



Commune de Quincy-Voisins

Plan Local d'Urbanisme

**Document
n°1**

Rapport de présentation

Arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 9 novembre 2017

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2025

Sommaire

PREAMBULE	4
A. RAPPELS LEGISLATIFS ET REGLEMENTAIRES	5
CONTEXTE GENERAL	8
A. LOCALISATION DE LA COMMUNE	9
B. SITUATION ADMINISTRATIVE ET INTERCOMMUNALE	10
C. UN CADRE SUPRA COMMUNAL ETABLI : LE SDRIF	9
FONCTIONNEMENT COMMUNAL	10
A. CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE	11
1. UNE POPULATION EN CONSTANTE AUGMENTATION DEPUIS 35 ANS	11
2. UNE CROISSANCE LONGTEMPS PORTEE PAR L'ARRIVEE DE POPULATION	11
3. UNE POPULATION EQUILIBREE FACE A UN RECENT VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION	12
4. DES MENAGES ORIENTES VERS LA FAMILLE	14
5. UNE POPULATION DE CLASSE MOYENNE, PEU TOUCHEE PAR LA PAUVRETE	14
B. L'OFFRE DE LOGEMENT	15
1. COMPOSITION ET EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT : UN PARC DE LOGEMENT DYNAMIQUE	15
2. DES HABITATIONS ORIENTEES VERS LA FAMILLE, MAIS OFFRANT DES ALTERNATIVES	17
3. UNE MAJORITE DE PROPRIETAIRES OCCUPANTS	17
4. UN RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION INTERESSANT FACE A UNE MAJORITE DE SEDENTAIRES	18
5. L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE	18
6. CONSTRUCTION NEUVE ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION	19
C. ECONOMIE ET ACTIVITES	19
1. POPULATION ACTIVE ET SOURCES D'EMPLOIS	19
2. DEMOGRAPHIE ECONOMIQUE GENERALE	20
3. L'INDUSTRIE ET LA CONSTRUCTION	21
4. LE COMMERCE ET LES SERVICES	22
5. L'AGRICULTURE	23
6. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS	23
D. ORGANISATION FONCTIONNELLE DU TERRITOIRE	25
1. DES EQUIPEMENTS COMMUNAUX ORIENTES VERS LE SCOLAIRE, LA CULTURE ET LES LOISIRS	25
2. TRANSPORTS, DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT	27
3. EQUIPEMENTS TECHNIQUES ET NTIC	33
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	36
A. UNE GEOLOGIE TYPIQUEMENT BRIARDE	37
1. CARACTERISTIQUES GENERALES	37
2. GEOLOGIE ET RELIEF A QUINCY-VOISINS	37

3.	LA RESSOURCE EN EAU	39
4.	RISQUES NATURELS	44
5.	UNE COMMUNE VULNERABLE FACE AUX RUISSELLEMENTS	47
6.	CLIMAT ET RESSOURCE EN AIR	48
B.	CADRE NATUREL ET OCCUPATION DES SOLS	50
1.	L'OCCUPATION GENERALE DES SOLS	50
2.	L'EVOLUTION URBAINE ET LA CONSOMMATION DES ESPACES	51
3.	BOISEMENTS (SOURCE : CARTE FORESTIERE 2006)	59
4.	AGRICULTURE (REFERENTIEL PARCELLAIRE GRAPHIQUE RPG 2012)	60
C.	MILIEUX NATURELS PROTEGES ET CORRIDORS ECOLOGIQUES	61
1.	LES ZNIEFF	61
2.	LES ZONES HUMIDES	63
3.	MAINTIEN DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	65
D.	APPROCHE DU PAYSAGE : QUINCY-VOISINS, COMMUNE DE LA BRIE DES ETANGS	71
1.	CARACTERISTIQUES GENERALES DU PAYSAGE DE LA BRIE DES ETANGS (SOURCE : ATLAS DES PAYSAGES DE SEINE ET MARNE)	71
2.	LES AMBIANCES PAYSAGERES QUINCEENNES	72
E.	CADRE URBAIN ET ARCHITECTURAL	75
1.	STRUCTURE URBAINE ET ARCHITECTURE TRADITIONNELLE	75
2.	L'EVOLUTION URBAINE ET L'ARCHITECTURE ACTUELLE	79
	JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU	84
A.	PARTI D'AMENAGEMENT : CHOIX ET MOTIFS RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LES OAP	85
1.	LE PADD	85
2.	LES OAP, AU REGARD DU PADD	88
B.	TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET COMMUNAL	89
3.	ORGANISATION SPATIALE DU PROJET	89
4.	DELIMITATION DES ZONES ET NECESSITE DES REGLES	90
C.	AUTRES DISPOSITIONS DU PLU	103
1.	ELEMENTS BOISES	103
2.	ZONES HUMIDES OU A DOMINANTE HUMIDE	104
3.	LISIERES DES BOIS	104
4.	CIRCUIT DE CIRCULATION PIETONNE	104
5.	EMPLACEMENTS RESERVES	105
D.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES ET DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE	106
1.	DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES INTRA-URBAINS NON BATIS	106
2.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	106
3.	POTENTIEL CONSTRUCTIBLE, DENSIFICATION, PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES	108
E.	INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, SA PRESERVATION ET SA MISE EN VALEUR	110
1.	BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	111
2.	GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	113
3.	MAITRISE DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES	114

COMPATIBILITE DU PLU	116
A. SDRIF	117
1. RELIER ET STRUCTURER	117
2. POLARISER ET EQUILIBRER	117
3. PRESERVER ET VALORISER	119
B. SDAGE SEINE NORMANDIE	120
C. SAGE DES DEUX MORIN	122
D. PDUIF	123
E. PLD DE LA VALLEE DU GRAND MORIN	124
F. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES RETENUS POUR ANALYSE LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	125
G. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	130

PREAMBULE

A. Rappels législatifs et réglementaires

Article L.101-2 du code de l'urbanisme

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Article L.151-42 du code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

CONTEXTE GENERAL

A. Localisation de la commune

Commune seine et marnaise, Quincy-Voisins accueille environ 5 200 habitants au cœur des axes de transports franciliens. Quincy-Voisins est un bourg localisé dans la vallée de la Marne. De plus, le territoire comporte 2 hameaux, Ségy et Moulignon ainsi que 2 écarts, les Rouazes et Le Plailly. Quincy-Voisins possède un territoire de 1 033 hectares.

Quincy-Voisins a une **position géographique avantageuse**, avec la présence d'un échangeur autoroutier au nord de la ville, à proximité immédiate de la zone d'activités communale. De même, la commune est située à moins de 10 minutes de la gare Couilly-Saint-Germain-Quincy et à 20 minutes du RER A, avec la gare de Marne la Vallée-Chessy, accessible en bus. L'aéroport Roissy Charles de Gaulle est à 30 minutes de la commune, facilitant le développement économique.

Schéma de localisation de la commune de Quincy-Voisins

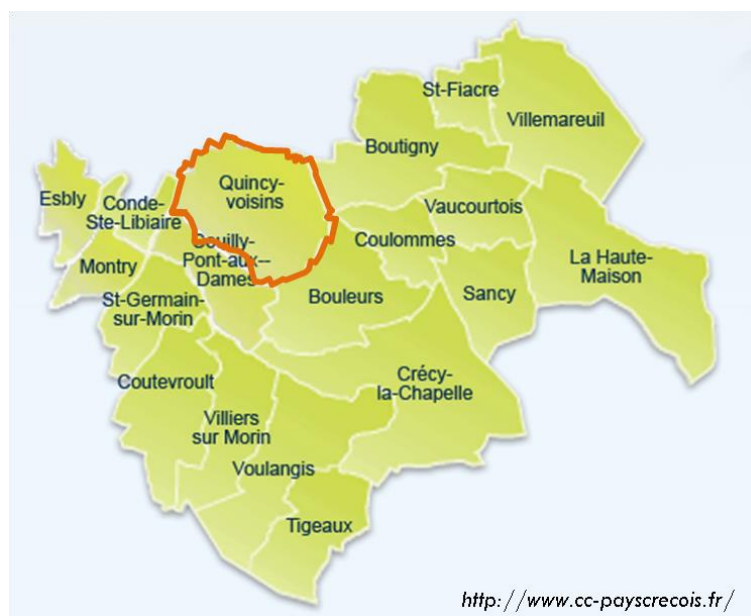


Source : commune

B. Situation administrative et intercommunale

La commune de Quincy-Voisins fait partie de la **communauté de communes du Pays Créçois**, dont le siège est localisé à Crécy-la-Chapelle. Les 19 communes qui la composent sont :

- Bouleurs
- Boutigny
- Condé-Sainte-Libiaire
- Couilly-Pont-aux-Dames
- Coulommes
- Coutevroult
- Crécy-la-Chapelle
- Esbly
- La Haute-Maison
- Montry
- Quincy-Voisins
- Saint-Fiacre
- Saint-Germain-sur-Morin
- Sancy-les-Meaux
- Tigeaux
- Vaucourtois
- Villemareuil
- Villiers-sur-Morin
- Voulangis



La communauté de communes Pays Créçois détient les compétences suivantes :

- **Compétences obligatoires :**
 - Aménagement de l'espace communautaire (SCOT, plan local de déplacement, ZAC, charte de pays, transport en commun)
 - Développement économique (notamment zone industrielle La Pâturée à Crécy la Chapelle, zone de plus de 3ha)
- **Compétences optionnelles :**
 - Protection et mise en valeur de l'environnement
 - Voirie d'intérêt communautaire

- Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées (notamment PLH, OPAH).
- Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire d'intérêt communautaire
- Action sociale d'intérêt communautaire
- **Autres compétences**
 - En matière de développement culturel et de développement de la lecture publique
 - Contribution au service incendie et secours
 - Aires d'accueil des gens du voyage, dont une localisée sur le territoire communal tout au nord de l'avenue du Maréchal Foch
 - Etablissement d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics
 - Réseaux et services locaux de communications électroniques

A ce titre, la compétence « élaboration des documents d'urbanisme » reste donc communale.

C. Un cadre supra communal établi : le SDRIF

Le Schéma directeur de la région Île-de-France est un projet de société pour le territoire régional qui organise l'espace francilien. C'est, en premier lieu, un document d'aménagement qui est organisé autour d'un projet spatial régional répondant à trois grands défis et se déclinant en objectifs de niveaux local et régional.

C'est également un document d'urbanisme qui dit le droit des sols à travers des « orientations réglementaires » énoncées dans un fascicule dédié et une « carte de destination générale des différentes parties du territoire ». Les documents d'urbanisme locaux devront le décliner pour permettre la mise en œuvre de ses objectifs.

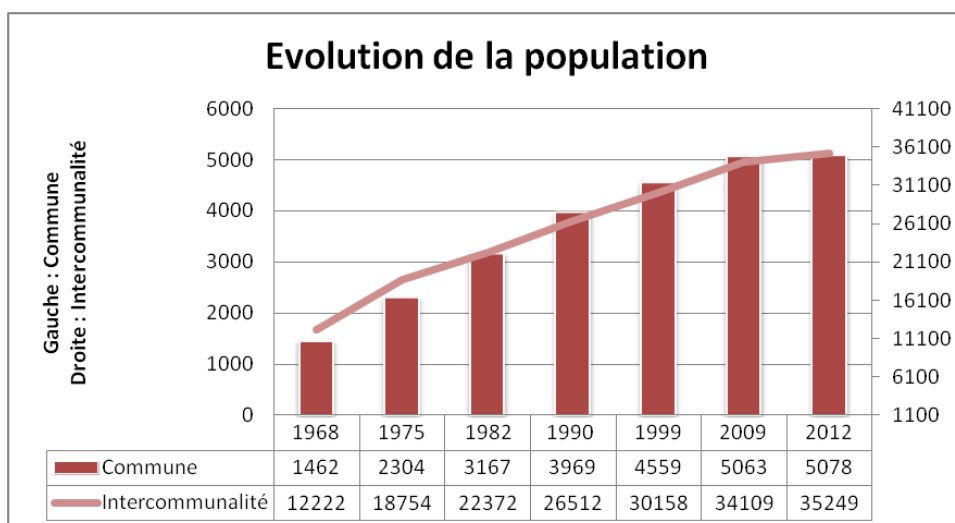
C'est ensuite un document opérationnel qui propose les moyens de sa mise en œuvre par une programmation, des partenariats et des modes de faire. Enfin, c'est un document anticipateur qui évalue les incidences prévisibles du projet d'aménagement sur l'environnement et propose des ajustements afin de les éviter, de les réduire, et si ce n'est pas possible, de les compenser.

Le SDRIF, document d'urbanisme régional, est composé de 6 documents. Le document le plus important dans le cadre de la présente élaboration du PLU est le document n°3, les orientations réglementaires liées à la carte de destination générale des différentes parties du territoire. Ces documents regroupent l'ensemble des dispositions normatives s'imposant notamment aux SCOT et en leur absence aux PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu. Ils traduisent ainsi le projet d'aménagement dans le droit du sol.

FONCTIONNEMENT COMMUNAL

A. Contexte sociodémographique

1. Une population en constante augmentation depuis 35 ans



Du fait de sa situation privilégiée dans le maillage de transports francilien, à proximité des pôles d'emploi et de son offre conséquente de services publics, emplois et commerces, **la commune de Quincy-Voisins s'est développée de manière continue depuis les années 60**. La commune s'est développée de manière très forte jusque dans les années 90 et la population a été multipliée par 3 entre 1968 et 1999, passant de 1462 à 4559 quincéens.

Depuis la fin des années 2000, la dynamique démographique du territoire est plus maîtrisée, avec une croissance démographique réduite. **Selon les sources communales, en 2014, la population atteint 5176 habitants.**

Cette évolution apparaît correspondre à celle du territoire de l'EPCI sur toute la période étudiée.

2. Une croissance longtemps portée par l'arrivée de population

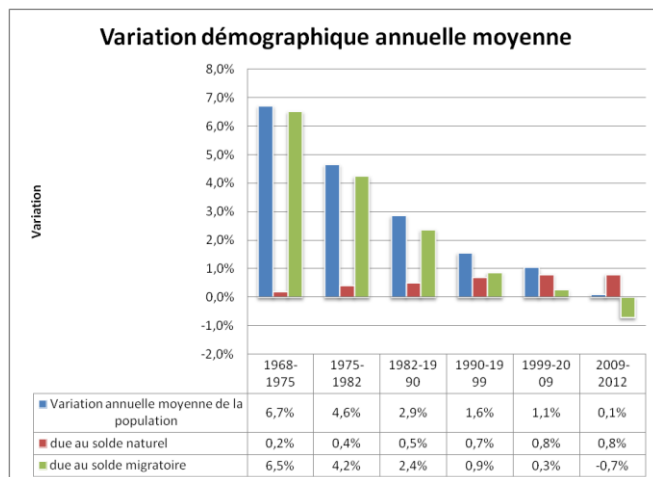
Le solde naturel (ou accroissement naturel ou excédent naturel de population) est la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période.

Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties au cours de l'année.

La croissance démographique s'explique principalement par l'arrivée de population. Ainsi, durant les années 60/70, le solde migratoire était très important, avoisinant les 6,5% annuel entre 1968 et 1975. Cette période a été très prospère, avec de nombreuses opérations de construction. Au fil des décennies, la population continue d'arriver à Quincy-Voisins mais de manière de plus en plus modérée.

En parallèle, il est important de noter que depuis les années 60, le solde naturel est resté positif. Ce phénomène montre une population dynamique, avec une arrivée de nouveaux habitants

relativement jeunes, ayant des enfants rapidement après leur installation. **C'est d'ailleurs ce solde naturel qui permet à la commune d'avoir une évolution démographique stable entre 2009 et 2012, contrant ainsi la perte d'attractivité de la commune.** La construction de près de 100 logements à proximité du centre-ville ces dernières années pourrait inverser cette nouvelle tendance. Les données communales de 2014 vont également dans ce sens.



La tendance communale semble plus défavorable que celle du territoire intercommunal dans son ensemble, qui garde de l'attractivité, avec un solde migratoire de 0,6% sur la dernière période étudiée.

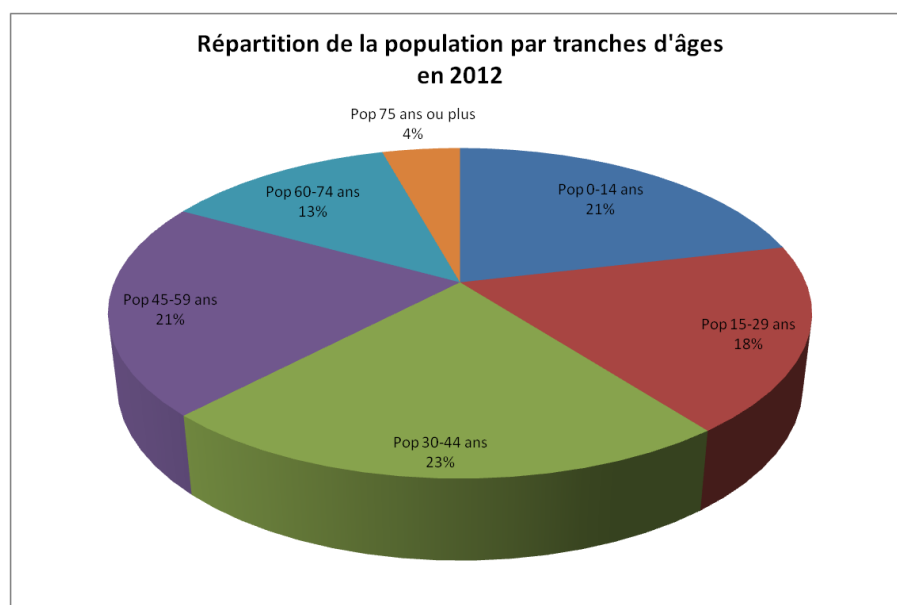
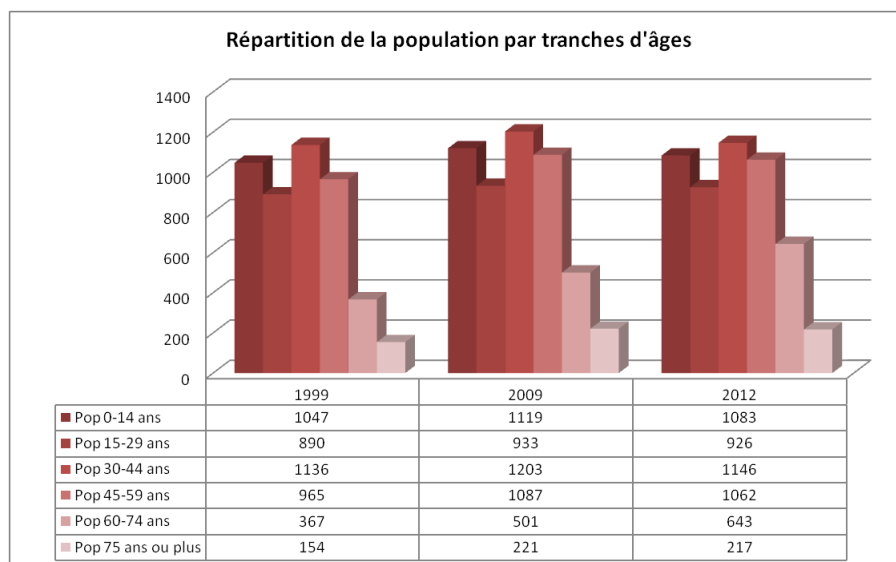
3. Une population équilibrée face à un récent vieillissement de la population

Le graphique page suivante nous montre l'évolution démographique selon l'âge des habitants entre 1999 et 2012. **La population est relativement équilibrée avec une majorité d'habitants en âge d'être actifs et une part importante d'enfants et adolescents.** Le graphique suivant fait néanmoins ressortir 3 points clés qui tendent vers un récent vieillissement de la population communale.

Le nombre de jeunes enfants (0-14 ans) augmente entre 1999 et 2009 puis diminue jusqu'en 2012. Leur proportion dans la population totale tend également à diminuer. Cette situation est problématique mais n'est pas alarmante puisque les enfants sont toujours les plus représentés après la classe des 30-44 ans. Le nombre d'adolescents et de jeunes actifs augmente en nombre absolu, passant de 890 en 1999 à 926 en 2012. Néanmoins, là encore, leur proportion par rapport à la population totale diminue.

La population en âge d'être active (30-44 et 45-59 ans) représentait plus de 46% de la population en 1999. Aujourd'hui, elle représente 43,5% de la population. **On tend vers un vieillissement de la population active** avec une augmentation de près de 100 quinquagénaires de 45-49 ans entre 1999 et 2012.

Finalement, on remarque **que le nombre de retraités (ou personnes en âge d'être retraitées) augmente fortement entre 1999 et 2012.** Ainsi, les retraités représentent 17% de la population totale en 2012 contre 11,5% en 1999. La catégorie des 60-74 ans est la catégorie d'habitants qui augmente le plus entre 1999 et 2012, avec près de 280 personnes de plus.

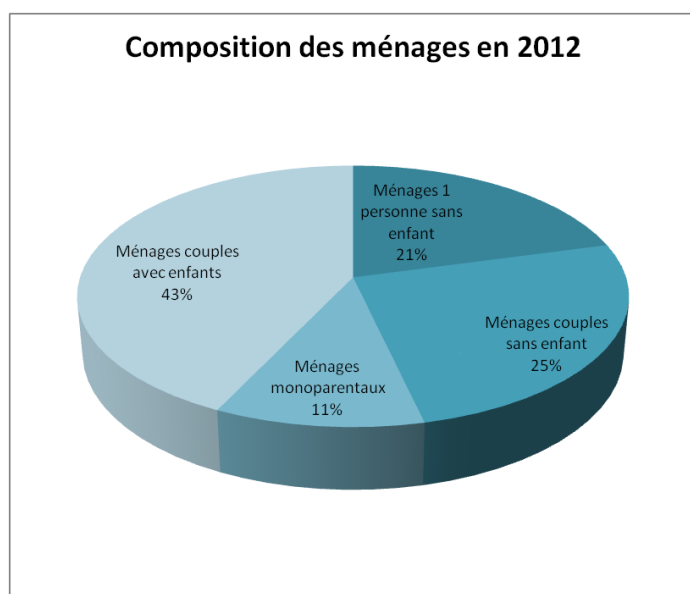


Cette tendance légère au vieillissement de la population ne touche pas uniquement la commune, mais se retrouve sur la communauté de communes Pays Créçois.

4. Des ménages orientés vers la famille

A Quincy-Voisins, on observe une faible diminution du nombre de personnes par ménage depuis les années 90. En 2012, on retrouve une moyenne de 2,7 personnes par ménage, légèrement supérieure à la moyenne intercommunale et départementale. Cela montre que malgré le vieillissement de la population observé, les ménages familiaux sont bien présents sur le territoire et la démographie communale est dynamique.

Parmi les 1831 ménages de la commune comptabilisés en 2012, 54% ont des enfants, chiffre stable. Parmi ces ménages, on retrouve 11% de familles monoparentales. Cette typologie familiale est à prendre en compte dans le cadre de la politique de logement de la commune, ces ménages nécessitant souvent une offre de logement de plus petite taille, rapidement mobilisable.



5. Une population de classe moyenne, peu touchée par la pauvreté

En 2012, lors du dernier recensement, 81,20% des ménages sont imposables sur le territoire communal. De même, le taux de pauvreté est faible sur la commune, avec environ 5% des foyers fiscaux recensés, toute catégories d'âge confondues. Ce taux est plus faible qu'à l'échelle intercommunale, notamment pour les jeunes ménages.

A noter que ces chiffres n'intègrent pas les « communautés » telles que les gens du voyage dans le cadre du recensement national.

Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les professions intermédiaires et les employés, suivis des cadres et professions intellectuelles supérieures et des ouvriers. Le chômage touche 6,9% de la population active, chiffre d'un point plus faible que celui de l'EPCI.

