

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

# Commune de VOULANGIS

## Plan Local d'Urbanisme

### 1. RAPPORT DE PRESENTATION

Projet arrêté le : 15 juillet 2019  
Projet mis à enquête du 8 novembre au 9 décembre 2019  
**Projet approuvé le:**

Cachet et signature du  
Président

M. Ugo PEZZETTA



GEOGRAM

16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80  
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr  
Site internet : www.geogram.fr



# SOMMAIRE

<b><u>PREAMBULE</u></b>	<b>7</b>
<i>Les objectifs de la révision du P.L.U.</i>	7
<i>Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) – définition</i>	7
<i>Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) – contenu</i>	8
<b><u>1<sup>ERE</sup> PARTIE DIAGNOSTIC COMMUNAL</u></b>	<b>19</b>
<b><u>I. APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE</u></b>	<b>20</b>
1.1. Présentation historique	20
1.2. Situation administrative et géographique de la commune	21
1.3. Intercommunalité et structures intercommunales	25
<b><u>II. LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE</u></b>	<b>29</b>
2.1 La démographie	29
2.2 L'habitat	31
2.3 Analyse socio-économique	33
2.4 Les transports et déplacements	42
2.5. Les réseaux	47
<b><u>III - COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES</u></b>	<b>53</b>
3.1 Les prescriptions territoriales d'aménagement	53
3.2 - Patrimoine archéologique	71
<b><u>IV. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES ...</u></b>	<b>73</b>
4.1 Les servitudes d'utilité publique	73
4.2 Les contraintes diverses	74
<b><u>2EME PARTIE - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b>83</b>
<b><u>I. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE</u></b>	<b>84</b>
1.1 Relief et hydrographie	84
1.2 Géologie	86
1.3 Le climat	89
1.4 L'air	91

<b>II. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER .....</b>	<b>94</b>
2.1 Occupation du sol	94
2.2. Analyse paysagère du territoire	95
2.3. Le patrimoine naturel	100
2.4 Les zones à risques	113
<b>III. L'ENVIRONNEMENT BATI .....</b>	<b>115</b>
3.1 Éléments historiques et bâtiments remarquables	115
3.2 Caractéristiques du bâti	117
<b><u>3EME PARTIE - PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES .....</u></b>	<b><u>121</u></b>
<b><u>I. SYNTHESE DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET EXPLICATION DES ENJEUX DEFINIS DANS LE PADD .....</u></b>	<b><u>122</u></b>
1.1 - Diagnostic environnemental	122
1.2 - Diagnostic paysager et patrimonial	124
1.3 - Diagnostic démographique et socioéconomique	124
<b><u>II - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS .....</u></b>	<b><u>128</u></b>
2.1 - Evolution de l'occupation du sol sur le territoire communal	128
2.2 – Identification des capacités de densification	131
2.3 - Objectif de modération de consommation des espaces agricoles et naturels fixés dans le cadre du PLU	133
<b><u>III - TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES .....</u></b>	<b><u>134</u></b>
3.1 - Fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	134
3.2 - Traduction des orientations du PADD dans les documents graphiques – Plans de zonage.	136
3.3 - Superficie et capacité d'accueil des zones du PLU	161
<b><u>IV - TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LES OAP .....</u></b>	<b><u>165</u></b>
4.1 Les OAP sectorielles	165
4.2 Les OAP patrimoniales	166

## **V - TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LE REGLEMENT LITTERAL DU PLU .. 167**

5.1 - Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat	168
5.2 - Dispositions applicables aux zones urbaines réservées aux équipements publics	173
5.3 - Dispositions applicables aux zones agricoles	175
5.4 - Dispositions applicables aux zones naturelles	179

## **VI- COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX..... 182**

### **4EME PARTIE - ANALYSE DES INCIDENCES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT..... 197**

I - Impacts socio-économiques	199
II - Impact sur le paysage	202
III – Impact sur le milieu naturel	205
IV - Impact sur la santé publique, l'eau et les déchets	209
V - Autres impacts	213

### **5EME PARTIE - INDICATEURS PROPOSES POUR L'EVALUATION DU PLU..... 215**

### **6EME PARTIE - ANNEXES ..... 219**



# PREAMBULE

---

## ► *Les objectifs de la révision du P.L.U.*



La commune de Voulangis est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé en mai 1995 ; depuis, ce document a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée en juin 1997.

Afin d'actualiser ce document pour tenir compte des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme et répondre au projet de développement du territoire, les élus ont décidé en janvier 2013, de réviser ce POS et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme. Le PLU approuvé en aout 2016 ayant fait l'objet d'une annulation par le tribunal administratif, une nouvelle procédure d'élaboration de PLU a été lancée par délibération en date du 5 juillet 2018.

## ► *Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) – définition*

Le PLU constitue le document fondamental de la planification locale ; il définit de façon précise le droit des sols applicable à chaque terrain. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Il permet 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, 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.

## ► **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) – contenu**

Le PLU comprend :

### ➤ **LE RAPPORT DE PRÉSENTATION QUI :**

- expose le Diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.
- analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédent l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâties, en tenant compte des formes urbaines et architecturales
- expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers
- justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Evaluation environnementale : Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement sont assujettis au dispositif spécifique de l'évaluation environnementale. Ainsi sont notamment concernés les territoires présentant des sites Natura 2000 et les communes qui sont limitrophes de ces territoires. Le rapport de présentation devra alors impérativement traiter de cet impact par le biais d'une étude spécifique qui conclura sur les effets du document sur l'environnement.

### ➤ LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Ce document a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il a donc une place capitale :

- Il définit les orientations générales des politiques :
  - d'aménagement,
  - d'équipement,
  - d'urbanisme,
  - de paysage,
  - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Il définit les orientations générales concernant
  - l'habitat,
  - les transports,
  - les déplacements,
  - les réseaux d'énergie,
  - le développement des communications numériques,
  - l'équipement commercial,
  - le développement économique et les loisirs.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### ➤ LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Il existe désormais trois types d'OAP :

- Les OAP sectorielles ; elles sont obligatoires en zone 1AU

Elles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre de ces OAP est délimité sur le plan de zonage.

*Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.*

- Les OAP des secteurs d'aménagement

Permettent en zone U et AU de concevoir des OAP qui s'appliquent seules en l'absence de règlement. Cette possibilité s'accompagne des conditions suivantes :

- Les dispositions définies dans ces OAP doivent répondre aux objectifs du PADD
- Elles doivent porter au minimum sur les objectifs suivants :
  - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
  - La mixité fonctionnelle et sociale ;
  - La qualité environnementale et la prévention des risques ;
  - Les besoins en matière de stationnement ;
  - La desserte par les transports en commun ;
  - La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur

La réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation.

De plus, lors de l'instruction des demandes d'occupation du sols (permis ou déclaration préalable), les articles d'ordre public du RNU continueront à s'appliquer.

- Les OAP à vocation patrimoniale

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

➤ **LE REGLEMENT, TRADUCTION DU PADD QUI COMPORTE :**

• **Les documents graphiques:**

Ces documents graphiques sont constitués par un ou plusieurs plans, communément appelés **plans de zonage**. Ils permettent de visualiser à l'échelle communale les choix d'aménagement exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et mis en œuvre aux travers des règles contenues dans le règlement. Ces plans divisent le territoire communal en plusieurs types de zone en fonction des caractéristiques locales :

■ **Les zones urbaines dites « zones U »** Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

■ **Les zones à urbaniser dites "zones AU".** Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Il est possible de distinguer deux types de zones AU en fonction de la capacité des réseaux situés à leur périphérie :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, ou si ces réseaux ne sont pas suffisants mais que la commune s'engage à réaliser les renforcements nécessaires, le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le PADD et le règlement. Ces secteurs seront classés en zone 1AU
- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une

capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone et si la commune ne peut pas s'engager à réaliser les renforcements de réseaux nécessaires, son ouverture à urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Ces secteurs seront classés en zone 2AU.

■ **Les zones agricoles dites "zones A".** Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Peuvent être autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

- Les changements de destination de bâtiment existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

■ **Les zones naturelles et forestières dites "zones N".** Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :  
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;  
 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;  
 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;  
 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

*Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

- Les changements de destination de bâtiment existant dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la CDNPS (commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

■ **Les STECAL : peuvent être délimités à titre exceptionnel, en zone naturelle ou agricole des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.**

Peuvent être autorisées dans ces STECAL :

- Des constructions
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; dans ce cas le règlement fixe les conditions de hauteur, d'implantation et de densité

des constructions et les conditions relatives aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité.

Sur les plans de zonage sont également reportés s'il y a lieu :

- les emplacements réservés :
    - aux voies et ouvrages publics
    - aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier
    - aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
    - Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit
  - Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.
  - Les espaces boisés classés (EBC).
  - Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.
  - Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
  - Les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination....
  - Etc...
- 
- Les pièces écrites...

Le décret instaurant un contenu modernisé du Plan local d'urbanisme (PLU) est entré en vigueur le 1er janvier 2016. Le règlement « modernisé » sera structuré autour de 3 chapitres et non plus en 15 articles comme c'est le cas actuellement :

- l'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte mon environnement ?

- les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Le tableau ci-après reprend les différentes règles qui pourront être Instituées par le PLU :

<b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer mixité des constructions sur une même unité foncière</li> <li>- Définir majorations de volume constructible selon emprise au sol et hauteur</li> <li>- Définir des règles différencierées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions ;</li> <li>- Identifier les quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale</li> <li>- Délimiter les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur</li> <li>- Délimiter les secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, bénéficie d'une majoration du volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et à la hauteur.</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fixer une proportion de logement d'une taille minimale</li> <li>- Fixer un pourcentage des programmes de logements affectés à des catégories de logement</li> </ul>	
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	Volumétrie et implantation des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règles maximales d'emprises au sol</li> <li>- Hauteur des constructions</li> <li>- Fixe un objectif de densité minimale de construction, des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur</li> </ul>
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</li> <li>-Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger</li> <li>- Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</li> </ul>
	Traitements environnementaux et paysager des espaces	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière</li> </ul>

	non bâties et abords des constructions	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir.</li> <li>- Fixer les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;</li> <li>- Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état ;</li> <li>- Identifier les éléments de paysage</li> <li>- Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement ;</li> <li>- Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux.</li> </ul>
	Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Obligations de réalisation d'aires de stationnement (véhicules motorisés, vélos, véhicules électriques) compte tenu de la qualité de la desserte en transport collectif, de la densité urbaine et des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement ouvertes au public à proximité.</li> <li>-Dérogations pour les logements locatifs aidés, hébergement personnes âgées et résidences universitaires</li> </ul>
<b>Equipement et réseaux</b>	Desserte par les voies publiques ou privées	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Codifions de desserte des voies publiques ou privées</li> </ul>
	Desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif ;</li> <li>-Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des</li> </ul>

		<p>eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.</p> <p>-Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</p> <p>-Emplacements réservés</p>
--	--	---

➤ **LES ANNEXES SANITAIRES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE...**

...qui comprennent notamment à titre informatif :

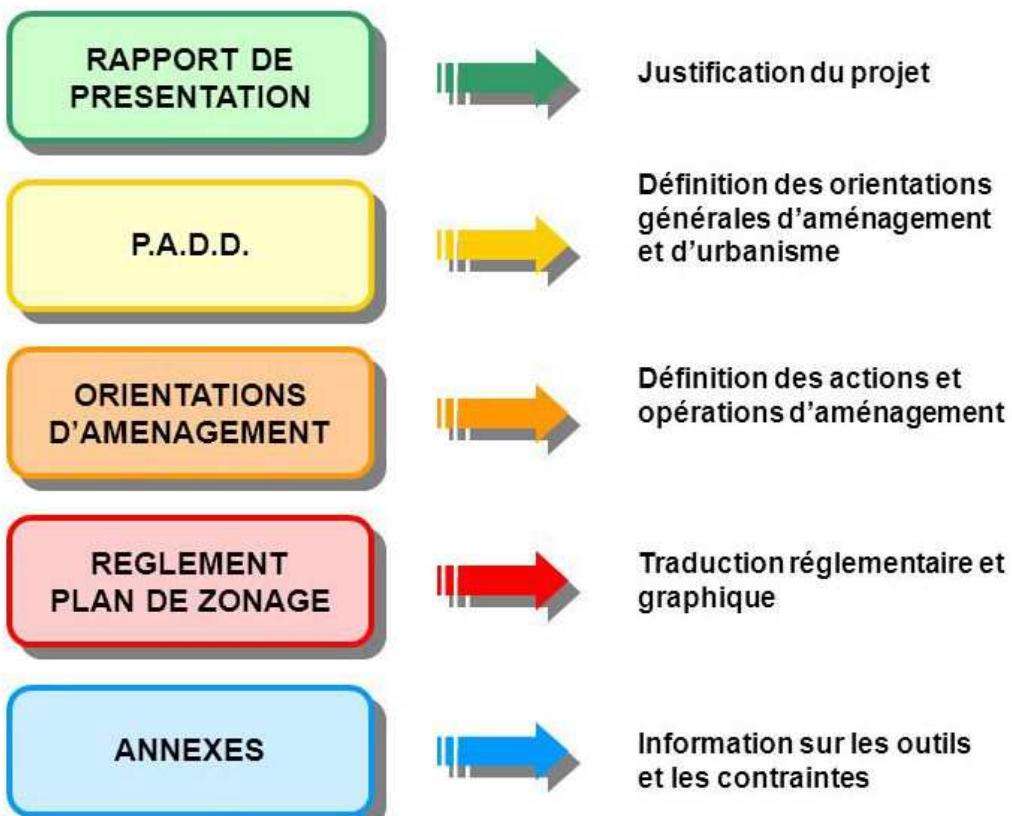
**Les pièces écrites**

- Liste des servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal,
- Données concernant le système d'alimentation en eau potable, le système d'assainissement, les ordures ménagères...

**Les documents graphiques qui font apparaître :**

- Le plan des servitudes d'utilité publique.
- Les plans des réseaux d'eau et d'assainissement etc...

## **SCHEMA DE SYNTHESE DU CONTENU DU PLU**



**1<sup>ERE</sup> PARTIE**

**DIAGNOSTIC COMMUNAL**

# I. APPROCHE GLOBALE DU TERRITOIRE

---

## 1.1. Présentation historique

### 1.1.1 Blason de la commune



Il représente les éléments marquants du territoire et de l'histoire de Voulangis, à savoir :

- Saint-Martin (Saint patron de l'abbaye implantée dans le méandre du Morin)
- le Morin
- les cultures et le vert des massifs boisés

Ce blason a été instauré par le conseil municipal le 15 octobre 2009.

### 1.1.2. Éléments d'histoire

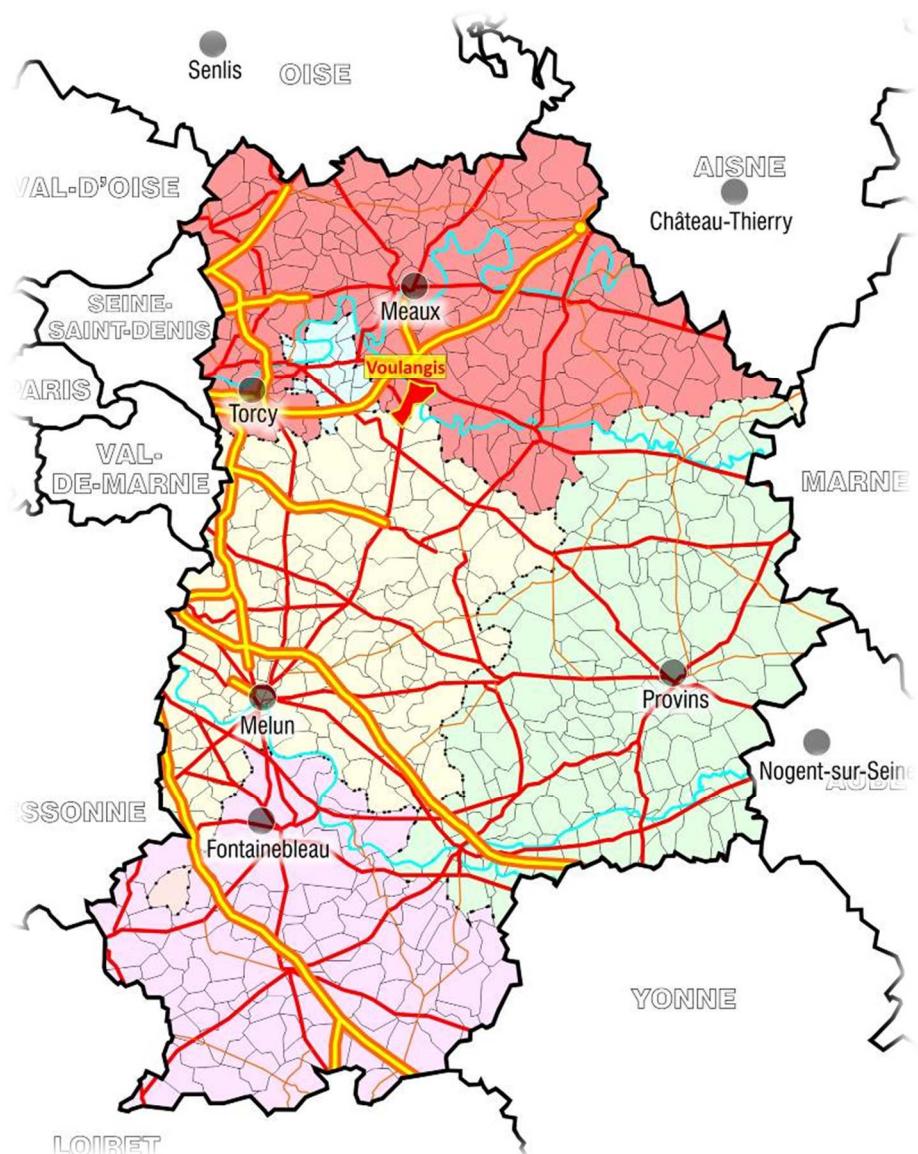
La commune de VOULANGIS n'apparaît en tant que telle qu'à la fin du 19<sup>e</sup> siècle. Son histoire se confond avec celle du Prieuré de Saint-Martin qui se développa fortement entre le 12<sup>e</sup> et le 16<sup>e</sup> siècle et dont la cure s'étendait sur le hameau Voulangis et en partie sur Crécy-Bourg. Le déclin du prieuré au 19<sup>e</sup> siècle et l'état de vétusté de son église provoque un déplacement de la population vers les hameaux voisins et en particulier au Montoir, où est érigée une nouvelle église, dédiée à Saint-Pierre en 1823.

La construction des équipements publics autour de ce nouveau centre, telle que l'école et la mairie, incitent le conseil municipal de Saint-Martin-les-Voulangis à changer le nom de la commune pour Voulangis. En 1887, cette dernière est reconnue comme étant le chef-lieu d'une commune composée de plusieurs hameaux (La Ronce, L'Orme, Le Bout la-Paille et le Pied-de-l'Enfant) dont le centre est implanté au lieu-dit Le Montoir.

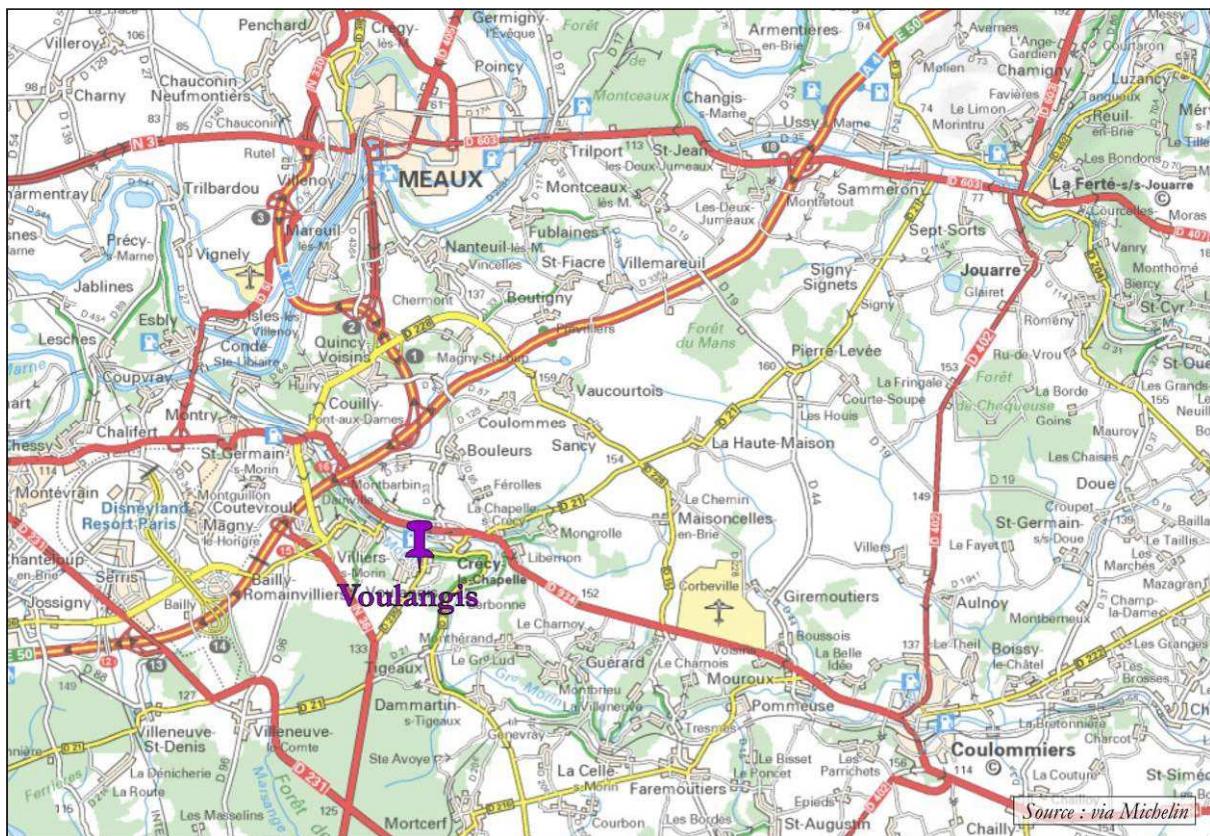
Au début du 20<sup>e</sup> siècle, Voulangis développe une tradition artistique avec l'accueil d'artistes français et américains, peintres, photographes, metteurs en scène...

## 1.2 Situation administrative et géographique de la commune

Canton	CRECY-LA-CHAPELLE
Arrondissement	MEAUX
Département	SEINE-ET-MARNE
Population	1536 HABITANTS <sup>1</sup>
Superficie	960 HECTARES



<sup>1</sup> Population légale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019



Voulangis se situe dans la moitié nord du département des Seine-et-Marne, à environ 20 kilomètres au Sud de Meaux et 18 km à l'Ouest de Coulommiers.

La commune de Voulangis dispose de deux pôles d'attraction

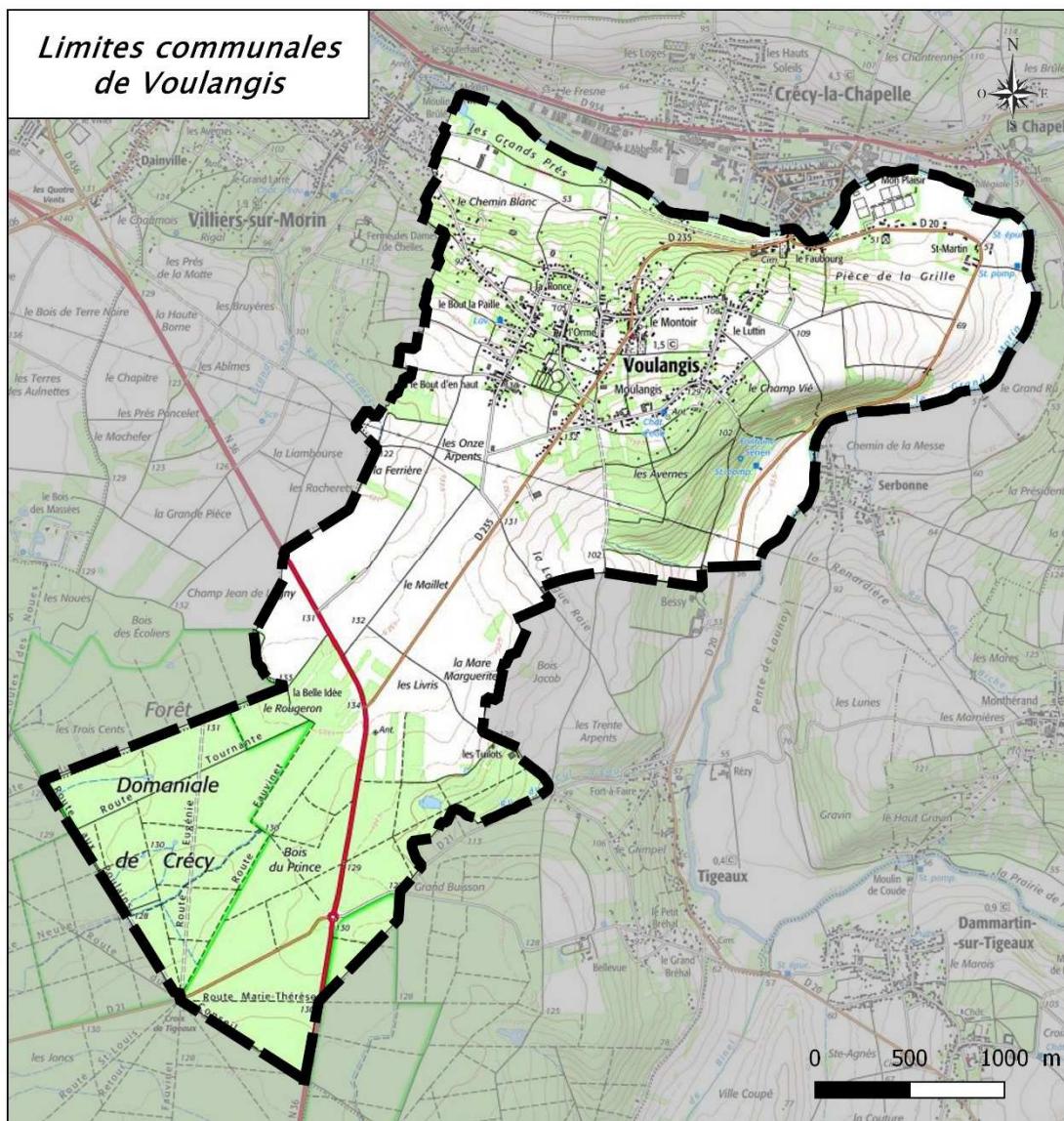
→ L'agglomération melloise pour :

- Le secteur éducatif (écoles privées, lycées, BTS...)
- Le secteur de la santé (hôpitaux, médecine spécialisée, IRM...)
- Le pôle administratif (sous-préfecture)
- Les commerces

→ Marne la Vallée et Paris pour l'emploi.

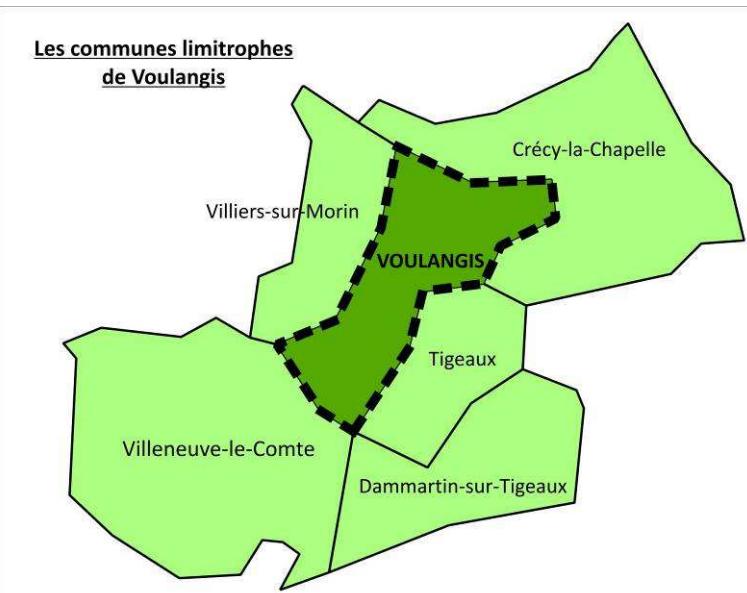
La commune est traversée par la RN 36 qui relie Meaux à Melun et par la RD 235 qui permet d'accéder au centre-bourg via la RN 36 sur le plateau et la RD 934 à Crécy-la-Chapelle. La RD 20 dessert le hameau de Saint-Martin puis rejoint Tigeaux en suivant le cours du Grand Morin.

Le territoire communal s'étend sur 960 hectares. L'altitude au point le plus bas, en fond de vallée du Grand Morin est de 50 mètres (en limite avec la commune de Villiers-sur-Morin). Le plateau culmine à 133 mètres, au lieu-dit « La Belle Idée ».



Les communes voisines de Voulangis sont les suivantes :

- Villiers-sur-Morin
- Crécy-la-Chapelle
- Tigeaux
- Dammartin-sur-Tigeaux
- Villeneuve-le-Comte



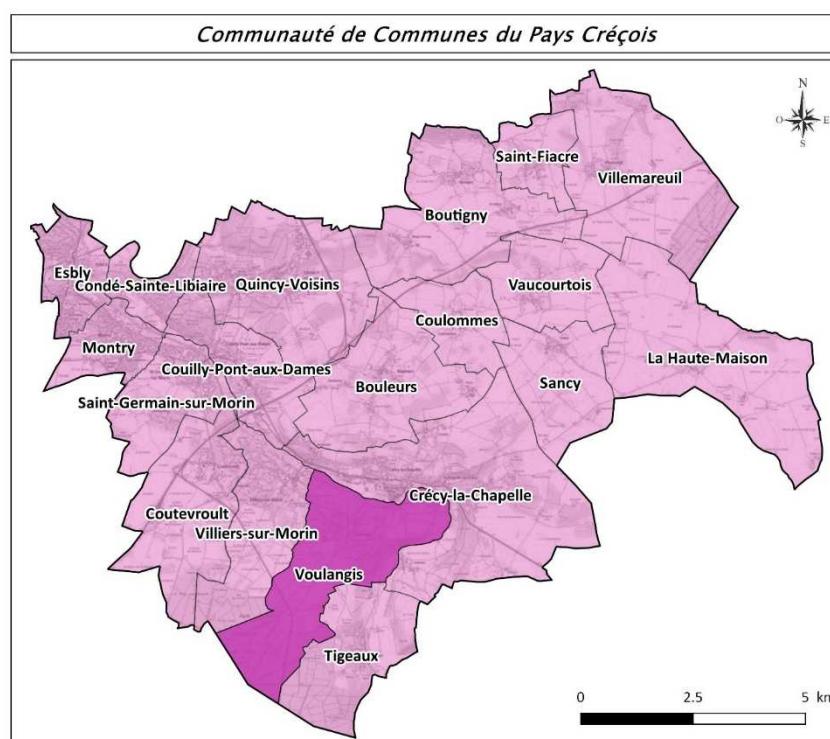


## 1.3. Intercommunalité et structures intercommunales

### 1.3.1 La Communauté de Communes du Pays Créois

La commune de Voulangis est intégrée à la Communauté de communes du Pays Créois, créée le 7 février 1992 (dénommée alors District de Crécy-la-Chapelle-Vallée du Grand Morin). Voulangis fait partie des 4 communes qui ont initié la démarche de création du District, (avec les communes de Crécy-la-Chapelle, Saint-Germain-sur-Morin et Villiers-sur-Morin) rejoindes dès 1993 par les communes de Bouleurs, Coulommes, Coutevroult, la Haute Maison et Sancy-les-Meaux.

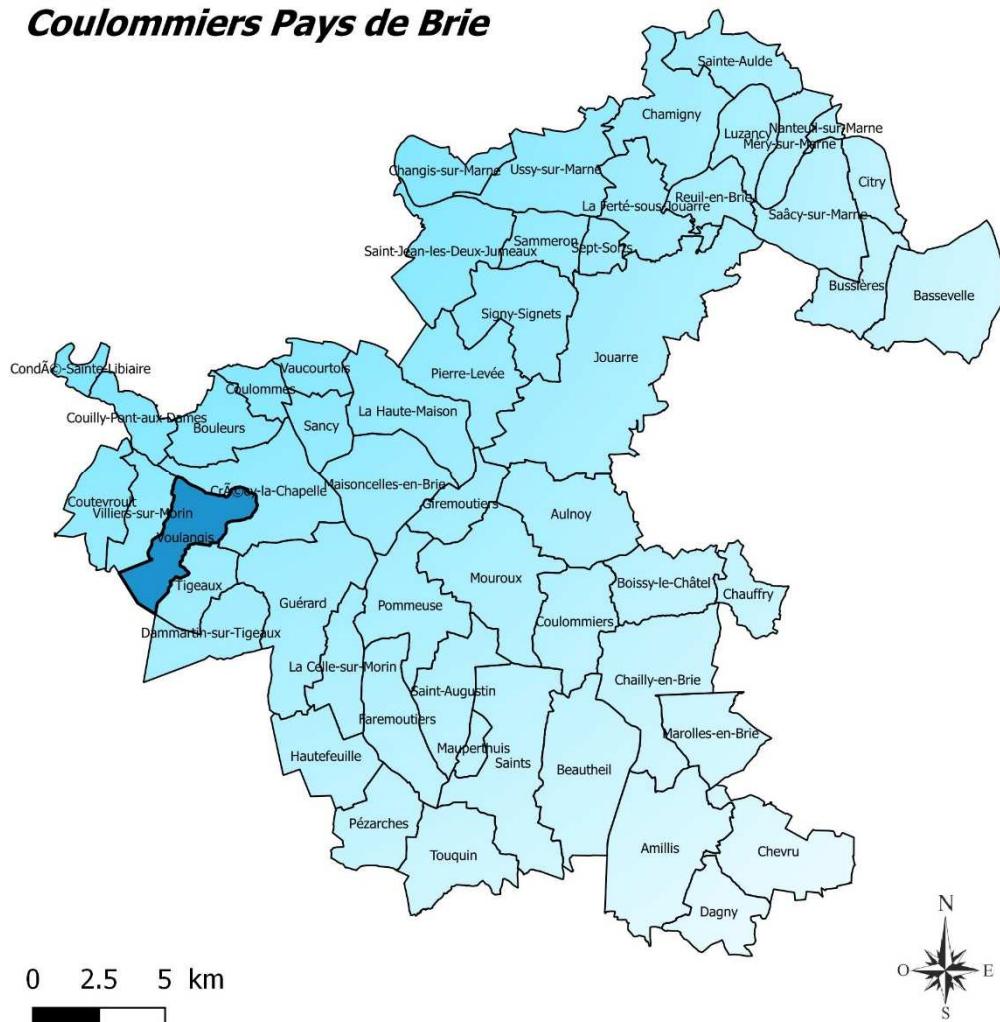
La Communauté de communes du Pays Créois comptait 19 communes et regroupait environ 35 000 habitants. Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, cette Communauté de communes a été dissoute, l'ensemble des communes rejoignant des Communautés d'Agglomération existantes (CA de Meaux, Val d'Europe Agglomération et CA Coulommiers Pays de Brie). La commune de Voulangis a intégré la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie.



### 1.3.2 La Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie compte 54 communes et plus de 90 000 habitants.

**Communauté  
d'Agglomération  
Coulommiers Pays de Brie**



L'intercommunalité est compétente dans les domaines suivants :

<b>COMPETENCES EXERCÉES PAR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE COULOMMIERS</b>	
Environnement et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Assainissement collectif et non collectif</li> <li>- Collecte des déchets ménagers et déchets assimilés</li> <li>- Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés</li> <li>- La compétence "eaux pluviales" pour la coordination et l'élaboration de l'étude spécifique des plans de zonage d'eaux pluviales.</li> <li>- Autres actions environnementales</li> </ul>
Sanitaire et social	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aide sociale facultative</li> <li>- Action sociale</li> </ul>

Dispositifs locaux de prévention de la délinquance	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance</li> </ul>
Développement et aménagement économique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale ou touristique</li> <li>- Création, aménagement, entretien et gestion de zone d'activités portuaire ou aéroportuaire</li> <li>- Action de développement économique (Soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi, Soutien des activités agricoles et forestières...)</li> </ul>
Développement et aménagement social et culturel	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements culturels, socioculturels, socio-éducatifs</li> <li>- Construction ou aménagement, entretien, gestion d'équipements ou d'établissements sportifs</li> <li>- Activités péri-scolaire</li> <li>- Activités culturelles ou socioculturelles</li> </ul>
Aménagement de l'espace	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schéma de cohérence territoriale (SCoT)</li> <li>- Schéma de secteur</li> <li>- Création et réalisation de zone d'aménagement concertée</li> <li>- Organisation des transports urbains</li> <li>- Transport scolaire</li> <li>- Prise en considération d'un programme d'aménagement d'ensemble et détermination des secteurs d'aménagement au sens du code de l'urbanisme</li> <li>- Plans de déplacements urbains</li> <li>- Etudes et programmation</li> </ul>
Voirie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création aménagement, entretien de la voirie</li> </ul>
Développement touristique	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tourisme</li> </ul>
Infrastructures	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pistes cyclables</li> </ul>
Autres	<ul style="list-style-type: none"> <li>- NTIC (internet, câble...)</li> <li>- Réalisation d'aire d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage</li> </ul>

### **1.3.3 Autres groupements**

La commune de Voulangis adhère également aux syndicats suivants :

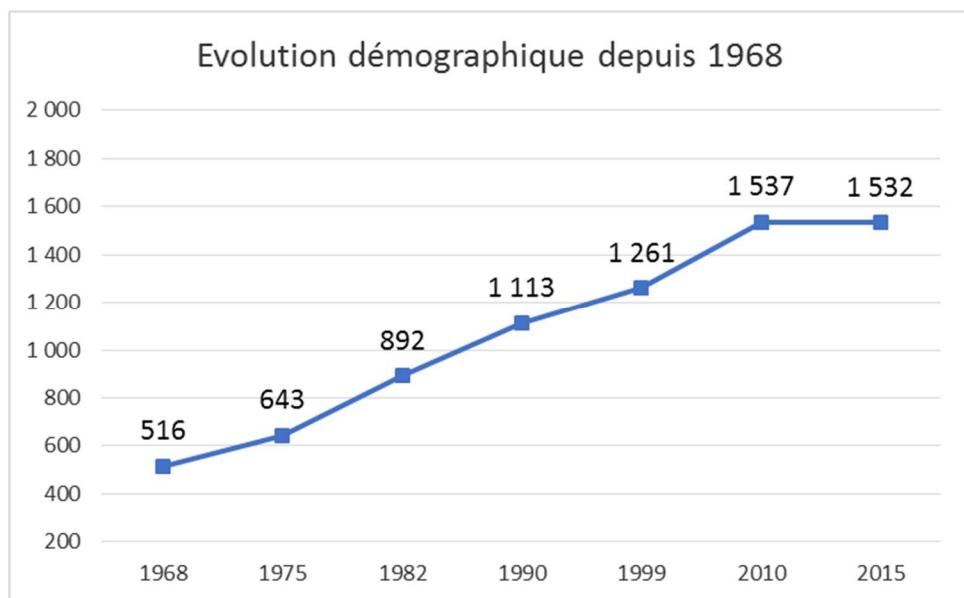
- Syndicat Mixte pour l'alimentation en eau potable de Crécy-la-Chapelle et de ses environs ;
- Syndicat Intercommunal des Énergies de Seine-et-Marne (SIESM) ;

## II. LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE

Les chiffres suivants, qui font état de la population et des différents indicateurs socio-économiques de VOULANGIS, proviennent des différents recensements de l'INSEE publiés en septembre 2018.

### 2.1 La démographie

Population municipale	Population comptée à part	Population totale
1532	23	1555



La population de Voulangis a connu une croissance assez forte et régulière entre les années 60 et les années 2000. Depuis 2010, on constate une légère stagnation de la population autour des 1530 habitants. Ce constat est toutefois à nuancer avec les derniers chiffres de l'INSEE qui annoncent une population de 1565 habitants (chiffres non parus à l'heure actuelle).

Entre 1999 et 2015, la croissance annuelle moyenne s'élève à 1,22%, ce qui s'est traduit par un apport de 271 habitants et la construction de 103 logements supplémentaires.

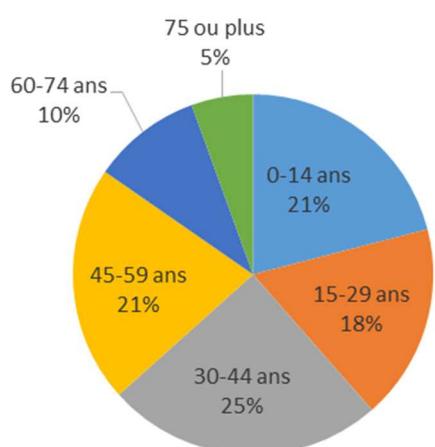
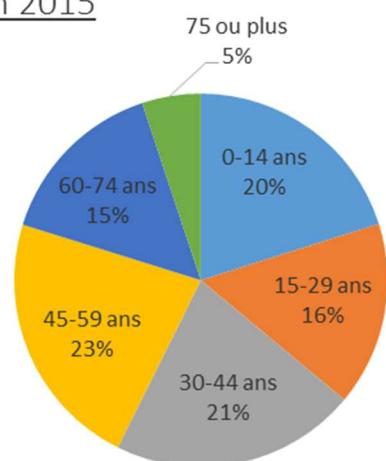
Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
1999	1261		
2015	1532	21,49%	+1,22%

Les variations enregistrées entre 1982 et 2015.

- **Solde naturel** : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période donnée.
- **Solde migratoire** : différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et le nombre de personnes partant de la commune sur une période déterminée.

	Évolution 1982-1990	Évolution 1990-1999	Évolution 1999-2010	Evolution 2010-2015
Taux de variation annuel	+2,8%	+1,4%	+1,8%	-0,1%
Taux de variation dû au solde migratoire	+2,5	+0,8	+1,1	-0,7
Taux de variation dû au mouvement naturel	+0,3	+0,6	+0,7	+0,6

Depuis les années 60, Voulangis doit sa croissance démographique à un solde migratoire largement positif, ce dernier représentant 90% de la croissance démographique entre 1982 et 1990. Plus récemment, la croissance s'équilibre entre le solde naturel et le solde migratoire. A noter toutefois que sur les 5 dernières années, le solde migratoire est pour la première fois négatif et occasionne une très légère baisse de la population.

Répartition de la population par tranches d'âge :En 1999En 2015

Depuis 1999, la répartition de la population de Voulangis par tranches d'âge a peu évoluée. La tendance est à un léger vieillissement – la catégorie d'âge la plus représentée, avec près d'un quart de la population, étant celle des 45-59 ans, suivie de très près par les 30-44 ans, ce qui représente respectivement 344 et 326 habitants.

La part des plus de 60 ans augmente en passant de 15 à 20% de la population municipale.

### Évolution de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages de la commune de Voulangis est relativement stable depuis 1999. Elle s'élève à 2,66 personnes par foyer en 2015.

## 2.2 L'habitat

### 2.2.1. Répartition du parc de logements

Le parc de logements, regroupant les résidences principales, les résidences secondaires et les logements vacants de la commune de Voulangis a évolué de la manière suivante :

	1999	2015
<b>Ensemble des logements</b>	<b>527</b>	<b>632</b>
Résidences principales	445	576
Résidences secondaires et logements occasionnels	65	40
Logements vacants	17	16
Maisons	515	609
Appartements	0	20

Entre 1999 et 2015, le parc total de logements sur Voulangis a augmenté de 105 logements. On dénombre 131 résidences principales supplémentaires, 15 résidences secondaires et 1 logement vacant en moins. Le taux de vacance est par ailleurs très faible sur la commune avec seulement 2,5% de logements vacants.

Le parc de logements est composé à plus de 96% de maisons individuelles. Entre 1999 et 2015, 20 appartements ont été créés sur la commune, démontrant ainsi une nouvelle dynamique en termes de mixité de logements sur la commune.

### **2.2.2. Statut d'occupation des résidences principales en 2015**

Ensemble des résidences principales	576	100%
...part des propriétaires	507	88,1%
...part des locataires	58	10,0%
Dont logement HLM	0	0%
....logé gratuitement	11	1,9%

Le parc de logements est en très grande majorité composé de résidences principales (92%). Celles-ci se présentent sous la forme de maisons individuelles et sont occupées à 88% par des propriétaires.

La part de locataires s'élève à seulement 10%. A noter que la commune n'abrite aucun logement locatif aidé.

### **2.2.3. Programme Local de l'Habitat**

La commune de Voulangis adhère à la Communauté de communes du Pays Créois qui ne dispose pas d'un Programme Local de l'Habitat.

En l'absence de PLH, le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), adopté le 20 décembre 2017 par le Préfet de Région Ile de France fixe des objectifs par EPCI en matière de logements. Sur la Communauté de communes du Pays Créois cet objectif s'élevait à 185 logements /an dont 12 logements locatifs sociaux.

En raison de l'intégration de 12 communes de la Communauté de communes du Pays Créois dans la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie, les objectifs de production de logements seront réévalués.

### **2.2.4. Les besoins en logements**

Trois types de besoins sont à considérer pour évaluer les besoins et les perspectives d'évolution communale sur les prochaines années :

- le point mort qui traduit les besoins inhérents à une production de logements qui permet de maintenir le niveau démographique : il découle de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes sociaux liés aux changements de structure familiale.
- les besoins liés aux objectifs de croissance démographique.

- la diversité de l'habitat ou les besoins répondant à une demande qualitative tenant à la diversité des produits tant dans leur typologie (collectif, individuel) que dans leur financement (social, locatif ou individuel).

Le calcul du point mort prend en compte quatre phénomènes liés aux évolutions sociales des ménages et aux évolutions physiques du parc de logement :

- le desserrement qui se manifeste à travers la baisse de la taille moyenne des ménages. Elle s'explique par les nouveaux comportements sociaux (progression des divorces et séparations, familles monoparentales, etc.), le vieillissement général de la population, la décohabitation des jeunes. Il implique donc une augmentation des logements nécessaires pour loger une population égale.
- le renouvellement du parc de logements avec la démolition ou la reconstruction de logements vétustes ou inadaptés. Une partie de la construction neuve pourvoit donc au remplacement de ces habitations.
- les logements vacants : L'augmentation du nombre de logements vacants est souvent liée au vieillissement et au manque de confort des logements anciens qui poussent leurs occupants à rechercher un logement plus adapté aux normes actuelles de vie. L'abandon de ces logements entraîne donc un besoin de construction neuve pour reloger ces habitants.
- la demande en résidences secondaires et logements occasionnels. Ces logements engendrent moins de besoins sur les équipements présents sur la commune du fait de l'occupation occasionnelle de leurs habitants. Néanmoins l'évolution de ces résidences doit être prise en compte du fait de la transformation de ces résidences secondaires en résidences principales et inversement.

Sur la base d'un phénomène de desserrement à 2,55 habitants par logement, environ **25 logements** sont nécessaires pour stabiliser la population à 1532 habitants à l'horizon 2030.

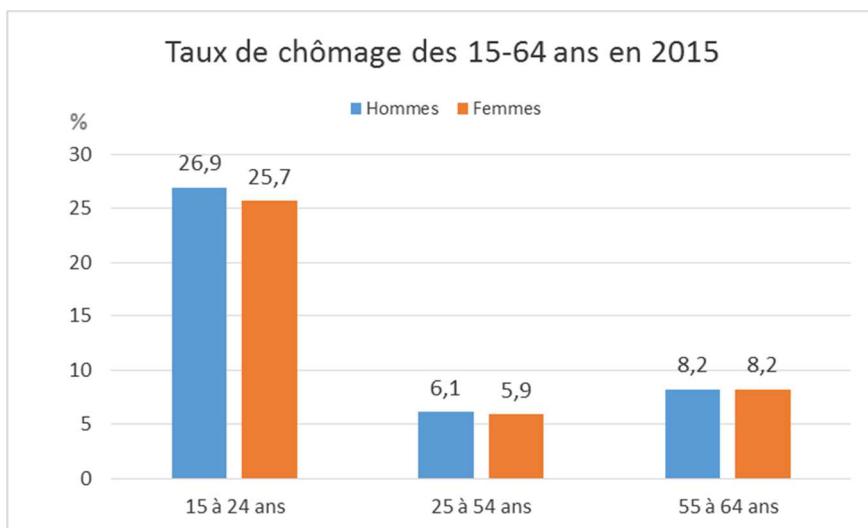
## 2.3 Analyse socio-économique

### 2.3.1 Population active et emploi

	1999	2015
Ensemble des 15-64 ans	840	1014

Population active	629	763
<i>ayant un emploi</i>	590	699
<i>au chômage</i>	39	64
Inactifs	211	251

En 2015, la population active représente 75% des 15-64 ans et, parmi celle-ci, 69% ont un emploi, soit près de 700 personnes. Ces emplois sont principalement des emplois salariés (598, soit 84,6% des emplois), dont 11% sont des contrats précaires (CDD, intérim, stages...). Relevons toutefois que sur l'ensemble des emplois, 14,8% sont à temps partiels. Ces derniers concernant majoritairement des femmes.



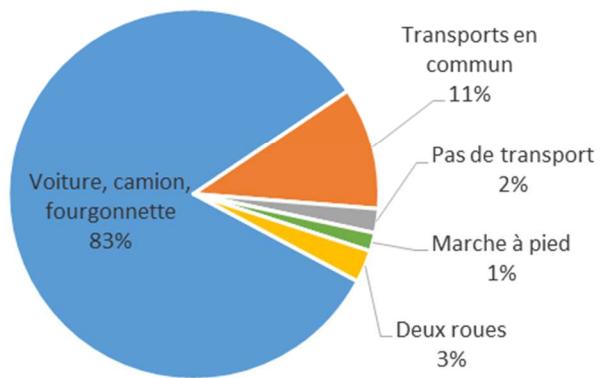
Avec un taux de 8,3% en 2015, le taux de chômage est en deçà de la moyenne départementale (11,7%). Ce taux de chômage affecte légèrement plus les hommes que les femmes, en particulier dans la tranche des 15-24 ans.

Le nombre d'emplois sur la commune s'élève à 145 en 2015, il n'est pas très élevé mais en légère augmentation par rapport à 2010 (142 emplois). L'indicateur de concentration d'emploi<sup>2</sup> est de 20,5 traduisant un faible nombre d'emploi par rapport aux actifs présents sur la commune. Sur les 145 emplois existants à Voulangis, 86 sont occupés par des habitants de la commune. La grande majorité des actifs, soit 88%, exerce à l'extérieur de la commune.

La voiture est le moyen de transport le plus utilisé dans les déplacements domicile-travail, largement devant les transports en commun, utilisés par 11% des actifs.

<sup>2</sup> L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois sur la commune, pour 100 actifs ayant un emploi résidant sur la commune.

**Moyens de transport utilisés pour se rendre  
au travail en 2015**



**Établissements actifs sur la commune :**

	Total	%	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés et plus
<b>Ensemble</b>	<b>141</b>	100	106	33	2	0	0
Agriculture	10	7,1	9	1	0	0	0
Industrie	7	5,0	5	2	0	0	0
Construction	26	18,4	15	10	1	0	0
Commerce, transports, services divers	92	65,2	74	18	0	0	0
Administration, enseignement, santé, action sociale	6	4,3	3	2	1	0	0

Sur le territoire communal de Voulangis, les activités économiques sont réparties au sein des différentes zones bâties ainsi qu'à l'extérieur du tissu urbain.

141 établissements sont enregistrés dans la commune, dont 92 liés aux commerces, transports et services.

