

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

VULAINES-LES-PROVINS

CARTE COMMUNALE



RAPPORT DE PRESENTATION

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal du

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral n° *Dacc Bacc 34*
en date du 18 FEV. 2008

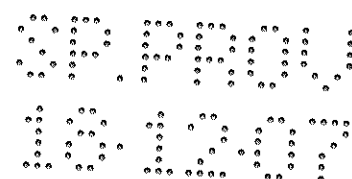
Le Préfet,

Signé : Michel GUILLOT



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

VULAINES-LÈS-PROVINS – CARTE COMMUNALE



INTRODUCTION	2
1. Présentation de la carte communale	2
2. Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003	3
3. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune :	4
PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES	5
I. Caractéristiques générales du territoire communal :	5
1. Situation géographique	5
2. Situation administrative	6
3. Environnement naturel	6
4. Environnement physique	7
5. Occupation des sols	8
6. Paysage naturel	9
7. Paysage urbain	15
8. La démographie : Une évolution en « dents de scie »	24
9. L'économie : Des actifs qui travaillent en ville...	26
10. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée	26
II. Synthèse du Porter à connaissance et des informations utiles	30
III. Traduction des projets d'aménagement communal	40
IV. Eléments législatifs et réglementaires	41
DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION DU ZONAGE – IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT	44
I. Parti d'aménagement	44
II. Application du règlement national d'urbanisme	53
III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique	54
ANNEXE	56

INTRODUCTION

1. Présentation de la carte communale

a) Cadre juridique :

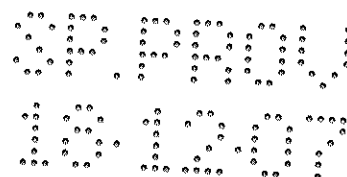
Les communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) sont soumises en matière d'urbanisme et de construction aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) régi par les articles R 111-1 à R 111-27 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'à l'article L 111-1-2 dit « de constructibilité limitée ».

Art. L. 111-1-2 « En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale » opposable aux tiers ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

- **L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ;**
- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs », « à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage », à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;**
- **Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;**

(Loi. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 33) Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, « en particulier pour éviter une diminution de la population communale », le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et (L. n°95-115, 4 fév. 1995) aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

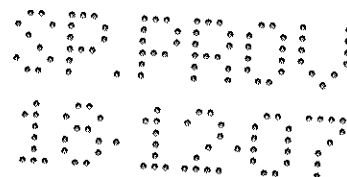
Néanmoins, et conformément à l'article L 124-1 du Code de l'Urbanisme, les communes qui ne sont pas dotées d'un Plan Local d'Urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements communaux, une carte communale (précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L 111-1 du même code) permettant de suspendre l'application de la règle de la constructibilité limitée.



b) Contenu de la carte communale :

La carte communale comprend :

- Une note de présentation :
- ✓ **Analyse de l'état initial de l'environnement**
- ✓ **Présentation des prévisions de développement économique et démographique**
- ✓ **Justification des choix d'aménagement retenus par la commune**
- ✓ **Modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme retenues pour chaque zone définie par la carte communale**
- Un ou plusieurs documents graphiques :
- ✓ Délimitation de deux types de zones : constructibles et non constructibles



2. Loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 avait apporté de nombreuses modifications au Code de l'Urbanisme, notamment en faisant de la Carte Communale un véritable document d'urbanisme à part entière, au même titre que le Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi de nombreuses communes qui souhaitaient établir une simple cartographie délimitant les zones constructibles et les zones naturelles n'ont pas besoin de se doter d'un plan local d'urbanisme, plus lourd et plus complexe.

De nouveau, les législateurs ont souhaité améliorer l'application des dispositions de la loi SRU, notamment à travers de la Loi "Urbanisme et Habitat" du 02 juillet 2003.

Cette loi apporte de nouveaux outils à disposition des communes dotées d'une carte communale :

- **Attribution d'un droit de préemption aux communes dotées d'une carte communale. Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvées peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée.**

Cette loi apporte des modifications dans la procédure d'élaboration d'une carte communale :

- **Le 3^{ème} alinéa de l'article L 124-2 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé : « Les cartes communales sont approuvées, après enquêtes publiques, par le Conseil Municipal et le Préfet. Elles sont approuvées par délibération du Conseil Municipal puis transmises pour approbation au Préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales sont tenues à la disposition du public ».**

3. Intérêt de la carte communale – Objectifs de la commune :

L'initiative de l'élaboration d'une carte communale a été prise par le Conseil municipal de Vulaines-lès-Provins, par une délibération du 8 décembre 2005 prescrivant cet objectif.

a) Intérêts de la carte communale :

La carte communale permet de lever la constructibilité limitée, permettant ainsi à la commune de Vulaines-lès-Provins d'étendre sa zone actuellement urbanisée, tout en respectant l'équilibre général de son territoire.

Ainsi, la carte communale définit un zonage délimitant les secteurs constructibles et inconstructibles (sauf l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension de constructions existantes ou de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière, ainsi que la mise en valeur des ressources naturelles).

Les communes dotées d'une carte communale pourront décider, si elles le souhaitent de prendre la compétence pour délivrer les permis de construire, dans les mêmes conditions que les communes dotées d'un PLU, seules détentrices autrefois de ce droit.

Il s'agit d'un moment privilégié pour la commune pour définir quelques principes d'aménagement et de développement à moyen terme.

La loi du 13 décembre 2000 « Solidarité et Renouvellement Urbains » confère à la carte communale le statut de document d'urbanisme. Approuvée conjointement par le Préfet de Département et le Conseil Municipal, après enquête publique, elle demeure valide jusqu'à sa révision.

b) Objectifs de la commune de Vulaines-lès-Provins :

Sur Vulaines-lès-Provins, la problématique est de trouver un équilibre entre les besoins de développement modérés et la préservation du paysage, élément structurant de l'identité communale. La commune souhaite, en effet, définir des secteurs cohérents pour l'urbanisation, mais également protéger des secteurs sensibles proche du village.

PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DE SES COMPOSANTES

I. Caractéristiques générales du territoire communal :

1. Situation géographique

SP PROV
18 12 07



Vulaines-lès-Provins est une commune de **Seine-et-Marne**, en **région parisienne**. La commune se situe dans la région naturelle de la **Brie champenoise**, accolée au site remarquable de Provins, classé ville d'Art et d'Histoire et classée au Patrimoine Mondial de l'Humanité depuis 2001.

De petite taille, la commune s'accompagne de deux écarts peu étendus : **les Chaises et la Fontenelle**, à vocation principalement agricole.

La commune se trouve le long de la RN19 ; cette implantation source de contraintes, a tout de même épargné le village : Vulaines-lès-Provins a su maintenir ces caractéristiques rurales (des abords conservés) et s'écarter des attributs des communes plus périurbaines, en limitant ses extensions et conservant ainsi son identité de « village » avant tout rural.

Seul cet axe d'importance, la relie à Melun à l'Ouest et Nogent-sur-Seine à l'Est. Les voies rapides sont certes éloignées, mais la RN19 fait figure d'itinéraire bis abondamment emprunté, lui attribuant de ce fait le statut d'axe à grande circulation.

2. Situation administrative

La commune de Vulaines-lès-Provins, intègre depuis peu la Communauté de Communes du Provinois et fait partie du **Schéma directeur de la région Ile de France, dans le secteur de Provins/Villiers-Saint-Georges.**

Ce document supra communal, impose la compatibilité de la carte communale aux orientations définies sur le schéma.

3. Environnement naturel



La commune de Vulaines-lès-Provins à l'Est du département de la Seine-et-Marne intègre la région naturelle de la **Brie champenoise.**

La Brie se situe à l'Est du bassin parisien, entre les vallées de la Marne au Nord et de la Seine au Sud. Cette région se situe principalement dans le département de la Seine-et-Marne, mais s'étend également dans les départements voisins : l'Aisne, l'Aube, l'Essonne, la Marne et le Val-de-Marne.

Ici la culture domine le paysage.

4. Environnement physique

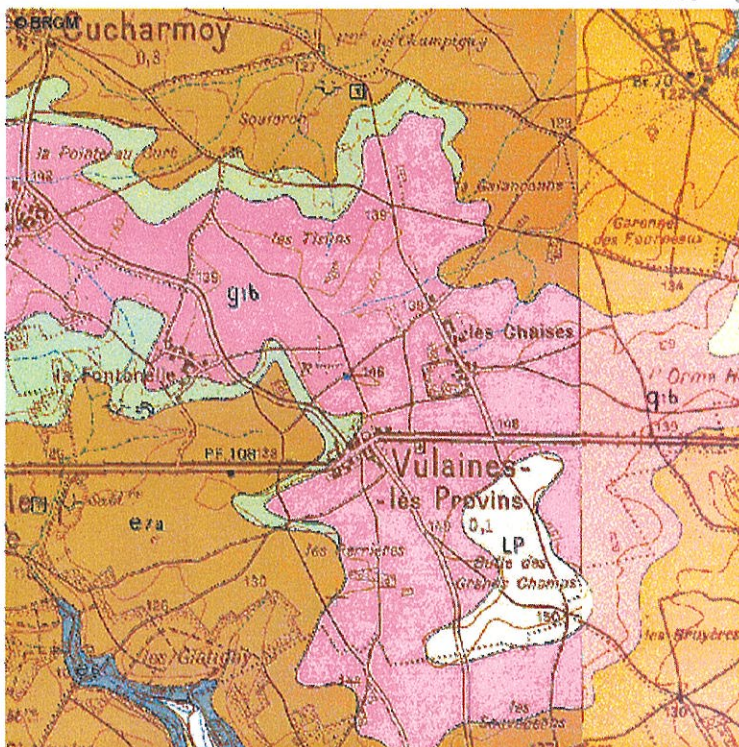
Structure géologique :

Le vaste plateau de la Brie se développe en arc de cercle sur une superficie d'environ 125 km de long et sur 60 km de large. **Il sépare le bassin parisien et la champagne crayeuse.**

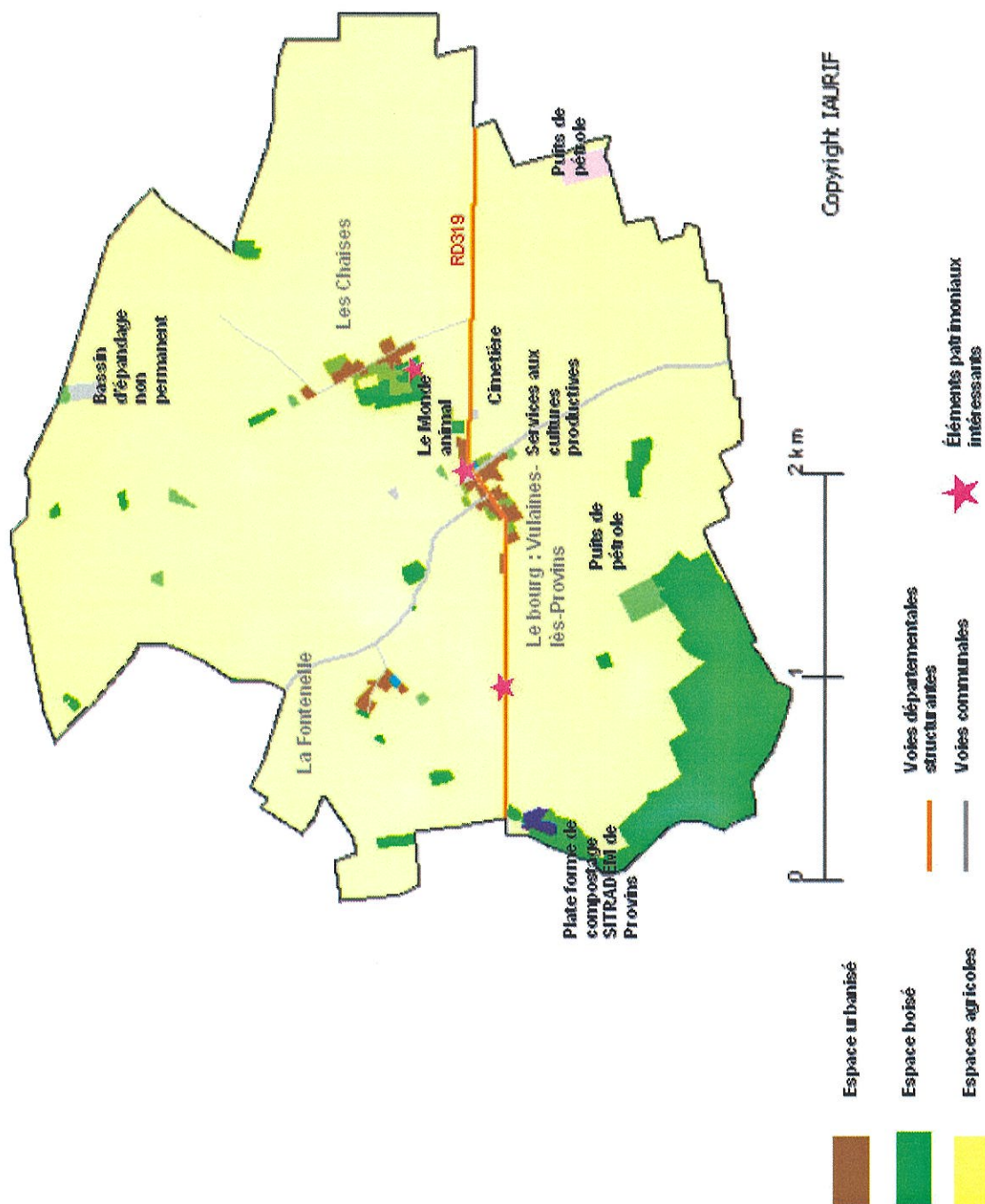
Le sous-sol de la Brie est constitué de marnes imperméables et de calcaires siliceux. **Les plateaux recouverts de loess sont fertiles et favorables à la grande culture céréalière**

L'épaisseur de la couverture de limon, et la profondeur à laquelle se trouve la couche imperméable permet de différencier les régions agricoles : **la Brie à grande culture, la Brie boisée et la Brie laitière.**

La configuration géologique du département y a favorisé la formation de nappes pétrolifères, en cours d'exploitation (300 000 tonnes en 1984).



5. Occupation des sols



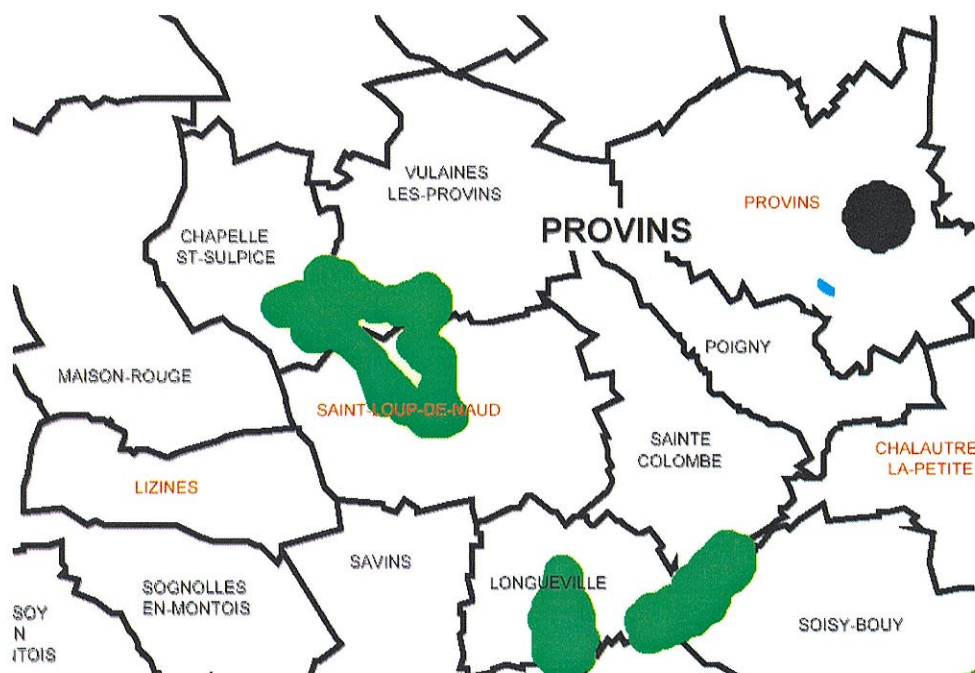
6. Paysage naturel

LE MILIEU NATUREL

La ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique et faunistique) représente un territoire où les scientifiques ont identifié des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel.

