



# Commune de VOULANGIS

## Plan Local d'Urbanisme

### Note de présentation non technique du PLU

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



<p><b><u>Maitre d'ouvrage</u></b></p> <p>Commune de Voulangis</p>	<p><b><u>Objet de la Présentation</u></b></p> <p>Elaboration du</p> <p><b>P</b>lan <b>L</b>ocal d'<b>U</b>rbanisme</p> <p>de la commune de</p> <p><b>VOULANGIS</b></p>
---	--

La commune de VOULANGIS a décidé par délibération du 5 juillet 2018, d'élaborer son Plan Local d'Urbanisme. Par cette procédure, les élus souhaitent favoriser le développement des zones d'habitat, dans un souci de protection de son environnement naturel et de son cadre de vie, dans le respect des contraintes environnementales et des servitudes qui s'appliquent sur son territoire tout en tenant compte des évolutions réglementaires.

## PRINCIPES ET CONTENU DU PLU

Le PLU 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 vise à assurer :

- L'**équilibre** entre un développement/renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces d'activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, **en respectant les objectifs du développement durable** ;
- La **diversité des fonctions urbaines** et la mixité sociale dans l'habitat urbain comme 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 du patrimoine bâti, la **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le dossier de P.L.U. comprend principalement les documents suivants :

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** - Ce document est la clé de voûte du PLU : il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Les documents graphiques du règlement (dits « plans de zonage »)** – ils divisent l'ensemble du territoire communal en plusieurs zones. S'y ajoutent les Espaces Boisés Classés à protéger, les emplacements réservés au bénéfice d'une collectivité, les éléments patrimoniaux et paysagers à préserver, les zones de risque connu, etc.
- **Les pièces écrites du règlement** – Elles fixent les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de chacune des zones définies aux documents graphiques.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** – Ce document fixe pour certains secteurs particuliers des dispositions pouvant porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- **Le rapport de présentation** – Il expose le **diagnostic communal**, **explique les choix** retenus dans le PLU, **analyse la consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers, **justifie les objectifs** du PADD et **évalue les incidences** des orientations du plan sur l'environnement.
- **Les annexes et servitudes d'utilité publique** – elles comprennent notamment à titre informatif la liste et le plan des servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal et des données concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les ordures ménagères

# TITRE 1 - Présentation et traduction du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Voulangis affiche les orientations suivantes :

- Poursuivre la politique de planification du développement urbain sur le territoire communal ;
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants et prévoir les équipements et services nécessaires à l'accroissement de la population ;
- Veiller à la préservation de l'activité agricole en limitant les prélèvements et en appliquant un zonage et un règlement adaptés.
- Adapter le règlement aux nouvelles techniques de constructions et aux préoccupations en matière de développement durable.
- Participer à la préservation des espaces naturels et des paysages.
- Prendre en compte les risques naturels répertoriés sur la commune (PPRi).
- Prendre en compte les spécificités du territoire.

## 1. Orientations concernant l'habitat

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 capacités d'accueil 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 de nombreux.

### ➔ *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 à cette date à 2,66 en 2015. 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.

### Traduction au PLU

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

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.

#### ⇒ Classement en Zones UA et UB

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 certains secteurs,...

Le PLU distingue quatre types de zones urbaines : les zones UA, UB, UC et UE. Les capacités d'accueil en densification se situent en zones UA et UB :

- 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.

#### ⇒ Classement en 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

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.

⇒ Classement en Zone 1AU

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 inscrits 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.

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

⇒ Classement en 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.

## 2. Orientations concernant les transports et les déplacements

### → Améliorer les conditions de circulations dans le bourg

#### ⇒ Identification d'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. 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 secteurs 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 Créçois 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. Orientations concernant le développement des activités économiques et commerciales

Le PLU affiche les orientations suivantes :

- Pérenniser l'activité agricole
- Maintenir et développer le tissu économique local

#### Traduction au PLU

##### **Agriculture :**

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.

Au sein de cette zone, sont notamment autorisés :

- 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.