A retenir

Une population en augmentation continue, due notamment à l'attractivité de la commune (solde migratoire positif jusque très récent)

Une population dynamique avec un solde naturel positif depuis plusieurs décennies

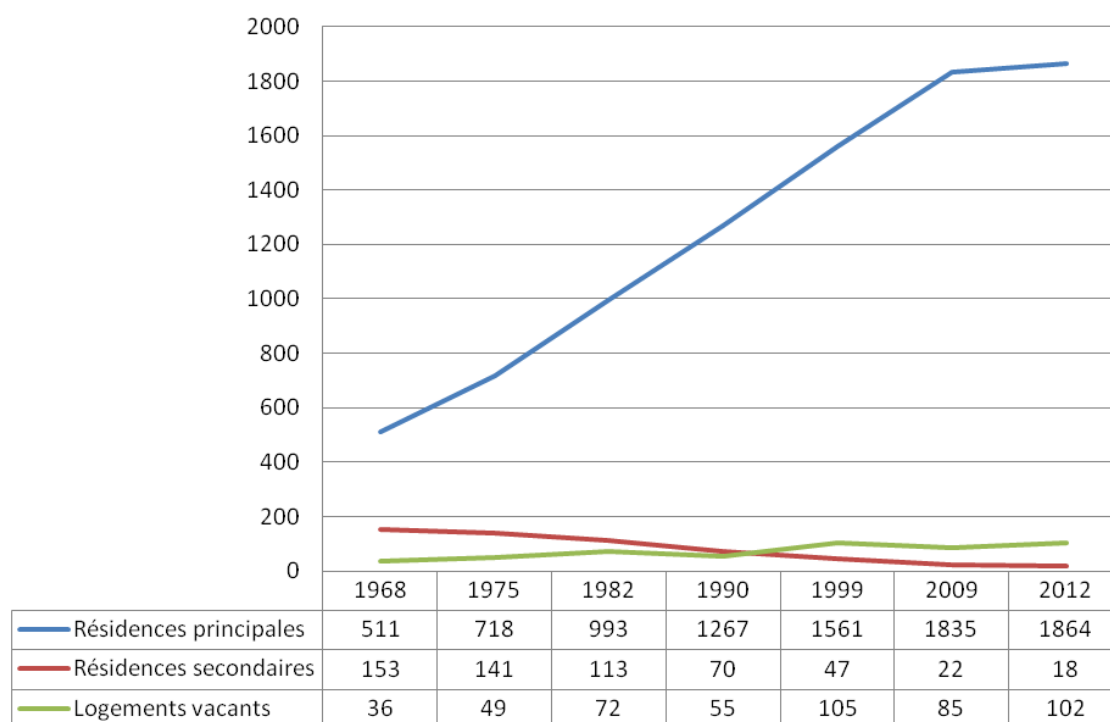
Une population équilibrée, avec une part importante de personnes en âge d'être actifs et de jeunes

Malgré tout, un léger vieillissement de la population est observable

Des ménages familiaux bien présents sur le territoire communal

B. L'offre de logement**1. Composition et évolution du parc de logement : un parc de logement dynamique**

Le nombre total de logements augmente évidemment au fil des décennies, ayant permis l'évolution démographique qu'a connue la commune. Il est donc important d'analyser l'évolution de ces logements par type : résidence principale, résidence secondaire et logement vacant. Ce graphique présente cette évolution croisée.

Evolution des logements par type d'occupation

a) Les résidences principales

Définition des résidences principales par l'INSEE : Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Il paraît évident d'observer à Quincy-Voisins une augmentation forte du nombre de résidences principales du fait de l'augmentation démographique. On remarque que le début des années 2000 a été florissant pour la construction, avec environ 180 résidences principales créées en 6 ans. **En 2012, on retrouve 1143 résidences principales (représentant 95% du parc immobilier)** et l'on peut noter un ralentissement de la construction sur la commune, phénomène inhérent à la crise économique qui touche la France.

Selon les données communales, on retrouve bien ce ralentissement, avec seulement 5 à 15 logements nouveaux construits par an entre 2006 et 2011. Depuis 2011, la construction repart et ce sont entre 16 et 31 logements qui sont bâtis chaque année.

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
8	8	13	5	15	10	19	16	31	18

b) Des résidences secondaires très minoritaires

Définition des résidences secondaires par l'INSEE : Une résidence secondaire est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires. La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Depuis 1999, le nombre de résidences secondaires diminue et reste très minoritaire. En 2012, **elles représentent 1% du parc total**. La diminution progressive de cette catégorie de logement est liée à la situation géographique de la commune liée au marché immobilier favorable à la vente de biens immobiliers pouvant être inoccupés et devenus moins intéressants pour certaines familles.

c) La vacance, un potentiel de mutation restreint

Définition du logement vacant par l'INSEE : Un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

Depuis 1999, on remarque que le logement vacant est peu présent à Quincy-Voisins et fluctue peu. **En 2012, le logement vacant atteint 5%.** Ce taux est faible. En effet, en dessous de 6% de vacance, on considère que le marché immobilier est tendu. Cela peut s'expliquer par une construction neuve à peine relancée en 2012 et des ventes qui se concluent rapidement. On retrouve peu de vacance

structurelle à Quincy-Voisins mais surtout de la vacance frictionnelle, c'est-à-dire que l'on retrouve peu de maisons vétustes ou en ruine mais plutôt des ventes immobilières classiques. Le marché communal reflète bien celui de l'intercommunalité, étant même plus tendu. Selon les sources communales, les ventes de logements familiaux se concrétisent vite à Quincy-Voisins.

2. Des habitations orientées vers la famille, mais offrant des alternatives

On retrouve à Quincy-Voisins une offre orientée vers l'habitat familial. Les grands logements sont majoritaires avec notamment 1021 logements de 5 pièces ou plus en 2012, représentant 55% du parc, contre 49% en 1999. Si l'on additionne les logements de 4 pièces et 5 pièces et plus, on atteint 80% du parc de logement environ. Cette situation semble cohérente par rapport au nombre moyen de personnes par logement, de 2,7 mais est forte par rapport au fait que 54% des ménages aient des enfants.

On retrouve la construction d'une soixantaine de petits logements T2 et T3 entre 1999 et 2012. Cette augmentation se fait au fil de l'eau et ils représentent la même part dans le parc total de logements.

Le fait que le nombre de petits logements augmente en parallèle des plus grands logements est bénéfique pour la commune, permettant l'accueil de jeunes ménages, primo-accédants, de familles monoparentales ou encore de personnes âgées n'ayant plus la nécessité de vivre dans un grand logement.

En 2012, la majorité des résidences principales sont des maisons individuelles (87,6%). En outre, on observe une belle augmentation du nombre d'appartements, passant de 87 à 245 entre 1999 et 2012, soit une augmentation de 7 points dans l'offre de logements communale. On retrouve par exemple l'opération récente rue du Général de Gaulle, à proximité immédiate du centre et des équipements scolaires.



3. Une majorité de propriétaires occupants

Les propriétaires occupants sont majoritaires à Quincy-Voisins et occupent 83% des résidences principales du territoire.

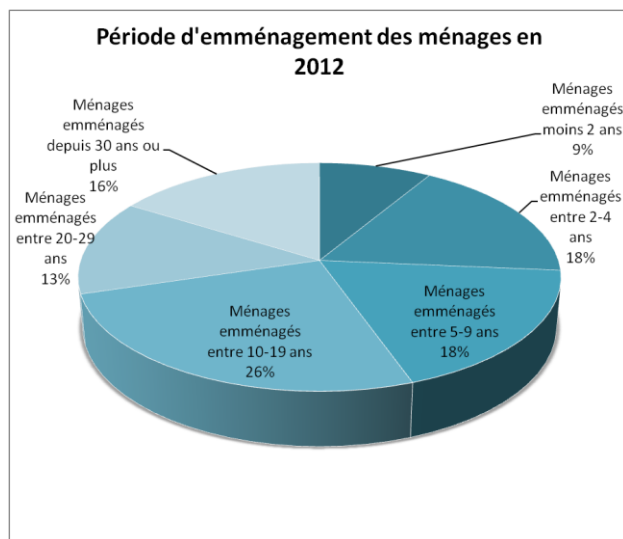
La part des locations avoisine les 12% et est relativement stable. Là encore, une certaine mixité se dégage de l'offre de logement.

On retrouve 4,2% des résidences principales définies comme des HLM loués vides. Ce chiffre permet en 2012, la location avec loyers aidés de près de 80 logements sur le territoire communal.

Selon les données communales, 149 logements sociaux existent sur le territoire communal en 2015. Cette augmentation est importante pour la commune qui connaît un bon dynamisme de construction de logements sociaux avec 79 logements sociaux bâtis ces 10 dernières années, soit une proportion importante dans la construction neuve. Cette offre spécifique de logements est plutôt orientée vers des logements de petites tailles.

4. Un renouvellement de la population intéressant face à une majorité de sédentaires

On observe à Quincy-Voisins environ 55% des habitants résidant dans leur logement depuis plus de 10 ans. Ce chiffre montre un renouvellement de la population important et l'on observe que plus du quart des ménages réside dans son actuel logement depuis moins de 4 ans.



Si l'on lie la typologie du parc de logement de la commune (grande maison occupée par son propriétaire) à l'ancienneté d'emménagement des ménages, on peut en partie expliquer le vieillissement de la population. En effet, on peut imaginer de jeunes ménages ayant construit une maison familiale en vue d'y fonder ou d'y installer une famille. Vingt à trente ans plus tard, ces maisons prévues pour 5 sont souvent occupées par 2 personnes. On peut également penser à l'impact des crédits immobiliers sur la sédentarisation des ménages.

La diversité de l'offre de logements communale et la construction neuve permet un renouvellement de la population important pour la commune, notamment pour ses équipements scolaires, offrant une demande continue pour ses équipements. En effet, l'ancienneté moyenne d'aménagement pour un propriétaire est de 17 ans, contre 5 ans pour un locataire.

5. L'habitat des gens du voyage

La commune accueille tout au nord de l'avenue du Maréchal Foch une aire d'accueil des gens du voyage. Cette aire est composée de 15 emplacements de 2 caravanes, permettant donc l'arrêt de 30 familles. Elle est également équipée de sanitaires et du ramassage des ordures ménagères.



6. Construction neuve et perspectives d'évolution

Selon les données communales, on retrouve 14 à 15 nouveaux logements construits par an entre 2006 et 2015 avec une amplitude de 5 à 31 logements. On retrouve du diffus ainsi que des opérations d'ensemble, notamment le quartier du Champ Madame.



A retenir

Une offre de logements qui a connu une croissance forte

Une offre de logement tendue, avec peu de résidences secondaires et de logements vacants

Des grands logements, principalement sous forme de maisons individuelles occupées par leurs propriétaires

Une offre qui tend à se diversifier, avec la construction de nombreux appartements et petits logements

Une offre de logements qui correspond relativement bien à la population

C. Economie et activités

1. Population active et sources d'emplois

A Quincy-Voisins, en parallèle de l'analyse démographique par tranche d'âge, **les données de l'INSEE montrent une population dynamique, avec 78,3% d'actifs** ; chiffre en augmentation depuis plusieurs années.

Ce sont 12,5% des actifs occupés qui travaillent à Quincy-Voisins. La moitié des actifs occupés travaillent dans le département et 32% dans le reste de l'Île de France. Ces chiffres sont proches de ceux de la communauté de communes. **En moyenne, les quincéens parcourent 20 km pour se rendre sur leur lieu de travail**, montrant bien l'impact de l'emploi local et départemental.

Considérant cette répartition géographique principalement francilienne, **on observe une forte majorité d'actifs utilisant leur véhicule personnel pour se rendre sur leur lieu de travail (71,2%)**. Les transports en commun représentent seulement 21,7% des déplacements. Ce chiffre s'explique principalement par l'absence de ligne de transport en commun ferré directement sur le territoire, malgré une bonne desserte locale (RER A et train) et le passage de plusieurs lignes de bus sur le territoire communal.

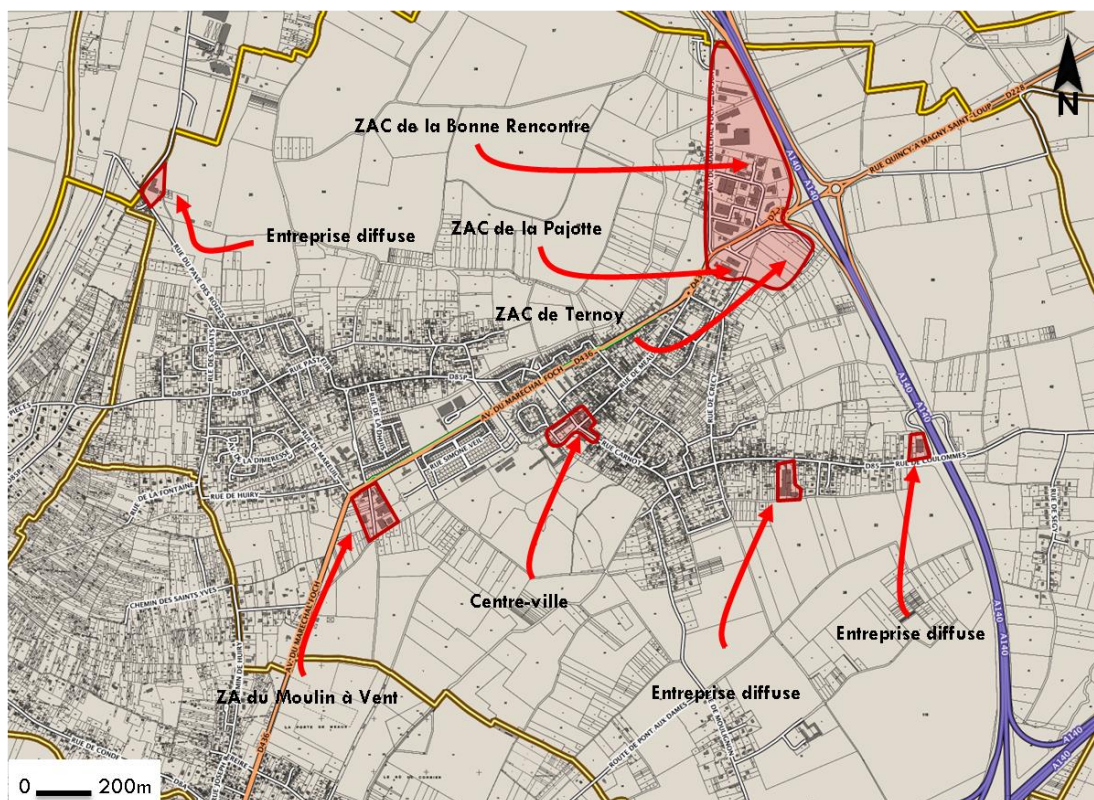
Il existe plusieurs sources d'emploi sur le territoire communal, avec **près de 975 emplois salariés existants au 31 décembre 2013**. Le secteur tertiaire est le secteur créant le plus d'emplois sur la commune, suivi par le secteur de la construction et l'administration publique. L'emploi est principalement localisé au sein de la zone d'activités communale ainsi qu'à moindre échelle au centre-ville. **Il est à noter que les personnes travaillant sur le territoire communal parcourent environ 11km pour se rendre sur leur lieu de travail.** Ce point est donc positif pour l'emploi local.

2. Démographie économique générale

Selon les données de l'INSEE, **295 entreprises sont présentes sur le territoire communal**. La majorité d'entre-elles (185) sont des entreprises de commerces, artisanales, de transport et services, suivi des entreprises du BTP (58). Ce tissu économique se répartit notamment entre la zone d'activité existante le long de la RD436 et le cœur de ville où l'on retrouve principalement des entreprises de rayonnement local (petits commerces, services, etc.). On retrouve également des activités diffuses sur le territoire mais aussi dans la zone d'activité du Moulin à Vent.

Selon les données de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne, il existe 144 entreprises artisanales sur la commune. La répartition des entreprises suivant les quatre grandes catégories d'activités (Alimentation : 5 entreprises ; Bâtiment : 58 entreprises ; Fabrication : 30 entreprises ; Services : 48 entreprises) montre une présence plus marquée des entreprises du secteur du bâtiment à Quincy-Voisins (maçonnerie, plomberie, électricité, etc.) et une représentation moindre des entreprises de l'alimentation (boulangerie, boucherie, restauration rapide, etc.).

Localisation des principaux sites économiques communaux

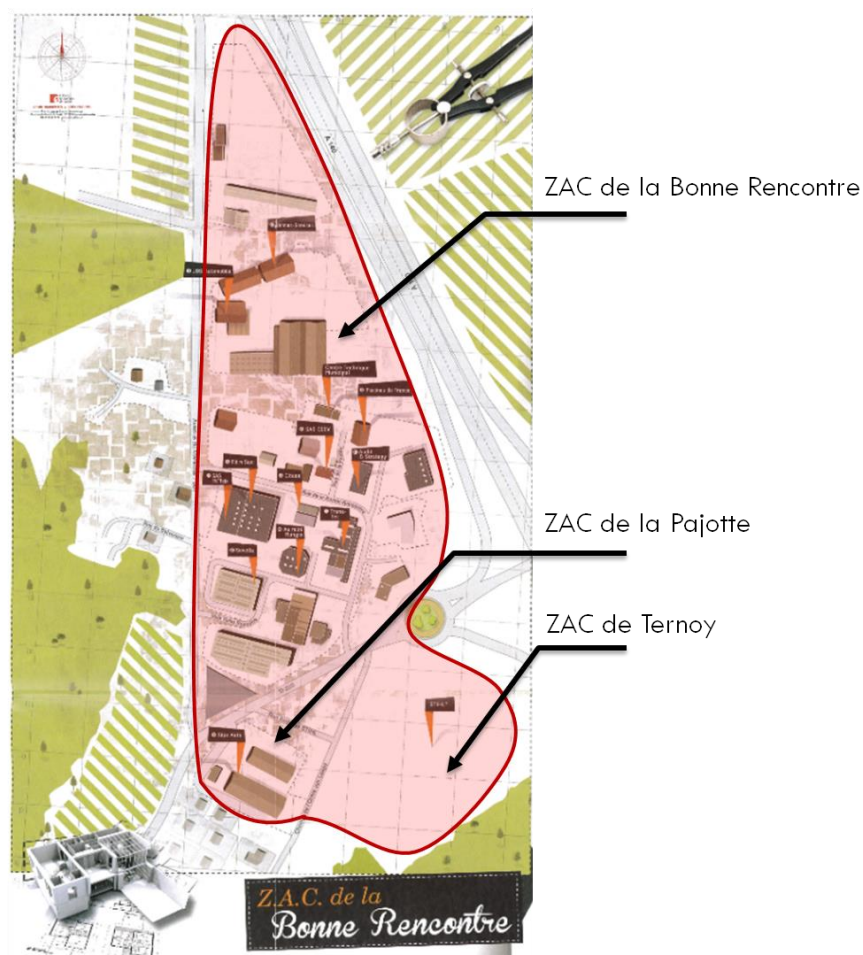


C'est un total de 25 enseignes commerciales en activité avec vitrine qui se répartissent dans une polarité commerciale dont la moitié est implantée en centre bourg (13 vitrines) et le reste en dehors de toute centralité commerciale (12 vitrines).

Le tissu économique semble dynamique avec 25 entreprises individuelles créées sur le territoire communal en 2014. Là encore, le secteur tertiaire domine. En 2014, plus du tiers des entreprises existantes ont moins de 4 ans.

3. L'industrie et la construction

La construction et l'industrie représentent 27% des entreprises existantes à Quincy-Voisins. Dans le cadre de son développement économique, la commune a créé deux zones d'activité facilement desservies par l'A140. Celles-ci accueillent aujourd'hui une quinzaine d'entreprises ainsi que quelques équipements publics. L'entreprise SHTIL a récemment installé une vaste structure logistique sur l'emprise de la ZAC de Ternoy. On retrouve également plusieurs entreprises plus modestes intégrées au tissu urbain, sans nécessité de disposer d'un terrain autre que celui de l'habitation ainsi que l'entreprise Tonnfort rue de Coulommès.



Source : commune

4. Le commerce et les services

La commune de Quincy-Voisins est très bien dotée en commerces et services de proximité. La centralité de la ville est bien marquée par de nombreux commerces et services (coiffeur, boulangerie, bar, restaurant, proximarché, commerces de bouche, etc.) autour de la place de l'église. De manière plus diffuse dans la ville et notamment le long des grands axes, on retrouve d'autres commerces et services, comme un restaurant, un cabinet notarial, une station-service ou encore un garage automobile.

Par ailleurs, un marché hebdomadaire est organisé le samedi matin sur la place de la Mairie réunissant de 5 à 12 exposants.

Un des points forts de la commune est la présence solide de services médicaux et paramédicaux malgré quelques départs à la retraite. En 2015, selon les sources communales, étaient présents sur le territoire communal :

- 2 médecins généralistes
- 2 kinésithérapeutes
- 1 ostéopathe
- 2 orthophonistes
- 4 infirmières
- 1 société d'ambulances
- 3 dentistes
- 1 gynécologue
- 1 podologue
- 3 sophrologues
- 2 pharmacies



5. L'agriculture

L'activité agricole est peu présente à l'échelle de la commune et **selon les services de l'Etat, on retrouve 6 exploitations agricoles à Quincy-Voisins**. Il est à noter que ce nombre diminue, du fait probable de départs à la retraite sans reprise et associations de plusieurs exploitations. L'agriculture crée très peu d'emplois sur le territoire communal. En tout ce sont 17 exploitants qui se partagent 327,50ha de surface agricole utile.

L'activité agricole est présente dans la ville, mais également à Ségy, Moulignon et les Rouazes. Si la cartographie présentée page 60 montre une prédominance de l'agriculture céréalière dans l'agriculture communale, on note la présence d'un élevage, au lieu-dit les Rouazes, entouré de prairies. Selon l'AGRESTE, le cheptel de l'exploitation est composé d'une dizaine de veaux et vaches allaitantes.

La commune accueille également une exploitation diversifiée avec de la polyculture et un élevage de poulets, à la ferme de Charny, celle-ci pratiquant la vente directe. Elle accueille également un apiculteur.

A noter que Quincy-Voisins entre dans l'aire d'appellation contrôlée Brie de Meaux et Brie de Melun.

6. Les risques technologiques et industriels

a) Les ICPE

Sont définies les 4 ICPE suivantes sur le territoire :

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut SEVESO
ANDREAS STIHL FRANCE SAS	77860	Quincy-Voisins	Enregistrement	Non SEVESO
ARPAN QUINCY-VOISINS	77860	Quincy-Voisins	Inconnu	Non SEVESO
BENNES SERVICES	77860	Quincy-Voisins	Autorisation	Non SEVESO
SAVOY TECHNOLOGY	77860	Quincy-Voisins	Autorisation	Non SEVESO

b) Les sites pollués

La base de données BASIAS répertorie les sites industriels et activités de services pouvant apporter des nuisances. On retrouve :

N°	Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance	X Lambert II étendu (m)	Y Lambert II étendu (m)	X adresse	Y adresse	Précision adresse
1	IDF7700796	Marne et Morin	Station-service	Carnot, 31 rue	31 Rue Carnot	QUINCY -VOISINS (77382)	g47.30z	Activité terminée	Inventorié	639536	2433461			
2	IDF7703877	GEORGES (Jean)		Foch, 4 avenue maréchal	4 Avenue Foch (Maréchal)	QUINCY -VOISINS (77382)	v89.03z		Inventorié					
3	IDF7707449	LEROUX (R.)	Atelier de métaux	Foch, 7 avenue	7 Avenue Foch	QUINCY -VOISINS (77382)	c25.62b	Activité terminée	Inventorié	639489	2433872			
4	IDF7701707	DOCKS de Quincy-Voisins	DOCKS de Quincy-Voisins	Foch, avenue	Avenue Foch	QUINCY -VOISINS (77382)	c20.16z	En activité	Inventorié	639966	2434679			
5	IDF7706348	THOREL Eugène	Mécanique de précision	Mareuil, route de	Rue Pavé des Rouazzes (du)	QUINCY -VOISINS (77382)	c25.50a	En activité	Inventorié	637767	2434436			
6	IDF7706003	LEPLATRE (Robert)	Dépôt d'hydrocarbures	Meaux, 45 rue des	45 Rue Meaux (de)	QUINCY -VOISINS (77382)	v89.03z	Activité terminée	Inventorié	639572	2433729			
7	IDF7702394	SAVOY-Technology	Matériel électrotechnique - circuits imprimés	Moulin, sente du	Sente Moulin à vent (du)	QUINCY -VOISINS (77382)	c26.1, c25.61z	Ne sait pas	Inventorié	638640	2433257			
8	IDF7702308	IDS (Garage)	Garage	RN36	Chemin Départementale n°436	QUINCY -VOISINS (77382)	g45.21a	Ne sait pas	Inventorié	639928	2434800			
9	IDF7700861	station service Morice	Station-service	RN n° 36	Chemin Départementale n°436	QUINCY -VOISINS (77382)	g47.30z	Ne sait pas	Inventorié	638732	2433375			
10	IDF7700591	BENNES SERVICES	Décharge		270 Avenue FOCH Maréchal (du)	QUINCY -VOISINS (77382)	e38.11z	En activité	Inventorié					
11	IDF7709817	Mame & Morin, Société	Station-service		31 Rue Carnot	QUINCY -VOISINS (77382)	g47.30z		Inventorié					
12	IDF7710359	Leroux	Atelier de métaux		2 Avenue Bonne Rencontre (de la)	QUINCY -VOISINS (77382)	c25.62b	En activité	Inventorié					

En outre, la base de données BASOL qui répertorie les sites et sols pollués ne détermine pas de sites ou de sols pollués sur le territoire communal.