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois les intérêts scientifiques qu'ils recensent constituent un enjeu environnemental de niveau supra communal pris en compte dans la carte communale.

ZNIEFF de type I : la Forêt de Glatigny



Cette ZNIEFF présente des sensibilités répertoriées, à protéger. Le schéma directeur insiste sur la nécessité de veiller à la protection de ces espaces, en particulier des lisières, de toute évolution compromettante pour la pérennité du site.

CE QUI FAIT LE PAYSAGE DE VULAINES-LÈS-PROVINS : Au sein des imperceptibles ondulations de la Brie champenoise, une impression d'infini...



Le Paysage : le terme évoque " la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donné, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard". Chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

La richesse du paysage tient à la diversité des milieux naturels qui se juxtaposent et se complètent. Cette variété est renforcée par différents éléments singuliers qui structurent chacune des entités paysagères.

Le paysage de la **brie champenoise** est composé d'une trame agricole de **grandes cultures** sur laquelle s'appuie quelques **forêts et boqueteaux**. Cette configuration propose un **paysage très ouvert** ou les éléments de surface et les éléments de verticalité sont répartis de manière homogène pour créer un territoire visuellement unitaire.

Rien ne l'arrête...

L'espace agricole domine cet ensemble : un paysage de champs ouverts, aux couleurs changeantes au gré des cultures (blé, maïs, betteraves...) et des saisons. Les bois se font rares sur cette partie du département, seule **la forêt de Glatigny** déborde sur la partie Sud de la commune. Ces bois ferment alors que très rarement l'horizon.

La topographie intervient peu pour guider les vues, ces dernières sont alors lointaines et s'échappent vers un horizon vaste semblant interminable.

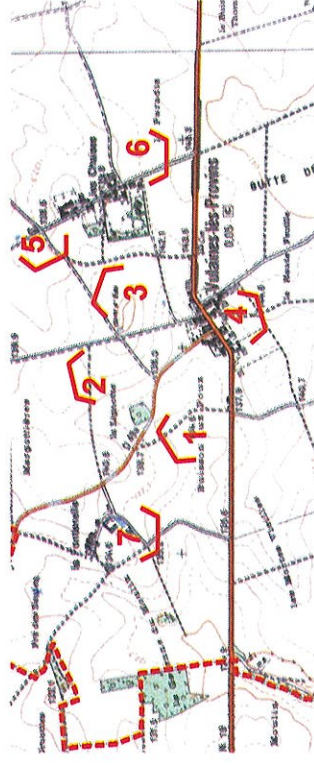
A part...

Bien que le relief y soit peu accentué, le pays n'est jamais monotone : **de douces ondulations, des boisements, des franges bâties suffisent en toute simplicité et modestie, à varier les perspectives et à accrocher la vue.**

Ces formes viennent agrémenter ces espaces, **sans réellement bloquer les vues et bouleverser l'impression d'infini, mais juste les rendre de temps à autre moins « lisses ».**

Des perspectives...des cônes de vues...

La vision étendue d'un lieu génère des impressions, des exclamations positives ou négatives. L'ensemble des éléments rencontré, profite à la beauté du panorama. Par le caractère groupé du bâti, tout écart est visible et devient en fonction de ses qualifications urbaines et architecturales un point d'appel remarquable ou un point noir critique.



Nous nous trouvons au niveau de la départementale RD49a, non loin de la Fontenelle. Le bourg s'affiche, laissant apparaître des limites franches de part et d'autre. C'est par une mise en scène végétale que le bâti se dissimule le plus souvent, se préservant à l'abri, mais aussi se mettant en valeur. Seule l'église se permet l'« extravagance » de s'échapper et s'affirmer par sa taille...

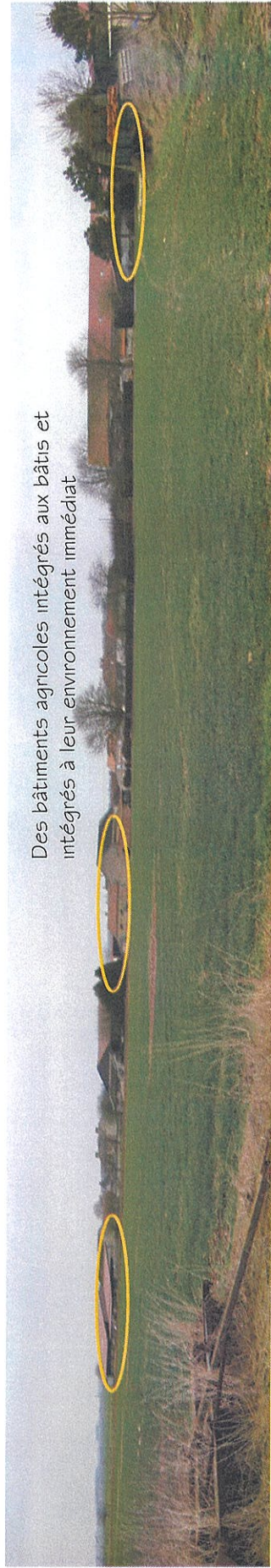


De plus près, pourtant, l'aspect groupé se dissipe quelque peu. Le cimetière, comme à l'accoutumer à travers la « pensée hygiéniste », s'écarte des secteurs bâtis. La Chaudronnerie, quant à elle, pour des raisons liées à la nature de l'activité, s'est éloignée, sans rompre réellement l'équilibre urbain par ses caractéristiques architecturales anciennes.

Séquence 3, un village tout juste « caché »



Depuis les Chaises, les légères ondulations n'offrent qu'une vue courte sur le bourg, qui associées à une végétation abondante, laisse tantôt apparaître quelques toitures et bien entendu le clocher, comme point d'appel remarquable sur l'ensemble du territoire communal.

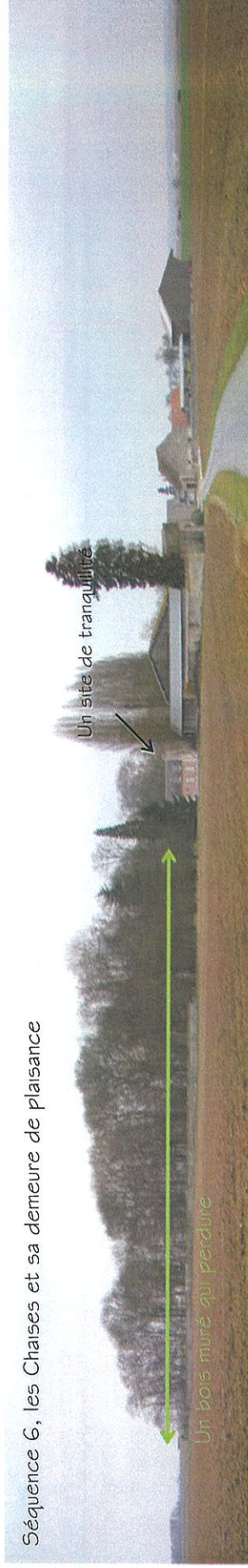


Sur la partie Sud du territoire communal, les franges urbaines sont essentiellement agricoles. Les arrières groupés restent cohérents n'accusant que très peu de décrochements.



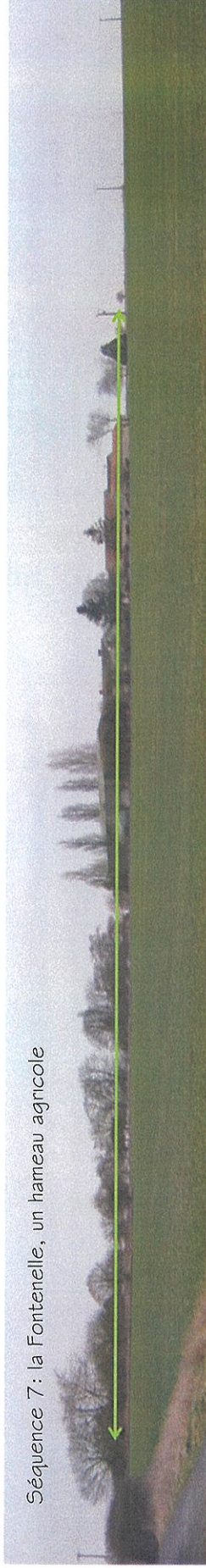
Les Chaises, remarquable écart agricole, présentant toute la grandeur des fermes briardes authentiques, se préserve derrière des bois. L'arbre, apparaît progressivement, ponctuel tout d'abord, aligné ensuite de peupleraies accentuant la rigueur de ces bâtisses, et enfin plus compact et massif dissimulant le château des Chaises.

Séquence 6, les Chaises et sa demeure de plaisance

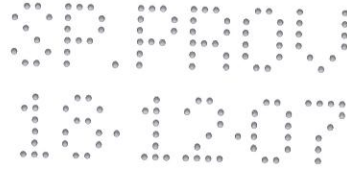


Les ambiances agricoles se mêlent à une végétation imposante et valorisante, contrastant avec la platitude, voire la monotonie des paysages ouverts de la plaine. Le château partiellement visible, renforce le caractère des lieux et la nécessité de préserver le site dans sa forme actuelle.

Séquence 7: la Fontenelle, un hameau agricole



La Fontenelle, l'autre écart agricole tout aussi remarquable se préserve aussi derrière une végétation soutenue, accentuant plus encore le caractère du site par sa mise en valeur paysagère et urbaine.



Des entrées de village, espaces de transition...



Les entrées de village sont généralement, des espaces intermédiaires qui illustrent la qualité du cadre de vie de la commune et donnent un rythme à la structure urbaine. Elles sont à la fois des lieux porteurs de l'identité d'un bourg, mais également des espaces de transition entre l'espace routier et l'espace aggloméré.



Ces espaces stigmatisent le passage du milieu naturel et urbain et constituent un **véritable enjeu en terme d'image** en dévoilant la première impression qu'offre la commune à ses résidents et ses visiteurs.



Les deux entrées principales, le long de la RN19 ont un caractère « économique » : depuis Provins, de l'activité commerciale : le Monde Animal et depuis Nangis, des bâtiments agricoles. Ces équipements, certes différents de ce que l'on peut attendre à l'entrée d'un village, sont tout de même propre au caractère « rural et agricole » de la commune.



Seules, les affiches publicitaires en direction de Provins matérialisent le caractère urbain ou du moins l'annonce d'un pôle de plus grande importance à proximité.

Les plantations aux entrées sont autant d'éléments permettant d'équilibrer les différentes occupations et d'agrémenter des vues. C'est par ces aménagements que les ambiances évoluent vers un équilibre harmonieux entre l'espace bâti et l'espace naturel.

La troisième entrée reste secondaire, depuis la RD49 au Nord du bourg, d'aspect plus récent par ses habitations, elle demeure intégrée et cohérente par sa limite franche de part et d'autre de la voie, avec des constructions.

7. Paysage urbain

ELEMENTS D'HISTOIRE ET GENESE DE L'URBANISATION



La paroisse de **Villanae** est mentionnée au XII^{ème} siècle. Des chanoines de Saint-Augustin y possédaient un prieuré-cure placé sous la dépendance de l'Abbé de Saint-Jacques de Provins.

La commune portera le nom de **Vulaines-en-Brie** jusqu'en 1934, date à laquelle elle est rebaptisée **Vulaines-lès-Provins**.

La carte de Cassini de la moitié du XVIII^{ème} siècle, nous indique que « **Vullaines** » était une paroisse, et les Chaises et la Fontenelle des hameaux.

La RN19 était une route royale au XVIII^{ème} siècle, non empierrée mais autrefois bordée d'arbres.

L'église : seul le cœur de l'église demeure affecté au culte. La nef, transformée un premier temps en maison d'école, accueille désormais les services de la mairie.

Le bâtiment comportait à l'origine des bas-côtés, comme en témoignent les marques laissées en façade par les baies de la nef et les colonnes à chapiteaux qui flanquent l'entrée du chœur.

C'est par une rénovation entreprise par la commune que de nombreux détails architecturaux d'origines sont aujourd'hui de nouveaux visibles.



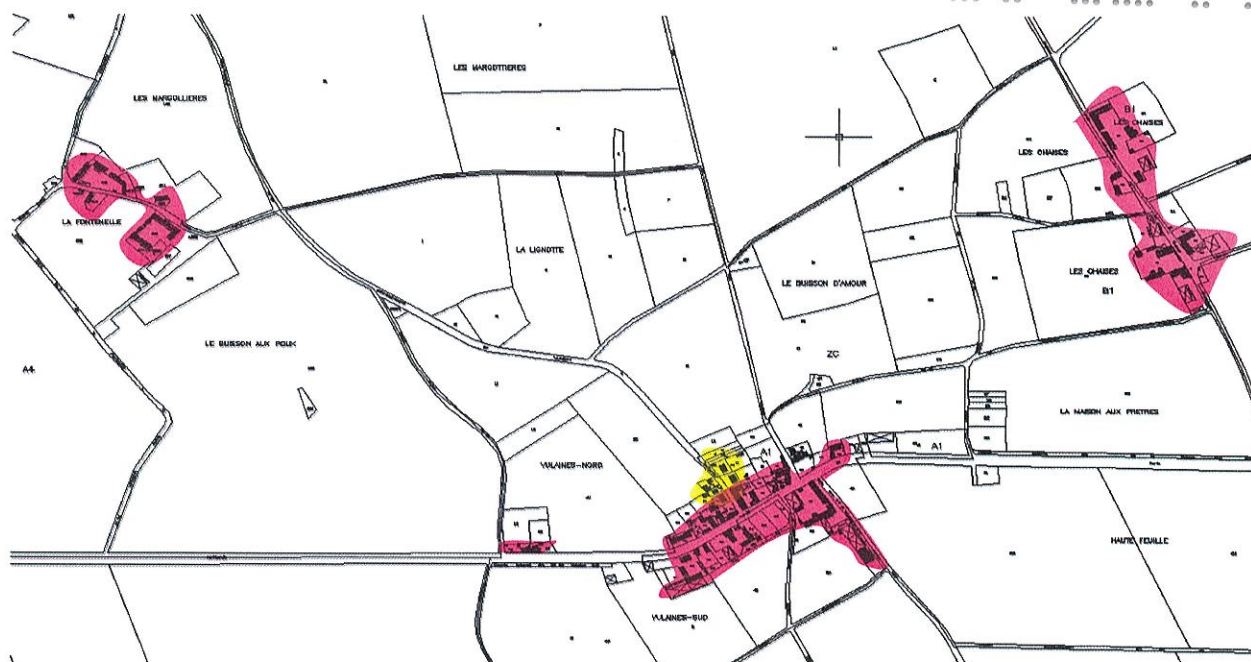
Au Chaises, cette maison de plaisance du XVIII^{ème} siècle, appartenait autrefois à l'abbaye Saint-Jacques-de-Provins

Cette borne du XVIII^{ème} siècle, est située sur la RN19 à la sortie du bourg en direction de Nangis. Cette borne militaire ornée d'une fleur de Lys jalonnait la voie royale.