Parmi ces établissements :

- 106 n'ont aucun salarié
- 33 emploient entre 1 à 9 salariés
- 2 emploient entre 10 et 19 salariés

### **2.3.2 Les activités agricoles**

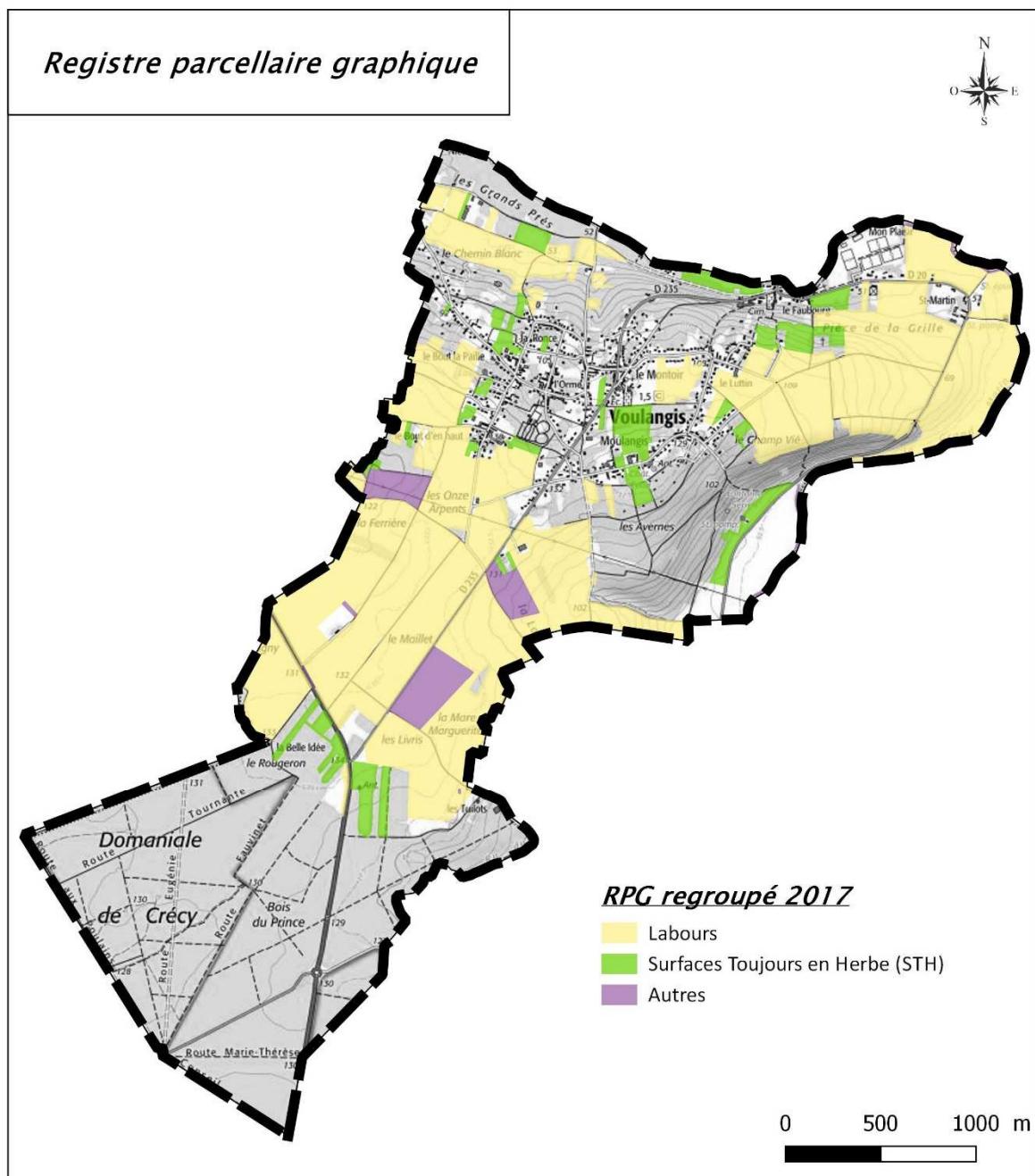
Le territoire communal de Voulangis est implanté sur deux unités topographiques ; la vallée du Grand Morin et le plateau de la Brie boisée. Ce relief induit des variations entre les cultures de vallée et celles de plateau.

#### **► Les données quantitatives**

Le recensement agricole de 2010 indique la présence de 7 exploitations sur le territoire communal. Aucune ne pratique une activité d'élevage.

Le Registre parcellaire graphique de 2017 (RGP) révèle la présence de 372,5 ha de terres agricoles réparties comme suit :

- Labours (Blé, Maïs, Colza, Oléagineux...) : 317,8 ha
- Surfaces toujours en herbe (Prairies,...) : 35,7 ha
- Autres : 19 ha



## ► Appellations d'origine

La commune de Voulangis est incluse dans deux aires géographiques d'appellations protégées :

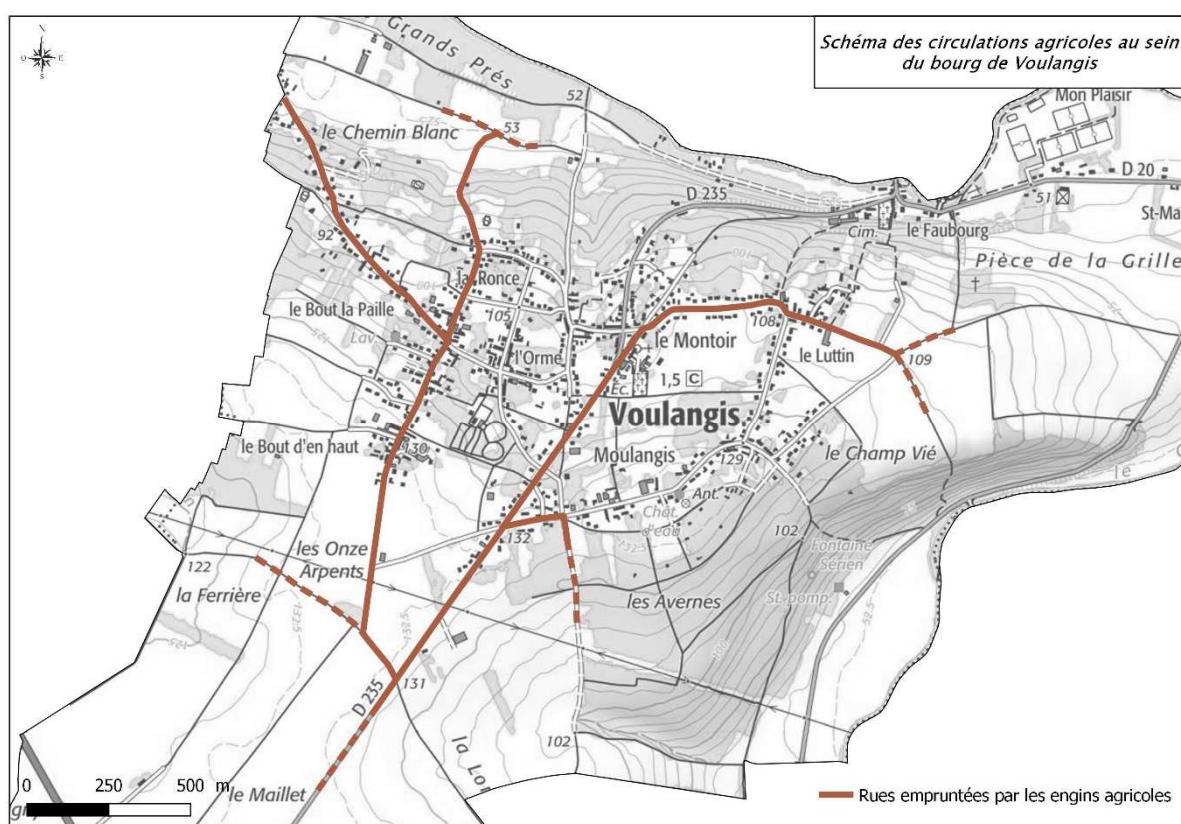
- Le Brie de Melun
  - Le Brie de Meaux

Concernant l'AOP Brie de Meaux, la commune est également répertoriée dans la zone d'affinage, la zone production et la zone de transformation.

## ► Impact du milieu urbain :

L'habitat de Voulangis est assez dispersé et résulte du regroupement des hameaux qui formaient la commune au 19<sup>ème</sup> siècle. Les constructions sont implantées le long des routes et des voies de desserte interne, laissant ainsi de nombreux cœurs d'îlots arborés ou herbacés. La zone urbaine de Voulangis étant entourée par les terres agricoles ou les boisements, le moindre développement urbain affectera forcément un de ces milieux.

Le schéma ci-après illustre les voies empruntées par les engins agricoles dans le bourg de Voulangis.



### **2.3.3 Les activités artisanales et commerciales**

La commune de Voulangis n'accueille pas de commerces, à l'exception de quelques commerces ambulants (pizza, fruits et légumes...).

Les principales activités économiques sont les suivantes :

- Garage automobile « Citroën »
  - Une entreprise de transports – rue du Château d'eau

- Un pépiniériste au hameau de Saint-Martin
- Une brocante/galerie au hameau de Crécy.
- Un ball-trap

Toutefois la commune abrite de nombreuses entreprises et sociétés diverses, ne disposant pas de « vitrines » sur rue. On dénombre 41 ressortissants de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et 37 de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA). En retirant les sociétés inscrites aux deux registres (21), cela fait 57 entreprises/sociétés ayant leur siège social sur la commune. En grande majorité, ces sociétés concernent le secteur du bâtiment puis celui des services à la personne (taxis, soins esthétiques...)

### **2.3.4 Les équipements et services à la population**

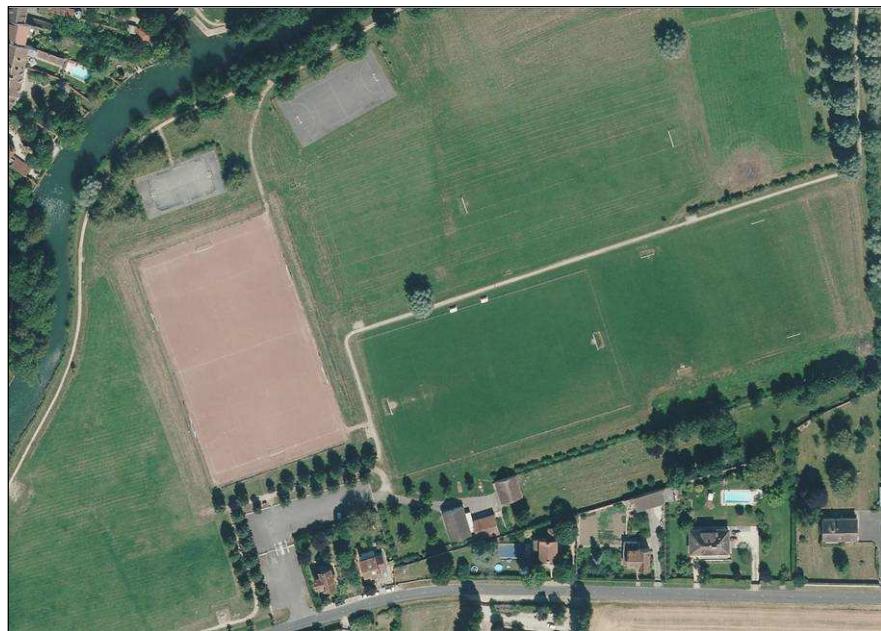
#### **► Les équipements culturels et sportifs**

La commune est pourvue d'une salle des fêtes, implantée en centre-bourg. Elle est appelée le 104, en référence à son adresse (104 route de Melun). Cet ancien bar-restaurant, permet d'accueillir entre 100 et 180 personnes mais son emplacement central dans la commune limite fortement les capacités de stationnement.



*Salle des fêtes « Le 104 »*

La commune abrite également des terrains de sports (football, basket) le long du Grand Morin. Toutefois, ces équipements ne sont pas propriété communale mais appartiennent à la commune voisine de Crécy-la-Chapelle.



*Terrains de sports de la commune de Crécy-la-Chapelle*

#### ► Les équipements scolaires

La commune dispose d'une école maternelle (3 classes) et d'une école élémentaire (comptant 4 classes). La commune a également mis en place une garderie municipale et dispose d'une cantine scolaire d'une capacité de 120 élèves.



*Vue sur la cantine et l'école maternelle*

L'enseignement secondaire se poursuit au collège "Mon Plaisir" de Crécy-la-Chapelle puis au lycée de Meaux.

Il est à noter l'absence de professions médicales (médecins, infirmières, kinésithérapeutes...).

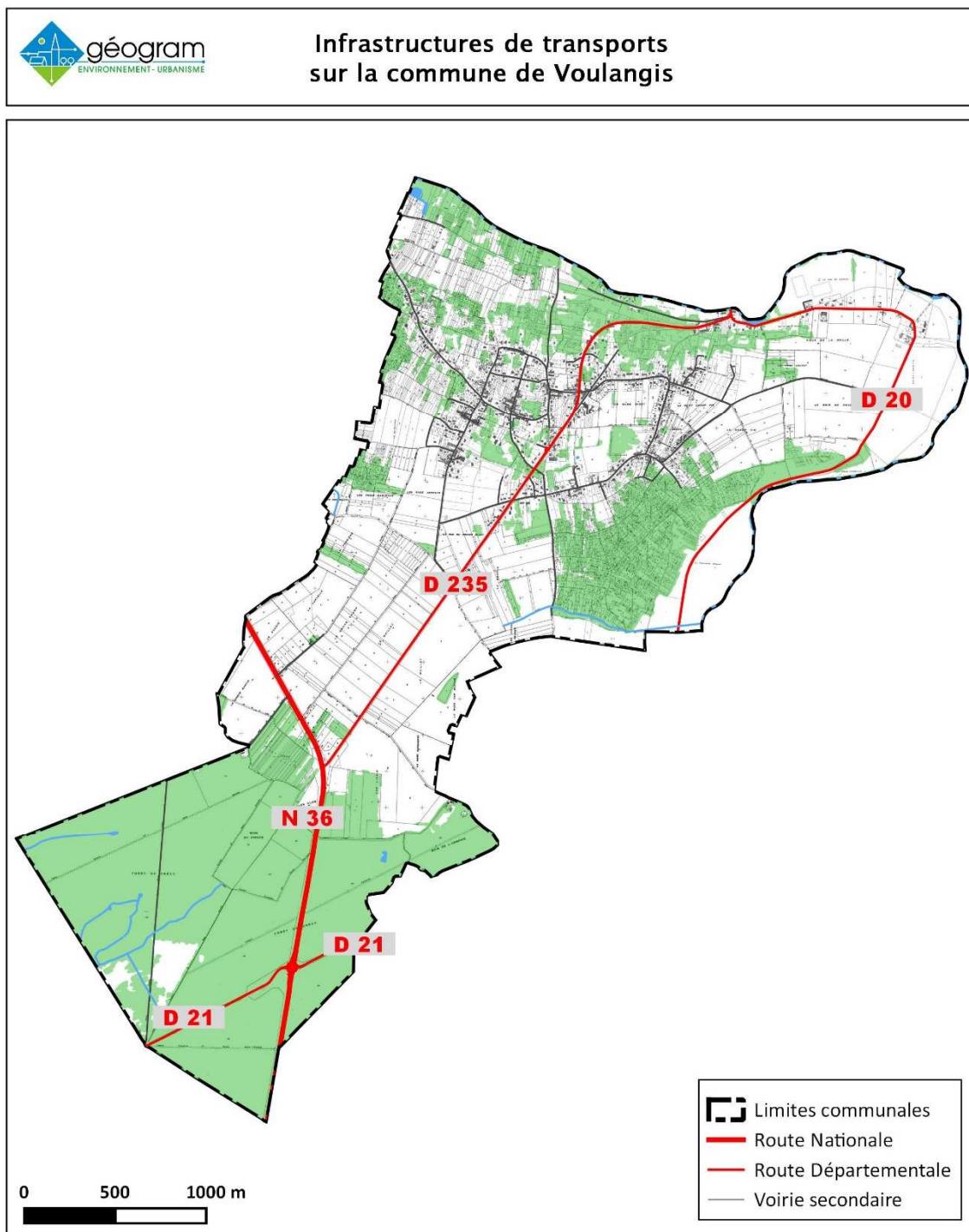
► **Les équipements envisagés**

Afin d'offrir des équipements sportifs aux habitants, la commune souhaite créer un terrain de sports type multisports, implanté au sein ou en limite proche de la zone bâtie (pour éviter les déplacements motorisés). Par ailleurs, au regard de la forte demande sur la salle des fêtes, la commune envisage la construction d'une nouvelle salle à l'extérieur des zones bâties pour offrir du stationnement et éloigner les éventuelles nuisances sonores des secteurs résidentiels.

## 2.4 Les transports et déplacements

### 2.4.1 Transports routiers

Le territoire de Voulangis est traversé par la Nationale 36 sur le plateau et la Départementale 235 qui dessert le bourg. La RD 20 permet de rejoindre Rozay-en-Brie en passant par Tigeaux, tandis que la RD 21 rejoint la N104 à Pontault-Combault.



La RN 36 supporte un trafic très important qui n'impacte pas directement la zone urbaine du bourg. Toutefois, le passage de la RD 235 reporte une partie du trafic dans le centre bourg puisque cette route permet de relier la vallée du Grand Morin à la Route de Melun et à l'A4. Le trafic supporté par la RD 235 est important aux heures « de pointe » (matin et soir) et induit des risques pour la population.

La classification de ces routes est la suivante :

- RN 36 : réseau magistral.
- RD 235 : réseau de desserte (Sc1).
- RD 21 : réseau de desserte (Sc1) pour sa partie située à l'est de la RN 36 et réseau local (Sc2) pour sa partie située à l'ouest de la RN 36.
- RD 20 : réseau local (Sc2).

#### **2.4.2 Transports en communs**

La commune ne dispose pas d'une desserte ferroviaire sur son territoire, toutefois, les habitants de Voulangis bénéficient de la proximité de deux gares à Crécy-la-Chapelle et Villiers-sur-Morin.

La commune est desservie par 2 lignes de transport:

- La ligne 8B : Tigeaux – Voulangis - Villiers-sur-Morin – Crécy (ligne du Pays Créois)
  - La ligne 18 : Meaux – Crécy-la-Chapelle
- 
- ❖ la ligne 8B a pour vocation le rabattement vers la gare routière et la gare SNCF de Crécy la Chapelle. Elle dessert 7 arrêts sur la commune et compte 26 rotations par jour. Elle est en correspondance avec le tram-train, avec la 59 vers Chessy mais aussi avec la 18 vers Meaux.
  - ❖ La ligne 18 dessert l'arrêt « Mairie ». Elle permet de desservir la gare de Crécy-la-Chapelle ou de rejoindre directement l'agglomération de Meaux.

#### **2.4.3 Les modes de déplacements doux**

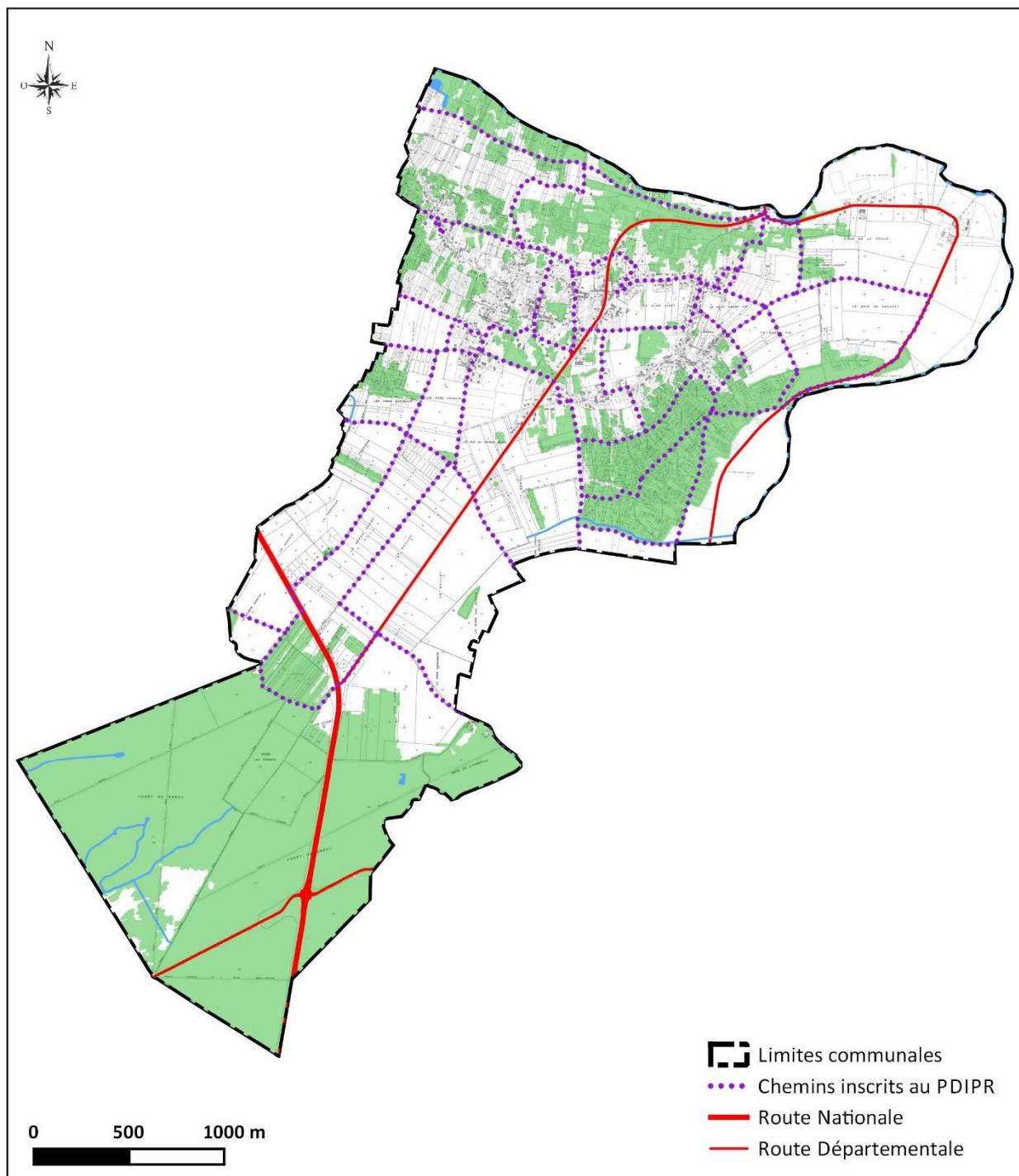
La commune est traversée par le chemin de Grande Randonnée GR1 qui relie la Porte Maillot à la commune de Feucherolles par une boucle autour de Paris en passant par les forêts de Marly, Rambouillet, Fontainebleau et Crécy.

La commune est également traversée par les itinéraires de petite randonnée suivant :

- Circuits « Autour de Voulangis » (boucle de 9 km sur la commune)
- Itinéraire n°11 « Trois Brasset pour une chapelle » (itinéraire de la CC du Pays Créois)
- Circuit « Sur les hauteurs de Crécy » (12,5km)

De nombreux autres chemins sont inscrits au PDIPR et permettent de nombreuses randonnées sur le territoire et en lien vers les communes voisines.

Chemins inscrits au Plan départemental  
des itinéraires de promenade et de randonnée-PDIPR



#### **2.4.4 Les capacités de stationnements**

Le principal parking de la commune est implanté à côté de l'Eglise (parking utilisé pour les entrées et sorties de classes) et comptabilise 23 places dont 2 réservées aux personnes handicapées.

Au niveau de la cantine et de l'école, 13 places sont signalisées dont une réservée aux personnes handicapées. Ces places sont utilisées par le personnel et les enseignants.

Une douzaine de places non matérialisées sont également disponibles à côté de la Salle des fêtes.

Sur l'ensemble des zones bâties le stationnement s'effectue le long des voies, ce qui peut occasionner des gênes pour la circulation des véhicules mais aussi des piétons.

Aucun stationnement vélo n'est installé sur la commune.

## 2.5. Les réseaux

### 2.5.1 Alimentation en Eau Potable

L'alimentation en eau potable est gérée par le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau potable de Crécy-la-Chapelle (SMAEP). La société VEOLIA en assure la gestion par le biais d'un contrat d'affermage.

L'eau distribuée provient principalement des ressources suivantes :

- un puits à Sammeron1 d'un débit maximum de 2900 m<sup>3</sup>/jour et un débit exploité de 140 m<sup>3</sup>/h avec 3 pompes,
- un puits à Sammeron2 d'un débit maximum de 5700 m<sup>3</sup>/jour et un débit exploité de 290 m<sup>3</sup>/h avec 3 pompes,
- un puits à St Martin sur le territoire de Voulangis d'un débit maximum de 320 m<sup>3</sup>/jour avec une pompe,
- soit une capacité de 8 920 m<sup>3</sup>/jour

Le volume total prélevé en 2018 s'élève à 1 383 299 m<sup>3</sup>. Le rendement du réseau est de 86,7% ce qui représente une amélioration par rapport aux années précédentes (72,4% en 2015).

En 2018, le syndicat comptait 5 774 abonnés pour 13 436 habitants desservis. 1 180 698 m<sup>3</sup> ont été vendus en 2018 (dont 533 705 m<sup>3</sup> aux communes de Dammartin-sur-Tigeaux, Boutigny et au SNE).

Le réseau AEP du Syndicat se compose de 8 réservoirs (d'une capacité de stockage totale de 4 820 m<sup>3</sup>) et de 251 km de canalisations.

L'eau distribuée en 2018 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Sur la commune de Voulangis, 655 abonnés étaient recensés en 2018 pour une consommation de 68 061 m<sup>3</sup>, soit une consommation moyenne par foyer de 104 m<sup>3</sup>.

Certaines parties hautes de la communes (rue du château d'eau et rue du bout d'en haut) subissent des manques et pression et de débit du fait du manque de différence d'altitude entre le château d'eau et les constructions.

A noter la présence de 3 anciens captages AEP abandonnés sur le territoire (non protégés par DUP), dont le devenir doit être fixé afin d'éviter tout risque de pollution des eaux souterraines.

### **2.5.2 La défense incendie**

La défense incendie doit répondre aux dispositions de la Circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951. Ce texte compile quelques directives d'ensemble sur les débits à prévoir pour l'alimentation du matériel d'incendie et sur les mesures à prendre pour constituer des réserves d'eau suffisantes. Les deux principes de base de cette circulaire sont :

- le débit nominal d'un engin de lutte contre l'incendie est de 60 m<sup>3</sup>/h ;
- la durée approximative d'extinction d'un sinistre moyen peut être évaluée à deux heures.

Il en résulte que les services incendie doivent pouvoir disposer sur place et en tout temps de 120 m<sup>3</sup>. Ces besoins en eau pour la lutte contre l'incendie peuvent être satisfaits indifféremment à partir du réseau de distribution ou par de points d'eau naturels ou artificiels. Toutefois, l'utilisation du réseau d'eau potable par l'intermédiaire de prises d'incendie (poteaux ou bouches) doit satisfaire aux conditions suivantes :

- réserve d'eau disponible : 120 m<sup>3</sup> ;
- débit disponible: 60 m<sup>3</sup>/h (71L/s) à une pression de 1 bar (0,1 MPa)
- distance entre chaque poteau inférieure à 200m

La défense incendie est assurée par 16 points d'eau répartis sur la commune, composés de 2 bornes et de 14 poteaux incendie. Sur l'ensemble des dispositifs, 7 présentent une anomalie en terme de débit ou de capacité insuffisante, dont 5 ont également une pression insuffisante. Seul un point ne présente aucune anomalie.

### **2.5.3. Assainissement**

#### **► L'assainissement collectif**

La commune de Voulangis est en assainissement collectif avec un raccordement à la station d'épuration intercommunale de Couilly-Pont-aux-Dames qui présente une capacité théorique de traitement de 15 000 EH. Cette station reçoit les eaux usées des communes de Couilly, Coutevroult, Crécy-la-Chapelle, Saint-Germain-sur-Morin, Villiers-sur-Morin et Voulangis. En 2016, 523 logements étaient abonnés à l'assainissement collectifs et 132 à l'assainissement non collectif, plusieurs secteurs de la zone urbaine n'étant pas desservis par le réseau collectif ainsi que le Faubourg et le hameau de Saint-Martin.

### ► L'assainissement non collectif

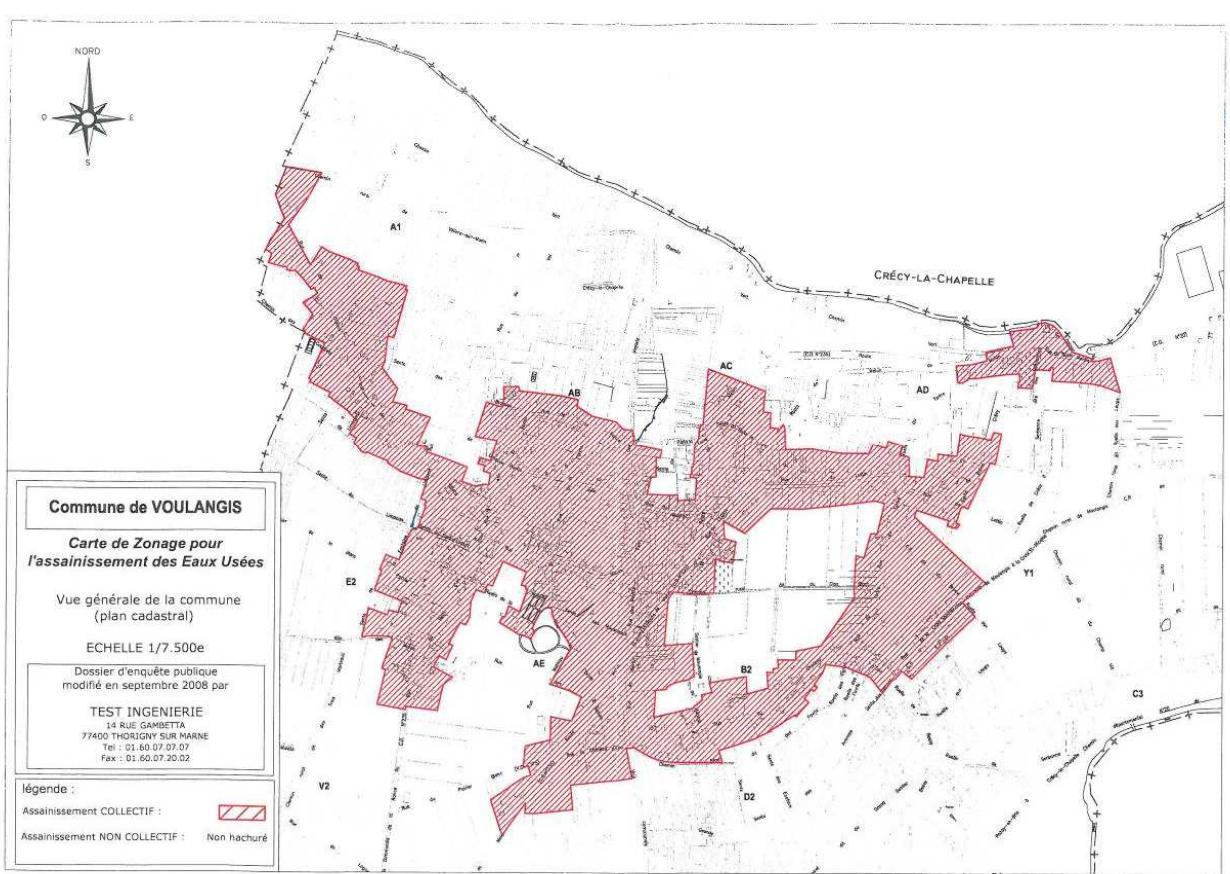
La commune, ou la structure intercommunale compétente, a l'obligation d'exercer le contrôle de l'assainissement non collectif (contrôle de conception, d'exécution, de bon fonctionnement, de bon entretien) et peut, si elle le souhaite conformément à l'article L.2224-8 du CGCT prendre en charge l'entretien. Ce système est contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et porte sur le contrôle de conception (vérification du bon choix de filière) et le contrôle de réalisation (conformité des travaux avec la filière préconisée).

### ► Le schéma directeur d'assainissement

Le schéma directeur d'assainissement a été approuvé en décembre 2008. Ce document sera intégré dans le Plan Local d'Urbanisme.

Dans ce document sont délimitées :

- **les zones d'assainissement collectif**, où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet, ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées,
- **les zones en assainissement non collectif**, où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, et, si elle le désire, leur entretien.



#### 2.5.4. Gestion des déchets

La Communauté de communes du Pays Créois assure le ramassage des ordures ménagères, les collectes sélectives en porte à porte, la collecte du verre en point d'apport volontaire et le ramassage des déchets verts.

Le traitement des déchets est réalisé par le SMITOM du Nord Seine-et-Marne (Syndicat Mixte de Traitement des Ordures Ménagères) qui a en charge le traitement et la valorisation des déchets ménagers et assimilés des 167 communes adhérentes du Nord du département. Il regroupe près de 407 800 habitants qui produisent en moyenne 521kg de déchets par an et par habitant dont 277 kg d'ordures ménagères incinérées.

En 2017, le SMITOM a traité 231 150 tonnes de déchets :

- 25 555 tonnes ont fait l'objet de valorisation matière
- 31 253 tonnes pour la valorisation organique
- 127 187 tonnes ont fait l'objet d'une valorisation énergétique
- 38 201 tonnes ont été enfouies

- 8 954 tonnes ont fait l'objet de traitements spécifiques

Les habitants de la commune disposent de plusieurs déchetteries. La plus proche se situe à Bailly-Romainvilliers et celle de Meaux, accepte les Déchets Ménagers Spéciaux (DMS).

### **2.5.5. Réseaux de communications numériques**

Le tableau ci-dessous indique la disponibilité des technologies ADSL sur la commune de Voulangis. Ces données fournies par France Télécom ne sont pas à interpréter en termes d'éligibilité des lignes téléphoniques à ces technologies. Au sein d'une même commune, on trouve en effet souvent des inégalités d'accès au haut débit.

Technologies ADSL	Disponible
ADSL	✓
ReADSL	✓
ADSL2+	✓
VDSL2	✓

Les NRA, Noeud de Raccordement d'Abonnés, sont les centraux téléphoniques de l'opérateur historique France Télécom dans lesquels aboutissent les lignes téléphoniques des abonnés, quel que soit leur fournisseur d'accès ADSL. Les informations données par NRA sont beaucoup plus précises. L'éligibilité ADSL dépend de l'équipement présent sur le NRA (ou central téléphonique) auquel elle est raccordée, en plus des caractéristiques de la ligne.

Les nouvelles technologies de l'information et de la communication, clé de développement pour le territoire qui les accueille, constituent un enjeu fort d'aménagement au même titre que les autres moyens de transport et de communication.

Voulangis est reliée au nœud de raccordement d'abonnés (NRA) situé sur Crécy-la-Chapelle.

NRA situés hors de Voulangis			
Code	Nom et Localisation	Lignes	Dégroupage
CRE77	Crécy-la-Chapelle	4 500	Dégroupé par 4 opérateurs

## Commune de Voulangis

Les communes de Bouleurs, Couilly-Pont-aux-Dames, Coutevroult, Crécy-la-Chapelle, Maisoncelles en Brie, Sancy les Meaux, Villiers sur Morin et Voulangis sont raccordées au Nœud de Crécy.

## III - COMPATIBILITE ET ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS OU PROGRAMMES

---

### 3.1 Les prescriptions territoriales d'aménagement

#### 3.1.1 Le Schéma Directeur de Région « Ile-de-France 2030 »

La commune de Voulangis est incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France. Il s'agit d'un outil de planification et d'organisation de l'espace régional. Ce document a été approuvé par décret le 27 décembre 2013.

Il fixe les orientations suivantes :

#### ❖ Relier et structurer

- Les infrastructures de transport

Les dispositions d'urbanisme ne doivent pas compromettre la réalisation des projets d'infrastructure de transport (y compris les aménagements fluviaux), ni celle des gares et installations y afférant. L'insertion des infrastructures doit veiller à maîtriser les impacts induits en termes de bruit, de pollution et de fragmentation des espaces.

Les aménagements de voiries du réseau principal et les nouveaux franchissements doivent intégrer la circulation des transports collectifs. Les itinéraires pour les modes actifs seront développés à l'occasion des opérations d'aménagement.

Ils doivent notamment relier, pour la mobilité quotidienne, les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires.

- Les aéroports et les aérodromes

Les emprises aéroportuaires sont destinées à accueillir prioritairement des activités et équipements spécifiques liés à l'exploitation et au bon fonctionnement des aéroports.

*NB : aucune emprise de ce type ne concerne le territoire de VOULANGIS ou les territoires voisins.*

- L'armature logistique

Les ports : *Aucune orientation de ce type ne figure au SDRIF pour la commune de VOULANGIS*

Les infrastructures ferroviaires : *Aucune orientation ne concerne la commune de Voulangis*

- Les sites multimodaux

*Aucune orientation de ce type ne figure au SDRIF pour la commune de VOULANGIS.*

- Les réseaux et les équipements liés aux ressources

Les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages (ex. : équipements d'assainissement, de production et d'alimentation en eau potable, de stockage et de transformation de matériaux et de denrées alimentaires, de valorisation, de recyclage et/ou d'élimination des déchets...). Il faut prévoir, en fonction des besoins, les réserves foncières pour l'extension des installations ou l'implantation d'équipements complémentaires permettant d'en accroître les performances au profit d'un meilleur fonctionnement des unités.

Les emprises nécessaires au développement des équipements liés à la production locale d'énergies renouvelables et de récupération, ainsi qu'à leur distribution doivent être réservées.

## ❖ Polariser et équilibrer

- Orientations communes

La priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, et donc au développement urbain par la densification des espaces déjà urbanisés.

Les documents d'urbanisme peuvent planifier de nouveaux espaces d'urbanisation qui doivent être maîtrisés, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements. Les documents d'urbanisme doivent accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire. Il conviendra de :

- favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc. ;
- favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines;
- renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace

- afin d'éviter une logique de zonage;
- renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.

La densification et l'extension urbaines doivent être coordonnées avec les possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie) et de gestion des déchets et des rejets, en limitant les impacts quantitatifs et qualitatifs. La surface et la continuité des espaces imperméabilisés doivent être limitées. Il est nécessaire de faire progresser la surface d'espaces publics non imperméabilisés. On visera une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement urbain (toiture végétale, récupération, noues, etc.). L'infiltration (des eaux non polluées) et la rétention de l'eau à la source doivent être privilégiées. On visera, dans les espaces urbanisés, à l'occasion du renouvellement urbain, et dans les espaces d'urbanisation nouvelle, un débit de fuite gravitaire limité à 2 l/s/ha pour une pluie décennale.

Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine. Les belvédères devront être préservés sous forme d'espaces accessibles, aménagés, et leur vue protégée. L'urbanisation des coteaux non bâties présentant un intérêt paysager ne sera possible que lorsque les autres secteurs de la commune ne permettent pas de répondre aux nécessités d'implantation de logements ou d'activités.

### **En matière de logement**

---

Chaque territoire doit pourvoir à ses besoins locaux en matière de logement, notamment social, mais aussi participer à la réponse des besoins régionaux et à la réduction des inégalités sociales et territoriales au sein de l'espace francilien, dans le respect des objectifs annuels de production de nouveaux logements qui sont assignés aux communes et à leurs groupements.

### **En matière d'activité et d'emploi**

---

La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles.

La localisation des espaces de construction de bureaux doit être guidée par la recherche d'une accessibilité optimale et en lien avec le principe de mixité fonctionnelle et sociale.

La localisation de nouvelles zones d'activités, doit privilégier les sites bénéficiant d'une desserte multimodale. Les nouvelles zones d'activités doivent minimiser la consommation d'espaces

agricoles, boisés et naturels ainsi que leur impact environnemental et paysager.

Les projets urbains doivent intégrer des locaux d'activités de proximité aptes à recevoir les entreprises artisanales et de services, PME-PMI, accessibles et n'induisant pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

### **En matière d'équipements et de services à la population (commerce, culture, éducation, santé, sport, tourisme, etc.)**

---

La densification de l'existant est à privilégier par rapport à des extensions nouvelles. Les nouvelles implantations s'effectueront prioritairement sur des sites bien desservis en transports collectifs et en circulations douces. Les grands équipements, fortement générateurs de déplacements de personnes, doivent se localiser de manière préférentielle à proximité d'une gare du réseau de transport en commun.

Les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens, doivent être créés, maintenus et développés dans les espaces résidentiels, mais aussi dans les zones d'emplois. Si une réponse ne peut être donnée sur place, les transports collectifs et modes doux pour accéder à cette offre doivent être développés.

Les nouvelles implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers, doivent être évitées et la multiplication des zones commerciales enrayée.

#### **• Les espaces urbanisés**

##### **Les espaces urbanisés à optimiser**

Le territoire de Voulangis est concerné par des espaces urbanisés auxquels s'appliquent des orientations spécifiques.

- ➔ A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

##### **Les quartiers à densifier à proximité des gares**

Une partie du territoire communal est identifié dans les quartiers à densifier à proximité des gares (le bas de la rue de Villiers et le nord-est du bourg avec le faubourg de Crécy).

- ➔ A l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

## **Les secteurs à fort potentiel de densification**

---

La commune de Voulangis n'est pas concernée.

### **• Les nouveaux espaces d'urbanisation**

Les documents d'urbanisme peuvent planifier des espaces d'extensions urbaines qui doivent être maîtrisées, denses, en lien avec la desserte et l'offre d'équipements.

Pour éviter le mitage l'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant. Elle ne peut pas porter atteinte à une continuité écologique, un espace de respiration, une liaison agricole et forestière, une liaison verte, une lisière d'un espace boisé, ou un front urbain d'intérêt régional, représentés sur la carte de destination générale.

Les capacités d'urbanisation non cartographiées offertes au titre des secteurs de proximité des gares, des agglomérations des pôles de centralité à conforter et de l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux peuvent être cumulées.

## **Les secteurs d'urbanisation préférentielle**

---

La commune de Voulangis est concernée par une pastille d'urbanisation préférentielle.

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 ha que les communes ou groupement de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme des projets.

L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat au moins égale à 35 logements par hectare.

Cette orientation laisse le choix à la collectivité, d'utiliser ou non cette pastille d'urbanisation.

## **Les secteurs d'urbanisation conditionnelle**

---

La commune de Voulangis n'est pas concernée.

## **Les secteurs de développement à proximité des gares**

---

Voulangis est concernée par un potentiel d'urbanisation liée à la proximité des gares de Crécy-la-Chapelle et Villiers-sur-Morin.

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

## **Les agglomérations des pôles de centralité à conforter**

La commune de voulangis est identifiée au SDRIF comme agglomération des pôles de centralité à conforter.

À l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter. En cas de SCoT ou de PLU intercommunal, ces capacités peuvent être mutualisées pour permettre de répondre au mieux aux objectifs intercommunaux.

## **L'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux**

La commune de Voulangis n'est pas concernée.

NB : « Les capacités d'urbanisation non cartographiées offertes au titre des secteurs de développement à proximité des gares, des agglomérations des pôles de centralité à conforter et de l'extension modérée des bourgs, des villages et des hameaux peuvent être cumulées. Elles peuvent s'ajouter aux capacités cartographiées offertes par les pastilles des secteurs d'urbanisation préférentielle. ».

## **❖ PrésERVER et valoriser**

- Les fronts urbains

Leur traitement doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces. Aucun des fronts urbains d'intérêt régional identifiés par le SDRIF ne concerne la commune de Voulangis.

- Les espaces agricoles

Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les aménagements et les constructions autorisés doivent y être économies en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère. Leur localisation doit prendre en compte les risques de nuisances pour le voisinage, ainsi que les données géomorphologiques et hydrographiques du terrain. Ils ne doivent pas favoriser le mitage des espaces agricoles et n'ont donc pas vocation à favoriser une urbanisation future dans leur continuité.

Il importe également de maintenir les continuités entre les espaces et d'assurer les accès entre

les sièges d'exploitation, les parcelles agricoles et les équipements des filières.

Les éléments, les espaces et les milieux d'intérêt écologique et paysager présents dans les espaces à dominante agricole doivent être identifiés et préservés.

- **Les espaces boisés et les espaces naturels**

Sans préjudice des dispositions du code de l'environnement, les espaces naturels représentés sur la carte de destination générale des différentes parties du territoire doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Les bois et forêts doivent être préservés. Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, l'exploitation des carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés peut être autorisée.

D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel, en l'absence de tout autre lieu d'implantation, notamment dans les espaces urbanisés, sous réserve des compensations prévues pour les espaces boisés. Les aménagements et constructions doivent être économies en espace et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- l'accès pour les besoins de la gestion forestière;
- l'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois;
- l'extension du patrimoine forestier ouvert au public,

- **Les espaces verts et les espaces de loisirs**

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces. Les espaces verts et les espaces de loisirs non cartographiés doivent être intégrés dans les politiques d'aménagement du secteur dans lequel ils se situent et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation. Il reviendra en conséquence aux collectivités territoriales de s'assurer que leurs documents d'urbanisme permettent notamment :

- de préserver les emprises dédiées aux espaces verts publics existants;
- de créer les espaces verts d'intérêt régional;
- d'aménager les bases de plein air et de loisirs;

- de réaliser les équipements nécessaires au fonctionnement de certains espaces de loisirs, tels que les châteaux et domaines à forts enjeux touristiques, les grands équipements comportant une part importante d'espaces ouverts, les terrains de sports de plein air, dans le respect du caractère patrimonial et naturel de l'espace concerné et des règles de protection édictées par les dispositions législatives et réglementaires applicables et compatibles avec le SDRIF.

L'accessibilité des espaces verts publics et des espaces de loisirs (maillage, lien avec les autres espaces publics, etc.) doit être améliorée.

- Les continuités : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes

Les continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement (secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle, projets d'infrastructures, etc.). En milieu urbain, s'il n'est pas toujours possible de maintenir une emprise large pour ces continuités, leur caractère multifonctionnel est essentiel à préserver, voire à améliorer (trame verte d'agglomération, corridor fluvial, rivière urbaine, etc.). Leur rétablissement doit être favorisé à l'occasion d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.

Ces continuités peuvent être le support de plusieurs fonctions : espaces de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes. Il faudra alors veiller à la compatibilité de ces fonctions.

L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins.

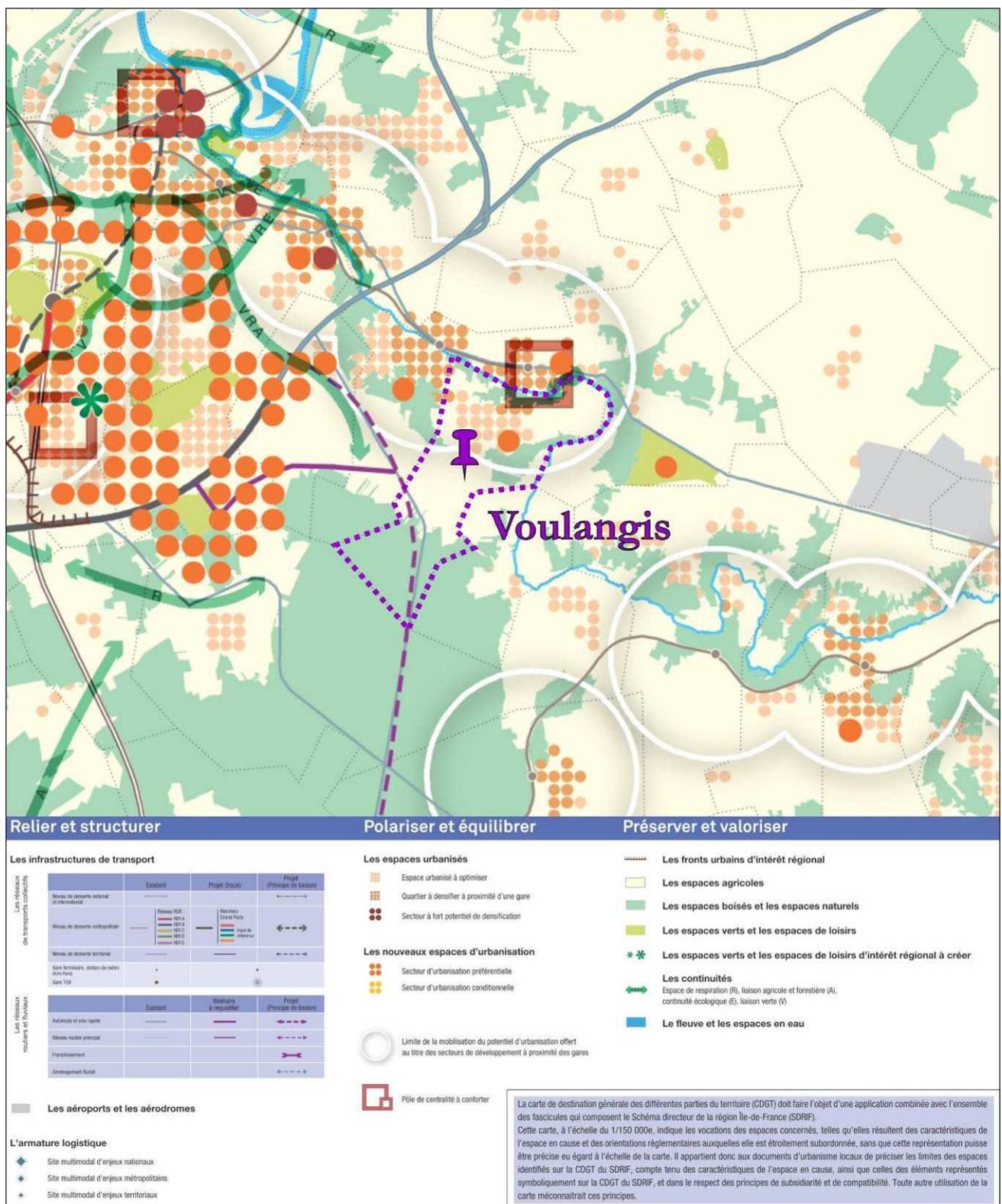
- Le fleuve et les espaces en eau

Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme.

L'urbanisation doit d'une part respecter l'écoulement naturel des cours d'eau, en particulier dans les fonds de vallée, et d'autre part permettre la réouverture des rivières urbaines et les soustraire aux réseaux d'assainissement, en réservant une marge de recul suffisante à leur renaturation. Lorsque des continuités aquatiques ou humides ont été interrompues, leur

restauration doit être recherchée, par exemple en reconnectant les annexes hydrauliques des cours d'eau (bras morts, noues) et par l'aménagement d'espaces ouverts et la végétalisation au bord de l'eau.

Les éléments naturels (zones humides, zones naturelles d'expansion des crues, berges naturelles, dépendances et délaissés de rivière et réseaux aquatiques et humides de têtes de bassin) participant au fonctionnement des milieux aquatiques et humides et aux continuités écologiques et paysagères liées à l'eau ne doivent pas être dégradés par les aménagements et les constructions. Les berges non imperméabilisées des cours d'eau doivent être préservées et leur rétablissement favorisé à l'occasion des opérations d'aménagement et de renouvellement urbain. Si la construction ou l'imperméabilisation des berges ne peut être évitée, pour assurer des fonctions en lien avec la voie d'eau notamment (port, zone de logistique multimodale, base nautique, etc.), la continuité de trame bleue et de trame verte et l'accessibilité du public aux cours d'eau doivent être respectées.



Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire

SDRIF Ile-de-France 2030

### **3.1.2 Le SCoT du Pays Créois**

Le SCoT du Pays Créois a été approuvé en décembre 2019. Toutefois, suite à l'éclatement de la Communauté de communes du Pays Créois et au rattachement de la commune de Voulangis à la Communauté d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie, l'application du SCoT est remise en question.

### **3.1.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

La commune de Voulangis est couverte par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers normands.

Institué par la loi sur l'eau de 1992 et renforcé par la directive cadre sur l'eau, le SDAGE est un instrument de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et les objectifs environnementaux pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines). Il détermine aussi les aménagements et les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques ainsi que les sous-bassins hydrographiques pour lesquels un SAGE devra être réalisé.

Le SDAGE 2016-2021 ayant fait l'objet d'une annulation par le tribunal administratif en date du 19 décembre 2018, ce sont les orientations du **SDAGE 2010-2015 qui s'appliquent à nouveau.**

**Les principaux objectifs inscrits dans ce document sont les suivants :**

- La reconquête de la qualité de l'eau et des milieux aquatiques et humides (objectif de bon état écologique en 2015 pour environ 2/3 des masses d'eau de surface) ;
- Le bon état écologique pour plus d'1/3 des masses d'eau souterraines ;
- La réduction des rejets, émissions et pertes de substances dangereuses ;
- Le renforcement des actions de protections et de reconquête des captages d'alimentation en eau potables les plus touchés ;
- L'achèvement de la mise en conformité des stations d'épuration urbaines ;
- Le développement des pratiques culturales agricoles respectueuses des milieux aquatiques ;
- La restauration de la continuité écologique des cours d'eau, dans le cadre de la mise en œuvre de la trame bleue ;

- Le développement des politiques de gestion locales autour des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

### **3.1.4 Les Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**

Le territoire communal de Voulangis étant implanté sur la ligne de partage des eaux entre le bassin versant du Grand Morin et celui de l'Yerres la commune se retrouve couverte par deux SAGE :

- le SAGE de l'Yerres
- le SAGE des deux Morins

Les SAGE ont pour objectif le recensement et l'analyse de toutes les données existantes en matière d'eau (réseau hydrographique, alimentation en eau potable, assainissement, milieux aquatiques...).

