



DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de **VOULANGIS**

Plan Local d'Urbanisme

Note de présentation non technique du PLU

“Vu pour être annexé à
l'arrêté du

Décidant de la mise
enquête du
Plan Local d'Urbanisme”

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :



GEOGRAM sarl

16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS

Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80

bureau.etudes@geogram.fr

<p><u>Maitre d'ouvrage</u> Commune de Voulangis Route de Melun 77580 VOULANGIS</p>	<p><u>Objet de l'enquête</u> Elaboration du Plan Local d'Urbanisme sur la commune de Voulangis</p>
---	---

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, par délibération du 14 janvier 2013, de réviser ce POS et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

La commune de Voulangis souhaite mettre en œuvre dans son Plan Local d'Urbanisme un projet de développement équilibré du territoire ayant pour objectifs :

- l'accueil de population et le développement du parc de logement (diversification de la typologie des logements présents sur le territoire) ;
- le maintien et le renforcement des équipements publics sur le territoire ;
- la préservation du cadre bâti de la commune en conservant des espaces boisés et enherbés au sein du bourg ;
- la protection des espaces agricoles en limitant les extensions aux stricts besoins en termes d'accueil de nouveaux habitants.
- La protection des espaces naturels qui occupent une part importante du territoire.

PRINCIPES ET CONTENU DU PLU

Comme le POS, 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 :

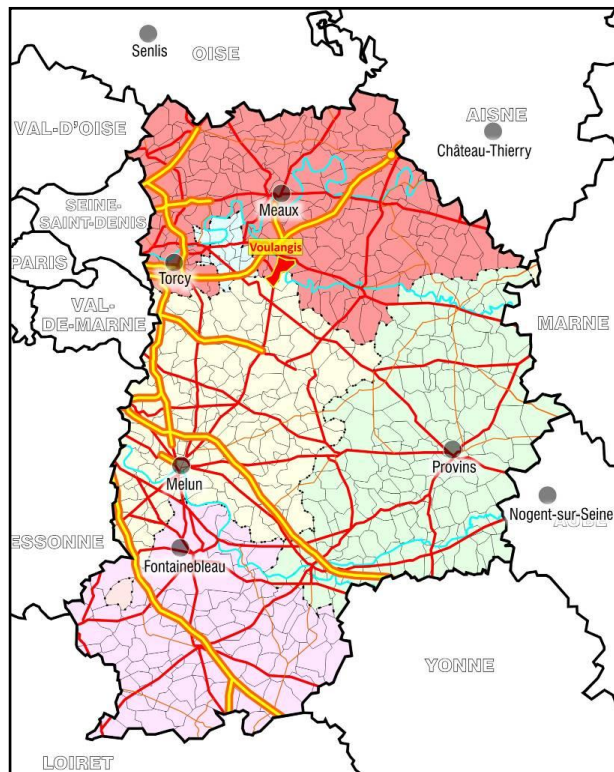
- L'**équilibre** entre un développement/renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces d'activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, **en respectant les objectifs du développement durable** ;
- La **diversité 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.
- **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 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.
- **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

TITRE 1 – PRESENTATION DU TERRITOIRE

1.1 Situation administrative et géographique de la commune



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 ».

1.2 Principales caractéristiques du territoire

Le territoire de Voulangis se situe dans l'unité paysagère de la vallée du Grand Morin et dans celle de la Brie Boisée.

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.