GENESE DE L'URBANISATION

CDHU
19 12 07



Noyau originel

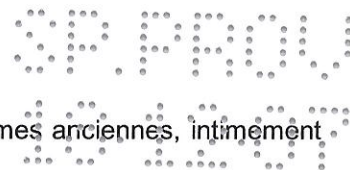
Extension jusqu'au XIX^{ème}

Extension récente

Les hommes utilisent des sites variés pour l'implantation de leurs villages. Le choix de leur emplacement répond à différents besoins : exposition, surveillance du territoire...

La richesse des sols, le cours d'eau, la forêt, ont surtout favorisé l'implantation d'une communauté humaine.

Le village n'a guère évolué au fil du temps, le bâti ancien reste prédominant et seules quelques constructions contemporaines sont venues s'ajouter au parc bâti sans profondément modifier le caractère ancien et rural du village.



LES DIFFERENTS TYPES DE BATI SUR LA COMMUNE :

La rareté des habitations plus récentes, laisse la démonstration libre aux formes anciennes, intimement liées à l'activité agricole.

Les distinctions sociales s'affirment par la taille des demeures : **des corps de ferme Briards** typiques, aux allures de forteresse ; dans le bourg, des corps de ferme **moins imposants** avec auprès d'eux un type d'habitat plus modeste et petit qui logeait autrefois les fermiers.

Ce bâti ancien, conservé et réhabilité a permis à la commune de conserver **une harmonie dans les formes et les couleurs**, source d'unité, de cohérence et d'authenticité pour la commune de Vulaines-lès-Provins.

Nous trouvons sur la commune... Le bâti agricole : un panel de formes autour de cette activité



La longère réunit sous un même toit toutes les fonctions de la ferme. **Ces longères** du XIX^{ème} sont formées d'un seul bloc, souvent issues de l'accolement de plusieurs bâtiments ayant des fonctions différentes.



Ces petits logis modestes logeaient autrefois les employés des grandes fermes. Une cour à l'entrée agrémente le plus souvent ces propriétés.

Sur des parcelles de grandes tailles, les habitations **sont plus massives et témoignent pour certaines d'un embourgeoisement**. Ici les fonctions **sont disjointes autour d'une cour centrale**. L'habitation des animaux cesse de se confiner à l'habitation des humains : les granges, les étables, les écuries deviennent indépendantes.





Les écarts : Principalement sur des secteurs éloignés que ce type d'organisation prend tout son ampleur.

La ferme briarde à cour fermée prend des allures de forteresse et le logis a souvent des allures bourgeoises.



Egalement... un bâti plus démonstratif, plus urbain, et pour d'autre plus récent,

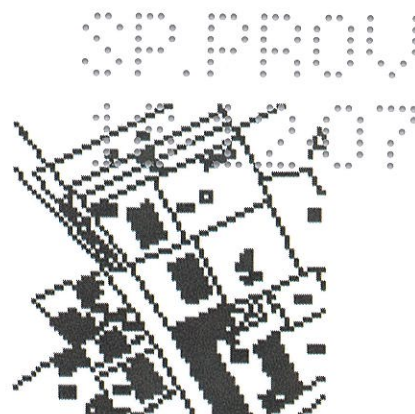
Moins lié à l'activité agricole, ce bâti aligné le long de la voie principale, autrefois une voie royale, profitait du trafic généré par cet axe.

Plutôt lié à l'activité commerciale (autrefois le café le Gallois), l'organisation se fait au plus près de l'espace public, la route.



Aux allures bien plus bourgeoises, cette demeure de plaisance totalement enduite illustre aisément toute la richesse architecturale du XVIII^{ème}, avec à ce titre la rigueur recherchée dans la symétrie des ouvertures...

et ponctuellement des constructions récentes...



L'organisation du bâti récent s'effectue au coup par coup, sans logique prédéfinie, là où les réseaux sont accessibles. Il s'agit là d'une implantation plus aléatoire répondant à une logique d'opportunité foncière.

...et une somme de détails architecturaux, le jeu décoratif de maçonneries qui agrémentent les villages.

Une corniche agrémente le débord de la toiture.

Un bandeau de brique montre le découpage interne et l'étagement de la construction

Des chaînages de brique et pierre soulignent les angles de la construction

Encadrements des baies en brique, avec linteau légèrement cintré

Enduit ton pierre ou sable



20 PROUV
18 1207



Les entrées à pilastre illustrent les grandes propriétés autrefois agricoles, et le plus souvent celles qui avaient un contact immédiat avec l'espace public...la route, donc le passage...

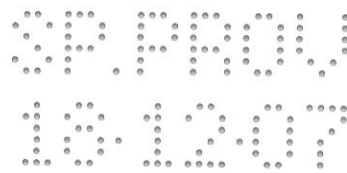
De nombreuses **portes cochères** viennent agrémenter le bâti rural, en particulier pour les granges



Les fermes sont pour la plupart surmontées d'un haut mur en pierre qui clôturait la propriété, dont l'entrée était surmontée **d'un toit à bâtière**



HARMONIE DES FORMES ET DES COULEURS



En association avec le paysage naturel, le paysage urbain procure des impressions toutes aussi importantes pour apprécier la qualité du site.

Ces villages de caractère ont préservé au fil du temps des formes et des couleurs originelles.



Pour les matériaux : des Grès, moellons calcaires et enduits chaux ou plâtre et chaux : du gris au ton ocré

Le bois, par petites touches, apparaît principalement sur les linteaux des granges





UN BOURG AU CONTACT DE LA NATURE

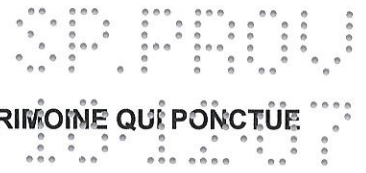


Ce contact direct de l'espace urbain avec l'espace naturel, renforcé par la petite taille du village, met en scène de véritables interpénétrations harmonieuses du minéral avec le végétal et inversement.

Le bâti ancien de caractère est un atout, mais accompagné par des boisements, jardins ou autres aménagements paysagers, en est plus remarquable.

Prendre conscience de l'importance d'agrémenter les espaces bâtis par le végétal assure une plus value pour le cadre de vie des habitants de Vulaines-lès-Provins.

Cette préconisation est d'autant plus importante pour une construction récente en quête d'intégration.



AU DELA D'UN PATRIMOINE RECONNU.....EGALEMENT, UN PETIT PATRIMOINE QUI PONCTUE LE TERRITOIRE COMMUNAL



Mare à la Fontenelle



Corps de ferme Briard



Eglise Saint-Léger



Borne à fleur de Lys



Le château aux Chaises

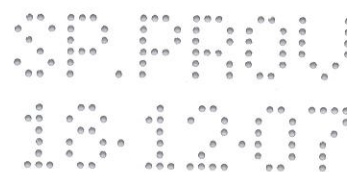


Calvaire dans le cimetière

A la Fontenelle, **cette mare** de ferme est séparée de la grande cour par une sorte de perré à contreforts.

La route nationale, route royale au XVIII^{ème} était jalonnée de **bornes milliaires ornées d'une fleur de Lys**. Le chiffre gravé au sommet indique la distance en milliers de toises, qui sépare la borne du parvis de Notre Dame de Paris (une toise = 1.949 km = 76,1 km).

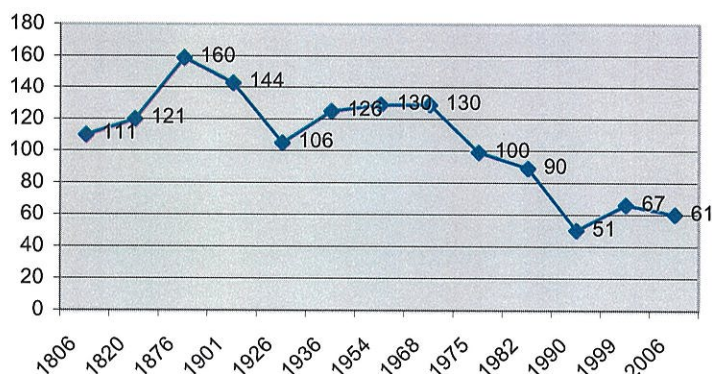
Au Chaises, **une maison de plaisance** appartenait autrefois à l'abbaye Saint-Jacques de Provins. Les Corps de ferme briards à l'architecture imposante sont représentés aux Chaises et à la Fontenelle.



8. La démographie : Une évolution en « dents de scie »

a) Une croissance démographique ralentie...mais

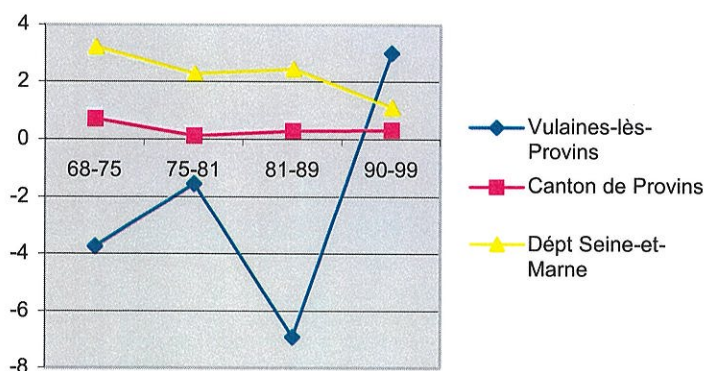
Evolution du nombre d'habitants sur Vulaines-lès-Provins



Après avoir atteint sa valeur la plus basse en 1990, Vulaines-lès-Provins connaît une reprise fragile de sa croissance démographique.

En effet, autrefois la commune dénombrait bien plus d'habitants qu'aujourd'hui : un maximum de 160 habitants en 1876 et aujourd'hui environ 60 habitants.

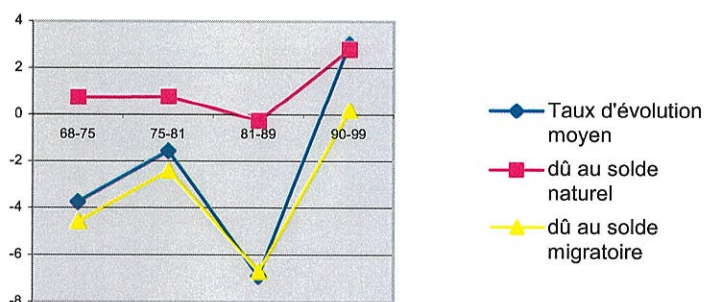
Evolution comparée du taux de variation moyen annuel de la population



L'évolution du taux de variation est plus chaotique que celle du canton et du département plus régulière. Ce qu'il importe de retenir s'est le retour à une évolution positive sur la commune à partir de 1990, avant cela la commune n'avait cessé de perdre en population avec selon les périodes, des variations importantes. La reprise du dynamisme démographique entre 90 et 99 a situé la commune au-dessus du canton et du département en terme de dynamisme.

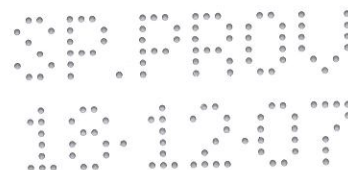
b) Un renouvellement démographique maintenu

Analyse des taux de variation sur Vulaines-lès-Provins



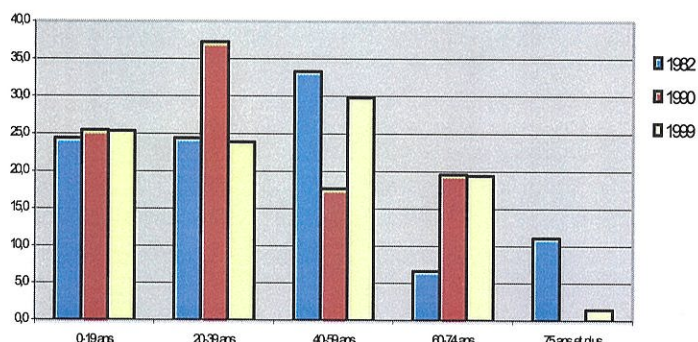
Entre 1968 et 1990, le solde migratoire négatif et le solde naturel à peine positif ne permettaient pas de retenir la population. L'érosion démographique sur la commune a, de ce fait, duré 30 ans. A partir de 1990, le solde migratoire tout juste positif a permis de relancer le solde naturel et ainsi impulser un dynamisme démographique, toutefois revu à la hausse en vu des estimations récentes de l'INSEE.

c) Une population qui reste dans l'ensemble jeune et dynamique...



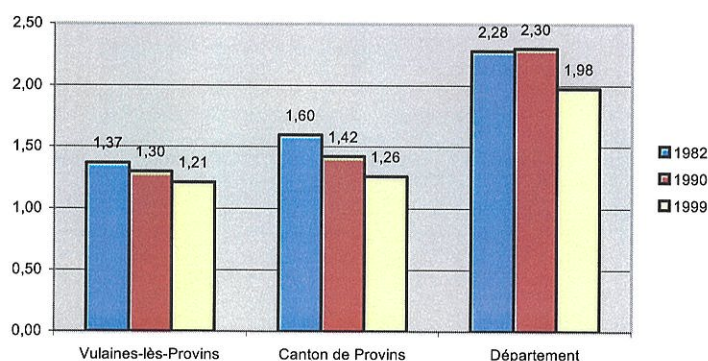
L'analyse de la population par tranches d'âges indique certaines évolutions :

Evolution de l'âge de la population sur Vulaines-lès-Provins en %



Malgré la perte démographique, les **moins de 20 ans se maintiennent entre 1982 et 1999**. Les 20-39 qui ont connu une importante augmentation entre 1982 et 1990, en lien avec les nouvelles constructions édifiées à cette période, voient leur part régresser par la suite. Cette perte aura irrémédiablement des incidences sur le dynamisme de jeunesse de la commune. Cette inversion amène les 40-59 ans à être les plus représentatifs en 1999 et accompagnés des classes plus âgées de marquer le **vieillessement** sur la commune.

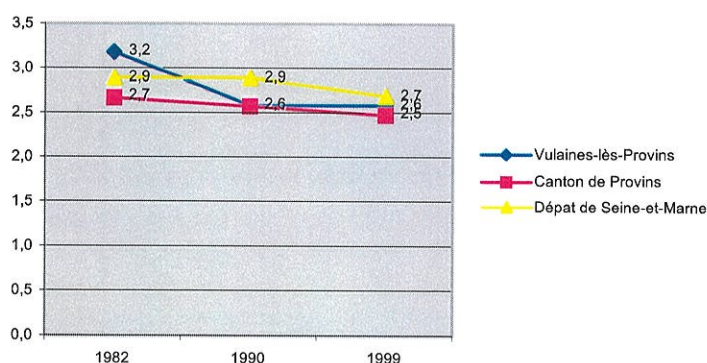
Evolution comparée de l'indice de jeunesse



La part des moins de 20 ans est toujours supérieure à celle des plus de 60 ans.

Toutefois le fléchissement constant depuis 1982.