#### **► Le SAGE de l'Yerres**

Le SAGE de l'Yerres, approuvé depuis octobre 2011, s'étend sur 1030 km<sup>2</sup> et regroupe 118 communes des départements de l'Essonne, du Val-de-Marne et de la Seine-et-Marne. Ce document a pour principaux enjeux :

- La protection qualitative de la ressource en eau souterraine en particulier vis-à-vis des nitrates et des phytosanitaires ;
- La réduction des incidences des prélèvements en nappes sur les débits d'étiages et la qualité des rivières ;
- La réduction des impacts des inondations en basse vallée ;
- La préservation des milieux naturels et aquatiques.

► Le PLU devra prendre en considération ces enjeux afin d'être compatible avec le document.

Un programme d'action de prévention des inondations de l'Yerres (PAPI) a été labellisé le 27 mars 2018 par le comité technique du plan Seine élargi. Le PAPI a pour principal objectif de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation, afin de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Porté par le SyAGE avec le soutien des services de l'État et des Conseils Départementaux, il fédère les initiatives des collectivités locales en permettant aux maîtres d'ouvrages de pouvoir bénéficier d'aides financières pour engager des opérations répondant à la prévention du risque.

Toutefois, la commune de Voulangis, n'est pas concernée par les compétences du PAPI (cf. Périmètre du dispositif du PAPI et répartition des compétences).

► **Le SAGE des deux Morins**

Il regroupe 175 communes réparties sur 3 régions (Champagne-Ardenne, Picardie et Ile-de-France) et 3 départements (Marne, Aisne et Seine-et-Marne), soit 1 840 km<sup>2</sup> dont 209 km de cours d'eau. Les principaux cours d'eau traversant le territoire du SAGE sont le Grand Morin, le Petit Morin, l'Aubetin et l'Orgeval.

Le SAGE été approuvé par arrêté inter préfectoral le 21 octobre 2016.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion durable (PAGD) du SAGE des deux Morin est élaboré autour de 7 enjeux :

- **ENJEU 1 : Gouvernance, cohérence et organisation du SAGE.**
- **ENJEU 2 : Améliorer la qualité de l'eau** : La préoccupation première en termes de qualité est l'importance de la contamination par les phytosanitaires sur l'ensemble du bassin versant des Deux Morin et dans les eaux souterraines.
- **Enjeu 3 : Restaurer la fonctionnalité des cours d'eau et milieux associés** : La dégradation des conditions hydromorphologiques (hauteurs d'eau, débits, substrats, berges) et donc des habitats nécessaires au développement des espèces aquatiques sont liées aux aménagements hydrauliques passés (rectification, recalibrage, curage). Les opérations en cours et à venir sont insuffisantes pour atteindre le bon état écologique demandé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).
- **ENJEU 4 : Connaître et préserver les zones humides dont les marais de St Gond** : Les zones humides ont fortement régressé sur l'ensemble du bassin et celles qui subsistent, subissent des pressions fortes menaçant leur pérennité (assèchement, manque d'entretien, pression foncière...).
- **ENJEU 5 : Prévenir et gérer les risques naturels liés à l'eau** : Les risques liés aux inondations se situent principalement en aval du bassin (partie Seine-et-Marnaise), en lien avec l'urbanisation et les activités économiques plus importantes développées à proximité des rivières.
- **ENJEU 6 : Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau** : Jusqu'à présent, la satisfaction des besoins en eau sur le territoire, essentiellement liés à l'alimentation en eau potable (à 85%) a rencontré peu de problèmes quantitatifs. Cependant les nappes

connaissent un déficit de recharge (lié au déficit de pluviométrie hivernale) depuis plusieurs années et par conséquent une baisse de leur niveau piézométrique.

→ **ENJEU 7 : Concilier les activités de loisirs liées à l'eau entre elles et avec la préservation du milieu naturel** : Les loisirs liés à l'eau les plus représentés sur le territoire du SAGE sont la pêche et le canoë-kayak. Si le développement des loisirs n'est pas une des missions du SAGE, il est important que celui-ci garantisse, pour les activités qui sont directement liées aux cours d'eau, que celles-ci se déroulent en cohérence avec les enjeux cités précédemment.

Son règlement se compose de 7 articles :

- Article 1 : Encadrer la création de réseau de drainage.
- Article 2 : Préserver les continuités écologiques des cours d'eau.
- Article 3 : Encadrer la protection des frayères.
- Article 4 : Protéger les berges.
- Article 5 : Limiter la destruction ou la dégradation des zones humides.
- Article 6 : Protéger les zones naturelles d'expansion de crues.
- Article 7 : Interdiction de tout nouveau prélèvement d'eau dans les marais de St-Gond.

► Le PLU devra prendre en considération ces enjeux afin d'être compatible avec le document.

Pour information, un PAPI est en cours d'élaboration par le SMAGE des deux Morin.

### **3.1.5. Plan de Gestion du Risque d'Inondation**

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Ce texte a été transposé en droit français par la loi dite Grenelle 2. La transposition de la directive inondation en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque d'inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un PGRI.

Le contenu du PGRI est précisé par l'article L. 566-7 du code de l'environnement. Il s'agit d'un document de planification fixant des objectifs à atteindre à l'échelle du bassin et notamment

sur les territoires à risque important d'inondation (TRI), édictant des dispositions à mettre en œuvre pour y parvenir.

Le PGRI du bassin Seine-Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Il s'inscrit dans un cycle de gestion de 6 ans pour lequel la directive inondation fixe les principales échéances. Il sera révisé une première fois en 2021 et sa mise en œuvre fera l'objet d'une évaluation.

Ce premier plan fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021, déclinés respectivement suivant diverses dispositions :

1. Réduire la vulnérabilité des territoires ;
2. Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages ;
3. Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
4. Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Le PLU doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan définis en application des 1<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article L. 566-7 du code de l'environnement.

### **3.1.6. Le Plan de Déplacements Urbains (PDU)**

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). Il s'agit d'un document de planification des politiques d'aménagement et de transport. Les plans de déplacements urbains déterminent les principes régissant l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement, dans le périmètre de transports urbains et visent notamment à assurer un équilibre durable en matière de mobilité et de facilités d'accès d'une part et la protection de l'environnement et de la santé d'autre part.

Le PDUIF a été approuvé par le conseil Régional d'Île-de-France par délibération du 19 juin 2014. Il fixe des objectifs pour l'ensemble des modes de transport à l'horizon 2020. Le PDUIF vise globalement :

- Une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ;
- Une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- Une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Il définit 9 défis, déclinés en 34 actions :

1. Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo ;
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs ;
3. Redonner à la marche de l'importance dans les modes de déplacements ;
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
7. Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises, favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau ;
8. Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF ;
9. Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

On en retiendra notamment 4 prescriptions, en matière de déplacement sur les documents d'urbanisme :

1. Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ;
2. Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;
3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles ;
4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.

Les orientations du PLU devront être compatibles avec les objectifs du PDUIF.

### **3.1.7 Le Schéma Régional Climat Air Energie - SRCAE**

Le SRCAE définit des orientations permettant l'adaptation au changement climatique, et une atténuation de ses effets ainsi que les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie de même que la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens (le Schéma régional éolien - SRE, est annexé au SRCAE).

Le SRCAE d'Île-de-France a été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, et fait l'objet d'un arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012. Parmi ses orientations, plusieurs relèvent du domaine de l'urbanisme. Il est ainsi recommandé aux collectivités :

- ↳ de conditionner, dans les documents d'urbanisme de type SCOT et PLU ainsi que dans

les Contrats de Développement Territoriaux (CDT), la constructibilité de zones au respect de critères de performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération ;

- ↳ de prévoir pour les quartiers en rénovation urbaine, des prescriptions imposant le raccordement à un réseau de chaleur et ainsi faciliter le recours aux énergies renouvelables et de récupération disponibles sur le territoire ;
- ↳ de recommander aux aménageurs la réalisation d'études de faisabilité géothermie sur les zones à aménager (analyse en coût global actualisé sur 20 ans) ;
- ↳ Évaluer les possibilités d'équipement en solaire thermique et/ou photovoltaïque ;
- ↳ Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement ;
- ↳ Mobiliser tous les outils d'aménagement et d'urbanisme disponibles pour freiner l'étalement urbain ;
- ↳ Préserver les espaces agricoles pour assurer la pérennité des filières de proximité ;
- ↳ Intégrer la thématique Air dans les documents d'urbanisme ;
- ↳ Décliner localement les objectifs du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) pour préserver les continuités écologiques situées sur leur territoire et assurer la résilience de leurs écosystèmes sensibles.

En complément du SRCAE, un **Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)**, défini aux articles L. 222-4 à 222-7 du Code de l'Environnement, a été approuvée par arrêté inter-préfectoral le 25 mars 2013<sup>3</sup>. Il couvre les 1 281 communes de la région Île-de-France. Afin d'améliorer la qualité de l'air à l'échelle régionale, 24 mesures y sont développées, dont 11 sont réglementaires, parmi lesquelles :

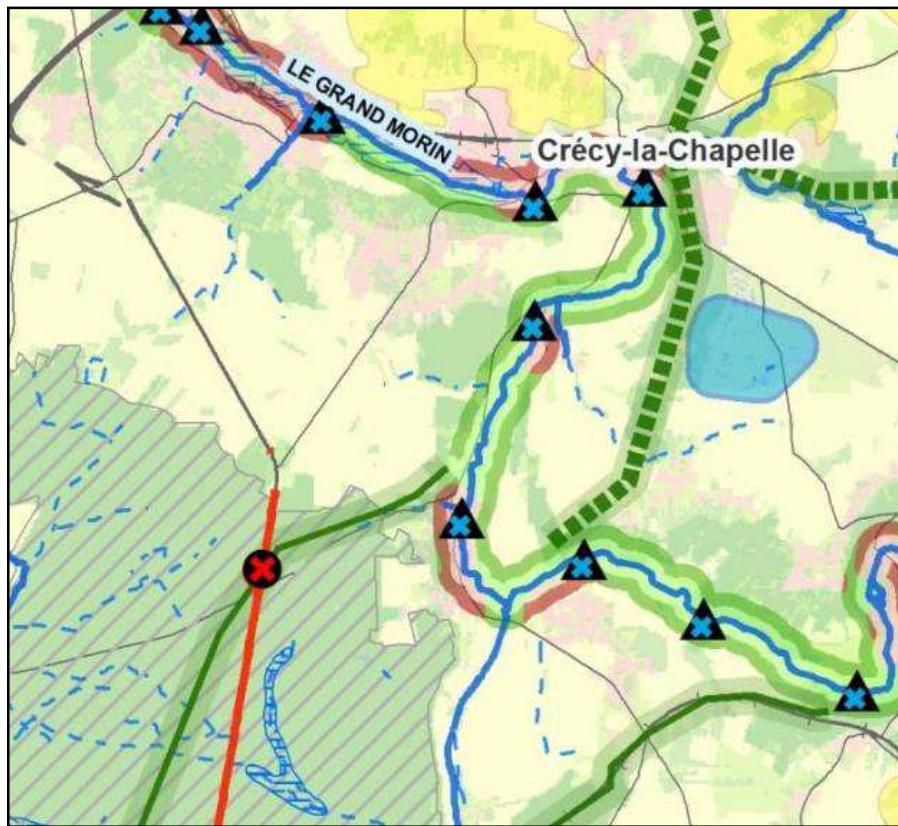
- Mesure 8 : définir les attendus relatifs à la qualité de l'air à retrouver dans les documents d'urbanisme

### **3.1.8 Le Schéma régional de cohérence écologique d'Île-de-France - SRCE**

Le SRCE d'Île-de-France a été approuvé le 22 octobre 2013. La carte suivante présente les objectifs affichés en matière de restauration et de préservation de la trame verte et bleue du territoire communal.

---

<sup>3</sup> Il s'agit du deuxième PPA en Île-de-France. Le premier datait de 2006.



Extrait de la carte des objectifs de préservation et restauration de la TVB

Le schéma présente les objectifs suivants :

- Préserver les réservoirs de biodiversité (Hachures grises = ZNIEFF 2 Forêt de Crécy)
- Préserver les corridors alluviaux (bordures vertes le long du Grand Morin)
- Restaurer ou conforter les corridors alluviaux (bordures rouges le long du Grand Morin)
- Traiter les obstacles sur le Grand Morin (Croix bleue)
- Préserver les corridors de la sous-trame arborée (Trait vert)
- Points de fragilité des corridors arborés à traiter en priorité (croix rouge au niveau du croisement de la RD 21 avec la RN 36)
- Coupures de réservoirs de biodiversité à traiter en priorité (trait rouge le long de la RN 36 dans la traversée du massif forestier de Crécy).

► Le PLU devra prendre en considération ces objectifs de préservation de la Trame verte et bleue.

## 3.2 - Patrimoine archéologique

### 3.2.1. Prescriptions du code du patrimoine

La protection des vestiges du passé constitue un enjeu patrimonial et culturel. Sont applicables les dispositions de la loi du 27 septembre 1941, validée par ordonnance du 13 septembre 1945, qui prévoit notamment la déclaration de toute découverte fortuite à caractère archéologique, ainsi que la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

La loi relative à l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 rappelle que l'archéologie préventive a pour objet d'assurer, à terre et sous les eaux, dans les délais appropriés, la détection, la conservation ou la sauvegarde par l'étude scientifique des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement.

L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social.

Par ailleurs, le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, prévoit que toutes les opérations d'aménagement, de construction ou de travaux susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, doivent être soumises à des travaux de détection.

Les projets entrant dans le champ d'application de ces dispositions sont les suivants :

- ceux situés dans les zones de présomption de fouilles archéologiques ;
- les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- la réalisation de zones d'aménagement concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux d'affouillement, de nivellation ou d'exhaussement de sols liés à des opérations d'aménagement portant sur des terrains d'une superficie supérieure à 10 000m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre.

### 3.2.2. Prescriptions du code de l'urbanisme

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme disposant que : « le permis de construire peut être

refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire, y compris par conséquent dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

## IV. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

---

### 4.1 Les servitudes d'utilité publique

*Les Servitudes d'Utilité Publique doivent être prises en compte dans le Plan Local d'Urbanisme pour être opposables aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols et reportées au plan de servitudes annexé et ce conformément à l'article R. 126-1 du Code de l'Urbanisme. Ces servitudes sont toutes des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et certains équipements :*

► **Servitude relative à la protection des bois et forêt soumis au régime forestier - Servitudes A1**

Cette servitude s'applique à la Forêt domaniale de Crécy

► **Protection des Monuments Historiques - Servitudes AC1**

Deux monuments sont recensés :

- L'Eglise Notre-Dame de Crécy-la-Chapelle : classée Monument Historique (Liste de 1846)
- Ancien hôtel Grand-Jean de Lumière. Inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques (Arrêté du 21 décembre 1984)

Ces édifices sont tous deux implantés sur la commune de Crécy-la-Chapelle et engendrent un périmètre protection de 500 mètres qui d'étend en partie sur la commune de Voulangis.

► **Protection des Sites et Monuments Naturels - Servitudes AC2**

Cette servitude s'applique sur le site classé et inscrit, au titre du Code de l'environnement, de la vallée du Grand Morin.

► **Servitude de halage et marchepied – EL3**

Cette servitude s'applique sur les rives du Grand Morin.

► **Alignement - Servitudes EL7**

Ces servitudes fixent les limites des voies publiques. Les effets principaux sont les suivants : servitude non confortandi sur les immeubles frappés d'alignement et servitudes non

aedificandi sur les immeubles non bâtis.

Elle s'applique en partie le long de la RN36, RD 235 et RD20 et de certaines voies communales.

► **Electricité – Etablissement des canalisations électriques – Servitude I4**

La servitude s'applique sur la liaison aérienne 225 kV n°1 LES FOSSES – ORSONVILLE qui est identifiée au SDRIF comme réseau stratégique.

► **Plan d'exposition aux risques naturels prévisibles - Servitude PM1**

Cette servitude impose la prise en compte du PPR inondation de la Vallée du Grand-Morin aval de Tigeaux à Saint-Germain-Sur-Morin.

## 4.2 Les contraintes diverses

### 4.2.1. Les zones à risques

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme impose notamment aux communes de prendre en compte dans leur document d'urbanisme les risques naturels et les risques technologiques.

► **Arrêtés de catastrophes naturelles**

La commune a fait l'objet de huit arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles pour inondations et coulées de boue (en 1982, 1983, 1986, 1988, 1995, 1999, 2002, 2016 et 2018) et un arrêté pour mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols (en 2003).

La commune est particulièrement affectée par le risque inondation. A ce titre elle est couverte un PPR inondation.

► **Le PPR-Inondation de la Vallée du Grand Morin**

Le Plan de Prévention des Risques inondation de la vallée du Grand Morin a été prescrit le 28 janvier 2005 et approuvé le 10 novembre 2006.

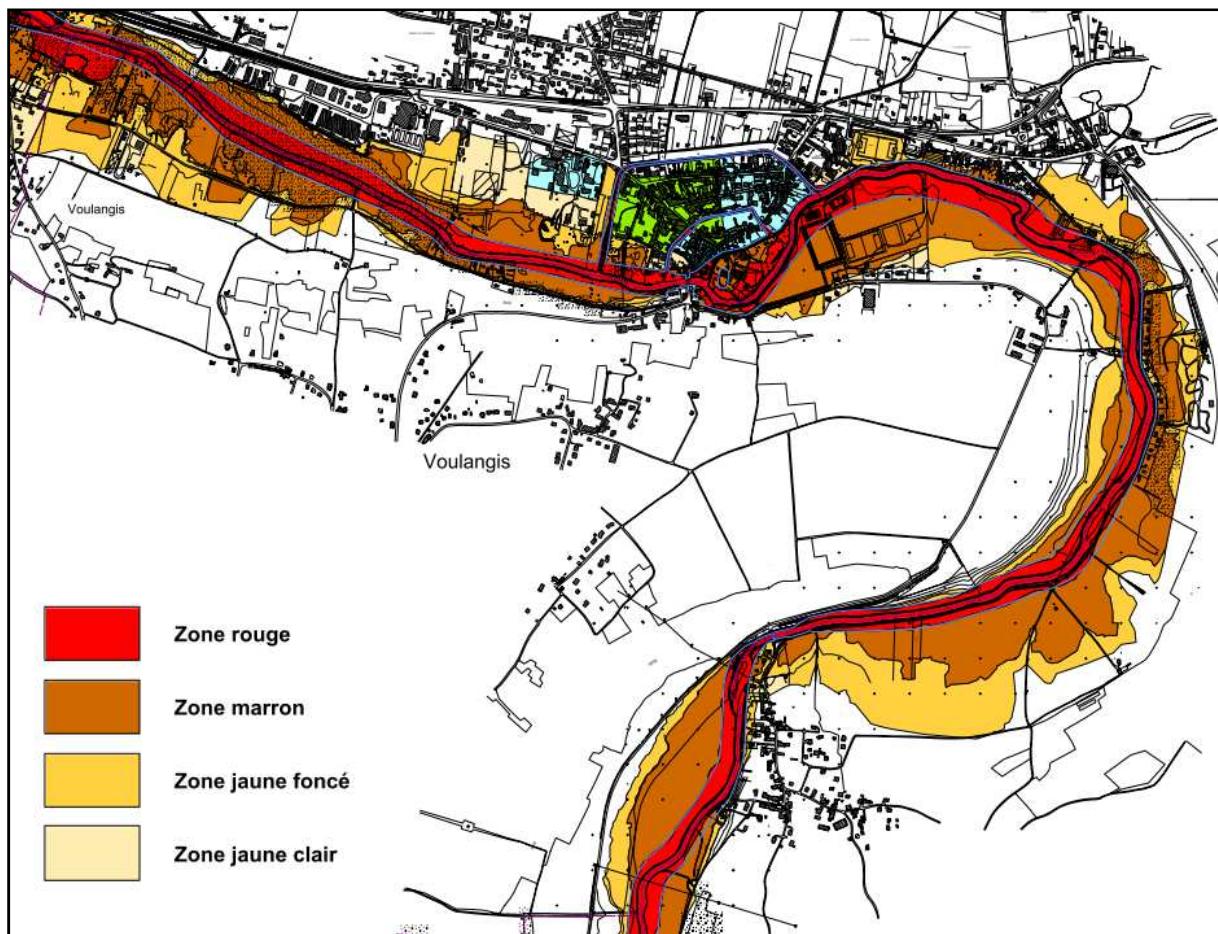
Le PPR reprend les grands principes inscrits dans la circulaire interministérielle du 24 janvier 1994 qui définit les objectifs en matière de prévention des inondations et de gestion des zones inondables :

- Interdire toute construction nouvelle dans les zones soumises aux aléas les plus forts et saisir toutes les opportunités pour réduire le nombre des constructions exposées ;
- Préserver les zones d'expansion des crues de l'urbanisation ;
- Eviter tout endiguement ou remblayage nouveau qui ne serait pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés.

Un zonage réglementaire a été mis en place. La commune de Voulangis est concernée par les zones rouge, marron, jaune foncé et jaune clair :

- La zone rouge qui correspond à des secteurs d'aléa très fort et d'aléa fort en grand écoulement dans laquelle les possibilités de construction sont extrêmement limitées ;
- La zone marron qui regroupe d'une part des secteurs naturels qu'il convient de résERVER aux champs d'inondation et d'autre part des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels l'aléa est suffisamment fort pour y interdire la poursuite de l'urbanisation ;
- La zone jaune foncé qui regroupe des secteurs naturels et des secteurs sur lesquels sont implantées des constructions dispersées, dans laquelle les possibilités de constructions nouvelles sont très restreintes, bien que l'aléa soit faible à moyen.
- La zone jaune clair qui regroupe des secteurs faiblement urbanisés dans lesquels il y a lieu d'autoriser la poursuite de l'urbanisation dans les formes actuelles tout en contrôlant autant que possible l'augmentation du nombre de personnes soumises au risque d'inondation.

Le zonage ainsi que le règlement du PLU devront être compatible avec les éléments réglementaires du PPRi.

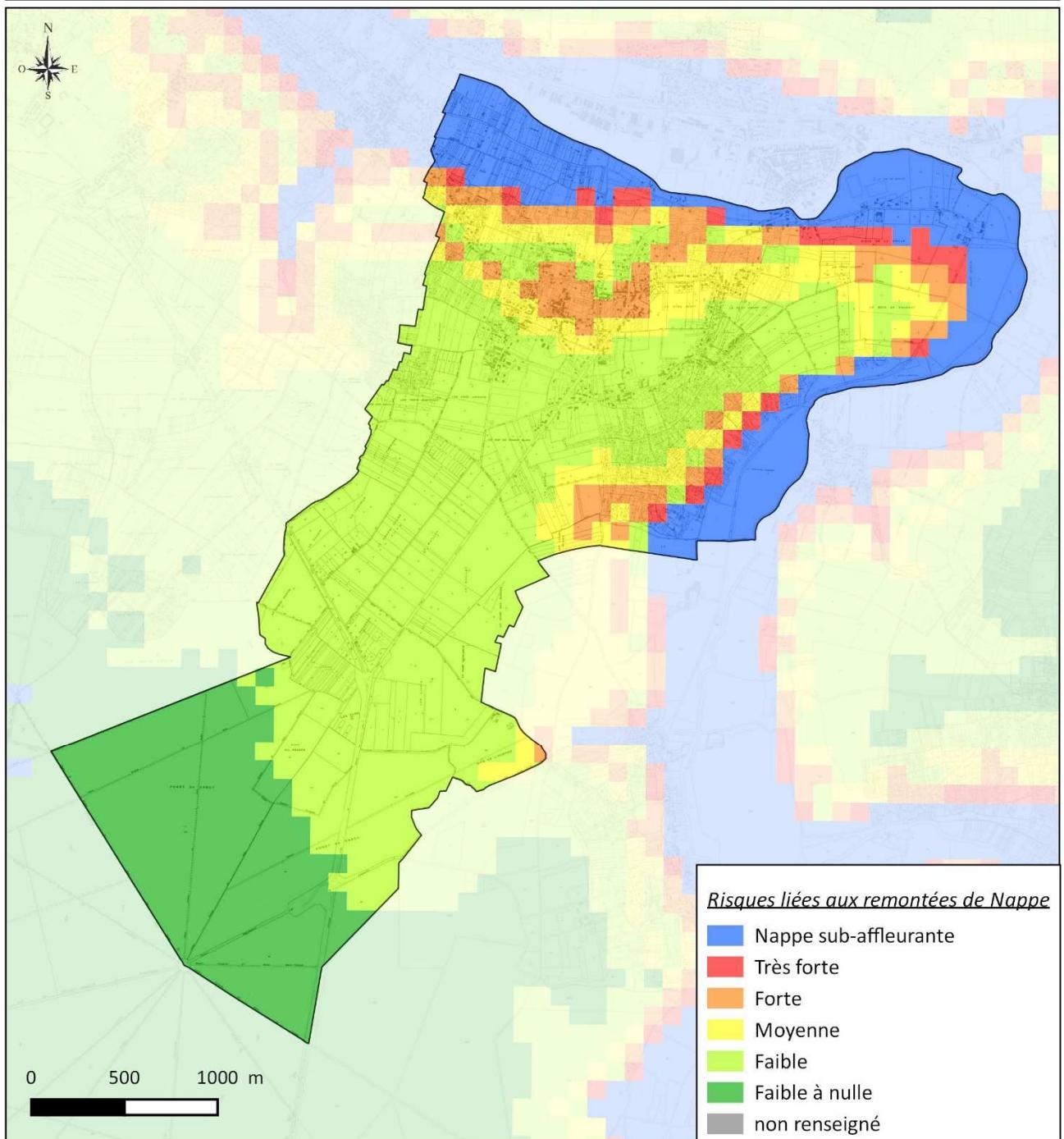


Extrait du plan de zonage du PPRi de la Vallée du Grand Morin

### ► Remontées de Nappes

La commune de Voulangis présente une sensibilité face au risque de remontée de nappe phréatique assez marquée. L'ensemble des terrains situés dans la vallée du Grand Morin présentent une sensibilité prononcée, de forte à très forte, ce qui englobe une partie des habitations implantées sur le faubourg de Crécy et le hameau de Saint-Martin.

*Le risque lié aux remontées de nappe sur le territoire communal de Voulangis*



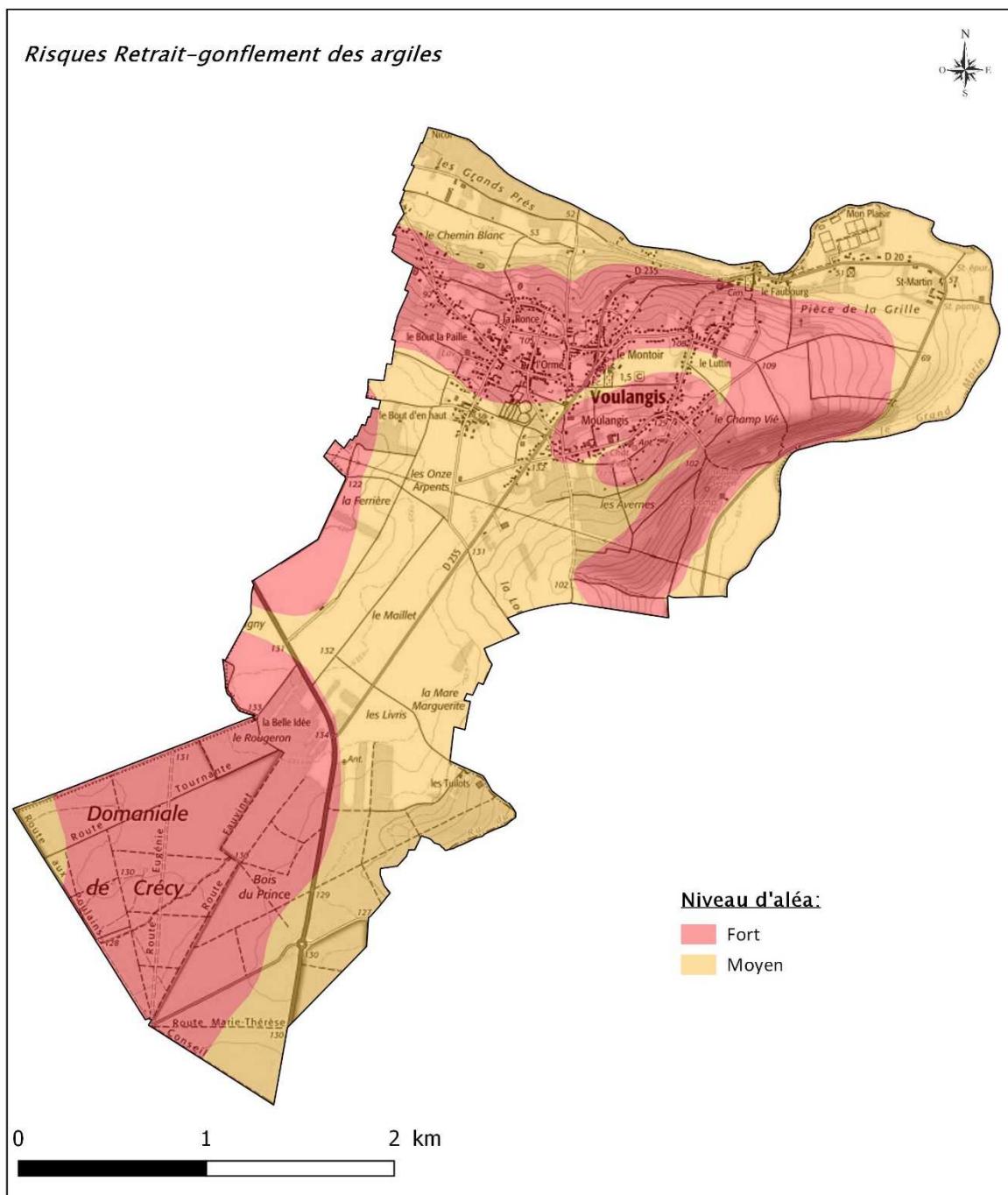
### ► **Retrait-gonflement des argiles**

La commune de Voulangis a été identifiée à l'inventaire dressé par le BRGM pour le risque retrait-gonflement des argiles. Cet aléa a fait l'objet d'un programme de cartographie départementale conduit par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour la quarantaine de départements les plus touchés par ce phénomène.

Sur le territoire communal ce risque est considéré comme :

- ***moyen*** principalement au centre du territoire, sur le plateau agricole, et sur les bas de versants de la vallée du Grand Morin.
- ***fort*** sur les hauts de coteaux, ce qui affecte toute une partie du bourg (tous les secteurs autour de la partie haute de la rue de Villiers, puis dans la continuité, une partie de la route de Melun ainsi qu'une poche autour du croisement entre la rue du Château d'eau et la rue du Tertre), et sur les massif forestier de Crécy.

Dans le cas d'un renforcement des capacités d'urbanisation de ces secteurs, une information préalable devra être réalisée afin que les constructions prennent en considération la présence de cet aléa.



## ► Cavités souterraines

La liste des cavités souterraines, dressée par le BRGM, n'indique pas la présence de cavité sur le territoire de la commune de Voulangis. Il est toutefois possible que des cavités existantes ne soient pas recensées. En outre, toute personne qui a connaissance de l'existence de cavités souterraines ou d'une marnière susceptible de provoquer des effondrements doit en informer

le maire qui communiquera sans délai au représentant de l'État dans le département et au Président du Conseil Général.

► **Mouvements de terrain**

Seul un mouvement de terrain a été recensé sur la commune par le BRGM, il s'agit d'une érosion de berges dont la date est inconnue.

► **Le risque sismique**

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français a classé le département de Seine-et-Marne en zone de sismicité très faible (1) sans contrainte.

**4.2.2. Le bruit lié aux infrastructures de transport terrestre**

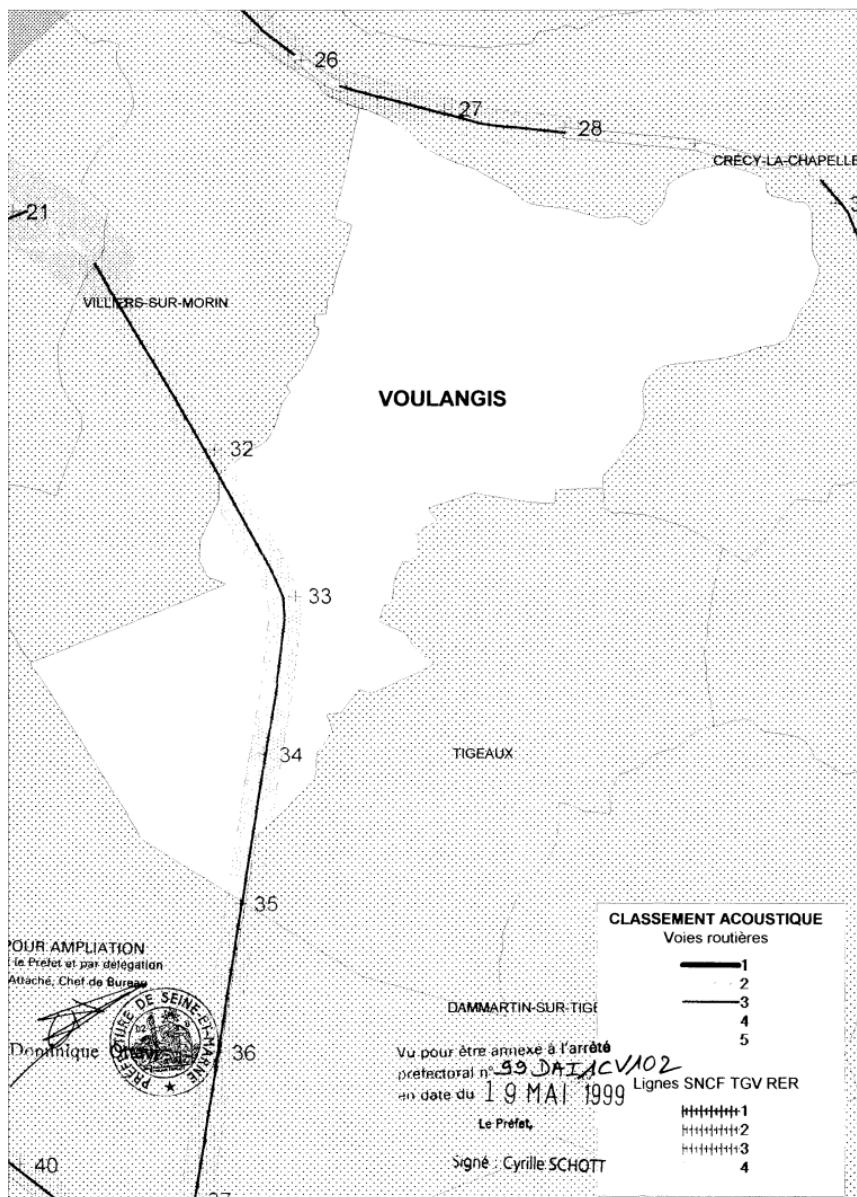
► **Les axes de transports bruyants**

La commune de Voulangis est concernée par l'arrêté préfectoral, en date du 19 mai 1999, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation implantés dans les secteurs affectés par le bruit.

La RN 36 est classée en catégorie 3, l'emprise de la zone de bruit s'étend sur 100 m de part et d'autre de la voirie (à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche).

Dans l'emprise de la zone de bruit, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux conditions d'isolation acoustique.

L'arrêté complet est présenté dans le document n°5-1 Annexes et Servitudes d'utilité publique.



### ► Classement de la RN 36 comme axe à grande circulation

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme institue une "inconstructibilité" de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation et ceci en dehors des espaces urbanisés des communes. Les secteurs de la commune situés en dehors des parties actuellement urbanisées le long de la RN 36 sont concernés par une inconstructibilité de 75m de part et d'autre de l'axe de cette voie. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

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

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. 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, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

#### ► Le périmètre de recherche et de concession d'hydrocarbures

La commune de Voulangis était concernée par le périmètre du permis de recherche d'hydrocarbures liquides ou gazeux de « CHAMPROSE » accordé à la société POROS SAS jusqu'au 21 octobre 2015 (arrêté ministériel du 10 septembre 2010).

Ce dernier n'ayant pas été renouvelé, les articles 71 à 73 du Code Minier qui stipulent entre autres que le titulaire du titre peut être autorisé, par arrêté préfectoral, à installer des câbles et canalisations, en aérien ou souterrain, ainsi que diverses installations nécessaires à la valorisation de la substance exploitée, et ce à défaut du consentement du propriétaire du sol, ne s'appliquent plus sur la commune.

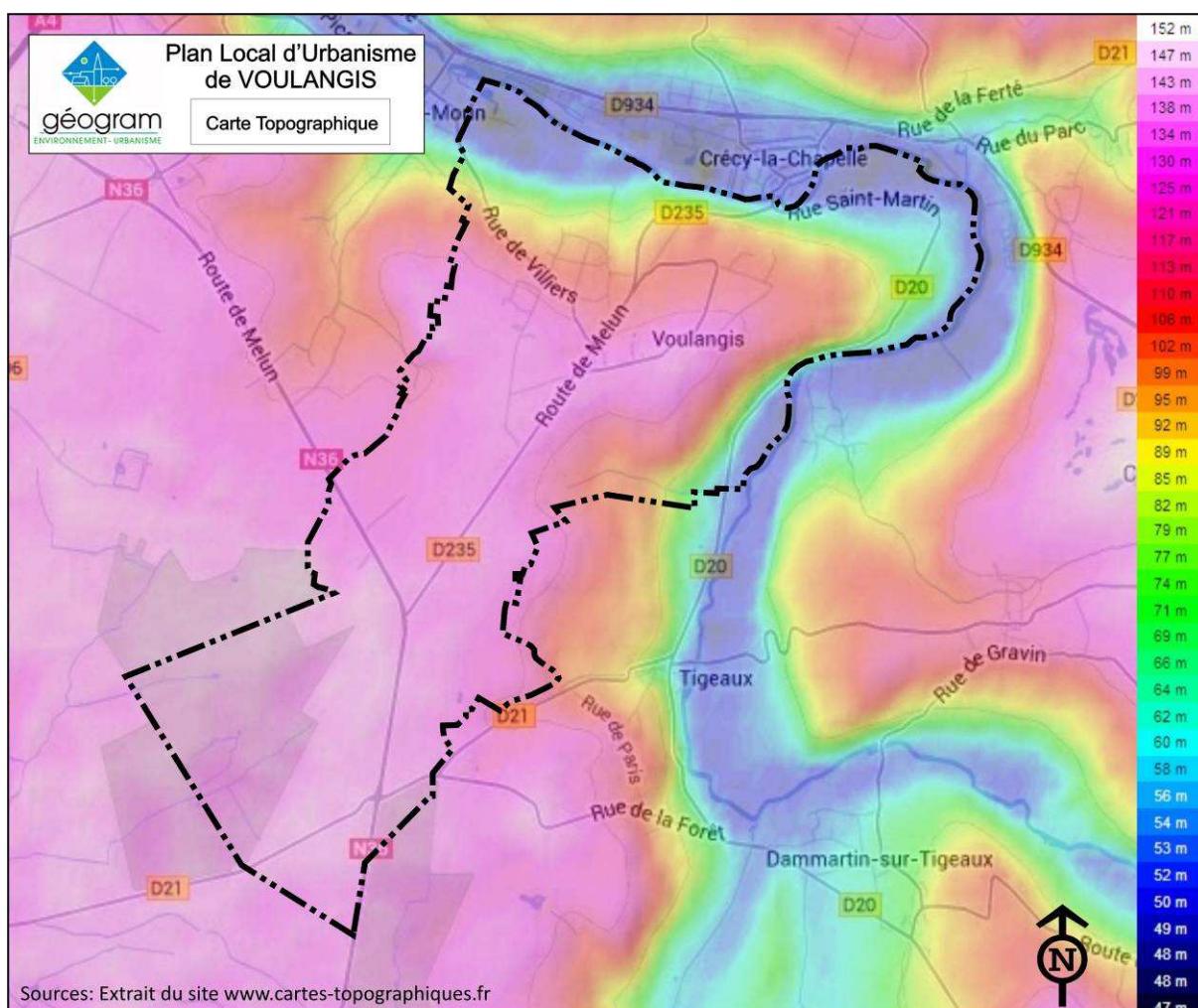
**2<sup>EME</sup> PARTIE**  
**ETAT INITIAL DE**  
**L'ENVIRONNEMENT**

# I. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

## 1.1 Relief et hydrographie

### 1.1.1 La topographie

Le territoire communal de Voulangis présente un dénivelé maximum de 83 mètres entre le fond de vallée et le plateau. Le bourg, implanté sur le rebord du plateau, est à une altitude moyenne de 110mètres. Le point le plus haut se situe sur le plateau au lieu-dit « La Belle Idée » (133 m) et le point le plus bas est dans la vallée du Grand Morin (50 m).



Carte topographique du territoire communal de Voulangis

### 1.1.2. Le réseau hydrographique

La commune de Voulangis est longée par le Grand Morin au nord de son territoire, en limite avec la commune de Crécy-la-Chapelle.

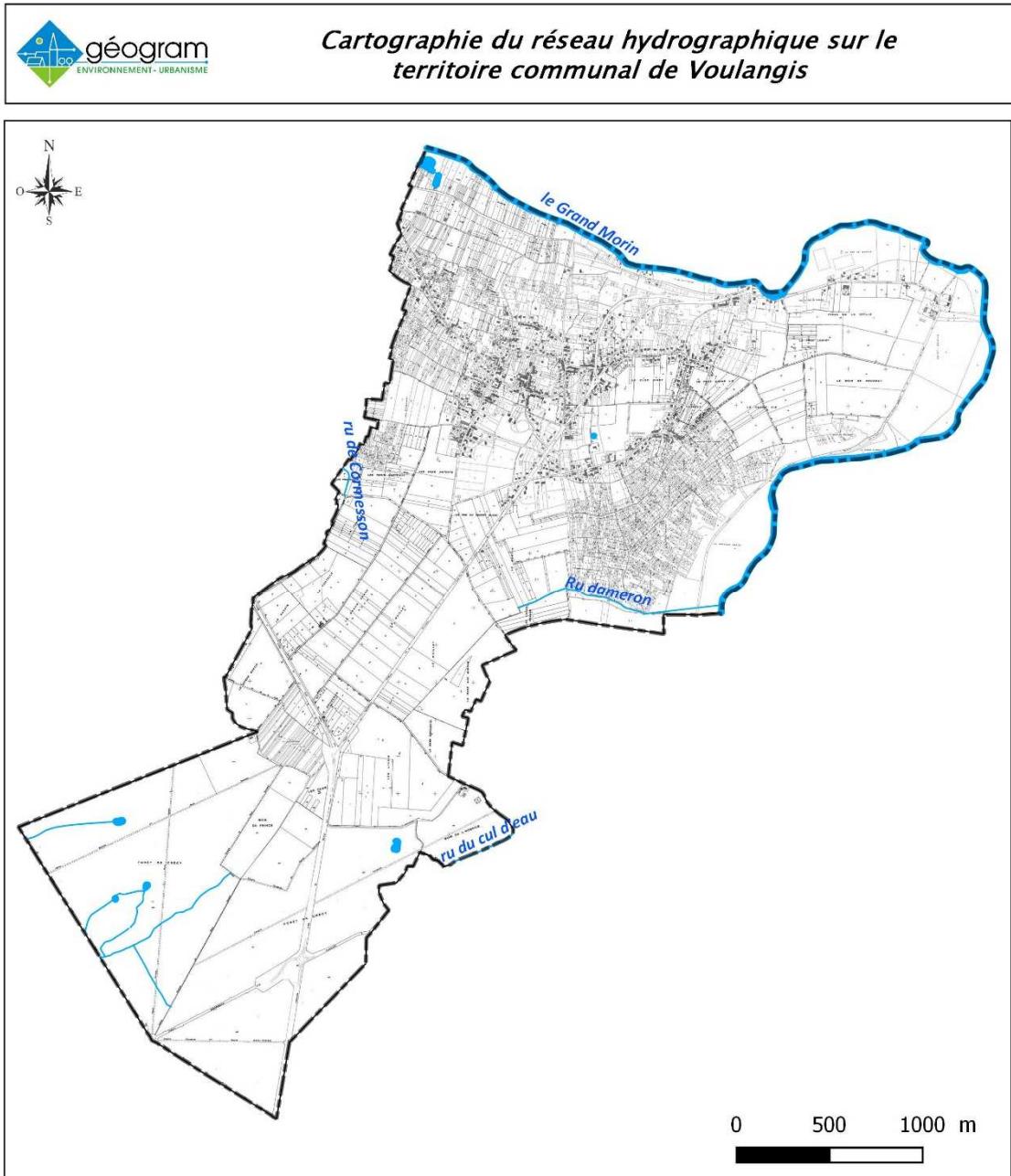
Au niveau de Voulangis, le Grand Morin est classé en liste 1 en matière d'objectifs de préservation du cours d'eau de toute nouvelle atteinte à la continuité écologique (L.214-17-I-1° du code de l'environnement).

Trois rus intermittents prennent source sur les coteaux de Voulangis :

- le ru Dameron, à l'est du territoire, rejoint le Grand Morin sur la commune de Tigeaux
- le ru de Cormesson, prend sa source en limite ouest du territoire, au lieu-dit « La Ferrière », avant de rejoindre le Grand ru à Villiers-sur-Morin.
- le ru du cul d'eau, implanté en limite communal avec le territoire de Tigeaux.

Plusieurs petits écoulements prennent source dans le massif forestier de Crécy, puis rejoignent le ru de la Bonde qui alimente le ruisseau puis la rivière de la Marsange, laquelle se jette dans l'Yerres à Ozouer-le-Voulgis.

Au niveau des compétences en matière de gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations, le SMAGE porte la création d'un établissement public d'aménagement et de gestion des eaux (EPAGE) qui prendra la compétence GEMAPI au 1<sup>er</sup> janvier 2020.



## 1.2 Géologie

### 1.2.1 Le contexte géologique

La commune de Voulangis figure sur les feuilles géologiques de Coulommiers et de Lagny, dressées par le BRGM. Elle se situe au cœur de l'ensemble sédimentaire que constitue le Bassin Parisien, dans un secteur où le plateau calcaire a été entaillé par le Grand Morin et ses affluents. Il s'agit de terrains datant exclusivement de l'Ère Tertiaire et de la fin de l'Ère Secondaire.

La richesse agricole de la région est due à la couverture limoneuse importante qui s'étend sur la quasi-totalité du plateau en une couche assez épaisse. Lorsque celle-ci est trop mince ou

absente, les cultures laissent place aux bois ou aux taillis humides.

### **1.2.2 Les étages géologiques**

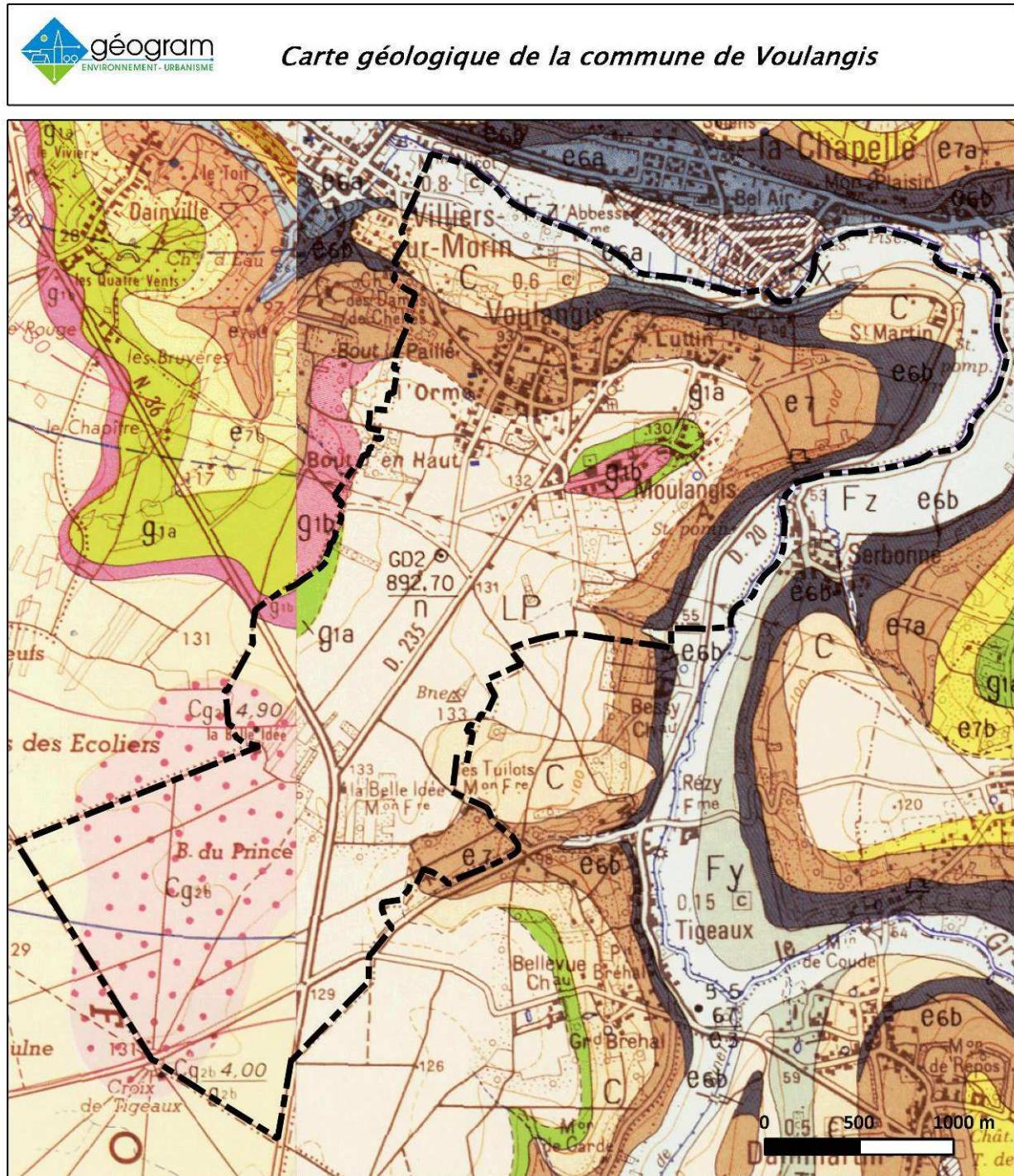
Dans le détail, les roches de Voulangis sont toutes d'origine sédimentaire et ont presque toutes été formée durant la période du Paléogène (ère Tertiaire), il y a approximativement entre 56 et 28 millions d'année. Des plus anciens aux plus récents, il s'agit de :

- e6b : **Calcaire de Saint-Ouen** - Bartonien moyen (Marinésien). Dans la vallée du Grand Morin et de ses affluents, il s'agit de marno-calcaires et de calcaires à silex noirs ou beiges.
- e7 : **Formations de gypse/calcaires de Champigny** - Bartonien supérieur (Ludien). Voulangis se situe immédiatement au sud de la limite entre gypse et calcaires qui passe à Crécy. Les traces d'exploitation les plus proches du gypse se situent à Quincy-voisins, où la première et la seconde masse de gypse ont été respectivement exploitées à ciel ouvert et en souterrain.
- g1a : **Argiles vertes de Romainville** du Stampien inférieur : cette formation n'affleure que sur une petite partie du territoire, située dans le bourg et en limite ouest du territoire, sur des terres agricoles. Cette formation participe au glissement des argiles à meulières auxquelles elle mêle sa couleur verte caractéristique.
- g1b : **Calcaires et meulières de Brie**. Cette formation, épaisse d'une vingtaine de mètres, est essentiellement représentée par des bancs ou des blocs de meulières disjoints dans une matrice argileuse brun-vert, grise ou rousse.

Par endroits, ces formations géologiques sont recouvertes par des formations, d'épaisseurs variables, plus récentes dites formations superficielles.