A retenir

Une population active attirée par les pôles d'emplois départementaux et franciliens
 Des migrations pendulaires importantes face à un réseau de transport en commun présent mais inégal
 Une économie bien en place avec une ZAC dynamique
 Une offre de commerces, services et services médicaux importante dans le centre-ville

D. Organisation fonctionnelle du territoire

1. Des équipements communaux orientés vers le scolaire, la culture et les loisirs

La commune de Quincy-Voisins est bien dotée en termes d'équipements scolaires. Elle possède les écoles suivantes réparties sur 4 sites :

Ecole Jacques Brel	3 classes de maternelle
Ecole de la Forestière	11 classes de maternelle et élémentaire
Ecole Jacques Prévert	5 classes d'élémentaire
Ecole de la Dixmeresse	4 classes de maternelle et 7 d'élémentaire

Un accueil du matin et du soir est organisé pour les enfants de toutes les écoles. Les enfants profitent également de 2 restaurants scolaires, à l'école de la Forestière et à l'école de la Dixmeresse. Lors des périodes de vacances, les enfants peuvent profiter d'un accueil de loisirs, en effet, la commune est dotée d'un centre de loisirs. A noter que celui-ci est également ouvert le mercredi en permanence. L'ensemble de ces équipements est desservi par un ramassage scolaire.

Pour les plus petits, l'intercommunalité propose une crèche répartie en 2 sites (à Crécy-la-Chapelle et Esbly). Sur le territoire communal, une association, le Club Ti Moun, regroupe 21 assistantes maternelles pour s'occuper des enfants.

La communauté de communes propose également 2 antennes du Relais Assistantes Maternelles à Crécy-la-Chapelle et Esbly.

Les enfants quincéens se rendent au collège de Nanteuil les Meaux et aux lycées de Meaux, notamment le lycée Jean Vilar. Le collège et le lycée en question sont desservis quotidiennement par une ligne de bus.



Photographie de l'école de la Forestière et de l'école de la Dixmeresse

La commune dispose de nombreux équipements sportifs sur son territoire avec 3 terrains de football, 3 salles de sport public (tennis, stand de tir, tout sport plus un dojo, du tir à l'arc), un city-park ainsi que 2 aires de jeux pour enfants. Cette offre publique est complétée par une salle multisports privée et la piscine intercommunale localisée à Crécy-la-Chapelle.

D'un point de vue culturel, la commune dispose également d'un conservatoire et d'une médiathèque, les deux étant localisés dans le château, en plein centre-ville. En centre-ville, à proximité du nouveau quartier du Champ Madame construit aux abords du parc du château, la commune a récemment fait

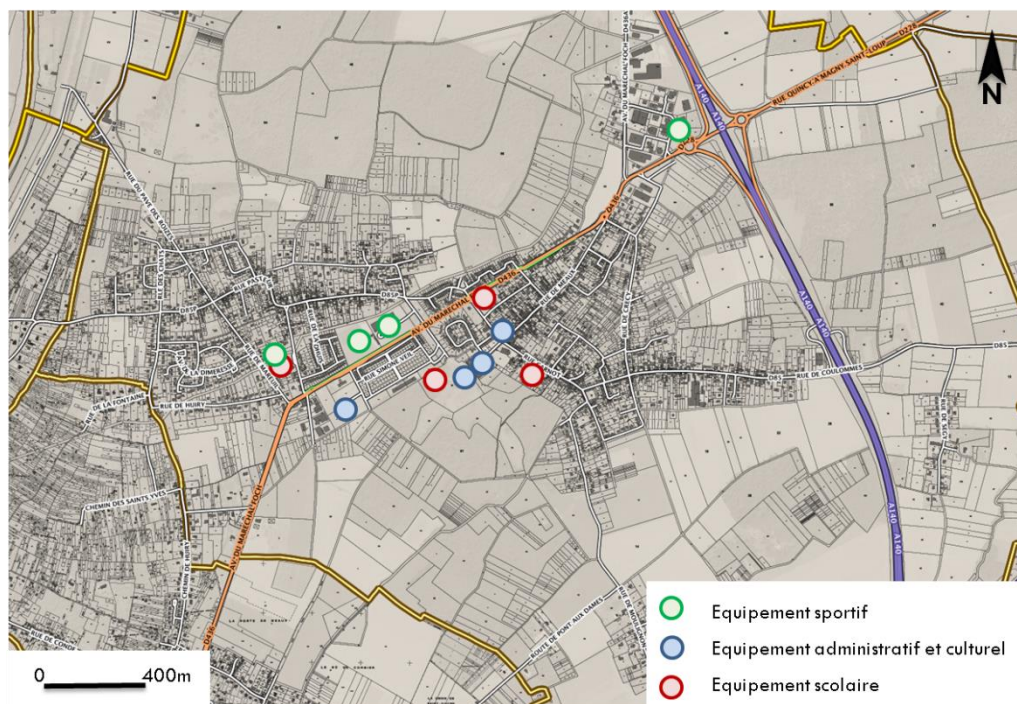
construire l'espace Jean Ferrat, qui permet l'organisation d'évènements culturels ou tout autre manifestation ou réunion entrepreneuriale, familiale ou festive.



Photographie de l'espace Jean Ferrat (source communale), du château et d'une salle multisport

Enfin, il est intéressant de noter que l'essentiel des équipements publics (mairie, espace Jean Ferrat, écoles, restaurant scolaire, terrains de sport, château), sont localisés au centre-ville ou à proximité immédiate, proches les uns des autres. Les nombreux aménagements communaux facilitent les déplacements doux entre ces équipements.

Localisation des principaux équipements publics



2. Transports, déplacements et stationnement

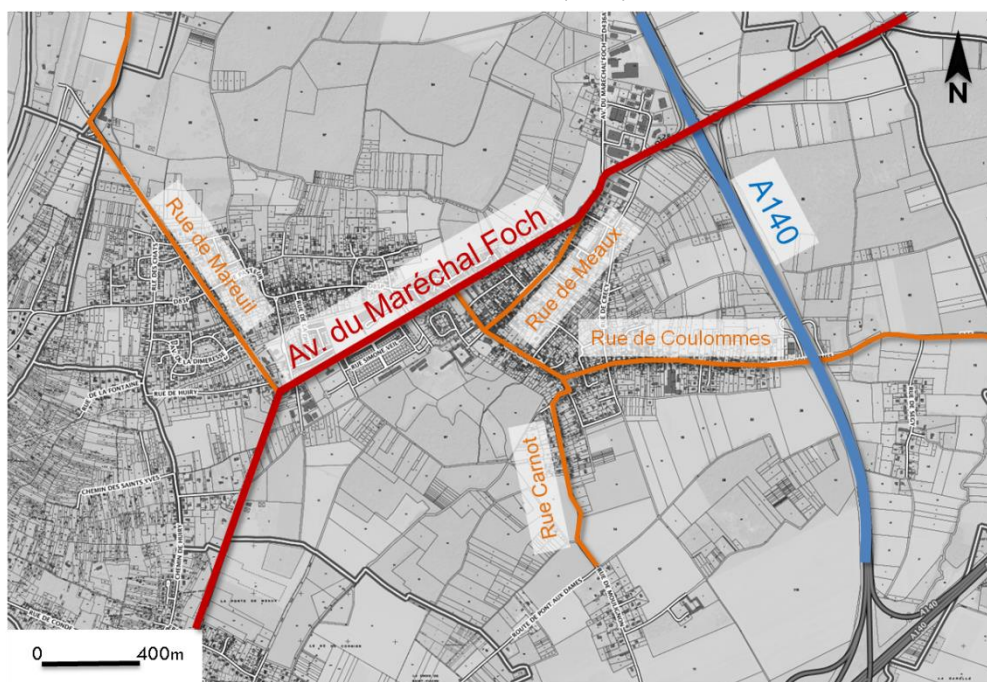
a) Des déplacements majoritairement automobiles

Si les équipements publics sont proches et bien implantés au centre-ville, **l'identité de village-rue de la commune amène une utilisation fréquente de la voiture**. Il en est évidemment de même pour les hameaux. Les migrations pendulaires sont également importantes sur la commune.

La présence d'une bretelle d'accès à l'A140 au nord de la ville facilite ce type de déplacements ainsi que les déplacements poids-lourd notamment liés aux zones d'activité communales.

L'axe principal de la ville est l'avenue du Maréchal Foch, qui permet de desservir l'ensemble des quartiers. Les axes de circulation secondaires sont la rue de Mareuil, la rue Carnot, la rue de Meaux et la rue de Coulommès. Le reste du réseau routier urbain est principalement dédié à la desserte locale.

Localisation des axes principaux



Les RD 436 et RD 436a, ainsi que l'A140 sont classées Routes à Grande Circulation au titre du décret n°2010-578 du 31 mai 2010.

b) Un parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés

A Quincy-Voisins, l'ensemble des équipements publics est desservi par une offre en stationnement importante. La place de l'église est bien dotée en stationnement et un aménagement récent a été réalisé à proximité du château et de l'école de la Forestière. Les commerces et services disposent également de stationnement suffisant. Les zones d'activités sont également bien dotées en termes de stationnement. Le stationnement dans certaines rues peut par

ailleurs gêner la circulation notamment dans le centre ancien où les dimensions des rues et l'architecture traditionnelle sont incompatibles avec le nombre de véhicules individuels par ménage (plus de 325 véhicules sans stationnement privé dédié selon les données de l'INSEE 2012).

La commune dispose de plus de 300 places de stationnement publiques qui se répartissent de la façon suivante :

- Site sportif : 65 places dont 1 PMR
- La Forestière : 49 places dont 3 places PMR
- Place de la Mairie : 41 places dont 2 places PMR
- Rue Carnot : 27 places dont 2 PMR
- Rue Madame Cholin : 3 places dont 1 PMR
- Rue Victor Hugo : 9 places
- Rue de Mareuil : 6 places dont 1 PMR

La commune n'est pas dotée d'une offre de stationnement pour véhicules électriques ou hybrides.

c) Les déplacements doux

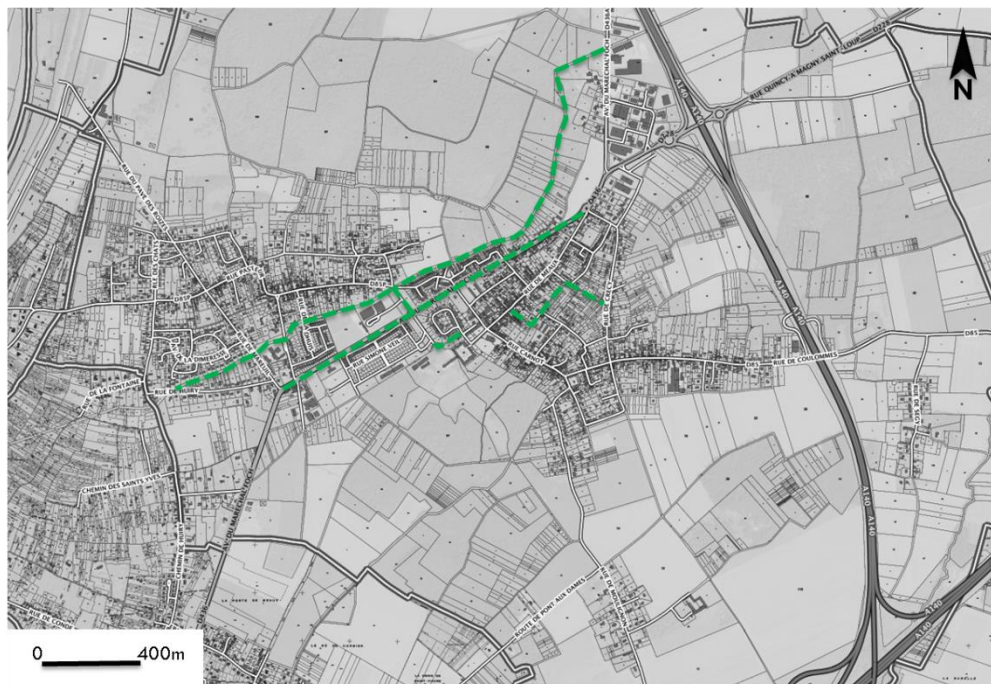
Les déplacements piétons sont relativement aisés à Quincy-Voisins. De nombreux aménagements permettent une circulation piétonne facilitée en centre-ville, comme par exemple le chemin reliant la place de l'église au château et à l'école de la Forestière. Dans le reste de la ville, les circulations piétonnes se font aisément, exception faite de quelques rues anciennes dans lesquelles les trottoirs peuvent être étroits.

De même, l'avenue du Maréchal Foch est longée par un large trottoir et une piste cyclable d'un giratoire d'entrée de ville à l'autre.



Photographies du chemin entre la place de l'église et rue Carnot, d'une piste cyclable rue Braunston et du sentier des Coutures

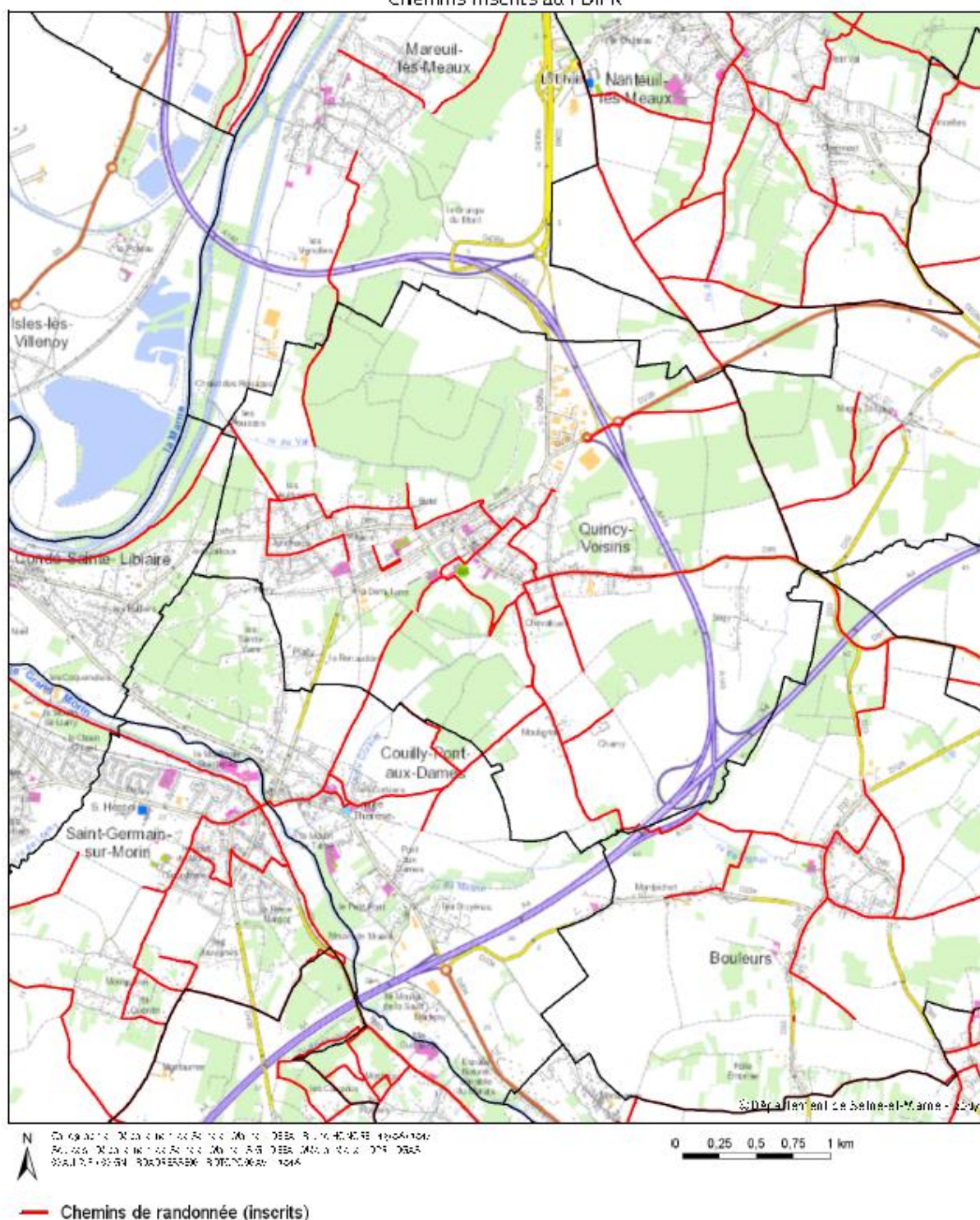
Localisation des liaisons douces



La commune a lancé l'élaboration d'un PAVE (Plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics) et le diagnostic a été établi. L'ensemble des lieux publics est accessibles aux PMR.

La commune a également mis en place 3 circuits pédestres qui traversent la ville, le parc du château jusqu'à Moulignon et la ferme de Charny pour l'un.

La commune de Quincy-Voains a inscrit de nombreux chemins au PDIPR par délibération du 27/11/2009. Le Département a validé cette prescription par délibération du 29/11/2013. Cette inscription permet de préserver ces cheminements. Toutefois, d'autres cheminements pourront faire l'objet d'une protection spécifique dans le cadre du PLU.

Commune de Quincy Voisins
Chemins inscrits au PDIPR

d) Les transports collectifs

La commune de Quincy-Voisins est desservie par différents réseaux, locaux et franciliens. Si la communauté de communes gère 7 lignes de bus, aucune ne dessert la commune, elles sont principalement utilisées pour les communes les plus éloignées de Marne-la-Vallée et Meaux.

En outre, la commune est desservie par 4 lignes de bus permettant une bonne desserte dans le département et permettant également de rejoindre le RER ou le transilien.



Cartographie des lignes du Pays Créçois, source : communauté de communes du Pays Créçois

Ces 4 lignes de bus desservent Quincy-Voisins en plusieurs endroits, comme le montre la carte ci-dessous. Le long de l'avenue du Maréchal Foch, les arrêts de bus sont doublés afin de sécuriser l'utilisation du réseau de transport collectif. A noter que le hameau de Ségy est également desservi par la ligne 4 reliant Esbly à Meaux.

Localisation des arrêts de bus



La ligne du train Esbly-Crécy dessert la gare de Couilly Pont aux Dames, à proximité de la commune et desservie par une ligne de bus. Cela permet de rejoindre la gare de l'est en 45 minutes 44 fois par jour. **A noter néanmoins que la commune n'accueille pas de gare.**

e) Bruits et nuisances sonores

On retrouve à Quincy-Voisins une infrastructure de transport concernée par un classement au titre des infrastructures bruyantes de Seine et Marne : l'A140, de Bouleurs à Mareuil-les-Meaux.

Elle a été classée par l'arrêté préfectoral 2010/DDT/SEPR/428 portant publication des cartes de bruit des infrastructures autoroutières concédées sur le territoire du département de Seine-et-Marne, dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules par an.

La cartographie des secteurs affectés par le bruit est annexée au présent PLU.

La commune est également concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Meaux-Esbly. La révision de ce document a été approuvée le 15/03/2018 par l'arrêté préfectoral n°BADT/2018-13. Le plan faisant apparaître les zones de bruit est annexé au présent PLU.

3. Equipements techniques et NTIC

a) L'eau potable et la défense incendie

L'eau potable est gérée par le syndicat intercommunal de production et d'alimentation en eau potable du Confluent des Vallées Marne et Morin. Le captage d'eau potable est localisé sur la commune d'Isles-lès-Villenoy et la station de traitement à Montry. L'eau potable distribuée à Quincy-Voisins est conforme aux exigences de qualité pour l'ensemble des paramètres mesurés en 2015 par l'ARS.

La consommation en eau potable augmente ces dernières années, en lien avec la construction neuve d'habitations et d'activités économiques. Ont donc été consommés :

- 259 137m³ en 2012,
- 264 539m³ en 2013,
- 275 990m³ en 2014.

Concernant la défense incendie, l'ensemble de la ville et des hameaux est desservi, exception faite de 2 rues : la route de Moulignon et la route de Pont-aux-Dames.

A noter que le territoire communal est concerné par le captage situé sur la commune de Couilly-Pont-aux-Dames 3 » dont le périmètre de protection rapprochée s'étend jusqu'au territoire communal. Ce captage a été abandonné suite à la mise en service de l'usine de Montry le 15 aout 2013. Il n'a pas été rebouché.

b) Les eaux usées et pluviales

La commune dispose d'un schéma d'assainissement. La commune est desservi pour près de 98% de sa population par un assainissement collectif. Ce réseau est séparatif en grande majorité avec seulement 2% d'unitaire. Quincy-Voisins et le hameau de Moulignon sont reliés au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées de Quincy-Voisins sont traitées par la STEP de Mareuil-les-Meaux, qui est entrée en service en octobre 2015 avec un potentiel de 10 000 équivalent-habitants. La compétence du traitement des eaux usées est déléguée au SIA de Mareuil-Quincy-Condé-St Libiaire, géré par Veolia.

Le hameau de Moulignon dispose de sa propre STEP gérant un potentiel de 150 équivalent-habitants. Elle est localisée en bas du versant, le long du ru du Mesnil. Elle est chargée à moins de 50%.

Le hameau de Ségy est quant à lui soumis à l'assainissement non collectif. Il en est de même à Plailly.

La ville est desservie par un réseau séparatif permettant la gestion des eaux pluviales.

La commune est attentive à la gestion des eaux pluviales et une étude est lancée en partenariat avec le SMET pour l'Aménagement du Bassin du Grand Morin afin de créer 2 bassins de rétention. Les secteurs pressentis sont d'une part la vallée du ru du Val entre les bois « Le Blanc Fossé » et la rue du pavé des roizes. D'autre part, l'autre site potentiel est localisé à proximité du ru du Corbier près de la limite communale avec Couilly-Pont-aux-Dames.

c) Le traitement des déchets

Le ramassage des déchets est géré par la communauté de communes. Les ordures ménagères sont ramassées 2 fois par semaine. Le tri sélectif est ramassé tous les vendredis. Il existe 6 points de collecte volontaire pour le verre sur le territoire (Rue de Mareuil ; Complexe sportif ; Rue de Boigne ; ZAC de la Bonne Rencontre ; salle Jean Ferrat, rue de Coulommès). D'avril à novembre, les déchets végétaux sont ramassés par la communauté de communes.

La commune profite des déchetteries de Nanteuil-les-Meaux, Cregy-les-Meaux et Meaux.