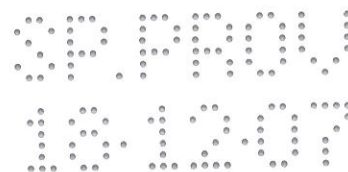
Evolution comparée de la taille des ménages



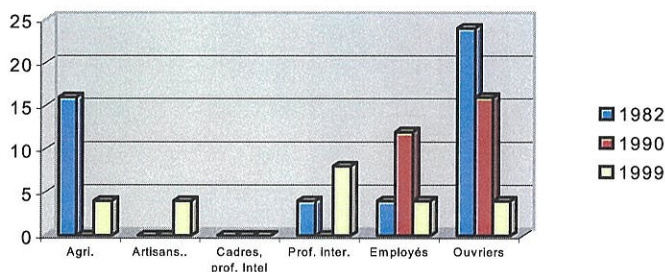
L'accroissement naturel permet de conserver une moyenne de la taille des ménages se positionnant en-dessous du département mais au-dessus du canton.

Cette diminution générale confirme une tendance au vieillissement de la population.

9. L'économie : Des actifs qui travaillent en ville...



Evolution des catégories socio-professionnelles

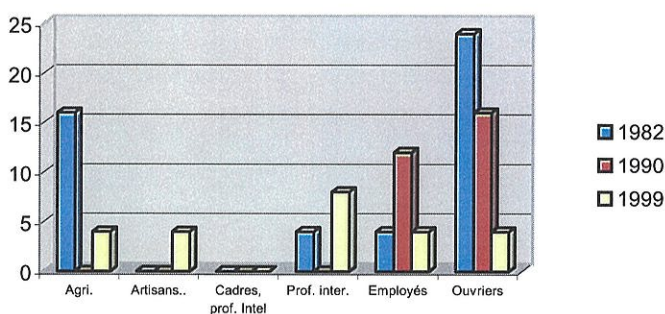


L'évolution de la population active est intimement liée à l'évolution de la population. La reprise de la croissance influe sur le dynamisme économique des résidents.

Les emplois dits « urbains » restent les plus représentatifs sur la commune. Vulaines-lès-Provins confirme son statut de commune résidentielle.

A noter que l'agriculture et l'artisanat ont gagné en représentativité ces dernières années.

Evolution des catégories socio-professionnelles



Aucun commerce n'est présent sur la commune. Seules quelques commerces ambulants s'organisent.

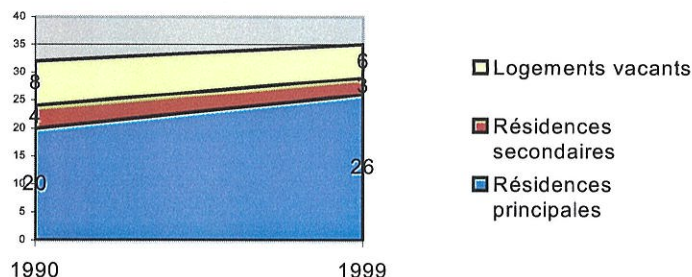
La scolarité s'effectue en totalité sur Provins, avec la mise en place de transports scolaires matin, midi et soir.

Autrefois au sein de la Communauté de communes de la Gerbe, Vulaines intègre aujourd'hui celle de Provins.

10. Le parc de logement : une résidentialisation très marquée

a) Une vocation résidentielle accentuée

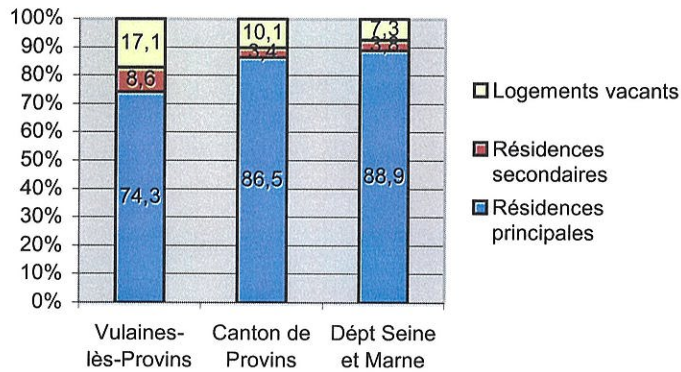
Evolution du parc de logement sur Vulaines-lès-Provins en valeur absolue



L'augmentation entre 1990 et 1999 du nombre de résidences principales résulte principalement des reconversions survenues dans le parc de résidences secondaires et surtout des logements vacants.

Aujourd'hui, le potentiel de logement à réhabiliter s'amointrit de plus en plus.

Analyse comparée de la typologie des logement en 1999 en %

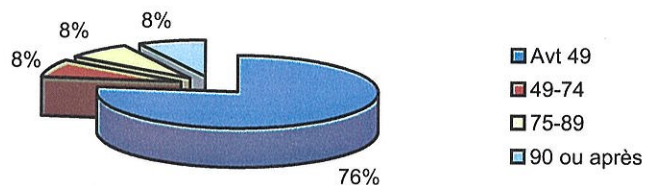


En comparaison avec les autres échelles territoriales, la commune confirme son statut résidentiel.

Toutefois, la part de résidences principales inférieure au canton et département s'explique par un nombre de logements vacants encore important en 1999.

Cette situation met en avant le potentiel de logement à réhabiliter permettant de gonfler le nombre de résidences principales.

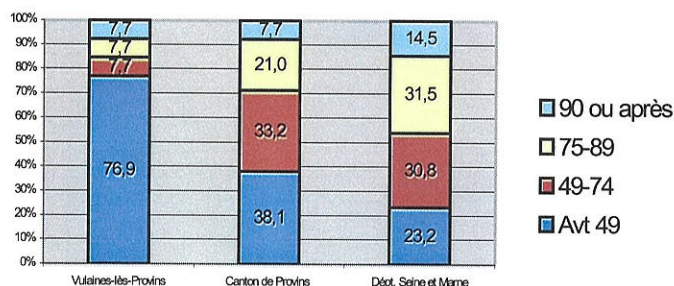
Age du bâti sur Vulaines-lès-Provins en %



La répartition des logements par année d'achèvement, montre une part de **logements anciens majoritaire**.

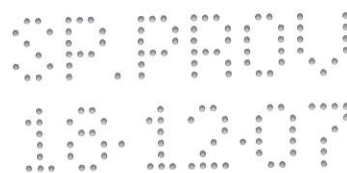
L'effort à la construction n'a pas connu de période franche, mais s'est fait ponctuellement. Seules 4 à 5 constructions relèvent d'une époque récente sur la commune.

Analyse comparée des dates d'achèvement des logements en 1999 en %

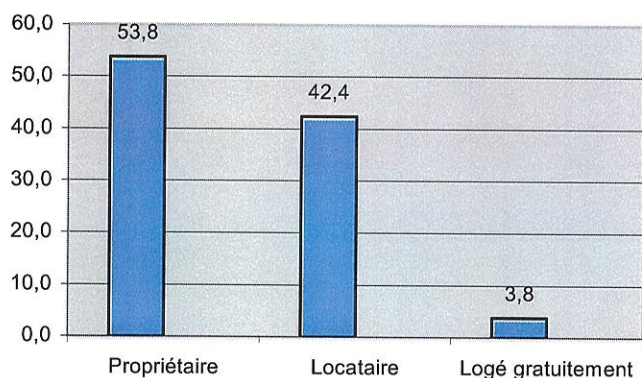


Le caractère rural du site se démarque par une part de logements d'après-guerre bien inférieure et une pression foncière maîtrisée jusqu'à présent.

b) Un parc de grands logements individuels occupés par ces propriétaires

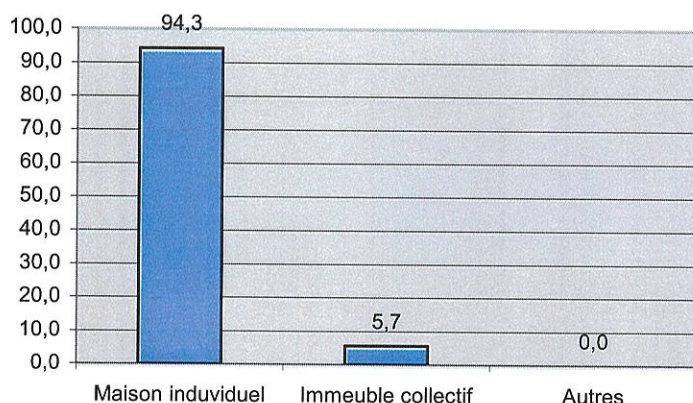


Statut d'occupation des résidences principales



Sur Vulaines-lès-Provins, le profil type d'accueil est habituellement (comme sur la plupart des petites communes à caractère résidentiel), des ménages souhaitant accéder à la propriété sur des secteurs aux prix plus attractifs, combinant avec une qualité du cadre de vie.

Typologie du bâti en 1999

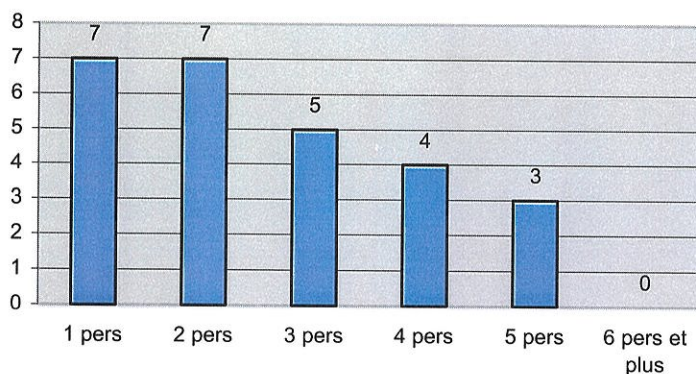


De ce fait, ce type d'offre attire des ménages, mais ne permet pas de rotation rapide dans le temps. Les enfants partent, mais les parents restent et alors la question de l'accueil de nouveaux résidents se pose de nouveau.

La part du locatif est importante pour le contexte rural de la commune

Mais, il s'agit de diversifier l'offre en logement, car l'accession à la propriété reste un projet difficile dans les premiers temps pour les jeunes couples.

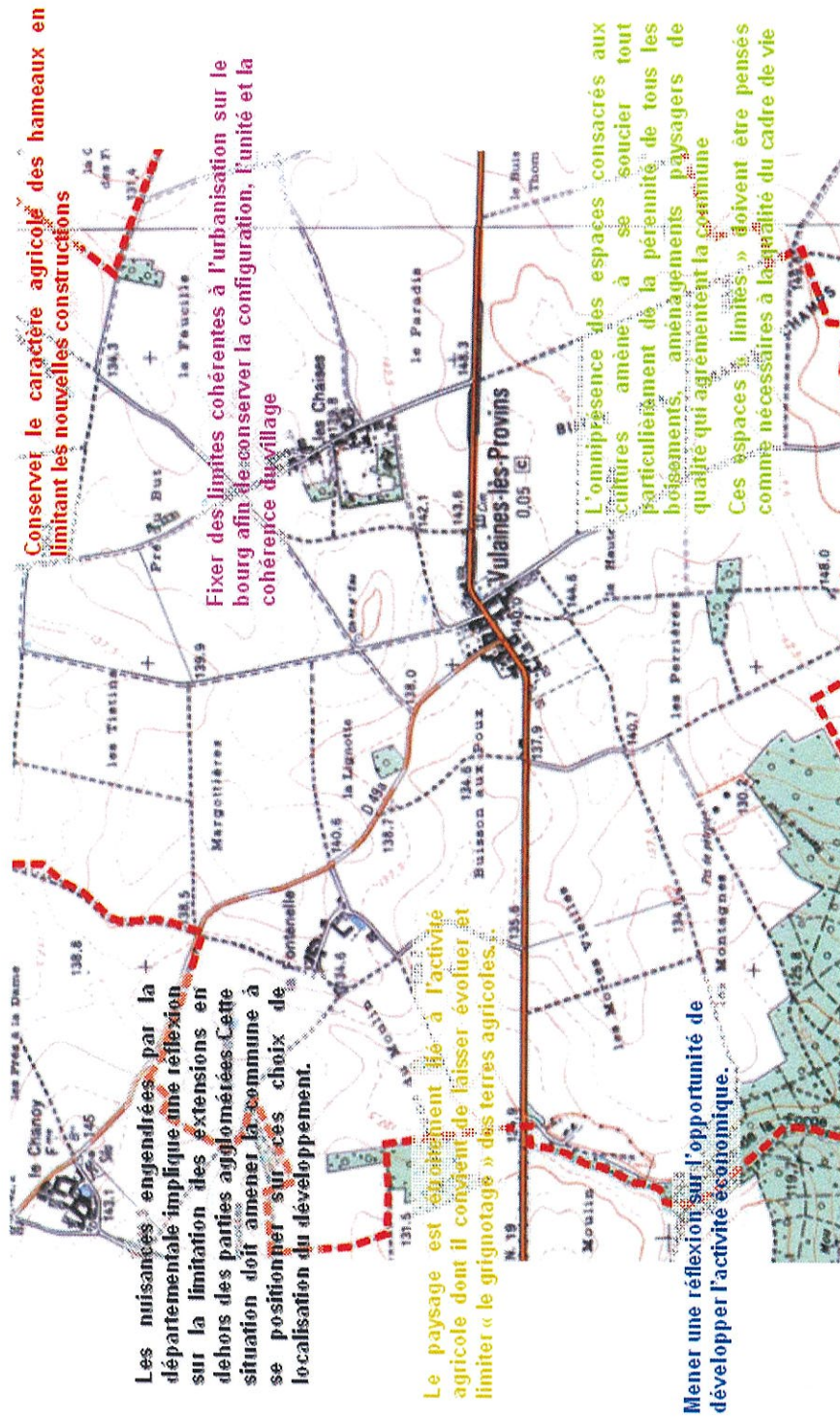
Evolution de la taille des ménages sur Vulaines-lès-Provins en valeur absolue

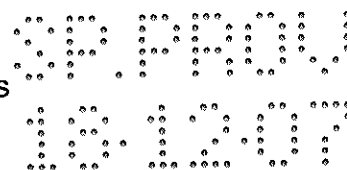


Les enjeux

Vulaines-lès-Provins a su préserver son caractère rural malgré certaines de ses contraintes (l'axe à grande circulation...).

Afin de préserver ses ambiances, sa tranquillité, son caractère, la commune à travers la carte communale souhaite maîtriser son développement et préserver ses atouts.... Pour cela il s'agit de :





II. Synthèse du Porter à connaissance et des informations utiles

LE PORTER A CONNAISSANCE

1. SCHEMA DIRECTEUR DE PROVINS /VILLIERS-SAINT-GEORGES approuvé le 7 février 2001.

1.1 Le développement de l'urbanisation

La commune de Vulaines-les-Provins est classée au schéma directeur parmi les villages et hameaux ruraux du canton de Provins.

Son développement doit être réalisé grâce à l'utilisation des capacités du tissu existant et à une extension modérée des parties actuellement urbanisées, réalisée en continuité du bâti existant, compatible avec l'échelle et la morphologie de ce bâti et dans le respect de la trame foncière traditionnelle. Les options d'aménagements prendront en compte le maintien de l'économie et des caractéristiques environnementales du milieu rural.

Quantitativement, le développement est apprécié en fonction du rôle économique et de service que joue le village et notamment en fonction de l'importance des activités, des commerces et des équipements publics en place, ainsi qu'en fonction de la qualité et de la sensibilité des espaces naturels environnants, de la proximité de grandes urbanisations ou de l'accessibilité aux transports.

1.2 Le droit de préemption

En application de l'article L 211-1 du code de l'urbanisme, la commune peut instaurer un droit de préemption en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement. Ce droit de préemption peut être instauré pour un ou plusieurs secteurs soit lors de l'élaboration de la carte communale, soit postérieurement dans le cadre d'une délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée.