- LP : **Limons des plateaux**. Les limons recouvrant la surface structurale de Brie peuvent atteindre 10 m d'épaisseur. Ils sont constitués de matériaux très fins (sables et argiles)
- C : **Colluvions polygéniques des versants**. Les formations de pente peuvent atteindre une épaisseur relativement importante. Élaborées à partir des niveaux les plus élevés et des formations superficielles, elles s'enrichissent des débris des formations stratigraphiquement inférieures en descendant les pentes. Cet aspect transitionnel rend indécise la limite d'avec la formation d'où elles sont issues
- Cg2b. **Colluvions sablo-argileuses**. Elles se sont développées autour des affleurements sableux du Stampien sur la Brie. Leur extension en surface est variable. Elles passent graduellement aux limons des plateaux.

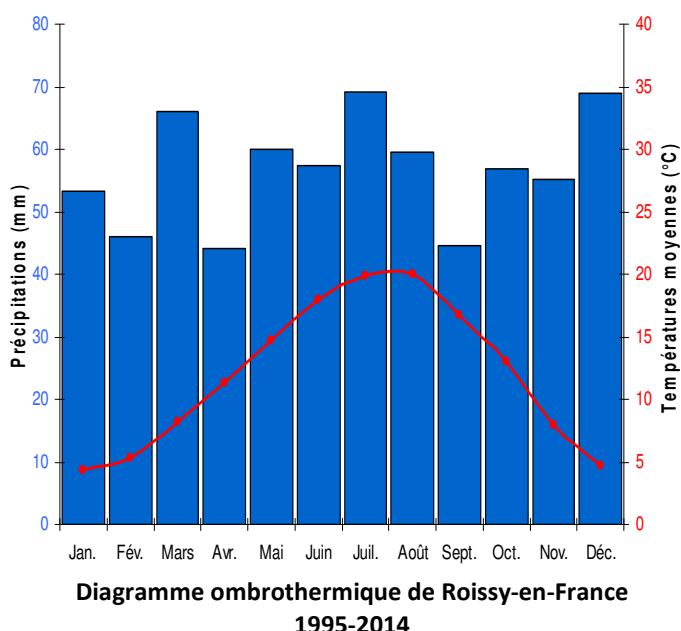
- **Fz : Alluvions récentes. Limons et limons sableux.** La Marne et ses affluents ont déposé un ensemble de limons fins, argilo-sableux, localisés au fond de leur vallée actuelle. Les limons, grisâtres à jaunâtres, peuvent atteindre 5 m d'épaisseur et contiennent parfois des lits tourbeux.



## 1.3 Le climat

Le département de Seine-et-Marne, comme la majeure partie du Bassin Parisien, possède un climat tempéré océanique à influence continentale. Il en résulte donc des températures moyennes plutôt « douces » en hiver et fraîches en été, et une pluviométrie assez importante réparties sur toute l'année. L'indice d'aridité est d'ailleurs de 31<sup>4</sup>, ce qui correspond à un climat humide.

*Les données climatiques de ce chapitre proviennent de la station météorologique de Roissy-en-France (altitude 108 m), à une trentaine de kilomètres au Nord-Ouest de la commune de Voulangis.*



### 1.3.1 Les températures

La moyenne des températures minimales sous abri varie de 1,7°C à 14,6°C.

La moyenne des températures maximales sous abri varie de 6,6°C à 24,7°C.

Les températures extrêmes absolues sont de 39°C (12 août 2003) et -17,8°C (17 janvier 1985).

Entre 1995 et 2014, le nombre moyen de jours avec des températures supérieures à 30°C est de 9,8 jours/an, alors que le nombre moyen de jours où la température est inférieure à 0°C est de 34,8 jours/an.

### 1.3.2 Les précipitations

Sur la période 1995-2014, la pluviométrie moyenne de la région est de 680,7 mm/an.

<sup>4</sup> L'indice d'aridité de DE MARTONNE est donné par la formule suivante :  $I = P/(T+10)$ , avec P pour les précipitations annuelles moyennes, et T pour la température annuelle moyenne.

Les précipitations sont réparties de manière plus ou moins homogènes, avec des *maxima* observés en juillet (69,2 mm), décembre (68,9 mm) et mars (66 mm).

En revanche, les *minima* correspondent plutôt au début d'année –avril et février avec respectivement 44 et 45,9 mm de précipitations moyennes– mais, avec 44,7 mm, le mois de septembre est également peu arrosé.

- Hauteur moyenne annuelle des précipitations : 680,7 mm
- Nombre de jours avec précipitations d'au moins 5 mm : 46 jours par an.

### 1.3.3 Insolation et données diverse

#### Ensoleillement

Les données relatives à l'ensoleillement ne couvrent que la période 2011-2014. Au cours de cette période, l'ensoleillement annuel moyen observé à la station de Roissy-en-France était de 1 665,4 heures par an – la période la plus propice étant l'été, avec une moyenne de 836 heures entre juin et septembre.

#### Brouillard

Entre 1995 et 2014, le nombre de jours de brouillard a varié entre 76 et 134 par an. En moyenne, on observe 97 jours de brouillard par an, répartis principalement en automne-hiver (une dizaine de jours par mois pendant 6 mois).

#### Orage

Selon les années, le nombre de jours d'orage peut aller de 10 à 44. En moyenne, sur la période 1995-2014, on constate 22 jours d'orage par an. Ceux-ci surviennent essentiellement entre mai et août.

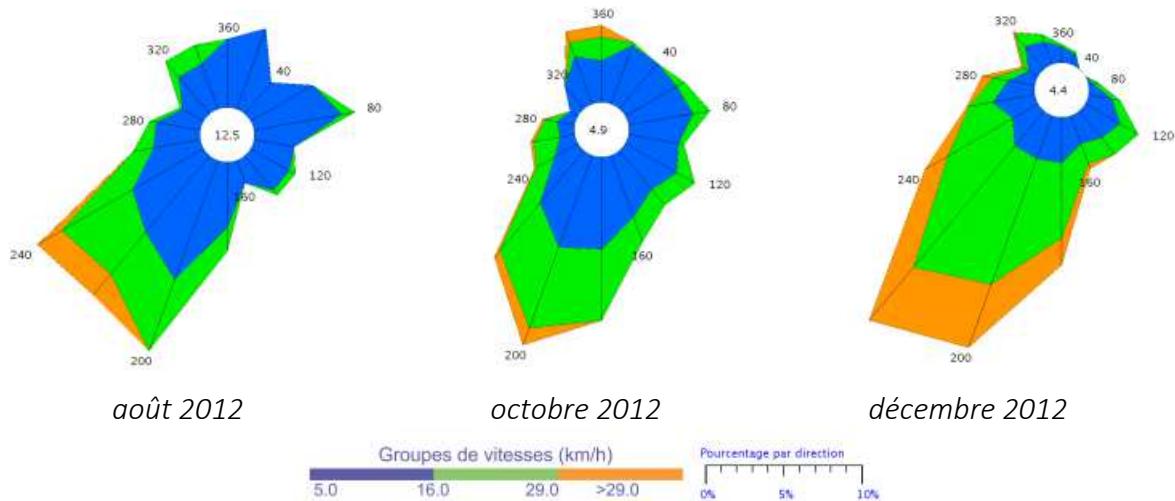
#### Neige

Enfin, entre 1995 et 2014, il a été constaté une moyenne annuelle de 16 jours de neige au niveau de la station de Roissy-en-France. Ces précipitations neigeuses avoisinent le plus souvent les 5 mm au sol.

### 1.3.4 Les vents

L'orientation et la puissance du vent varie au cours des saisons, les vents les plus forts et les plus fréquents sont toutefois préférentiellement orientés Sud/Sud-Ouest tout au long de l'année et, dans une moindre mesure, Nord/Nord-Est les mois d'hiver principalement.

## Commune de **VOULANGIS**



## Roses des vents relevées à Melun-Villaroche (77)

## 1.4 L'air

Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air extérieur est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine.

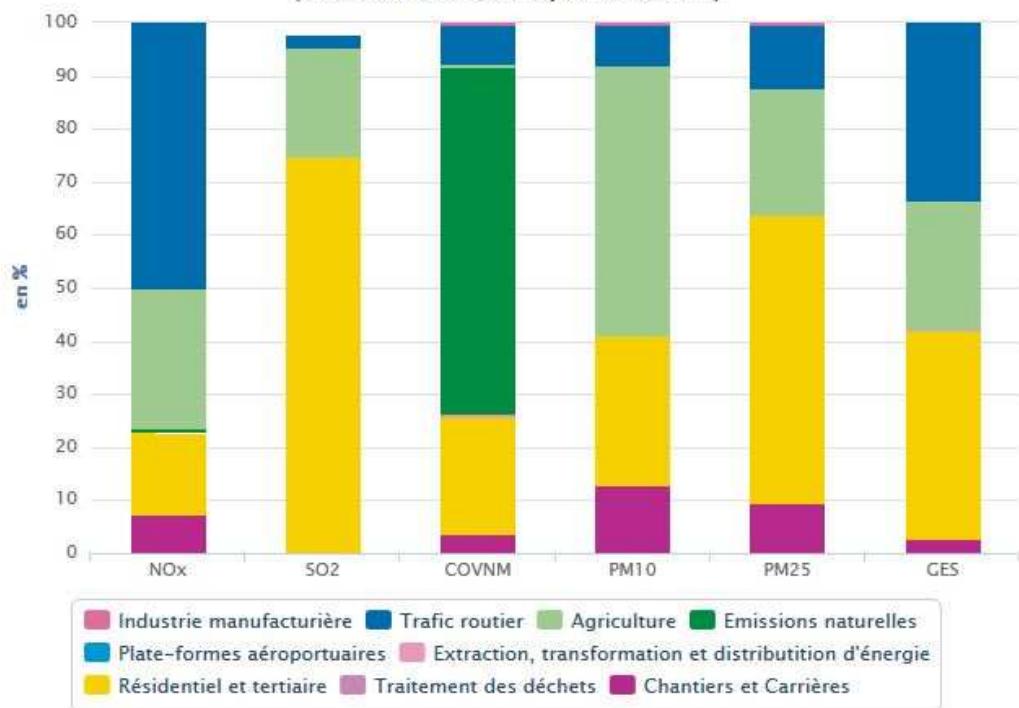
La commune de Voulangis ne dispose pas de station de mesure de la qualité de l'air. Toutefois, l'association Airparif réalise des cartes de modélisation des concentrations annuelles des polluants atmosphériques à l'échelle communale, à partir des mesures effectuées en temps réel sur ses stations de mesures réparties dans la région Ile-de-France.

Sur la commune de Voulangis, la modélisation des émissions de polluants dresse le bilan suivant :

### *Définition des termes :*

- NOx : Oxyde d'azote
  - SO<sub>2</sub> : Dioxyde de soufre
  - COVNM : Composés organiques volatils non méthaniques
  - PM10 : Particules en suspension dans l'air, d'un diamètre aérodynamique inférieur à 10 micromètres.
  - PM2.5 : Particules en suspension dont le diamètre est inférieur à 2,5 micromètres, appelées « particules fines ».
  - GES : Gaz à effet de Serre

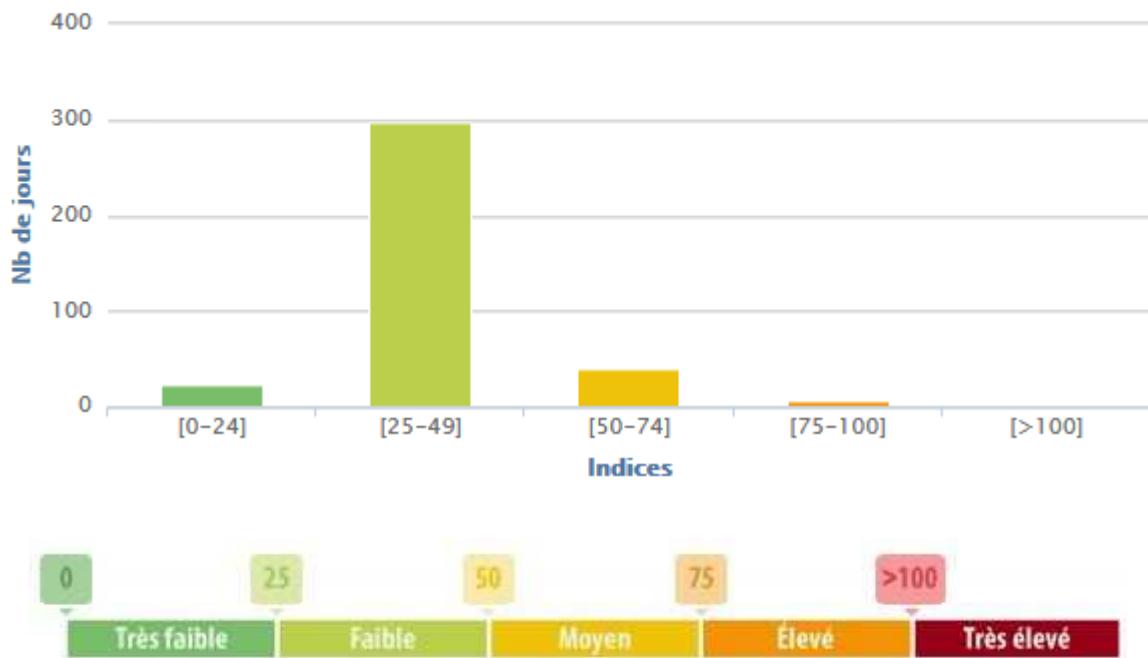
Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Voulangis  
(estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



Les trois principales sources de pollution sur le territoire communal sont le secteur résidentiel et tertiaire, le secteur agricole et les transports (trafic routier), ce qui est caractéristiques des communes rurales.

Airparif publie également un bilan de la qualité de l'air annuel à l'échelle communale. L'indice utilisé et l'indice européen Citeair qui présente cinq niveaux de la quantité de pollution dans l'air, avec une échelle allant de 0 (pollution très faible) à >100 (pollution très élevée). Il est fondé sur les trois polluants atmosphériques majeurs en Europe : les particules (PM10), le dioxyde d'azote (NO2), ozone (O3), et prend en compte d'autres polluants quand les données sont disponibles.

## Historique de l'indice citeair pour l'année 2017



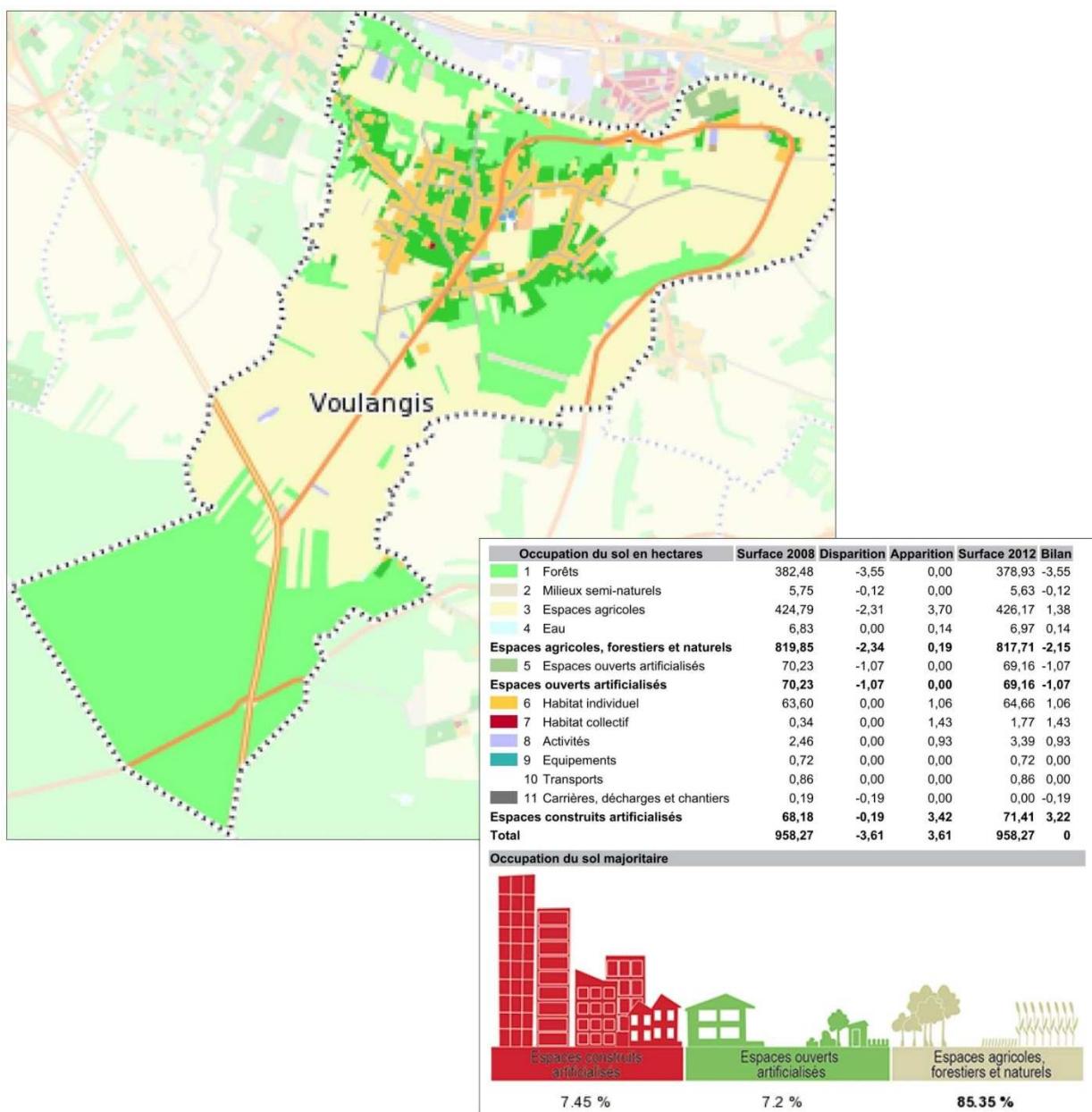
En 2017, l'indice Citeair n'a affiché que 6 jours avec une pollution élevée et aucun en très élevé (>100). La commune a bénéficié de 320 jours avec un indice faible.

## II. L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

---

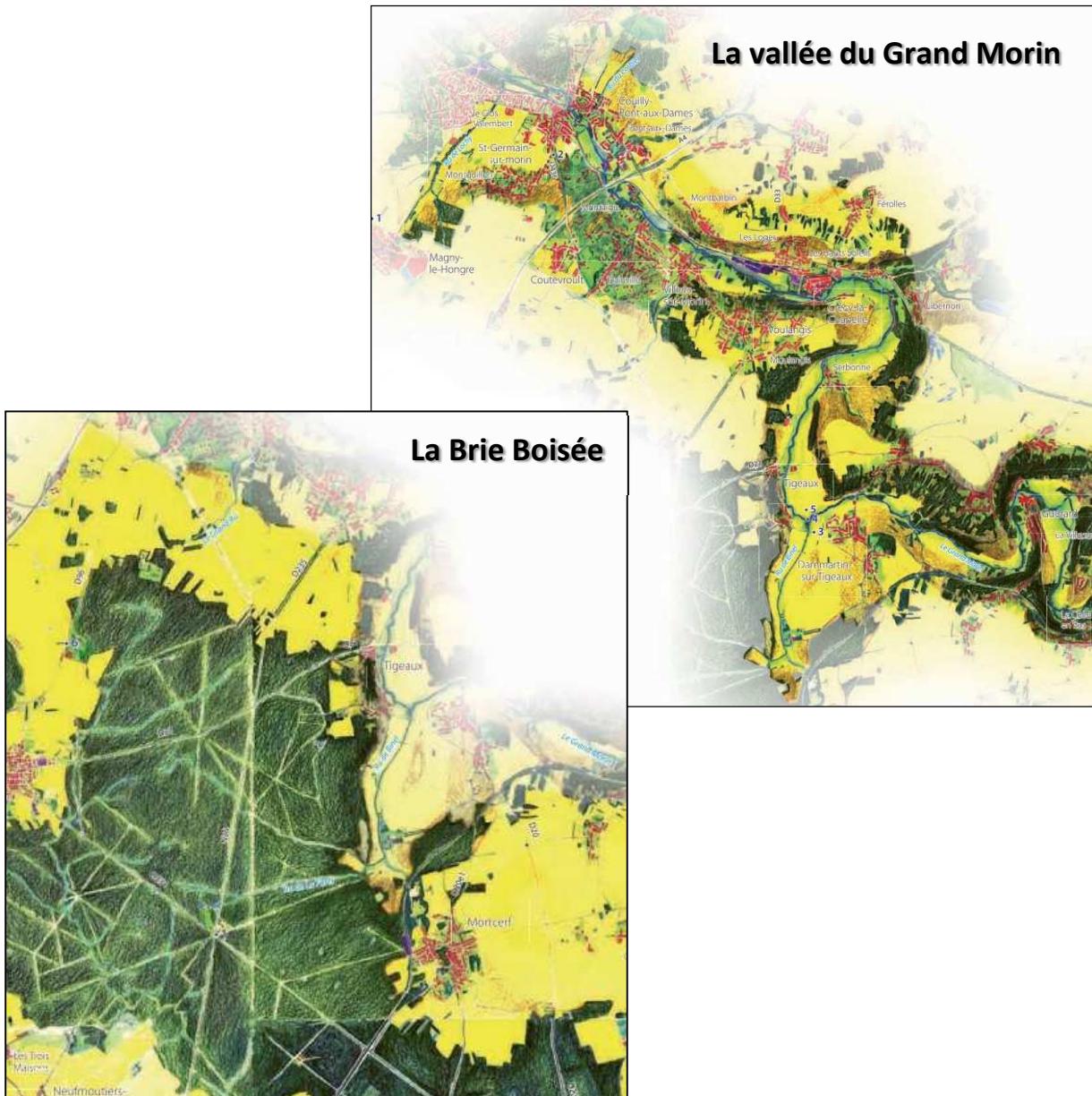
### 2.1 Occupation du sol

D'après les chiffres de l'IAU-IdF de 2012, avec une prédominance de terres agricoles, de forêts et d'espaces naturels (près de 86% au total), la commune de Voulangis conserve un caractère rural certain. Les espaces artificialisés, ouverts et construits, représentent 14% du territoire soit environ 140,5 hectares. L'importance des espaces artificialisés s'explique par une urbanisation assez diffuse, le long des routes avec de nombreux cœur d'îlots végétalisés (jardins, potagers, friches...).



## 2.2. Analyse paysagère du territoire

D'après l'Atlas des paysages de Seine-et-Marne, publié en 2007 par le Conseil Général, le territoire de Voulangis se situe dans l'unité paysagère de la vallée du Grand Morin et dans celle de la Brie Boisée.



Extraits de l'atlas des paysages de Seine-et-Marne

### La vallée du Grand Morin

Traversant d'est en ouest le nord du département de la Seine-et-Marne, la vallée du Grand Morin entaille le plateau de Brie jusqu'à sa confluence avec la Marne à Condé-Sainte-Libiaire. Perdant peu à peu son caractère rural, la vallée s'élargie à partir de Tigeaux avant de rejoindre Crécy-la-Chapelle et de voir ses versants s'urbaniser d'avantage à l'approche de sa confluence avec la Marne.

La section entre Tigeaux et Crécy-la-Chapelle présente un caractère très rural, qui fait tout l'intérêt de ce secteur. De nombreuses bâties anciennes ont fait l'objet de réhabilitation (hameau de Serbonne) ce qui permet de maintenir un cadre architectural et bâti de qualité,

reconnu entre autre par le classement du site au titre du Code de l'Environnement.

### **La Brie boisée**

Cette unité paysagère est comprise entre la vallée du Grand Morin et ses lisières boisées au Nord, les vallées de la Visandre et de l'Yerres au sud, la vallée de l'Aubetin à l'est et le Val de Marne à l'ouest.

Une partie du territoire communal de Voulangis occupe les rebords de la Brie Boisée avec notamment l'extrémité Nord de la forêt de Crécy. Cet espace de transition entre plateau et vallée est sous l'influence directe de Marne-la-Vallée avec la proximité immédiate du complexe Disneyland-Paris et des grands secteurs de développement du Val d'Europe.

### **► Unités paysagères du territoire communal**

Le Grand Morin a façonné le relief et a été un élément déterminant dans l'histoire de la commune de Voulangis. De ce fait on distingue 4 unités paysagères.

#### **Le fond de vallée**

Cette unité paysagère se situe en limite nord et nord-est du territoire. Elle suit le cours du Grand Morin qui a formé une plaine alluviale élargie en rive gauche du méandre. Cet espace est aujourd'hui peu urbanisé, les principales constructions, à l'exception du Faubourg de Crécy, étant à vocation agricole.

Cet espace a conservé un aspect naturel, avec une ripisylve assez dense par endroit et quelques prairies humides.



**Rive gauche de la vallée du Grand Morin**

#### **Les coteaux boisés**

Depuis Crécy-la-Chapelle, Voulangis présente un aspect très arboré avec ses coteaux très

largement boisés qui dissimulent les constructions du bourg. Ces boisements sont présents sur la partie nord et sud-est du bourg. A l'est, la pente et les sols ont permis la mise en culture des terrains jusqu'à la vallée du Grand Morin.

#### *Le bourg sur le rebord du plateau*

Le village constitue une unité paysagère dans laquelle se dégagent plusieurs ambiances.

- Les noyaux anciens, de petite taille, est éclaté. Il rappelle l'activité rurale de Voulangis. On en retrouve particulièrement trace au sud de la rue du Bout-d'en-Haut.
- L'urbanisation plus récente, aujourd'hui majoritaire, s'est développée entre ces noyaux anciens. Il s'agit de maisons individuelles développées le long des rues, ce qui a permis à la commune d'éviter l'urbanisation caractéristique sous forme de lotissements.



*Implantation en pignon rue du Bout d'en Haut et implantation en cœur de parcelle*

#### *Le plateau agricole et forestier*

Au sud du bourg, les habitations laissent place aux terres cultivées, largement répandues sur le plateau de la Brie. Peu de constructions agricoles parsèment cet espace.

La Nationale 36 crée une coupure dans le paysage en faisant la transition entre les cultures et le massif forestier de Crécy. Qui recouvre toute la partie sud du territoire.



*Massif forestier de Crécy et terres agricoles en lisières*

## 2.3. Le patrimoine naturel

### Définitions générales

- **Les ZNIEFF :** Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique ont été créées en 1982 par le Ministère de l'Environnement et coordonnées par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN). Ces zones, une fois identifiées et localisées permettent de connaître, comme leur nom l'indique, les parties du territoire présentant un intérêt faunistique et floristique particulier, dont la conservation est très largement conseillée. Une actualisation régulière du fichier national permet d'intégrer de nouvelles zones, d'affiner certaines délimitations ou d'exclure des zones qui ne présenteraient plus d'intérêt.

Il existe deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type I et les ZNIEFF de type II. Les premières sont des zones homogènes localisées, dont l'intérêt écologique est particulièrement marqué par des espèces rares et généralement fragiles, menacées ou caractéristiques du patrimoine régional. Ces zones sont à prendre fortement en considération lors de tout projet d'aménagement pouvant bouleverser leur biotope.

Les secondes correspondent à de grands ensembles naturels riches et peu modifiés dont les potentialités biologiques sont remarquables. Comme pour les ZNIEFF de type I, leur fonctionnement et leur dynamique doivent être pris en compte dans l'élaboration de projets d'aménagement et de développement.

- **Les Espaces Naturels Sensibles :** Ils sont issus de la mise en œuvre de la politique départementale de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels qui a pour objet : la préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues ; la sauvegarde des habitats naturels ; la création d'itinéraires de promenade et de randonnée, ainsi que des sites et itinéraires relatifs aux sports de nature.
  - **Natura 2000 :** C'est un réseau écologique européen dont l'objectif est de préserver la biodiversité en conciliant les exigences économiques, sociales, culturelles et régionales propres à chaque site, dans une logique de développement durable.
- Ce réseau est composé de sites naturels protégés relevant de la Directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages et des milieux dont ils dépendent (Zones de Protection Spéciale - ZPS) et de la Directive « Habitats Faune Flore » du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Zones Spéciales de Conservation - ZSC).

- **Les sites classés et inscrits :** Issue de la loi du 2 mai 1930 et intégrée dans les articles L341-1 à L341-22 du Code de l'Environnement, cette législation a pour but d'assurer la préservation des monuments naturels et des sites dont le caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque relève de l'intérêt général. Il existe deux niveaux de protection : le classement et l'inscription.

*Pour rappel, au sein d'un site classé, tous travaux ou aménagement susceptibles de modifier l'état des lieux du site sont interdits, sauf autorisation spéciale délivrée par le Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et éventuellement de la Commission départemental de la nature des paysages et des sites (CDNPS).*

*Dans les sites inscrits, tous projets de travaux, de construction ou de démolition sont soumis à déclaration préalable auprès du Préfet qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

### **2.3.1. Les espaces naturels recensés sur le territoire communal**

Le territoire de Voulangis est concerné par :

➔ **Une ZNIEFF de type 2 :**

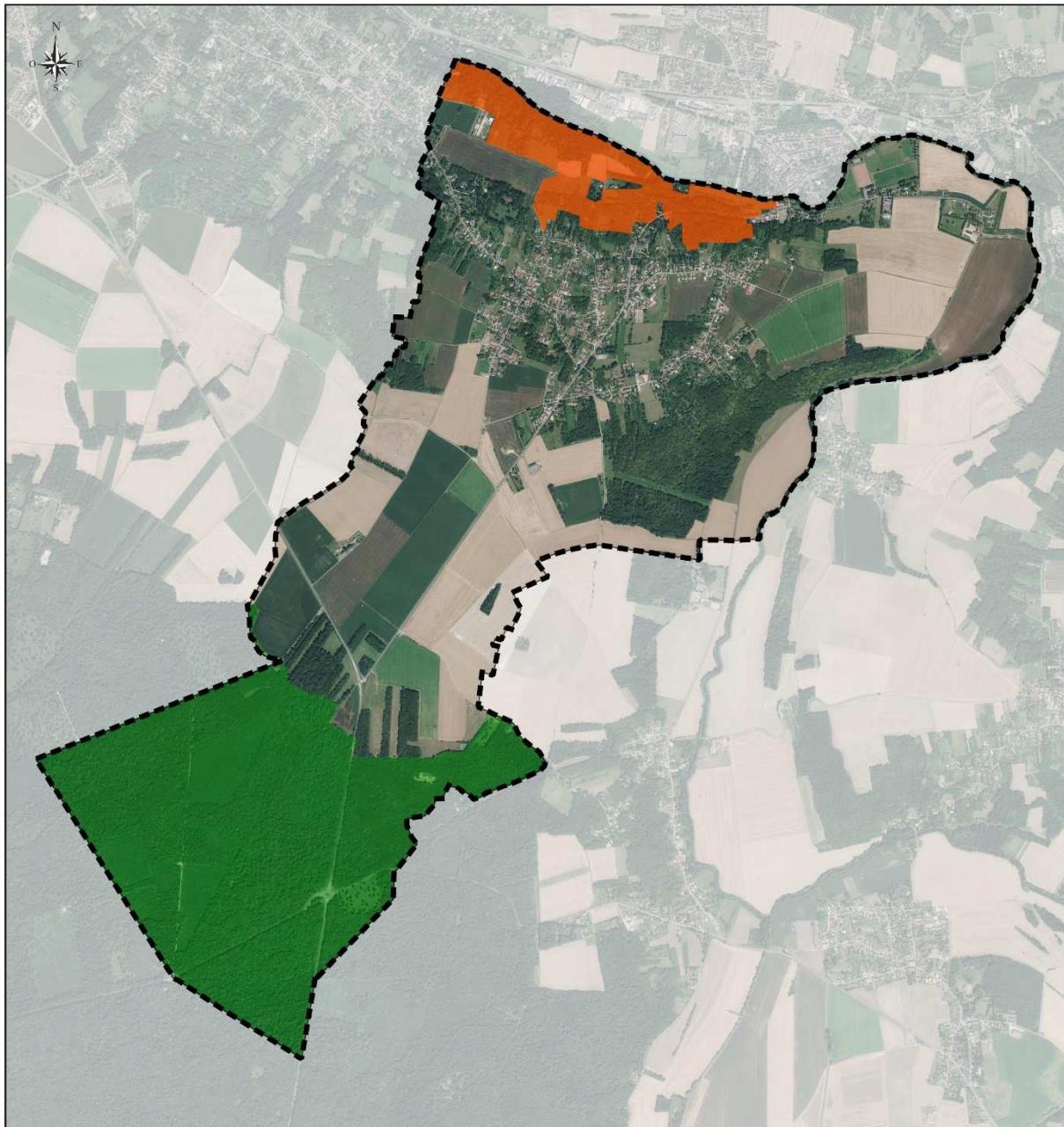
- **Forêt de Crécy :** S'étendant sur 6 878 hectares et réparti sur 16 communes, ce massif forestier, essentiellement composé de chênaie-charmaie abrite de nombreux milieux humides de type étangs, mares forestières, roselières, etc. Utriculaire élevée, Laîche allongée, Polystic à aiguillons font partie du cortège floristique déterminant de la zone. Toutefois, les connaissances sur cette ZNIEFF sont relativement limitées en raison de l'importance des parcelles privées.

La ZNIEFF recouvre 248 hectares de boisements au sud du territoire communal.

➔ **Un Espace naturel sensible :**

- **Marais et coteau de Voulangis :** Recouvre 47 hectares de boisements et d'espaces ouverts sur les coteaux et les berges du Grand-Morin.

**Cartographie de la ZNIEFF et de l'ENS  
sur le territoire communal de Voulangis**



ENS - Marais et coteau de Voulangis  
ZNIEFF2 - Forêt de Crécy

0 500 1000 m

Cet espace correspond à une zone sur laquelle s'applique un droit de préemption partagé entre la commune et le Département. Les habitats et espèces présents sur ce site répondent aux enjeux du Schéma Départemental des Espaces naturels sensibles (SDENS) pour la

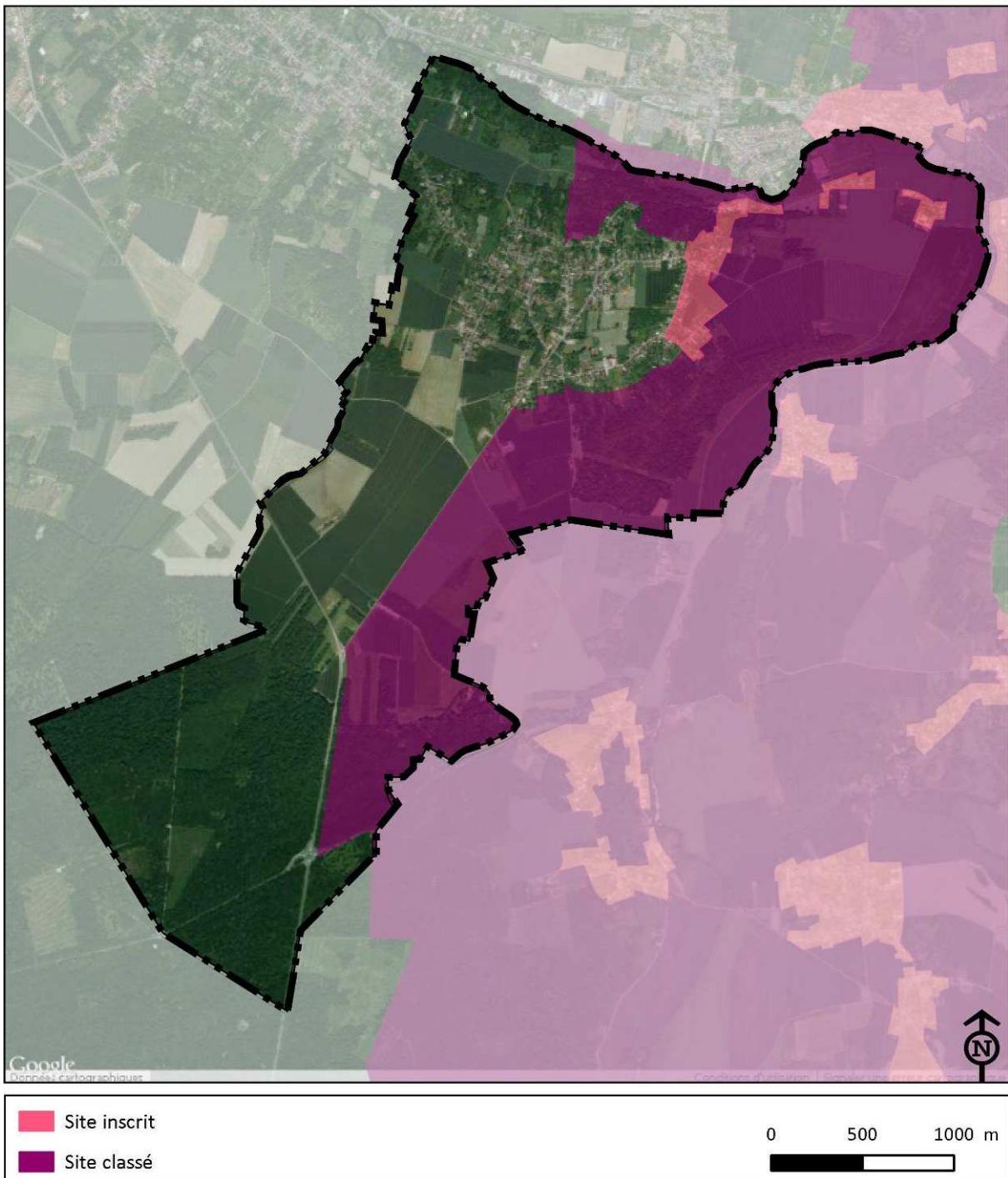
préservation des vallées et des marais et des éléments de continuités écologiques. Ce site est une priorité dans le SDENS 2011-2016.

→ Un site classé au titre de du Code de l'environnement :

- *La vallée du Grand Morin et ses abords* : D'une superficie de 3200 hectares, ce site, classé par décret du 28 mars 2007, concerne la partie aval du Grand Morin, laquelle était en partie inscrite au titre des sites par arrêté du 3 janvier 1980. Ce secteur du Grand Morin, situé sur la frange ouest du plateau de Brie et en limite est de l'agglomération du Val d'Europe, présente un paysage pittoresque fortement marqué par l'eau et ses usages; moulins et lavoirs constituent une part importante du patrimoine local. L'espace y est fortement rural, de grandes fermes et châteaux ponctuent le tracé du cours d'eau, le long des méandres ou sur les coteaux. La qualité des paysages est un des éléments déterminant de ce classement.

→ Un site inscrit au titre de du Code de l'environnement :

- *La vallée du Grand Morin* : Suite au classement du site, seuls les secteurs urbanisés ont conservés leur inscription, le classement étant trop contraignant sur les zones bâties.



### 2.3.2. Les zones humides

Les zones humides sont dans l'ensemble méconnues des habitants, alors que leur préservation est d'intérêt général. Ces secteurs, plus ou moins humides ou gorgés d'eau au moins une partie de l'année, sont souvent laissés à l'abandon du fait de leur manque de rentabilité pour l'agriculture moderne. Elles sont donc souvent mal entretenues et considérées comme des

secteurs hostiles à réhabiliter.

Les zones humides peuvent être alimentées par des eaux pluviales, des sources, des cours d'eau et jouent un rôle fondamental en régulant le régime des eaux. Elles jouent en effet un rôle de tampon en restituant en période sèche et en stockant en période de crue. Leur destruction peut être ainsi très dommageable et provoquer des bouleversements hydrauliques. Elles accueillent d'ailleurs assez fréquemment une flore et une faune rare, dont la protection est d'intérêt général. Ainsi, il conviendra de ne pas aménager, ni d'urbaniser, mais au contraire de prévoir leur protection (autorisation préalable pour installations et travaux divers).

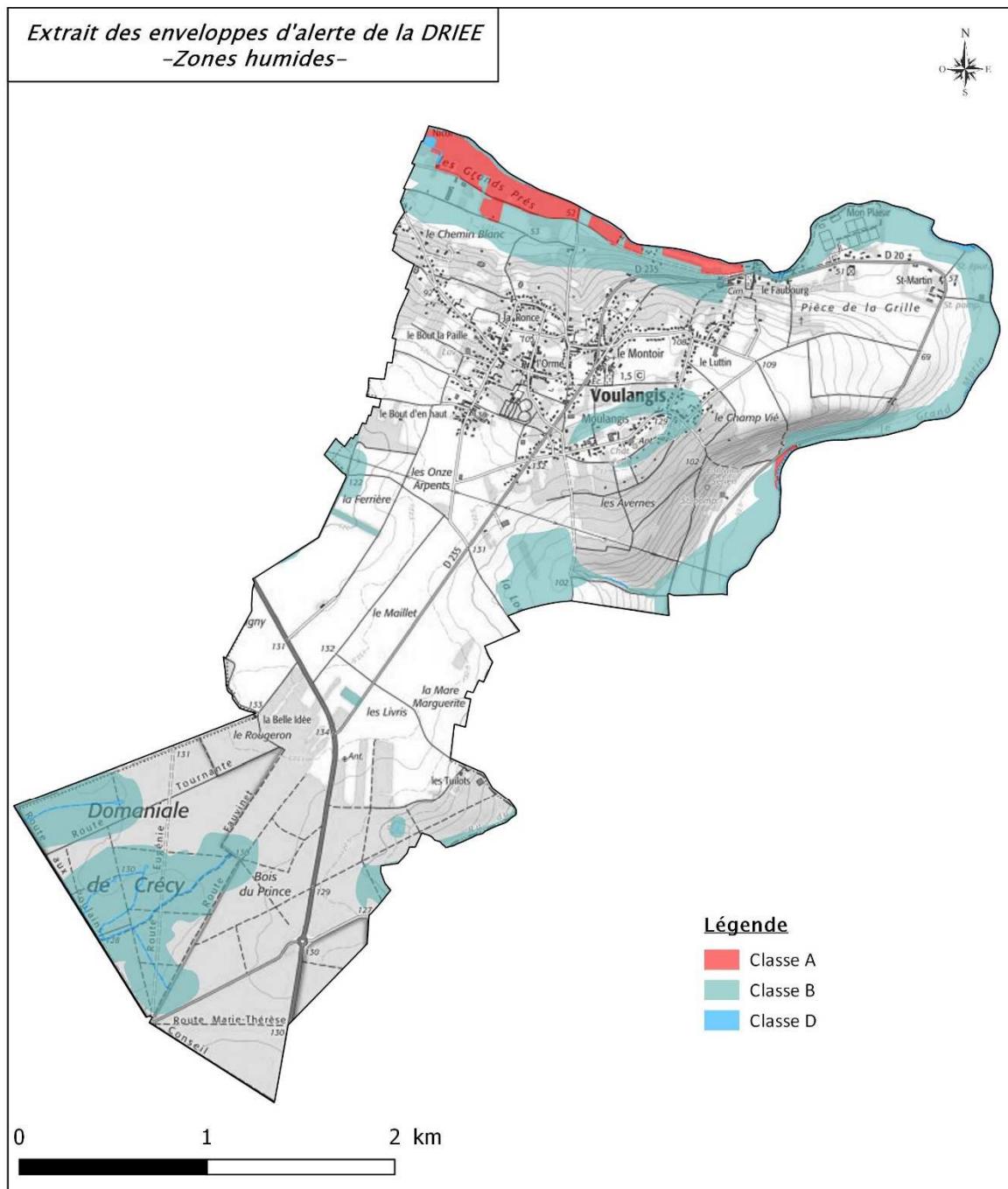
Compte tenu de cet enjeu, la DRIEE met à disposition une cartographie des « enveloppes d'alerte zones humides », depuis 2009 – cartographie mise à jour fin 2018 sur les territoires des différents SAGE (dont le SAGE des 2 Morin) ayant depuis réalisé des inventaires spécifiques<sup>5</sup>. Elle s'appuie sur les études et données préexistantes, ainsi que sur l'exploitation d'images satellites, et permet d'envisager la présence de zones humides selon 4 classes de probabilité :

Classe	Type d'informations
A	<p>Zones humides avérée dont les limites peuvent être à préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zones humides délimitées par des diagnostics de terrains <b>selon un ou deux des critères</b> et méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié,</li> <li>• <b>ou</b> zones humides identifiées selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation),</li> <li>• <b>ou</b> zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté. Les limites et le caractère humide des zones peuvent être vérifiés par les pétitionnaires.</li> </ul>
B	Probabilité importante de zones humides mais le caractère humide et les limites restent à vérifier.
C	Enveloppes où manque d'informations ou de données indiquant une faible probabilité de présence de zones humides.
D	Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique

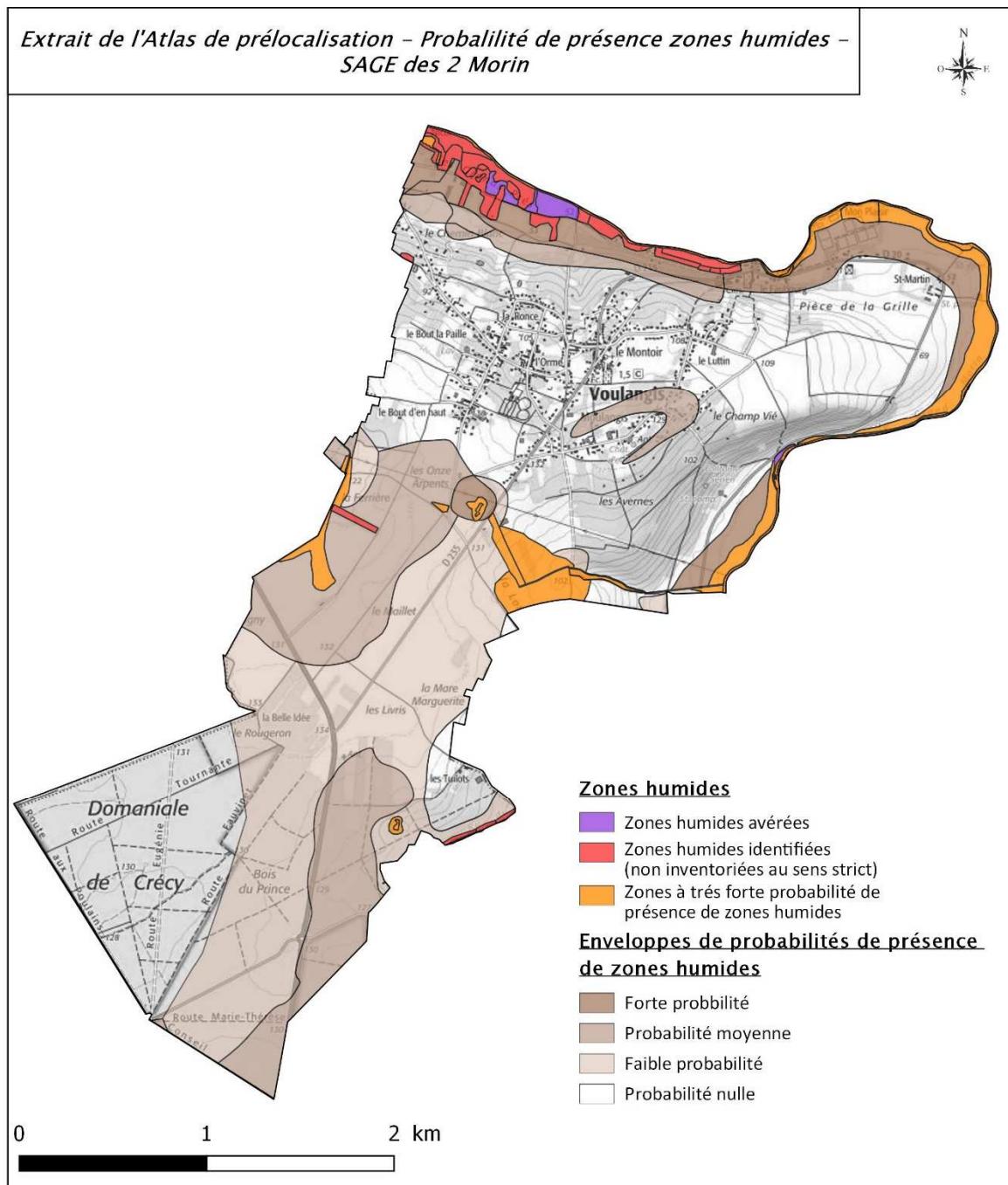
<sup>5</sup> À défaut, les données issues des inventaires des milieux humides établis par le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNP) ont également été intégrées.

Les zones recensées sont les suivantes :

- **Le long du Grand Morin** : cette zone regroupe un ensemble des secteurs répertoriés en classe 1,2 et 3 composés de formations végétales humides basses, de forêts humides denses, de prairies humides et de peupleraies.
- **Le long des rus s'écoulant sur la commune** :(ru Dameron, ru de Cormesson, rus dans la forêt de Crécy et ru du Cul d'eau qui s'écoule en limite sud, sur la commune de Tigeaux) avec des zones humides potentielles de classe 3.
- **Autour des mares et des plans d'eau** identifiés sur le territoire (classe 5 ; surfaces en eau).

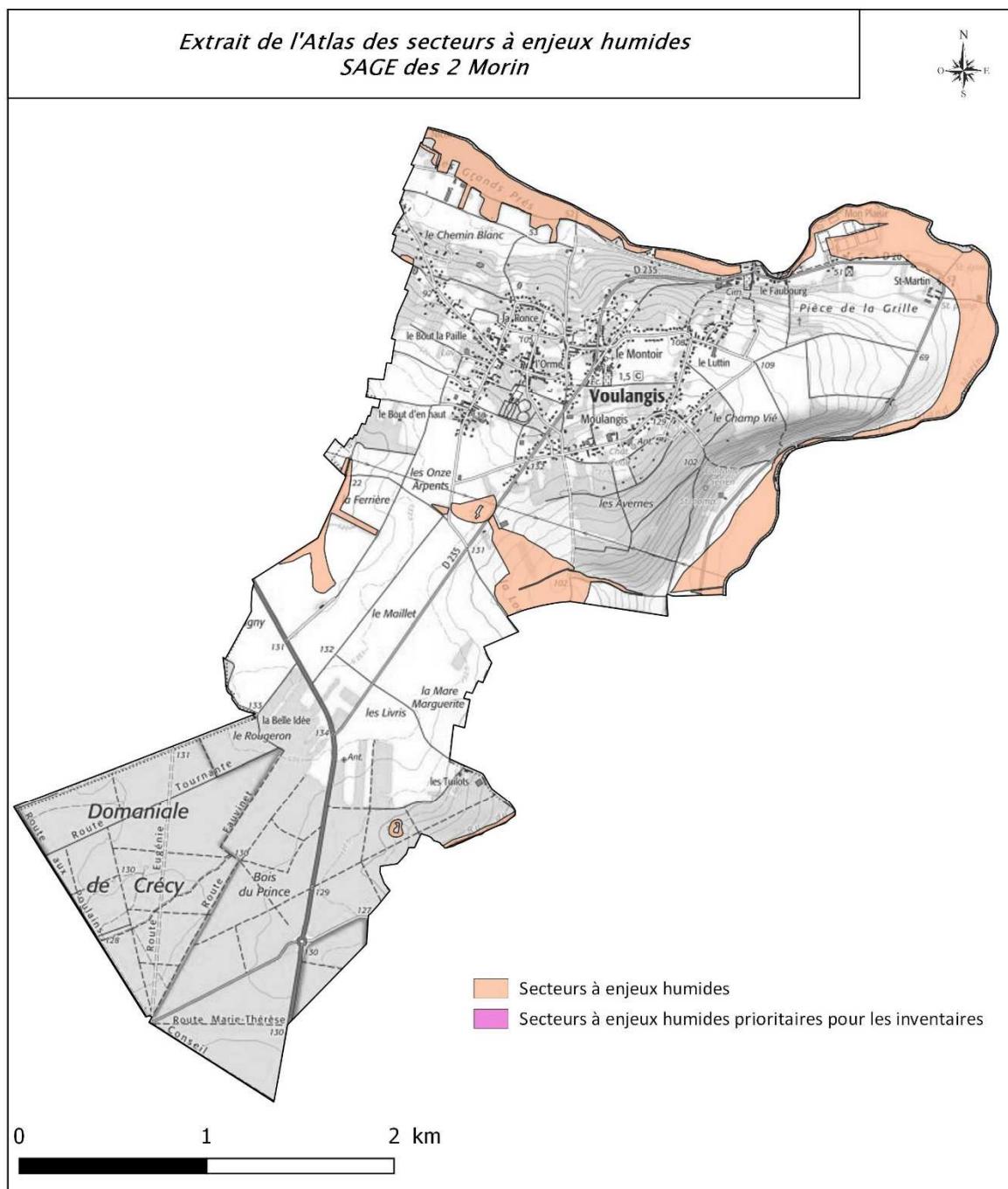


Le SAGE des deux Morin a réalisé une étude de prélocalisation des zones humides sur l'ensemble de son territoire. Cette étude a été réalisée à partir des cartes historiques de Cassini, du relief, des cartes géologiques, des cartes pédologiques et de l'interprétation de photographies aériennes et satellites (infra rouge).