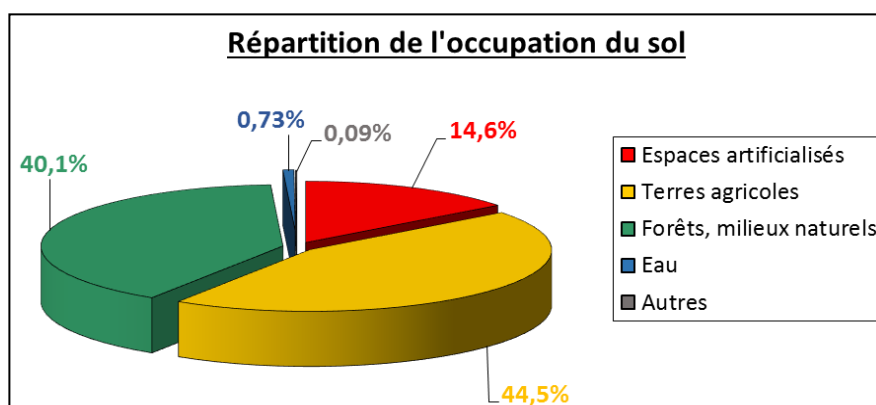


Massif forestier de Crécy et terres agricoles en lisières

1.3 Mode d'occupation des sols en 2012 et évolution depuis l'approbation du POS

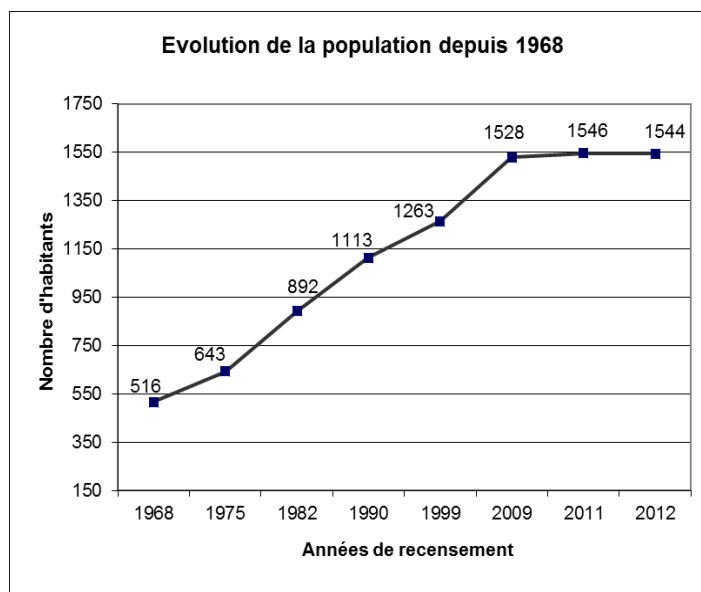
➤ La répartition des modes d'occupation du sol en 2012

Surface totale du territoire communal : 958,27 hectares		
Espaces artificialisés (espaces ouverts et construits)	139,70 hectares	14,6%
Terres agricoles	426,17 hectares	44,5%
Forêts et milieux naturels	384,56 hectares	40,1%
Eau	6,97 hectares	0,73%
Autres : (infrastructure routière, etc...)	0,86 hectares	0,09%



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 14,6% du territoire soit environ 140 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...).

1.4 Données démographiques



Une population en constante augmentation

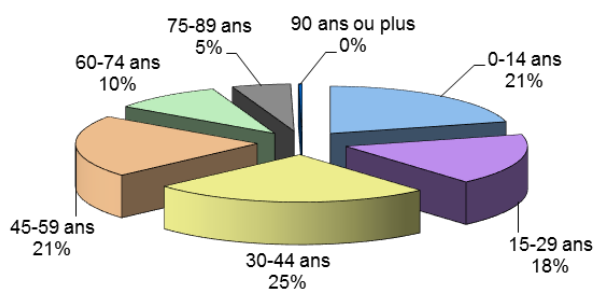
La population de Voulangis est en constante augmentation depuis les années 60, avec une croissance annuelle moyenne de 2,52% sur toute la période. Entre 1999 et 2012, cette croissance s'élève à 1,56%/an, ce qui s'est traduit par un apport de 281 habitants et la construction de 103 logements supplémentaires.

Les variations enregistrées entre 1982 et 2009.

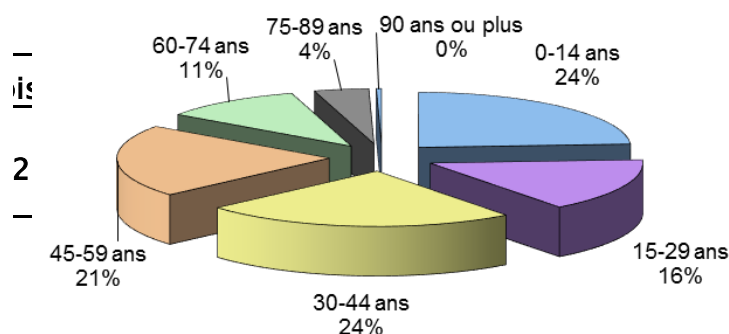
Depuis les années 60, Voulangis doit sa croissance démographique à un solde migratoire largement positif, ce dernier représentant 90% de la croissance démographique entre 1982 et 1990. Plus récemment, la croissance s'équilibre entre le solde naturel et le solde migratoire. A noter toutefois que depuis près de 50 ans la commune ne connaît pas de solde naturel négatif.

Répartition de la population par tranches d'âge :

Répartition de la population par tranches d'âge (en 1999)



Répartition de la population par tranches d'âge (en 2011)



Depuis 1999, la répartition de la population de Voulangis par tranches d'âge a peu évoluée. La tendance est à un léger rajeunissement – la catégorie d'âge la plus représentée, avec près d'un quart de la population, étant celle des 0-14 ans, suivis de très près par les 30-44 ans, ce qui représente respectivement 367 et 364 habitants.

La part des plus de 60 ans reste identique sur la commune entre 1999 et 2009 en représentant 15,2% de la population.

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 2,8 personnes par foyer en 2011, ce qui est supérieur à la moyenne départementale qui est de 2,6 habitants par foyer.

1.5 Données sur le 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	2011
Ensemble des logements	527	630
Résidences principales	445	549
Résidences secondaires et logements occasionnels	65	49
Logements vacants	17	32
Maisons	515	607
Appartements	0	22

Entre 1999 et 2011, le parc total de logements sur Voulangis a augmenté de 103 logements. On dénombre 104 résidences principales supplémentaires, 16 résidences secondaires en moins et 15 logements vacants supplémentaires.

Le parc de logements est composé à plus de 96% de maisons individuelles. Entre 1999 et 2011, 22 appartements auraient été créés sur la commune, démontrant ainsi une nouvelle dynamique en termes de mixité de logements sur la commune.

➤ **Statut d'occupation des résidences principales en 2011**

Ensemble des résidences principales	549	100%
...part des propriétaires	488	88,8%
...part des locataires	58	10,5%
Dont logement HLM	0	0%
....logé gratuitement	4	0,7%

Le parc de logements est en très grande majorité composé de résidences principales (87%). Celles-ci se présentent sous la forme de maisons individuelles et sont occupées à 88,8% par des propriétaires.