Le droit de préemption peut être institué en dehors des zones constructibles à condition que le projet (notamment constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs) soit compatible avec la vocation de la zone.

La commune peut reporter le ou les périmètres sur le ou les documents graphiques de la carte communale ou annexer une carte à la délibération instituant le droit de préemption.

La délibération instituant le droit de préemption doit faire l'objet des mesures de publicité prévues aux articles R 211-2 et R.211-3 du code de l'urbanisme.

1.3 Préservation du milieu naturel

1.3.1 Les espaces boisés et les lisières

Sur le territoire de la commune, le bois de Glatigny fait parti d'une entité boisée de plus de 100 ha. La carte communale devra identifier les massifs de bois ou forêts dans le rapport de présentation. Ces espaces sensibles sont classés en zone naturelle

1.3.2 Les espaces naturels sensibles à valoriser ou lisière de bois à protéger

La commune de Vulaines-les-Provins est concernée par ce type d'espace en lisière du bois de Glatigny. Ces sites sont considérés comme sensibles, soit en raison de l'intérêt particulier qu'ils présentent dans la composition et l'équilibre écologique et paysager, soit à cause des risques de pression urbaine qui pèsent sur leur préservation, ou les deux critères à la fois.

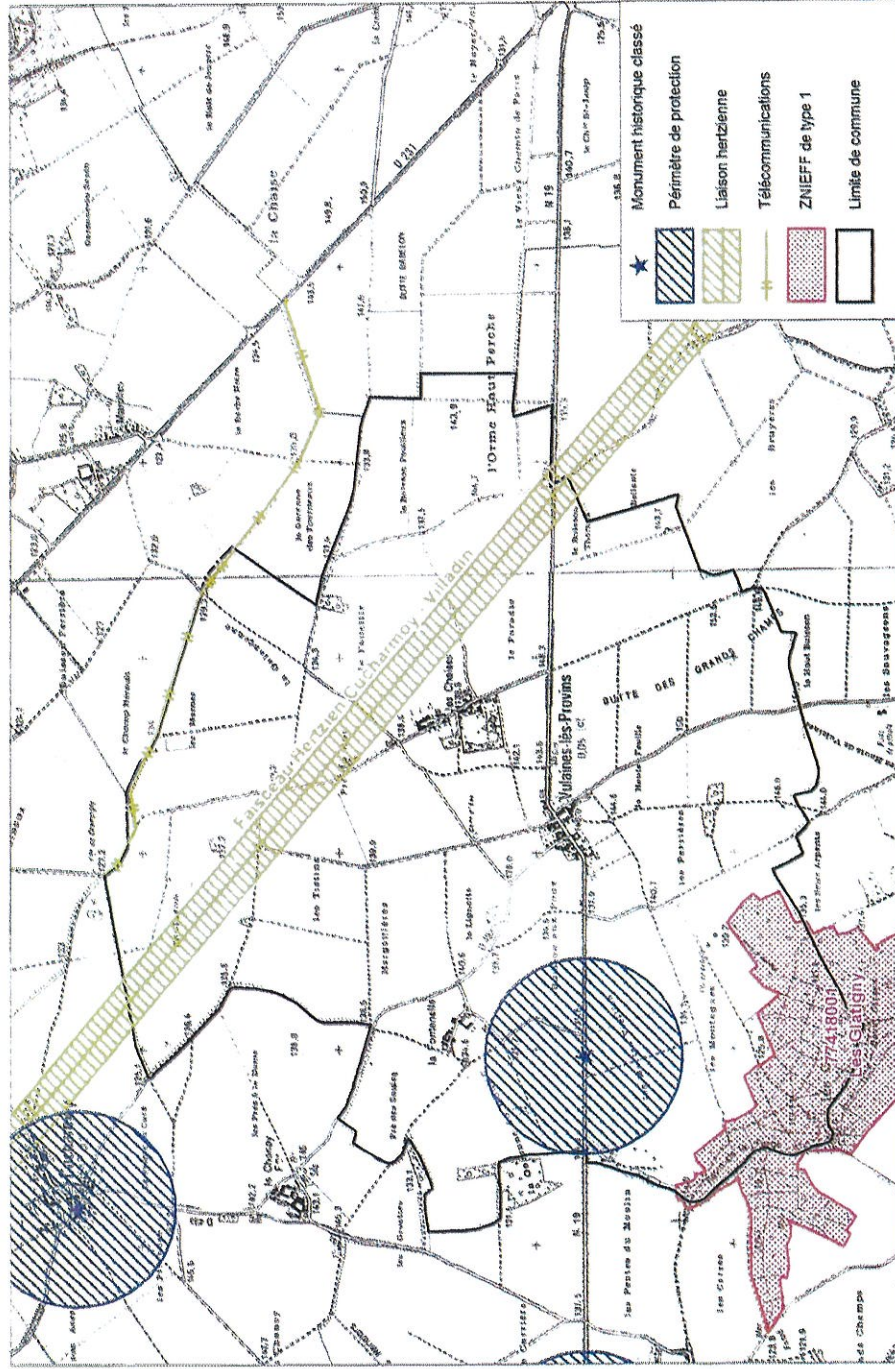
1.3.3 Les espaces agricoles

Le Schéma Directeur de Provins/Villiers-Saint-Georges, prévoit qu'une partie du territoire communale restera agricole. Dans ces espaces, la pérennité de l'usage agricole des terres sera affirmée ou adaptée.

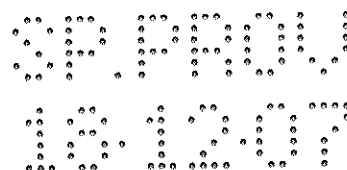
2. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES



VULAINES LES PROVINS Servitudes et protections environnementales



Carte établie le 17 mai 2006 selon données actuelles. (susceptible d'évolution)
D'après les sources de la DIREN en notre possession à ce jour, il n'y a pas de protection environnementale (Zico, ENS, RNV, Arrêté de biotope) sur la commune.



AC1 –

Servitudes portant sur la Protection des Monuments Historiques. Il s'agit de la borne gravée d'une fleur de Lys n°39, sur la RN19 à proximité du chemin menant à la Fontenelle, classée au titre des Monuments Historiques. Son périmètre de protection de 500 mètres, s'applique, mais l'éloignement des espaces bâtis n'entraîne aucune contrainte et prescription, en l'absence de covisibilité.

PT2 –

Servitudes portant sur la protection des centres radioélectriques, émission et réception contre les obstacles. Faisceau Hertzien Cucharmoy-Villadin

PT2 –

Servitudes portant sur la protection des centres radioélectriques - émission réception contre les obstacles. Liaison Hertzienne Paris-Provins
Tronçon Rampillon-Provins

PT2 –

Servitudes portant sur la protection des centres radioélectriques - émission réception contre les obstacles. Liaison Hertzienne Nangis-Provins

3. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE arrêté le 15 décembre 2000.



La carte communale de la commune de Vulaines-lès-Provins doit être compatible avec les dispositions du PLAN DE DEPLACEMENTS URBAIN REGIONAL DE LA REGION ILE DE FRANCE, pour satisfaire la loi sur l'air.

4. SECURITE ROUTIERE

Conformément aux dispositions de l'article L. 110 du code de l'urbanisme, la carte communale doit prendre en compte les risques d'accidents routiers dans la localisation des secteurs constructibles.

5. L'HABITAT

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme assigne aux documents d'urbanisme d'assurer notamment la diversité des fonctions d'accueil dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat.

La carte communale devra prendre en compte les besoins d'habitat, d'emploi ou de services pour les zones constructibles.

Vulaines-lès-Provins est l'une des 8 communes du **Syndicat intercommunal du Pays Provinois à s'être associée, au Programme Local de l'Habitat de Provins**, élaboré en application des dispositions du Pacte de relance pour la ville du 14 novembre 1996.

Vulaines-lès-provins fait partie du projet de Programme de l'Habitat de la communauté de communes du Provinois dont l'élaboration a été prescrite par délibération du 12 juin 2006.

La carte communale devra être compatible avec ce programme.

L'habitat des gens du voyage : Le schéma départemental prévoyant l'implantation des aires permanentes d'accueil ainsi que des emplacements temporaires pour les grands rassemblements a été approuvé le 7 février 2003 par arrêté préfectoral

6. LE DEVELOPPEMENT URBAIN LE LONG DES GRANDES INFRASTRUCTURES ROUTIERES (article L .111-1-4 du code de l'urbanisme)

Afin de maîtriser la dégradation des entrées de ville liée au développement, souvent désordonné, des surfaces commerciales et des constructions à usage d'activité, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L.111-1-4 dans le code de l'urbanisme, visant à réguler le développement le long des voies.

Le dispositif de cet article introduit un principe d'inconstructibilité le long des axes à grande circulation, en dehors des zones déjà urbanisées, qui s'applique sur une largeur de :

- **100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens de la voirie routière,**
- **75 m de part et d'autre des routes classées à grande circulation.**



Le même article prévoit cependant une série d'exception, avec la possibilité pour les documents d'urbanisme de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages et une possibilité de dérogation avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques, ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa de l'article L.111-1-4, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

La commune est concernée **par la route nationale 19, classée à grande circulation.**

7. L'EXPLOITATION DES MINES D'HYDROCARBURES

Le territoire communal est concerné par le périmètre de concession d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « Vulaines » accordé à Vermillon Rep jusqu'au 28 octobre 2032, ainsi que par une canalisation de transports d'hydrocarbures située au sud de la commune.

A l'intérieur de ce périmètre, sont applicables les dispositions des articles 71 et suivants du code minier.

8. VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Sont applicables sur l'ensemble du territoire de la commune, les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14 prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que les dispositions de la loi du 15 juillet 1980 protégeant les terrains concernant des vestiges archéologiques.

L'application de l'article R. 111-3-2 du code de l'urbanisme et du décret du 5 février 1986 devra être systématiquement prévue.

De plus, la loi du 17 janvier 2001, la loi du 1^{er} août 2003 ainsi que le décret du 3 juin 2004 relatifs à l'archéologie préventive sont à prendre en compte.

9. ENVIRONNEMENT

Il est rappelé que « les documents d'urbanisme doivent respecter les préoccupations d'environnement » (article L.122-1 du code de l'environnement et le L.121-1 3^{ème} alinéa du code de l'urbanisme précisé par l'article R. 124-2)



Eaux et milieux aquatiques

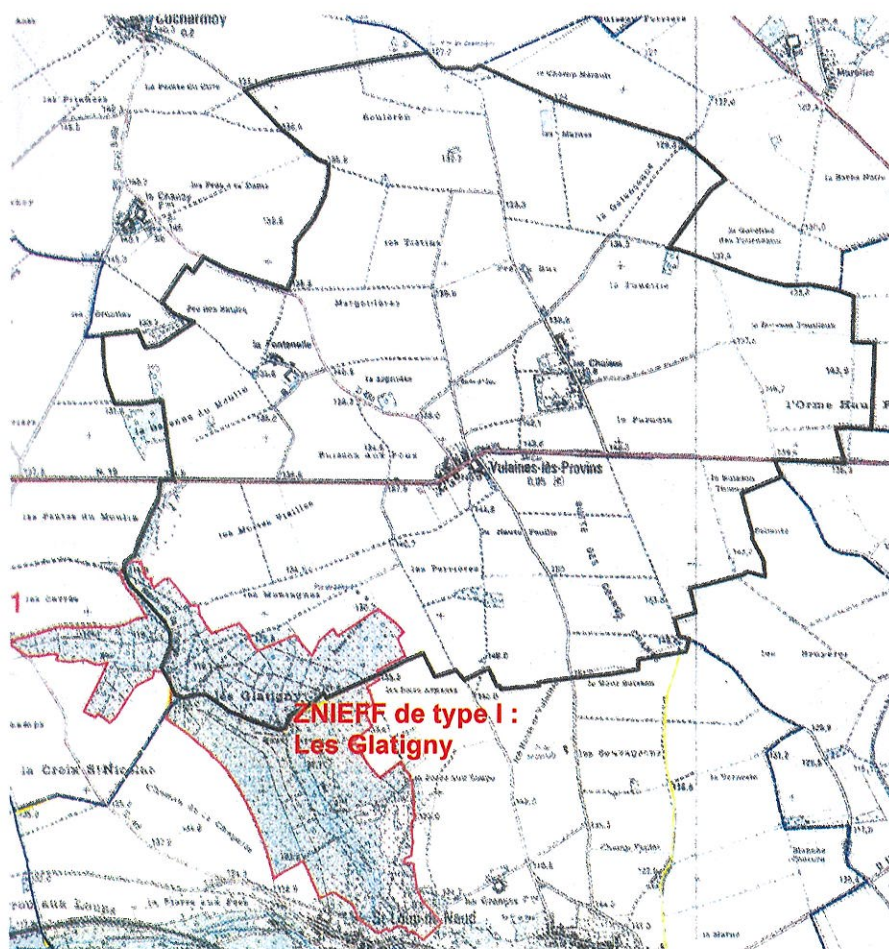
Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie : La carte communale doit être compatible avec les orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE) approuvé le 20 septembre 1996.

Protection des zones humides : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation quand elle existe y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année »

L'article L.211-1-1 dispose que la préservation et la gestion durable des zones humides définies à l'article L.211-1 sont d'intérêt général.

Prise en compte des milieux naturels

Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique : sur le territoire communal a été identifiée une ZNIEFF de type I : Les Glatigny.





Elimination des déchets

En application de l'article R.113-13 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur importance imposent soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

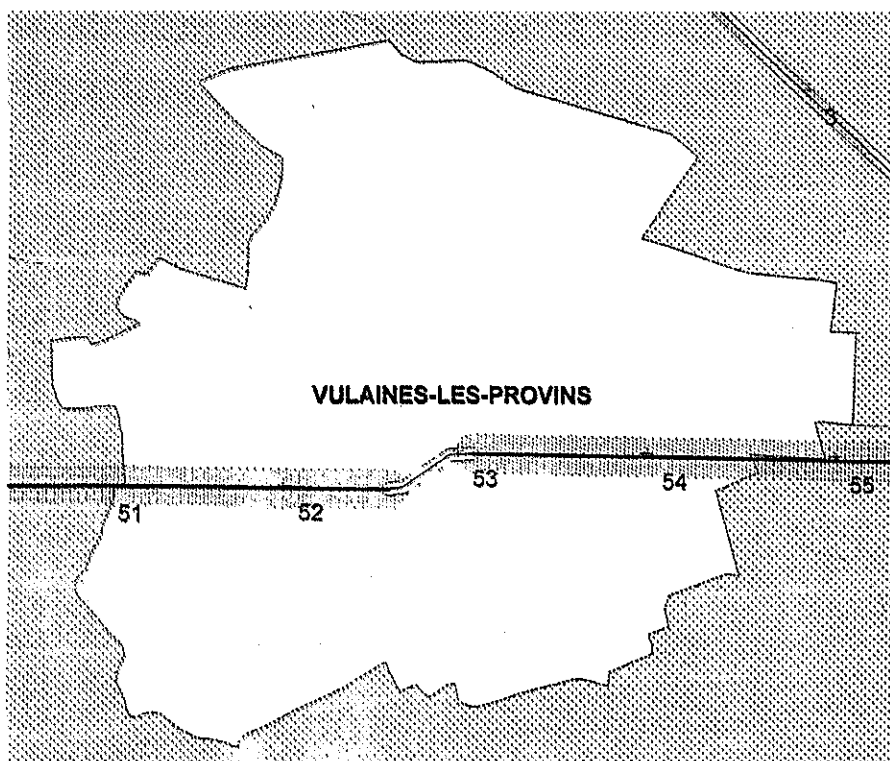
Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés

Plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a fait l'objet d'une révision approuvée le 4 février 2004, par arrêté préfectoral.