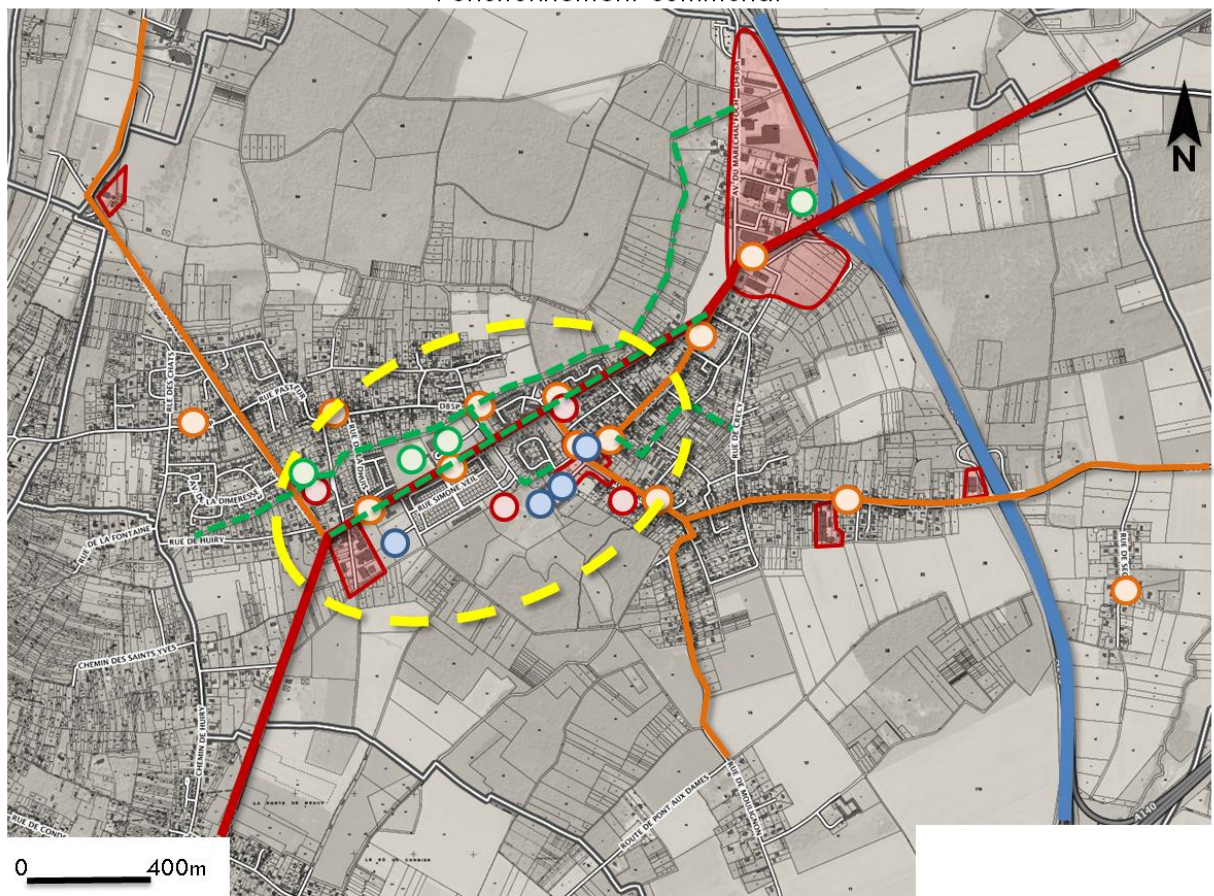
A noter que la CCPC finance à hauteur de 50% l'achat de composteur auprès du SMITOM.

d) Les NTIC

La commune est desservie par les réseaux nationaux de téléphonie mobile, l'internet mobile 4G et 3G ainsi que l'ADSL. Néanmoins, de nombreux secteurs de la commune, y compris dans les hameaux, connaissent des problèmes de débit d'ADSL, puisque situés en fin de lignes. De même, on retrouve des problèmes pour capter les réseaux nationaux de téléphonie mobile et d'internet mobile.

Finalement, cette carte permet d'établir la présence bien marquée d'une réelle centralité autour de la place de l'église et de l'avenue du Maréchal Foch. Cette centralité a été renforcée par la commune avec le programme du Champ Madame liant logements individuels et collectifs ainsi qu'équipements publics (restaurant scolaire et espace Jean Ferrat). La réhabilitation du château et la création de liaison douce va également dans ce sens.

Fonctionnement communal



- | | | | | | |
|--|--------------------------------------|--|-------------------------|--|----------------------|
| | Équipement sportif | | A140 | | Zones d'emploi |
| | Équipement administratif et culturel | | Avenue du Maréchal Foch | | Centralité communale |
| | Équipement scolaire | | Axes secondaires | | |
| | Arrêt de bus | | Circulations douces | | |

A retenir

Une offre d'équipements publics en lien avec la typologie familiale des ménages de la commune avec une belle offre scolaire/périscolaire
 Des services sportifs, de loisirs et culturels bien présents
 Une centralité bien marquée
 Une commune insérée dans le réseau de transport en commun francilien
 Des déplacements majoritairement automobiles
 De nombreux aménagements facilitant les déplacements doux intramuros
 Pas de problèmes particuliers concernant les équipements techniques et les NTIC

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Une géologie typiquement briarde

1. Caractéristiques générales

Commune Seine et Marnaise, Quincy-Voisins se situe dans le Bassin Parisien, bassin qui présente une succession de couches sédimentaires emboîtées les unes dans les autres comme une pile d'assiettes. Les couches les plus récentes sont disposées au centre, les plus anciennes à la périphérie. Les grandes structures du relief correspondent aux grands ensembles géologiques. Ils correspondent à des plateaux armés par une couche sédimentaire dure et cohérente : le socle de craie au sud, le plateau du calcaire de Brie ponctué de nombreuses buttes de sable, le plateau supérieur au sud du département du calcaire d'Etampes.

La commune de Quincy-Voisins est située sur le plateau de la Brie et sur les versants de celui-ci. Ce plateau, profondément entaillé par les vallées de la Marne et du Grand Morin, repose sur des formations dites du Ludien. Ces couches géologiques plus ou moins profondes selon la topographie, sont constituées soit par des masses de gypse, soit par des formations calcaire (calcaire de Champigny).

2. Géologie et relief à Quincy-Voisins

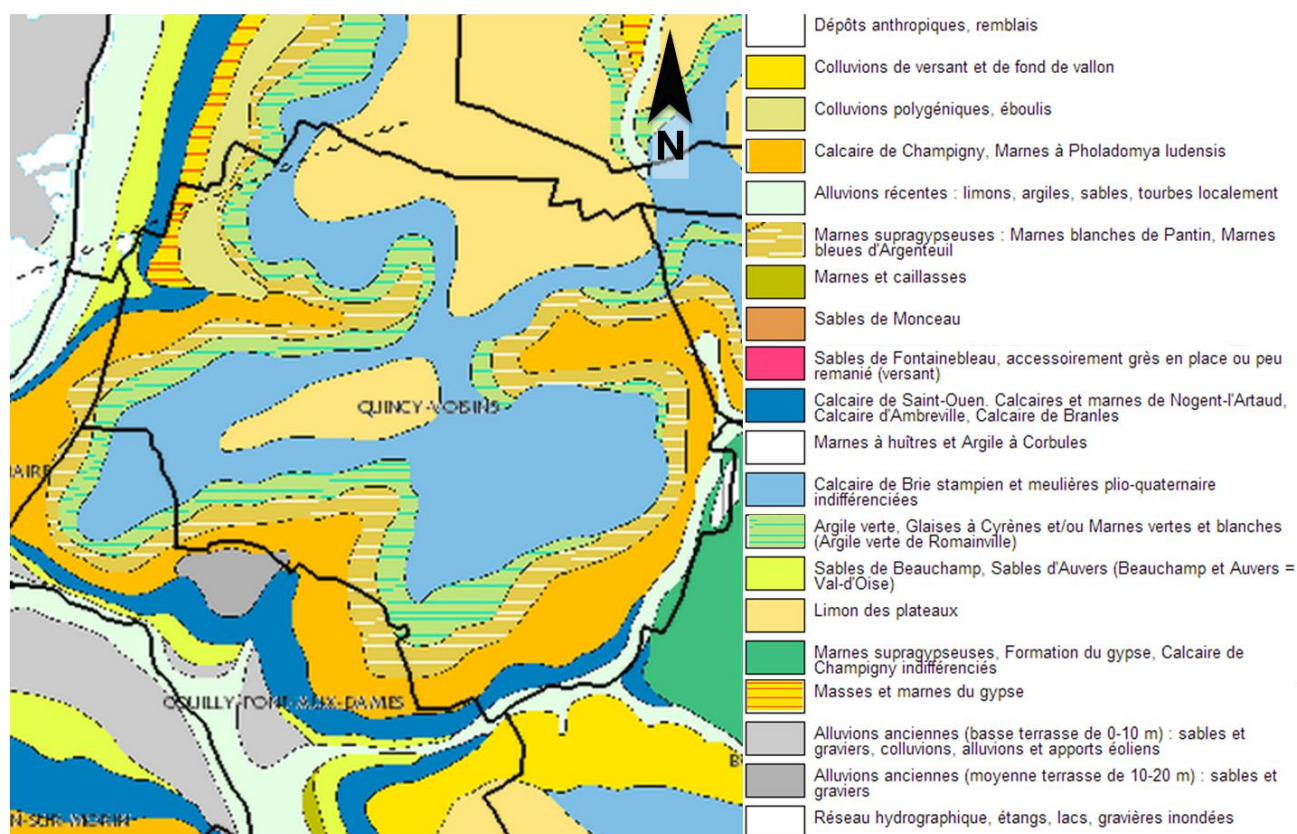
Le nord de la commune et le secteur du Château de Quincy reposent sur des sols limoneux de plateau. Ces limons qui recouvrent la surface structurale de Brie peuvent atteindre 10 m d'épaisseur et sont constitués de matériaux très fins (sables et argiles). Ils favorisent l'agriculture céréalière que l'on retrouve dans ces secteurs de la commune.

Puis on trouve l'horizon de Brie dont l'épaisseur peut faire 5 m, puis 6 à 8 m d'argiles vertes. Viennent ensuite les formations supra gypseuses constituées par les marnes de Pantin et les marnes d'Argenteuil dont l'épaisseur cumulée varie entre 14 et 16 m. Sous-jacentes, quatre masses de gypse en alternance avec des couches de marnes.

Ces masses et marnes du gypse se sont déposées à une époque où la mer a abandonné le centre du Bassin Parisien et a été remplacée dans sa partie septentrionale par des lagunes et des lacs lagunaires. A cette même époque, la partie méridionale du Bassin Parisien était occupée par des lacs d'eaux douces où un équivalent latéral des masses et marnes du gypse, le calcaire de Champigny, s'est formé. Cette formation représente les 3 premières masses de gypse et repose sur les marnes à Pholadomies. La transition entre ces deux faciès du Ludien (masses et marnes du gypse et calcaire de Champigny) s'effectue en partie sur la commune de Quincy-Voisins, selon une direction nord-ouest/sud-est passant environ par le centre de la commune. Elle est progressive et n'est pas délimitée avec précision. L'ensemble de ces couches présente un pendage sensiblement dirigé vers le nord.

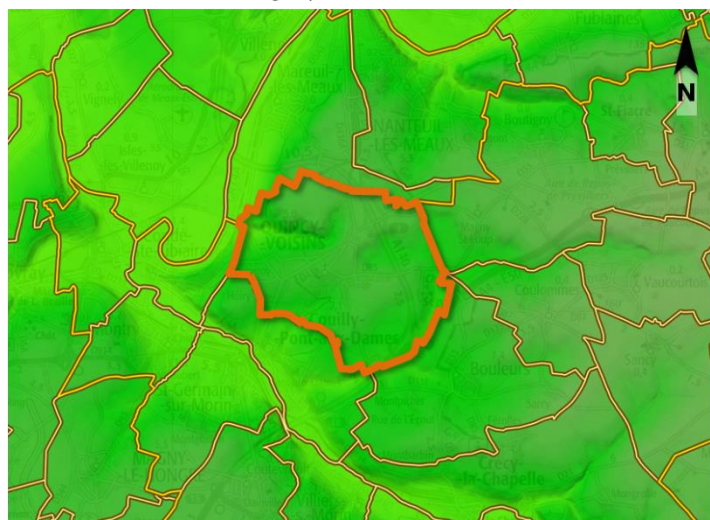
La présence de gypse sur la commune a permis son développement, avec une exploitation forte des sous-sols et des couches de gypse du XVIIème siècle au XXème siècle, ce qui engendre aujourd'hui des risques importants.

Cartographie de la géologie communale



Source : BRGM

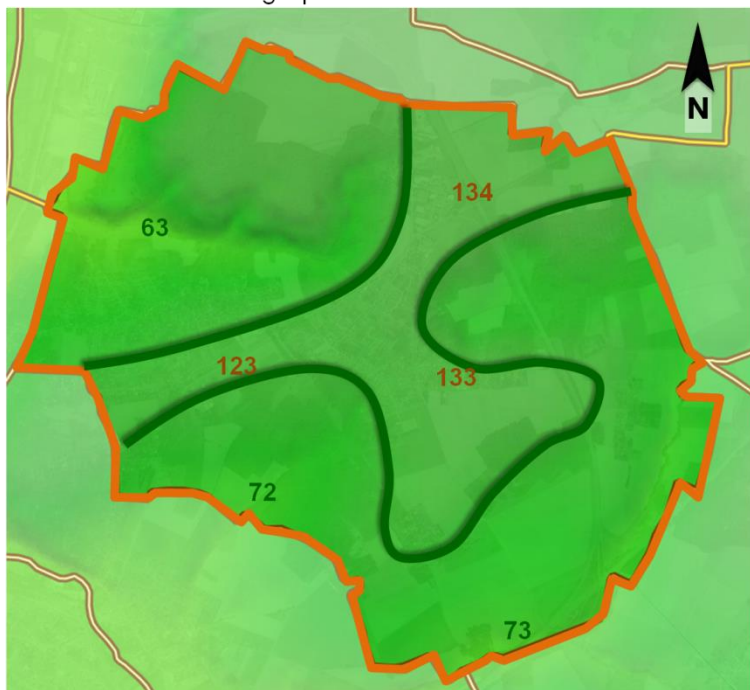
Cartographie du relief local



La situation de Quincy-Voisins en transition entre la Brie et la vallée de la Marne se traduit donc par une géologie à enjeux mais également par un léger relief. La cartographie ci-contre montre bien cette différence de relief, avec la vallée de la Marne et celle du Grand Morin qui encerclent la commune au sud et à l'ouest et des ondulations légères sur le territoire communal.

Source : géoportail

Cartographie du relief communal



Cette carte montre un relief important à l'échelle locale. **Les rus qui traversent la commune et s'écoulent vers le sud et l'ouest ont creusé le plateau calcaire et créent des ondulations bien perceptibles du relief, visibles depuis Segy, Moulignon ou encore depuis le chemin de Butel.**

Quincy-Voisins apparaît donc implanté sur une petite colline aux allures de clairière.

3. La ressource en eau

a) Rappels réglementaires

Le SDAGE Seine-Normandie 2016-2021 a été approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2015.

Il compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

Cependant, ce SDAGE a été annulé par décision du tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2019. De ce fait, c'est le SDAGE 2010-2015 qui s'applique.

Le SDAGE est le document de planification de la ressource en eau au sein du bassin. A ce titre, il a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau. Les acteurs publics (Etat, collectivités, établissements publics), notamment, ont un rôle crucial à assumer. Ils doivent assurer la cohérence entre leurs décisions et documents et les éléments pertinents du SDAGE.

Dans cette optique, le législateur a donné une valeur juridique particulière au SDAGE en lien avec les décisions administratives du domaine de l'eau et les documents d'aménagement du territoire. Ainsi,

- les “ programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles, ou rendus compatibles avec les dispositions des SDAGE ” (article L.212-1, point XI, du code de l'environnement) ;
- les schémas de cohérence territoriale (SCOT, article L.131-1 8° du code de l'urbanisme), les plans locaux d'urbanisme (PLU, art. L.131-7 du même code) et les cartes communales (article L.124-2 du même code) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec “ les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE ” ;



Quincy-Voisins est situé dans le bassin versant de la Marne, et relève de la direction territoriale des Rivières d'Ile de France. Les quatre enjeux principaux identifiés par l'Agence de l'Eau pour le bassin Seine Normandie sont :

- Protéger la santé et l'environnement : améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques
- Anticiper les situations de crise, inondations et sécheresses
- Favoriser un financement ambitieux et équilibré
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locales.

b) Le SAGE des Deux Morin

Les SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) ont été mis en place suite à la loi sur l'eau de 1992 qui définit l'eau comme "patrimoine commun de la nation". Le SAGE est une déclinaison locale du SDAGE, et doit donc lui être compatible.

Le SAGE est un outil de gestion de l'eau à l'échelle d'un territoire cohérent : le bassin versant. Ce document a pour but de fixer les objectifs de qualité et de quantité à atteindre, de répartir l'eau entre les différentes catégories d'acteurs afin de limiter les conflits d'usage, d'identifier et protéger les milieux aquatiques sensibles et de définir des actions de développement et de protection des ressources en eau. La concertation avec les différents acteurs locaux (collectivités territoriales, agriculteurs, associations, services de l'Etat...) est primordiale dans l'élaboration de ce document. L'objectif du SAGE est donc de satisfaire tous les besoins sans porter atteinte irrémédiablement à la ressource en eau.

Le SAGE des Deux Morin, approuvé le 21 octobre 2016 par arrêté interpréfectoral n°2016 DCSE SAGE 01, est opposable aux documents d'urbanisme à travers deux documents :

- Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) qui fixe des orientations et des objectifs généraux à atteindre.
- Le règlement qui prescrit des mesures pour atteindre les objectifs du PAGD avec une portée juridique de conformité.

Dans le SAGE des Deux Morin, les objectifs suivants sont à respecter dans le cadre des documents d'urbanisme :

- prendre en compte les périmètres d'utilité publique des captages d'eau potable
- prendre en compte les zones de forte vulnérabilité des nappes vis-à-vis des pollutions de surface
- rendre possible au sein des PLU, la création de dispositifs tampons permettant la rétention hydraulique et favorisant l'épuration des écoulements issus des réseaux de drainage déjà existants
- intégrer les zonages d'assainissement et zonage d'assainissement pluviaux
- restaurer des espaces de mobilité des cours d'eau
- protéger les berges de tout aménagement
- protéger la ripisylve.
- préservation des zones humides
- identifier les zones humides
- encadrer la protection des zones humides dans les projets d'aménagement
- préservation des zones sensibles au ruissellement et de réduction des ruissellements
- réduire le ruissellement dans les zones urbanisées
- identifier les zones naturelles d'expansion de crues.

c) Eaux de surface à Quincy-Voisins

La commune de Quincy-Voisins est située à 60% sur le bassin versant du Grand Morin. Le territoire communal est localisé à proximité immédiate de ce cours d'eau mais aussi de la Marne, qui longe la commune à l'ouest sur les finages de Condé-Sainte-Libiaire et Mareuil-les-Meaux. **Le territoire communal est traversé par plusieurs petits rus qui se jettent dans le Grand Morin ou la Marne.**

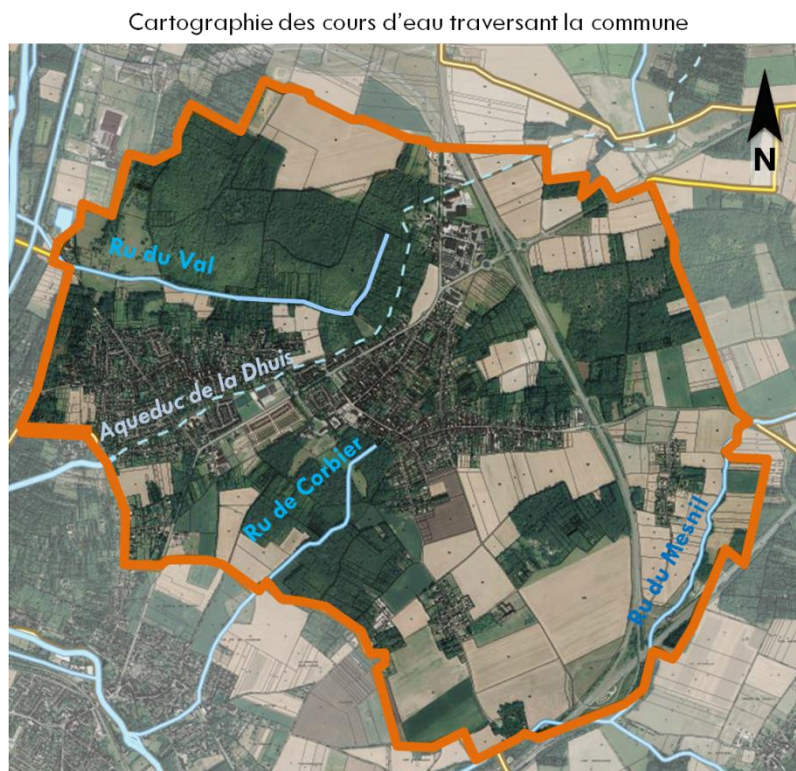
A l'est du territoire, le ru du Mesnil traverse la commune sur quelques centaines de mètres au cœur des espaces agricoles. Bien visible de par sa ripisylve à hauteur du hameau de Segy, il est ensuite busé et perd sa visibilité du fait de l'intersection entre l'A140 et l'A4. Il se jette ensuite dans le Grand Morin peu après le moulin de Misère à Couilly-Pont-aux-Dames.

Le ru de Corbier prend sa source sur le territoire communal, dans le parc du Château de Quincy. Principalement forestier, ce ru est peu visible et se jette lui aussi dans le Grand Morin au niveau du moulin de Talmé à Couilly-Pont-aux-Dames.

Un dernier ru, le ru du Val, coule d'est en ouest dans un petit vallon localisé entre la ville et les bois du Blanc Fossé. Il traverse un milieu boisé puis un espace ouvert, prairial mais reste peu visible, avec une ripisylve parsemée et principalement arbustive.

Il existe plusieurs mares sur le territoire communal, notamment la Mare au Boucher Blanc, dans le massif boisé de Massy, une mare dans les bois au nord de la rue de Coulommes ainsi qu'une autre liée à la ferme de Charny.

Source : géoportail



A noter que la commune est traversée par l'aqueduc de la Dhuis qui transporte l'eau potable nécessaire au parc d'attraction Eurodisney et à la ville de Paris. Cet aménagement souterrain est aujourd'hui protégé par un cheminement engazonné sur lequel toute circulation motorisée ou tout aménagement pouvant amener une pollution est pros crit. L'aqueduc traverse la commune du nord-est au sud-ouest.

d) Les eaux souterraines

Les eaux souterraines, communément appelées « nappes souterraines » se trouvent dans les couches géologiques du sous-sol. Elles ne constituent que très rarement des rivières ou des lacs souterrains. Alimentées par les infiltrations d'une partie des précipitations, les nappes s'écoulent par les pores ou les fissures des roches et alimentent les rivières ou les sources. Dans certains cas, une rivière peut s'infiltrer dans une nappe.

Les eaux souterraines contribuent à l'alimentation des sources et de certains cours d'eau. Elles sont exploitées pour la consommation humaine (eau potable), l'agriculture (irrigation) et l'industrie (eau industrielle) et certaines activités sportives et de loisirs (golfs, centres d'équitation...).

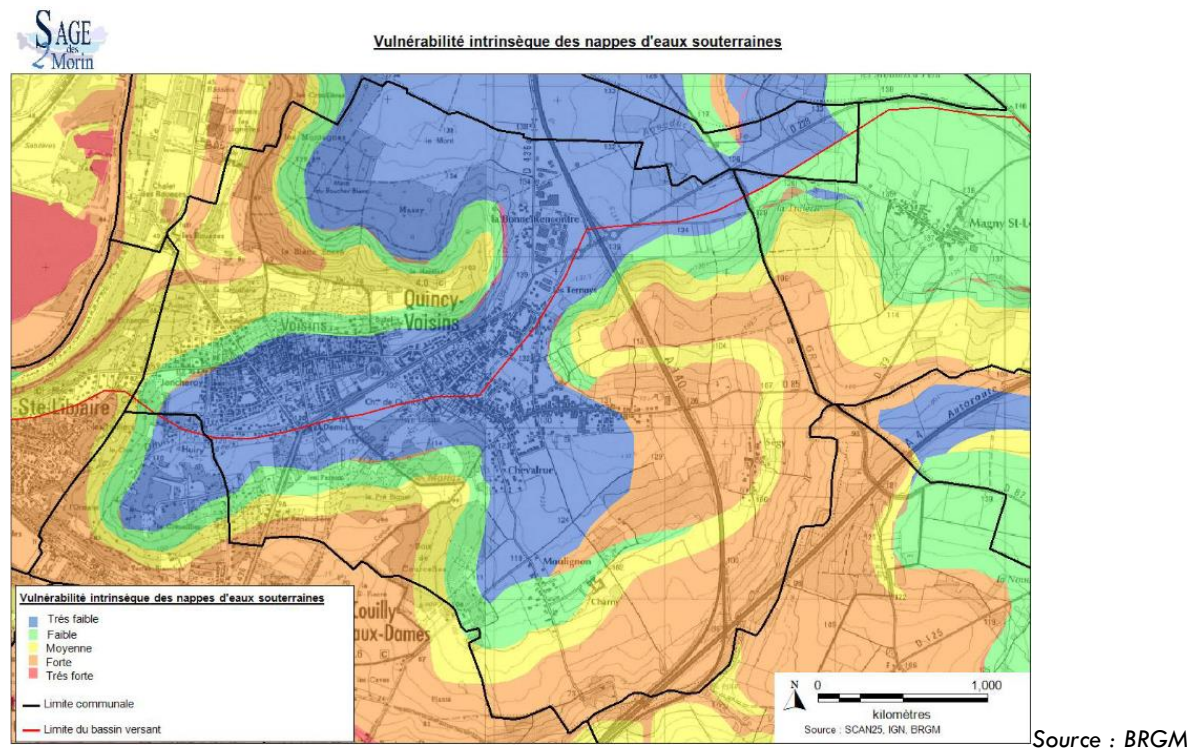
La qualité des eaux souterraines dépend non seulement de la nature de la roche réservoir, mais surtout de l'impact des activités humaines. C'est pourquoi le SAGE des 2 Morin impose la prise en compte de ces nappes souterraines dans le cadre des PLU.