La part de locataires s'élève à seulement 10,5%. A noter que la commune n'abrite aucun logement locatif aidé.

➤ **Évolution de la construction depuis 2010**

Douze permis de construire ont été délivrés entre 2010 et 2012 :

- 11 permis pour de l'habitat individuel
- 1 permis pour la construction de 8 appartements.

➤ **Les besoins en logements**

Sur la base d'un phénomène de desserrement à 2,56 habitants par logement (en prenant en compte l'évolution de la taille des ménages sur les dix dernières années), environ 28 logements sont nécessaires pour stabiliser la population à 1545 habitants à l'horizon 2030.

1.6 Activités économiques locales

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 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...)

A noter également l'absence de professions médicales (médecins, infirmières, kinésithérapeutes...).

1.7 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 d'entre elles ne pratique une activité d'élevage.

Le Registre parcellaire graphique de 2010 (RGP) révèle la présence de 402,27 hectares de terres agricoles réparties comme suit :

- Cultures (Blé, Maïs, Colza, Oléagineux...) : 376,72 ha
- Prairies : 23,01 ha
- Divers : 2,54 ha

➡ **Appellations d'origine**

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

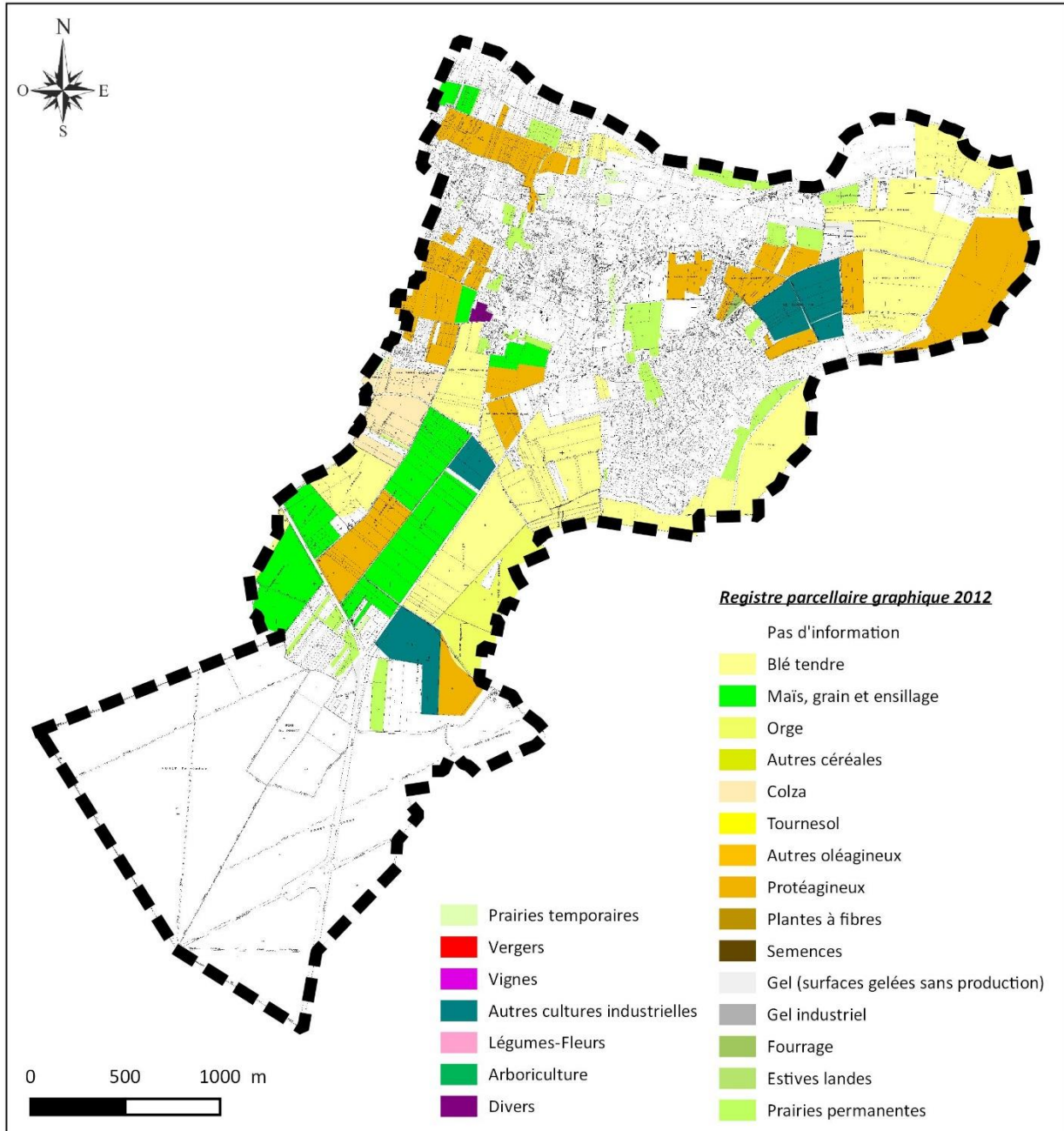
- Le Brie de Melun
- Le Brie de Meaux

Concernant l'AOC Brie de Meaux, la commune est également répertoriée dans la zone d'affinage, la zone production et la zone de transformation (Cf. carte de localisation des AOC en annexe).

