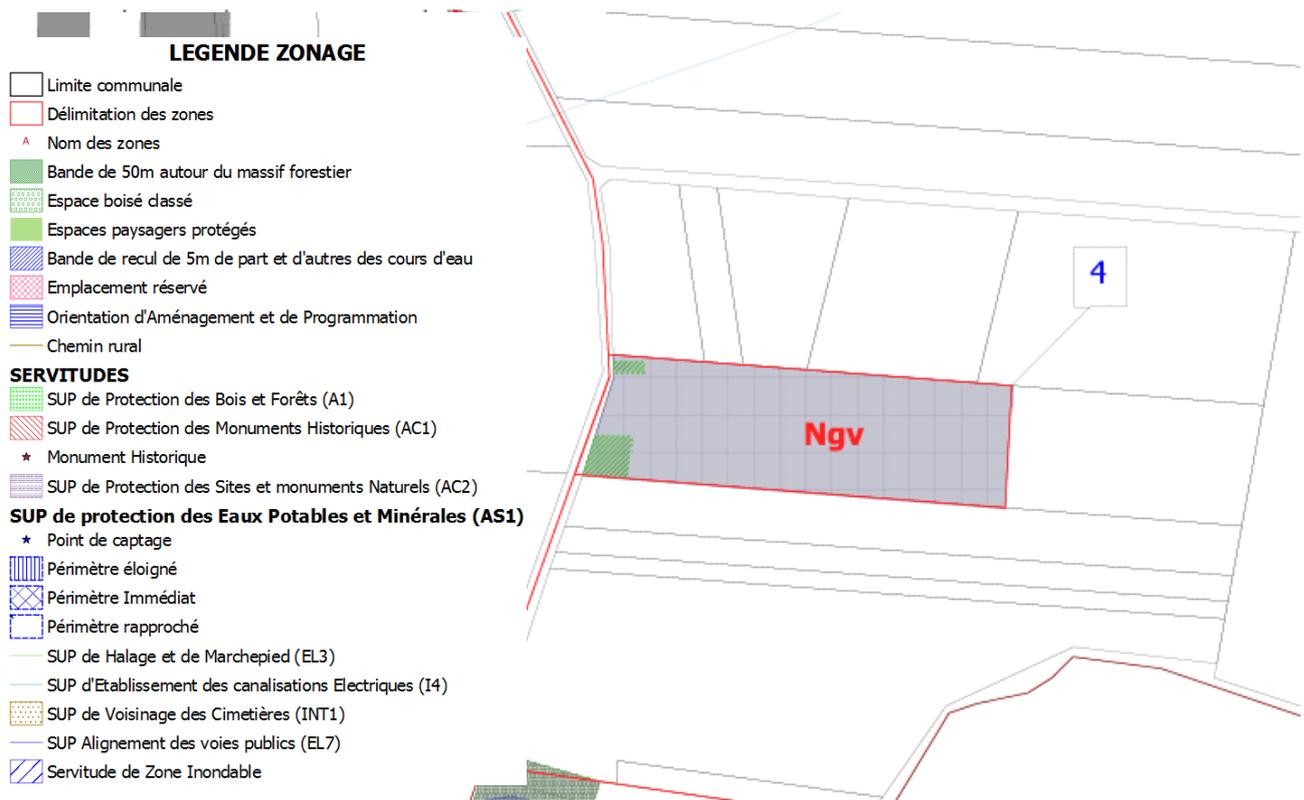
Justification du règlement (graphique et écrit) de la zone N :

	POS (ND)	PLU
Article 6	Les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone peuvent s'implanter, soit au ras de l'alignement, soit en retrait de celui-ci.	Retrait de 5m minimum ou à l'alignement ou retrait de 3m minimum pour la zone Ngv.
Article 7	Il n'est pas fixé de règle.	Retrait des limites séparatives de 5m minimum ou 2,5 m pour la zone Ngv
Article 8	Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.	Non règlementé.
Article 9	Il n'est pas fixé de règle.	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>En zone Ngv : l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 13 % de la surface de l'unité foncière.</p>
Article 10	Il n'est pas fixé de règle.	<p>En zone N : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 11 mètres</p> <p>En zone Ni : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres</p> <p>En zone Ngv : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 5 mètres</p>

c. Les espaces protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Cette prescription vise à protéger les espaces présentant un intérêt écologique. Cette prescription s'accompagne de restrictions inscrites dans le règlement de la zone N, visant à empêcher l'imperméabilisation du sol et maintenir les éléments paysagers naturels qui concourent à l'intérêt écologique du milieu naturel identifié.

Cette protection se retrouve sur le STECAL Ngv afin d'assurer la protection de zones humides présentes sur le site.



Justification de l'OAP n°4 :

Les orientations du PADD mises en œuvre	La mise en œuvre par les OAP
ADAPTER LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS COMMUNAUX AUX EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES (ECOLES, EQUIPEMENTS SPORTIFS ET CULTURELS, ETC .).	La commune ne disposant pas d'aire d'accueil de gens du voyage, ces derniers n'ont pas d'emplacement leur étant destiné et sont donc amenés à poser leur résidence mobile sur des espaces larges et libres. Ce stationnement s'effectue souvent sur des parkings ou équipements rendant parallèlement leur utilisation impossible pour les habitants de Vulaines. L'aire d'accueil permettrait d'éviter ce stationnement, permettant aux habitants de profiter des équipements dans leur totalité tout au long de l'année.
ASSURER UNE TRANSITION PAYSAGERE ENTRE LES ESPACES URBAINS ET LES ESPACES NATURELS OU AGRICOLES EN FAVORISANT LA MISE EN PLACE DE LISIERES.	L'OAP prévoit des aménagements paysagers sous forme de couvert végétal et haies à planter, permettant d'assurer une transition cohérente entre l'aire d'accueil des gens du voyage et la zone d'activité, avec les plaines agricoles et la forêt domaniale de Champagne.

Compatibilité de la déclaration de projet par rapport au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le site d'une emprise d'environ 6000m² est adjacent à la zone UI, le projet se situe donc en continuité de l'urbanisation. Le SDRIF autorise à titre exceptionnel les ouvrages et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif de niveau intercommunal dans les espaces à vocation agricole, cas qui s'applique au projet présenté. Son caractère exceptionnel fait que le projet n'a pas vocation à envisager une urbanisation future autour du site qui viendrait fragmenter l'espace agricole, restant ainsi compatible avec les exigences du SDRIF.

Sa localisation en limite de zone A permet de réduire son impact sur l'activité agricole en ne rompant pas une continuité d'exploitation, le projet ne vient ainsi pas menacer une unité d'espace agricole cohérente.

Pour ce qui est des objectifs environnementaux du SDRIF, le site ne se situe pas sur ou à proximité d'espace d'intérêt ou de corridor écologique. Le projet observe un recul d'au moins 50 mètres avec la lisière de la forêt domaniale de Champagne respectant ainsi la marge exigée par le SDRIF.

L'aire d'accueil inclut un bassin de rétention des eaux pluviales qui permet de gérer les retombées directement à l'échelle de la parcelle permettant ainsi de limiter les rejets dans les réseaux de collecte, conformément au SDRIF.

Le projet d'aire d'accueil apparaît donc compatible avec le SDRIF.