

Département de SEINE-ET-MARNE (77)

Communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau

COMMUNE DE

Vulaines-sur-Seine



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

29 Juin 2017

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

23 Septembre 2021



**Verdi Ingénierie**

99 rue de Vaugirard

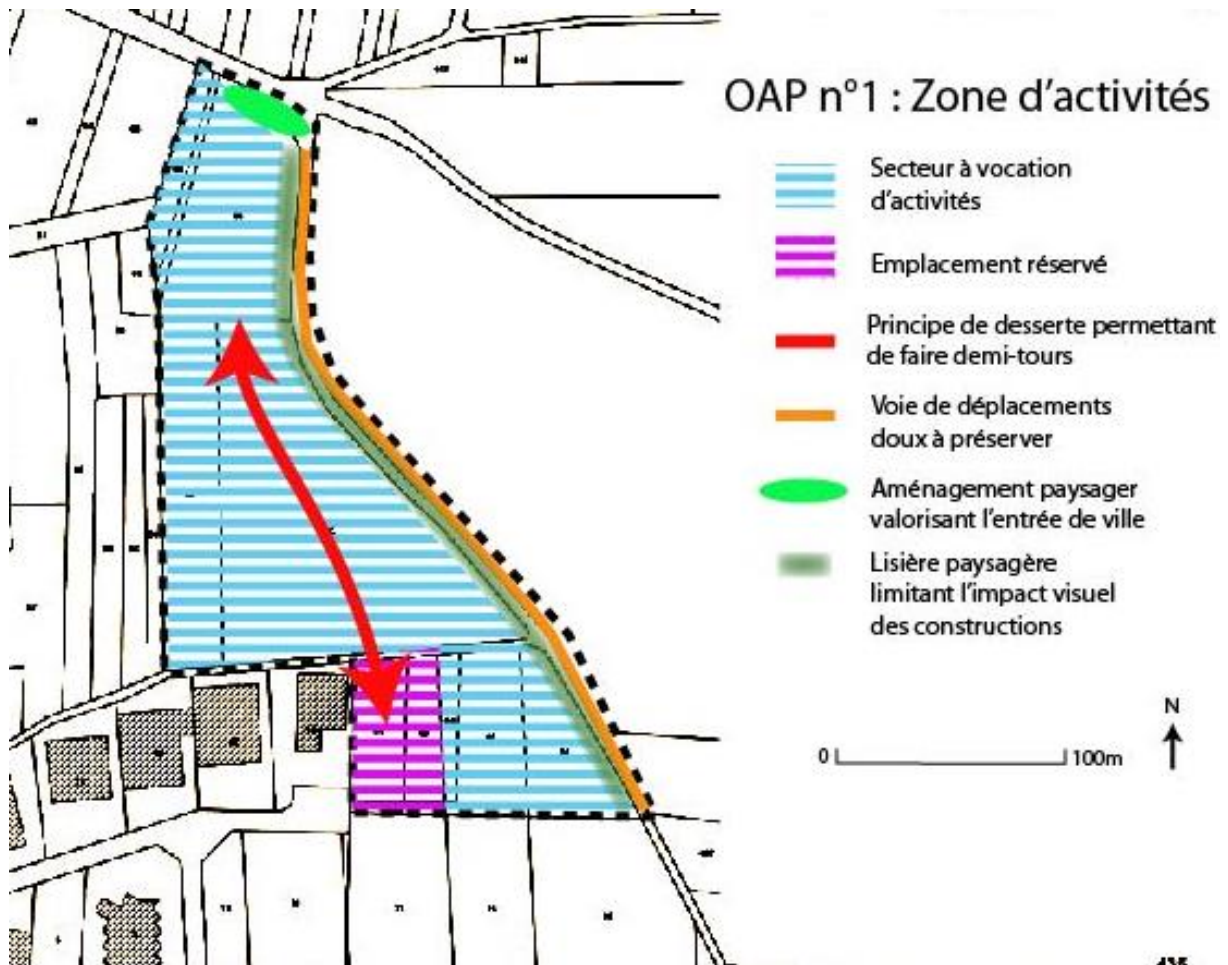
75006 PARIS

Les présentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent les conditions d'aménagement et d'équipement des secteurs d'urbanisation future : les zones AU.