Les décisions prises par les personnes de droit public et leurs concessionnaires doivent être compatibles avec le plan dans un délai de trois ans à compter de sa publication.

Prévention des nuisances acoustiques et visuelles

L'arrêté préfectoral du 15 février 1999, précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, les dispositions à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances.

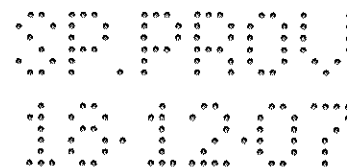


Sur la RN19 classée voie bruyante, une bande variant de 30 à 100 mètres (100 mètres aux sorties) avec des prescriptions techniques de nature à réduire les nuisances sonores des futures constructions s'appliquent.

L'assainissement

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 prévoit que les communes doivent délimiter les zones où l'assainissement collectif est obligatoire et les zones où l'assainissement individuel est obligatoire.

Ce zonage a été approuvé par délibération en date du 22 mars 2006, prescrivant le non collectif sur la commune.



ELEMENTS D'INFORMATIONS ET RECOMMANDATIONS

1. Structure urbaine et projet communal

L'élaboration de la carte communale est l'occasion de mettre à plat les données essentielles de la commune afin de prévoir son développement, notamment en matière économique et démographique en tenant compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement...

Eléments patrimoniaux, naturels et paysagers

La direction régionale de l'environnement d'Ile de France préconise que la carte communale protège le réseau des rus et fossés, avec la végétation des lieux humides qui les accompagnent, les mares, les bosquets (...) les arbres isolés ou en alignement, tous les éléments qui ponctuent le paysage et qui constituent des facteurs de diversité écologique et paysagère.

En ce qui concerne le bâti qui, hormis quelques fermes se groupe le long de la RN19, la carte communale devrait en conformité avec les orientations du schéma directeur de la région Ile de France concernant les bourgs et villages et, dans un souci d'économie de l'espace, densifier les secteurs actuellement construits et éviter d'ouvrir à l'urbanisation les secteurs non contigus au noyau existant.

Amputations des terres agricoles

Il est rappelé que selon l'article L.112-3 du code rural, tout document d'urbanisme prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'institut national des appellations d'origine dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du centre régional de la propriété forestière.

Le devenir des fermes

La commune a été ou sera peut-être confrontée à la reconversion du patrimoine agricole. De nombreux corps de ferme sont en effet aujourd'hui devenus inadaptés, voire inutiles, à une agriculture évolutive et la question de leur devenir est posée.

2. Habitat

Au niveau de l'habitat, l'analyse territoriale permet d'identifier comme enjeux principaux :

- **Le développement de petits logements dans le parc locatif public permet de répondre aux besoins de jeunes ménages en décohabitation et aux besoins à venir des personnes âgées.**
- **Une action d'amélioration de l'habitat compte tenu du nombre élevé de logements inconfortables, pour laquelle l'ANAH peut apporter son aide.**

L'habitat des gens du voyage : Pour les familles sédentarisées, l'article L.443-3 du code de l'urbanisme précise : « dans les zones constructibles, des terrains bâtis ou non bâtis peuvent être aménagés afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » sous réserve de l'obtention d'une autorisation d'aménagement.



3. Déplacements-Transports en commun routier

Lignes régulières d'autocars : La commune est desservie par la ligne régulière d'autocars n°47 de Seine-et-Marne Express qui relie Provins, Nangis et Melun.

4. Sécurité routière

Aucun accident corporel n'a été recensé dans l'agglomération de Vulaines-lès-Provins entre 2000 et 2004.

5. Environnement

Une analyse de l'environnement naturel et bâti permet d'utiliser au mieux les atouts de la commune, afin d'en favoriser un développement harmonieux respectant les sites et paysages, les milieux naturels et le cadre de vie.

Les espaces boisés : En plus du massif boisé de plus de 100 ha mentionné dans le « Porter à la connaissance », d'autres bois, forêts de moindre importance et bosquets sont disséminés en espace agricole ou en espace paysager ; ils assurent un équilibre écologique et animent le paysage de par la diversité de leur importance, de leur forme et des essences qui les constituent. Ces espaces boisés devront être pérennisés.

Les espaces paysagers en zone rurale : d'une manière générale, la commune devra conduire son développement en préservant son caractère traditionnel et en mettant en valeur la qualité paysagère du milieu naturel.

6. Carrières et exploitations des matériaux

Il n'a été recensé aucune activité extractive de carrière, en exploitation ou abandonnée sur le territoire de la commune de Vulaines-lès-Provins. Cependant, les cartes de ressources naturelles en matériaux montrent que le sous-sol de la commune est constitué de calcaire de Champigny et des argiles de Provins.

Ces gisements pourraient présenter un intérêt à ne pas écarter, même si le banc de calcaires de la commune ne figure pas explicitement dans les zones les plus favorables mentionnées dans le schéma départemental des carrières.

(...)

Par ailleurs, à tout projet de carrière sur la commune, seraient opposables diverses contraintes mentionnées dans le schéma départemental des carrières, à savoir :

- **au titre des contraintes fortes** : les périmètres de protection de captage AEP ne sont pas exploitables
- **au titre des contraintes particulières** : les périmètres de protection éloignés de captage AEP (commune de Saint-Loup-de-Naud), toute extraction y est subordonnée à la réalisation d'une étude hydrogéologique. Une ZNIEFF de type I : l'ouverture de nouvelles carrières dans les ZNIEFF est en zone humide en principe pas possible, et de manière générale, le pétitionnaire doit démontrer que l'exploitation dudit gisement ne remet pas en cause l'intérêt du patrimoine naturel à l'origine de la création de la ZNIEFF.

- **La présence d'un Monument Historique classé** (borne du 19^{ème} siècle) pour lequel s'appliquent des périmètres de protection interdisant la proximité de carrières.

7. Traitement des déchets

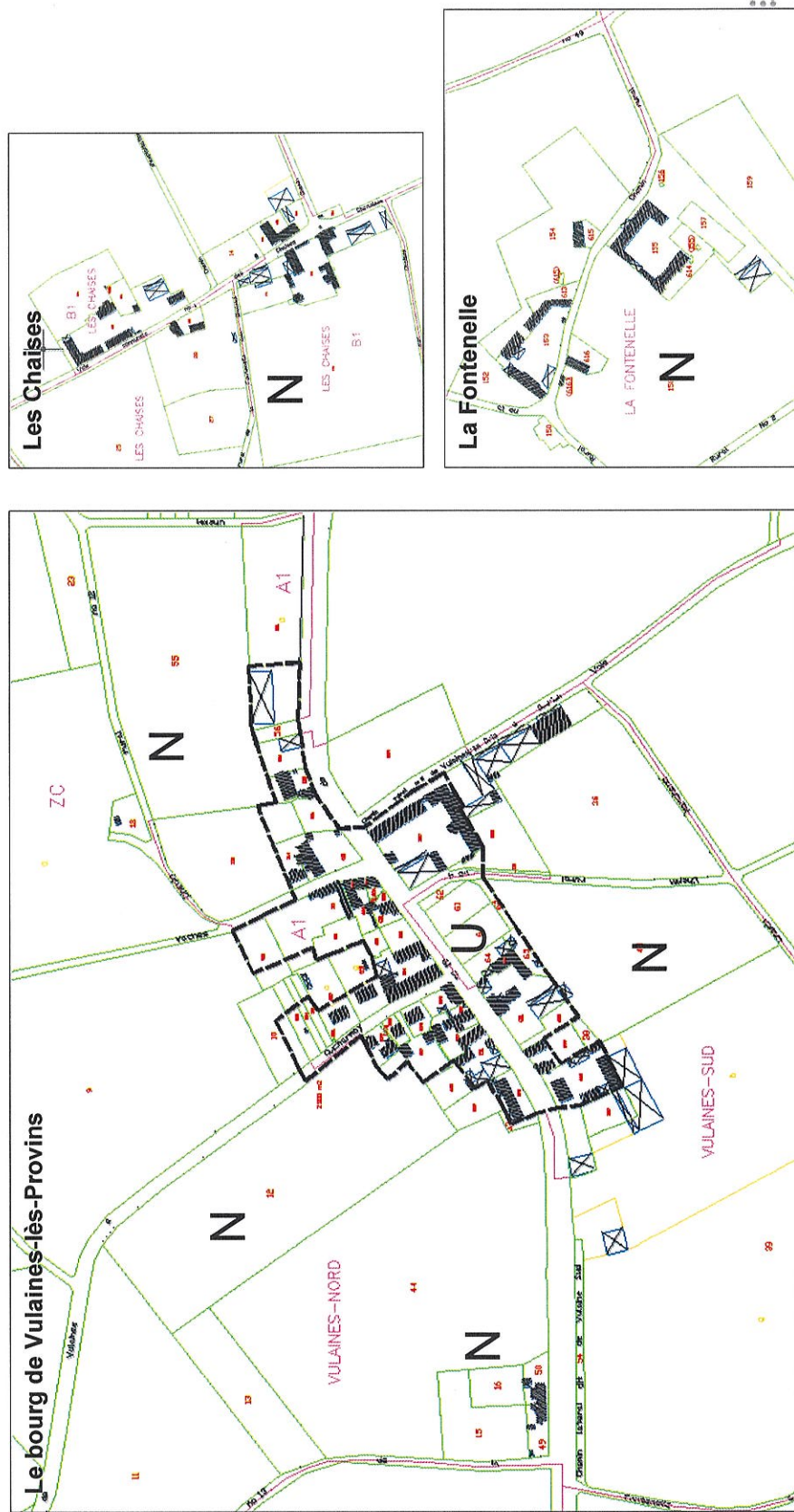
La commune se situe dans le secteur Est et fait partie du SYTRADEM créée par arrêté préfectoral du 18 décembre 2001. Le SYTRADEM comporte différents projets :

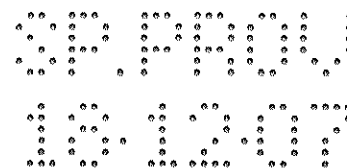
- **une station de transit à Nangis,**
- **six petites stations décentralisées pour le compostage de déchets verts,**
- **neuf déchetteries existantes et six en projet,**
- **un centre de tri à Nangis,**
- **un site de compostage : 4 unités décentralisées,**
- **une station de transfert.**

8. Direction départementale des affaires sanitaires et sociales de Seine-et-Marne rappelle que la commune concernée par :

- **un captage d'adduction d'eau potable**
- **les périmètres de protection rapprochée et éloignée du champ captant de la commune de Saint-Loup-de-Naud « captages des sources du Dragon » situés en partie sur le territoire communal.**

III. Traduction des projets d'aménagement communal





IV. Eléments législatifs et réglementaires

Un certain nombre de prescriptions nationales et particulières sont à prendre en compte dans l'élaboration de la carte communale.

Il convient de distinguer :

les prescriptions générales du code de l'urbanisme

L'article L. 110 du code de l'urbanisme qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement (L.83-8 du 7 janvier 1983, art. 35, L.87-565 du 22 juillet 1987, art.22-1, N° 91-662 du 13 juillet 1991, art.5 et L.96-1236 du 30 décembre 1996, art.17-I-1).

"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, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages 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."

L'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui définit les objectifs des documents d'urbanisme.

*"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les **cartes communales** déterminent les conditions permettant d'assurer :*

l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

les articles du code de l'urbanisme dits "d'ordre public"

Les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers (modification loi du 23 février 2005)

L'article 52 de la loi N° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L 111.1.4 dans le code de l'urbanisme, visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif de cette disposition est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.



L'article L 111.1.4 premier alinéa, dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées **d'une carte communale**, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

- la loi "paysage" du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage
- la loi "Barnier" du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)
- la loi sur la prise en compte des risques majeurs du 22 juillet 1987
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- la loi sur l'élimination des déchets du 13 juillet 1992
- la loi "bruit" du 31 décembre 1992
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996
- la loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001, complétée par la loi du 1^{er} août 2003.

les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme

Les politiques de l'habitat :

- la loi visant à la mise en oeuvre du droit au logement du 31 mai 1990, dite loi "Besson", stipule dans son article premier : *"garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité, (...), pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir"*.



- **la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991** affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité, et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources

- **la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998** réaffirme la détermination de l'Etat pour une politique du logement plus solidaire et donne un nouvel élan à l'application du droit au logement. La loi du 31 mai 1990 est confortée et améliorée par des mesures nouvelles adaptées aux situations des familles défavorisées

- **La loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000** rénove la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés.

L'ensemble des dépositaires de l'autorité publique - l'Etat, garant de la solidarité et de la cohésion nationale, et les collectivités locales au premier rang desquelles les communes - se doit donc de tout mettre en oeuvre pour favoriser le plus possible le plein exercice de ce droit au logement

L'élaboration d'un document d'urbanisme peut être l'occasion pour une municipalité, de réfléchir à sa politique d'accueil des ménages à revenus modestes et des personnes les plus démunies.

Les prescriptions particulières

La commune de Vulaines-lès-Provins est couverte par un Schéma Directeur de la Région Ile de France

Les projets d'intérêt général

Aucun projet d'intérêt général, tel qu'il est défini aux articles L 121-9, R 121-3 et R 121-4 du Code de l'Urbanisme, n'intéresse le territoire communal de Vulaines-lès-Provins.

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont instituées par des lois ou règlements particuliers. Le code de l'urbanisme, dans ses articles L 126-1 et R 126-1, ne retient juridiquement que les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, c'est-à-dire celles susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

La liste de ces servitudes, dressée par décret en conseil d'état et annexée au code de l'urbanisme, classe les servitudes d'utilité publique en quatre catégories :

- **les servitudes relatives à la conservation du patrimoine**
- **les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements**
- **les servitudes relatives à la défense nationale**
- **les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.**

Les servitudes d'utilité publique, en tant que protectrice des intérêts généraux protégés par d'autres collectivités, s'imposent au document d'urbanisme et doivent être annexées à lui.



DISPOSITIONS ADOPTEES ET JUSTIFICATION IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

I. Parti d'aménagement

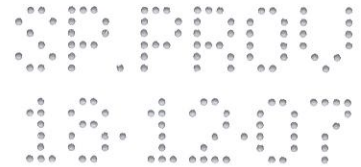
Vulaines-lès-Provins a su préserver son caractère rural malgré certaines contraintes (l'axe à grande circulation...). Afin de préserver ses ambiances, sa tranquillité, son caractère, la commune à travers la carte communale souhaite maîtriser son développement et préserver ses atouts.... Pour cela :

- Les nuisances engendrées par la N19, classée à grande circulation, impliquent une réflexion sur le développement des extensions en dehors des parties agglomérées, mais aussi de l'effet vitrine d'une telle voie...
- Le paysage est étroitement lié à l'activité agricole dont il convient de laisser évoluer et limiter « le grignotage » des terres agricoles...
- Protéger les abords des activités agricoles afin de les pérenniser. Conserver le caractère agricole des hameaux en limitant les nouvelles constructions
- Fixer des limites cohérentes à l'urbanisation sur le bourg afin de conserver la configuration, l'unité et la cohérence du village
- L'omniprésence des espaces consacrés aux cultures amène à se soucier tout particulièrement de la pérennité de tout boisement, aménagement paysager de qualité qui agrmente la commune. Ces espaces « limités » doivent être pensés comme nécessaire à la qualité du cadre de vie

Ce choix de développement correspond, de ce fait, à la volonté de la commune d'assurer, conformément à l'article L 121.1 du code de l'urbanisme :

- ***l'équilibre*** entre le développement urbain d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et à la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- ***le respect des objectifs de diversité*** des fonctions urbaines en prévoyant des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs, la prise en compte du potentiel de logements vacants et de logements à réhabiliter, d'activités économiques ainsi que d'équipements publics ;
- ***l'utilisation économe et équilibrée*** des espaces naturels, urbains et ruraux.