La cartographie suivante montre la vulnérabilité des nappes d'eaux souterraines. Il est rassurant de voir que le tissu urbain de Quincy-Voisins est localisé sur un site présentant une vulnérabilité très faible, exception faite du secteur des Aulnois et l'est de la rue de Coulommes à proximité du château

d'eau. Les secteurs de la commune présentant une vulnérabilité moyenne à forte sont principalement les secteurs argileux, marneux ou de calcaire de Champigny.

Seul le hameau de Segy et le lieu-dit des Rouazes sont situés dans des zones vulnérables.

Il est tout de même nécessaire de rester vigilant quant à l'état des nappes phréatiques



e) Ressource en eau potable

La commune est desservie par 2 puits de captages, tous deux localisés en dehors du finage communal. Ils sont localisés à Condé-Saint-Libaire et à Isles-les-Villenoy, captant tous deux la nappe des alluvions dans la vallée de la Marne. Avant distribution, l'eau subit un traitement pour l'élimination du fer, du manganèse et de l'ammonium. Elle est traitée par l'unité de traitement de Montry.

L'eau distribuée en 2014 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques (fluor, nitrates) analysés selon l'Agence Régionale de Santé.

La commune de Quincy-Voisins est propriétaire d'un château d'eau d'une capacité de stockage de 1000 m³ d'eau. Il est localisé rue de Coulommès.

4. Risques naturels

De manière générale, la commune de Quincy-Voisins a fait l'objet de 7 arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle depuis 1989 (source : SAGE) :

- Inondations et coulées de boues : 1982, 1983, 1993
- Inondations, coulées de boues et mouvements de terrain : 1999
- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1989, 1993, 2003.

Le territoire communal est concerné par un Plan de Prévention des Risques de Mouvement de terrains approuvé par arrêté préfectoral 2004 DAI 1 URB 060 du 8 avril 2004.

a) Le PPR Mouvement de terrain (voir annexes n°2 et 3)

Les PPR sont établis par l'État et ont valeur de servitude d'utilité publique, après avoir été soumis à l'avis des conseils municipaux des communes concernées, à la procédure de l'enquête publique et avoir été approuvé par arrêté préfectoral. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol.

Le présent PPR a pour objet la prévention des risques mouvements de terrain liés à l'instabilité potentielle des terrains. Cette instabilité est due :

- à l'existence de vides laissés par d'anciennes exploitations souterraines de gypse ;
- à l'existence possible de vides liés à des phénomènes de dissolution naturelle du gypse ;
- à des zones d'affleurement d'argile.

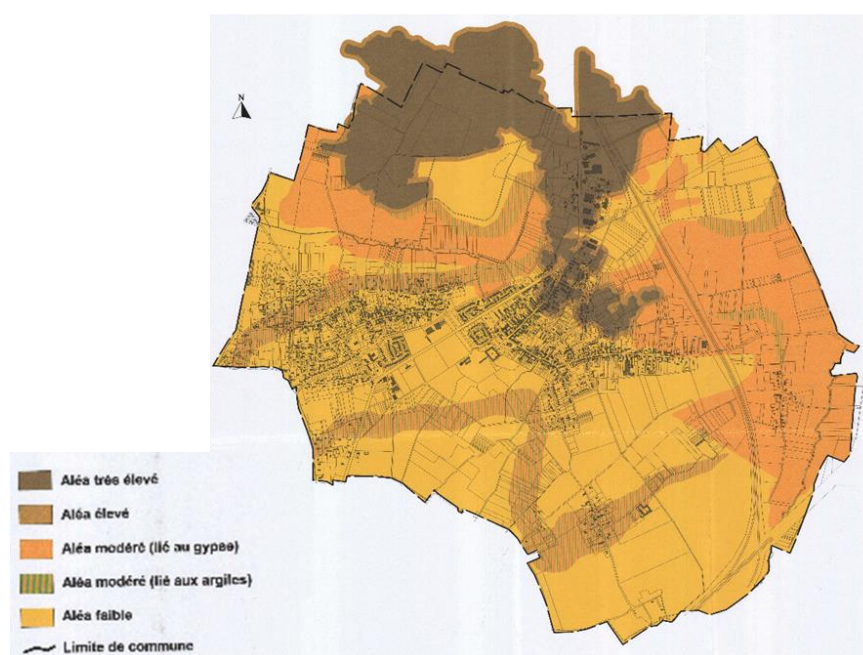
Les phénomènes susceptibles de se produire sont des effondrements localisés (fontis) ou de grande ampleur, ainsi que des glissements de terrain.

Pour la réalisation du PPR, 4 aléas ont été définis :

- Aléa très élevé
- Aléa élevé
- Aléa modéré
- Aléa faible

Si une majorité du tissu urbain est soumis à un aléa faible, **les zones d'activités et le secteur de la rue de Meaux sont soumis à un aléa très élevé, lié à la localisation des anciennes carrières de gypse.**

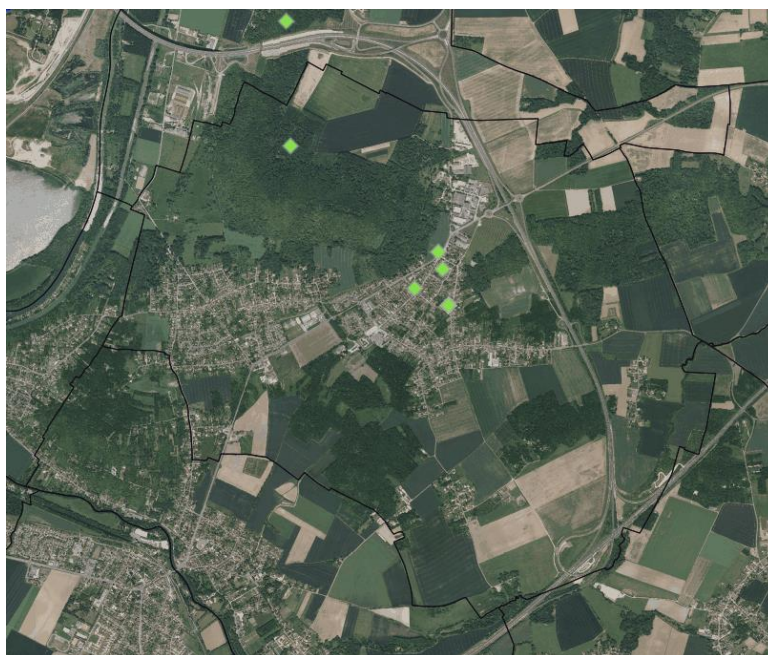
Cartographie des aléas mouvement de terrain



Source : DDT, PPR

b) Les cavités

La commune est également concernée par la présence de cavités souterraines, correspondant le plus souvent à d'anciennes carrières.



Source : BRGM

c) Le retrait-gonflement des argiles

Ce phénomène est un mouvement de terrain dû à la variation de la quantité d'eau dans certains terrains argileux qui peut produire des gonflements en période humide ou des tassements en période sèche. Il s'agit du principal risque de mouvement de terrain rencontré dans le département, les principaux évènements de ce type ayant été rencontrés au cours des sécheresses de 1989 et de 2003.

Des informations complémentaires sur cette problématique sont disponibles sur le site internet du bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) (<http://www.georisques.gouv.fr/>).

Comme indiqué sur la carte de retrait-gonflement des argiles ci-après, le BRGM identifie un aléa fort sur l'ensemble des secteurs localisés sur des couches affleurantes argilo-marneuses. Le secteur des Aulnois, au nord des rue de Condé et Pasteur sont directement impactés. Les hameaux de Segy, Moulignon et Plailly sont également fortement impactés. Les secteurs de calcaire de Champigny sont classés en aléa moyen et la majorité de Quincy-Voisins est classée en aléa faible.

Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles



Source : BRGM

d) Le PGRI

Les objectifs de réduction des conséquences négatives des inondations de la directive européenne, dite « Directive Inondation » ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II). Cette transposition en droit français a été l'opportunité d'une rénovation de la politique de gestion du risque inondation. Elle s'accompagne désormais d'une stratégie nationale de gestion du risque d'inondation (SNGRI approuvée en octobre 2014) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par un plan de gestion du risque inondation (PGRI). Les PGRI et leur contenu sont définis à l'article L566-7 du code de l'environnement.

Le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Seine-Normandie (PGRI), document stratégique pour la gestion des inondations sur le bassin Seine-Normandie, a été approuvé le 7 décembre 2015. Il fixe pour une période de six ans (2016-2021), quatre grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Ces 4 grands objectifs, déclinés pour le bassin en 63 dispositions sont :

- réduire la vulnérabilité des territoires
- agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages
- raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés
- mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances et la culture du risque

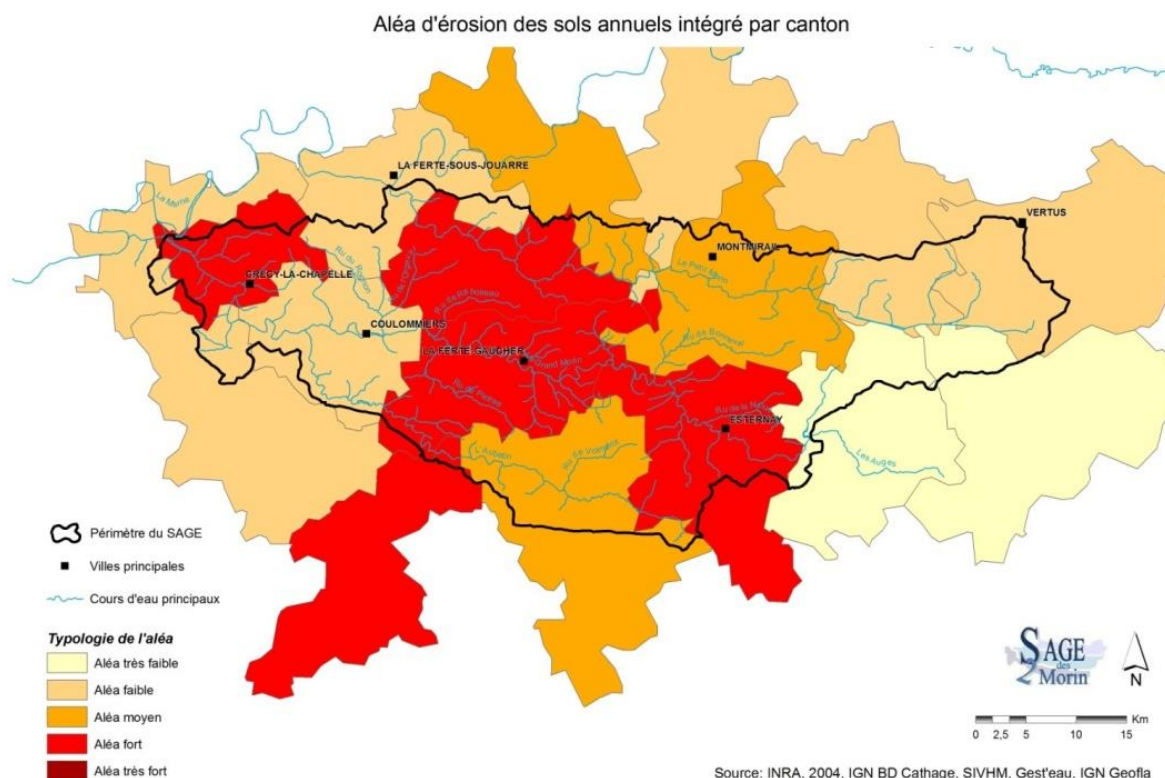
Ce document est consultable sur le site internet de la DRIEE : <http://www.driee.ile-de-france.developpementdurable.gouv.fr/le-plan-de-gestion-des-risques-d-inondation-2016-a2523.html>

La commune n'est pas concernée par ce PGRI et n'est pas reconnue TRI.

5. Une commune vulnérable face aux ruissellements

Le BRGM et le SAGE définissent que la commune est localisée dans un secteur de forte vulnérabilité face aux ruissellements comme le montre la carte suivante.

Dans ce cadre, les éléments végétaux (boisements, taillis, haies, vergers notamment) permettent de freiner le ruissellement en direction des espaces urbanisés. Si la majorité des espaces urbains de la commune est situé sur les points hauts, les hameaux sont localisés dans la pente. L'étude de ces éléments végétaux et leur protection aurait donc un intérêt pour ces espaces.



6. Climat et ressource en air

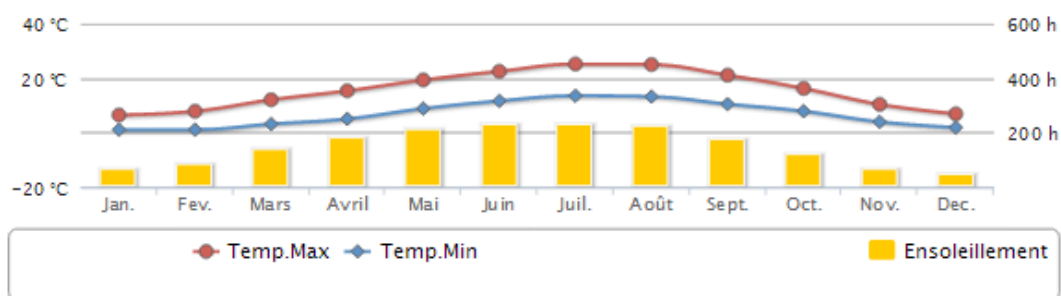
La commune connaît un climat océanique altéré, comme l'ensemble de l'Île de France. Le climat océanique altéré est une zone de transition entre le climat océanique et les climats de montagne et le climat semi-continental. Les écarts de température entre hiver et été augmentent avec l'éloignement de la mer. La pluviométrie est plus faible qu'en bord de mer, sauf aux abords des reliefs. Le climat océanique altéré concerne les contreforts ouest et nord du Massif central, le Bassin parisien, la Champagne, l'est de la Picardie et du Nord-Pas-de-Calais.

La station météorologique de Melun montre bien ces écarts de température. Le climat reste tout de même doux sur l'ensemble de l'année avec une variation d'environ 20° entre les mois les plus chauds et les plus froids.

Les pluies sont distribuées de manière assez homogène sur l'année, avec un cumul minimum de 40 mm en avril et un maximum de 60 mm en novembre (normale 1958-2008 à Melun).

La pluviométrie annuelle cumulée atteint environ 650 mm par an en Seine-et-Marne et est légèrement supérieure au reste de la région Île-de-France (600 mm). Comparée aux autres départements, la Seine-et-Marne est un territoire peu pluvieux, la moyenne nationale sur les 50 dernières années étant de 889 mm. Cela s'explique par le fait que les vents dominants d'ouest, océaniques et humides, arrosent en premier lieu les sommets normands (effet de fœhn), et sont alors plus secs quand ils parcourent l'Île-de-France. Ce phénomène est accentué par la topographie plane et continentale de

la région parisienne, les perturbations atlantiques et régimes neigeux s'en trouvent alors affaiblis, et les orages d'été isolés.



Source : météo-France

La Seine et Marne est partenaire de l'agence Airparif qui publie des études sur la qualité de l'air et la pollution. **La commune de Quincy-Voisins est située dans le secteur le plus pollué du département.** En effet, le nord-ouest du département est le secteur le plus urbanisé et accueillant les axes de communication les plus fréquentés. La commune reste tout de même dans les normes concernant le dioxyde de carbone, les poussières et le benzène.

A retenir

Une géologie et une ancienne exploitation des sous-sols qui soumet la commune à un risque important

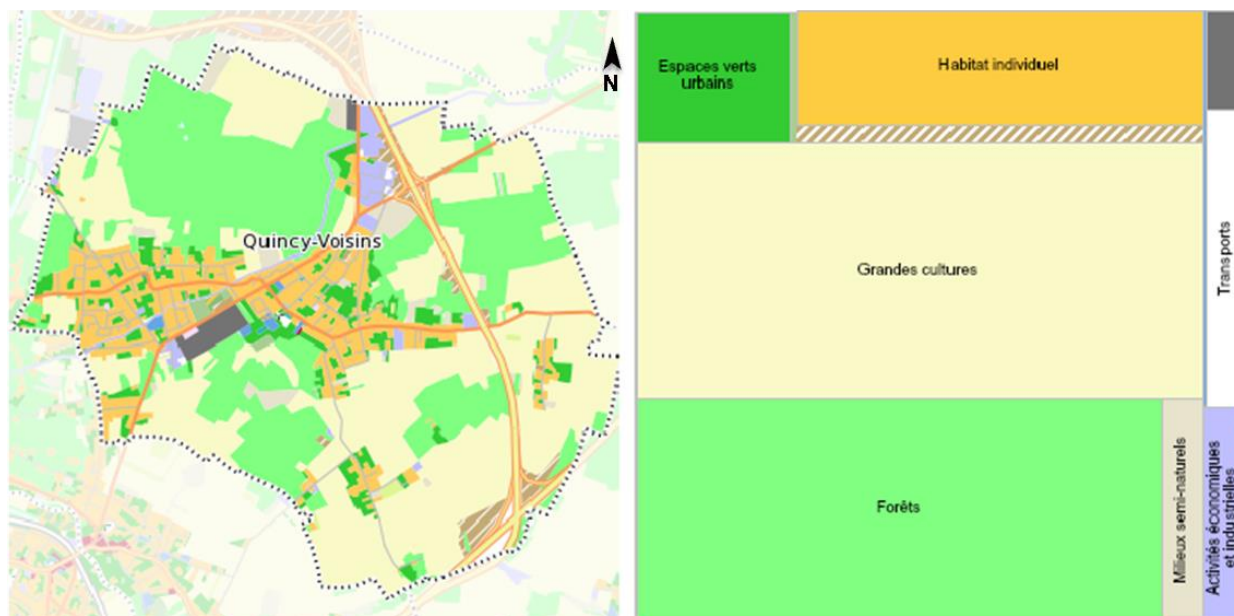
Une ville en partie impactée par ce risque de mouvement de terrain

Une hydrographie discrète sur le territoire, ayant tout de même façonné un agréable relief ondulé

B. Cadre naturel et occupation des sols

1. L'occupation générale des sols

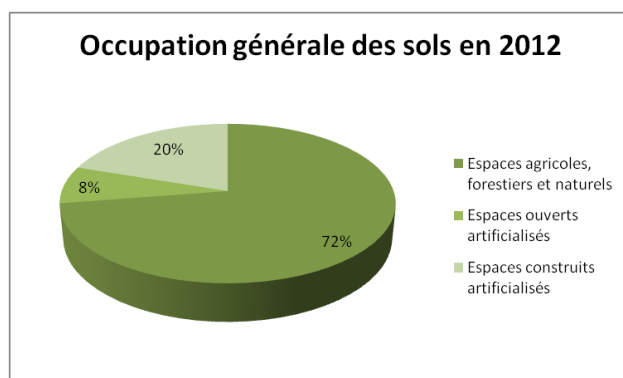
Représentation graphique de l'occupation des sols de la commune en 2012



Source : IAU

Cette première approche montre bien que le territoire reste en grande partie rural. Ainsi, on retrouve près des trois quarts du territoire définis comme espaces agricoles, naturels et forestiers dans le cadre du SDRIF. La majorité du nord du finage communal se partage entre espaces boisés et espaces agricoles. L'est, le sud et le sud-est connaissent principalement une occupation agricole des sols, avec tout de même 3 espaces boisés bien visibles et les hameaux de Ségy et Moulignon.

La ville quant à elle occupe le centre et l'ouest du territoire et se confond avec la ville voisine de Couilly-Pont-aux-Dames avec le hameau de Plailly. La ville et ses hameaux représentent environ 20% du territoire. Il est également à noter 8% d'espaces définis comme des espaces ouverts artificialisés, qui englobent par exemple les jardins, espaces verts et terrains de sport.



2. L'évolution urbaine et la consommation des espaces

a) Occupation historique des sols

Extrait du cadastre napoléonien



Source : archives départementales de Seine et Marne

Le cadastre napoléonien de la commune montre bien la présence des entités urbaines d'aujourd'hui :

- Quincy et son château,
- Voisins,
- Ségy,
- Moulignon.

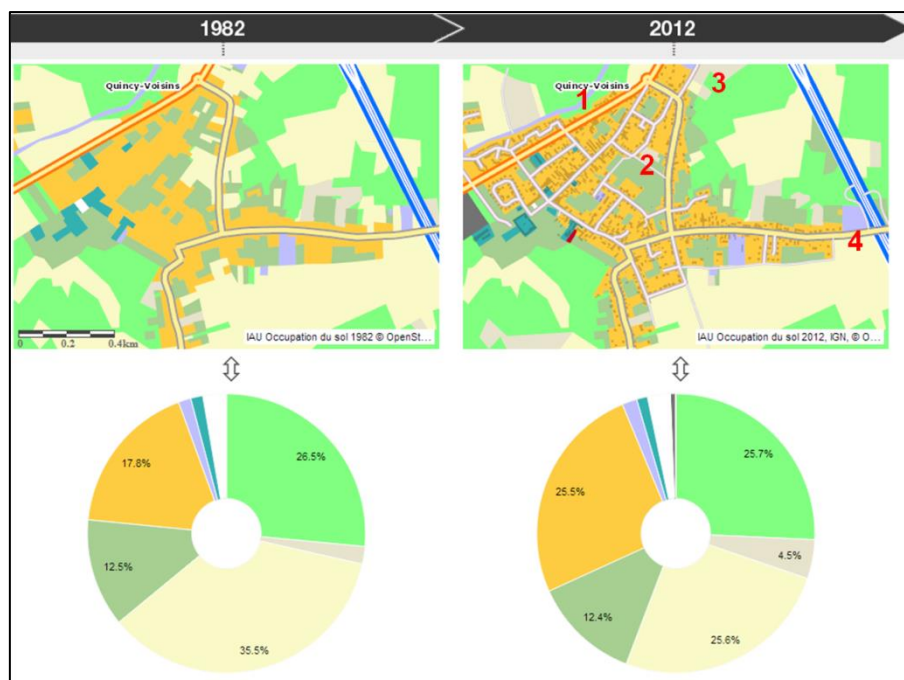
Les espaces forestiers apparaissent moins présents qu'aux XX^{ème} et XXI^{ème} siècles avec surtout de micro-parcelles.

Le développement de la commune se fait principalement à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle.

b) Evolution urbaine de 1982 à 2012

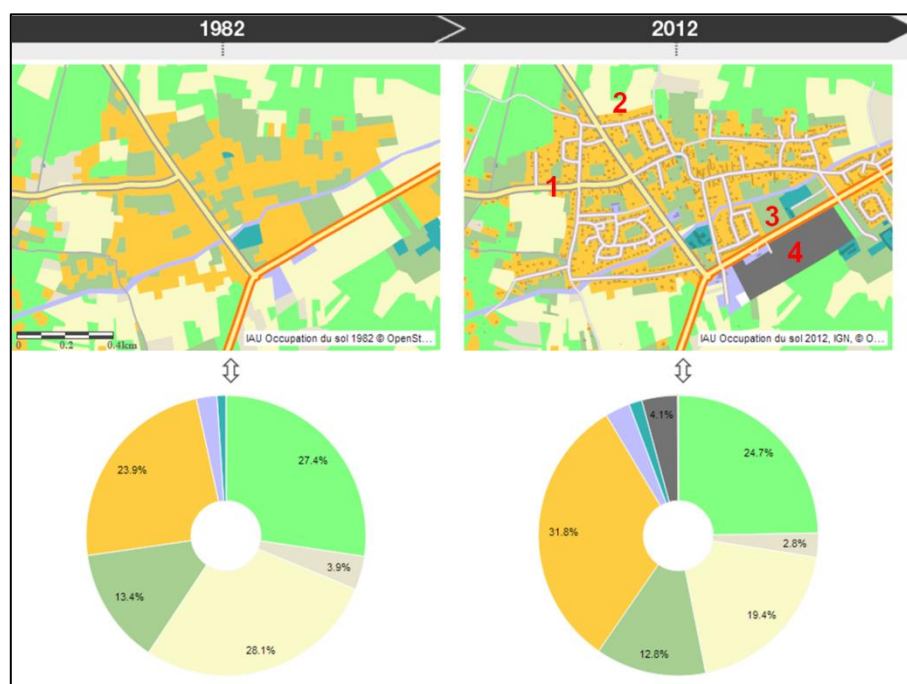
L'institut d'aménagement et d'urbanisme d'Ile de France a défini un atlas cartographique numérique de l'occupation du sol, le MOS, le Mode d'Occupation des Sols. Ce dernier permet d'analyser l'évolution urbaine de la commune entre 1982 et 2012. Les différentes cartographies présentées permettent de dégager une tendance.