Les présentes OAP concernent :

- Le secteur d'extension de la zone d'activités,
- Le secteur d'extension urbaine à vocation résidentielle Rue fossé Derouy,
- Le secteur d'extension urbaine à vocation résidentielle Rue de la République
- Le secteur de l'aire d'accueil des gens du voyage

## 1- Extension de la zone d'activités

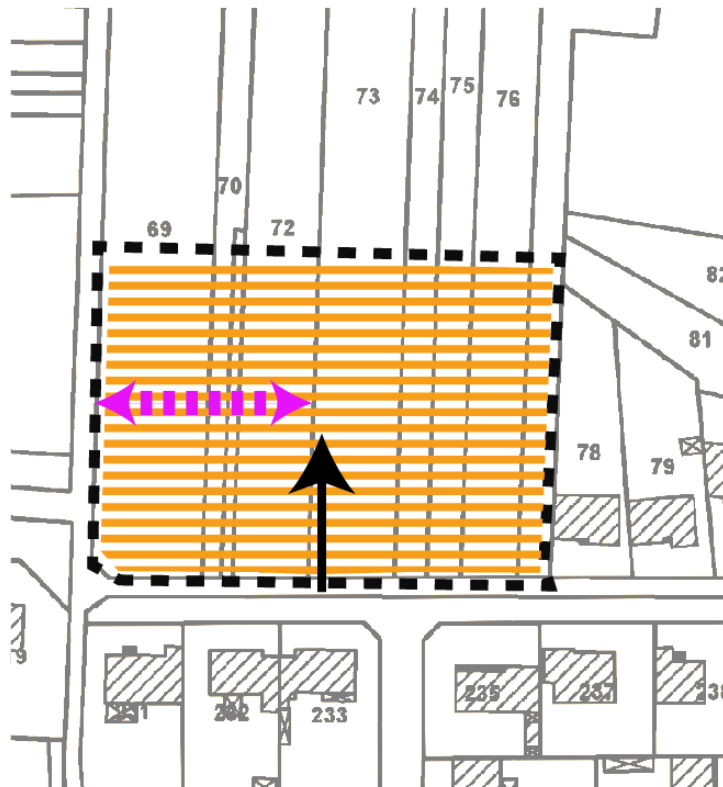


L'implantation d'activité sur ce secteur s'inscrit dans le prolongement de l'espace déjà dédié à des activités. Ce secteur permet d'utiliser des parcelles qui ne sont que peu exploitées. Un principe de liaison permet de relier ce nouvel espace à la zone d'activité existante. La préservation d'une voie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




Une lisière paysagère est créée pour permettre une meilleure intégration paysagère des nouvelles constructions. Elle permet également de créer une transition entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles.

Des aménagements paysagers sont prévus le long de la rue de la République afin de participer à la valorisation de l'entrée de ville et limiter l'impact visuel des constructions sur les espaces résidentiels.

## 2- Rue fossé Derouy



### OAP n°2: Rue Fossé Derouy

-  Secteur à vocation d'habitat
-  Principe de desserte permettant de faire demi-tour
-  En cas de voie en impasse, une voie de déplacements doux permettra l'accès aux chemins piétons alentours