➡ **Impact du milieu urbain :**

L'habitat de Voulangis est assez dispersé et résulte du regroupement des hameaux qui formaient la commune au XIX^e siècle. Les constructions de sont implantées le long des routes et des voies de desserte interne, laissant ainsi de nombreux cœurs d'ilots 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.



1.8 Équipements publics

La commune abrite les équipements suivants :

- La mairie
- Une salle des fêtes d'une capacité de 100 à 180 personnes
- Une école maternelle de 3 classes
- Une école élémentaire de 4 classes
- Une garderie municipale
- Une cantine scolaire

Les terrains de sports implantés dans le méandre du Grand Morin appartiennent à la commune de Crécy-la-Chapelle.

1.8 Contraintes territoriales et documents supra-communaux

➤ Le PLU de Voulangis doit être compatible avec différents documents supra-communaux :

- Le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France ;
- Le SCoT de la vallée du Grand Morin en cours d'étude ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux « du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands » ;
- Le SAGE des deux Morins (en cours d'approbation)
- Le SAGE de l'Yerres
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France et le Plan local de déplacement de la vallée du Grand Morin;

➤ Le PLU de Voulangis doit également prendre en compte les documents supra-communaux suivants:

- Schéma Régional de Cohérence Écologique et le Schéma Régional Climat Air Énergie - SRCAE.
- Le Schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France - SRCE

➤ Le territoire communal est concerné par les servitudes suivantes :

- **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'Église 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.

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

La servitude s'applique sur la ligne à 225 kV FOSSES – VILLEVAUDE.

- **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.

☞ **Le PLU de Voulangis doit tenir compte des contraintes suivantes :**

- ✓ Nuisances phoniques liées au passage de la RN36: zone de bruit à reporter sur une distance de 100 mètres de part et d'autre de la RN.
- ✓ Le territoire communal est concerné 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).

☞ **D'un point de vue environnemental, on peut souligner les éléments suivants :**

Le territoire de Voulangis est concerné par :

- **La 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.
- **Le site classé au titre du Code de l'environnement de la vallée du Grand Morin :** 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 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.
- **le site inscrit de 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.

- **L'espace naturel sensible Marais et coteau de Voulangis** : situé au nord de la commune, il recouvre 47 hectares de boisements et d'espaces ouverts sur les coteaux et les berges du Grand-Morin.
- **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.
- **Les zones humides** : Il existe plusieurs zones humides sur le territoire : prairies humides, boisements de fond de vallée, mares,... Les secteurs à enjeux recensés sur le territoire communal sont majoritairement localisés en fond de vallée.

TITRE 2 – LE PROJET COMMUNAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Voulangis retient comme principales orientations d'urbanisme et d'aménagement :

- l'accueil de population et le développement du parc de logement (diversification de la typologie des logements présents sur le territoire) ;
- le maintien et le renforcement des équipements publics sur le territoire ;
- la préservation du cadre bâti de la commune en conservant des espaces boisés et enherbés au sein du bourg ;
- la protection des espaces agricoles en limitant les extensions aux stricts besoins en termes d'accueil de nouveaux habitants.
- La protection des espaces naturels qui occupent une part importante du territoire.

2.1. Orientations concernant l'habitat

Les élus souhaiteraient poursuivre et encourager la dynamique démographique actuelle en permettant l'accueil d'environ 500 habitants. Cette croissance, de 1,5% par an, permettrait d'atteindre entre 2000 et 2050 habitants à l'horizon 2030 et nécessite la création de près de 200 logements.

Pour atteindre cet objectif, trois mesures sont déclinées dans le PLU :

- Maintenir les possibilités d'urbanisation et de densification des terrains desservis par les réseaux (eau, électricité, voirie) et inscrits dans l'enveloppe urbaine ;
- Proposer des possibilités d'extension dans la continuité du bourg ;
- Préserver le patrimoine bâti et le cadre de vie.

Traduction au PLU

- Densification possible au sein des zones UA et UB ;
- Distinction de trois zones urbaines pour tenir compte des spécificités du bâti : centre ancien, extensions contemporaines et hameaux, et préserver les caractéristiques du patrimoine bâti.
- Création de deux zones à urbaniser en continuité du bourg et du bâti actuel pour accueillir des nouvelles constructions principalement à vocation d'habitat.
- Réserve de terrains destinés à accueillir des logements locatifs de type logements intermédiaires ou petit collectif, à proximité de la gare ferroviaire de Villiers-sur-Morin.
- Soumettre l'aménagement des zones d'extension au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Identification des bâtiments caractéristiques de l'architecture briarde au titre du Code de l'urbanisme (L.123-1-5-III-2°).

2.2. Orientations concernant le développement des activités économiques et commerciales

Le PLU affiche deux orientations :

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

Traduction au PLU

Economie :

- 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 de ces zones.

Agriculture :

- 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.
- Toutefois, afin de limiter le mitage de terres agricoles par les constructions à usage d'habitation, le PLU n'autorise qu'une seule habitation par siège d'exploitation implanté sur la commune.
- Par ailleurs une partie des terres cultivées implantées dans la vallée du Grand Morin sont classées en zone Ap, zone agricole protégée et inconstructible même pour l'activité. Ce classement se justifie également par la présence du site classé de la vallée du Grand Morin qui recouvre l'Est du territoire. 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.
- 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.
- De même pour les zones humides à enjeux, identifiées par le SAGE des deux Morins, qui sont identifiées en zone Azh lorsqu'elles concernent des terres agricoles. Un règlement spécifique et assez strict s'y applique pour préserver le fonctionnement des zones humides.
- 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.