Le Schéma Directeur pose les modalités d'évolution des communes rurales. Les orientations définies par la commune à travers la carte communale doivent être compatibles avec ce schéma et tout autre document supra communal.



1. Présentation de la proposition de zonage

Zone Urbaine (zone constructible) - Dispositions applicables :

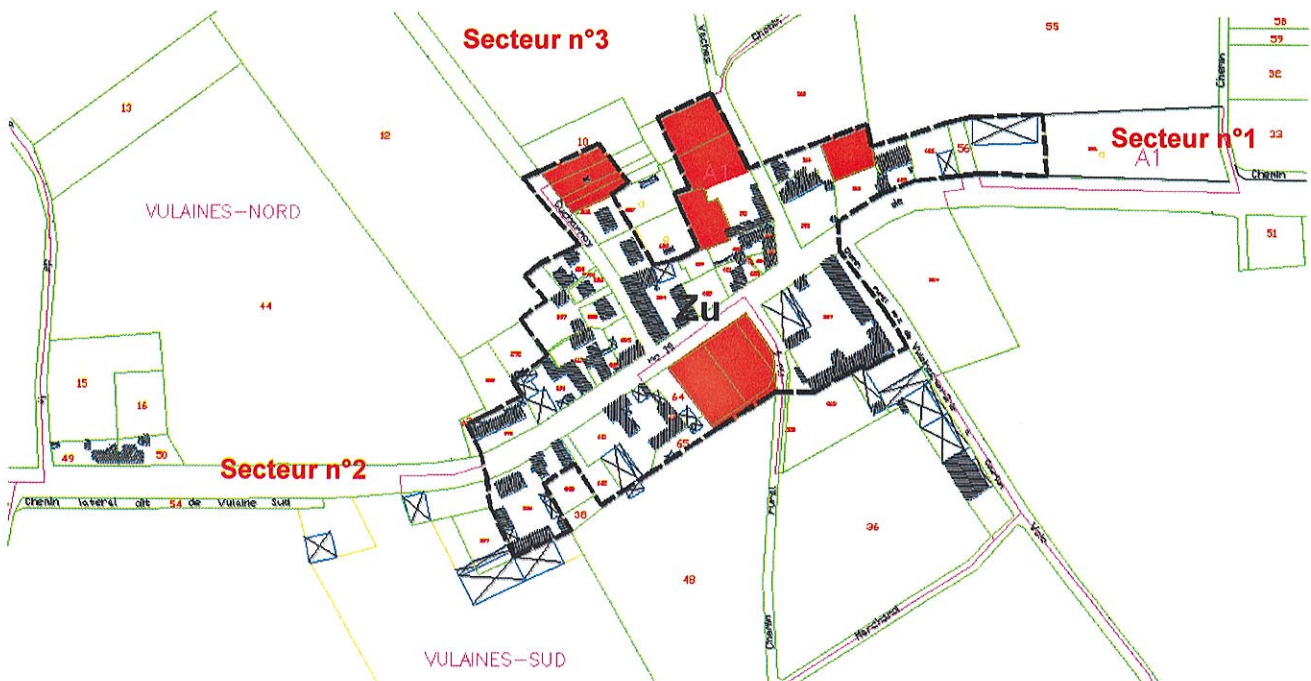
Dans ce secteur, sont autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation, ainsi que toutes autres constructions ou installations ne créant pas de nuisances.

Les principales règles justifiant les secteurs d'urbanisation retenus et les limites du secteur constructible, il s'agit :

- de préserver la qualité des perspectives, des entrées de villages, en limitant l'urbanisation au risque de modifier les ambiances...,
- de veiller à conserver la configuration groupée du bourg, source de cohérence et d'unité, tous les secteurs ouverts à l'urbanisation sont contigus à l'espace urbanisé.
- et de maintenir, le caractère agricole des hameaux et ainsi limiter tout mitage de l'urbanisation sur le territoire communal,
- de limiter la profondeur des parcelles à une distance raisonnable de l'emprise de la voie afin d'éviter la construction en «double-rideau» et d'amener ainsi les constructions à s'implanter le plus en cohérence avec l'environnement urbain immédiat, et les formes d'implantations traditionnelles,
- de prendre en compte la capacité des voiries et leur degré d'équipements afin d'estimer au mieux la pertinence des choix retenus en matière d'extension,
- de prévoir une ouverture de terrains à l'urbanisation raisonnable, cohérente en vue des perspectives de développement modérées d'une commune de la taille de Vulaines-lès-Provins : une commune rurale.

Les secteurs d'urbanisation ont été privilégiés en fonction de la localisation actuelle des réseaux (tous les secteurs sont desservis en eau et électricité), de la perception paysagère de ces secteurs, des contraintes et des perspectives d'évolution de la commune.

Sur la commune, la zone urbaine (Zu) concerne uniquement le secteur du bourg, épargnant les hameaux agricoles.





Sur Vulaines...à chaque entrée principale...

Ce « village rue » a très peu évolué au fil du temps, le doublement de voie principale, n'a pas eu lieu. Cette situation résulte d'une volonté communale forte de conserver le caractère rural et agricole du petit village champenois.

Les contraintes et les orientations supra communales amènent la commune à limiter ses extensions, qu'elle souhaite très modérées, et cela sur des secteurs peu contraignants.



Secteur n°1

Sur les principales entrées de villages : la limite de la zone urbaine se cale aux limites bâties, **intégrant les bâtiments compatibles avec le voisinage des constructions et excluant les bâtiments agricoles, pour certains soumis à des périmètres d'éloignement et pour d'autres non**, mais dont la pérennité en zone naturelle (non constructible) n'est pas remise en cause.



Secteur n°2

Depuis Provins (**photo secteur n°1**), l'**activité** présente à l'entrée est compatible avec le voisinage d'habitations.

Son intégration en zone urbaine n'apporte aucune contrainte supplémentaire pour les habitations voisines ainsi que pour son propre développement.

De l'autre côté de la voie, la présence d'un aménagement paysager de qualité conduit la commune à le conserver tel quel en le classant en zone naturelle (non constructible).

Depuis l'entrée en direction de Nangis (**photo secteur n°2**), la concentration de **bâtiments agricoles** présents et la nature des activités ne justifient pas leur intégration en zone urbaine.

La RN19 est un axe classé à grande circulation. Soumis à l'article **L 111-1-4, l'inconstructibilité** d'une bande de **75 mètres** de part et d'autre de cette voie, hors agglomération, ne justifie pas l'extension de l'urbanisation. En l'absence de projet, l'étude « **entrée de ville** » permettant de déroger à cette règle, n'est pas envisagée dans l'immédiat.

« Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différente de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Toutefois, les évolutions pour l'activité commerciale, mais également l'activité agricole ne sont pas figées, et cela sans étude « **entrée de ville** ».

La zone naturelle permet l'évolution de l'existant : l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles.



La bande d'inconstructibilité de 75 mètres connaît également des exceptions :

Article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ***aux constructions ou installations liées ou nécessaire aux infrastructures routières ;***
- ***aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;***
- ***aux bâtiments d'exploitations agricoles ;***
- ***aux réseaux d'intérêt public***

Elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Pour le secteur n°1 : Si l'activité veut se développer, elle peut au-delà des 75 mètres inconstructibles (créations de nouveaux bâtiments disjoints...). Dans la bande des 75 mètres, seules des extensions sont possibles et cela également en zone naturelle (sous réserve d'une étude des projets face à des données générales d'intégration paysagère, d'accès...)

Le SDIS 77, précise que pour toute extension d'une zone d'activités, il faudra, selon la nature de l'activité prévoir une augmentation de la réserve incendie. La commune peut user du Droit de Préemption pour renforcer sa défense sur certains secteurs.

Les mares servent toutes de défense incendie. C'est en particulier sur la partie le long de la RN19 faisant face à la mairie que des contraintes existent en terme de défense.

Pour le secteur n°2 : En venant de Nangis, la concentration d'activités agricoles n'amène pas à étendre l'urbanisation de ce côté. Les bâtiments agricoles sont exclus de la zone urbaine, seule la partie habitation est en zone urbaine. En zone naturelle, les nouvelles constructions de bâtiments agricoles sont autorisées.



Aux entrées secondaires...

Sur le secteur n°3, depuis les entrées secondaires, la limite de la zone urbaine s'étend à certaines parcelles au-delà des dernières constructions.



Le choix de ne pas proposer une limite comprenant les deux côtés de la voie repose sur des principes patrimoniaux, urbanistiques, mais également quantitatifs.

Ces voies sont desservies par les réseaux ou à moins de 100 mètres d'un point d'eau.



Pour les secteurs limitrophes...



Partie 1, la commune souhaite conserver les perspectives sur l'église depuis peu restaurée. Pour cela la commune maintient cette partie en zone naturelle et inscrit les parcelles en face en zone urbaine.

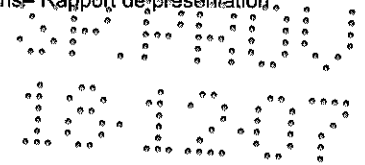
Cette limite se cale aux parcelles et s'arrête à la voirie viabilisée (chemin carrossable, eau et électricité).

Pour la partie 2 et 3,

Entre ces deux voies secondaires, la profondeur des parcelles reste importante. Pour maîtriser ces cœurs d'îlots susceptibles d'être urbanisés et de gonfler les perspectives, les profondeurs des nouvelles parcelles constructibles se limitent à 40 mètres.

Cette règle garantit une implantation des constructions au plus près de la voie, évite le double-rideau et exclut des parcelles enclavées et des fonds de jardins trop profonds, le tout peu économe.

De manière générale, ces secteurs éloignés de la voie principale, desservis par les réseaux offrent les conditions idéales pour ouvrir l'urbanisation.



Pour la partie 4,

La commune, en respectant les perspectives démographiques modérées dictées par le Schéma Directeur, coïncidant avec ses propres ambitions, ouvre peu de secteurs à l'urbanisation aujourd'hui.

Les documents d'urbanisme **sont révisables dans le temps. Ce qui n'est pas fait aujourd'hui pourra être fait demain.** Ces étapes permettent aux communes rurales de se protéger et de maîtriser les évolutions à venir.

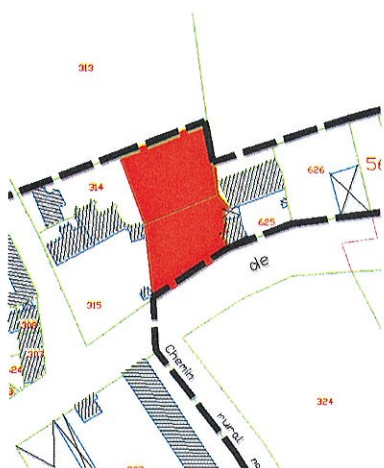
Et n'oublions pas que ce document permet **de protéger des secteurs, et de limiter des évolutions** que l'on ne souhaite pas voir sur la commune, à court, à moyen ou à long terme.

La carte communale ne doit pas être vue comme un simple document permettant d'ouvrir de nouveaux secteurs à la construction. Ce document est basé **sur un diagnostic complet permettant d'appréhender le village dans sa globalité, pour ainsi en faire ressortir des orientations communes et équilibrées.**



Et à l'intérieur des parties actuellement urbanisées...

A l'intérieur des parties actuellement urbanisées quelques « dents creuses » existent et permettent à travers leur urbanisation d'attirer de nouveaux ménages, sans étendre la surface bâtie du bourg, et cela dans un souci de **renouvellement urbain et d'utilisation économe de l'espace**.



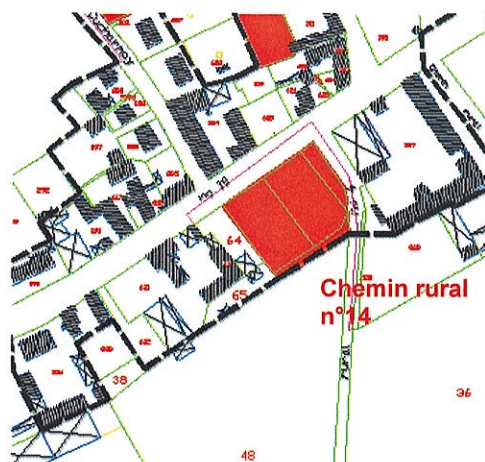
Ces parcelles peuvent être urbanisées selon les objectifs de recomposition et densification du tissu bâti.

Pour répondre à des mesures de sécurité, les accès se feront par les arrières. Un chemin existe déjà permettant d'y accéder.

Ces parcelles équipées à l'intérieur des limites bâties de la commune intéressent la commune. Il s'agit pour la commune de conforter sa volonté de protéger les abords de l'église. Un aménagement végétal pourra être prévu afin de mettre en valeur cette petite église entretenue et appréciée pour ses caractéristiques architecturales.

Egalement, l'urbanisation d'une « dent creuse » le long de la voie principale permet de recomposer et densifier le village en accord avec les principes édictés par la loi SRU : **Renouvellement Urbain**. Toutefois le Conseil Général pourra émettre un avis sur tout nouvel accès le long de cette voie pour des mesures de sécurité.

A ce titre, l'étroite parcelle jouxtant le chemin rural n°14 devra pour des raisons de sécurité, veiller à conserver une bonne visibilité. En effet, ce chemin est souvent emprunté par des engins agricoles, d'où le danger au croisement avec la voie principale.



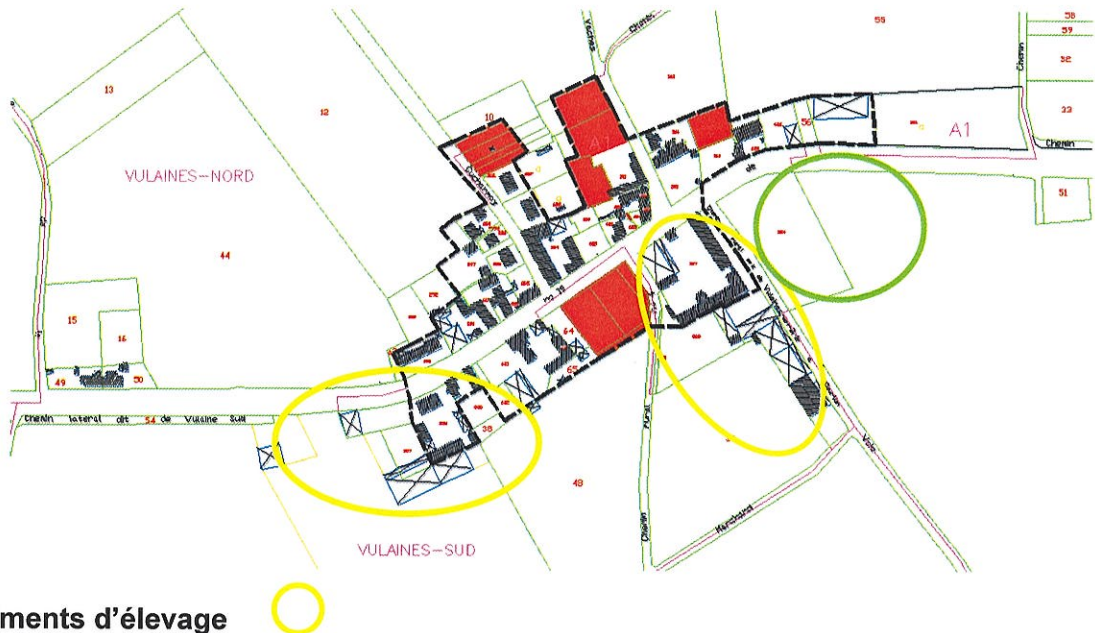
A titre de préconisation, les végétations à hautes tiges, en cas de projet d'urbanisation, pourront être interdites. Il s'agit de ne pas dissimuler les champs de visibilité.