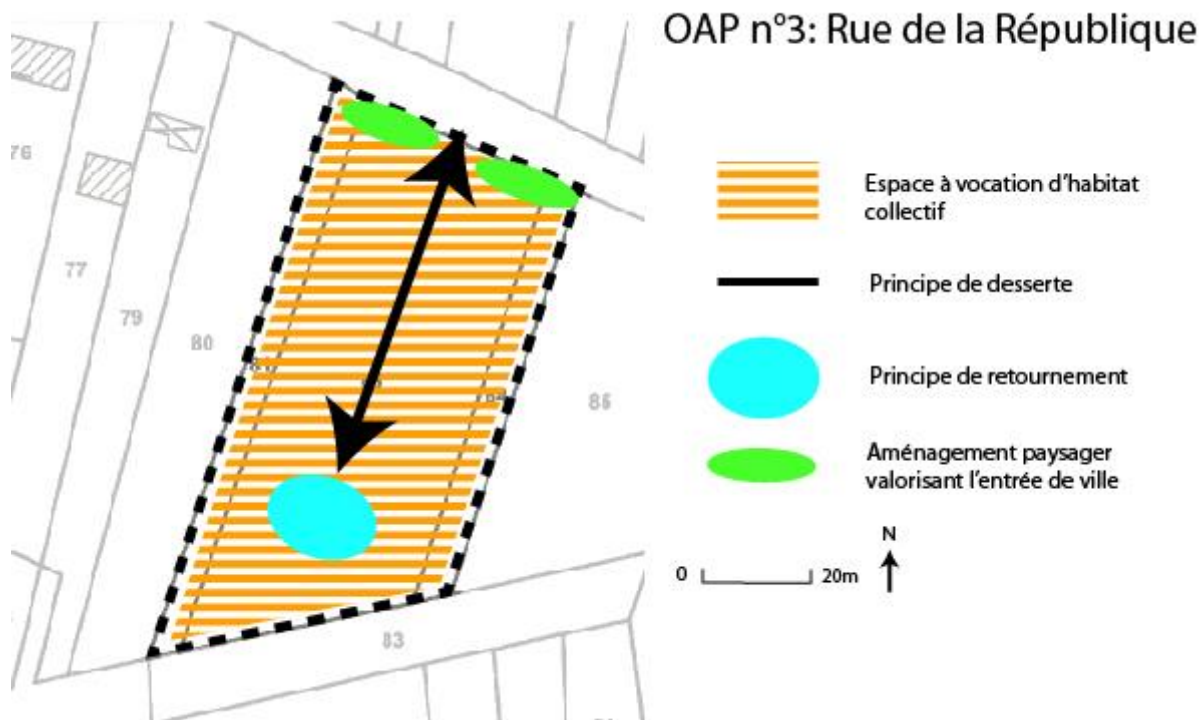
0 ——— 20m



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. L'organisation des constructions devra s'inscrire en continuité avec l'aménagement des constructions alentours. Les parcelles devront permettre l'aménagement de jardins tournés vers les espaces naturels et boisés situés au Nord et à l'Ouest du secteur de l'OAP.

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- Rue de la République



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.

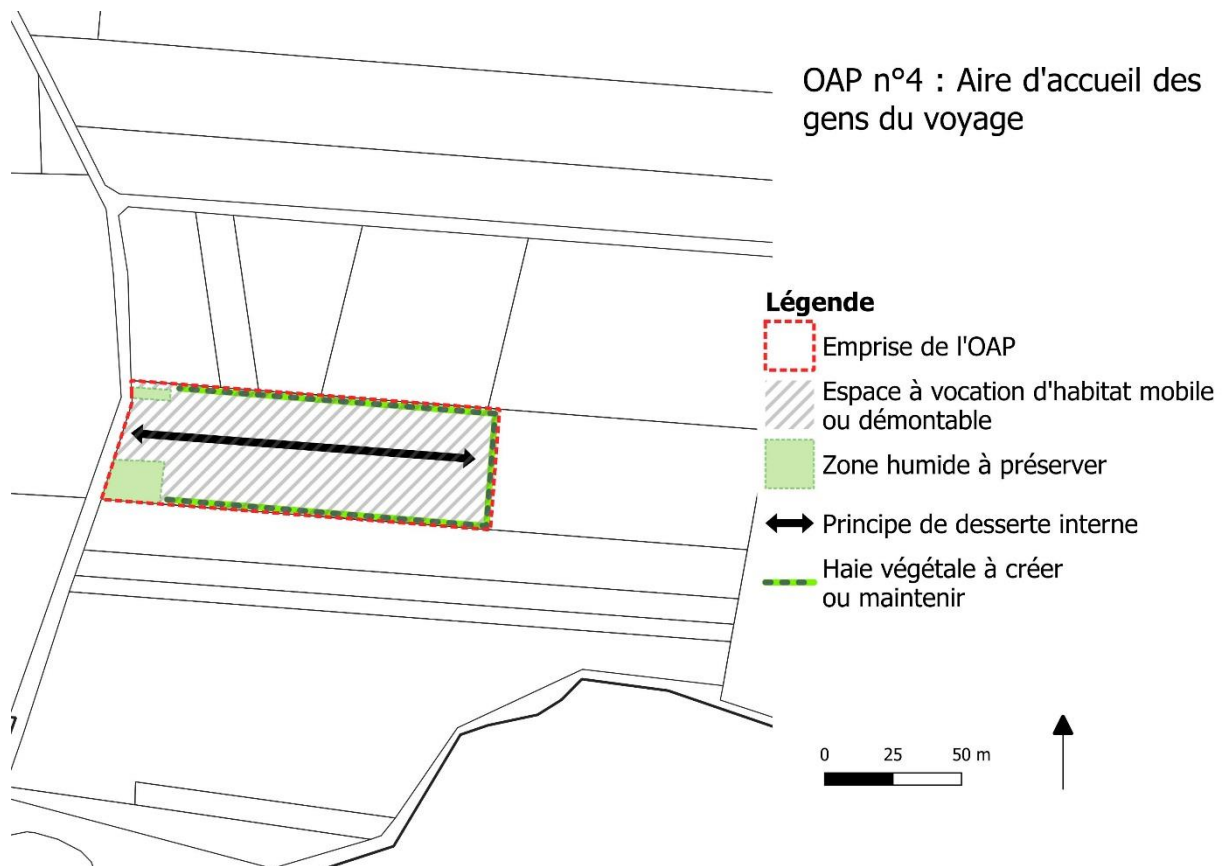
Les logements prévus sur ce secteur seront des logements collectifs. L'ensemble de logements devra comprendre des logements financés avec un prêt aidé de l'Etat.

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

## 4- Aire d'accueil des gens du voyage



L'OAP est d'une superficie totale de 6000 m<sup>2</sup>, elle prévoit la création d'une aire d'accueil des gens du voyage de 20 places pour une superficie d'environ 5500 m<sup>2</sup> (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 depuis plusieurs années. 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 perméables 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.