2.3. Orientations concernant les transports et les déplacements

Le PLU affiche les orientations suivantes :

- Renforcer les transports collectifs
- Sécuriser les circulations
- Développer les déplacements en modes doux

Traduction au PLU

- Les zones d'extension ont été implantées à proximité des arrêts de bus qui font la liaison avec les gares.
- Des terrains libres, le long de la rue de Villiers, ont été mis en emplacement réservé pour la réalisation de logements locatifs de type 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.
- 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 :
 - Inscription de nombreux emplacements réservés (ER n°2 à n°9) dans le bourg destinés à élargir des voies ou des carrefours pour améliorer la visibilité et la circulation.
 - 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 au sein de la zone 1AU.
- Une réflexion a été portée sur l'aménagement et la desserte des zones 1AU au travers les OAP 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.
- Les sentes piétonnes qui parcourent le bourg sont matérialisées pur favoriser les modes de circulations doux et identifier les liens entre ces sentes et les itinéraires de randonnées.

- Les OAP des zones 1AU prévoient des cheminements doux pour compléter le réseau existant sur la commune et mettre en valeur les déplacements piétons et cyclistes.
- Les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées sont identifiés sur les plans de zonage. Ces chemins seront maintenus.

2.4. Orientations concernant les équipements publics et les loisirs

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 deux zones urbaines réservées aux équipements publics, les zones UE.

- La première au centre du bourg englobe les équipements publics existants ainsi que le terrain libre derrière la cantine.
- La deuxième, est implantée au sud du bourg, le long du chemin du Poirier Blanc, elle est destinée à recevoir un équipement public de type salle des fêtes, terrains de sport...

2.5. 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.

Orientations et traduction au PLU

❖ Le classement en zone Naturelle

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).

❖ Le classement en Espaces Boisés Classés des boisements

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.

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. 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
- 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).

❖ **La protection des lisères de bois**

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.

❖ **La prise en compte des zones humides**

Les zones humides à enjeux, identifiées par le SAGE des deux Morins ont été protégées de l'urbanisation :

- ↳ soit par un classement dans un secteur spécifique Nzh ou Azh en fonction de l'occupation des sols ;
- ↳ soit par un classement en EBC pour certains terrains boisés de faible dimension afin d'éviter le micro-zonage.

Dans les secteurs Nzh et Azh 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 (à l'exception de ceux autorisés à l'article 2),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- 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.

❖ **La prise en compte des risques naturels**

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 PPR 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.

❖ **La préservation de la ressource en eau**

Le champ d'expansion des crues du Grand Morin est préservé par un classement en zone N,

Nzh, Ap ou Azh qui ne permet pas de constructions nouvelles ni d'imperméabilisation des sols. Les captages présents sur la commune, sont identifiés dans le PLU afin d'éviter toute activités pouvant entraîner une pollution des sols à proximité de ces captages.

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. Les zones à urbaniser seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

TITRE 3 – LES CAPACITES 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 2,56 habitants par logement : environ 28 nouveaux logements d’ici 2030 sont nécessaires pour une stabilisation de la population à 1544 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 **7,85 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 pavillon individuel.

Nombre de logements	Taux d’occupation/ménage	Nombre d’habitants supplémentaires
100	2,56 pers/foyer	256 habitants

❖ **Capacité des zones d'extension :**

<i>Nom de la zone</i>	1AU Le Bréau	1AU Le Poirier Blanc	Emplacement Réservé en zone UB
<i>Surface totale</i>	24 125m ²	24 275 m ² (26 645m ² moins 2 370 m ² déjà urbanisés)	4750m ²
<i>Déduction équipements communs de 20% (voirie, espaces verts, etc.)</i>	19 300m ²	19 420m ²	/
<i>Objectif de densité</i>	Entre 12 et 25 lgt/ha	20 lgt/ha	30 lgt/ha
<i>Taille moyenne des parcelles</i>	550m ²	400m ²	315m ²
<i>/Taille moyenne des ménages</i>	2,56 pers/ménage		
<i>Projection en nombre de logements</i>	35	39	15
<i>Projection en nombre d'habitants</i>	90	100	38

► Au total environ 90 constructions possibles dans les zones d'extension, soit sur la base du taux d'occupation moyen des ménages de 2,56 personnes, près de 230 habitants supplémentaires.

Avec les capacités d'accueil dans les zones urbaines, cela porte à 190 logements nouveaux soit sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,56 personnes :

- 28 logements pour une stabilisation à 1545 habitants
- 162 logements pour une population estimée à environ 1960 habitants

Année	Population	Croissance totale	Croissance annuelle
2012	1544	26,86%	1,33%
2030	1960		

A ces chiffres doivent être ajoutés les capacités existantes au sein du parc actuel de logement qui affiche 21 logements vacants et 52 résidences secondaires ou logements occasionnels en 2012. Si ne serait-ce qu'un tiers de ces logements sont « transformés » en résidence principale, cela porterait la population municipale à 2020 habitants soit l'objectif affiché au PADD.