#### ➔ **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.

#### **Economie :**

#### ➔ **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.

#### 4. Orientations concernant les loisirs et le cadre de vie

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

⇒ Classement en 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...).

- **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 imperméabilisés 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.

## 5. Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

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).

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

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 cultivées 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

➔ **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 : zone 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 permettant préservant le potentiel de développement de la commune sur le long terme.

## TITRE 2 – Superficie des zones et capacités d'accueil

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>	<i>1,69 ha</i>
<i>Dont secteur UBo</i>	<i>4,29 ha</i>
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>	<i>208,54 ha</i>

Zone naturelle	
Zone N	449,14 hectares

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

## **Capacités d'accueil**

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
<i>Nombre de logements projetés</i>	<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>	
<i>Nombre de logements projetés</i>	<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	24,8%	1,49%
2030	1912		

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

## TITRE 4 – Impacts sur l’agriculture et les espaces naturels

### ❖ Impacts sur l’Agriculture

L’impact sur l’agriculture d’un document d’urbanisme en l’occurrence le PLU doit être examiné en termes de consommation de l’espace agricole et de prise en compte des activités agricoles existantes.

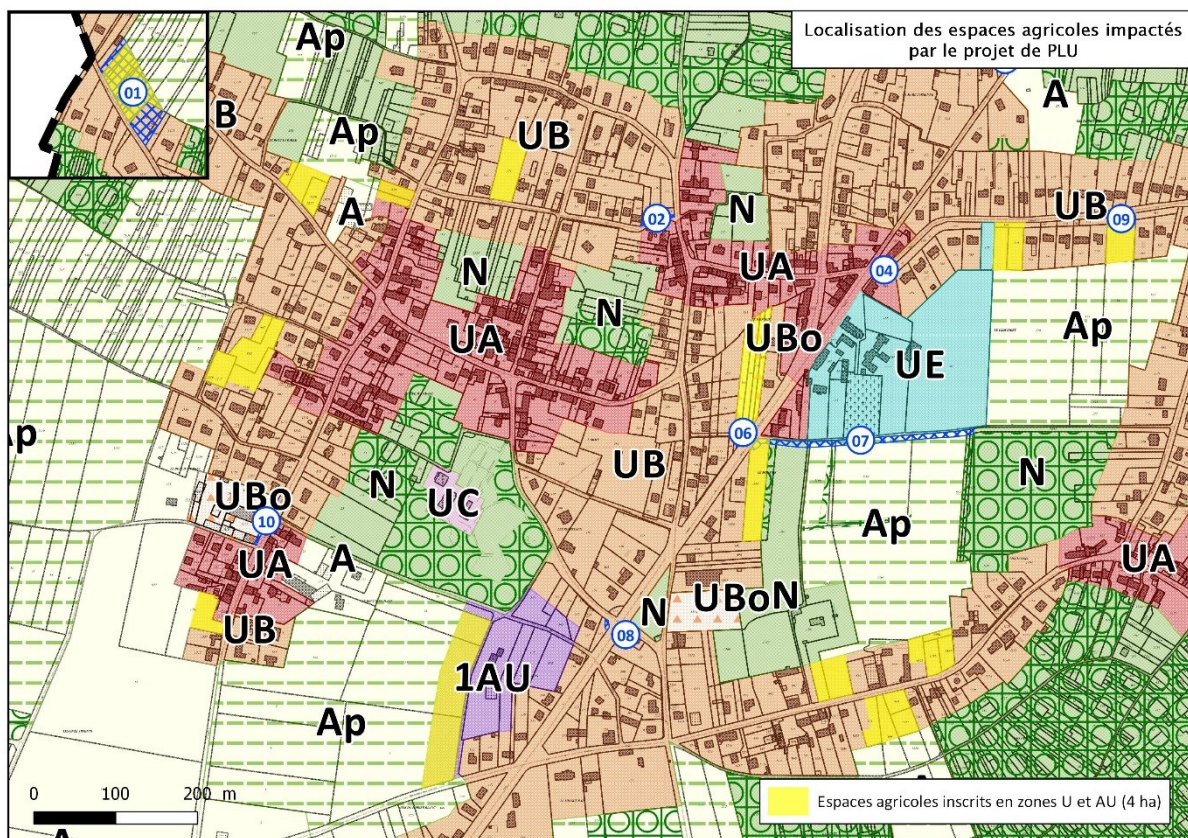
#### a) Consommation d’Espaces Agricoles

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 majeure 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.