Le secteur de Quincy s'est développé :



1. En étalement urbain au nord dans le secteur des rues Colette et Braunston.
2. En densification dans le secteur de la rue du Vivier
3. En étalement urbain au nord de l'avenue du Maréchal Foch
4. En étalement urbain à vocation économique rue de Coulommès.

Le secteur de Voisins et du château de Quincy s'est développé :

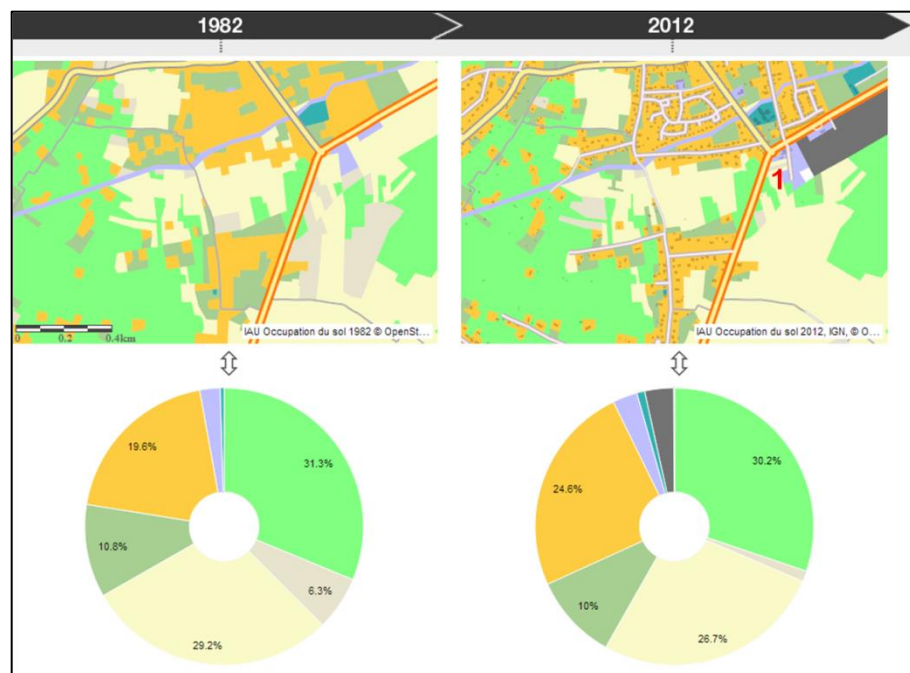


1. En densification autour des rues Pasteur et de Condé,
2. En étalement urbain autour du chemin de Butel
3. En densification en bâtissant le complexe sportif le long de l'avenue du Maréchal Foch

4. A noter également l'importance du quartier Champa Madame qui relie complètement Quincy à Voisins. Ce lotissement était considéré en 2012

comme « Carrières, décharges et chantiers ». En 2015, il semble judicieux de l'intégrer au tissu urbain d'habitat individuel dessiné en jaune.

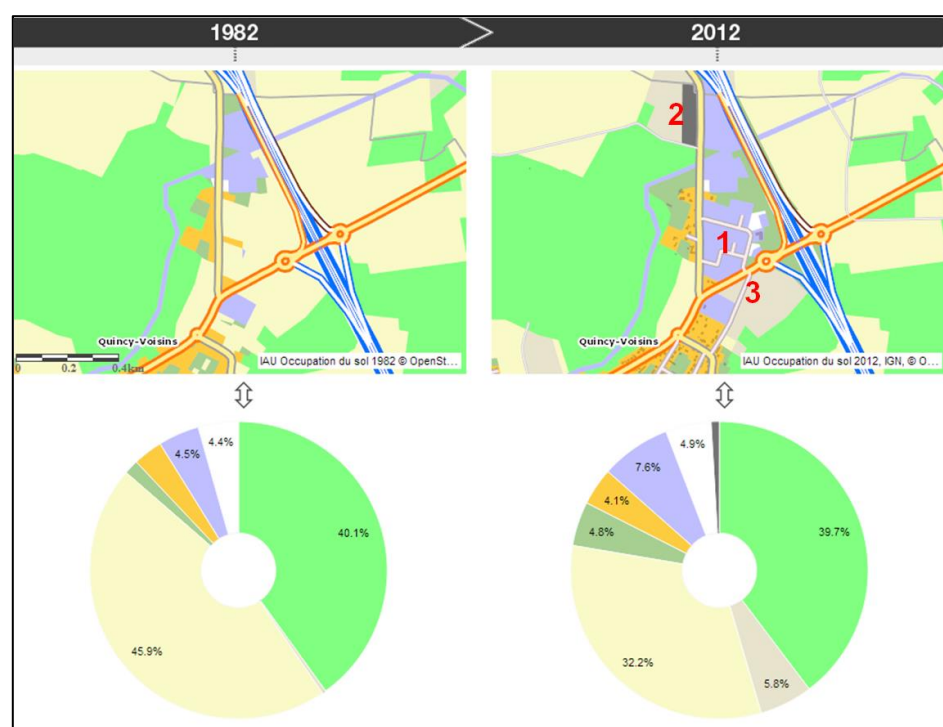
1. Le sud de Voisins et Plailly se sont développés de manière moins importante avec un développement économique rue du Moulin à Vent.



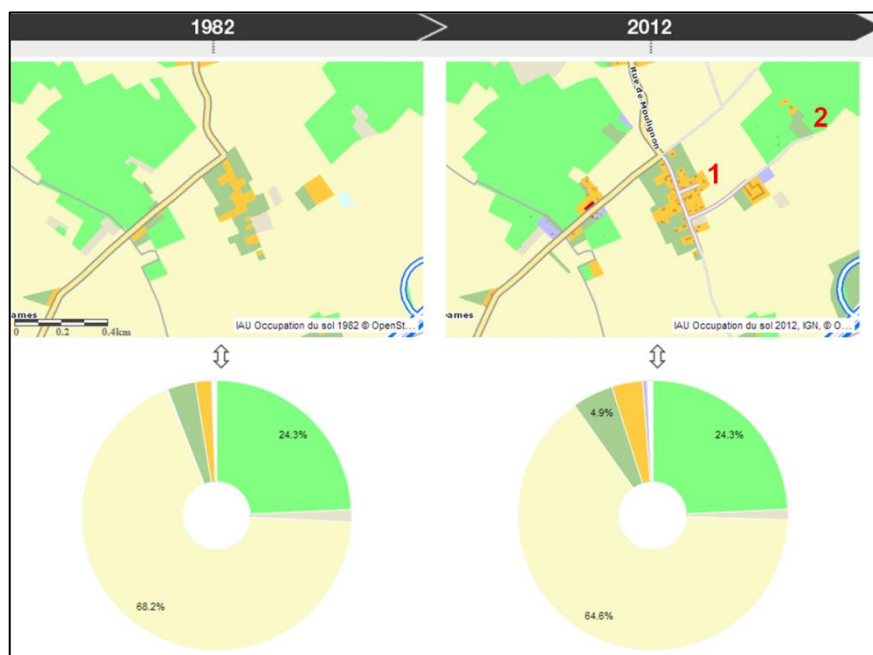
1. Le secteur de la zone d'activités s'est développé du nord au sud rejoignant ainsi de manière plus cohérente l'échangeur qui permet de rejoindre l'A140.

2. L'implantation de l'aire d'accueil intercommunale des gens du voyage a réduit l'espace agricole de ce secteur.

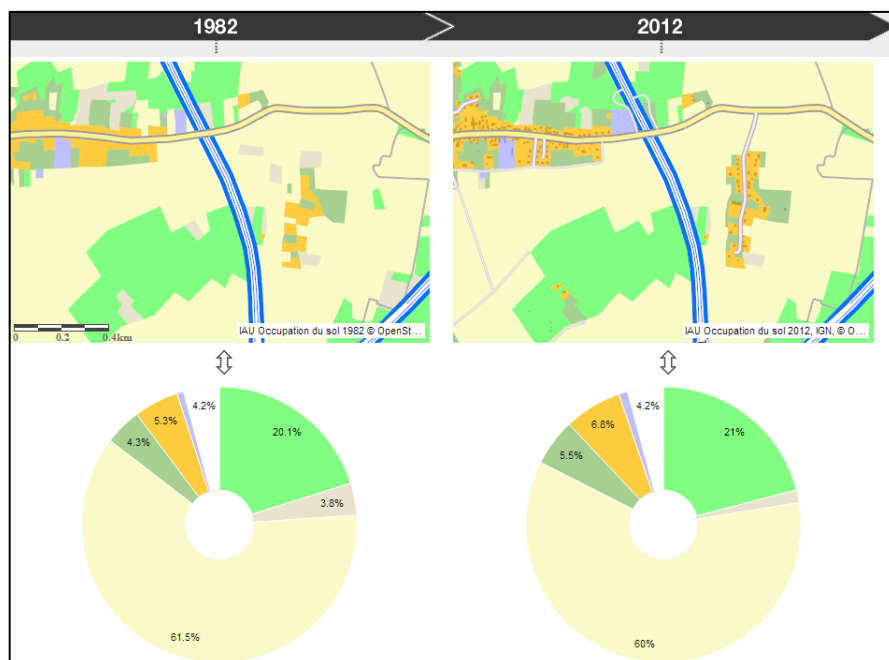
3. A noter la construction du bâtiment logistique STIHL en entrée de ville sur une parcelle de plus de 5 hectares. En 2012, cette parcelle était définie comme milieu semi-naturel. Aujourd'hui, il s'agit clairement d'une activité bien présente économiquement et visuellement.



1. Le hameau de Moulignon s'est développé au détriment des terres agricoles, de manière relativement succincte.
2. On note une artificialisation isolée dans les bois chemin de Charny mais aussi le long de la route de Pont aux Dames.



Là encore, le hameau s'est légèrement développé en profondeur ainsi que le long de la rue de Ségy.



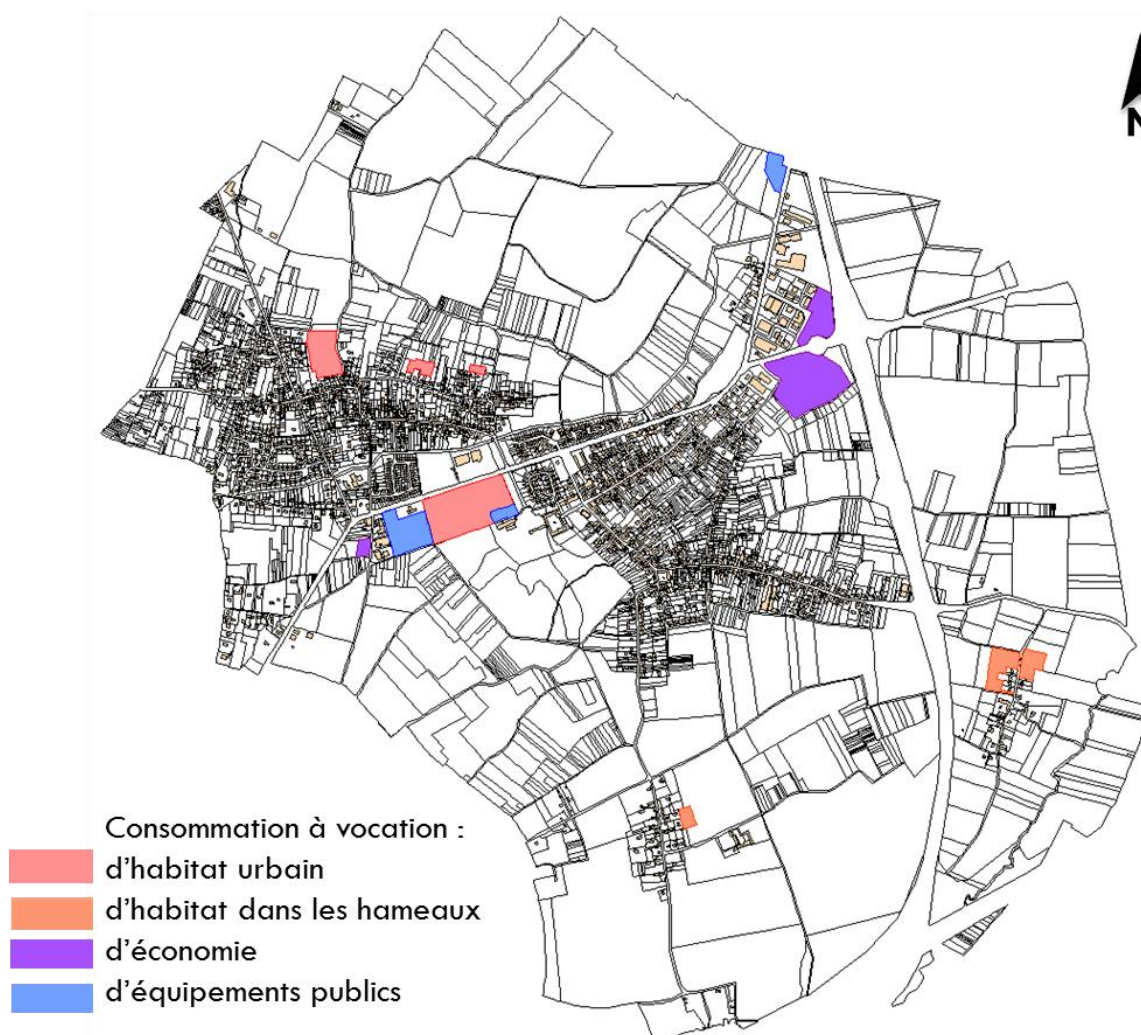
L'ensemble de cette urbanisation a permis un développement démographique mais également un développement de l'offre en équipements publics et un développement économique. **Les cartographies ci-dessus montrent que cette urbanisation s'est principalement faite au détriment de terres agricoles. Les espaces boisés sont globalement peu impactés, exception faite au nord-ouest de Quincy-Voisis.**

c) Consommation des espaces agricoles depuis l'approbation du POS en 2001

Le précédent document d'urbanisme a permis le développement urbain de la commune, pour près de 22 hectares de terres agricoles ou naturelles en dehors du tissu urbain.

	Surface consommée entre 2001-2015
<i>Habitat - QV</i>	8,1
<i>Habitat - hameaux</i>	2,6
Habitat	10,7
Economie	7,5
Equipement public	3,6
Total	21,8

Bilan de la consommation d'espaces du précédent document d'urbanisme



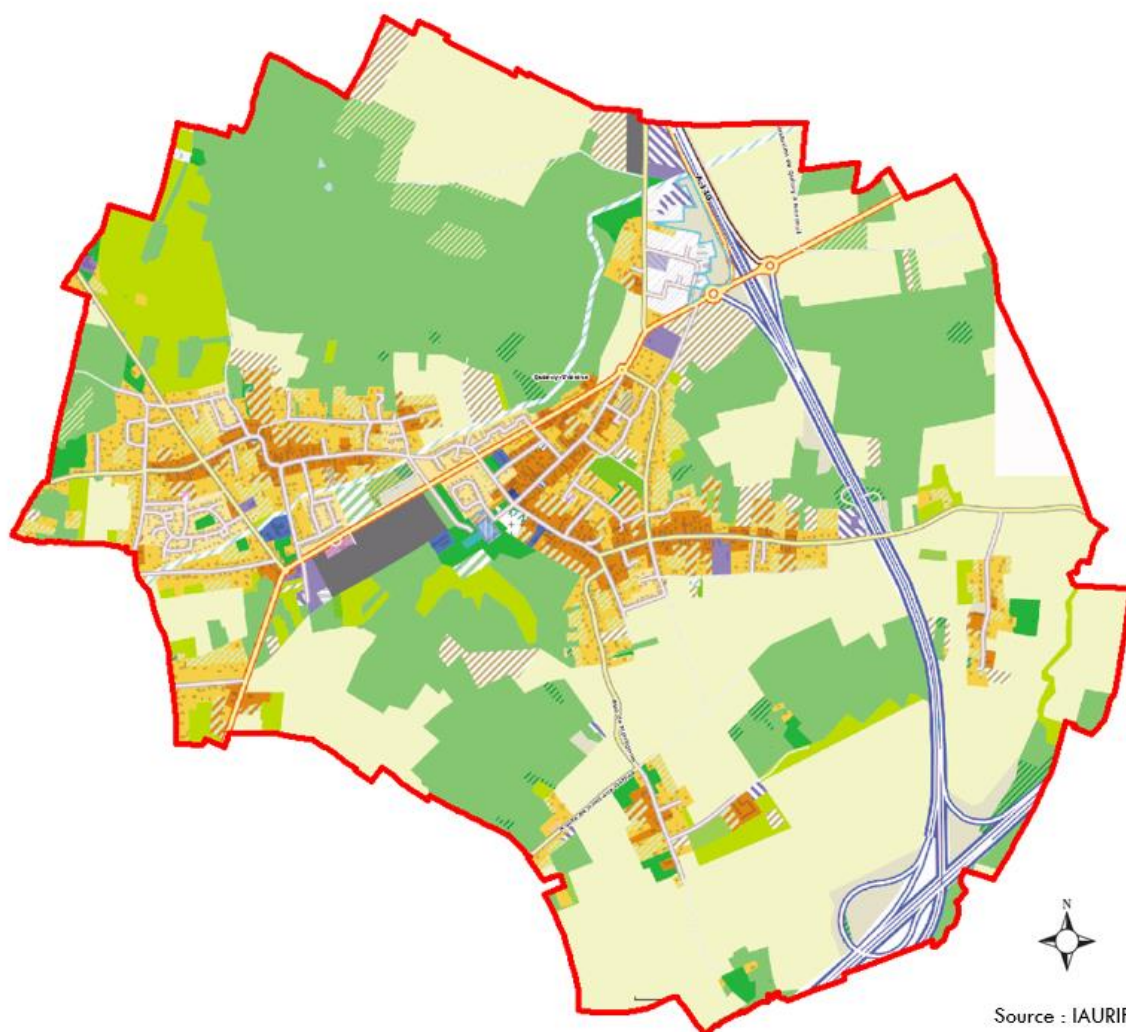
De plus, selon le MOS, ce sont environ 7,5 ha qui ont été artificialisés entre 2008 et 2012.

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
 1 Forêts	319,18	-0,89	0,17	318,45	-0,72
 2 Milieux semi-naturels	15,64	-0,17	10,60	26,08	10,43
 3 Grandes cultures	415,31	-15,18	1,45	401,58	-13,73
 4 Autres cultures	2,39	0,00	0,00	2,39	0,00
 5 Eau	0,14	0,00	0,00	0,14	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	752,66	-11,54	7,52	748,64	-4,02
 6 Espaces verts urbains	57,56	-2,10	0,00	55,46	-2,10
 7 Espaces ouverts à vocation de sport	3,33	0,00	0,00	3,33	0,00
 8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+ + - 9 Cimetières	0,53	0,00	0,00	0,53	0,00
 10 Autres espaces ouverts	20,52	-1,42	0,00	19,10	-1,42
Espaces ouverts artificialisés	81,94	-3,51	0,00	78,42	-3,51
 11 Habitat individuel	128,96	0,00	3,12	132,08	3,12
 12 Habitat collectif	0,11	0,00	0,00	0,11	0,00
 13 Habitat autre	0,00	0,00	0,16	0,16	0,16
 14 Activités économiques et industrielles	23,07	0,00	0,00	23,07	0,00
 15 Entrepôts logistiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
 16 Commerces	0,93	0,00	0,00	0,93	0,00
 17 Bureaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
 18 Sport (construit)	0,98	0,00	0,00	0,98	0,00
 19 Equipements d'enseignement	2,99	0,00	0,00	2,99	0,00
 20 Equipements de santé	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
 21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,24	0,00	0,00	0,24	0,00
 22 Autres équipements	0,49	0,00	0,00	0,49	0,00
23 Transports	33,17	0,00	0,00	33,17	0,00
 24 Carrières, décharges et chantiers	6,46	-6,46	10,72	10,72	4,25
Espaces construits artificialisés	197,41	-6,26	13,79	204,95	7,54
Total	1 032,01	-21,31	21,31	1 032,01	0

d) Espace urbanisé de référence

L'IAURIF estime l'espace urbanisé de référence de la commune de Quincy-Voisins à **196,2 ha** en 2012 (voir cartographie ci-après). Cette emprise correspond aux espaces d'habitat, de jardins individuels, d'installations sportives, de lieux de culte, de cimetière, de prison, de bureaux, d'équipements culturels, d'administrations, d'enseignement, d'hôpitaux, d'emprises industrielles, de parkings, d'activités économiques et commerciales. A eux seuls, les espaces d'habitat représentent **169,3 ha** en 2012.

Cartographie de l'espace urbanisé de référence



Dans le cas présent, le calcul de l'espace urbanisé de référence s'est appuyé sur l'existant en matière d'occupation des sols définis par l'IAURIF mais a également été complété par une analyse des photographies aériennes et un relevé de terrain. Ainsi, le secteur du Champ Madame a été inclus dans le calcul de l'espace de référence car son aménagement s'est fait entre 2012 (année sur laquelle le MOS de l'IAURIF a été élaboré) et décembre 2013 (date d'approbation du SDRIF). Un permis d'aménager pour le secteur du Champ Madame a été délivré en juillet 2011. Cet espace représente **8,56 ha d'espace urbanisé** répartis de la façon suivante : 5,77 ha d'espaces d'habitat,

1,47 ha d'espaces d'équipements publics (extension de l'école, salle polyvalente Jean Ferrat et son parking) et 1,32 ha d'espaces d'activités économiques (ZAE La Berthe).