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

De plus, le règlement de ces zones à urbaniser répond aux objectifs fixés par la loi SRU en matière de mixité urbaine en laissant la possibilité d'accueillir aussi bien du logement qu'il soit individuel ou collectif que des constructions à usage d'activités tertiaires, de bureaux et de services compatibles avec le caractère résidentiel des zones concernées.

4.1- Impacts socio-économiques

4.1.1 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 144 emplois salariés (données 2012), 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.

4.1.2 - Impact sur l'agriculture

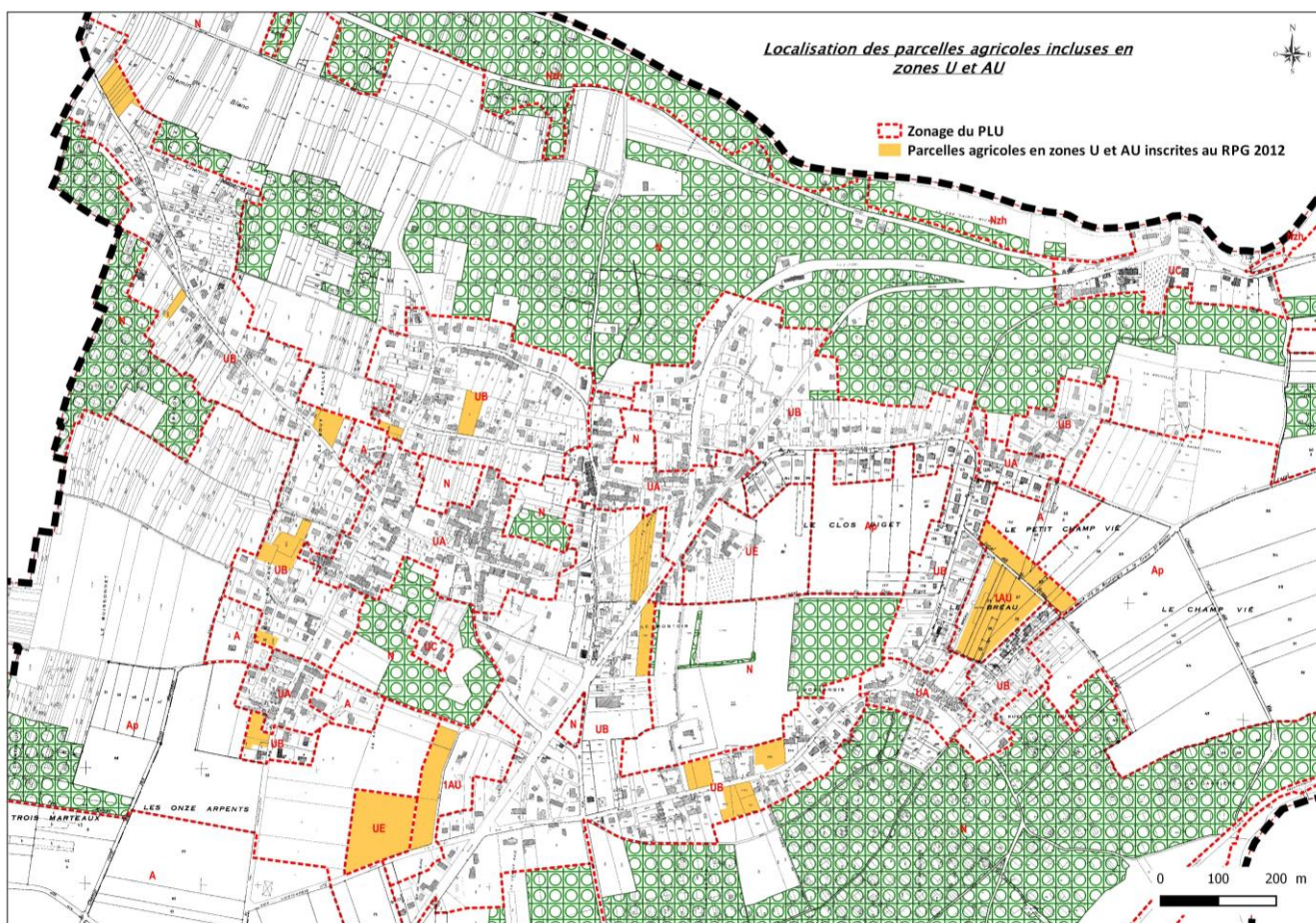
L'impact sur l'agriculture d'un document d'urbanisme, en l'occurrence le PLU, doit être examiné en terme de consommation de l'espace agricole et de prise en compte des activités agricoles existantes :

→ 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.

Les zones 1AU et la zone UE du Poirier Blanc concernent en grande majorité des terres cultivées. Ponctuellement, plusieurs parcelles sont également incluses en zones urbaines et susceptibles de recevoir des constructions. Ces parcelles sont incluses en zones urbaines depuis l'approbation du POS, elles sont desservies par les réseaux et considérées pour la plupart comme des dents creuses.

On estime à 6,95ha la réduction possible des espaces agricoles, selon le Registre parcellaire graphique de 2012 (soit 1,8% des espaces agricoles inscrits au RPG 2012 sur le territoire communal). A noter que sur ces 6,95ha, environ 2,70ha sont inclus en zone urbaine et sont constructibles depuis l'approbation du POS en 1997.



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.

→ **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 et dans la limite d'une construction d'habitation par siège d'exploitation implanté sur la commune ;
- 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.