## Commune de **VOULANGIS**

Suite à la prélocalisation des zones humides du bassin versant des deux Morin, une analyse des enjeux du bassin en matière de zones humides a donc été réalisée. L'analyse des données a permis de déterminer les secteurs humides à enjeux du territoire du SAGE. Au sein de ces secteurs humides à enjeux, une analyse des pressions (densité de population, urbanisation, prélèvements en eau, drainage...) a permis d'identifier les secteurs humides prioritaires.



La commune de Voulangis n'abrite aucune ZH prioritaire.

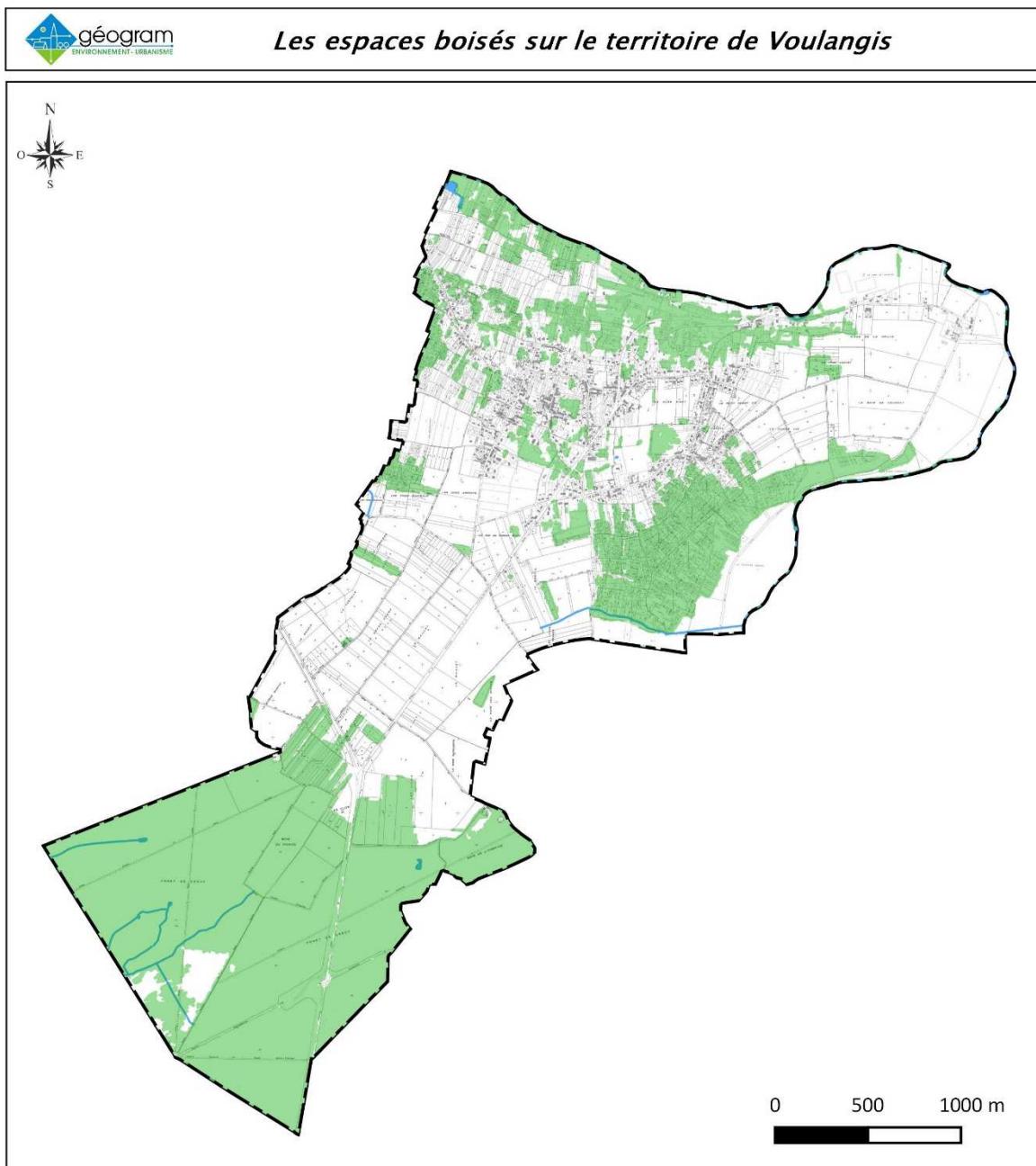
### **2.3.3. Les espaces boisés**

La forêt domaniale de Crécy constitue le massif forestier le plus important du territoire communal.

Les coteaux du Grand Morin présentent également un couvert forestier assez important qui participe pleinement au maintien des sols et à la limitation des risques liés aux glissements de terrains.

De nombreux espaces plantés au sein de la zone bâties participent à la qualité paysagère du bourg.

L'ensemble de ces boisements recouvrent environ 40% du territoire.



#### 2.3.4. Les trames vertes et bleues du territoire communal

La principale mesure du Grenelle de l'Environnement consiste en l'instauration de la Trame verte et bleue (TVB), qui consiste à relier par des corridors écologiques, les réservoirs de biodiversité, espaces où elle est la plus riche et la plus diversifiée. Ces liaisons linéaires ou discontinues recouvrant des espaces publics et privés permettent aux espèces, remarquables comme ordinaires, de circuler et d'interagir et aux écosystèmes de maintenir voire développer leur fonctionnalité.

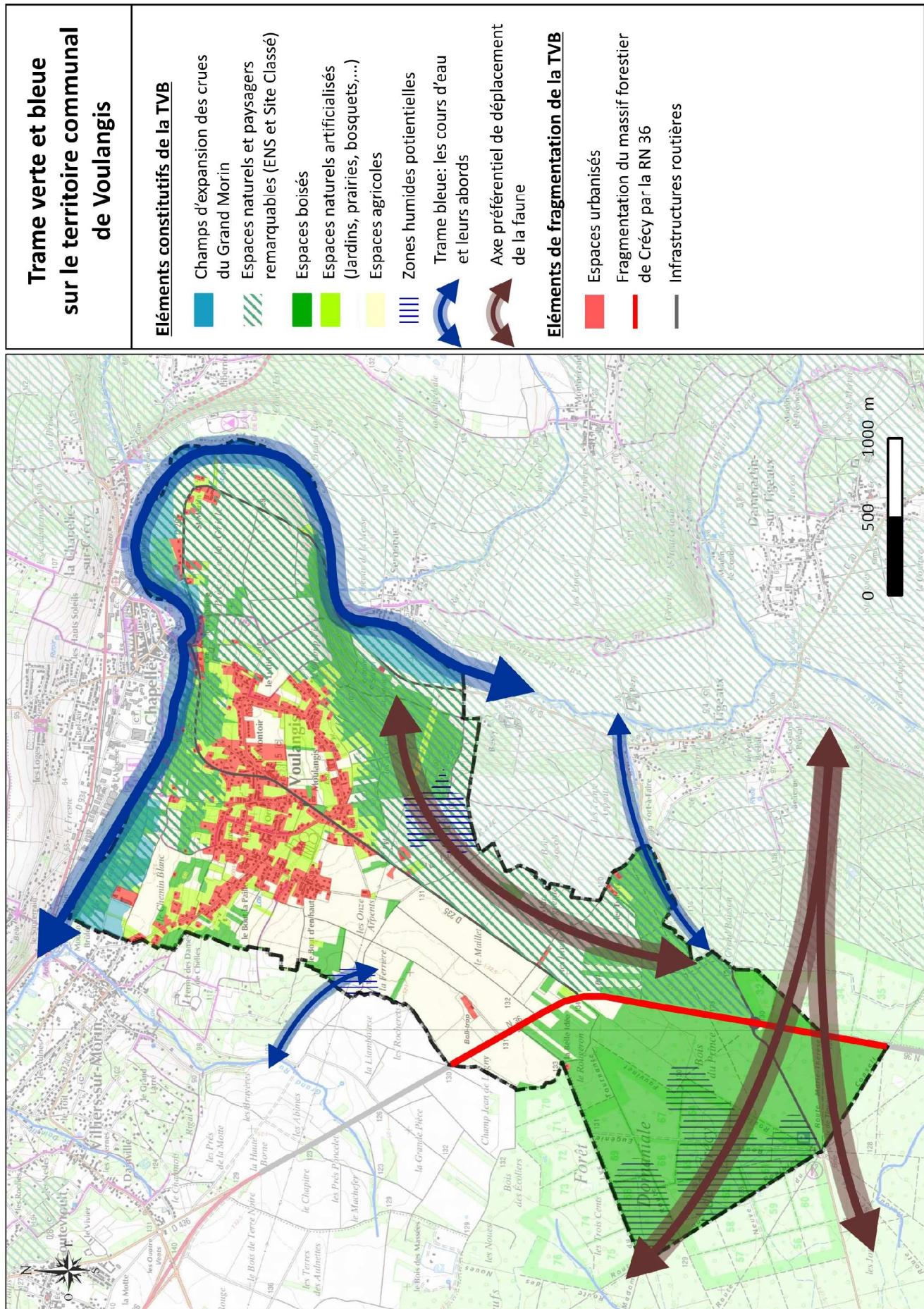
Afin que les réflexions en matière d'aménagement du territoire soient cohérentes, l'intégration de la trame verte et bleue doit être un objectif recherché lors de l'élaboration du PLU. Cette

intégration passe par deux approches complémentaires

- la prise en compte du SRCE,
- la détermination des conditions permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques à l'échelle locale.

Les Trames vertes et bleues identifiées à l'échelle du territoire communal de Voulangis :

- La trame verte sur le territoire communal de Voulangis se compose :
  - Du massif forestier de Crécy et des boisements implantés sur les coteaux qui représentent les réservoirs les plus importants ainsi que des lisères de ces secteurs boisés dont la protection est primordiale.
  - Les boisements humides du fond de vallée du Grand Morin.
  - L'ensemble des espaces arborés et herbacés présent dans le bourg qui représentent des zones relais mais également d'habitats pour de nombreuses espèces et en particulier la petite faune.
  - Le réseau de chemins ruraux et de sentes qui parcourent le territoire communal.
- La trame bleue se compose principalement du Grand Morin, de sa ripisylve et des zones soumises aux aléas forts en matière d'inondation (lit majeur du Grand Morin). Les rus présents sur la commune sont également des éléments constitutifs de la trame bleue.





**Réseau de sentes dans le bourg de Voulangis**

## 2.4 Les zones à risques

### 2.4.1 *Les risques naturels*

Ces risques sont présentés dans la première partie de ce document, au chapitre 4.2 Contraintes diverses

### 2.4.2. *Les risques liés aux sols pollués et aux sites industriels*

Cette base de données est un outil au service de la politique nationale en matière de gestion et de réhabilitation de sites pollués. Elle a pour objectif de :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Sur le territoire de la commune de Voulangis, 5 sites sont répertoriés comme ayant accueillis une activité susceptible d'engendrer une pollution des sols :

- Guy COLLE, Fabrication et réparation de machines agricoles et forestières, 54 rue du Bout d'en Haut.
- Frères MOREL, Réparation de matériels agricoles et forestiers, rue du Château d'eau.
- G. VALLEE, station-service RN36.
- Shell française, dépôt hydrocarbures, Route de Melun au lieudit Le Faubourg.
- Pétroles JUPITER, dépôt d'hydrocarbures, route départementale de Crécy à Melun.

Sur tous ces sites, la pollution des sols n'est pas avérée, mais seulement suspectée. Elle devra être vérifiée dans le cas d'un changement d'usage des terrains en question.

#### **2.4.3. Les risques liés aux installations classées**

Aucune ICPE n'est recensée sur le territoire communal.

## III. L'ENVIRONNEMENT BATI

### 3.1 Éléments historiques et bâtiments remarquables

Rassemblant plusieurs hameaux, le village actuel de Voulangis est principalement regroupé en haut de coteau, sur la rive gauche du Grand Morin. On relève toutefois 2 écarts :

- Le Faubourg, qui regroupe les constructions implantées autour du pont du Grand Morin qui relie directement les zones urbaines de Crécy-la-Chapelle et Voulangis.
- Saint-Martin, qui abrite quelques habitations et une exploitation agricole.

Voulangis n'abrite aucun Monuments Historiques reconnus, toutefois, on observe quelques autres édifices remarquables.

#### ❖ L'Église Saint-Pierre

En 1823, à l'époque du déclin du Prieuré de Saint-Martin, une nouvelle église fut construite au lieudit le Montoir, qui regroupe dorénavant la grande partie de la population voulangeoise. Cette église rectangulaire ne présente pas de bas-côté, ni de transept. Son clocher, élevé à gauche de la porte d'entrée, renversé par la foudre deux fois, est rétabli en 1853. L'église renferme un tableau de l'Adoration des Mages, une dalle funéraire du XV<sup>e</sup> siècle et une toile de l'Assomption datant de 1886, placée dans l'allée centrale.

Des travaux récents (2011 et 2012) ont permis de restaurer cet édifice.



*Eglise Saint-Pierre*

### ❖ La mairie

La mairie est composée d'un bâtiment principal, autour duquel se trouvent deux pavillons. Son style caserne fait de cet édifice une mairie caractéristique des premières années de la 3<sup>e</sup> République. Voulangis ayant été proclamé « commune » en 1887, la mairie a du être construite à la fin des années 1880. A l'époque, la mairie abrite également une école communale et un asile pour les jeunes enfants.

### Autres éléments remarquables :

- Le château : entouré d'un vaste parc, il n'est pas visible depuis l'espace public.
- Le puits du Montoir : situé au carrefour de la rue des Meylets et de la rue du Montoir, ce puits est caractéristique des puits briards, en forme cylindrique, recouvert de meulière, avec une simple poulie en fer, datant très certainement du XIX<sup>e</sup> siècle.
- Un second puits est encore présent dans le bourg, dans une cour commune de la rue de l'Orme. Contrairement à celui du Montoir, ce puits est maçoné sur toute sa hauteur avec une couverture en tuile.



Puits du Montoir et Puits de l'Orme

### 3.2 Caractéristiques du bâti

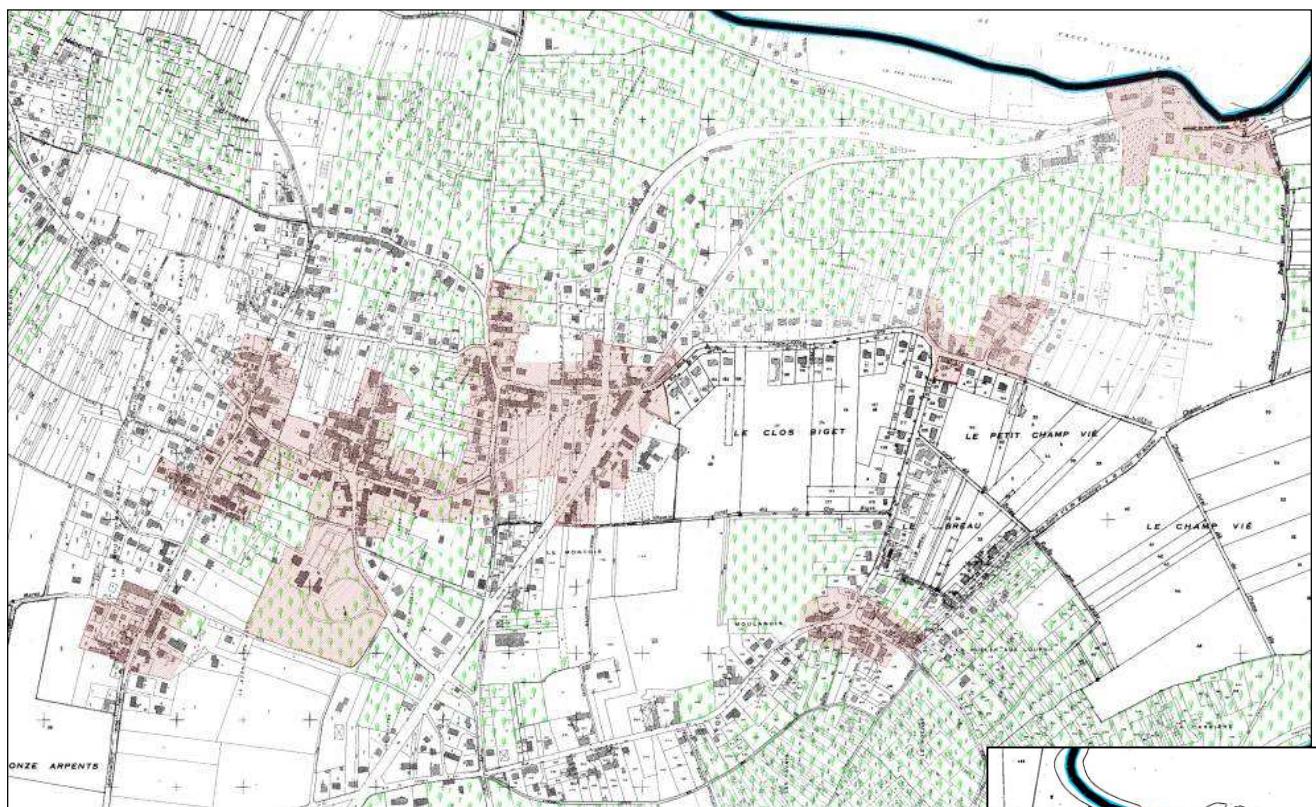
Comme décrit dans la présentation historique, Voulangis est issu d'un regroupement de plusieurs hameaux, dont certaines rues ou maisons témoignent encore de leur existence.

Les constructions se sont donc implantées le long des voies qui relient ces hameaux pour former le bourg actuel de Voulangis.



Les noyaux anciens sont les suivants :

- Rue de Villiers (partie haute), rue du Bout d'en Haut, rue du Montoir, rue Meylets, rue de l'Orme, rue de l'Eglise.
- rue du Lutin (extrémité est) et impasse de Crécy
- à l'angle de la rue du château d'eau et de la rue du Tertre
- à Saint-Martin autour de l'exploitation agricole



Localisation des zones de bâti ancien (avec le Hameau de Saint-Martin dans l'encadré)



### 3.2.1. Le bâti ancien

Quand il est d'origine agricole, le bâti ancien est massif, organisé en corps de ferme avec les pignons alignés sur la rue. De type R+1, il est construit en pierre calcaire ou meulière et leurs toiture à deux pans sont couvertes de tuiles plates brunes ou parfois rouges.



### **3.2.2. Le bâti récent**

Le bâti récent se présente sous la forme de pavillons, construit au coup par coup ou lors d'opérations de lotissements. Le plus souvent, ils sont de plain-pied (potentiellement avec combles aménagés – présence de lucarnes ou de fenêtres de toit), présentent un enduit de couleur claire, ainsi qu'une toiture à deux pans en tuiles brunes à rouges.





**3<sup>EME</sup> PARTIE**

**PRESENTATION ET  
JUSTIFICATION DU PROJET  
D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

# I. SYNTHESE DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC ET EXPLICATION DES ENJEUX DEFINIS DANS LE PADD

Au regard des différentes composantes communales développées dans les deux premières parties de ce document (données socio-économiques, environnement naturel, environnement physique...), les principaux points du diagnostic pour la commune de Voulangis sont les suivants :

## 1.1 - Diagnostic environnemental

Détermination des enjeux	Prise en compte dans le PLU
<p><u>Les zones à risques</u></p> <p>→ <u>Les risques naturels</u></p> <p>Le territoire communal de Voulangis est concerné par le PPR Inondation de la vallée du Grand Morin, approuvé en novembre 2006. Ce document identifie différents niveaux d'aléas le long du cours d'eau qui se traduisent par un zonage règlementaire adapté. Ce risque affecte une partie du Faubourg de Crécy et du Hameau de Saint-Martin.</p> <p>Sont également recensés les risques suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'aléa retrait-gonflement des argiles ;</li> <li>- le risque de remontées de nappe ;</li> </ul> <p>→ <u>Installations Classées</u></p> <p>Aucune activité générant des périmètres d'isolement n'est présente sur la commune.</p>	<p><u>Prise en compte dans le PLU</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Inventaire des zones exposées aux risques.</li> <li>✓ Maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs recensés soumis au risque.</li> <li>✓ Prise en compte du règlement du PPR.</li> </ul>

## Le bruit

La commune est concernée par la zone de bruit autour de la RN 36 (100 mètres de part et d'autre), mais n'affecte aucune zone bâtie ou construite.

- ✓ Prise en compte dans le règlement des zones A et N traversées par cette route.
- ✓ Interdire les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement susceptibles de générer des nuisances (telles que le bruit) dans les zones d'habitat.

## L'air

Mieux maîtriser et réduire l'exposition à la pollution de l'air extérieur est une nécessité compte tenu de l'impact reconnu sur la santé humaine.

☞ Aucune activité n'est considérée comme polluante sur le territoire.

- ✓ Interdire les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement susceptibles de générer des nuisances (pollution atmosphérique) dans les zones d'habitat.

## L'eau, l'assainissement et les déchets

### → La ressource en eau

L'eau provient majoritairement du captage de Sammeron. Toutefois, plusieurs captages sont présents sur la commune (alimentation de Crécy-la-Chapelle) mais ne sont pas protégés par une DUP. Les parties hautes du bourg présentent des problèmes de pression.

- ✓ Définition des objectifs d'accueil de nouveaux habitants en cohérence avec les capacités des réseaux (AEP et Assainissement).
- ✓ Prise en compte des problématiques de manque de pression dans les zones à urbaniser.

### → Assainissement

L'assainissement est de type collectif. Le bourg est rattaché à la station d'épuration de Couilly-Pont-aux-Dames. Seuls les écarts sont assainis en mode autonome.

## **1.2 - Diagnostic paysager et patrimonial**

Le PLU doit tenir compte des caractéristiques paysagères et environnementales du territoire et les mettre en valeur, grâce aux différents outils qu'il offre.

Détermination des enjeux	Prise en compte dans le PLU
<ul style="list-style-type: none"> <li>→ Protéger les espaces naturels inventoriés (ZNIEFF, ENS, ...), les lisières boisées et maintenir les corridors écologiques.</li> <li>→ Protéger les zones humides identifiées sur le territoire.</li> <li>→ Protéger de l'urbanisation nouvelle les secteurs boisés du paysage pour leur rôle paysager et garantir la stabilité des sols.</li> <li>→ Préserver les caractéristiques paysagères du site inscrit et classé de la vallée du Grand Morin</li> <li>→ Privilégier la densification au développement linéaire de l'urbanisation.</li> <li>→ Favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage (hauteur, matériaux de constructions, mode d'implantation, etc...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Classement en zone naturelle et en espaces boisés classés.</li> <li>✓ Conserver des espaces ouverts végétalisés en cœur de bourg pour préserver la biodiversité dans les zones urbaines</li> <li>✓ Classement en zone naturelle des secteurs les plus sensibles pour les préserver de l'urbanisation.</li> <li>✓ Mettre en œuvre un règlement et des orientations d'aménagement permettant une urbanisation de qualité au sein du site inscrit.</li> <li>✓ Encourager l'urbanisation des dents creuses et ouvrir à l'urbanisation des zones en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle.</li> <li>✓ Dimensionner les zones d'urbanisation, en cohérence avec les objectifs fixés par la municipalité.</li> <li>✓ Réglementer les articles permettant de satisfaire à ces objectifs.</li> </ul>

## **1.3 - Diagnostic démographique et socioéconomique**

### L'habitat

L'analyse démographique met en évidence :

- Une progression constante de la population depuis 1968, majoritairement due au solde migratoire sur l'ensemble de la période :

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
1999	1261		
2015	1532	21,49%	+1,22%

- Une taille des ménages dans la moyenne avec 2,66 personnes par foyer en 2015.
- Une population qui tend vers un léger vieillissement avec 20% de plus de 60 ans et près d'un quart de la population entre 45 et 59 ans.
- Une augmentation du nombre de résidences principales pour répondre à l'augmentation de la population.

Année	Nombre de résidences principales	Croissance totale	Croissance annuelle
1999	445		
2015	576	29,44 %	1,63 %

- Une situation géographique favorable, avec la proximité de Val d'Europe et du projet de Village nature.

## Détermination des enjeux

- Maintenir la croissance démographique pour conserver l'offre attractive en équipements publics ;
- Favoriser la densification des zones urbaines, dans le respect de la morphologie urbaine et des paysages bâties du bourg ;
- Définir de nouvelles possibilités d'urbanisation pour atteindre les objectifs en termes d'accueil de nouveaux habitants.

### Détermination des enjeux

### Prise en compte dans le PLU

#### Les activités économiques

##### → Les activités agricoles

L'activité agricole est fortement présente sur le territoire (7 sièges d'exploitation) et essentiellement orientée vers les productions de céréales et d'oléo-protéagineux. Aucune

✓ Protéger les espaces agricoles par un zonage et une réglementation spécifique.

activité d'élevage n'est implantée sur la commune.

La commune souhaite donner les moyens aux exploitants de pérenniser leurs activités et leur offrir des possibilités d'évolution et de diversification, nécessaires à l'adaptation aux rapides mutations de ce secteur.

→ Les activités artisanales et commerciales

La commune compte une cinquantaine d'établissements (sièges sociaux) dont elle souhaite faciliter le développement mais aussi laisser la possibilité d'en accueillir de nouveaux.

✓ Limiter les prélevements de terres agricoles au profit de l'urbanisation.

✓ Répondre aux besoins des exploitants en permettant la délocalisation des bâtiments d'exploitation sur le plateau agricole.

✓ Permettre l'implantation d'activités dans les zones urbaines et proposer un règlement dans ce sens, tant qu'aucune gêne n'est apportée au voisinage résidentiel.

## Les déplacements

→ Sécuriser les circulations.

✓ Maintien d'emplacements réservés destinés à améliorer la circulation et la visibilité dans certaines rues du centre-bourg.

→ Renforcer les capacités de stationnement.

✓ Réglementation des accès et des voiries pour garantir une desserte et une organisation du bâti qui minimise les risques liés aux circulations routières.

→ Renforcer les transports collectifs

✓ Limitation des capacités de densification sur certains secteurs du centre-bourg pour éviter le renforcement de la circulation dans des rues sous-dimensionnées.

→ Maintien des chemins de randonnées .

✓ Fixation d'un nombre de places de stationnement minimum à prévoir pour les constructions nouvelles.

✓ Soumettre l'aménagement de la zone d'extension à des Orientations d'Aménagement et de

- Programmation (réalisation de plantations, accès et desserte...).
- ✓ Prise en compte des chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées et mise en valeur du réseau de sentes piétonnes qui parcourent le territoire.

## II - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

---

### 2.1 - Evolution de l'occupation du sol sur le territoire communal

#### ► Analyse de la consommation d'espaces depuis 1997 sur le territoire communal

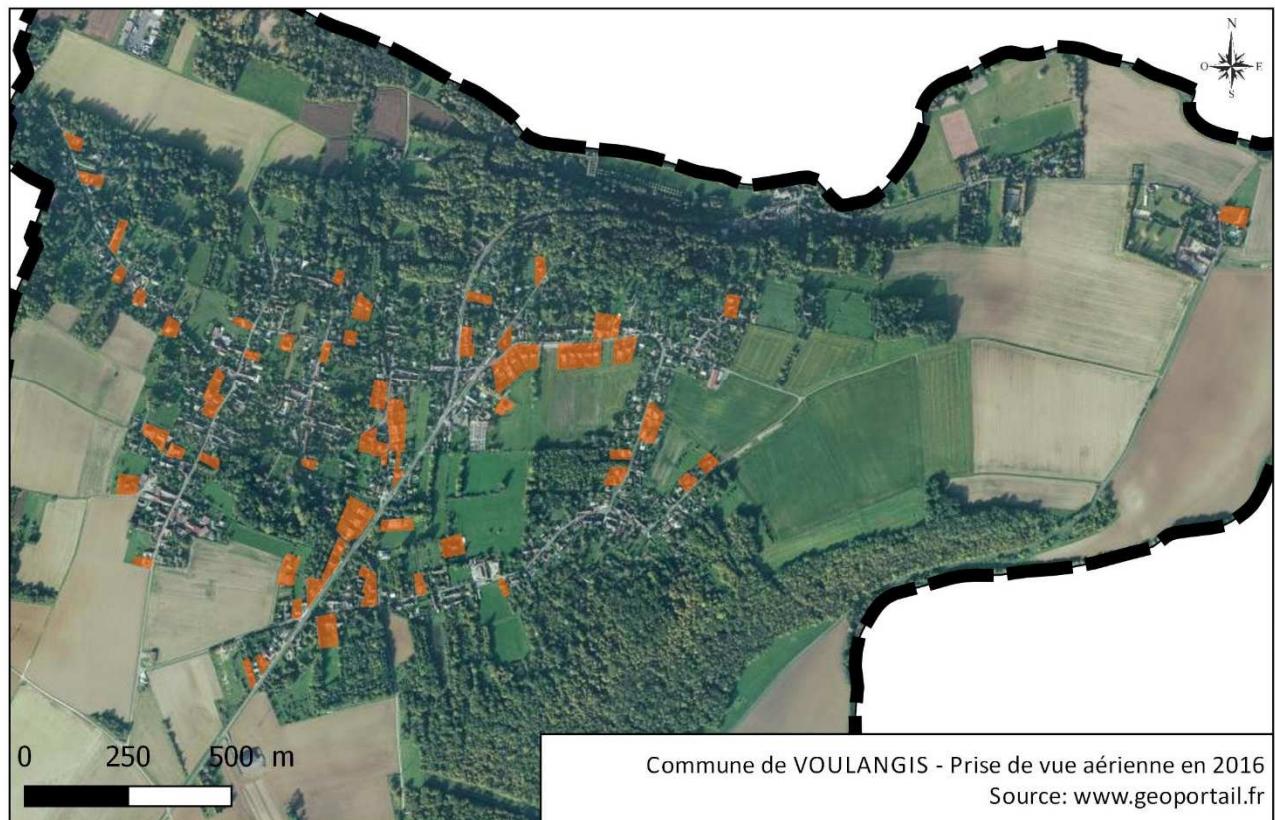
L'observation des photos aériennes prises en 1997 et en 2016 permet de visualiser les changements d'occupation des sols sur le territoire communal depuis l'approbation du POS.

On constate notamment:

- Aucune création de lotissements sur le territoire.
- Quelques groupements de constructions ont été réalisés à l'intérieur des zones urbaines du POS (UA et UB), le long de rues existantes. C'est notamment le cas le long de la rue du Lutin, rue du Tertre, route de Melun et rue des Meylets.
- la construction de la cantine sur une partie de la zone NAL du POS

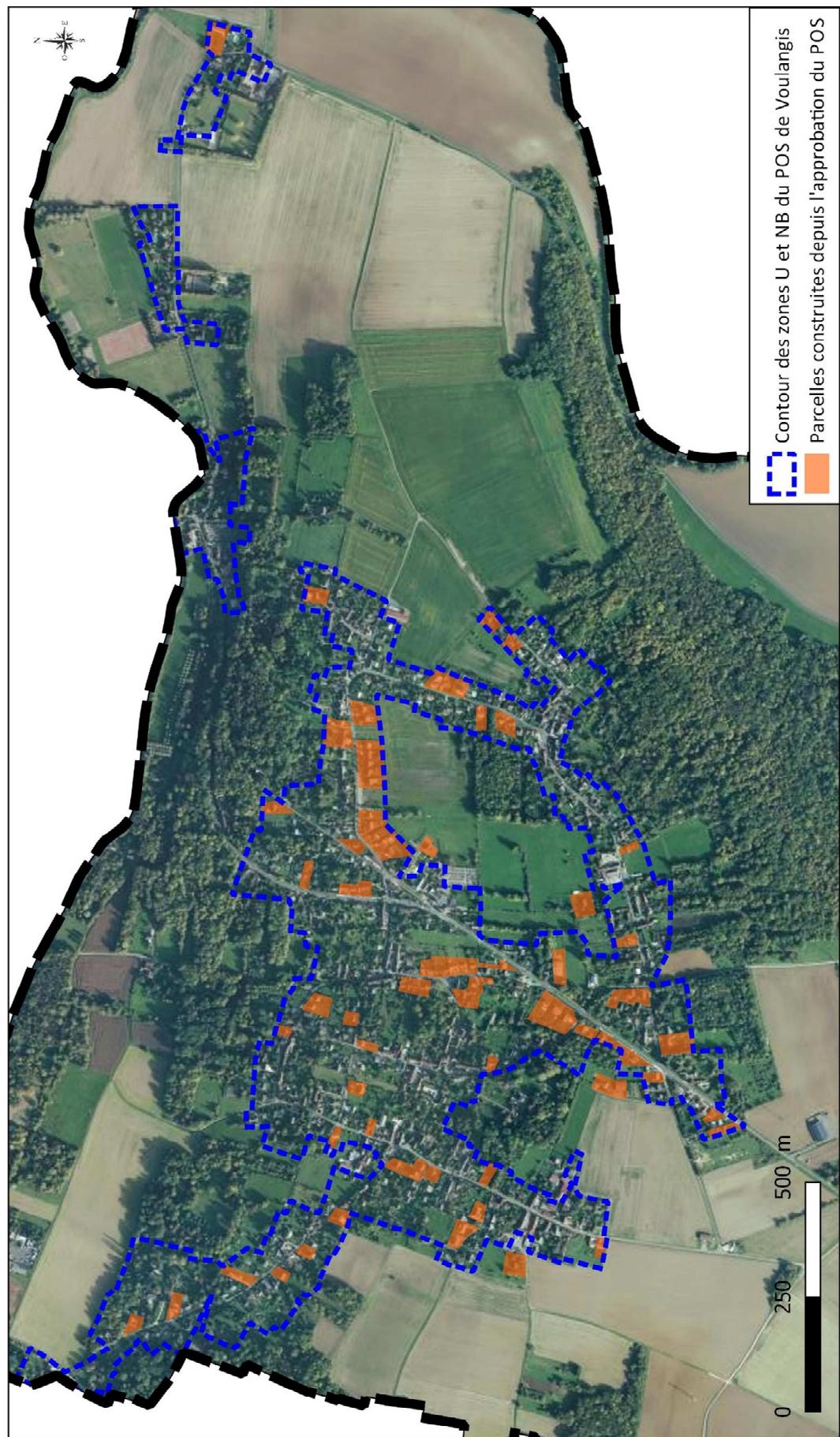
L'analyse du cadastre du POS et de celui du PLU permet de détailler l'évolution de urbanisation sur la commune. L'ensemble des constructions ont été réalisées au sein des zones urbaines du POS (UA, UB, et NB). Seules deux constructions à usage d'habitation ont été implantées en zone agricole, ces dernières étant liées à l'activité (implantation de l'habitation à côté des bâtiments d'activité).

L'ensemble des parcelles urbanisées depuis la mise en application du POS représente une superficie de **9,76 ha**, dont seulement 4800 m<sup>2</sup> sur des espaces agricoles pour des constructions liées à l'activité.



 Secteurs construits depuis l'approbation du POS

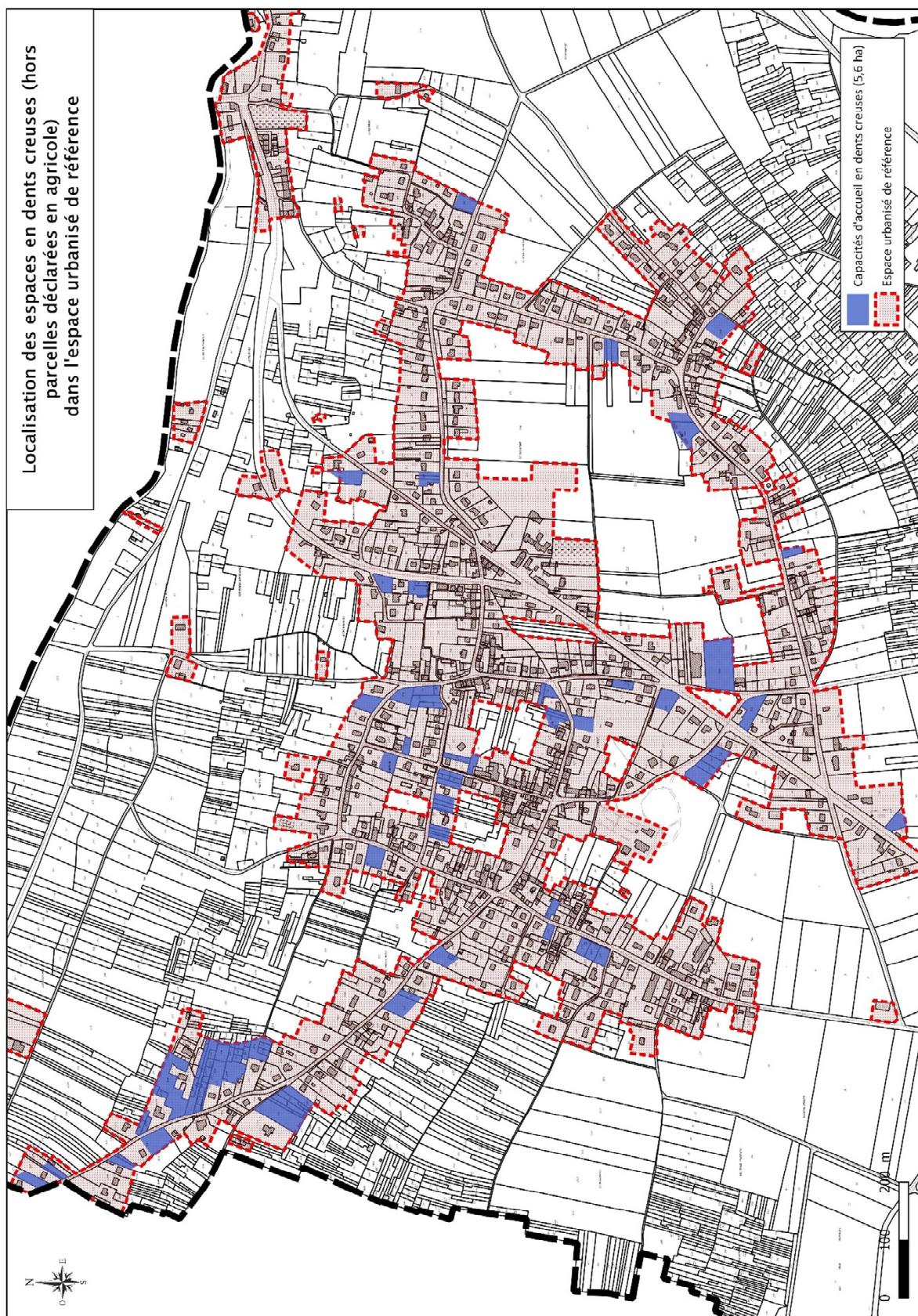
*Analyse de la consommation d'espaces depuis l'application du POS sur le territoire communal de Voulangis*



## 2.2 – Identification des capacités de densification

On dénombre plusieurs terrains libres desservis par les réseaux (eau, assainissement, voirie) au sein des zones urbaines inscrites dans l'espace urbanisé de référence ; ils représentent une surface d'environ **5,6 ha**.

En prenant en compte la forme des parcelles et les contraintes réglementaires, nous estimons les capacités d'accueil dans les dents creuses à environ **100 logements** de type habitat individuel. Ces capacités d'accueil ont été prises en compte dans la définition du projet de développement de la commune.



## 2.3 - Objectif de modération de consommation des espaces agricoles et naturels fixés dans le cadre du PLU

La municipalité souhaite accueillir de nouveaux habitants tout en limitant les impacts sur la consommation des terres agricoles ou des milieux naturels. Les possibilités d'accueil sont définies en cohérence avec les objectifs quantitatifs de développement retenus (+380 habitants).

La ponction sur les terres agricoles et les milieux naturels ou semi-naturels ne dépassera pas 7 hectares (*ce chiffre prend en compte les parcelles situées en dehors de l'espace urbanisé de référence ainsi que les terrains agricoles déclarés au RPG inclus en zone urbaine et actuellement desservis par les réseaux*).

## III - TRADUCTION ET JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

---

### 3.1 - Fondements du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Sur les bases du diagnostic, le PLU doit comprendre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document traduit un projet global pour la commune, établi en prenant en compte les besoins en matière de logements, d'équipements, d'activités économiques, agricoles et forestières dans un souci d'équilibre et de préservation des espaces naturels présentant un intérêt d'aménagement durable.

Ce PADD est le fondement des choix et prescriptions en matière d'aménagement de la totalité du territoire communal, mais en tenant compte des données et besoins de l'ensemble du bassin de vie. Les autres pièces du dossier doivent être cohérentes avec ses orientations. Bien qu'étant la clé de voûte du PLU, il n'est pas opposable aux autorisations et déclarations.

Soucieuse de répondre aux besoins des générations actuelles et futures, de perenniser le développement local et de préserver son patrimoine architectural et environnemental, la commune souhaite inscrire son projet de territoire dans une dynamique de Développement Durable.

La stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Voulangis s'articule autour de trois grandes ambitions :

#### ⇒ Développer

- Poursuivre le développement démographique de la commune.
- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants par la densification des zones urbaines desservies par les réseaux.
- Offrir des possibilités nouvelles en développant la zone urbaine en continuité immédiate avec la zone bâtie.

- Limiter la constructibilité des hameaux (Faubourg de Crécy et Saint Martin) et des écarts.
- Poursuivre la politique en faveur de la mixité.
- Conforter le tissu économique local en permettant l'implantation de nouveaux établissement économiques au sein des zones urbaines (sous réserve de ne pas engendrer des nuisances incompatibles avec la présence d'habitations).
- Prendre en compte les besoins de la profession agricole et leurs contraintes de développement.
- Préserver le terroir agricole en limitant les extensions urbaines.

## ⇒ *Equiper*

- Veiller au maintien et au développement des équipements publics afin de répondre aux besoins de la population.
- Renforcer le recours aux transports collectifs.
- Inscription de nombreux emplacements réservés pour élargir certaines voies ou carrefours pour en améliorer la visibilité et la circulation.
- Etablir un règlement adapté pour les voies nouvelles afin de minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage.
- Intégrer les accès et les futures voiries du secteur de développement au sein du réseau viaire existant.
- Limiter la densification dans les secteurs concernés par des contraintes de circulations.
- Développer les cheminements doux sur la commune.
- Inciter à l'utilisation d'énergies renouvelables dans la construction et au recours aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre.
- Autoriser des formes architecturales nouvelles, répondant aux préoccupations environnementales ou intégrant des dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables à condition de respecter les conditions d'intégration paysagères de ces constructions au sein des zones urbaines du bourg.
- Etendre le tissu urbain à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder et prévoir les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

## ⇒ *Préserver*

- Classer en zone Naturelle les espaces naturels reconnus sur le territoire Préserver les continuités écologiques.
- Assurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue.
- Prendre en compte les risques naturels répertoriés sur la commune.
- Encadrer la constructibilité des espaces agricoles.
- Maintenir une zone agricole préservée.
- Prendre en compte les besoins de déplacements des engins agricoles dans les zones urbaines et à urbaniser.
- Localiser le développement urbain sur le bourg.
- Valoriser et protéger le patrimoine bâti
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions

Les orientations du PADD sont traduites dans différents documents du PLU à savoir :

- Le règlement graphique -plan de zonage - qui délimite les différentes zones et secteurs
- Le règlement littéral qui définit les règles applicables pour ces zones et secteurs. Ce règlement (graphique et littéral) s'exerce sur l'ensemble du territoire communal.
- Les orientations d'aménagement et de programmation prescrites sur certaines parties du territoire.

## **3.2 - Traduction des orientations du PADD dans les documents graphiques – Plans de zonage.**

### **3.2.1. DEVELOPPER**

#### ❖ Poursuivre le développement démographique de la commune.

Les élus souhaitent poursuivre et encourager la dynamique démographique actuelle en permettant l'accueil d'environ 380 habitants supplémentaire. Cette croissance, de 1,5% par an, permettrait d'atteindre entre 1915 habitants à l'horizon 2030 et nécessite la mise à disposition d'environ 175 logements.

Cet objectif a été défini compte tenu :

→ Des volontés communales

Les élus souhaitent maintenir le développement démographique et encourager l'arrivée de nouvelles populations en proposant des possibilités d'accueil pour des constructions nouvelles. Cet objectif démographique prend en compte le développement économique qui s'opère sur les communes voisines du Val d'Europe, engendrant une augmentation de la demande en matière de logements.

→ Du phénomène de desserrement des ménages sur la commune

La taille des ménages, bien que supérieure la moyenne départementale, diminue depuis les années 80, en passant de 2,93 personnes par foyer au début des années 80, à 2,66 en 2015.

	1982	1990	1999	2015
Population	892	1113	1261	1532
Nombre de ménages	304	384	447	576
Taille des ménages	2,93	2,90	2,82	2,66
Taux annuel d'évolution de la taille des ménages				-0,29%

Si l'évolution de la taille des ménages poursuit son rythme actuel, d'ici 2030, un ménage se composera de 2,55 personnes (taux annuel : -0,29% constaté entre 1982 et 2015). En considérant la poursuite de ce phénomène, il conviendra de proposer environ 25 nouveaux logements pour maintenir un niveau de population constant d'ici 2030.

❖ Favoriser l'accueil de nouveaux habitants par la densification des zones urbaines desservies par les réseaux.

⇒ **Traduction au plan de zonage : Zones UA et UB**

Les zones urbaines de Voulangis abritent de nombreux terrains libres qui peuvent faire l'objet d'une densification par une urbanisation « au coup par coup ». La municipalité souhaite permettre cette densification dans le respect de la morphologie urbaine du centre-bourg et des caractéristiques paysagères.

La délimitation des zones urbaines à vocation principale d'habitat tient compte à la fois de la présence des réseaux, de l'urbanisation existante, de l'implantation au sein du bourg, des

capacités de densification de certaines secteurs,...

Les zones urbaines (dites zones U) sont des zones urbanisées dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

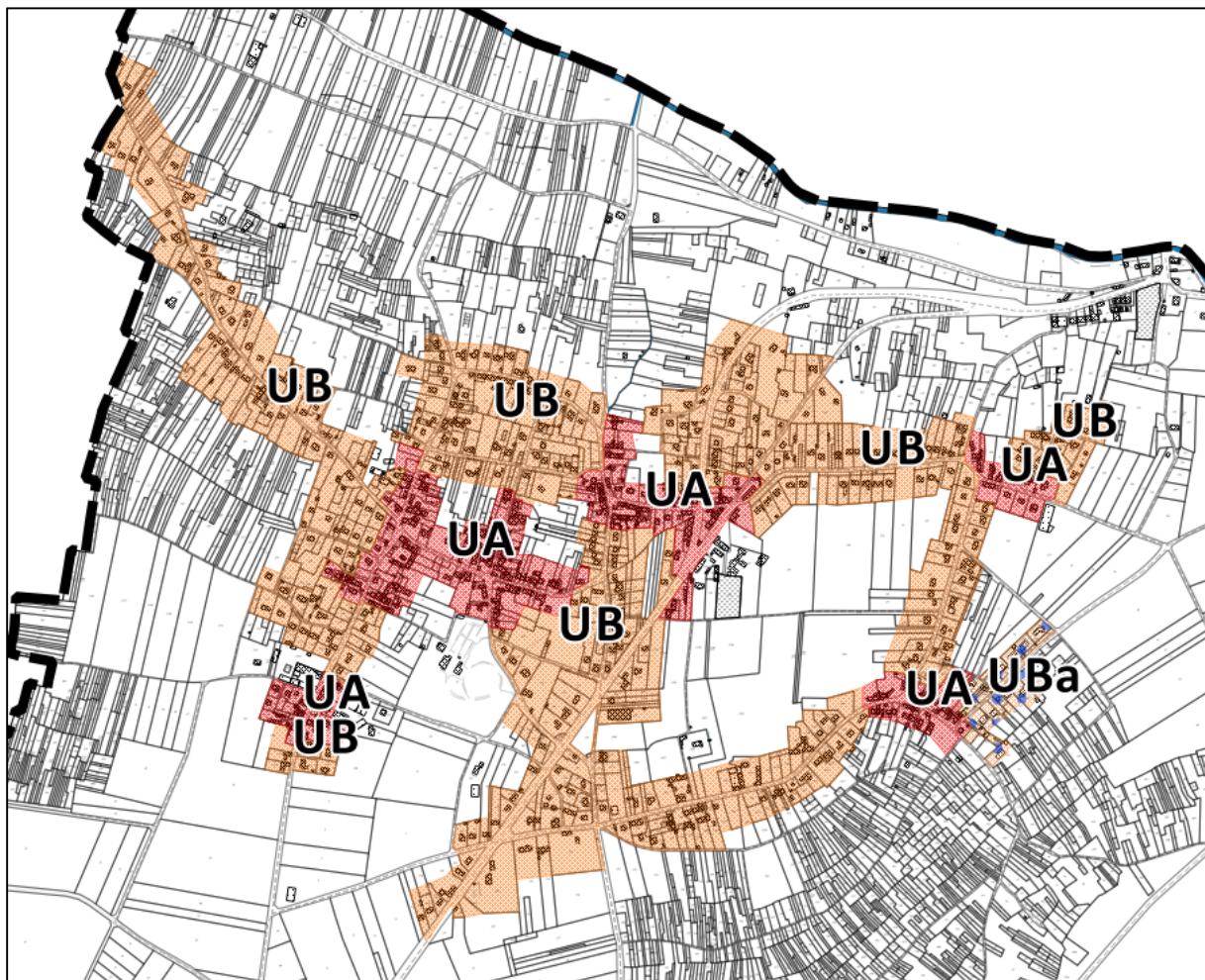
Sur le territoire de Voulangis, les zones urbaines regroupent :

- l'ensemble de la zone bâtie et équipée du territoire communal, composé des habitations, de leurs jardins et des équipements (mairie, écoles...) ;
- les terrains libres situés au cœur de la zone urbanisée, desservis par les réseaux ;

► Le PLU distingue quatre types de zones urbaines : les zones UA, UB, UC et UE.

- La zone UA est une zone urbaine à dominante d'habitat regroupant les constructions du centre-bourg de Voulangis caractérisées par une architecture, une implantation et une densité spécifiques aux centres anciens.
- La zone UB regroupe l'habitat pavillonnaire de Voulangis.
- La zone UC regroupe les secteurs d'habitat isolés non desservis par l'assainissement collectif (Le Faubourg et le hameau de Saint-Martin) et les constructions du château dans le centre bourg. Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.
- La zone UE : Zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou de constructions d'intérêt général.

► Les capacités d'accueil en densification se situent en zones UA et UB



→ La zone UA

La zone UA regroupe cinq secteurs du bourg de Voulangis qui correspondent aux anciens hameaux qui ont formé par la suite le bourg de Voulangis (le Montoir, le Bout d'en Haut, le Pied l'Enfant, Moulangis...).

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat avec des logements à deux niveaux, souvent édifiés en mitoyenneté et/ou implantés à l'alignement. Cette zone présente un tissu urbain dense et compact. Les constructions ont été réalisées de part et d'autre de voies étroites, renforçant ce sentiment de densité.

Ces secteurs classés en zone UA présentent un bâti ancien caractéristique nécessitant des règles spécifiques par rapport aux constructions plus récentes classées en zone UB.

Le règlement vise à maintenir les caractéristiques morphologiques du bâti (densité, modes d'implantation des bâtiments) et à permettre la diversification des occupations du sol, de manière à maintenir leur attractivité vis à vis des habitants (habitat, équipements, commerces de proximité...).

→ La zone UB

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat, de type pavillonnaire mais qui compte aussi quelques constructions plus anciennes. Elle comprend majoritairement de l'habitat individuel réalisé au coup par coup, au gré des opportunités foncières, ou à l'occasion d'aménagement groupés réalisés le long des rues du bourg (rue du Lutin, rue du Tertre, rue des Meylets...).