Espace urbanisé du Champ Madame



Source : IAURIF

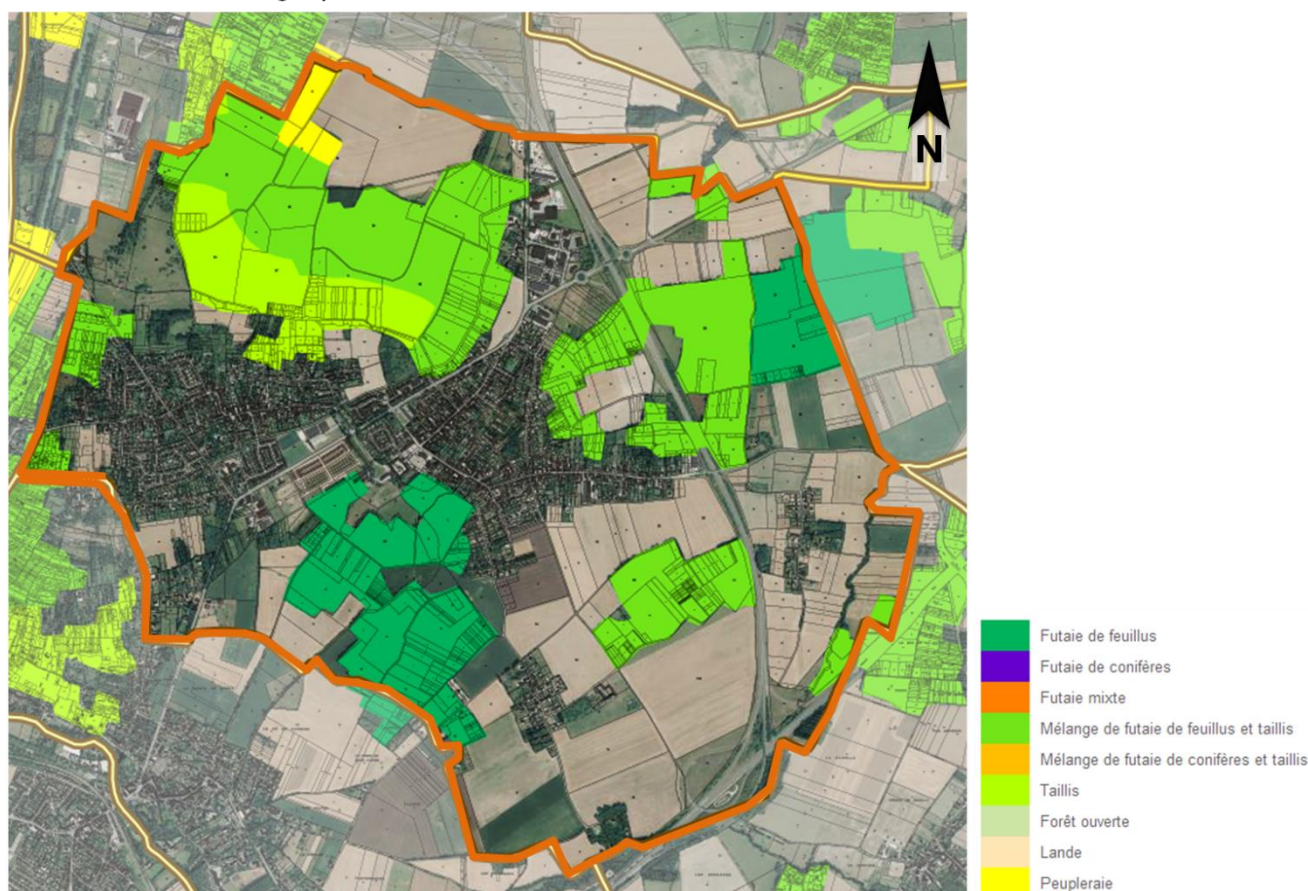


Source : Géoportail

Par conséquent, **l'espace urbanisé de référence représente 204,76 ha (196,2 + 8.56) dont 175,07 ha d'espaces d'habitat (169,3 + 5,77).**

3. Boisements (source : carte forestière 2006)

Cartographie des boisements de la commune



Source : géoportail

Les boisements du territoire sont de 3 types :

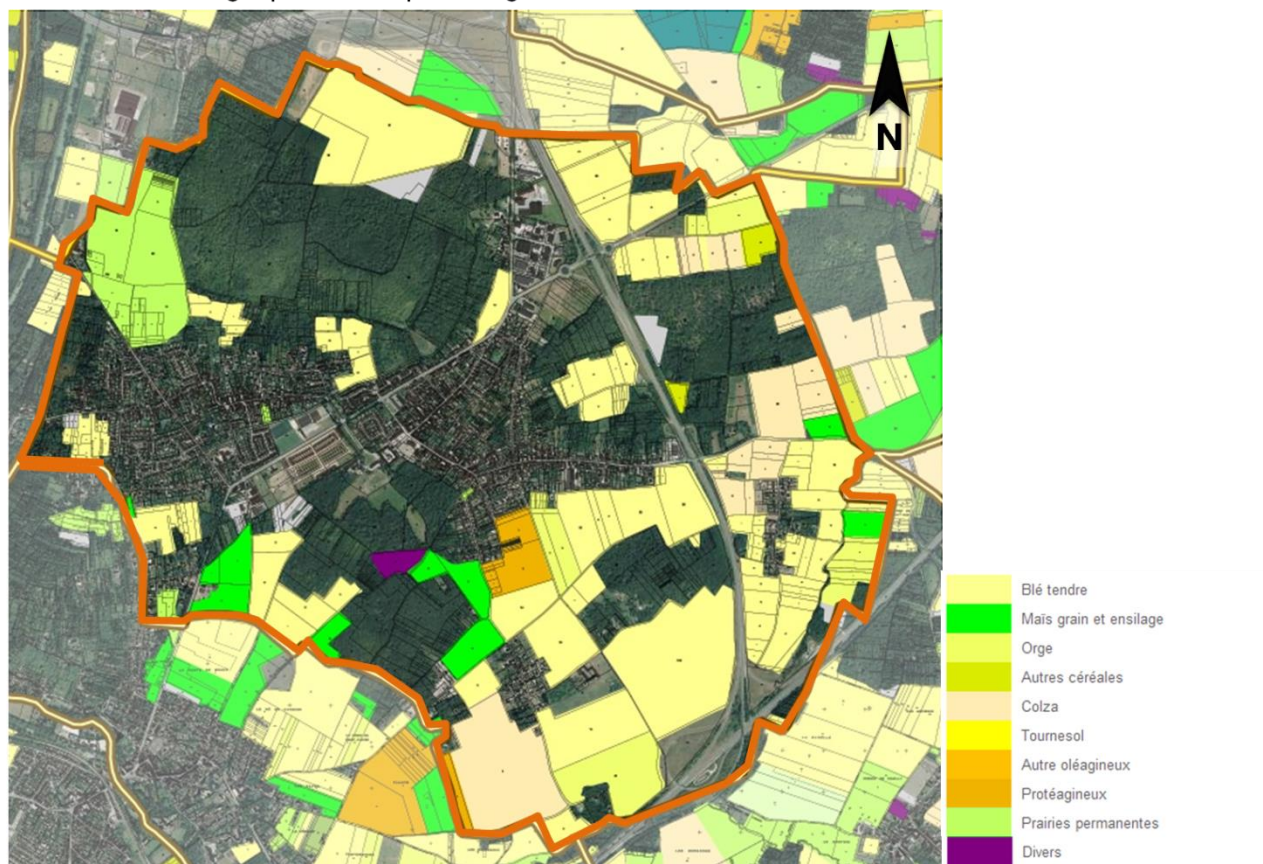
- Des boisements de feuillus structurés, correspondant au parc du château ainsi qu'à de grandes parcelles au nord de Ségy.
- Des boisements à priori peu entretenus, définis comme des taillis ou des mélanges de feuillus et taillis. Ce type de boisement est le plus fréquent sur le territoire et concerne les boisements où l'on retrouve du micro-parcellaire privé.
- Finalement, en limite de finage au nord, est indiquée la présence d'une peupleraie, en limite de finage.

Il est intéressant de noter que l'ensemble de ces boisements sont privés et peuvent faire l'objet d'un plan simple de gestion.



4. Agriculture (Référentiel parcellaire graphique RPG 2012)

Cartographie des espaces agricoles de la commune



Source : géoportail

Cette cartographie présente bien 2 typologies agricoles :

- La première est très largement majoritaire sur la commune. Il s'agit de la grande culture céréalière, très présente dans la Brie. Cette culture est présente au nord du finage ainsi que dans tout le sud et l'est du territoire. Elle représente selon le MOS environ 415 hectares.
- La seconde est bien plus localisée. Il s'agit du secteur de prairie légèrement pentu longeant la rue du pavé des Roizes, au nord-ouest de la commune.

On retrouve des secteurs clairement enclavés, notamment au nord de Voïns ainsi qu'entre la rue de Crécy et l'A140.

L'activité agricole dans son ensemble est présentée page 23.

C. Milieux naturels protégés et corridors écologiques

1. Les ZNIEFF

a) Rappels

Les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sont établies par le muséum national d'histoire naturelle. Elles correspondent à des inventaires scientifiques. Elles n'ont donc pas de caractère réglementaire. Toutefois, en tant qu'élément d'expertise, elles doivent être prises en compte dans la définition des politiques d'aménagement du territoire dans la mesure où elles signifient l'existence d'enjeux environnementaux. Il doit notamment être tenu compte de la présence éventuelle d'espèces protégées révélées par l'inventaire, et des obligations réglementaires de protection qui peuvent en découler (cf. notamment articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement). Il existe en effet deux types de ZNIEFF :

- **ZNIEFF de Type I** : Les ZNIEFF de type I : elles correspondent à des petits secteurs d'intérêt biologique remarquables par la présence d'espèces et de milieux rares. Ces zones définissent des secteurs à haute valeur patrimoniale et abritent au moins une espèce ou un habitat remarquable, rare ou protégé, justifiant d'une valeur patrimoniale plus élevée que le milieu environnant.
- **ZNIEFF de type II** : elles réunissent des milieux naturels formant un ou plusieurs ensembles possédant une cohésion élevée et entretenant de fortes relations entre eux. Elles se distinguent de la moyenne du territoire régional environnant par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible. Chaque ensemble constitutif de la zone est un assemblage d'unités écologiques, homogènes dans leur structure ou leur fonctionnement. Les ZNIEFF de type II sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

La commune abrite la ZNIEFF de type I 110020178 « Boisement et pâtures de Quincy-Voisins ».

b) La ZNIEFF Boisement et pâtures de Quincy-Voisins

Cette ZNIEFF couvre une surface de 255 ha environ, très majoritairement boisée. L'ensemble du bois au nord de la commune est inclus dans cette ZNIEFF. L'entité boisée protégée s'étend au-delà des limites communales et continues à Mareuil-les-Meaux. En outre, cette entité boisée est aujourd'hui découpée par l'A140 sur le finage de Mareuil-les-Meaux.

Les milieux déterminants qui ont amené le classement en ZNIEFF de cet ensemble sont les suivants :

- Eaux douces stagnantes,
- Pâtures mésophiles,
- Chênaies acidiphiles,
- Terrains en friche et terrains vagues.

Les autres milieux définis sont :

- Lits de rivières,
- Chênaies-charmaies,
- Bordures de haies
- Petits bois, bosquets
- Carrières.

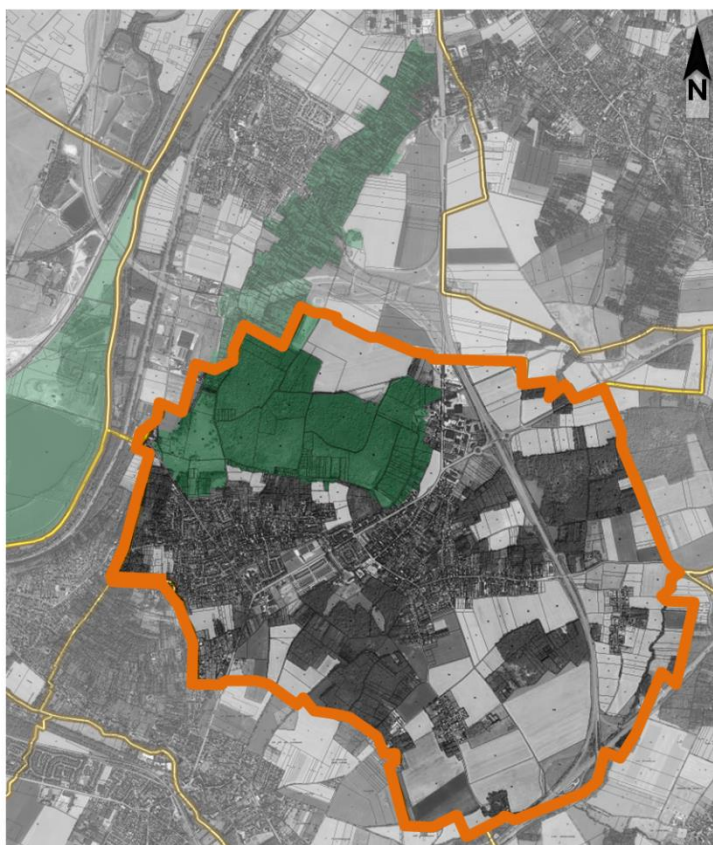
Groupe	Code Espèce (CD_NOM)	Espèce (nom scientifique)	Statut de déterminance	Réglementation
Amphibiens	139	<i>Triturus cristatus</i> (Laurenti, 1768)	Autre	Directive 92/43/CEE (Directive européenne dite Directive Habitats-Faune-Flore) (lien)
				Listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire français et les modalités de leur protection (lien)
	259	<i>Bufo bufo</i> (Linnaeus, 1758)	Autre	Listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire français et les modalités de leur protection (lien)
Mammifères	310	<i>Rana dalmatina</i> Fitzinger in Bonaparte, 1838	Autre	Directive 92/43/CEE (Directive européenne dite Directive Habitats-Faune-Flore) (lien)
				Listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire français et les modalités de leur protection (lien)
	60383	<i>Myotis mystacinus</i> (Kuhl, 1817)	Autre	Directive 92/43/CEE (Directive européenne dite Directive Habitats-Faune-Flore) (lien)
				Liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire français et les modalités de leur protection (lien)
	60408	<i>Myotis nattereri</i> (Kuhl, 1817)	Autre	Directive 92/43/CEE (Directive européenne dite Directive Habitats-Faune-Flore) (lien)
				Liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire français et les modalités de leur protection (lien)
	60418	<i>Myotis myotis</i> (Borkhausen, 1797)	Autre	Directive 92/43/CEE (Directive européenne dite Directive Habitats-Faune-Flore) (lien)
				Liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire français et les modalités de leur protection (lien)
	200118	<i>Myotis daubentonii</i> (Kuhl, 1817)	Autre	Directive 92/43/CEE (Directive européenne dite Directive Habitats-Faune-Flore) (lien)
				Liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire français et les modalités de leur protection (lien)

Le tableau précédent montre les espèces protégées observées sur le site de la ZNIEFF. Ce sont des amphibiens (triton crêté, crapaud commun, grenouille agile) ainsi que des chauves-souris.

Localisation de la ZNIEFF Bois et prairies de Quincy-Voisins

Sur le finage communal, **ce sont principalement des bois de feuillus qui sont couverts par la ZNIEFF mais l'on retrouve également l'ensemble prairial des Rouazes**, lié à plusieurs petits bosquets. Plusieurs espaces de jardins privés sont inclus dans ce périmètre en arrière-plan de l'avenue du Maréchal Foch. Il s'agit surtout de jardins fortement boisés et directement liés aux espaces naturels boisés par le passage de l'aqueduc de la Dhuis. A noter la présence d'une mare, impactant probablement la présence d'amphibiens.

Les pourtours de la ZNIEFF sont principalement des espaces céréaliers au nord. Au sud alternent espaces céréaliers, bosquets et lotissements.



2. Les zones humides

Les zones humides, selon la définition donnée par l'institut français de l'environnement (IFEN), sont « des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique : prairies inondables, tourbières... Elles se caractérisent par la présence d'eau douce, en surface ou à très faible profondeur dans le sol. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique (grande variété d'espèces végétales et animales spécifiques). Elles assurent aussi un rôle dans la gestion de l'eau, avec la régulation des débits des cours d'eau et l'épuration des eaux. » D'après l'article L.211-1 du code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ».

Le SDAGE Seine-Normandie mais surtout, à l'échelle locale, le SAGE des Deux Morin définissent des objectifs de préservation des zones humides, dans lesquels les PLU ont un rôle fort à jouer afin de préserver l'occupation des sols liée aux zones humides.

Afin d'identifier les zones humides à enjeux prioritaires, un recoupement de données existantes a été nécessaire. Différentes structures ont réalisé des inventaires de zones humides :

Structure	Intitulé	Descriptif
Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie (DRIEE) Ile-de-France	Enveloppes de références de zones humides	Bibliographie + Interprétation + Délimitation sur le terrain pour la classe 1
Société Nationale de Protection de la Nature (SNPN)	Inventaire des zones humides de la région Ile-de-France	Caractérisation sur le terrain avec relevés habitats naturels, faune et flore
SAGE des Deux Morin	Étude de pré-localisation des zones humides	Bibliographie + Photo-interprétation

A partir des travaux réalisés par ces structures, plusieurs zones de la commune de Quincy-Voisins ont été diagnostiquées comme intéressantes pour la ressource en eau et les espèces qui sont liées aux milieux humides. Ces zones sont :

- en orange pour les zones humides dites « à enjeux » qui comprennent les zones humides avérées (enveloppe d'alerte de classe 1 et/ou 2), les zones à protéger selon l'AVEN du Grand-Voyeux suite à sa prospection de terrain, et les zones humides avérées ou identifiées dans l'étude de prélocalisation du SAGE des Deux Morin,
- en violet pour les autres zones à préserver*,
- en rouge pour les mares.

Une zone humide avérée (classe 2) a été identifiée par la DRIEE au niveau d'un bassin de décantation près de l'autoroute traversant la commune. Ce bassin ne peut être protégé au même titre qu'une zone humide naturelle. En effet, ce type d'aménagement nécessite des opérations d'entretiens (curage, entretien des talus...) qui ne peuvent être compatibles avec une réglementation stricte. Toutefois, cette zone présente un intérêt écologique qu'il est nécessaire de prendre en compte.

Les autres zones à préserver concernent :

- les berges des cours d'eau (6m de part et d'autre du cours d'eau). En fonction de leur typologie, elles peuvent être des milieux humides intéressants. En effet, les espèces floristiques qu'elles hébergent (roseaux, carex, joncs, saules...) permettent de limiter l'érosion et d'épurer les eaux dans une moindre mesure. Mais ces micro-zones humides linéaires sont essentielles pour le déplacement des petites espèces. En effet, les berges de cours d'eau participent pleinement à la trame verte en servant de corridors écologiques pour la faune (amphibiens, reptiles, micro-mammifères...).
- les zones humides potentielles de classe 3, recoupées avec au moins une autre donnée : présence de milieux humides selon ECOMOS ou de végétations à caractère humide selon le CBNBP. Celles-ci sont à vérifier dans le cas où elles seraient impactées par le PLU.

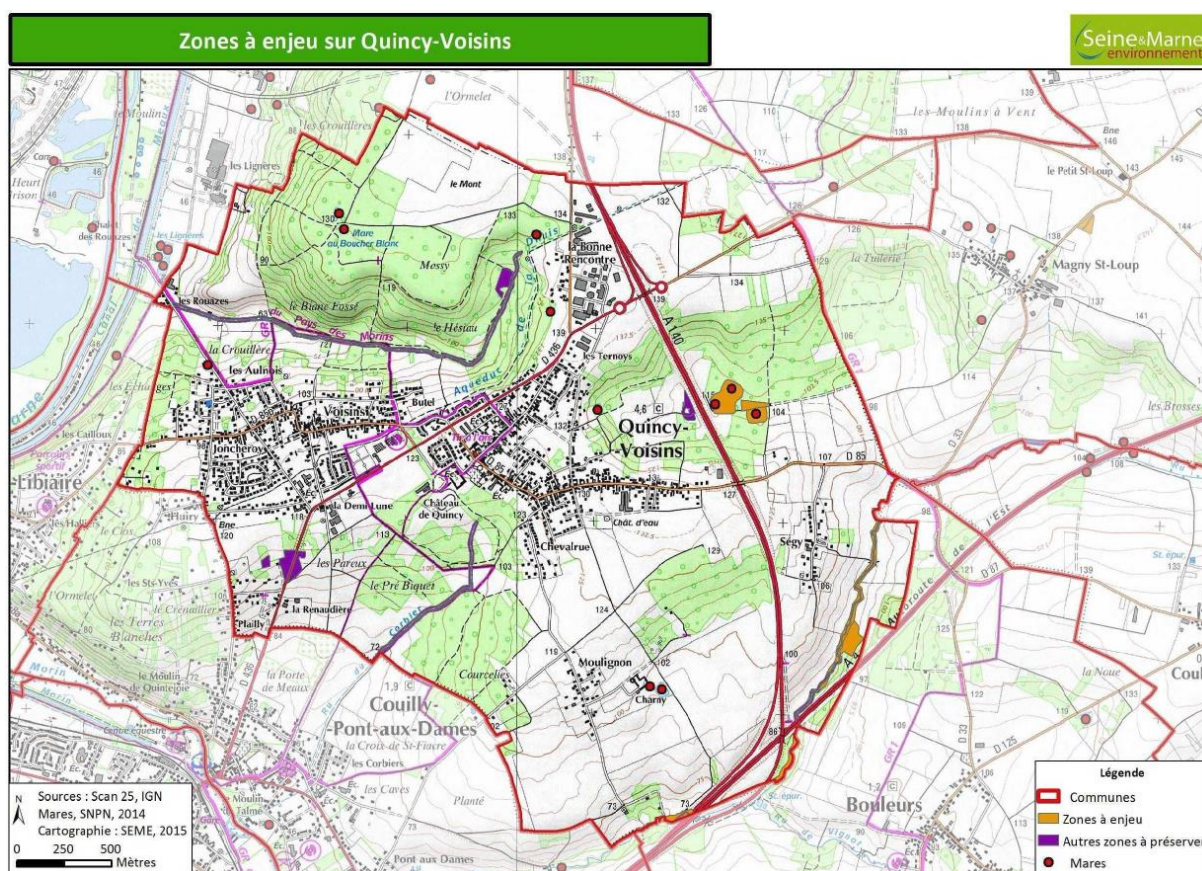
Carte des enveloppes d'alerte zone humide de la DRIEE



La carte page suivante montre qu'une seconde zone à enjeux a été définie. Il s'agit des espaces liés à des mares forestières localisées à proximité de l'A140, à proximité du chemin des Gendarmes.

Les autres zones à préserver correspondent à :

- Un secteur boisé humide lié aux précédentes mares mais déconnecté de ces dernières par l'A140,
- Un secteur boisé humide le long du ru du Val,
- Un secteur de bosquet localisé entre Quincy-Voisins et Plailly,
- Le ru du Val et ses abords,
- Le ru du Corbier et ses abords.



3. Maintien des continuités écologiques

a) Le SRCE d'Ile de France

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;

- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. La préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité. La remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

La fonctionnalité des continuités écologiques repose notamment sur :

- la diversité et la structure des milieux qui les composent et leur niveau de fragmentation ; les interactions entre milieux, entre espèces et entre espèces et milieux ;
- une densité suffisante à l'échelle du territoire concerné.

La trame verte et bleue d'Ile de France, définie par le SRCE définit 4 sous-trame. Une sous-trame représente l'ensemble des espaces constitués par un même type de milieu et le réseau que constituent ces espaces plus ou moins connectés. Ils sont composés de réservoirs de biodiversité, de corridors et d'autres espaces fréquentés régulièrement par les espèces typiques de la sous-trame considérée.

- **Sous-trame arborée :**
Forêts, petits boisements, formations artificielles (parcs, plantations, peupleraies, vergers), haies rurales et alignements d'arbres en ville ou le long des infrastructures, arbres isolés dans les jardins ou dans l'espace rural. Elle englobe 358 850 ha, soit 29,7 % du territoire régional.
- **Sous-trame herbacée :**
Multiples habitats présentant des enjeux très différents et caractérisés par la faible superficie et la dispersion des parcelles, et par l'extrême hétérogénéité de leur composition : prairies, pelouses calcaires, landes et pelouses acides, formations herbacées marécageuses, friches, espaces verts herbacés, bernes herbeuses des grandes infrastructures. Elle englobe 115 014 ha, soit 9,5 % du territoire régional.
- **Sous-trame grandes cultures :**
Outre les grands espaces cultivés (grande culture et maraîchage), en particulier des mosaïques agricoles et des secteurs de concentration de mares et mouillères. Elle englobe 549 000ha soit 45,6% du territoire régional.
- **Sous-trame des milieux aquatiques et des corridors humides :**
Composée d'éléments multiples, avec de nombreux points d'interface avec les autres sous-trames : eaux courantes (petits et grands cours d'eau, canaux), eaux stagnantes (plans d'eau, mares et mouillères), zones humides herbacées (bas marais, tourbières, roselières, prairies humides, communs avec la sous-trame herbacée) et arborées (ripisylves, forêts alluviales, peupleraies, communs avec la sous-trame boisée). Elle englobe 54 749 ha soit 4,5 % du territoire régional, dont 2/3 de zones humides.

Des enjeux régionaux ont été définis pour chaque sous-trame mais aussi propres aux infrastructures de transport et aux milieux urbains :

- **5 enjeux propres aux milieux agricoles :**
- Ralentir le recul des terres agricoles et limiter la fragmentation des espaces cultivés.
- Limiter le recul des espaces prairiaux et des mosaïques agricoles associant cultures, prairies, friches et bosquets, indispensables pour l'accueil de la biodiversité, au premier rang desquelles les espèces auxiliaires des cultures.

- Stopper la disparition des zones humides alluviales et de la biodiversité associée, et maintenir les mares favorables aux populations d'amphibiens.
- Eviter la simplification des lisières entre cultures et boisements, importantes pour de nombreuses espèces telles que les musaraignes, les serpents et les oiseaux.
- Concilier productivité agricole et accueil de la biodiversité.

- **5 enjeux propres aux milieux forestiers**

- Favoriser le maintien de la biodiversité des peuplements forestiers (peuplements plurispécifiques et pluristratifiés, présence d'îlots de vieillissement ou de sénescence, de milieux connexes comme les zones humides, landes, pelouses).
- Eviter la simplification des lisières entre les espaces boisés et les milieux ouverts (cultures, prairies, pelouses, landes, friches...) et aquatiques (cours d'eau, plans d'eau, mares).
- Limiter le fractionnement des espaces forestiers par les infrastructures de transport et les clôtures et l'isolement de nombreux massifs.
- Maintenir et restaurer les dernières connexions forestières dans l'espace urbain et périurbain en raison de l'extension de l'urbanisation.
- Maintenir la multifonctionnalité des espaces boisés (accueil du public, rôle économique, importante source d'aménité, nombreux services écosystémiques).