→ **Circulations agricoles**

La localisation des zones 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.

→ **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.

→ **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 culturelles et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

4.2 - 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.

4.2.1. 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.

4.2.2. 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 L123-1-5-III -2° 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.).

4.3. Impact sur le milieu naturel

4.3.1 Prise en compte des zones humides

Les zones humides à enjeux définis par la commission locale de l'eau dans le cadre de l'élaboration du SAGE sont protégées de l'urbanisation :

- soit par un classement dans un secteur spécifique Nzh, pour les zones humides situées au sein des espaces naturels.
- soit par un classement dans un secteur spécifique Azh, pour les zones humides situées au sein des espaces agricoles.

Dans les secteurs AZh et Nzh 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 dans le secteur Nzh),
- Le drainage, le remblaiement ou le comblement,
- 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.

4.3.2 Impact sur les sites Natura 2000

❖ 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 kilomètres au nord-ouest des limites communales.
- Le site de l'Yerres de sa source à Chaumes-en Brie situé à environ 6km au sud-est du terroir.

❖ Les incidences du PLU sur Natura 2000

- Les incidences directes

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire communal de Voulangis; il ne se superpose pas aux zones Natura 2000 les plus proches, le PLU n'aura donc aucun impact direct sur les habitats et les espèces qui ont justifié sa désignation : ils ne subiront aucune destruction.

- Les incidences indirectes

Boucles de la Marne

Les barrières physiques et naturelles qui séparent les zones urbaines du territoire de Voulangis au site des Boucles de la Marne sont nombreuses, avec notamment l'urbanisation importante de la vallée du Grand Morin entre Crécy-la-Chapelle et Condé-Sainte-Libiaire, les

infrastructures de transports (Voie ferrée, RD 934, Autoroute A4). Dans le cadre de l'identification des impacts indirects, il apparaît que les perturbations que le PLU pourrait induire n'ont pas de vecteur suffisant pour venir affecter les habitats et espèces présents sur le site Natura 2000.

L'Yerres de sa source à Chaumes-en Brie: comme pour le site des Boucles de la Marne, l'éloignement du territoire de Voulangis au site de l'Yerres empêche tout impact négatif sur les espèces et les habitats présents sur le site Natura 2000. Par ailleurs au niveau hydraulique, les eaux provenant du massif forestier de Crécy rejoignent l'Yerres en aval du site Natura 2000.

4.3.3 Impacts sur les autres milieux naturels

Le projet communal prend en compte les milieux naturels et les structures paysagères du territoire (trame verte et bleue) par :

- L'identification et la protection des espaces naturels présents sur le territoire : classement en zone naturelle des coteaux et de la vallée du Grand Morin, de l'Espace naturel sensible des Marais et coteau de Voulangis et la ZNIEFF de type 2 du massif forestier de Crécy.
- La protection des boisements par leur classement en EBC
- La protection des secteurs de jardins et des espaces ouverts naturels implantés dans le centre-bourg.

Le fonctionnement hydraulique du territoire n'est pas remis en cause. Les zones humides à enjeux définies au SAGE ont été identifiées et protégées par un règlement adapté.

4.4 - Impact sur la santé publique, l'eau et les déchets

4.4.1. 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 règlement en vigueur des normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles d'habitation, les établissements de santé et les établissements scolaires.

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

4.4.2. L'air

Le développement de l'urbanisation entraîne 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 et le maintien des zones naturelles, contribuent à diminuer cet impact.

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

4.4.3. La gestion des déchets

L'augmentation de population que permettra le PLU entraînera une augmentation de la quantité de déchets produits. Cet apport sera absorbé par les filières actuelles de collecte et de traitement des déchets ménagers. 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.

4.4.4 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.

4.4.5. 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 pour. La station recueille les eaux usées de 6 communes de la Communauté de communes du Pays Créçois.

En 2013, environ 9530 EH sont rattachés à la station qui 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.

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.

4.5 - Autres impacts

4.5.1. Les zones à risque du territoire communal

La commune de Voulangis est concernée par le PPRi du Grand Morin. Le PLU prend en compte les risques d'inondations en évitant tout développement de la population dans les zones à risques à savoir au faubourg de Crécy et dans le hameau de Saint-Martin.

Le zonage du PPRi est reporté sur le plan de zonage pour informer la population des risques identifiés.

4.5.2. Le trafic et la sécurité routière

L'accueil de nouvelles constructions va générer un trafic routier tendanciellement plus important au sein de la commune. C'est la raison pour laquelle plusieurs dispositions ont été prises dans le cadre du PLU afin de limiter l'impact sur le trafic et la sécurité routière :

- Les possibilités de développement de l'habitat sont situées dans la continuité de la zone bâtie, à proximité des voies de desserte ;

- Des prescriptions ont été fixées dans le règlement du PLU au sein des zones urbaines, en cas de réalisation de voies nouvelles (article 3 du règlement) ;
- Des nombres de places de stationnement minimum à réaliser sont imposés pour les constructions nouvelles afin d'éviter le stationnement sur le domaine public (article 12 du règlement).
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées pour assurer des accès et une desserte cohérente dans les zones 1AU.
- Des nombres de places de stationnement minimum à réaliser ont été imposés pour les constructions nouvelles afin d'éviter le stationnement sur le domaine public (article 12 du règlement).
- Les chemins inscrits au PDIPR seront conservés ; ces chemins facilitent les déplacements piétons ;
- Des emplacements réservés ont été fixés pour améliorer la circulation dans les rues du centre-bourg.