La morphologie du domaine bâti n'est guère susceptible d'évoluer fondamentalement et le règlement de la zone tend essentiellement à éviter que ne se développent des incompatibilités entre les utilisations du sol, tout en conservant la possibilité de diversifier ses fonctions.

Cette zone englobe le tissu urbain implanté dans le bourg de Voulangis, qui s'est développé entre les zones UA.

Les limites de la zone UB ont été définies sur l'enveloppe des parties déjà urbanisées de la commune, au droit des dernières constructions, afin de limiter le développement linéaire de l'urbanisation, contraire aux objectifs du Grenelle de l'Environnement.

En profondeur, les limites sont souvent similaires aux limites parcellaires afin de permettre aux constructions d'évoluer et d'implanter certains types d'annexes (*cf. Document 4.1 - Règlement écrit*).

La zone UB, comme la zone UA, est suffisamment desservie par les réseaux pour accueillir de nouvelles constructions. Toutefois, certains secteurs du bourg présentant une insuffisance en matière d'accès (voirie très étroite, cours communes saturées, absence de réseau d'eau pluviale,...), les élus n'ont pas souhaités favoriser la densification par crainte de renforcer les problèmes de sécurité routière, de stationnement, de ruissellements... C'est pourquoi des arrières de parcelles et des fonds de jardins implantés au sein du bourg sont classés en zone naturelle (N).

Par ailleurs, un secteur UBa est identifié au plan de zonage sur la rue de la Croix Saint-Nicolas, en raison de l'absence de réseau d'assainissement collectif.

La réglementation applicable dans chacune de ces zones urbaines (UA et UB) autorise la construction d'habitations et l'implantation de services et d'activités compatibles avec le milieu environnant, et ce afin d'être en adéquation avec le principe de mixité urbaine et fonctionnelle. En revanche, les activités économiques qui engendrent des nuisances importantes, et de ce fait incompatibles avec le caractère résidentiel de ces zones, sont interdites.

### ⇒ Traduction au plan de zonage : Zones UBo

Afin d'éviter une densification d'opportunité, en totale déconnexion avec le bâti existant et la qualité du cadre de vie, le règlement de la zone UB impose une implantation des constructions principales dans une bande de 35 mètres à compter de l'alignement des voies existantes.

Cette règle limitant la densification sur certaines parties du bourg, des secteurs UBo ont été identifiés au sein de la zone UB, à l'intérieur desquels la création de voies nouvelles est autorisée afin de densifier des terrains implantés en zone urbaines

Ces secteurs ont été identifiés au regard de l'implantation des terrains et des capacités des réseaux existants, en particulier des voiries afin de garantir une desserte sécurisée aux futurs usagers.

- ❖ Offrir des possibilités nouvelles en développant la zone urbaine en continuité immédiate avec la zone bâtie.

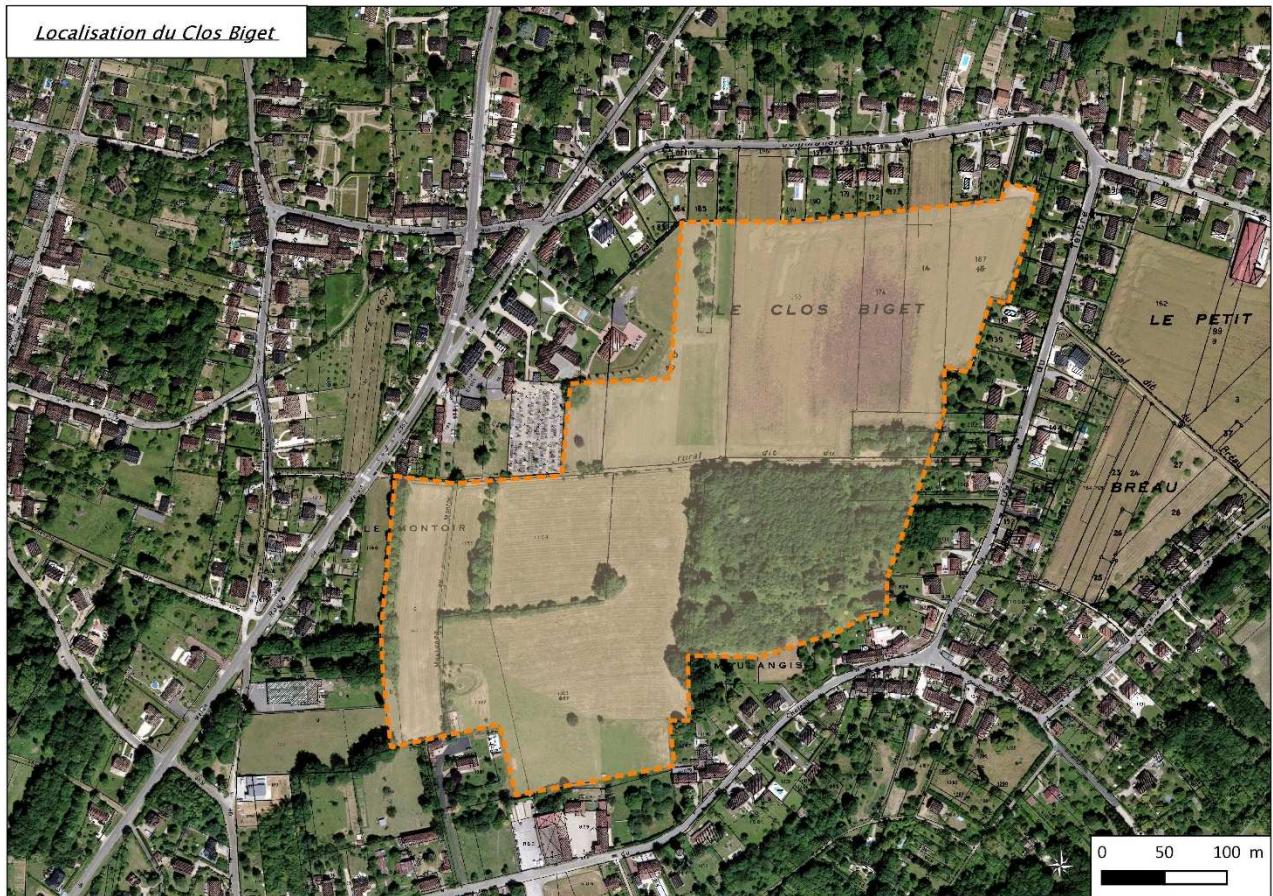
### ⇒ Traduction au plan de zonage : Zone 1AU

Ainsi délimitées, les zones urbaines UA, UB et les secteurs UBo, incluent des terrains desservis mais non bâtis qui constituent un potentiel non négligeable mais insuffisant pour répondre aux objectifs de développement communaux.

Le choix de localisation du secteur d'extension a fait l'objet d'une réflexion globale et engagée des élus pour prendre en compte les besoins de développement futurs de leur commune en termes de logements mais aussi d'équipements publics et de services à la personne.

L'histoire du développement urbain de Voulangis se traduit par la présence d'un vaste espace occupé par des terres agricoles et des secteurs naturels en cœur du bourg.

De ce fait, les possibilités d'urbanisation sur ce secteur sont évidentes, les terrains étant implantés à proximité des équipements publics et de l'ensemble des réseaux.



Inscrit en partie au POS en zone à urbaniser à long terme (II NA) et en emplacement réservé destiné aux équipements publics, les élus se sont donc prioritairement penchés sur le rôle de cet espace dans l'avenir de la commune.

Le premier constat est de conserver un espace ouvert en centre bourg pour préserver les caractéristiques paysagères de Voulangis et maintenir la biodiversité dans la zone urbaine. Pour ce faire, l'ensemble des terrains implantés au sud du chemin du Clos Biget sont identifiés en zone Naturelle pour préserver les espaces boisés et les secteurs enherbés qui occupent une grande partie de la zone.

La réflexion est ensuite menée sur les terrains implantés au nord du chemin. La localisation centrale de cet espace et sa proximité immédiate avec la mairie et l'école, en font un atout majeur pour le développement d'équipements publics, une partie de ces terrains appartient d'ailleurs à la commune qui envisage d'y développer ses équipements.

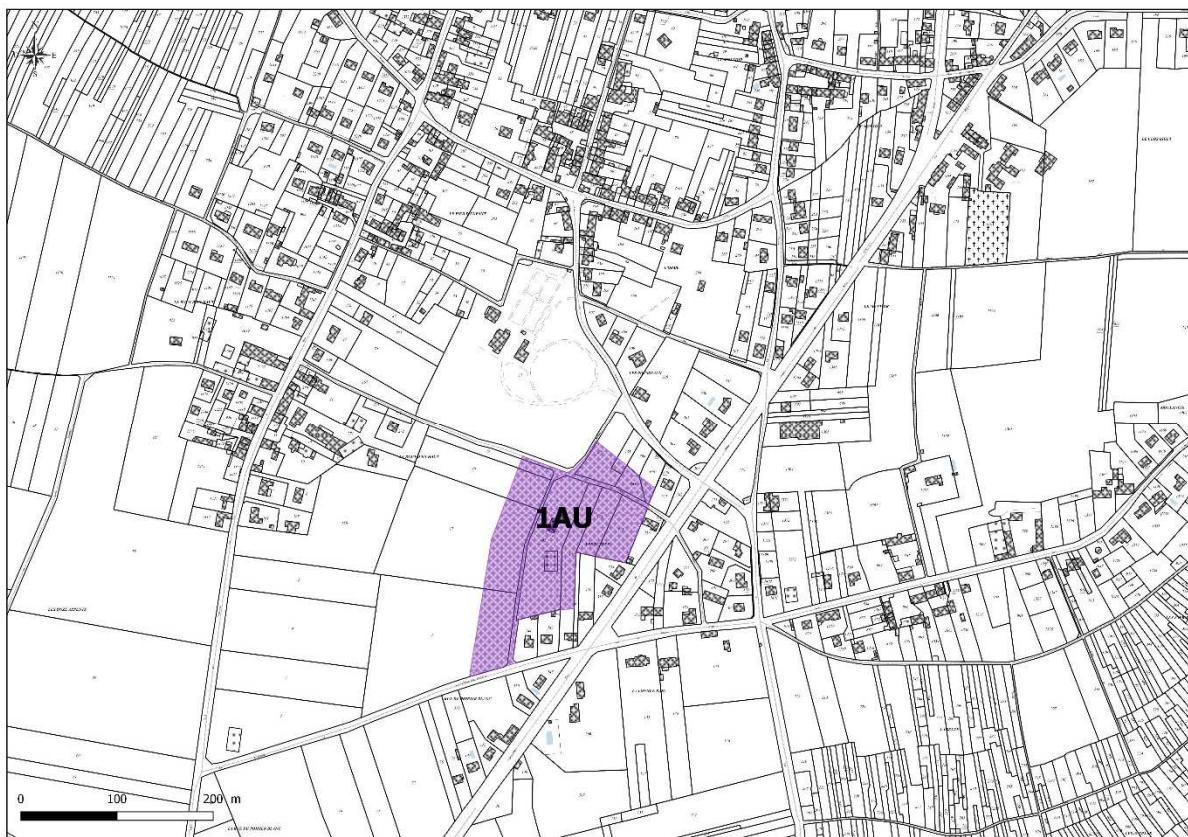
Sur les 4 hectares de terrains restants les élus ont envisagé la construction de logements, toutefois cette perspective n'a pas retenu leur adhésion. En effet, au regard du développement grandissant des communes du Val d'Europe et des projets économiques qui y sont liés (Village

Nature, ...) les élus souhaitent anticiper les besoins futurs de la population en préservant cet espace central dans l'optique d'y accueillir des équipements publics, de santé, de services à la personne et si besoin, de commerces. Cette zone permettra dans les années à venir (au-delà de la durée d'application du PLU), de regrouper ces activités au centre du village afin de limiter les déplacements au profit de voies douces reliant l'ensemble des secteurs bâties du bourg aux équipements et services. Par ailleurs, les élus constatant le phénomène de vieillissement de la population, ils envisagent également les besoins en matière de logements destinés aux personnes âgées qui pourraient être implantés en plein centre-bourg avec la proximité de l'ensemble des services.

Il est de la responsabilité des élus de prévoir le développement de leur commune et d'anticiper sur les besoins futurs en s'inscrivant dans une réflexion supra communale. Il a donc été décidé de classer ces terrains en zone agricole inconstructible pour préserver les possibilités de développement futur du centre-bourg.

En prenant en compte l'ensemble des contraintes environnementales et paysagères (PPRi, site classé, ENS...), les élus ont orienté leurs réflexions sur la partie Ouest du bourg. Les coteaux ne pouvant accueillir des constructions en raison de la topographie et des impacts en termes d'érosion, les possibilités se concentrent sur le plateau, au sud du bourg.

C'est pourquoi, un secteur de développement de l'urbanisation (zone AU) est identifié sur le bourg au lieudit « le Poirier Blanc ».



Les zones à urbaniser (AU) sont des zones naturelles ou agricoles, non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.

Cette zone 1AU est implantée au sud du bourg, dans la continuité du bâti, à l'ouest de la route de Melun. Elle englobe les terrains de part et d'autre de la rue des buttes et de la rue Mathieu. A l'ouest de la rue Mathieu, les terrains sont inscrit en zone AU sur une profondeur de 35m pour limiter le prélèvement de terres agricoles.

Ce secteur a été retenu au regard :

- de sa proximité avec les réseaux existants,
- de sa localisation en continuité de la zone bâtie,
- de son implantation hors des zones à risques et hors des espaces naturels reconnus (ENS, zone humide, boisements sur coteaux, site classé, zones soumises au PPRi,...),
- de son intégration partielle dans le rayon de 2 km de la gare de Villiers (en continuité bâtie avec la gare).

Cette zone 1AU est urbanisable dès l'approbation du PLU pour la construction d'habitations mais aussi de commerces, bureaux et services, dans le respect des Orientations

d'Aménagement et de Programmation jointes au dossier (Document n°3). Les réseaux existent en périphérie et partiellement au sein de la zone, mais devront être renforcés ou créés pour urbaniser l'ensemble des terrains.

La réglementation applicable dans la zone à urbaniser 1AU est très proche des dispositions proposées dans les zones UA et UB ; elle autorise notamment :

- Les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation (individuelle, collective et/ou locative), de commerce, d'artisanat (sauf activité indiquée à l'Article 1AU1), de bureaux et de services, à condition qu'ils s'inscrivent dans une procédure d'aménagement global (lotissement, permis groupé, ZAC,...) et respectent les Orientations d'aménagement et de programmation.
- Les constructions ou installations à caractère d'équipements collectifs.

Ces constructions demeurent autorisées, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Une réflexion a été menée sur l'accès, la desserte et l'aménagement de cette zone d'extension afin de l'intégrer au mieux au sein de la zone agglomérée. Des propositions d'accès et de desserte ont été retenues ainsi que plusieurs principes d'aménagement qui devront être pris en compte lors de la phase opérationnelle. Ces principes sont présentés dans le document n°3 du PLU : Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les délimitations des zones AU ont été étudiées en tenant compte des objectifs de développement démographiques fixés par les élus et de diversification de l'offre en logement sur la commune.

- ❖ Limiter la constructibilité des hameaux (Faubourg de Crécy et Saint Martin) et des écarts.

#### ⇒ **Traduction au plan de zonage : Zone UC**

Cette zone regroupe l'ensemble des constructions implantées à l'extérieur du bourg de Voulangis et qui ne disposent pas des réseaux d'assainissement collectif. Il s'agit des constructions implantées au faubourg de Crécy et hameau de Saint-Martin, le long de la RD 20. La vocation de cette zone est de préserver et conforter le bâti existant, sans y autoriser l'accueil de nouvelles constructions.

Ces secteurs d'habitat étant auparavant inclus dans la ZPPAUP, le règlement de la zone reprend les anciennes prescriptions et recommandations édictées dans la ZPPAUP pour conserver la

qualité architecturale et paysagère de la boucle du Grand Morin.

Par ailleurs, la zone UC est englobée dans le site inscrit de la vallée du Grand Morin et est partiellement concernée par le périmètre de protection de deux Monuments Historiques implantés sur la commune de Crécy-la-Chapelle. De ce fait, tout projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Cet avis assurera la qualité des futurs projets de construction.

❖ **Conforter le tissu économique local en permettant l'implantation de nouveaux établissements économiques au sein des zones urbaines.**

Afin d'assurer une mixité fonctionnelle des zones urbaines, le PLU permet, à travers son règlement, le maintien et le développement d'activités au sein des zones U et AU sous réserves de la compatibilité de ces activités avec la vocation résidentielle des zones.

Les zones identifiées au POS à vocation d'activités économiques ont été supprimées (rue du château et le long du chemin vert), ces dernières n'étant pas appropriées au développement d'activités économiques.

La commune n'étant pas identifiée dans les documents supra communaux comme pôle de développement économique, le PLU n'affiche aucune zone à vocation spécifique d'activités. Le règlement des zones urbaines permet le développement des entreprises existantes et l'accueil de nouvelles activités dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec le caractère résidentiel des zones U et AU.

Cette mesure participe également au maintien d'une mixité fonctionnelle des zones urbaines de Voulangis.

❖ **Prendre en compte les besoins de la profession agricole et leurs contraintes de développement.**

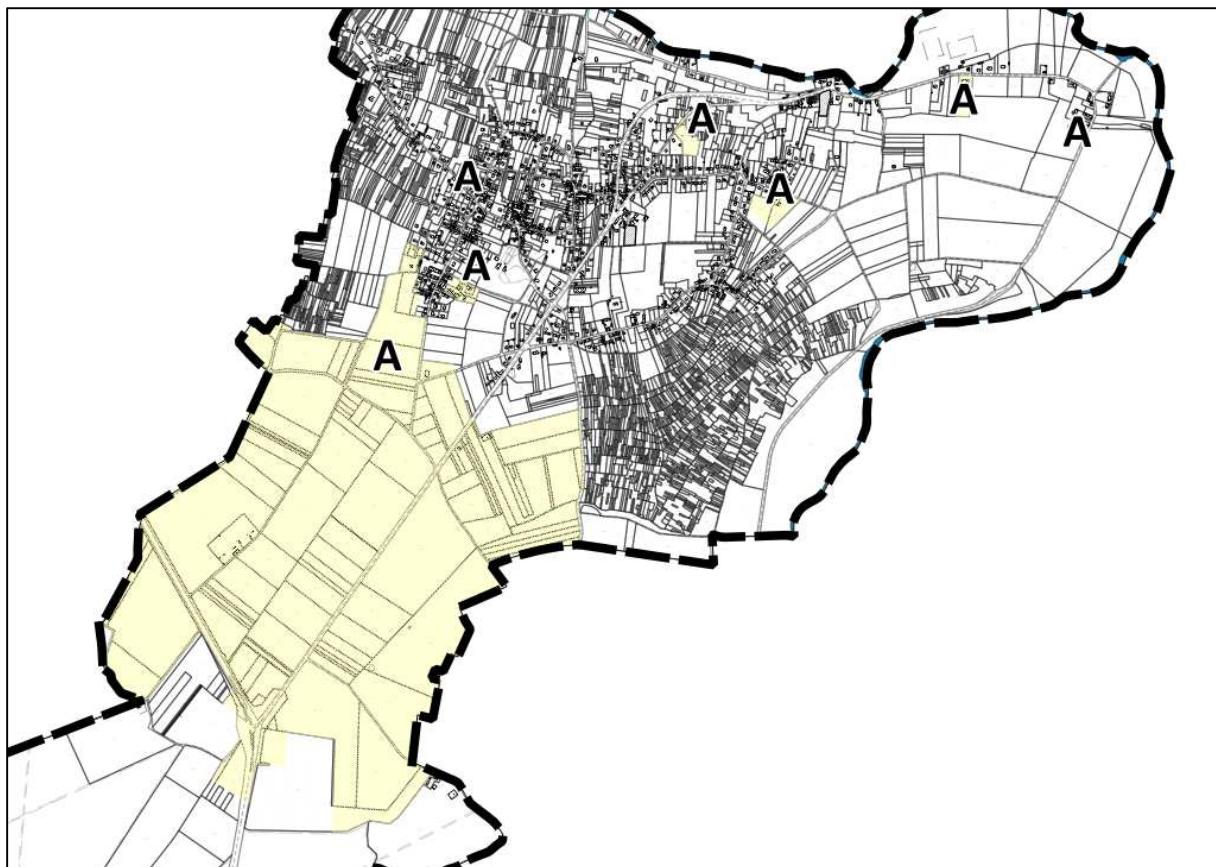
⇒ **Traduction au plan de zonage : Zone A**

L'activité agricole est présente sur le territoire communal et génératrice d'emplois. Cette activité est pérennisée au PLU par :

- la prise en compte des sièges d'exploitation existants ;
- un règlement adapté permettant leur développement.

L'activité agricole marque l'occupation du territoire et ces espaces doivent être protégés autant que possible pour leur potentiel agronomique. Pour cela, les terres agricoles du territoire communal de Voulangis bénéficient d'un classement en zone agricole (A).

**La zone A comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations liées aux activités agricoles.**



Au sein de cette zone, sont notamment autorisées :

- La création, les aménagements et les extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ;
- Les installations classées ou non, directement liées à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation indispensables à l'activité des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitations.
- Des extensions mesurées des habitations existantes non liées à l'activité agricole, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.

- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site ;
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux routiers nécessaires à la réalisation des aménagements du carrefour RD235/RN36, y compris les aménagements paysagers et hydrauliques.
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension, pour des exigences fonctionnelles ou techniques.

En zone agricole le règlement prévoit donc les dispositions nécessaires à la pérennisation de l'activité agricole en permettant la réalisation des constructions liées et nécessaires à cette dernière tout en envisageant la diversification dans le prolongement de l'acte de production.

Les deux exploitations implantées au sein ou en continuité immédiate des zones urbaines sont classées en zone A afin de pérenniser l'activité existante tout en laissant la possibilité aux exploitants de délocaliser leur bâtiments d'exploitation en dehors de la zone urbaine pour faciliter leur mode d'exploitation.

La classification en zone naturelle de certaines terres cultivées a toutefois été retenue dès lors que des impératifs liés à la protection du milieu (Espaces naturels sensibles, Risques naturels) ont été identifiés.

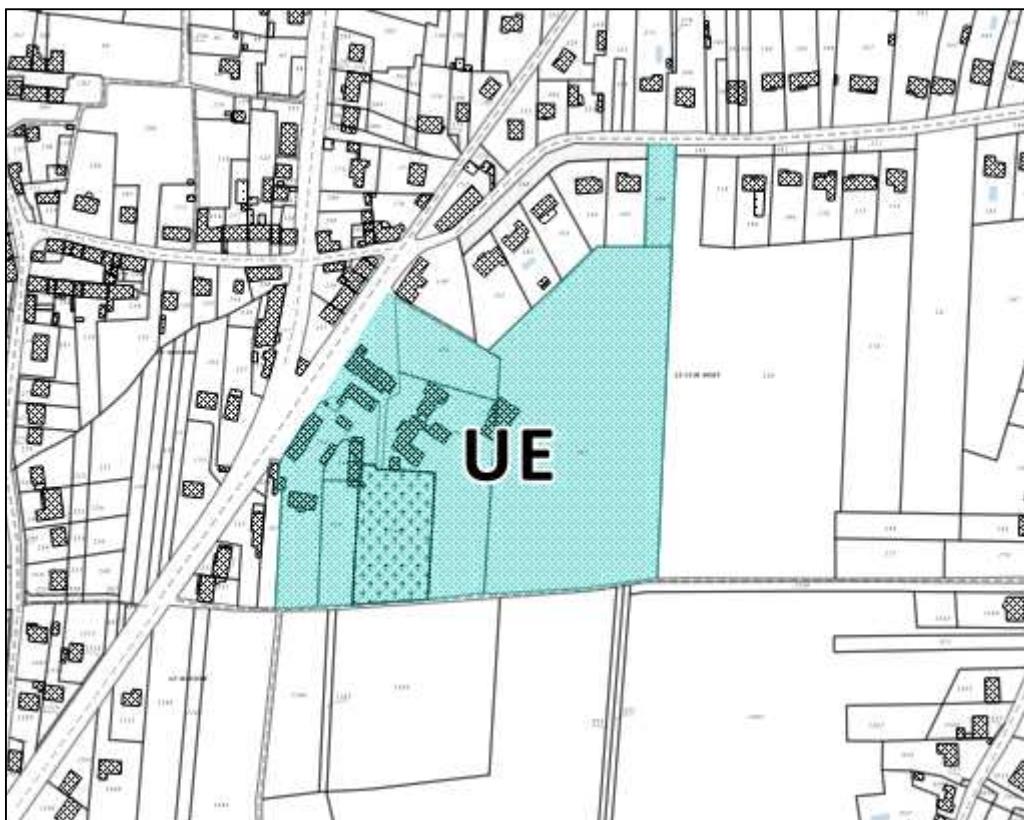
### **3.2.2. EQUIPER**

- ❖ Veiller au maintien et au développement des équipements publics afin de répondre aux besoins de la population.

⇒ **Traduction au plan de zonage : Zone UE**

La municipalité souhaite développer et diversifier les équipements publics pour répondre aux besoins grandissants de la population actuelle et à venir. Pour cela, le PLU affiche une zone urbaine à vocation d'équipements publics (Zone UE).

Cette zone, d'une surface de 3,5 hectares (dont 72% est déjà utilisée), est identifiée sur les équipements publics existants (mairie, écoles, cimetière,...) ainsi que sur le terrain implanté derrière la cantine et qui accueille des terrains de sports et de loisirs.



Le choix des élus de préserver les équipements en cœur de bourg se traduit également par le maintien de la parcelle agricole en zone agricole protégée (inconstructible) afin de préserver sur le long terme les capacités d'accueil de nouveaux équipements et de nouveaux services à la personnes qui peuvent inclure des logements destinés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, l'accueil de nouveaux services (publics ou privés) des commerces de proximité...).

❖ Améliorer les conditions de circulations dans le bourg  
 ➔ **Traduction au plan de zonage : Emplacements réservés**

Pour minimiser les risques en matière de sécurité routière et afin d'optimiser le confort d'usage, le règlement de l'ensemble des zones du PLU prévoit l'inscription de nombreux emplacements réservés (ER n°2 à n°9 et n°11) dans le bourg destinés à élargir des voies ou des carrefours pour améliorer la visibilité et la circulation et faciliter le stationnement.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
2	Elargissement de voirie	115 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
3	Création d'une place de retournement	300 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis

4	Elargissement de voirie	45 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
5	Elargissement de voirie	15 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
6	Aménagement d'un carrefour	190 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
7	Création d'une voie en centre bourg	1860 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
8	Aménagement d'un carrefour	180 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
9	Elargissement de voirie pour créer un cheminement piéton le long de la rue du Lutin	295 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis
10	Aménagement de places de stationnement.	190 m <sup>2</sup>	Commune de Voulangis

Par ailleurs, le règlement du PLU inscrit des règles permettant de garantir la sécurité des circulations :

- L'obligation de desserte par une voie publique ou privée existante à la date du PLU ou par une voie publique nouvellement créée qui répondent aux exigences en matière de sécurité.
  - Que les voies en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
  - Que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...
  - Des règles de stationnement adaptées aux différents types de constructions autorisées.
  - des retraits des constructions en zone UB et 1AU pour faciliter le stationnement devant la construction.
  - Une emprise minimale de chaussée de 8 mètres pour les voies à double sens et 5 mètres pour les voies à sens unique.
- ❖ Une réflexion a été menée sur l'aménagement et la desserte de la zone 1AU (traduite dans les Orientations d'aménagement et de programmation) pour intégrer au mieux ces secteurs d'extension, limiter le nombre d'accès pour rejoindre ces zones et les situer aux endroits les plus sécurisés.

❖ **Limiter la densification dans les secteurs concernés par des contraintes de circulations.**

Afin d'éviter tout renforcement des difficultés de circulation et de stationnement dans certaines rues du bourg (ruelle de la Jolie, Rue de la Ronce, rue de la Ronce, rues des Meylets,...), plusieurs arrières de jardins ont été classés en zone naturelle et aucun secteur UBo n'a été identifié dans cette partie du bourg qui n'est pas propice au développement des constructions et au renforcement de l'imperméabilisation des sols (les réseaux d'eaux pluviales étant sous-dimensionnés).

❖ **Renforcer le recours aux transports collectifs.**

La commune souhaite mettre en avant la proximité du bourg avec les gares ferroviaires de Crécy-la-Chapelle et de Villiers-sur-Morin. Pour cela, la zone à urbaniser est implantée à proximité des arrêts de bus (rue de l'Orme) qui font la liaison avec la gare de Crécy-la-Chapelle.

Par ailleurs, des terrains libres, le long de la rue de Villiers, ont été mis en emplacement réservé pour la réalisation de logements intermédiaires. Cet emplacement est situé à quelques minutes à pieds de la gare de Villiers et permettra un accès rapide en mode doux aux futurs habitants.

❖ **Développer les cheminements doux sur la commune.**

La création de nouveaux accès sur les sentes piétonnes est interdite pour préserver le maillage des cheminements piétons à l'intérieur du bourg.

Les sentes piétonnes qui parcourent le bourg sont préservées pour favoriser le recours aux déplacements doux et faciliter les liaisons piétonnes entre le bourg et les chemins de randonnées qui parcourent la commune et les communes voisines.

Les OAP de la zone 1AU prévoient des cheminements doux pour compléter le réseau existant sur la commune et mettre en valeur les déplacements piétons et cyclistes.

❖ **Développer l'accès aux réseaux numériques**

La Communauté de communes du Pays Créois a adhéré au Syndicat mixte d'aménagement numérique qui regroupe le Département, la Région et les Etablissements publics de coopération intercommunale.

A ce titre la Communauté de communes doit réaliser un plan de développement de réseau avec les débits actuels par secteurs. Le choix de la fibre optique en porte à porte serait privilégié. Dans l'attente de la disponibilité d'un accès très haut débit, les zones d'extension à vocation

d'habitat sont situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.

Par ailleurs, le règlement impose pour l'ensemble des zones que les fourreaux nécessaires au raccordement soient prévus dans les travaux d'aménagement de voirie et d'enfouissement des réseaux.

### **3.2.3. PRESERVER**

Le PLU de la commune de Voulangis s'attache à préserver et valoriser les espaces naturels qui composent le territoire et caractérisent ses paysages. Les prescriptions affichées au PLU participent également à la préservation de la fonctionnalité écologique du territoire communal en préservant les espaces de vie et de déplacement des espèces.

- ❖ Préserver les espaces naturels reconnus sur le territoire et les continuités écologiques.

#### **⇒ Traduction au plan de zonage : Zone N et EBC**

L'Espace naturel sensible « Marais et coteau de Voulangis », la ZNIEFF de type 2 de la forêt de Crécy, les espaces naturels qui bordent la vallée du Grand Morin (prairies, ripisylve,...) et les coteaux boisés sont préservés de toute urbanisation par un classement en zone Naturelle (Zone N).

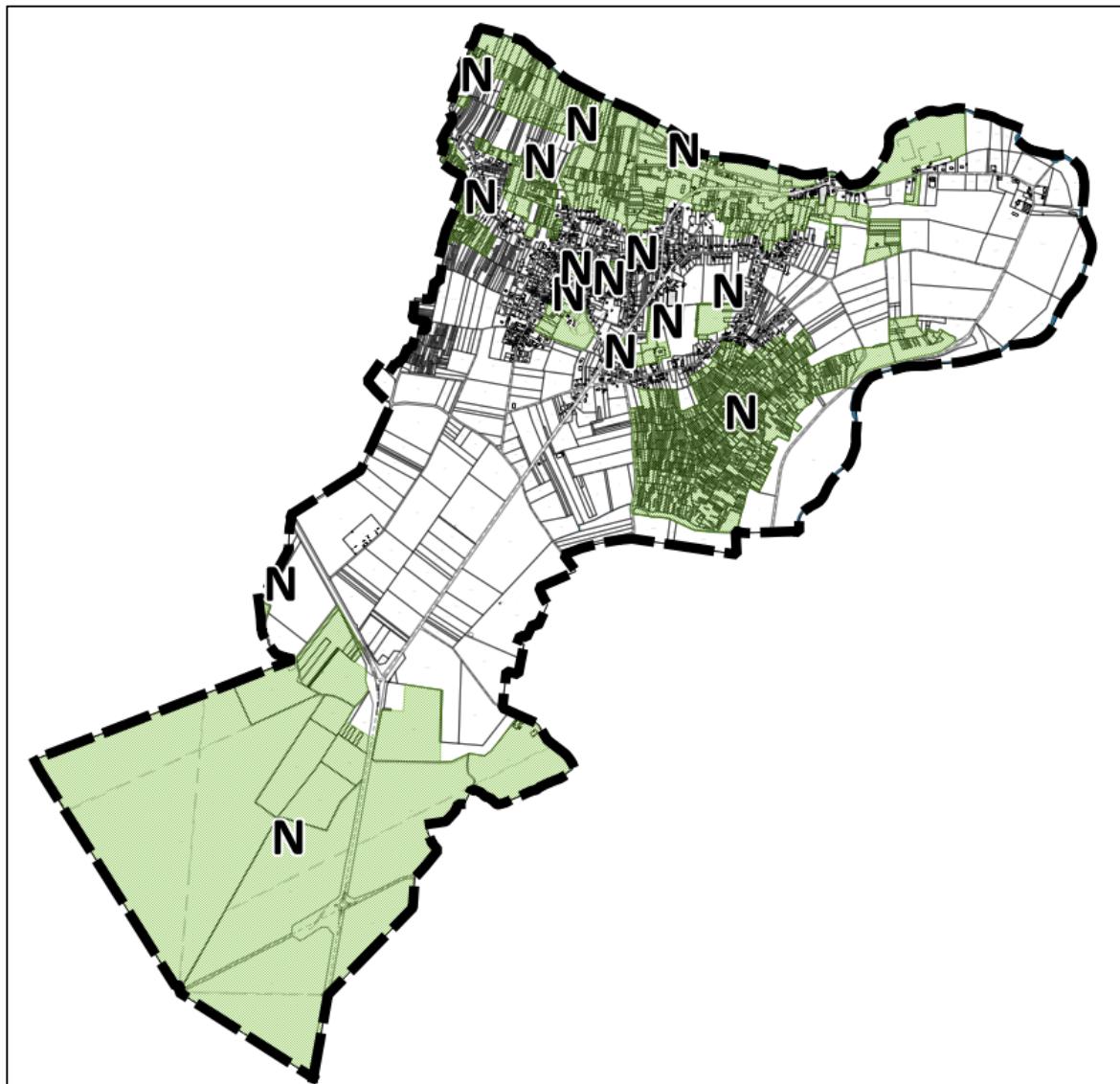
La zone N correspond en effet aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Toute construction nouvelle y est interdite.

Pour tenir compte de la qualité environnementale de ces secteurs, seules des constructions très ciblées sont autorisées dans cette zone à savoir :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (équipements publics liés aux sports appartenant à la commune de Crécy-la-Chapelle le long du Grand Morin) ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans

l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;
- Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable ;
- Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages électriques à haute et très haute tension, pour des exigences fonctionnelles ou techniques.



Toutefois, pour prendre en compte des constructions d'habitations existantes, implantées à l'écart des zones urbaines desservies, le règlement de la zone N, permet également :

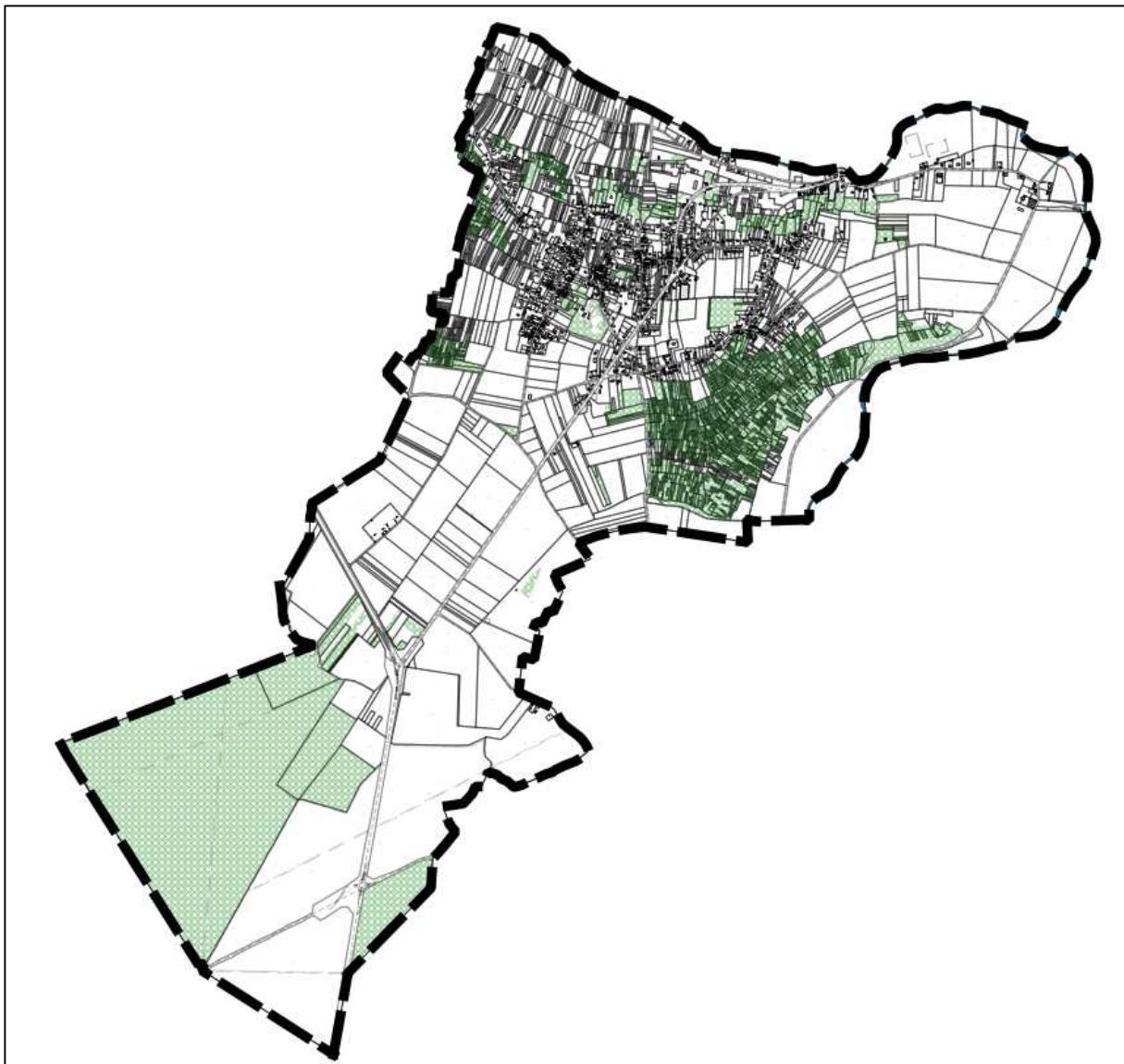
- Les aménagements et extensions des habitations existantes, restants compatibles avec la vocation de la zone et ne pouvant avoir pour effet de dénaturer le caractère de la zone considérée.

- Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- Les annexes de type B sont autorisées (pour rappel, une seule annexe de type B est autorisé par unité de logement).
- Les piscines sont autorisées dans la mesure où elles sont rattachées à une construction d'habitation existante.

En complément et pour assurer leur pérennité les boisements situés au sein de ces espaces naturels font l'objet d'un classement en espace boisé classé (EBC). Sont concernés :

- Les boisements implantés sur les coteaux surplombant la vallée du Grand Morin (au nord et au sud-est du bourg)
- Les boisements relictuels laissés en place au sein des terres cultivés pour assurer le drainage des sols.
- Le massif forestier de Crécy (à l'exception des boisements faisant l'objet d'un plan simple de gestion (PSG)).
- Des espaces boisés implantés dans le bourg (le bois du clos biget, le parc du château, des boisements en arrière de parcelle dans le centre-bourg, des haies au centre du bourg).

Ces espaces boisés sont des éléments du patrimoine naturel qui participent fortement aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols et de l'eau, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages.



Ce classement interdit tout changement d'affectation du sol, et donc entraîne de fait le rejet de toute demande d'autorisation de défrichement. Les coupes d'arbres sont soumises à déclaration préalable. La protection de ces bois est d'intérêt général ; elle participe à la stabilité des sols et la protection des habitations et des habitants, notamment sur un territoire où les secteurs à risques de coulées de boue et de ruissellement existent.

❖ **Assurer la fonctionnalité de la trame verte et bleue.**

En complément des mesures citées ci-dessus, la trame verte et bleue est prise en compte de la manière suivante :

- À l'intérieur d'une marge de 50 m par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus de 100 hectares (Massif forestier de Crécy), toute urbanisation nouvelle est interdite

sur une propriété non bâtie à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.

- Les secteurs à enjeux zones humides identifiés par le SAGE des 2 Morin et les enveloppes d'alerte de classe A sont identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Au sein de la trame « zone humide » identifiée au plan de zonage sont interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

Au sein de la trame zone humide identifiée au plan de zonage sont seulement autorisés pour prendre en compte les éventuels besoins écologiques :

- Les constructions et installations d'équipements strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion et à la valorisation du milieu pour le public (éducation à l'environnement) sous réserve qu'elles restent compatibles avec les infrastructures et équipements publics et qu'elles justifient d'une bonne insertion dans le site.
  - les affouillements et exhaussements du sol en cas de nécessité écologique justifiée (restauration écologique de la zone humide).
- 
- Le champ d'expansion des crues du Grand Morin est préservé par un classement en zone N ou Ap et par la trame zone humide qui ne permet pas de constructions nouvelles ni d'imperméabilisation des sols.
  - Les abords des cours d'eau sont préservés par une inconstructibilité sur une largeur de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau.
  - Le PLU affiche également des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle afin

de limiter les impacts de l'urbanisation nouvelle sur la circulation de l'eau dans le sol.

La zone à urbaniser sera raccordée au réseau d'assainissement collectif.

❖ **Prendre en compte les risques naturels répertoriés sur la commune.**

Le territoire communal est concerné par le Plan de Prévention contre les Risques d'Inondation de la vallée du Grand Morin. Le PPR distingue plusieurs zonages selon le degré de l'aléa : les zones rouges sont les plus exposées. Seules quelques constructions en zone UC sont concernées par le PPR. Le règlement du Plan de Prévention des Risques s'applique dans ces zones qui n'ont, pour rappel, pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Les boisements identifiés dans les Espaces à préserver sont classés en EBC pour assurer leur maintien et la stabilité des sols.

❖ **Encadrer la constructibilité des espaces agricoles.**

Afin de préserver le terroir agricole et les capacités de production locale, la constructibilité en zone agricole est fortement limitée. Le règlement proposé limite les constructions aux besoins de la profession.

❖ **Maintenir une zone agricole préservée.**

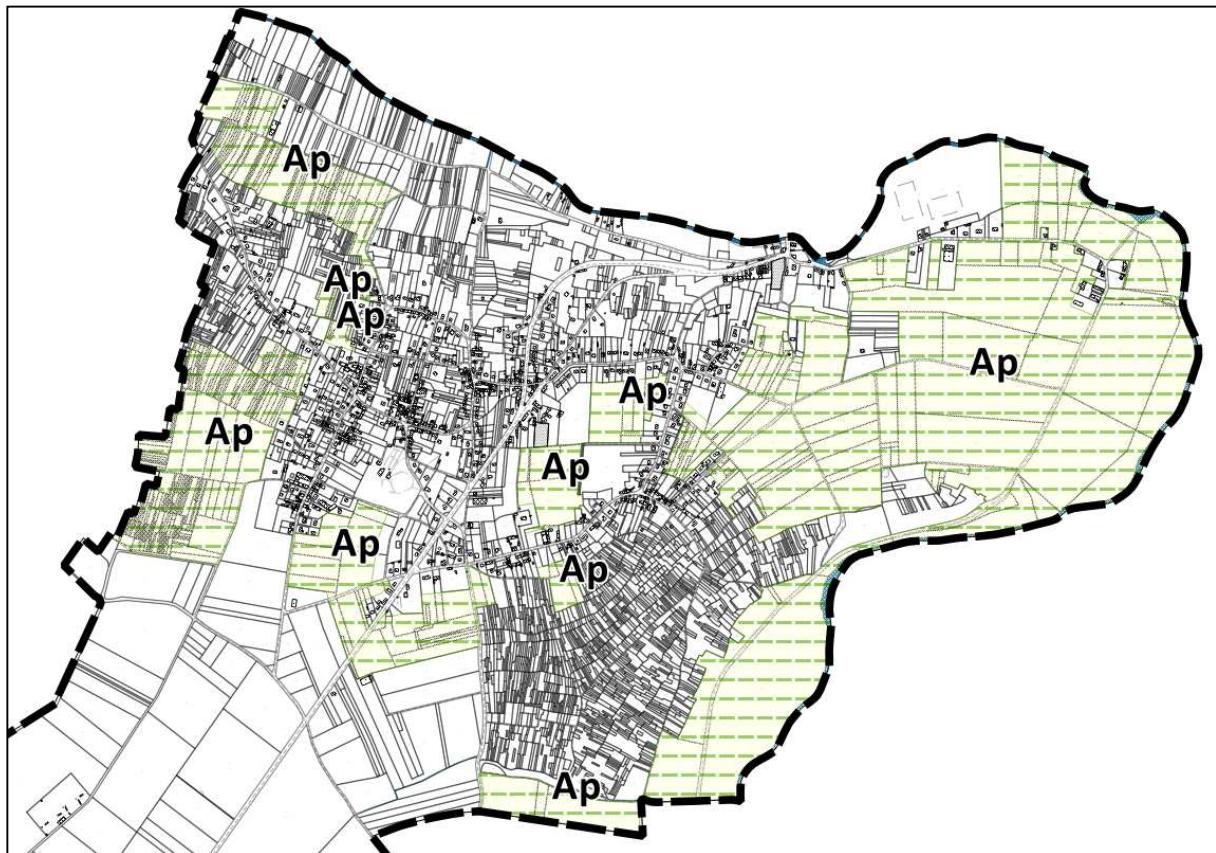
⇒ **Traduction au plan de zonage : Secteur Ap**

Afin de prendre en compte le site classé de la vallée du Grand Morin et la préservation des paysages autour des zones urbaines, une partie des terres cultivées sont classées en secteur Ap, zone agricole protégée et inconstructible même pour l'activité.

Si ce classement limite les possibilités de constructions, il est cependant sans effet sur les pratiques culturelles et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

Les terres cultivées implantées au nord de la sente du Clos Biget sont également classées en Ap afin de préserver les capacités de développement des équipements publics et des services à la personne dans le centre bourg, dans la continuité immédiate des équipements existants. Le développement des infrastructures économiques et touristiques sur le Val d'Europe engendre une attractivité de plus en plus forte de ce secteur et notamment au niveau résidentiel. Voulangis étant limitrophe du Val d'Europe, les demandes de logement vont fortement se développer dans les prochaines années. Afin d'anticiper les besoins à venir sur la commune, la municipalité

souhaite préserver les capacités d'accueil dans le centre-bourg et éviter la création d'un second pôle d'équipement à l'extérieur du bourg. La volonté locale est de pouvoir offrir aux habitants des services adaptés à leurs besoins dans le bourg et éviter leur délocalisation « en périphérie » des zones urbaines. Le classement en Ap, permet aux terres agricoles existantes de préserver leur vocation tout en préservant le potentiel de développement de la commune sur le long terme.



- ❖ Prendre en compte les besoins de déplacements des engins agricoles dans les zones urbaines et à urbaniser.

La localisation de la zone d'extension 1AU a été définie en prenant en compte l'accessibilité aux terres agricoles attenantes à la zone du Poirier Blanc.

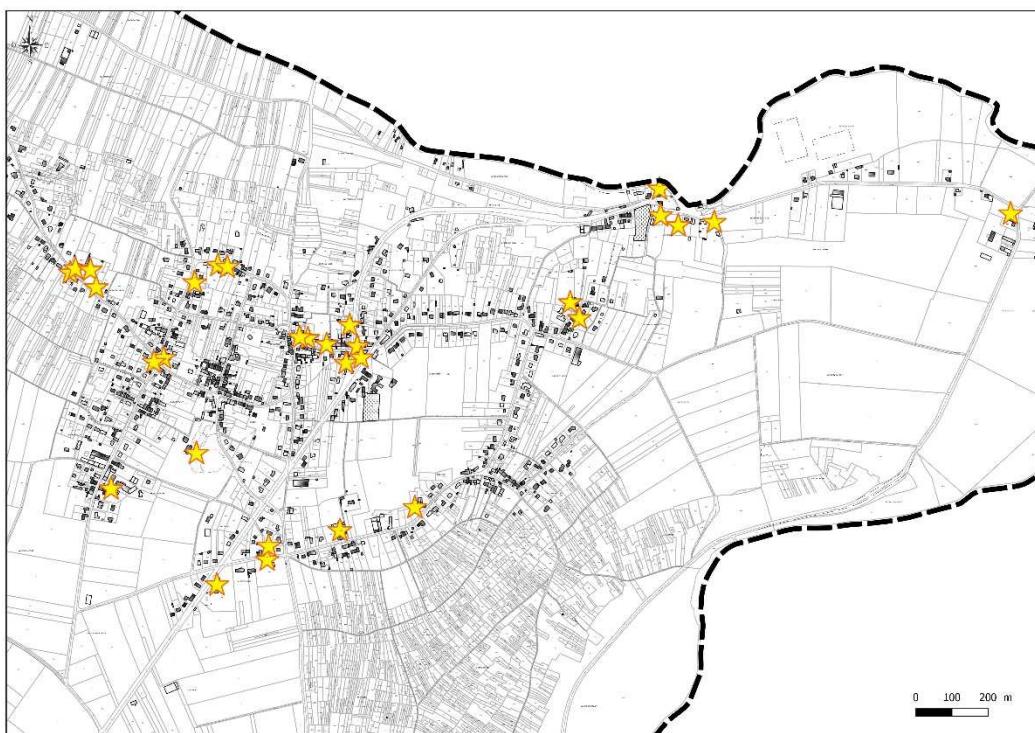
Les chemins utilisés par les exploitants sont préservés et l'urbanisation de la zone ne génère aucune entrave à l'accessibilité des parcelles agricoles.

- ❖ Valoriser et protéger le patrimoine bâti

La commune de Voulangis abrite un patrimoine bâti caractéristique de l'architecture de la Brie.

Afin de préserver ce patrimoine plusieurs éléments bâti ont été identifiés au PLU et bénéficient d'un règlement spécifique. Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque sanitaire.
- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.
- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois...).



❖ **Favoriser l'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles par**

:

- une réglementation spécifique définie pour les zones urbaines et les zones à urbaniser et visant à régir :
  - l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, (article 6, 7 et 8),
  - une absence de limitation d'emprise au sol dans les zones UA pour respecter la densité bâtie actuelle,
  - la hauteur des constructions nouvelles (article 10),
  - l'aspect extérieur des constructions nouvelles (matériaux de couverture, enduit, clôtures, ouvertures, etc.).
  - les plantations (article 13).
- le traitement paysager des franges urbaines au travers des orientations d'aménagement et de programmation Des zones de plantations sont prévues en limite des zones à urbaniser jouxtant les terres cultivées et les espaces naturels dans un souci d'intégration paysagère et pour mieux appréhender la transition entre ces espaces et les extensions urbaines.
- L'obligation de prévoir des espaces non imperméabilisé à hauteur de 20% de la superficie des terrains destinés à recevoir les constructions en UA et de 30% dans les autres zones urbaines et à urbaniser.