Zone Naturelle (zone non constructible) - Dispositions applicables :

A l'intérieur de ce périmètre, les nouvelles constructions sont interdites pour préserver ces espaces, à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et la mise en valeur des ressources naturelles.

Définition du périmètre : La zone naturelle de la carte communale couvre le reste du territoire.



Les bâtiments d'élevage

Par la présence de **bâtiments d'élevage** : le **Règlement Sanitaire Départemental (RSD)** et la **Réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)** contiennent un ensemble de dispositions directement applicables aux activités agricoles, dont l'objectif principal est la protection de la ressource en eau et du voisinage de ces activités. Ces prescriptions touchent particulièrement **les activités agricoles d'élevage** en ce qui concerne les caractéristiques et l'implantation des bâtiments, l'épandage des effluents. On applique des périmètres d'éloignement réciproque pour une habitation vis à vis d'un bâtiment agricole, et d'un bâtiment vis à vis d'une habitation.

Lorsqu'une commune n'a pas de document d'urbanisme, « le tiers » pour l'exploitant peut être une habitation, un local habituellement occupé par des tiers (mairie, école...) ou bien même un camping. Ce qui signifie que toute nouvelle construction doit s'éloigner d'eux. Après approbation de la carte communale, le « tiers » est la limite de la zone urbaine à vocation d'habitation.

A noter : Les périmètres d'éloignement ne sont pas irrévocables, pour chaque demande de permis de construire un avis pourra être demandé à la chambre d'agriculture (via les services de la DDE). Toutefois, il s'agit dès à présent, de proposer un zonage cohérent, se souciant de la pérennité de ces activités.

En venant de Nangis, les bâtiments agricoles, à vocation d'élevage, sont exclus de la zone urbaine. Ce classement ne remet en rien la pérennité de l'activité, vouée à évoluer avec prochainement la construction d'un nouveau bâtiment.

Néanmoins, dans une zone classée constructible et à l'intérieur d'un périmètre d'éloignement, une construction neuve, un changement de destination sera refusé, sauf dérogation éventuelle
Pour cela, dans un souci d'amoinir toute contrainte supplémentaire à l'activité, les parcelles non bâties proches sont classées également en zone naturelle inconstructible.



Depuis l'entrée en venant de Provins, l'activité présente est tournée vers la céréaliculture, ce qui génère moins de contraintes. Toutefois ces bâtiments, en sortie de bourg ne nécessitent pas un classement en zone urbaine. Seule la partie destinée à l'habitation est classée en zone urbaine.

Ces derniers pourront toujours changer de destination en zone naturelle.

Certains espaces valorisants pour la commune...

L'omniprésence des espaces consacrés aux cultures amène à se soucier tout particulièrement de la pérennité de tout boisement, aménagement paysager de qualité qui agrémentent la commune. Ces espaces « limités » doivent être pensés comme nécessaires à la qualité du cadre de vie

Pour cela, en venant de Provins, toute la partie  face à l'église est inscrite en zone inconstructible. Les boisements présents seront ainsi protégés.

Certains écarts proches et d'autres moins proches...

Les hameaux agricoles et la Chaudronnerie sont inscrits en zone naturelle afin de conserver la vocation originelle, présente et future du site.



L'histoire de Vulaines-lès-Provins, repose sur l'activité agricole et son devenir également.

Le maintien des hameaux agricoles dans leur forme actuelle répond au principe de **développement durable et aux objectifs de la commune de ne pas mitiger le territoire et ne pas rompre la cohérence et l'unité du village.**



Autoriser des constructions, viendrait rompre l'équilibre actuel du paysage, modifier profondément l'aspect du village, les ambiances et les pratiques de l'espace soumis à une rédentialisation accrue et éparpillée.



Il s'agit également de protéger et laisser évoluer l'activité agricole qui façonne les espaces naturels de la commune et permet de sauvegarder dans le cas de la Fontennelle et des Chaises l'authenticité des fermes Briardes, dans un équilibre entre les perspectives de développement

de l'activité et la préservation du paysage

Ces activités génèrent des périmètres d'éloignement et au même titre que les bâtiments d'élevage présent dans le bourg, toute nouvelle construction à usage d'habitation à proximité serait une contrainte. Néanmoins, pour la pérennité de leur activité des nouvelles constructions liées à l'activité sont possibles en zone naturelle.

Pour le cas de la Chaudronnerie, l'éloignement des deux constructions n'invite pas à l'urbanisation. Il ne s'agit pas de chercher à « recoudre » le village : les 75 mètres inconstructibles l'empêchent.

II. Application du règlement national d'urbanisme

Article R124-3 : Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, **à l'exception de l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.**

Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.

Secteur constructible (SC)

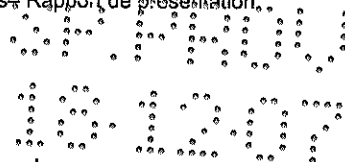
La construction est autorisée dans le cadre des règles générales d'urbanisme portant sur la nature des constructions et les conditions mises à leur réalisation à savoir :

- les accès et la voirie : article R 111-5 du code de l'urbanisme
- la desserte par les réseaux : article L 421-5 du code de l'urbanisme, article L 111-6 du code de l'urbanisme, article R 111-8 du code de l'urbanisme à article R111-12 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions par rapport aux voies : article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, article R 111-5 du code de l'urbanisme, article R 111-6 du code de l'urbanisme, article R 111-17 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : article R 111-18 du code de l'urbanisme, article R 111-19
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : article R 111-16 du code de l'urbanisme,
- la hauteur des constructions : article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-22 du code de l'urbanisme
- le stationnement des véhicules : article R 111-6 du code de l'urbanisme
- les espaces verts et les plantations ; article R 111-7 du code de l'urbanisme, article R 111-21 du code de l'urbanisme, article R 111-24 du code de l'urbanisme

Ensemble des zones

Malgré les dispositions exposées ci-dessus, le permis de construire peut être refusé pour l'ensemble des zones en application de certaines dispositions particulières du code de l'urbanisme.

- articles R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 et R 315-28 du code de l'urbanisme : relatifs à l'environnement
- article R 111-3 du code de l'urbanisme : relatif aux nuisances graves
- article R 111-4 du code de l'urbanisme : relatif aux vestiges et sites archéologiques
- article R 111-13 du code de l'urbanisme : relatif au financement des équipements publics.



III. Incidences des choix sur l'environnement et impact socio-économique

1. Les impacts paysagers

L'urbanisation d'espaces encore disponibles à l'intérieur des parties actuellement urbanisées a été privilégiée. L'implantation, la forme et les couleurs des constructions devront veiller dans la mesure du possible à conserver les ambiances actuelles.

Les espaces voués à accueillir de nouvelles constructions, se situent sur des secteurs récents, ayant accueillie l'ensemble des constructions contemporaines sur la commune.

2. les impacts environnementaux

Tous les secteurs ouverts à l'urbanisation sont desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité. L'assainissement aujourd'hui individuel est étudié dans le cadre du schéma d'assainissement.

La présence de puits de captages d'eau non loin de la commune, entraîne dès lors l'instauration de périmètres de protection. Certains ont une Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.), d'autres en sont qu'en cours d'instruction.

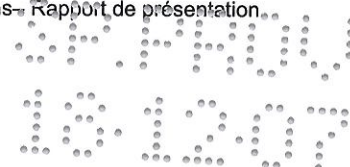
Les secteurs ouverts à l'urbanisation, intégrant ces périmètres réglementés ou non devront veiller à apporter des aménagements techniques cohérents avec l'environnement physique.

Dans le cas du périmètre satellite de protection rapprochée de la source du Dragon, situés dans le bourg de Vulaines-lès-Provins, des études existent mais demandent à être réexaminées dans le cadre de l'instauration de la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.). Ces recommandations non définitives doivent être confrontées à d'autres données techniques, démographiques...

Ce périmètre ne relève de ce fait, pas de valeur réglementaire, mais plutôt des conseils..., tant qu'aucune DUP n'est déclarée.

Le Plan de Zonage d'Assainissement a été approuvé le 22 mars 2006, prescrivant un assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire communal.

Cette décision n'est pas incompatible avec les études existantes liées au PPR des sources du Dragon. Il s'agit de veiller à réaliser des aménagements respectant les normes en vigueur, dont le SPANC (service public d'assainissement non collectif) veillera au respect.

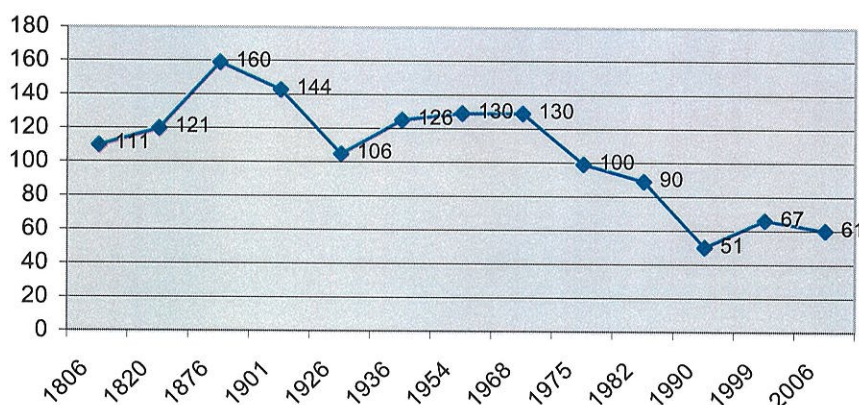


3. les impacts socio-économiques

Le souhait de la commune à travers la carte communale **et de mesurer les évolutions attendues, de retenir les orientations souhaitables et de dégager l'esprit des actions à mettre en œuvre**. Il s'agit pour la commune de **conserver son identité et sa configuration**, de **prendre en compte ses sensibilités paysagères** et **d'associer cela à une ouverture modérée de l'urbanisation sur des secteurs cohérents** :

Depuis 1990, seuls ont été autorisés, une surface de 211 m² de surface hors œuvre nette à usage industriel et un total de 550 m² à usage agricole en 4 autorisations. Aucune construction à usage d'habitation n'a été créée sur la commune depuis 1990.

Evolution du nombre d'habitants sur Vulaines-lès-Provins



Evolution théorique : Population

1990	1999	2006	2015
51	67	61	81

Evolution théorique : logement

En 1990 : 32 logements
En 1999 : 35 logements
En 2015 : 69 logements

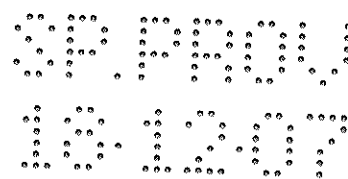
INCIDENCE FONCIERE : la commune dispose d'une superficie théorique de 7500 m², susceptible d'accueillir **environ 8 constructions**.

INCIDENCE DEMOGRAPHIQUE : avec 8 habitations supplémentaires et un taux d'occupation moyen de 2.6 en 1999 (tendance à la baisse), l'apport démographique sera d'environ **20 habitants**.

Ces logements viendront d'une part, maintenir la population actuelle, compenser la réduction de la taille des ménages et accueillir de nouveaux habitants.

A noter que la commune détient un potentiel, bien que minime, **de logements vacants et de résidences secondaires** (6 logements vacants et 3 résidences secondaires) pouvant gonfler également le nombre de résidences principales.

Cette ouverture très modérée de l'urbanisation ne remet pas en cause les objectifs dictés par le Schéma Directeur de Provins/Villiers-Saint-Georges.



Annexe

Le Règlement National d'Urbanisme



Sous-section 1 : Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations, et travaux

Art. R 111-2

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1er avril 1976), (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Art. R 111-3

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978, Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982, Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982, Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 xlii Journal Officiel du 27 août 1986, Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 art. 10 I Journal Officiel du 11 octobre 1995, inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-4

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978, Décret n° 99-266 du 1 avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998), (Décret n° 2006-253 du 27 février 2006 art. 6 Journal Officiel du 4 mars 2006), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.



Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

Article R111-6

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

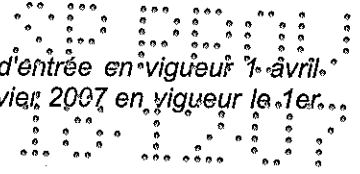
Article R111-8

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1^{er} avril 1976), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)



Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être

rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-14

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 AVRIL 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 JANVIER 1978), (Décret n° 86-517 du 14 mars 1986 art. 49 Journal Officiel du 16 mars 1986), (Décret n° 93-614 du 26 mars 1993 art. 14 I Journal Officiel du 28 mars 1993), (inséré par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.



Article R111-15

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1^{er} AVRIL 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1^{er} JANVIER 1978), (Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1^{er} OCTOBRE 1983), (Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986), (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 2 : Implantation et volume des constructions



Article R111-16

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1^{er} avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1^{er} janvier 1978), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R111-17

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1^{er} avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1^{er} janvier 1978), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R111-18

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1^{er} avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1^{er} janvier 1978), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R111-19

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1^{er} avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1^{er} janvier 1978), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.



Article R111-20

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur, 1^{er} AVRIL 1976), (Décret n° 81-534 du 12 mai 1981 art. 20 Journal Officiel du 15 mai 1981 date d'entrée en vigueur ART. 38 MODIFIE 1 JUILLET 1982), (Décret n° 82-584 du 29 juin 1982 art. 1 Journal Officiel du 7 juillet 1982), (Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 II Journal Officiel du 27 août 1986), (Décret n° 88-199 du 29 février 1988 art. 1 Journal Officiel du 2 mars 1988), (Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 art. 3 Journal Officiel du 28 mars 2001), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Sous-section 3 : Aspect des constructions



Article R111-21

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1^{er} avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1^{er} janvier 1978), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

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.

Article R111-22

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1^{er} avril 1976), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-23

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1^{er} avril 1976), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-24

(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1^{er} avril 1976), (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007)

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Article R111-24-1

(inséré par Décret n° 2007-1222 du 20 août 2007 art. 1 II Journal Officiel du 21 août 2007)

Les dispositions de la sous-section 2 de la présente section ne sont pas applicables dans le périmètre de l'opération d'intérêt national de La Défense définie au b de l'article R. 121-4-1.

Article R111-24-2

(inséré par Décret n° 2007-1222 du 20 août 2007 art. 1 II Journal Officiel du 21 août 2007)

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Lorsque le projet porte sur un immeuble de grande hauteur, au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation :

- a) Chaque bâtiment doit respecter une séparation d'au moins 50 mètres par rapport à la ligne médiane de l'axe historique de La Défense et de 20 mètres par rapport au boulevard urbain circulaire ;
- b) Des règles d'implantation respectant une séparation d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies de passage principales peuvent être imposées.

Toutefois, une implantation différente des constructions peut être autorisée pour permettre la construction d'un immeuble enjambant le domaine public, pour les opérations de reconstruction après démolition, pour tenir compte de l'implantation des immeubles de grande hauteur existants ou pour imposer une implantation des nouveaux bâtiments dans le prolongement des constructions existantes.