4.5.3. 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).

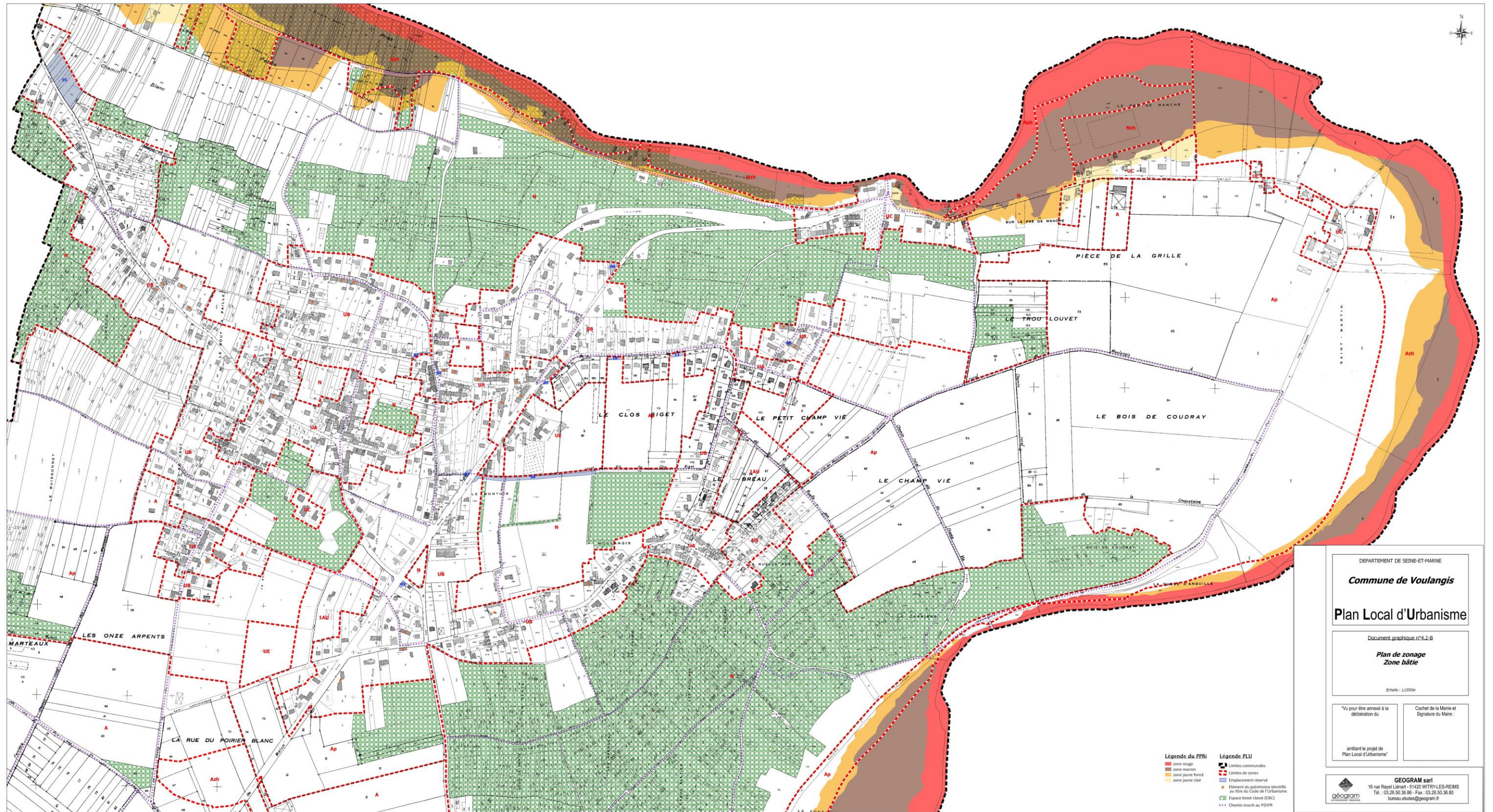
L'article R.111-4 du code de l'urbanisme disposant que : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site 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.

TITRE 5 – LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PROJET DE PLU

- ↪ Plan de zonage de la zone bâtie
- ↪ Plan de zonage de l'ensemble du territoire



DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de Voulangis

Plan Local d'Urbanisme

Document graphique n°4.2-A

**Plan de zonage
Ensemble du Territoire**

Echelle : 1/5000e

*Vu pour être annexé à la
délibération du

Cachet de la Mairie et
Signature du Maire :

aménageant le projet de
Plan Local d'Urbanisme*



GEOGRAM sarl
16 rue Rayet Liénart - 51420 WITRY-LES-REIMS
Tél. : 03.26.50.36.86 - Fax : 03.26.50.36.80
bureau.etudes@geogram.fr

Légende du PPRi

- zone rouge
- zone marron
- zone jaune foncé
- zone jaune clair

Légende PLU

- Limites communales
- Limites de zones
- Emplacement réservé
- Élément du patrimoine identifié au titre du Code de l'Urbanisme
- Espace boisé classé (EBC)
- Chemin inscrit au PDIPR
- Protection des lisières boisées