### 3.3 - Superficie et capacité d'accueil des zones du PLU

#### 3.3.1 Tableau récapitulatif des surfaces de chacune des zones

Les 960 hectares du territoire communal (**960,38 ha**) se répartissent comme suit :

<i>Dénomination</i>	<i>Surfaces</i>
---------------------	-----------------

Zones urbaines	
Zone UA	14,72 hectares
Zone UB	65,38 hectares
<i>Dont secteur UBA</i>	1,69 ha
<i>Dont secteur UBo</i>	4,29 ha
Zone UC	7,86 hectares
Zone UE	3,59 hectares

Zone à urbaniser	
Zone 1AU	2,25 hectares

Zone agricole	
Zone A	417,44 hectares
<i>Dont secteur Ap</i>	208,54 ha

Zone naturelle	
Zone N	449,14 hectares

Surface totale	960,38 hectares
<i>Dont Espaces Boisés Classés</i>	230,47 ha
<i>Dont zones humides</i>	89,87 ha

### 3.3.2 Capacité d'accueil théorique

Les capacités évaluées dans ce chapitre sont des estimations. La réalisation effective des opérations pourra donner des résultats sensiblement différents, plusieurs paramètres n'étant pas maîtrisés dans le cadre du PLU et en particulier :

- ✓ **Le taux de non réalisation** (pour des raisons de spéculation, de statut foncier ou de convenances personnelles, les détenteurs des droits à construire sur les terrains ne les utiliseront pas forcément au cours des 10 à 15 prochaines années, horizon des prévisions pour ce document) ;
- ✓ **La densité effective de construction** (les logements construits n'auront pas nécessairement la capacité maximale possible suivant les règles édictées dans ce document ; de même, la superficie des parcelles éventuellement créées peut varier selon les desiderata de l'aménageur) ;
- ✓ **La forme et la taille des parcelles** éventuellement découpées par le propriétaire ;
- ✓ Les éventuelles **démolitions suivies de reconstructions** de logements n'ayant pas les mêmes capacités qu'à l'origine ;
- ✓ **La destination des bâtiments**, le règlement laissant la possibilité d'implanter des activités non nuisantes au sein des zones d'habitat dans un souci de mixité urbaine prôné par la loi SRU.

Suivant les facteurs présentés ci-dessus, on obtient donc pour la commune de Voulangis, les potentialités et la projection en termes d'habitant suivants :

#### ❖ Maintien de la population

Sur la base d'un phénomène de desserrement à 2,55 habitants par logement : environ 25 nouveaux logements d'ici 2030 sont nécessaires pour une stabilisation de la population à 1532 habitants.

#### ❖ Estimations des dents creuses au sein des zones constructibles

Les possibilités de densification sont regroupées dans le bourg où l'ensemble des parcelles libres et desservies par les réseaux, représente **5,03 ha**. En prenant en compte la forme des parcelles et les contraintes réglementaires, nous estimons les capacités d'accueil dans les dents creuses à environ **75 logements** de type pavillon individuel.

❖ Logements vacants

16 logements vacants ont été recensés en 2015 selon les données de l’Insee. En envisageant l’hypothèse de la remise sur le marché d’un quart des logements vacants cela représente un potentiel de 4 logements supplémentaires.

❖ Capacité d'accueil des secteurs UBo :

<i>UBo rue de Bertin</i>	6 logements
<i>UBo route de Melun</i>	12 logements
<i>UBo rue du Bout d'en Haut</i>	10 logements
<i>UBo rue de Villiers</i>	12 logements
<i>UBo sente des Coudrets</i>	7 logements
<b>Nombre de logements projetés en UBo</b>	<b>47 logements</b>

❖ Capacité d'accueil dans l'ER n°1 (zone UB) :

<i>Surface totale</i>	4 750 m <sup>2</sup>
<i>Objectif de densité nette moyenne</i>	30 logements/ha
<b>Nombre de logements projetés</b>	<b>15 logements</b>

❖ Capacité d'accueil dans la zone 1AU :

<i>Surface totale</i>	2,25 ha
<i>Objectif de densité nette moyenne</i>	20 logements/ha
<i>Exemple de déduction de 25% en équipements (voirie, espaces verts, habitation existante,...)</i>	
<b>Nombre de logements projetés</b>	<b>33 logements</b>

- Au total environ 174 constructions sont possibles dans les zones urbaines et à urbaniser, soit

sur la base du taux d'occupation moyen des ménages de 2,55 personnes :

- 25 logements pour une stabilisation à 1532 habitants
- 149 logements pour une population estimée à environ 1912 habitants

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2015	1532		
2030	1912	24,8%	1,49%

En conséquence, les capacités d'accueil répondent aux besoins exprimés par la commune dans le cadre de sa politique de développement démographique.

## IV - TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LES OAP

---

### 4.1 Les OAP sectorielles

Pour les secteurs UBo et la zone à urbaniser, des principes d'aménagement et de desserte ont été définis afin d'assurer une urbanisation cohérente et une intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti et paysager.

Ces orientations concernent :

- les caractéristiques des accès et celles de leur desserte interne. Elles visent à établir des circulations sécurisées avec des aires de retournement permettant l'accès aux véhicules de services et de secours. En accompagnement de ces OAP, le règlement fixe pour les zones U et 1AU des caractéristiques minimums pour les voiries nouvelles à créer assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres secteurs de la commune) aptes à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (création de places de stationnement de jour pour les arrêts occasionnels et les visites...).
- Sur la zone du Poirier blanc, une attention particulière devra être portée sur la création de nouvelles voies débouchant sur la route départementale 235 qui traverse le bourg et supporte un trafic important.
- Des objectifs de densité sont affichés sur l'ensemble des secteurs UBo et de la zone 1AU afin de garantir une utilisation rationnelle et économe de l'espace et limiter l'étalement urbain.
- La création « d'espaces tampons » sur la zone 1AU, entre les futures habitations et l'espace agricole en activité se traduit par la création d'une haie arbustive en fond de parcelles qui permet d'éloigner les terres cultivées des parcelles bâties, évitant des conflits d'usage entre l'activité agricole et la fonction résidentielle de la zone 1AU.

## 4.2 Les OAP patrimoniales

*Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique. Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire. Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.*

Une OAP patrimoniale a été réalisée pour préserver l'aspect extérieur de 30 constructions. L'objectif de cette OAP patrimoniale est de préserver les caractéristiques architecturales des bâtiments traditionnels de la brie ou des constructions présentant un intérêt architectural ou historique au niveau local.

Les prescriptions émises dans l'OAP permettent la préservation des matériaux et des éléments de modénature sans toutefois figer le bâtiment ou empêcher son évolution pour prendre en compte les besoins de restauration, d'agrandissement, de modernisation,....

Les règles émises dans l'OAP, sont rappelées dans les dispositions générales du règlement écrit afin de renforcer leur impact réglementaire.

# V - TRADUCTION DES ORIENTATIONS DANS LE REGLEMENT LITTERAL DU PLU

---

Les prescriptions écrites sont regroupées dans le document « Règlement ». Ce document présente les prescriptions applicables dans chacune des zones.

Les dispositions du règlement ont été déclinées dans le règlement littéral en différents chapitres :

## Section 1 – Destination des constructions et usage des sols

### Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Sous-section 1 - Volumétrie et implantation des constructions*

*Sous-section 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

*Sous-section 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions*

*Sous-section 4 – Stationnement*

## Section 3 – Equipements, réseaux et emplacements réservés

*Sous-section 1 – Desserte par les voies publiques ou privées*

*Sous-section 2 – Desserte par les réseaux*

*Sous-section 3 – Emplacements réservés*

Conformément aux orientations d'aménagement définies dans le PADD, la réglementation du PLU de Voulangis s'attache à prendre en compte les caractéristiques morphologiques du tissu urbain existant ainsi que les adaptations indispensables à l'évolution du bâti existant et à permettre l'insertion harmonieuse des constructions nouvelles dans le paysage urbain et naturel.

Au sein de l'ensemble des zones, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles d'implantation et de hauteur afin de prendre en considération les besoins ou contraintes spécifiques que ces équipements peuvent nécessiter.

La dérogation à ces règles ne remet pas en cause la qualité paysagère ni les conditions de sécurité routière sur la commune puisque les éventuelles constructions concernées seront portées par l'intérêt public et collectif.

## 5.1 - Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat

Au sein des zones U et 1AU, le règlement déroge à l'Article R.151-21 afin que chaque construction respecte les règles d'implantations en fonction de la parcelle (ou du lot) et non de l'unité foncière. Cette dérogation se justifie par la volonté de préserver une urbanisation homogène et cohérente sur les zones urbaines et que l'ensemble des usagers soient soumis aux mêmes règles de constructions.

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Occupations et utilisations du sol interdites	La réglementation définie vise à :
Occupations et utilisations du sol admises sous condition	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Prendre en compte la présence d'exploitations agricoles dans le bourg et favoriser la mixité activité /habitat tout en protégeant l'habitat des nuisances.</li> <li>✓ Interdire toute occupation des sols incompatible avec la zone urbaine (dépôts, sports motorisés, terrains de camping, salles de spectacles, carrières,...).</li> </ul>
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Volumétrie et implantation des constructions	
Emprise au sol	<p>En zone UA, cet article n'est pas réglementé pour préserver le caractère dense de cette zone.</p> <p>En zone UB et 1AU, l'emprise au sol est portée à 40% pour permettre la densification de ces espaces tout en conservant des espaces ouverts non imperméabilisés (essentiels dans la gestion des eaux pluviales).</p> <p>En secteur UBo, l'emprise est portée à 50% afin de renforcer la densification sur des secteurs appropriés.</p> <p>En zone UC, l'emprise au sol est limitée à 20% pour conserver le caractère ouvert et aéré de des hameaux qui n'ont pas vocation à se densifier.</p>

<u>Hauteur des constructions</u>	<p>Afin de conserver la silhouette générale du bourg, la hauteur des constructions autorisées est limitée à R+1 + combles et 10 mètres au faîte.</p> <p>La hauteur des annexes est limitée au regard de leur typologie (type A ou B) afin de s'intégrer dans le paysage urbain.</p> <p>Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et pour les constructions ne respectant pas ces règles.</p>
<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prendre en compte la typologie des constructions implantées en zone urbaine. En UA, l'implantation à l'alignement est privilégiée. En UB et 1AU, un retrait minimal de 5 m est imposé afin de faciliter le stationnement sur la parcelle et ainsi éviter une occupation anarchique du domaine public. En UC, le retrait est libre (dans la limite de 35 mètres) puisque seules des extensions limitées sont autorisées dans la zone.</li> <li>- Les constructions doivent s'implanter dans une bande de 35 mètres afin d'éviter des délaissés en front de rue difficilement identifiables ultérieurement.</li> <li>- Réglementer les annexes isolées et leur implantation en fonction de leur surface de plancher.</li> </ul>

	<p>Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions (dans la limite de 30% de la SP) des constructions ne respectant pas cette règle ;</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.</li> </ul>
<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>	<p>En UA, UC et 1AU les constructions sont autorisées sur limites séparatives afin de permettre à la fois la mitoyenneté et donc la densité du bâti mais aussi d'accroître l'isolation des constructions.</p> <p>En UB, l'implantation est autorisée sur une des limites séparatives latérales ou en retrait, pour conserver une cohérence dans l'urbanisation des zones UB et maintenir des espaces ouverts en façade.</p> <p>En cas de retrait, la distance est fixée à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres, et 3,50 mètres en cas d'absences d'ouvertures y compris en toiture, pour préserver l'ensoleillement des constructions.</p> <p>Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions (dans la limite de 30% de la SP) des constructions ne respectant pas cette règle.</li> <li>- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics.</li> </ul>
<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>	<p>Le recul réglementaire de 4 mètres imposé entre deux constructions (non-contigües) édifiées sur une même parcelle a pour objectif de préserver</p>

	<p>un passage suffisant pour les véhicules de secours.</p> <p>En zones UB, UC et 1AU, la distance entre deux constructions à usage d'habitation est portée à 8 mètres afin d'éviter d'éventuels conflits de voisinage en cas de divisions parcellaires.</p> <p>Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.</p>
--	--

#### **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

La réglementation définie vise à :

- Assurer l'homogénéité du bâti et de leur environnement urbain immédiat.
- Préserver et mettre en valeur le paysage urbain et la qualité architecturale locale.
- Faciliter la réalisation de projets respectueux de l'environnement.

Au sein de la zone UC, le règlement reprend les prescriptions affichées dans le règlement du SPR pour préserver le cadre architectural du site inscrit de la vallée du Grand Morin.

#### **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation définie vise à prendre en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.

#### **Patrimoine bâti et paysager à protéger**

Des éléments du patrimoine bâti sont identifiés au plan de zonage. Une réglementation est mise en place afin de préserver ces éléments et d'éviter leur suppression ou dégradation par des travaux ou installations inappropriées.

#### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Proportion de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Afin de préserver la biodiversité et permettre l'infiltration des eaux sur la parcelle, il est imposé le maintien d'espaces non imperméabilisés. Le % évolue en fonction de la zone entre 20% en UA et 30% pour les autres zones pour prendre en compte la densité des zones UA.

Remise en état des continuités écologiques	Le recours à des espèces locales est fortement recommandé pour prendre en compte les conditions pédologiques et météorologiques. La plantation d'espèces invasives est interdite
<b>STATIONNEMENT</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réglementation définie vise notamment à encadrer strictement le stationnement lié au logement afin d'éviter une occupation anarchique des automobiles sur le domaine public notamment dans les zones à dominante pavillonnaire. Le nombre de place imposé vise à répondre également aux besoins ponctuels liés au stationnement « visiteur ».</li> <li>- Par souci d'équité des places de stationnement sont également imposées pour les constructions d'activités autorisées.</li> <li>- Le stationnement des vélos est pris en compte pour faciliter les déplacements doux sur la commune.</li> </ul>	
<b>ÉQUIPEMENT ET RESEAUX</b>	
Desserte par les voies publiques ou privées	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible et adapté au nombre de logements desservis;</li> <li>- Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ;</li> <li>- Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.</li> <li>- Préserver les sentes piétonnes en interdisant tout nouvel accès sur ces dernières.</li> </ul> <p>Réglementer les hauteurs des accès au-dessus du fil de l'eau de la voirie pour éviter les problèmes de ruissellement.</p>
Desserte par les réseaux	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau avec un branchement par logement ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme et validé au préalable par le SPANC ;</li> <li>- Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ;</li> <li>- Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>- Attirer l'attention sur les risques de remontées d'eau en cas de création de caves ou de sous-sol.</li> </ul> <p>L'objectif de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.</p>
Communications électroniques	La réglementation définie vise à favoriser le développement des communications numériques

## 5.2 - Dispositions applicables aux zones urbaines réservées aux équipements publics

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Occupations et utilisations du sol interdites	La réglementation définie vise à respecter strictement la vocation d'équipements publics de la zone.
Occupations et utilisations du sol admises sous condition	
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
Volumétrie et implantation des constructions	
Emprise au sol	Non réglementée pour éviter d'entraver le développement d'équipements publics

Hauteur des constructions	La hauteur est limitée à 12 mètres pour permettre une architecture spécifique aux besoins en termes d'équipements publics.
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	En cas de retrait, la distance minimale est fixée à 5 mètres pour permettre le stationnement des véhicules entre la construction et la voie publique.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En cas de recul par rapport aux limites séparatives, la distance minimum est portée à 4 mètres pour préserver l'ensoleillement et un passage suffisant pour tous véhicules de services et de secours.
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementée pour éviter d'entraver le développement d'équipements publics
<b>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures</b>	
La réglementation définie vise à permettre l'insertion des bâtiments publics dans l'environnement bâti et paysager.	
<b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	
La réglementation définie vise à prendre en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.	
<b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>	
Remise en état des continuités écologiques	Les plantations devront être maintenues ou remplacées pour préserver le cadre paysager du bourg. Le recours à des espèces locales est fortement recommandé pour prendre en compte les conditions pédologiques et météorologiques. La plantation d'espèces invasives est interdite
<b>STATIONNEMENT</b>	
- La réglementation impose la réalisation d'aires de stationnements répondant aux besoins des installations, en dehors de la voie publique.	
<b>ÉQUIPEMENT ET RESEAUX</b>	
Desserte par les voies publiques ou privées	La réglementation définie vise à : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser un accès sécurisé ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ;</li> </ul> <p>Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.</p>
<u>Desserte par les réseaux</u>	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau ;</li> <li>- Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ;</li> <li>- Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ;</li> <li>- Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle.</li> </ul> <p>Attirer l'attention sur les risques de remontées d'eau en cas de création de caves ou de sous-sol.</p>
<u>Communications électroniques</u>	<p>La réglementation définie vise à favoriser le développement des communications numériques</p>

### 5.3 - Dispositions applicables aux zones agricoles

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Occupations et utilisations du sol interdites	La réglementation définie vise à affirmer la vocation agricole de la zone en autorisant uniquement sous conditions les constructions à usage agricole.
Occupations et utilisations du sol admises sous condition	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Afin de limiter le phénomène de mitage de l'urbanisation, seule une construction</li> </ul>

	<p>à usage d'habitation est autorisée par siège d'exploitation.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La diversification des activités liées à l'agriculture sont également autorisées.</li> <li>✓ Le secteur Ap interdit toute construction nouvelle puisqu'il englobe les terres cultivées de la vallée du Grand Morin incluses dans le site inscrit de la vallée du Grand Morin.</li> <li>✓ Les secteurs concernés par la trame Zone humide présentent une réglementation très stricte qui permet la préservation des zones humides à enjeux identifiées dans des milieux agricoles.</li> </ul>
<b>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	
<b>Volumétrie et implantation des constructions</b>	
Emprise au sol	<p>L'emprise au sol des constructions d'habitations et leurs annexes ne doit pas dépasser 20% afin de limiter l'imperméabilisation des terres agricoles.</p>
Hauteur des constructions	<p>La hauteur maximale autorisée en zone agricole (12 mètres au faîte) permet comme pour les zones d'équipements de prendre en compte les besoins spécifiques que peut engendrer l'activité agricole.</p>
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>En zone A, toute construction devra respecter un recul minimum de 20 mètres. Le but de cette règle est double :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les impacts paysagers occasionnés par l'implantation d'un bâtiment agricole (aux mensurations parfois imposantes) à proximité directe d'une voie ou espace public ;</li> <li>- Dégager un espace de manœuvre autour des exploitations et laisser de la visibilité</li> </ul>

	<p>pour les véhicules entrant et sortant des exploitations</p> <p>Ce recul est porté à 50 mètres de part et d'autre de la RN 36 (75 m pour des constructions à usage d'habitation).</p> <p>Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.</p>
<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>	<p>En cas d'implantation en retrait des limites séparatives un recul minimum de 4 mètres est imposé pour chaque construction et ce afin de conserver l'aspect « aéré » des zones agricoles et naturelles et faciliter la circulation autour des édifices bâties.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Afin de faire face aux cas particuliers, le non-respect des règles édictées par cet article est autorisé pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>
<u>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u>	<p>Une distance d'au minimum 4 mètres doit être maintenue entre les bâtiments sur une même propriété afin de permettre une libre circulation des engins.</p>
<b>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures</b>	
	<p>La réglementation définie vise à permettre l'insertion des bâtiments agricoles dans l'environnement bâti et paysager. Pour les constructions à usage d'habitation, le règlement reprend en majorité les règles des zones urbaines pour obtenir une unité sur le territoire.</p>
<b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	
	<p>La réglementation définie vise à prendre en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.</p>
<b>TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</b>	

Réalisation d'espaces libres et de plantations	<p>Il est rappelé la réglementation applicable aux espaces boisés classés situés en zone agricole. Des recommandations en termes de plantation autour des bâtiments ont été ajoutées pour réduire l'impact paysager des bâtiments agricoles.</p>
<b>STATIONNEMENT</b>	
Le PLU inscrit des règles minimales de stationnement adaptées à la vocation de la zone.	
<b>ÉQUIPEMENT ET RESEAUX</b>	
Desserte par les voies publiques ou privées	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ;</li> <li>- Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ;</li> <li>- Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.</li> </ul>
Desserte par les réseaux	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau ;</li> <li>- Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ;</li> <li>- Conditionner l'évacuation des eaux à un pré-traitement ;</li> <li>- Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>- Attirer l'attention sur les risques de remontées d'eau en cas de création de caves ou de sous-sol.</li> </ul> <p>L'objectif de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute</p>

	construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées.
Communications électroniques	La réglementation définie vise à favoriser le développement des communications numériques

## 5.4 - Dispositions applicables aux zones naturelles

AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
Occupations et utilisations du sol interdites	Réglementation stricte afin de maintenir le caractère naturel de la zone en limitant
Occupations et utilisations du sol admises sous condition	<p>strictement les occupations du sol. Seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (équipements publics liés aux sports et aux loisirs) ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</li> <li>✓ Les aménagements et extensions des installations ou bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de la construction étendue.</li> <li>✓ Les abris de jardin de 6m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher et 2,50 mètres de hauteur maximum à condition qu'ils soient démontables, sans fixations ni dalles au sol.</li> <li>✓ Les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eau potable ;</li> <li>✓ Les secteurs concernés par la trame zone humide présentent une réglementation très stricte qui permet la préservation des zones humides à enjeux identifiées dans des espaces naturels.</li> </ul>
--	--

**QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE****Volumétrie et implantation des constructions**

Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% afin de limiter l'imperméabilisation des espaces naturels.
Hauteur des constructions	Règle de hauteur plus restrictive pour tenir compte du caractère de la zone (zone naturelle).
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Un recul de 5 mètres est à maintenir par rapport aux voies et emprises publiques pour préserver un visuel aéré en zone naturelle. Ce recul est porté à 50 mètres le long de la RN36.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Harmoniser les règles de recul avec la zone agricole dans un souci d'homogénéité.

**Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions et des clôtures**

La réglementation définie vise à permettre l'insertion des bâtiments dans l'environnement bâti et paysager.

**Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

La réglementation définie vise à prendre en compte des objectifs du Grenelle de l'Environnement en termes de développement durable et de maîtrise de la consommation énergétique.

**TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et au ruissellement	<p>L'objectif est d'imposer la collecte et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle</p> <p>En fonction des contraintes, un rejet dans le réseau (s'il existe) est possible mais sous conditions de respecter un certain débit.</p>
---	---

<b>STATIONNEMENT</b>	
Le PLU inscrit des règles minimales de stationnement adaptées à la vocation de la zone.	
<b>ÉQUIPEMENT ET RESEAUX</b>	
Desserte par les voies publiques ou privées	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser un accès convenable à chaque parcelle constructible ;</li> <li>- Éviter les secteurs accidentogènes en limitant le nombre de débouchés sur les voies publiques ;</li> <li>- Permettre l'utilisation de toutes voies par les services de secours et d'incendie.</li> </ul>
Desserte par les réseaux	<p>La réglementation définie vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer le raccordement de chaque construction le nécessitant au réseau d'eau ;</li> <li>- Imposer le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement ou à défaut se doter d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme ;</li> <li>- Imposer la collecte des eaux pluviales à la parcelle.</li> <li>- Attirer l'attention sur les risques de remontées d'eau en cas de création de caves ou de sous-sol.</li> </ul> <p>L'objectif de cet article est d'assurer des conditions de confort minimum à toute construction et de limiter la pollution du milieu naturel par la diffusion d'eaux polluées</p>
Communications électroniques	La réglementation définie vise à favoriser le développement des communications numériques

## VI- COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le PLU doit être compatible avec différents documents de normes supérieures. La commune de Voulangis est concernée par :

- Le Schéma Directeur de Région d'Ile de France ;
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.o.T.) du Pays Créois (en phase de consultation) ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine-Normandie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de l'Yerres
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux des deux Morins
- Le Plan de Gestion du risque inondation du bassin Seine Normandie (PRGI).
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France et le Plan local de déplacement de la vallée du Grand Morin

*L'obligation de compatibilité est une exigence de non-contrariété. C'est-à-dire que la norme inférieure ne doit pas faire obstacle à la norme supérieure. Ainsi, la règle subordonnée ne devra pas se conformer scrupuleusement à la règle supérieure mais ne pas empêcher sa mise en œuvre.*

### 6.1 - Compatibilité avec le Schéma Directeur de Région d'Ile de France (SRDIF)

La commune de Voulangis se situe en Seine-et-Marne et se trouve incluse dans le périmètre du Schéma Directeur de la Région d'Ile de France, approuvé par décret le 27 décembre 2013. Le document n°3 du SDIF : Orientations réglementaires présente les dispositions normatives s'imposant aux documents d'urbanisme.

Voulangis fait partie des « agglomérations des pôles de centralité, qui correspondent au réseau des villes qui ont vocation à mailler l'espace rural; elles sont définies par la présence du pôle de centralité proprement dit [Crécy-la-Chapelle], désignant la commune regroupant les fonctions économiques, les équipements et les services indispensables à la vie quotidienne, et par le reste des communes qui lui sont agglomérées ».

### **6.1.1 – Respect des principales orientations du SDRIF**

Les Orientations règlementaires du SDRIF se décline sous les orientations suivantes, orientations avec lesquelles le PLU de Voulangis doit être compatible :

<i>Orientations générales d'aménagement du Schéma directeur</i>	<i>Traduction au PLU</i>
<b><i>Relier et Structurer</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les infrastructures de transport ;</li> <li>✓ Les aéroports et les aérodromes ;</li> <li>✓ L'armature logistique ;</li> <li>✓ Les réseaux et les équipements liés aux ressources.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Délimitation de plusieurs emplacements réservés pour sécuriser les circulations au sein de la zone bâtie.</li> <li>- Création de logements intermédiaires à proximité de la gare de Villiers-sur-Morin.</li> <li>- Renforcement des dispositions règlementaires concernant les normes de voirie et de stationnement.</li> <li>- Définition des objectifs de développement en adéquation avec les capacités des réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie).</li> </ul>
<b><i>Polariser et équilibrer</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Orientations communes ;</li> <li>✓ Les espaces urbanisés ;</li> <li>✓ Les nouveaux espaces d'urbanisation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la densification des zones bâties pour limiter la consommation des espaces cultivés ou naturels.</li> <li>- Ouvrir une zone à l'urbanisation en continuité du bâti existant pour offrir une mixité de logements et répondre à la demande.</li> <li>- Afficher un objectif de densification dans la zone 1AU supérieur à celui du SCoT en projet .</li> <li>- Limiter le développement des hameaux aux seules extensions des bâtiments existants.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les équipements publics et les développer en fonction de la croissance de population effective sur le territoire.</li> <li>- Le respect des 10% d'extension autorisés par le SDRIF.</li> </ul>
<b><i>Préserver et valoriser</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les fronts bâties ;</li> <li>✓ Les espaces agricoles ;</li> <li>✓ Les espaces boisés et les espaces naturels ;</li> <li>✓ Les espaces verts et les espaces de loisirs ;</li> <li>✓ Les continuités : espace de respiration, liaisons agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes ;</li> <li>✓ Le fleuve et les espaces en eau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Classement des espaces boisés en EBC</li> <li>- Protection des espaces sensibles par un classement en zone naturelle ;</li> <li>- Préservation des cours d'eau et de leurs abords par un classement en zone naturelle ;</li> <li>- Prise en compte du risque inondation et du PPRI du Grand Morin.</li> <li>- Préservation des zones humides par une identification au plan de zonage et par l'application d'une réglementation adaptée.</li> <li>- Classement de la majorité des terres cultivées en zone Agricole ;</li> <li>- Préservation des lisières boisées par un classement en zone naturelle ou agricole.</li> </ul>

Pour justifier la compatibilité du PLU avec le SDRIF, il convient de démontrer la réalisation des objectifs de densité d'une part et le respect des règles en matière d'extension.

#### **6.1.2 - Justifications de l'effort de densification**

La densification des espaces bâties a été recherchée dans la délimitation des différentes zones constructibles. Les orientations du SDRIF visent l'amélioration d'au moins 15 % de la densité humaine et de la densité d'habitat.

Calcul de la densité humaine sur Voulangis

La densité humaine représente la part entre le nombre d'habitants et d'emplois au sein d'un espace donné. Pour évaluer la densité humaine de Voulangis, il convient de déterminer ces 3 paramètres :

Paramètres	Source	Données
Nombres d'habitants	<i>Population en 2015, réalisé par l'INSEE.</i>	1532 habitants
Nombre d'emplois	<i>Recensement de 2015, réalisé par l'INSEE</i>	145 emplois
Surface de référence	<i>Superficie de l'espace urbanisé de référence évalué selon les critères inscrits dans le SDRIF</i>	102 hectares

**La densité humaine en 2015 est calculée ainsi :**

$$\frac{\text{Nombre d'habitants} + \text{Nombre d'emplois}}{\text{Surface de référence}} = \frac{1532+145}{102} = \frac{16,44}{\text{personnes par hectare}}$$

A l'horizon du PLU, les objectifs sont les suivants :

Paramètres	Source	Données
Projection démographique	<i>Capacités d'accueil estimé dans l'espace urbanisé de référence<sup>6</sup></i>	1797 habitants
Nombre d'emplois*	<i>Projection en 2030<sup>7</sup></i>	154 emplois

**La densité humaine, à l'horizon du PLU, est calculée ainsi :**

$$\text{Nombre d'habitants} = \frac{1797+154}{19,13}$$

<sup>6</sup> Le nombre de logements estimés dans l'espace urbanisé de référence prend en compte : 53 logements dans les dents creuses, 47 logements en UBo et 4 logements vacants remis sur le marché. Soit 104 logements qui correspondent à un apport de 265 habitants.

<sup>7</sup> Les perspectives d'évolution du nombre d'emplois sur le territoire communal ont été établies sur la base de la croissance d'emploi enregistrée entre 2010 et 2015 à savoir une hausse de 0.4% par an.

espérés + Nombre d'emplois		personnes par hectare
Surface urbanisée	102	

A l'horizon du PLU, la densité humaine est estimée à 19,56 personnes par hectare (contre 16,44 personnes par hectare en 2015), soit une progression de 16,4% de la densité humaine.

#### Calcul de la densité moyenne des espaces d'habitat sur Voulangis

La densité moyenne des espaces d'habitat est le rapport entre le nombre de logements et la surface des espaces d'habitat. Les paramètres retenus sont les suivants :

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Nombre de logements	- Recensement de 2015, réalisé par l'INSEE	632 logements
Surface de référence	Surfaces des zones à vocation d'habitat <sup>8</sup>	89,5 hectares

La densité d'habitat en 2015 est la suivante :

$$\frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface de référence}} = \frac{632}{89,5} = 7,06 \text{ logements par hectare}$$

A l'horizon du PLU, les objectifs sont les suivants :

<u>Paramètres</u>	<u>Source</u>	<u>Données</u>
Nombre de logements	Nouveaux logements estimés dans la surface de référence	+100 logements soit 732 logements
Surface référence	Surfaces de zones à vocation d'habitat*	89,5 hectares

La densité d'habitat, à l'horizon du PLU, est calculée ainsi :

$$\frac{\text{Nombre de logements}}{\text{Surface de référence}} = \frac{732}{89,5} = 8,18$$

<sup>8</sup> Il s'agit de la superficie des espaces urbanisés de référence à laquelle ont été retirées les bâtiments agricoles et les équipements publics.

projetés	logements
par hectare	
Surface urbanisée et urbanisable à vocation d'habitat	89,5

**A l'horizon du PLU, la densité d'habitat est estimée à 8,18 logements par hectare (contre 7,06 logements par hectare en 2015), soit une progression de 15,9 %.**

→ Les objectifs de densité du SDRIF sont respectés.

### 6.1.3 - Possibilités d'extension

Concernant les possibilités d'extension, le territoire de Voulangis est défini comme :

- ❖ Agglomération des pôles de centralité à conforter : À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter.
- ❖ Secteur de développement à proximité des gares : À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.  
La commune de Voulangis présente une continuité bâtie avec la commune de Villiers-sur-Morin qui est desservie par une gare ferroviaire. A ce titre, la commune de Voulangis bénéficie de 5% d'extension au titre du développement urbain à proximité des gares.

En suivant la définition des espaces urbanisés inscrit dans le SDRIF, la commune de Voulangis affiche un espace urbanisé de référence de 102 ha :

→ Soit pour Voulangis une capacité d'extension de 10,2 hectares

Les zones d'extension affichées au PLU de Voulangis ont été comptabilisées en prenant en compte les éléments suivants :

- Les terres agricoles inscrites au Registre parcellaire graphique qui sont incluses en zone UB du PLU (parcelles desservies par l'ensemble des réseaux et intégrées à l'enveloppe urbaine de Voulangis).
- Les secteurs non urbanisés de la zone 1AU

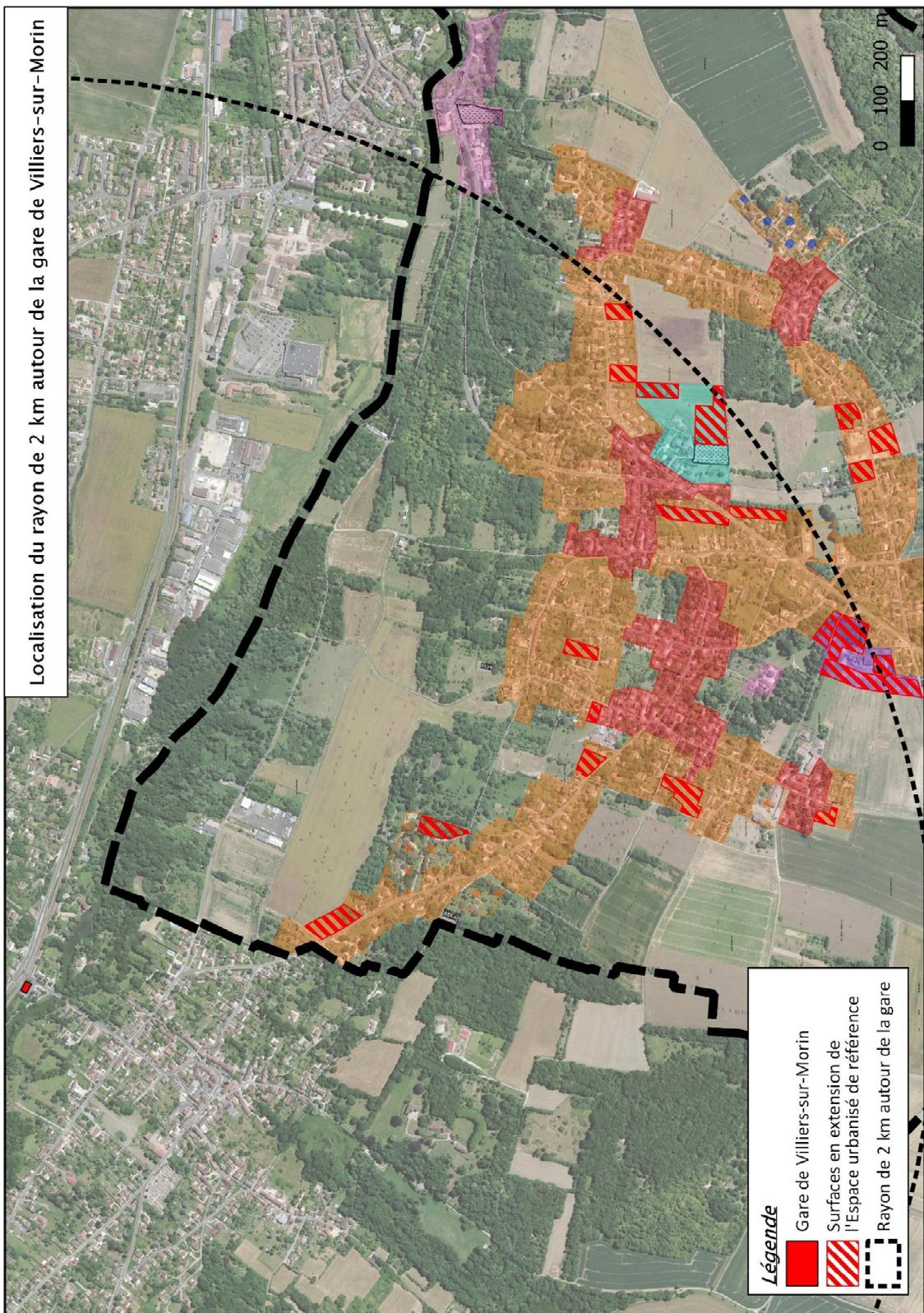
La consommation d'espace induite par le PLU de Voulangis se répartie de la manière suivante :

- Zone UE : 0,96 ha
- Zone 1AU : 1,73 ha
- ER n°1 rue de Villiers : 0,45 ha
- UBo rue de Villiers : 0,32 ha
- Parcelles agricoles en zone UB : 2,93 ha

Surface total en extension = **6,39 ha** soit **6,3%** de l'espace urbanisé de référence de la commune de Voulangis.

Le PLU utilise le potentiel d'urbanisation de 5% lié à la proximité d'une gare du fait de la continuité bâtie qui existe entre la gare de Villiers-sur-Morin et le bourg de Voulangis. Afin de justifier de cette continuité, la carte ci-après localise le rayon de 2 km autour de la gare de Villiers. Il en ressort que la grande majorité des espaces en extension sont inclus dans ce rayon de 2 km (5,53 ha des extensions de l'espace urbanisé de référence sont localisées dans ce rayon). Le projet de PLU est donc compatible avec le SDRIF sur ce point.

→ Les limites de capacités d'extension du SDRIF sont respectées.



## 6.2 - Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.o.T.)

La commune est incluse dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Créois en cours d'élaboration. Le dossier a été arrêté en mars 2019 par le conseil communautaire.

## 6.3 - Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Suite à l'annulation par le TA du SDAGE 2016-2021 du Bassin Seine-Normandie, les documents d'urbanisme doivent démontrer leur compatibilité au regard des orientations inscrites dans le SDAGE 2010-2015. Le SDAGE fixe trois orientations importantes dans le domaine de la gestion des inondations :

- Protéger les personnes et les biens ;
- Ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages ;
- Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues.

Le PLU de Voulangis prend en compte ces enjeux de protection de la manière suivante :

- Intégration du PPRi dans le PLU et préservation des zones sensibles en limitant strictement la constructibilité dans la vallée du Grand Morin.
- Identification des zones humides à enjeux en se basant sur la cartographie réalisée dans le SAGE des deux Morin et les enveloppes d'alerte, avec l'application d'un règlement spécifique permettant leur préservation.
- Protection des bords du Grand Morin par un classement en zone Naturelle(N) ou Agricole protégée (Ap) pour éviter que des constructions nouvelles ne viennent nuire au libre écoulement des eaux et instauration d'une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des berges.
- Protection des bois et des coteaux par un classement en Espaces Boisés Classés pour réduire les risques de mouvements de terrain.
- Protection des continuités écologiques, par un classement en zone naturelle, au sein desquelles seules des extensions limitées sont possibles ce qui restreint fortement la constructibilité de cette zone.
- En imposant le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif (hormis dans le secteur UBa).

- En privilégiant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle pour les constructions nouvelles ;
- En encourageant l'utilisation de dispositifs de récupération des eaux de pluie.

## 6.4 Compatibilité avec le SAGE des deux Morin

La commune est incluse dans le SAGE des Deux Morin, adopté par la Commission Locale de l'Eau le 10 février 2016 puis approuvé par arrêté interpréfectoral en date du 21 octobre 2016.

Le PLU prend en compte les orientations concernant les documents d'urbanisme inscrites dans le Plan d'aménagement et de gestion durable (PAGD) du SAGE, afin de s'assurer de sa compatibilité avec le document :

Dispositions du PAGD	Prise en compte dans le PLU
<b><u>Disposition 13 :</u></b> Identifier les zones de forte vulnérabilité des nappes	La commune présente des zones de forte à très forte vulnérabilité de la nappe au niveau du lit du Grand Morin et sur les coteaux. Ces secteurs sont préservés par un classement en zone N ou Ap. Le développement de l'urbanisation est prévu sur le plateau.
<b><u>Disposition 20 :</u></b> Encadrer et limiter l'impact du drainage	Le règlement interdit les nouveaux drainages au sein des zones humides identifiées. La création de dispositifs tampon de rétention des eaux qui favorisent l'épuration des écoulements issus des réseaux de drainage existante n'est pas interdite dans le PLU.
<b><u>Disposition 38 :</u></b> Restaurer les échanges latéraux et les espaces de liberté des cours d'eau	La vallée du Grand Morin est classée en grande partie en zone N, A ou Ap (Zones à constructibilité très limitée ou inconstructibles). Par ailleurs l'application du PPRi permet une préservation des abords du cours d'eau et le maintien de la libre circulation des eaux. Les zones urbaines implantées dans la vallée du Grand Morin ont été classées en zone UC où seules les extensions limitées des constructions existantes sont

	autorisées (faubourg de Crécy et hameau de Saint-Martin). Ce classement évite tout développement urbain dans le champ d'expansions des crues du cours d'eau.
<b><u>Disposition 39 :</u></b> Protéger les berges de tout aménagement	Dans les zones UC, A et N qui longent le Grand Morin, le règlement affiche l'interdiction de construire à moins de 6 mètres des berges.
<b><u>Disposition 41 :</u></b> Protéger la ripisylve	Quand elle n'est pas classée en EBC, la protection de la ripisylve est prévue par le classement en zone naturelle qui limite fortement la constructibilité (à laquelle s'est ajouté la bande inconstructible de 6 mètres).
<b><u>Disposition 42 :</u></b> Lutter contre la prolifération des espèces exotiques envahissantes	Le règlement reprend cette interdiction et intègre la liste des espèces végétales à interdire.
<b><u>Disposition 49 :</u></b> Inscrire la protection des zones humides dans les documents d'urbanisme	Cette mesure a été pleinement intégrée dans le PLU par la mise en place d'une identification sur le plan de zonage et d'un règlement spécifiques, appliqués sur les secteurs à enjeux zones humides identifiés dans le SAGE.  Le règlement s'appuie sur les recommandations du SAGE de l'Yerres, pour obtenir une cohérence sur l'ensemble du territoire.
<b><u>Disposition 54 :</u></b> Inscrire les secteurs à enjeu ruissellement dans les documents d'urbanisme	Le PLU n'identifie pas précisément les zones à enjeu pour le ruissellement. La prise en compte de ce risque est affichée par un classement en zone naturelle des coteaux du Grand Morin (à l'extérieur des zones actuellement bâties) et leur classement en EBC afin de s'assurer de l'état boisé des coteaux et du maintien de leur rôle dans la gestion des ruissellements et de l'érosion.
<b><u>Disposition 55 :</u></b> Réduire le ruissellement dans les zones urbanisées.	Le règlement du PLU impose de mettre en œuvre une récupération et une gestion des eaux pluviales à la parcelle sauf en cas d'impossibilité technique. Le débit de fuite en cas de rejet dans le réseau collecteur s'il existe est limité à 1l/s/ha (cf. SAGE de l'Yerres).

<b><u>Dispositions 57 et 58:</u></b> Identifier et préserver les zones naturelles d'expansion de crues. Préserver les zones naturelles d'expansion des crues dans les documents d'urbanismes	Voulangis est concerné par le PPRI du Grand Morin. Ces zones sont déjà identifiées et protégées.
--	--

## 6.5 Compatibilité avec le SAGE de l'Yerres

Approuvé depuis octobre 2011, le SAGE de l'Yerres affiche plusieurs dispositions à prendre en compte dans les Plans Locaux d'Urbanisme.

Toutefois, seule une petite partie du territoire de Voulangis est incluse dans le bassin versant de l'Yerres, toutes les dispositions ne sont donc pas applicables sur le territoire.

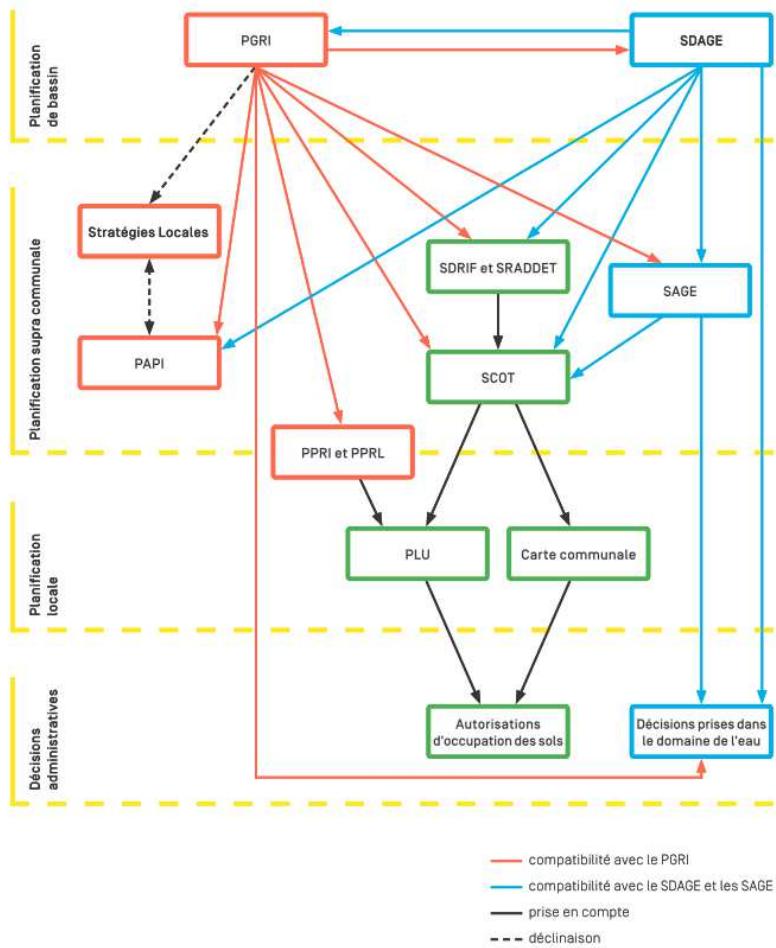
Dispositions du PAGD	Prise en compte dans le PLU
<b><u>Disposition 1.4.3</u></b> Préserver les espaces à haute valeur patrimoniale et environnementale (ZNIEFF, ENS, zone Natura 2000, arrêté préfectoral de protection de biotope, réserve naturelle régionale, et tout espace qui pourra être inventorié par la suite).	La ZNIEF de type 2 « Forêt de Crécy » est intégralement classée en zone naturelle au PLU afin de s'assurer du maintien de l'état boisé de l'espace naturel.
<b><u>Disposition 1.5.2 :</u></b> Les zones humides doivent être préservées de tout nouvel aménagement.	Des zones humides de classes B ont été identifiées par la DRIEE sur le plateau boisé autour des rus intermittents qui prennent leur source dans massif forestier. Toutefois, ces zones n'ayant pas été reprises sur la cartographie des zones humides prioritaires du SAGE, le PLU n'a pas reporté le zonage spécifiques aux zones humides, ce secteur étant fortement protégé par le classement en EBC et en zone Naturelle.
<b><u>Disposition 2.6.1 :</u></b>	La commune dispose déjà d'un zonage d'assainissement.

Finaliser la mise en place des zonages d'assainissement collectif – non collectif.	
<b><u>Disposition 2.6.18 :</u></b> Conditionner toute possibilité d'urbanisation à la capacité d'accueil de la station d'épuration.	La commune de Voulangis est rattachée à la station d'épuration intercommunale de Couilly-Pont-aux-Dames qui affiche une capacité de traitement suffisante pour accueillir les eaux usées engendrées par les nouvelles constructions rendues possibles au PLU.
<b><u>Disposition 3.2.2 :</u></b> Maîtriser le ruissellement dans les projets d'urbanisation nouvelle. En l'absence d'étude, de zonage ou de règlement plus précis, le débit de fuite sera limité à 1l/s/ha pour une pluie décennale.	Le règlement du PLU affiche cette règle dans l'article 4, sur l'ensemble des zones du territoire.

## 6.6 Compatibilité avec le PGRI

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2016-2021 du bassin Seine-Normandie s'articule avec les autres documents de planification comme suit :

## RELATIONS ENTRE LE PGRI, LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION ET LES DÉCISIONS ADMINISTRATIVES DANS LE DOMAINES DES RISQUES, DE L'URBANISME ET DE L'EAU



Comme indiqué dans le diagnostic, la commune de Voulangis est soumise au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin. Le territoire communal intègre donc pleinement les risques liés aux inondations dans son document d'urbanisme et répond aux dispositions du PGRI.

## 6.7 Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

La commune est concernée par le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). Le PLU de Voulangis respecte les objectifs du PDUIF en affichant les orientations et actions suivantes :

- Mise en place de plusieurs emplacements réservés destinés à renforcer la sécurité routière à l'intérieur du bourg (élargissement des voiries, aménagements de carrefours, place de retournement...) ;
- Développement de l'offre en logements à proximité de la gare ferroviaire de Villiers-sur-Morin ;
- Localisation de zones d'extension urbaine à proximité des arrêts de bus existants sur la commune.
- Préservation des sentes piétonnes qui parcourent le bourg et créer des liaisons avec les itinéraires de randonnée pédestre.
- Prendre en compte les nouveaux flux routiers occasionnés par l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, en particulier sur les voies débouchant sur la RD 235.
- Renforcement des dispositions réglementaires concernant les normes de voirie et de stationnement (y compris pour les vélos). Le PLU reprend les règles préconisées pour les stationnements liés aux vélos et liés aux activités de bureaux.

Un Plan Local de Déplacements sur son territoire (PLD) a été élaboré sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Créois en 2008. Ce dernier n'ayant pas été mis à jour et n'est de ce fait plus en vigueur.

**4<sup>EME</sup> PARTIE**

**ANALYSE DES INCIDENCES  
PREVISIBLES DE LA MISE EN  
ŒUVRE DU PLAN SUR  
L'ENVIRONNEMENT**

*Il convient de rappeler que le PLU est un document cadre qui détermine l'autorisation ou l'interdiction de certaines opérations d'urbanisme sur le territoire de la commune (urbanisme de planification) mais ne mets pas en œuvre ces opérations (urbanisme opérationnel). Il est le reflet du projet des élus pour la commune et ouvre ou ferme des possibilités mais **ne préjuge pas de l'utilisation effective des droits à construire par les propriétaires.***

*En tant que document de planification, le PLU a des impacts en termes d'aménagements futurs ; il est sans effet sur ceux déjà réalisés, sauf en cas de travaux affectant ceux-ci et soumis à une déclaration/autorisation d'urbanisme. Il est en outre révisable à tout moment : la durée dans le temps de ses impacts est donc difficilement prévisible : l'urbanisation est un phénomène difficilement réversible (ce que le PLU, par ailleurs, n'empêche pas) mais les terrains rendus urbanisables par le PLU ne le seront pas forcément pour toujours (absence de droit acquis). Le caractère urbanisable d'un terrain pourra être remis en cause à l'occasion d'une révision du document.*

# I - IMPACTS SOCIO-ECONOMIQUES

---

## 1.1 Développement économique et activités

L'impact du Plan Local d'Urbanisme sur le développement économique de la commune de Voulangis est principalement lié :

- A la pérennisation des activités économiques existantes et à la possibilité d'accueillir de nouvelles activités sur les terrains disponibles au sein des zones urbaines à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance vis-à-vis de l'habitat. L'ensemble des entreprises de Voulangis génère 145 emplois salariés (données 2015), il est donc essentiel de veiller à leur maintien et si possible leur développement.
- A la possibilité d'accueillir des activités, de services, de bureaux, ou encore de commerces au sein des zones urbaines dans l'objectif de favoriser la mixité et de diversifier l'offre sur le territoire. A noter que les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances incompatibles avec le voisinage sont interdites (zones U et AU) ;
- A l'augmentation de population rendue possible dans les zones urbaines et à urbaniser définies dans le PLU. Cette augmentation de population peut se traduire par une clientèle supplémentaire pour les commerces et services de Voulangis et sera également source de rentrées fiscales pour la commune, permettant ainsi le maintien du dynamisme et de l'attractivité de la commune.