#### *b) 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.

#### c) 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.

#### d) 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.

#### e) 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.

### ❖ Impacts sur les espaces naturels

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 imperméabilisés.
- L'obligation de réaliser des espaces verts et /ou de rencontre dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

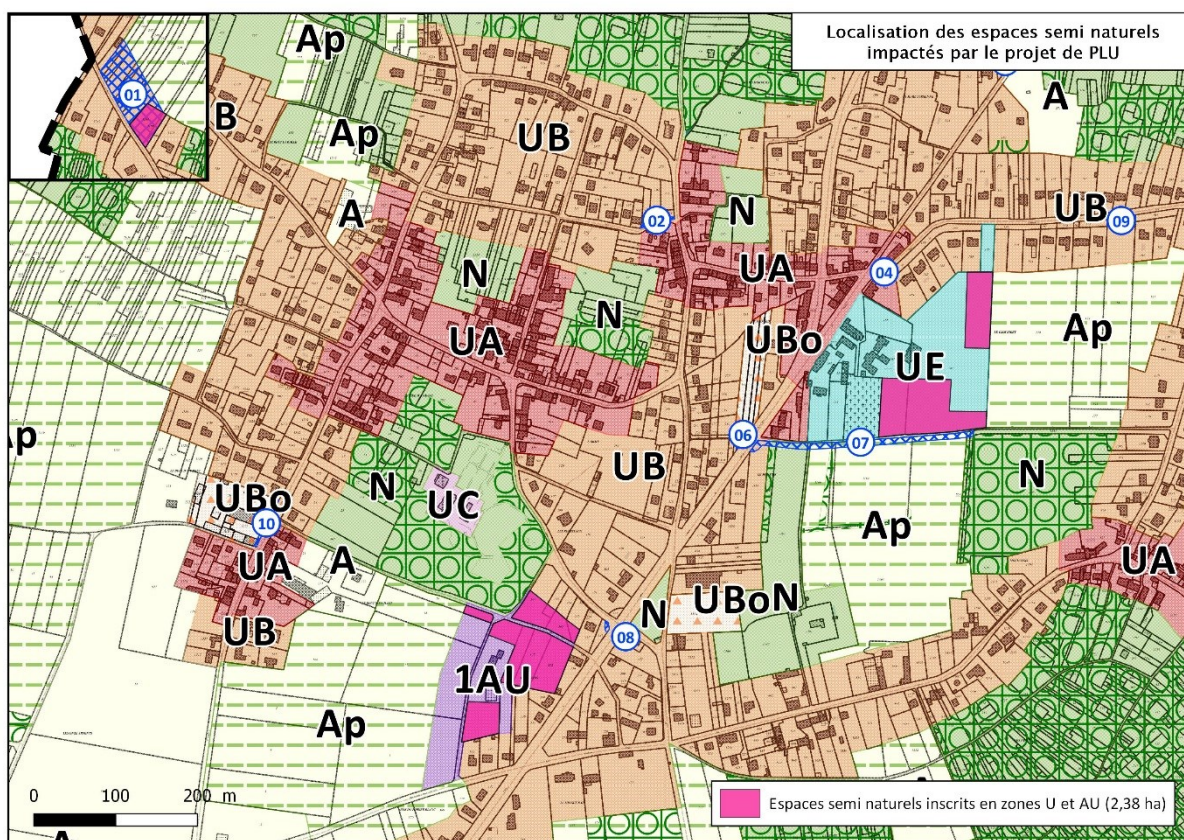
Outre ces mesures d'accompagnement de l'urbanisation, le PLU comporte aussi des mesures destinées à protéger les composantes du paysage les plus intéressantes :

- 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 enherbés ou arborés et non agricoles. Ces espaces inscrits en zone urbaine s'étendent sur 2,38 ha.



## TITRE 5 – LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