## 1.2 - Impact sur l'agriculture

L'impact sur l'agriculture d'un document d'urbanisme, en l'occurrence le PLU, doit être examiné en terme de consommation de l'espace agricole et de prise en compte des activités agricoles existantes :

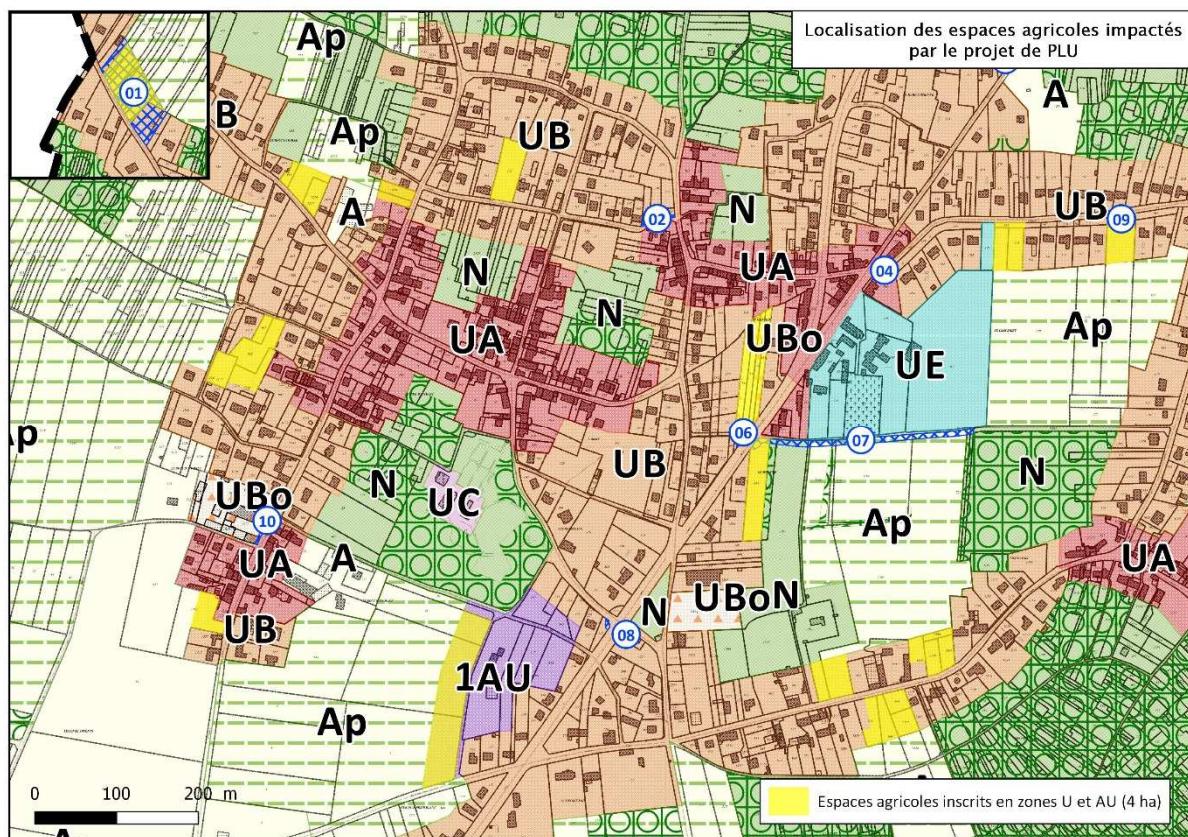
### 1.2.1. Consommation d'Espaces Agricoles

En termes de consommation de l'espace agricole, les impacts sont liés principalement à la modification de l'occupation des sols par la mutation de terres agricoles en zone d'urbanisation ayant vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat et d'activités.

La zone 1AU s'étend en partie sur des terres cultivées. Cependant, la majeur partie des terres agricoles consommées au PLU correspondent à des parcelles réparties au sein des zones urbaines du bourg. Ces parcelles, malgré leur caractère agricole, sont incluses en zones urbaines depuis l'approbation du POS, elles sont desservies par les réseaux et considérées comme des dents creuses.

On estime à 4 ha la réduction possible des espaces agricoles, selon le Registre parcellaire graphique de 2017 (soit 1,07% des espaces agricoles inscrits au RPG 2017 sur le territoire communal). A noter que sur ces 4 ha, 3,25 ha sont classés en zone urbaine.

Le maintien de ces terres agricoles en zone urbaine se justifie par la présence des réseaux (eau, assainissement, électricité, voirie) et par leur localisation entre deux constructions ou en face de constructions existantes.



La délimitation des zones U et AU a pris en compte les contraintes d'exploitation des parcelles en évitant de créer des enclaves entre des zones urbaines.

### 1.2.2. Prise en compte des activités agricoles existantes.

Les exploitations agricoles en activité ont été préalablement identifiées sur le territoire communal de Voulangis. Leur pérennité et leurs besoins d'extension sont assurés au sein et hors de la zone agglomérée par l'adoption d'une réglementation spécifique à savoir un classement en zone agricole qui permet :

- La création, les aménagements et extensions de constructions liées et nécessaires à une exploitation agricole ;

- Les installations classées ou non directement liées à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation indispensables à l'activité des exploitations agricoles, à condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitations;
- Les constructions liées et nécessaires à la diversification des activités agricoles ;
- des aménagements ou des extensions mesurées de bâtiments existants non liés à l'activité agricole, dans une limite de 30 % de la surface de plancher préexistante à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction à l'identique de bâtiment existant non autorisé dans le secteur, détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- La construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général jugés compatibles avec le site ;
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.

#### **1.2.3. Circulations agricoles**

La localisation de la zone d'extension de l'urbanisation dans la continuité des zones déjà bâties, le classement en zone A des exploitations agricoles, les possibilités de délocalisation des exploitations sur le plateau pour éviter le passage des engins dans les rues du centre-bourg sont autant d'éléments garantissant l'accès des terres cultivées aux exploitants.

#### **1.2.4 Impact du classement en zone A**

Le classement en zone A des terres cultivées et plus particulièrement à proximité des sièges d'exploitation agricole permettra d'y limiter la concurrence foncière avec d'autres types d'usage du sol. La continuité entre les sièges d'exploitation et les zones A permettra de garantir la poursuite d'un bon accès des exploitants à l'ensemble du terroir.

#### **1.2.5. Impact du classement en zone N**

Les zones N qui recouvrent également des surfaces cultivées participent également à la limitation de la concurrence foncière mais l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles n'y est pas possible, ce qui constitue un certain niveau de contraintes pour les exploitations. En tout état de cause, ce classement est sans effet sur les pratiques culturales et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

## II - IMPACT SUR LE PAYSAGE

L'impact d'un document d'urbanisme sur le paysage naturel et urbain d'un territoire doit être examiné en termes de consommation de l'espace, de prise en compte, des espaces naturels et d'intégration des constructions nouvelles dans le paysage naturel.

### 2.1. Le paysage naturel

Le PLU comporte des mesures destinées à protéger les composantes du paysage les plus intéressantes :

- La protection des espaces naturels, qualifiés de sensibles sur le plan paysager par un classement en zone naturelle,
- Des espaces de respiration ont été maintenus dans le centre-bourg et classés en zone naturelle pour préserver la cadre paysager des zones urbaines et la fonctionnalité écologique du territoire, en préservant différents types d'habitats potentiels pour la faune et la flore caractéristiques des milieux semi-ruraux.
- Une réglementation visant à intégrer au mieux les constructions nouvelles dans le cadre paysager. A ce titre, l'ensemble des articles du PLU permettant de satisfaire cet objectif a été réglementé à savoir : règles de hauteur, réglementation des aspects extérieurs des constructions nouvelles, aménagements paysagers à réaliser dans le cadre d'opérations d'ensemble de construction, etc.... ;
- L'obligation de maintenir une partie des parcelles en espaces non imperméabilisé.
- L'obligation de réaliser des espaces verts et /ou de rencontre dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

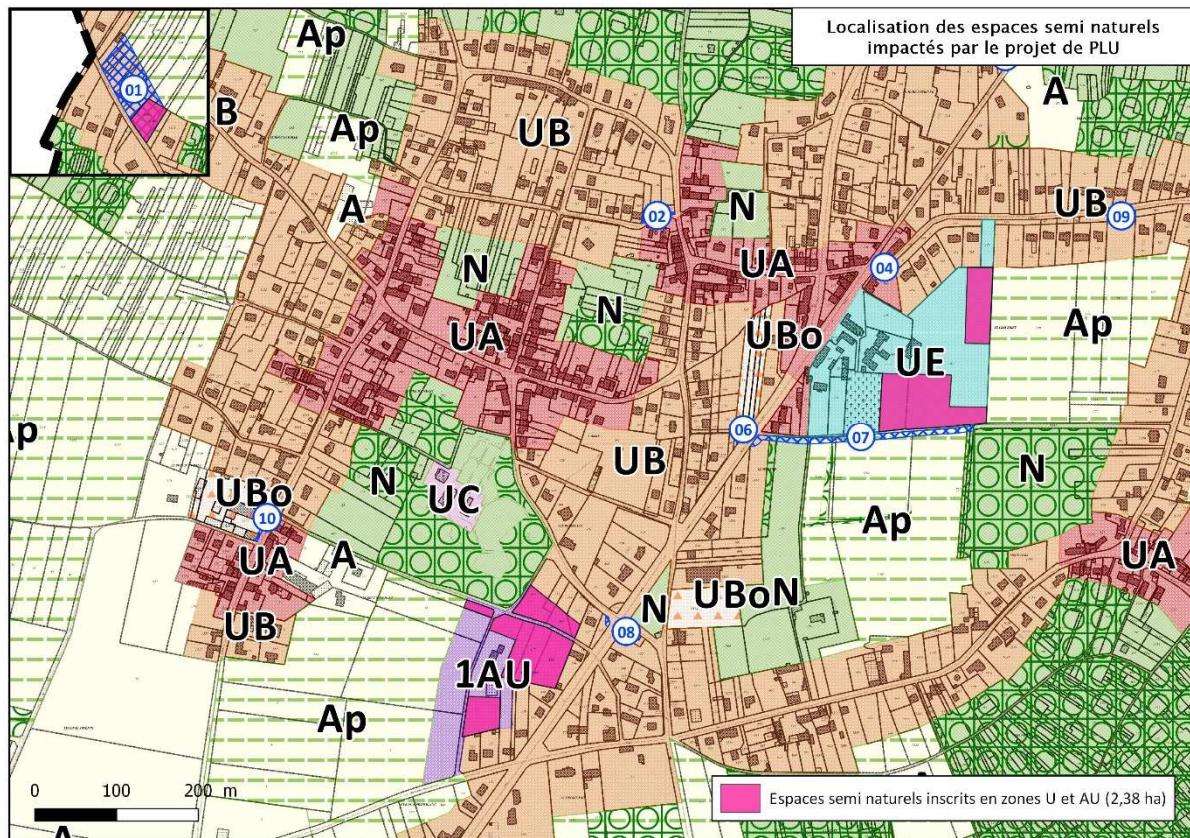
Outre ces mesures d'accompagnement de l'urbanisation, le PLU comporte aussi des mesures destinées à protéger les composantes du paysage les plus intéressantes :

- Protection des bois par un classement en zone N et par un classement au titre des Espaces Boisés Classés ;
- Protection de la vallée du Grand Morin par un classement en zone Naturelle et Agricole protégée.

#### Consommation des espaces naturels

Le PLU n'engendre aucune consommation d'espaces naturels remarquable ou présentant un intérêt marqué pour la faune ou la flore.

Toutefois, au sein des zones U et AU, plusieurs parcelles s'étendent sur des espaces libres enherbées ou arborés et non agricoles. Ces espaces inscrits en zone urbaine s'étendent sur 2,38 ha.



## 2.2. Le paysage urbain

Les éléments les plus caractéristiques du paysage urbain de Voulangis ont été protégés au PLU par la protection des spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine.

Les éléments les plus traditionnels ou caractéristiques de l'architecture de la Brie sont identifiés au PLU et protégés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

L'impact du PLU sur le paysage urbain s'entend également en terme d'intégration des constructions nouvelles au sein des zones bâties. Pour chacune des zones définies dans le PLU, un règlement a été établi pour assurer une intégration harmonieuse des constructions nouvelles notamment par l'application :

- de règles d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives,
- de règles de hauteur,
- de règles régissant les aspects extérieurs (volume, type de matériaux de constructions, etc.).



## III – IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL

---

### 3.1 Prise en compte des zones humides

Les secteurs à enjeux zones humides définis par la commission locale de l'eau dans le cadre de l'élaboration du SAGE et les zones humides de classe A identifiées par la DRIEE, sont protégés de l'urbanisation par une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Au sein de cette trame, sont en particulier interdits :

- Tous travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements (à l'exception de ceux autorisés à l'article N2 au sein de la trame zone humide),
- Les nouveaux drainages,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

### 3.2 Impact sur les sites Natura 2000

#### 3.2.1 Le réseau Natura 2000

La commune de Voulangis n'abrite aucun site Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches du territoire communal sont :

- Le site des boucles de la Marne situé à environ 5,4 km au nord-ouest des limites communales.
- Le site de l'Yerres de sa source à Chaumes-en Brie situé à environ 6 km au sud-est du terroir.

#### 3.2.2 Les incidences du PLU sur Natura 2000

##### ❖ Les incidences directes

Le Plan Local d'Urbanisme ne se superpose pas à une zone Natura 2000, la plus proche étant distante d'environ 5,4 kilomètres et séparé par des barrières physiques :

- Des infrastructures de transports : la RD 934 et la voie ferrée

- Les zones bâties des communes de Crécy-la-Chapelle, Villiers-sur-Morin, Couilly-Pont-aux-Dames....

La situation géographique du site Natura 2000 permet d'affirmer que le PLU n'aura aucun impact direct sur les habitats et espèces qui ont justifié sa désignation.

❖ **Les incidences indirectes**

→ Impacts hydrauliques

Les possibilités de constructions offertes par le PLU et l'augmentation de population et/ou des activités en résultant seront à l'origine d'une production d'eaux usées, source de pollution potentielle susceptible d'affecter les habitats et les espèces protégés par les zones Natura 2000. Toutefois, les nouvelles constructions autorisées dans le cadre du PLU devront être raccordées au réseau public d'assainissement (pour les constructions en zone U et AU).

Le PLU ne sera donc à l'origine d'aucun rejet d'eaux polluées susceptibles de porter atteinte aux milieux ou aux espèces protégés dans les 2 sites Natura 2000.

Par ailleurs au niveau hydraulique, les eaux provenant du massif forestier de Crécy rejoignent l'Yerres en aval du site Natura 2000.

→ Impacts liés à la production de déchets

Les constructions nouvelles permises par le PLU seront rattachées au circuit de collecte existant de ramassage des ordures ménagères en vue de leur recyclage ou de leur élimination.

L'augmentation de population permise par le PLU n'engendrera donc pas de pollution physico-chimique susceptible de porter atteinte aux milieux ou aux espèces protégés par les zones Natura 2000.

→ Impacts liés à la qualité de l'air

Les dispositions du règlement du PLU prévoient de plus l'interdiction au sein des zones bâties et à urbaniser des activités susceptibles de générer des nuisances qui soient incompatibles avec la vocation principale de la zone.

Les impacts indirects du PLU sur une dégradation de la qualité de l'air au niveau du site des Boucles de la Marne et de l'Yerres sont de ce fait fortement improbable.

→ Impacts liés à la lumière

En raison de la distance qui sépare la commune de Voulangis des sites Natura 2000 et de la présence de nombreux espaces boisés, notamment le massif de Crécy, les espèces protégées

ne seront pas perturbées par une évolution de l'ambiance lumineuse consécutive à l'adoption du PLU.

→ Impacts liés au dérangement

Au regard de la distance qui sépare le territoire de Voulangis aux sites, l'augmentation de population et de circulation induite par le PLU sera sans impact sur les habitats du site des Boucles de la Marne et celui de l'Yerres.

Les espèces d'oiseaux identifiées sur le site des Boucles de la Marne ont une aire d'évaluation spécifique comprise entre 1 et 3 km autour du site de reproduction ou du domaine vital. La commune de Voulangis étant située à plus de 5 km, son développement n'aura aucun impact sur l'aire d'alimentation de ces espèces.

En considérant l'ensemble de ces éléments, le PLU de Voulangis n'aura aucun impact direct ou indirect sur les 2 sites Natura 2000 des Boucles de la Marne et l'Yerres de sa source à Chaumes-en Brie. Il ne détruira aucun habitat d'intérêt communautaire et il n'affectera pas les espèces patrimoniales qui ont justifié la désignation des sites.

Par ailleurs, suite à la demande au cas par cas transmise à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) le projet de PLU n'a pas été soumis à une procédure d'évaluation environnementale.

### 3.3 Impacts sur les autres milieux naturels

La mise en œuvre du PLU permet de renforcer la trame verte et bleue du territoire au sein des zones bâties (Mise en valeur des sentes piétonnes dans le bourg et en lien avec les chemins de randonnée, préservation de la vallée du Grand Morin par l'absence d'autorisation de constructions nouvelles dans le Faubourg de Crécy et le hameau de Saint-Martin, préservation des boisements,...).

Les zones naturelle identifiées sur le territoire communal sont également protégées au PLU par un classement en zone naturelle inconstructible et par un classement des boisements en EBC (à l'exception de l'ENS « Marais et coteau de Voulangis » et des espaces boisés bénéficiant d'un programme de gestion –PSG).

Le fonctionnement hydraulique du territoire n'est pas remis en cause. Les zones humides ont été identifiées et protégées par un règlement adapté.

## IV - IMPACT SUR LA SANTE PUBLIQUE, L'EAU ET LES DECHETS

---

### 4.1. Santé humaine

N'agissant que sur le droit de l'urbanisme, le PLU n'aura aucune incidence directe sur la santé humaine. En revanche certaines dispositions peuvent avoir des effets indirects dans ce domaine :

- L'augmentation de la population peut entraîner une augmentation des particules nocives émises par les différents moyens de chauffage et de transport. Cependant, la concentration de ces émissions demeurera modeste, à l'échelle d'un bourg de moins de 2000 habitants. En outre, cette estimation ne tient pas compte des évolutions technologiques permettant de réduire les différentes émissions : celles-ci ont donc peu de chance de connaître une augmentation directement proportionnelle à l'augmentation de population.
- L'accueil d'activités pourra être à l'origine d'une augmentation du risque sanitaire fonction de l'activité elle-même (produits employés, processus de mise en œuvre...), et de son respect des normes. On notera à cet égard que le PLU n'inscrit aucune zone destinée au développement d'activité économiques et que le règlement limite fortement les possibilités d'implantation d'activités sources de nuisances pour la population.

### 4.2. Le bruit

Le bruit est un élément fondamental, notamment dans le cadre de la mixité des fonctions urbaines (transport, artisanat, commerces, loisirs, habitat, enseignement,...). Les points de conflits peuvent être multipliés entre les sources de bruit et les secteurs calmes.

Au Plan Local d'Urbanisme de Voulangis, cette préoccupation est prise en compte par le report de la zone de bruit définie de part et d'autre de la RN36 en imposant conformément à la réglementation en vigueur des normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles d'habitation, les établissements de santé et les établissement scolaires. Cette contrainte n'impacte pas de zones urbaines, les abords de la RN étant classés en zone agricole ou naturelle.

Les routes départementales qui traversent et desservent les zones bâties de Voulangis (RD235

et 20), ne sont soumises à aucune réglementation en matière d'isolation acoustique des bâtiments.

Cette préoccupation est également prise en compte par l'interdiction au sein des zones urbaines des activités susceptibles d'engendrer des nuisances (bruits, trépidations, odeurs, poussières, fumée, gaz, vapeur) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air

### 4.3. L'air

Le développement de l'urbanisation permise par le PLU va entraîner une augmentation de la circulation automobile, laquelle participe à la pollution de l'air (dioxyde de carbone et oxydes d'azotes). La pérennisation des boisements par leur inscription en Espaces Boisés Classées et le maintien des zones naturelles, contribuent à diminuer cet impact.

Par ailleurs, le PLU affiche plusieurs orientations visant à développer les circulations douces dans le bourg afin de limiter l'utilisation de la voiture pour les petits déplacements quotidiens et à promouvoir l'utilisation des transports en communs et en particulier du train via la proximité de la gare ferroviaire implantée à Villiers-sur-Morin.

### 4.4. La gestion des déchets

L'augmentation de population que permettra le PLU entraînera une augmentation de la quantité de déchets produits. Cependant, les filières actuelles de collecte et de traitement des déchets ménagers absorberont cette augmentation mesurée puisqu'elle ne se s'effectuera pas de manière brutale mais au fur et à mesure de l'urbanisation des dents creuses présentes au sein des zones urbaines du PLU.

Par ailleurs, les politiques environnementales actuelles visent la réduction de la quantité de déchets produits ainsi que l'amélioration des filières de recyclage, ce qui permettra une meilleure gestion des déchets sur le territoire.

### 4.5 L'Alimentation en Eau Potable

L'appartenance de la commune à un syndicat d'alimentation en eau potable garantit une bonne stabilité dans la qualité de l'eau distribuée.

Selon les sources communales, l'augmentation de population que permettra le Plan Local d'Urbanisme sera facilement alimentée par le réseau et les capacités de pompage existant.

Le problème existant sur la commune et qui pourrait être renforcé par l'accueil de nouveaux

logements, concerne le manque de pression dans le réseau qui oblige l'installation de surpresseurs dans certains secteurs du bourg (rue du bout d'en haut).

La condition préalable à l'ouverture à l'urbanisation des zones AU consiste à améliorer la pression du réseau d'AEP dans les parties du bourg qui en manque.

## 4.6. L'assainissement

L'augmentation de population et l'accueil possible d'activités économiques au sein des zones urbaines entraîneront une augmentation de la quantité d'eaux usées à traiter.

La commune de Voulangis est raccordée à la station d'épuration intercommunale de Couilly-Pont-aux-Dames qui affiche une capacité de traitement de 15 000 EH. La station recueille les eaux usées de 6 communes de la Communauté de communes du Pays Créois.

En 2017, la charge maximale entrante correspondait à 12 144 EH. La station affiche de bons rendements et respecte la réglementation en matière de la qualité des rejets dans le milieu naturel, à savoir le Grand Morin.

La station affiche une capacité suffisante pour accueillir l'augmentation de population envisagée dans le PLU en comptant également sur un apport de population sur les cinq autres communes rattachées à la station.

Les constructions du Faubourg, du hameau de Saint-Martin et quelques habitations du centre-bourg (autour de la rue de la Croix Saint-Nicolas) ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement et sont équipées de dispositifs individuels. Le PLU n'identifie pas de capacités de densification sur ces secteurs (UBa et UC).

Pour les eaux pluviales, les possibilités de constructions offertes par le PLU entraîneront une augmentation des surfaces imperméabilisées. Cependant, l'obligation d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (les éventuelles dérogations pour raisons techniques sont réglementairement limitées en volume) limitera fortement les apports en eau de surface.

## 4.7. Sur le climat

### a) Incidences sur le climat local

En changeant l'occupation des sols, l'albédo est modifié, de même que l'évapotranspiration, ce qui agit sur la température et l'humidité de l'atmosphère.

On remarquera que les milieux les plus actifs en matière d'évapotranspiration (bois, prairies, etc.) sont épargnés par la croissance de l'artificialisation.

*b) Incidences sur le climat global*

Par les pollutions atmosphériques résultantes, l'augmentation de population tend à augmenter la production de gaz dits « à effet de serre » qui peuvent modifier le climat mondial. Cet effet est cependant quasi-impossible à quantifier, la population nouvelle n'étant pour une large part qu'un transfert depuis d'autres communes. L'impact réel dépend du différentiel entre les gaz à effet de serre produits dans l'ancien logement et ceux produits dans le nouveau...

## V - AUTRES IMPACTS

---

### 5.1. Les zones à risque du territoire communal

La commune de Voulangis est concernée par le PPRi de la vallée du Grand Morin. Le PLU prend en compte le zonage règlementaire du PPR et aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans la vallée du Grand Morin.

Les abords du cours d'eau sont préservés par un classement en zone Naturelle, par des classements en EBC et par une règle d'inconstructibilité de part et d'autre des berges (conformément aux dispositions du SAGE des 2 Morin).

### 5.2. Le trafic et la sécurité routière

L'accueil de nouvelles constructions va générer un trafic routier tendanciellement plus important au sein de la commune. Plusieurs dispositions ont été prises dans le cadre du PLU afin de limiter l'impact sur le trafic et la sécurité routière :

- Limiter les possibilités de densification dans les zones UA du PLU afin d'éviter l'augmentation du trafic et des stationnements sur voirie dans des rues sous-dimensionnées et où la circulation est déjà difficile.
- Maintenir des emplacements réservés pour élargir certaines rues du centre bourg.
- Mettre en valeur le réseau de sentes piétonnes en centre-bourg pour limiter le recours aux voitures dans les petits déplacements.
- Des prescriptions seront fixées dans le règlement du PLU au sein des zones urbaines en cas de réalisation de voies nouvelles (secteurs UBo et zone 1AU).
- Des nombres de places de stationnement minimum à réaliser seront imposés pour les constructions nouvelles afin d'éviter le stationnement sur le domaine public.

### 5.3. Patrimoine archéologique

Si les aménagements sont susceptibles d'affecter les éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région pourra prescrire des mesures de détection, et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique conformément à la loi du 3 juin 2004 (n° 2004-490).

La carte de recensement des contraintes archéologiques définit les zones et seuils selon lesquels les demandes de permis de construire, permis de démolir, autorisations d'installations, travaux divers et autorisations de lotir devront être transmises à la DRAC. Les opérations d'aménagement de type ZAC, opérations de lotissement, travaux soumis à étude d'impact et

travaux pour les immeubles classés au titre des monuments historiques, font l'objet d'une saisie systématique selon les termes du décret 2002-89 (article 1).

L'article R.111-4 du code de l'urbanisme disposant que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » est d'ordre public et d'application générale sur l'ensemble du territoire, y compris par conséquent dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

#### Conclusion générale

L'élaboration du PLU de la commune de Voulangis n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine. L'autorité environnementale consultée dans le cadre de la demande au cas par cas a confirmé cette absence d'incidence notable (cf. Annexes).

## **5<sup>EME</sup> PARTIE**

# **INDICATEURS PROPOSES POUR L'EVALUATION DU PLU**

L'article L.153-27 prévoit qu'au plus tard 9 ans après l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (ou après la dernière délibération portant révision de ce plan), un débat doit être organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. Le rapport de présentation du PLU doit présenter des indicateurs pour évaluer les résultats du plan, en vue de ce débat. Cette partie présente une grille d'indicateurs permettant de faciliter la mise en place du suivi.

<u>Thèmes</u>	<u>Indicateurs de suivi proposés :</u>
<u>POPULATION</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la population</li> <li>- Evolution de la taille des ménages</li> </ul>
<u>PERMIS DE CONSTRUIRE</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de demandes de permis de construire déposés/Nombre de logements correspondants</li> <li>- Nombre de demandes de permis de construire accordés/Nombre de logements correspondants</li> <li>- Nombre de demandes de déclarations d'ouverture de chantier déposées</li> <li>- Nombre de demandes de déclarations de fin de chantier déposées</li> </ul>
<u>FONCIER</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements / surface (m<sup>2</sup>)</li> <li>- Nombre d'activités / surface (m<sup>2</sup>)</li> <li>- Bilan de la consommation des espaces</li> <li>- Mutation des bâtiments agricoles en logements</li> <li>- Evolution annuelle des surfaces urbanisées à vocation d'habitat et d'activités</li> </ul>
<u>HABITAT</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements vacants</li> <li>- Réhabilitation / Changement d'occupation des bâtiments.</li> <li>- Type de logements réalisés : Accession / Locatif – Public / Privé...</li> <li>- Formes des logements réalisés : Individuel / individuel groupé / collectif...</li> <li>- Part des logements individuels dans la construction</li> </ul>
<u>EQUIPEMENTS</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Liste des équipements réalisés : voirie, réseau, défense incendie.</li> <li>- Liste des équipements à réaliser : voirie, réseau, défense incendie.</li> <li>- Délai de réalisation des équipements prévus.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Acquisition / Réalisation de l'emplacement réservé prévu.</li> </ul>
<b><u>ENVIRONNEMENT</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualité des eaux souterraines prélevées</li> <li>- Bilan des émissions de polluants atmosphériques</li> <li>- Évolution de l'occupation des sols</li> <li>- Évolution de la surface boisée</li> <li>- Évolution des surfaces agricoles</li> </ul>

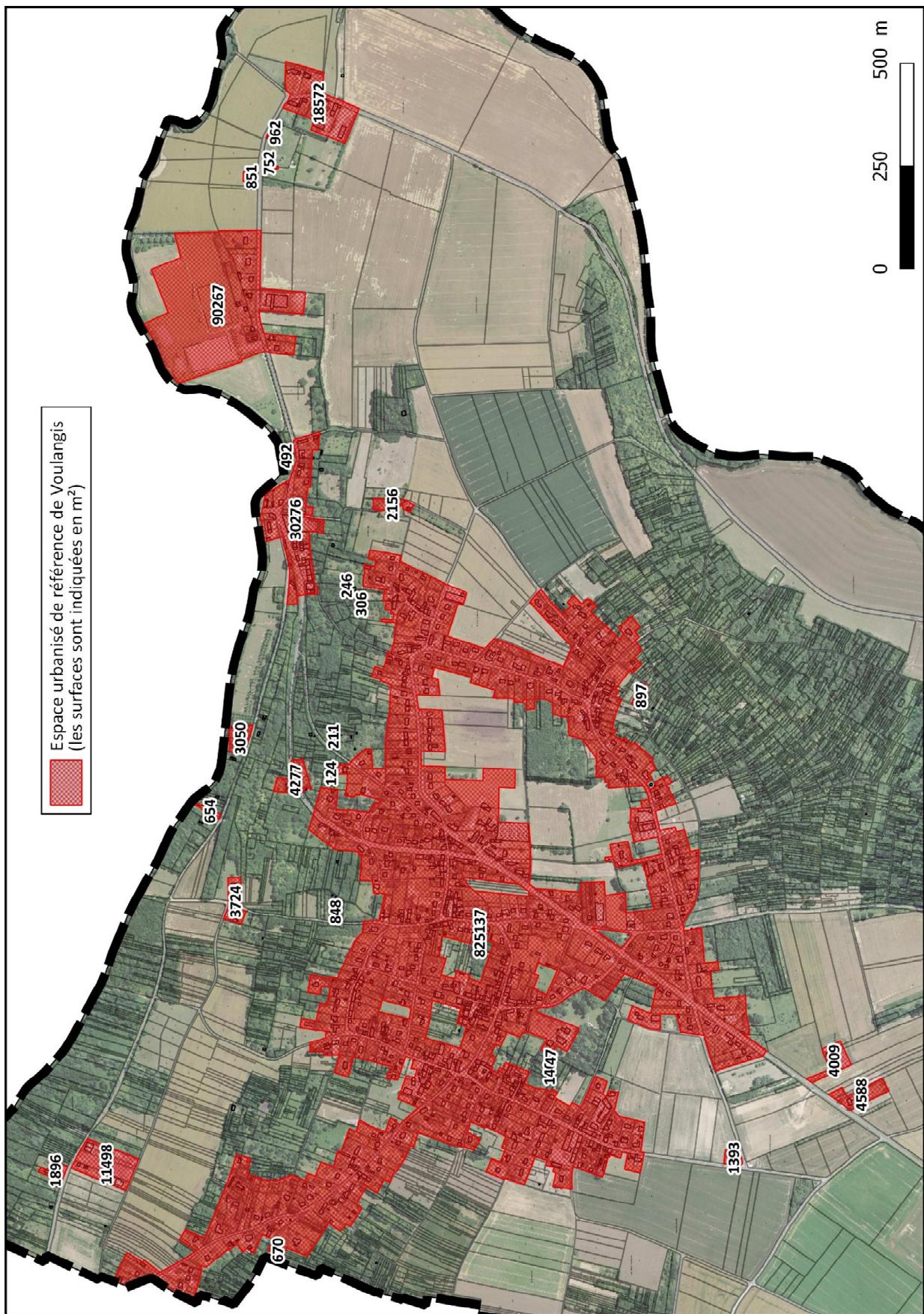
*Péodicité : comptage annuel*

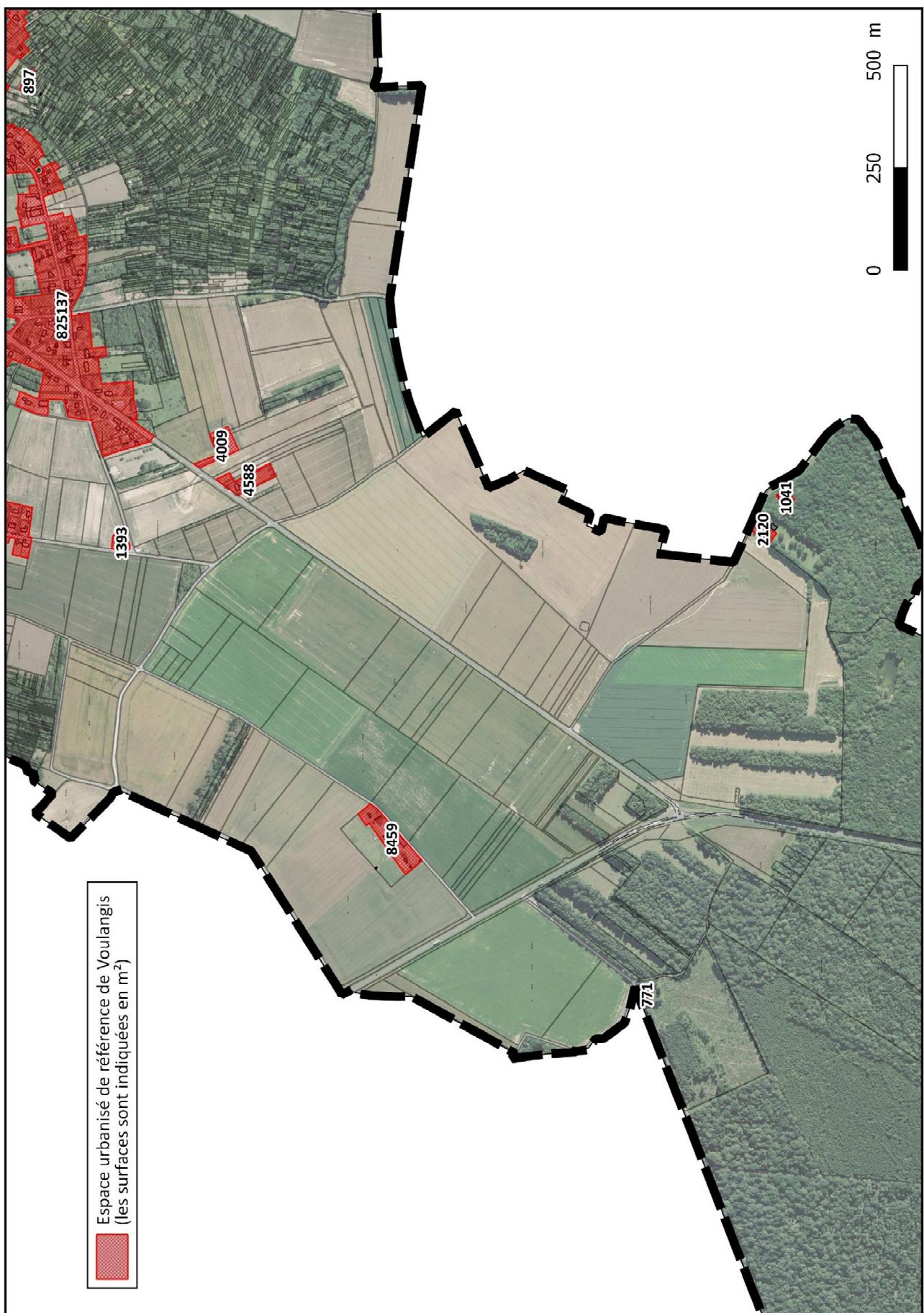


## **6<sup>EME</sup> PARTIE**

## **ANNEXES**

## Annexe 1 – Délimitation de l'espace urbanisé de référence





**Annexe 2 – Décision de la MRAE suite à la demande d'examen au cas par cas**



Mission régionale d'autorité environnementale  
Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une  
évaluation environnementale la révision du plan d'occupation  
des sols de Voulangis (77) en vue de l'approbation d'un plan  
local d'urbanisme,  
en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme**

n°MRAE 77-035-2019

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAE 77-035-2019 en date du 10 mai 2019

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,**

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés des 12 mai 2016, 19 décembre 2016, 16 octobre 2017, 17 avril 2018 et 28 juin 2018 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;

Vu le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) des Deux Morin approuvé le 21 octobre 2016 ;

Vu le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin de l'Yerres approuvé le 13 octobre 2011 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France adopté par arrêté n°2013294-0001 du 21 octobre 2013 ;

Vu le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée du Grand Morin approuvé le 10 novembre 2006 ;

Vu la délibération du conseil municipal de Voulangis en date du 5 juillet 2018 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols (POS) communal en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) débattu en séance du conseil communautaire le 24 octobre 2018 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la révision du POS de Voulangis en vue de l'approbation d'un PLU, reçue complète le 11 mars 2019 ;

Vu la consultation de l'Agence Régionale de Santé d'Île-de-France en date du 20 mars 2019 ;

Vu la décision du 12 juillet 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 2 mars 2017 sur le même objet ;

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe 77-035-2019 en date du 10 mai 2019

Vu la délégation de compétence donnée par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à son président pour le présent dossier, lors de sa réunion du 28 mars 2019 ;

Considérant que le projet de PADD joint au dossier de demande d'examen au cas par cas fixe, en premier lieu, un objectif de croissance démographique annuelle moyenne de 1,5 % qui permettra à la commune d'atteindre une population de 1915 habitants à l'horizon 2030 (la population communale étant estimée à 1532 habitants en 2015), et qui nécessitera la construction de 175 logements ;

Considérant que le projet de PADD prévoit, en second lieu, un développement des équipements publics communaux en lien avec son objectif de croissance démographique, qui se traduira principalement par la réalisation, en centre-bourg, d'équipements scolaires et autres équipements publics nécessaires à la diversification des services à la population, ainsi que des aires dédiées au sport ;

Considérant que le projet de PADD fixe, en troisième lieu, des objectifs de développement économique limités à la pérennisation de l'activité agricole et des activités existantes au sein des zones urbaines du territoire communal (commerces, artisanat, services à la personne...), et à la possibilité d'implanter de nouvelles activités secondaires et tertiaires « compatibles avec le caractère résidentiel de ces zones » ;

Considérant que la mise en œuvre des objectifs de développement urbain précités nécessitera une consommation maximale de 7 hectares d'espaces situés au sein de l'enveloppe urbaine communale, ou en continuité de cette dernière (2,25 hectares), ne présentant pas de sensibilité environnementale particulière ;

Considérant que le projet de PADD comporte, en dernier lieu, des orientations visant à préserver les éléments constituant la trame verte et bleue communale tels que les espaces naturels (sites classé et inscrit, espaces naturels sensibles, zones humides, abords des rus et des cours d'eau...), les massifs boisés, et les espaces agricoles, et à prendre en compte les risques naturels en préservant notamment les zones d'expansion des crues du Grand Morin ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du POS de Voulangis n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ;

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe 77-035-2019 en date du 10 mai 2019

DÉCIDE

Article 1er :

La révision du plan d'occupation des sols de Voulangis en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU), prescrite par délibération du 5 juillet 2018, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Voulangis est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,  
son président déléguétaire,



Jean-Paul Le Divenah

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAe 77-035-2019 en date du 10 mai 2019

**Annexe 3 – Fiche de l'ENS Marais et coteau de Voulangis****Marais et coteau de Voulangis**

Surface : 47,07 ha

Commune(s) : Voulangis

Statut : Périmètre de préemption

Préempteur(s) : Département, commune

Ouverture au public :  Oui  NonAnimations :  Oui  Non**RECENSEMENT AU SDENS****Critères écologiques déterminants**

- Habitat remarquable
- ZNIEFF de type I
- Trame écologique

**Enjeu(x)**

Préservation des vallées  
Préservation des marais

**DESCRIPTION DE L'ENS****Inscription à inventaire, statut de protection****Informations diverses****Milieu(x) présent(s)**

Cours d'eau et plans d'eau  
Boisements  
Prairies pâturées  
Cultures et vergers  
Friches et roselières

**Habitat(s) remarquable(s)**

Roselières  
Prairies mésophiles  
Boisements alluviaux

**Flore remarquable****Flore avérée**

Grande ciguë (*Conium maculatum*), Compagnon rouge (*Silene dioica*)

**Flore potentielle****Faune remarquable****Faune avérée**

Bondrée apivore (*Periz apivorus*), Rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*), Locustelle tachetée (*Locustella naevia*)  
Grenouille agile (*Rana dalmatina*), Couleuvre à collier (*Natrix natrix*)

Grande Aeshne (*Aeshna grandis*)

Decticelle Bariolée (*Metrioptera roeselii*), Grillon champêtre (*Gryllus campestris*)

Bourdon des prés (*Pyrobombus pratorum*), Bourdon terrestre (*Megabombus terrestris*), Bourdon des saussaies (*Bombus lucorum*), Bourdon des friches (*Megabombus ruderatus*), Bourdon forestier (*Megabombus Sylvanus*)

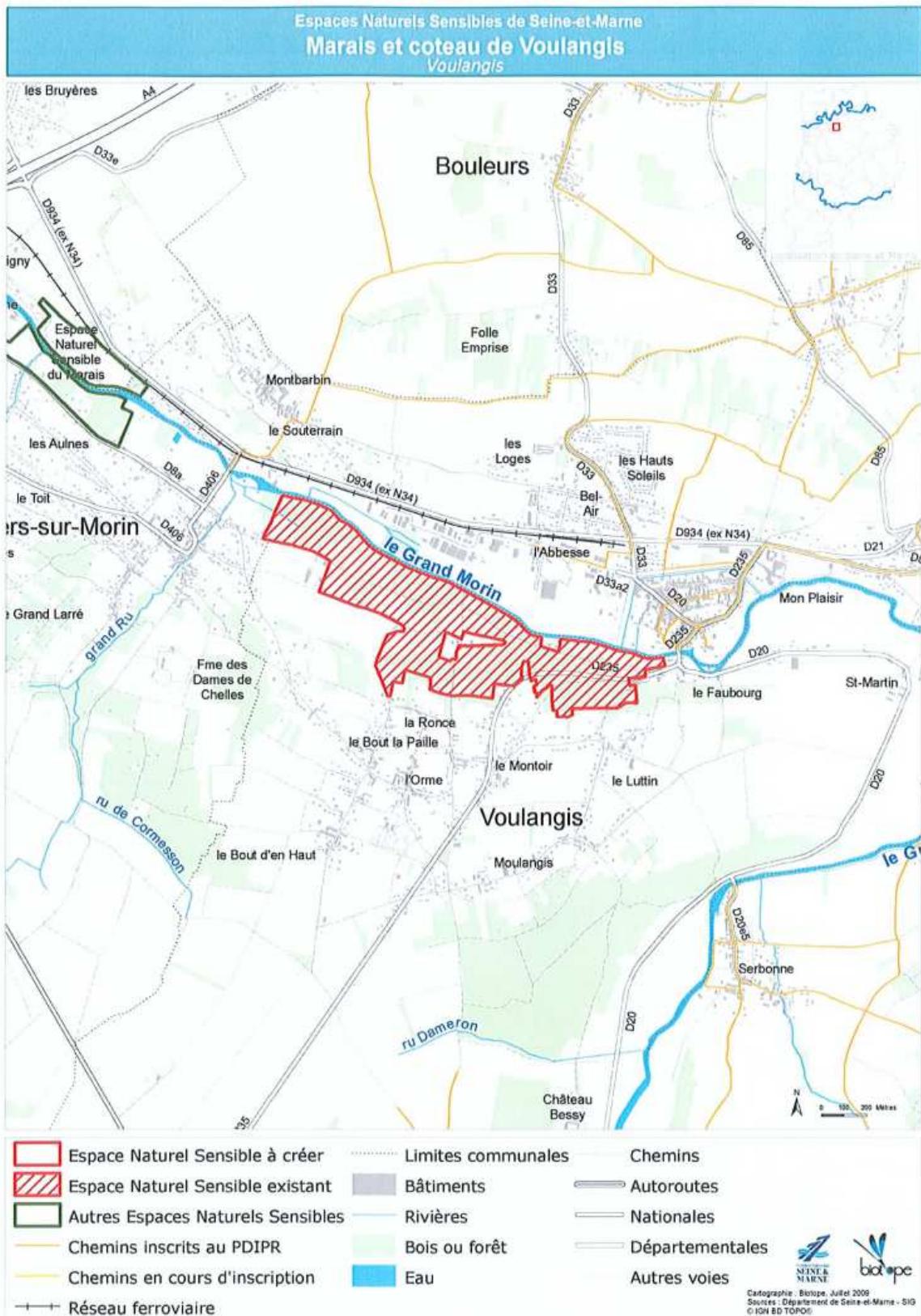
Crache-sang (*Timarcha tenebricosa*), Demetrias imperialis, Galeruca tanaceti

Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*), Murin de Daubenton (*Myotis daubentonii*), Murin de Natterer (*Myotis nattereri*), Sérotine commune (*Eptesicus serotinus*)

Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*)

**Faune potentielle**

134



Annexe 4 – Fiche de la ZNIEFF 2 Forêt de CrécyDate d'édition : 18/06/2015  
<http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/110020158>ZONES NATURELLES  
D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE,  
FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUEFORÊT DE CRECY  
(Identifiant national : 110020158)

(ZNIEFF continentale de type 2)

(Identifiant régional : 77508021)

La citation de référence de cette fiche doit se faire comme suite : Franck LEBLOCH  
& Serge BARANDE (Ecosphère), 2015.- 110020158, FORÊT DE CRECY. -  
INPN, SPN-MNHN Paris, 7P. <http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/110020158.pdf>Région en charge de la zone : Ile-de-France  
Rédacteur(s) : Franck LEBLOCH & Serge BARANDE  
(Ecosphère)  
Centroïde calculé : 638888°-2420812°

<b>1. DESCRIPTION</b>	<b>2</b>
<b>2. CRITERES D'INTERET DE LA ZONE</b>	<b>3</b>
<b>3. CRITERES DE DELIMITATION DE LA ZONE</b>	<b>3</b>
<b>4. FACTEUR INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE</b>	<b>3</b>
<b>5. BILAN DES CONNAISSANCES - EFFORT DE PROSPECTION</b>	<b>4</b>
<b>6. HABITATS</b>	<b>4</b>
<b>7. ESPECES</b>	<b>6</b>
<b>8. LIENS ESPECES ET HABITATS</b>	<b>7</b>
<b>9. SOURCES</b>	<b>7</b>



## 1. DESCRIPTION

### 1.1 Localisation administrative

- Chapelles-Bourbon (INSEE : 77091)
- Coutevroult (INSEE : 77141)
- Crèvecœur-en-Brie (INSEE : 77144)
- Dammarlin-sur-Tigeaux (INSEE : 77154)
- Favrières (INSEE : 77177)
- Guérard (INSEE : 77219)
- Hautefeuille (INSEE : 77224)
- Houssaye-en-Brie (INSEE : 77229)
- Lumiigny-Nesles-Ormeaux (INSEE : 77264)
- Mortcerf (INSEE : 77318)
- Neufmoutiers-en-Brie (INSEE : 77336)
- Pézarches (INSEE : 77360)
- Tigeaux (INSEE : 77466)
- Villeneuve-le-Comte (INSEE : 77508)
- Villeneuve-Saint-Denis (INSEE : 77510)
- Villiers-sur-Morin (INSEE : 77521)
- Voulangis (INSEE : 77529)

### 1.2 Altitudes

Minimum (m) : 85

Maximum (m) : 135

### 1.3 Superficie

6897,72 hectares

### 1.4 Liaisons écologiques avec d'autres ZNIEFF

*Non renseigné*

### 1.5 Commentaire général

Vaste ensemble forestier dont les connaissances restent très fragmentaires, non seulement dans les secteurs privés mais aussi dans les parties domaniales. Elle inclut pour l'instant une seule ZNIEFF de type 1 (Etang de Guerlande). La ZNIEFF de type 1 de "la Petite Fortelle" ne serait plus justifiée (station non confirmée récemment de Wahlenbergia hederacea et Lobelia urens dans une propriété privée, éventuellement détruite par les travaux de la ligne TGV).

Des prospections complémentaires sont nécessaires sur l'ensemble du massif. Il est probable que des ZNIEFF de type 1 puissent être définies (zone humides dont ensemble de mares).

### 1.6 Compléments descriptif

#### 1.6.1 Géomorphologie

- Mare, mardelle
- Etang
- Plateau

*Commentaire sur la géomorphologie*

*aucun commentaire*

#### 1.6.2 Activités humaines

- Sylviculture
- Pêche
- Chasse
- Tourisme et loisirs

- 2/7 -



- Circulation routière ou autoroutière
- Circulation ferroviaire

*Commentaire sur les activités humaines*

*aucun commentaire*

#### 1.6.3 Statut de propriété

- Propriété privée (personne physique)
- Domaine public de l'état

*Commentaire sur le statut de propriété*

*aucun commentaire*

#### 1.6.4 Mesures de protection

- Indéterminé

*Commentaire sur les mesures de protection*

*aucun commentaire*

### 2. CRITERES D'INTERET DE LA ZONE

#### Patrimoniaux

- Ecologique
- Faunistique
- Insectes
- Oiseaux
- Floristique
- Ptéridophytes
- Phanérogames

#### Complémentaires

- Paysager

*Commentaire sur les intérêts*

*aucun commentaire*

### 3. CRITERES DE DELIMITATION DE LA ZONE

- Répartition des espèces (faune, flore)
- Répartition et agencement des habitats
- Fonctionnement et relation d'écosystèmes

*Commentaire sur les critères de délimitation de la zone*

*aucun commentaire*

### 4. FACTEURS INFLUENCANT L'EVOLUTION DE LA ZONE

FACTEUR	Potentiel / Réel
Création ou modification des berges et des digues, îles et îlots artificiels, remblais et déblais, fossés	potentiel
Modification du fonctionnement hydraulique	potentiel
Atterrissements, envasement, assèchement	potentiel

- 3/7 -



FACTEUR	Potentiel / Réel
Fermeture du milieu	potentiel

**Commentaire sur les facteurs**

"Pratiques et travaux forestiers" noté mais non précisé.

**5. BILANS DES CONNAISSANCES - EFFORTS DES PROSPECTIONS**

Aucun	Faible	Moyen	Bon
- Mammifères	- Oiseaux		
- Reptiles	- Insectes		
- Amphibiens	- Phanérogames		
- Poissons	- Ptéridophytes		
- Autres Invertébrés			
- Bryophytes			
- Algues			
- Champignons			
- Lichens			
- Habitats			

**6. HABITATS****6.1 Habitats déterminants**

CORINE BIOTOPE	Source	Surface (%)	Observation
22 Eaux douces stagnantes			
22.11 Eaux oligotrophes pauvres en calcaire			
22.3 Communautés amphibiens			
41.2 Chênaies-charmaies			
53.1 Roselières			

**6.2 Habitats autres**

CORINE BIOTOPE	Source	Surface (%)	Observation
24 Eaux courantes			
42 Forêts de conifères			
89.24 Bassins de décantation et stations d'épuration			



### 6.3 Habitats périphériques

CORINE BIOTOPE	Source	Surface (%)	Observation
24.1 Lits des rivières			
41 Forêts caducifoliées			
82 Cultures			
86.2 Villages			

### 6.4 Commentaire sur les habitats

aucun commentaire

## 7. ESPECES

### 7.1 Espèces déterminantes

Groupe	Code Espèce (CD_NOM)	Espèce (nom scientifique)	Statut(s) Chorologique(s)	Statut(s) biologique(s)	Sources	Degré d'abondance	Effectif inférieur estimé	Effectif supérieur estimé	Année/ Période d'observation
Insectes	53786	<i>Apatura iris</i> (Linnaeus, 1758)							
	65080	<i>Calopteryx virgo</i> (Linnaeus, 1758)							
Oiseaux	2559	<i>Scolopax rusticola</i> Linnaeus, 1758							
Phanérogames	88493	<i>Carex elongata</i> L., 1753							
	106435	<i>Lobelia urens</i> L., 1753							
	128307	<i>Utricularia australis</i> R.Br., 1810							
Ptéridophytes	84387	<i>Polystichum aculeatum</i> (L.) Roth, 1799							
	110313	<i>Ophioglossum vulgatum</i> L., 1753							

### 7.2 Espèces autres

Non renseigné

### 7.3 Espèces à statut réglementé

Groupe	Code Espèce (CD_NOM)	Espèce (nom scientifique)	Statut de déterminance	Réglementation
Oiseaux	2559	<i>Scolopax rusticola</i> Linnaeus, 1758	Déterminante	Liste des espèces de gibier dont la chasse est autorisée ( <a href="#">lien</a> )

## 8. LIENS ESPECES ET HABITATS

Non renseigné

## 9. SOURCES

- Conservatoire botanique national du bassin Parisien (CBNBP)()
- GAUME R.(1920) "Contribution à l'étude de la flore de Brie. Bulletin de la Socioété botanique de France. 67.".
- ONF (CARTERET G.)()
- Ecosphère (LUCET S.)()
- BREUGNON A.(1993) "La nidification des rapaces dans les forêts d'Île-de-France. Le Passer, 30 (1-2), 84-88.".
- Ecosphère (LE BLOCH F.)()
- BREUGNON A., PATRIMONIO(1985) "Statut de la Bondrée apivore en Brie. Le Passer, 22 : 151-154.".
- Ecosphère (BARANDE S.)()
- Office national des forêts (ONF)()