- **4 enjeux propres aux milieux aquatiques et humides**

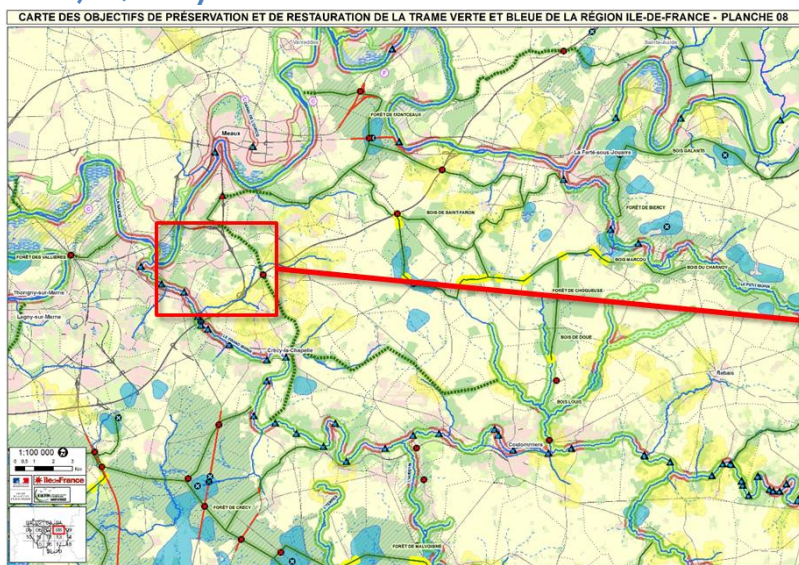
- Réhabiliter les annexes hydrauliques (bras morts, marais) pour favoriser la diversité des habitats accessibles et éviter l'assèchement des zones humides indispensables au cycle de vie de certaines espèces (plusieurs espèces de poissons dont les brochets, oiseaux, papillons, autres invertébrés aquatiques).
- Aménager les ouvrages hydrauliques pour décroisonner les cours d'eau et rétablir la continuité écologique piscicole (en particulier grands migrateurs : Saumon, Aloses, Lamproie marine) et sédimentaire : effacement des ouvrages, ouverture des vannages, passes à poissons.
- Réduire l'artificialisation des berges des cours d'eau et favoriser le développement d'habitats diversifiés capables d'accueillir des espèces aquatiques (poissons, invertébrés) et terrestres (oiseaux, insectes, chauve-souris) utilisant la végétation rivulaire.
- Stopper la disparition des zones humides.

- **4 enjeux propres aux infrastructures de transport**

- Prévoir les aménagements nécessaires pour les infrastructures nouvelles visant à répondre aux enjeux de développement de l'agglomération parisienne, en particulier au niveau des réservoirs de biodiversité et sur les corridors régionaux les plus importants.
- Poursuivre et généraliser les pratiques de gestion des annexes naturelles (bermes, etc.) qui privilégient des méthodes adaptées à la biodiversité.
- Requalifier les infrastructures existantes, le plus souvent dénuées d'aménagement permettant leur franchissement par la faune (infrastructures anciennes et très utilisées).
- Atténuer l'impact des ouvrages routiers et ferroviaires sur le déplacement des espèces des mares et zones humides (amphibiens, mammifères...).

- **4 enjeux propres aux milieux urbains**
- Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte, en particulier le long des vallées et au contact des forêts périurbaines.
- Maintenir et restaurer des continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain.
- Limiter la minéralisation des sols qui isole la faune du sol et réduit les habitats disponibles pour la faune et la flore en milieu urbain.
- Promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptées à la biodiversité.

b) Quincy-Voisins à l'échelle du SRCE



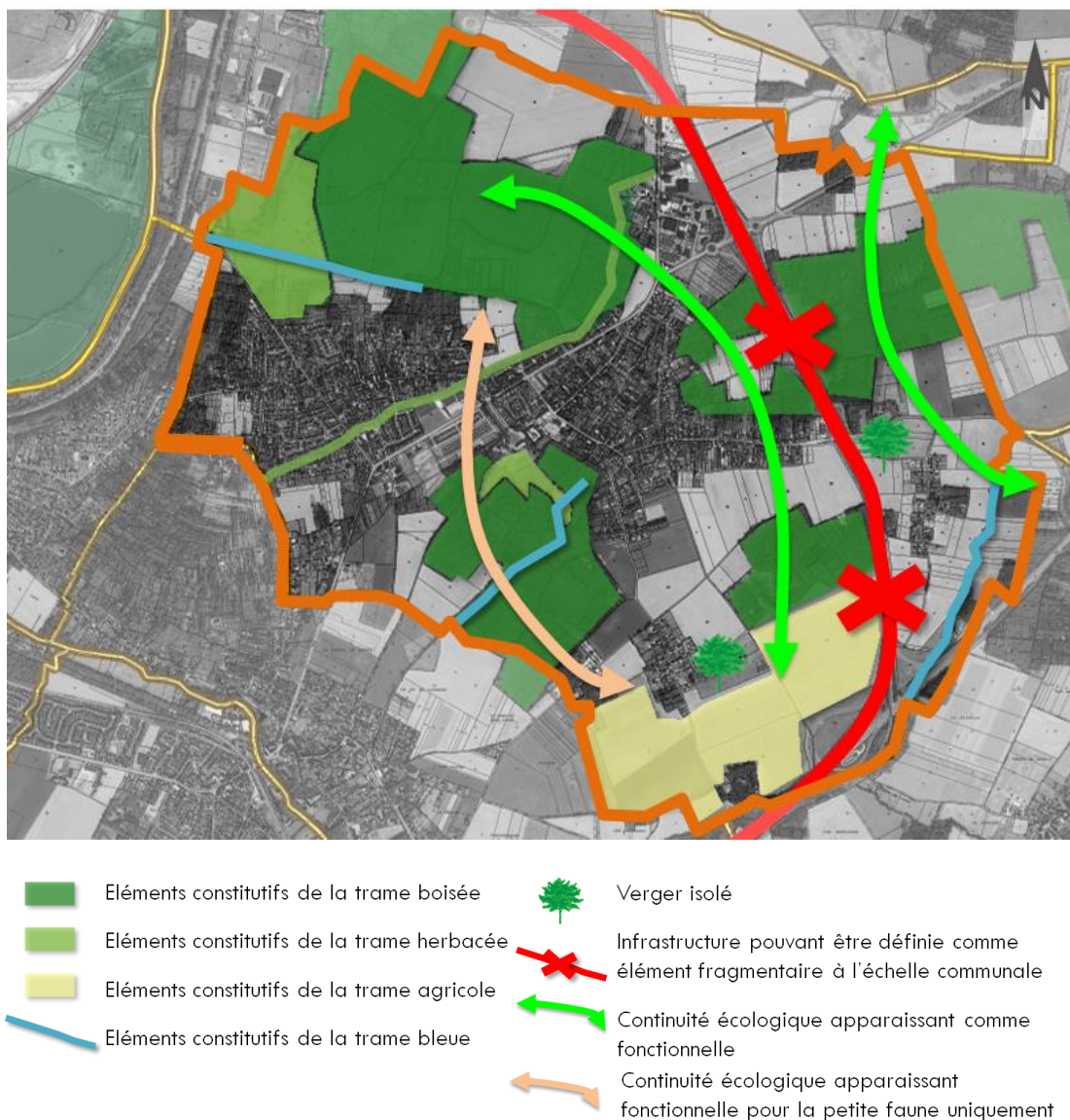
La commune de Quincy-Voisins est concernée principalement par les 4 sous-trames définies à l'échelle régionale. Au cœur des trames vertes et bleues, le territoire communal n'est pas concerné par des éléments fragmentaires qui sont pourtant bien présents dans ce secteur de la Seine et Marne, fortement artificialisé. **Les sites à enjeux de la commune sont les suivants :**

- **L'ensemble des espaces boisés**, et plus particulièrement le bois inventorié au titre des ZNIEFF présenté page 61 défini comme réservoir de biodiversité régional.
- **Les lisières de ce bois inventorié au titre des ZNIEFF**. En effet, le SDRIF définit une protection des lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés. Le massif boisé en question est donc concerné.
- **Le secteur de prairies** également inventorié au titre des ZNIEFF.
- **Le parc du château**, ses espaces ouverts et ses boisements.
- **Les 3 cours d'eau de la commune** et leur ripisylve.
- **Les espaces agricoles localisés au sud de la commune** et plus précisément du hameau de Moulignon.
- **Les 2 vergers subsistants** sur la commune, à la ferme de Charny et à proximité de Ségy.
- **La trame herbacée issue de l'aqueduc de la Dhuis**.

L'autoroute A140 ne permet par ailleurs pas une bonne interaction entre les espaces boisés et ouverts situés de part et d'autre de cette infrastructure.

De même, l'urbanisation du Champ-Madame impacte clairement les circulations de la grande faune (chevreuils par exemple) mais permet une circulation convenable pour la petite faune (passereaux par exemple) entre la ZNIEFF et les espaces boisés au sud du territoire.

Localisation des TVB communales



Par ailleurs, les trames vertes et bleues qui traversent le territoire font partie d'un ensemble sensible qui est impacté par de nombreux éléments fragmentaires définis par le SRCE. Le massif boisé inventorié au titre des ZNIEFF est par exemple scindé en 2 par l'A140 à Mareuil-les-Meaux et le corridor arboré est fragmenté par l'A4 sur le territoire de Bouleurs.

A retenir

Un espace forestier et prairial inventorié au niveau national

Quelques zones humides définies à l'échelle régionale

Des trames vertes et bleues fonctionnelles sur le territoire (boisée, herbacée, agricole et humide)

Néanmoins isolées par des infrastructures de transport lourdes

D. Approche du paysage : Quincy-Voisins, commune de la Brie des Etangs

Il est intéressant afin d'appréhender les paysages de la commune de prendre connaissance des grandes entités paysagères dans lesquelles elle s'inscrit.

1. Caractéristiques générales du paysage de la Brie des Etangs *(source : Atlas des paysages de Seine et Marne)*

Au nord-est du département, le plateau de la Brie des étangs constitue un grand ensemble limité par la vallée de la Marne au nord et celle de l'Aubetin au sud. Mais cet ensemble morcelé est également traversé par les bras des vallées du Petit Morin au nord et du Grand Morin au sud.

Depuis le milieu du XIXe et tout au long du XXe siècle, le drainage et l'utilisation des amendements ont transformé le paysage du plateau. La petite propriété et l'agriculture extensive ont peu à peu laissé la place aux grandes exploitations céréalières.

Les paysages des terres « lourdes » et imperméables du plateau, ponctués de mares et d'étangs et auxquels l'appellation de « Brie des étangs » fait référence, ont aujourd'hui pratiquement disparu. Mais, des vestiges restent perceptibles et constituent une ressource patrimoniale importante.

Aussi, sur les vastes étendues planes de cultures qui forment l'essentiel des paysages du plateau, ce sont les différentes combinaisons offertes ici ou là par les ondulations du sol, la présence de buttes ou de vallées creusées par les rus, le dessin des lisières des bois et des forêts, les motifs des hameaux, les fermes isolées, les bosquets... qui permettent ici l'identification des sept entités de paysages du vaste ensemble de la Brie des étangs.



D'autant que l'occupation humaine se réduit généralement ici à des essaims de hameaux et de fermes isolées. Seul le bourg de Rebais, au centre-est, se présente au cœur d'un carrefour de routes rayonnant sur l'ensemble du plateau. Tout à fait à l'ouest cependant, la Brie des étangs entre en contact, au niveau de Nanteuil-lès-Meaux, avec une des parties les plus urbanisées de la vallée de la Marne. Il en est de même près de la vallée du Grand Morin, à Couilly-Pont-aux-Dames.

Le secteur de Quincy-Voisins est particulier au sein de cette entité paysagère et l'on parle des « collines de Quincy-Voisins ».

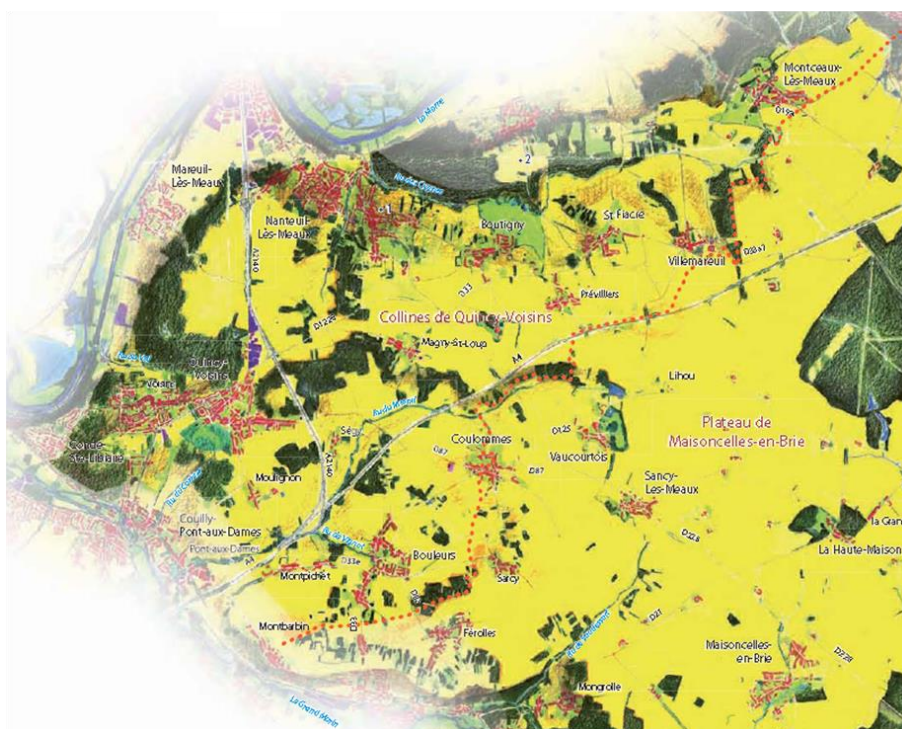
L'entité des collines de Quincy-Voisins correspond à un espace de transition entre le plateau de la Brie des étangs et la vallée de la Marne. Le relief y est plus ondulé et les nombreux vallons amples présentent des versants aux formes douces. Les bois et les bosquets qui habillent ces versants sont l'ornementation principale du plateau.

La clairière de Quincy-Voisins qui surplombe en corniche le ru du Val et la clairière de Fublaines, au-dessus du ru des Cygnes, constitue un espace original et remarquable.

Nationales, autoroutes, bretelles et déviations... si ces infrastructures constituent des axes privilégiés de la perception des paysages, elles ont aussi considérablement contribué à dévaluer leur qualité. Ainsi, l'autoroute A 4 coupe-t-elle sans attention la cuvette de Bontoux et de Coulommès, et écrase la vallée du ru du Mesnil dont elle morcelle le coteau. Il en est de même de la bretelle de Meaux et de l'A140 dans la clairière de Quincy.

Pour minorer l'impact de ces équipements, la plantation d'arbres isolés et la valorisation des délaissés des infrastructures sont des pistes à privilégier. Par ailleurs, il est souhaitable de conserver aux villages du plateau leur caractère rural. Celui-ci tient parfois à des détails comme les bordures et les caniveaux de grès, les bas-côtés enherbés, l'espace libre laissé dans les places plantées...

Carte de l'entité Collines de Quincy-Voisins



Le territoire quincéen offre diverses ambiances paysagères où les boisements constituent un élément prépondérant.

2. Les ambiances paysagères quincéennes

a) Les panoramas agricoles autour des hameaux

Depuis les axes de circulation du sud et de l'est de la commune (rue de Coulommès, chemin de St-Fiacre, etc.), **les perspectives visuelles sont lointaines**. Le relief joue ici un rôle clé dans la perception paysagère et l'observateur se situe en limite de la clairière de Quincy. Le relief vallonné du ru du Mesnil offre des panoramas sur le versant opposé de la vallée et permet d'apercevoir des villages voisins de Bouleurs et Coulommès, entrecoupés par les boisements. Ce secteur est le seul qui est vraiment ouvert. **Les éléments impactants de ces perspectives sont :**

- **Les espaces boisés** qui rythment le paysage, fermant et ouvrant des perspectives et parsemant les versants.
- **Les espaces agricoles de versant**, permettant d'appréhender le relief et de dégager la vue.
- **La ripisylve du ru** soulignant le fond de vallée.
- **Les hameaux concentrés** sur le versant et leur enveloppe végétale plus ou moins fournie.



Vue sur le vallon du ru de Mesnil depuis la rue de Ségy



Vue sur la ferme de Charny depuis le chemin de St-Fiacre et sur le ru de Mesnil depuis le chemin de la place de Ségy

b) Des paysages fermés par les bois

Le caractère boisé de la commune se ressent vraiment sur les paysages. **Les paysages que l'on retrouve autour du bourg sont très majoritairement fermés par les bois.** Le relief et ses petits vallonnements participent également à cette fermeture. Ces paysages fermés sont visibles depuis la route de Quincy (hors territoire), la RD228 et l'ensemble des chemins agricoles ou de promenades qui parcourent le territoire (chemin de Crottin, chemin des Plâtrières). Les éléments impactant de ces perspectives sont :

- **Les boisements** qui ferment les paysages avec des plans courts.
- **Les surfaces dégagées des champs** de céréales.
- **Les axes de circulation**, avec les plantations d'alignement le long de la RD228 et l'A140 qui rompent les échelles dans le secteur du chemin des Plâtrières.
- **A noter un site particulier. Il s'agit du site des Rouazes où le paysage de colline pâturée est vraiment atypique** au cœur d'un secteur majoritairement céréalière. La présence de bosquets et d'arbres isolés au cœur d'un espace en herbe contraste complètement avec le côté rectiligne et ordonné des exploitations céréalières.



Vue sur le vallon du ru du Val, fermée par les bois malgré la pente



Vue sur la colline des Rouazes depuis la rue du pavé des Roizes, sur l'A140 depuis le chemin des Plâtrières et sur le bois de Massy/Blanc Fossé, depuis le chemin longeant la route de Quincy

c) Quincy-Voisins dans le paysage

Les paysages présentés ci-dessus ne montrent pas une ville très visible dans le grand paysage. En effet, la situation de Quincy-Voisins en fait une entité urbaine discrète. Que l'observateur passe par l'A4, l'A140 ou par les axes locaux, la ville est englobée par la végétation. **Le relief de colline lié à la prépondérance des bois autour de Quincy-Voisins ne permet pas de distinguer aisément la ville dans le paysage.** Même depuis le pont qui surplombe la vallée de la Marne, la ville est à peine perceptible dans son écrin boisé. Depuis Coulommies par exemple, la ville est peu visible, on distingue plutôt Ségy et le château d'eau, point de repère visuel. **Ces éléments confèrent à la commune une identité de village rural.**



Vues sur la ville depuis l'A140, source : Google



Vues sur la ville depuis la RD87 à Coulommès (source : Google) et le chemin de St-Fiacre, à moins de 500m du chemin de la Herse

Les entrées de ville et les franges de la ville apparaissent également très rurales, avec de l'habitat individuel et une végétation très présente. Seule l'entrée de ville par l'échangeur autoroutier de l'A140 a une identité urbaine, avec la zone d'activité et son bâti volumineux.

A retenir

Des perspectives dégagées au sud du territoire, à proximité des hameaux, avec de belles vues sur le versant du ru du Mesnil

Une présence très marquante des boisements, présents dans ces perspectives

Mais fermant aussi une grande partie du paysage visuel

La ville de Quincy-Voisins peu visible dans le grand paysage et les infrastructures de transport

E. Cadre urbain et architectural

1. Structure urbaine et architecture traditionnelle

a) L'architecture traditionnelle

La typologie architecturale de Quincy-Voisins a évolué au fil des décennies. **De fait, on retrouve plusieurs types d'architecture traditionnelle et notamment la maison rurale et le corps de ferme, la maison de bourg et maison de ville et la maison bourgeoise** présents dans la ville ainsi que dans les hameaux.

La maison rurale se caractérise par les éléments suivants :

- **Implantation à l'alignement** sur rue, souvent sur pignon,
- **Organisation en travées autour d'une cour intérieure**, donnant parfois l'impression d'être un espace public,

- **Asymétrie des façades**, décoration sobre, enduits, parfois pierre calcaire ou meulière apparente,
- **Hauteur de R+combles à R+1+combles**, forte pente de toit, à 2 pans, tuiles mécaniques en terre cuite.

Les maisons rurales sont encore présentes dans la commune, de manière diffuse, par exemple autour de la rue de Coulommes, la rue Pasteur et la rue de Condé.

Les corps de ferme connaissent une organisation similaire, avec néanmoins des volumes bâtis plus longs, sous forme de longère. Les cours sont plus souvent fermées par de hauts murs de clôture appareillés de pierre calcaire. **Les corps de ferme sont peu présents sur la commune**, on en retrouve un rue Felix Masle par exemple ou à Ségy.



La maison de bourg se caractérise par les éléments suivants :

- **Implantation à l'alignement sur rue**, façade principale ouverte sur l'espace public,
- **Très souvent mitoyenne**,
- **Décoration de façades sobre**, tantôt symétrique, enduit plâtre très présent, quelques façades meulières,
- **Hauteur de R+1 voire R+1+combles**, forte pente de toit, 2 à 4 pans

Les maisons de ville sont similaires aux maisons de bourg mais témoignent d'une recherche esthétique plus approfondie. Ainsi, les façades sont plus décorées (encadrements, chainages, modénatures). On retrouve parfois des commerces en rez-de-chaussée.

Les maisons de bourg et de ville se confondent notamment à proximité de la place de l'église, rue de Meaux et rue Carnot.



La maison bourgeoise se différencie des autres styles traditionnels par une recherche d'originalité et notamment par les éléments suivants :

- **Implantation au cœur d'un terrain privé**, parc ou simple jardin,
- **Formes des constructions plus originales**, avec des tours, décrochements, etc.,
- **Décoration des façades plus exubérante**, polychromie du fait de l'utilisation d'enduits, briques, meulière et calcaire, décors des façades plus travaillés,
- **R+1 à R+2**, pentes et formes de toiture diverses, utilisation de l'ardoise.

Les maisons bourgeoises que l'on retrouve à Quincy-Voisins sont disséminées dans la ville ainsi qu'à Moulignon.



b) Le patrimoine

La commune est aujourd'hui propriétaire du château de Quincy du XIXème siècle. Celui-ci a été récemment restauré et transformé en équipement culturel. S'il n'est pas protégé, il constitue un élément fort de l'identité communale. Par ailleurs, le parc du château de Quincy a fait l'objet de l'inventaire général du patrimoine culturel. Aucune protection n'a été instaurée.



Au cœur de la ville est visible l'église Saint-Denis. Elle a été édifiée au XIIème siècle et elle conserve des portes datant du XVème et XIXème siècle. Le cloché carré ajouré à lanternon se démarque, tout comme l'Adoration des Mages attribuée à Bassano (1517-1592) ainsi que des vitraux de Mauméjean et un encensoir en argent du XVIIème siècle. La cloche de l'église provient de l'ancienne église Saint-Jacques et Saint-Christophe de Ségy (hameau de Quincy-Voisins) dont il ne reste aujourd'hui que des ruines. (Source : fondation du patrimoine).



Les hameaux ne sont pas en reste. En effet, à **Moulignon se trouve la ferme de Charny**. Il s'agit d'une vaste ferme du XIX^{ème} siècle construite sur les ruines d'un ancien château. On retrouve également sur le site un haut pigeonier.



Localisation du site classé à Segy

A Ségy, on retrouve un site classé depuis 1913. Il s'agit de l'ancien cimetière sur lequel restent les vestiges de l'abside d'une ancienne chapelle. Ce site classé protège ainsi un espace public de 1500m² environ.



Source : <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>



2. L'évolution urbaine et l'architecture actuelle

a) La structure urbaine traditionnelle

L'extrait du cadastre napoléonien page 51 a montré les entités urbaines traditionnelles. **Quincy et Voisins, encore non reliés, avaient une identité de village-rue** avec un bâti à l'alignement qui s'étirait le long des actuelles rues de Meaux, de Carnot et de Coulommes pour Quincy et René Benoist, Pasteur et de Condé pour Voisins. L'actuelle artère de la ville, la RD436 séparait les 2 unités et traversait des espaces agricoles.

Aujourd'hui, l'ambiance de ces rues reflète bien cette identité et est très minérale (voir photographies page 66). La présence du bâti à l'alignement accentue l'étroitesse relative de ces rues.

Les hameaux se sont développés récemment également, autour d'une ferme et d'une chapelle à Ségy et autour de la ferme de Charny et de quelques maisons traditionnelles à Moulignon.

Les 2 entités indépendantes se sont développées notamment dans la seconde moitié du XX^{ème} siècle jusqu'à aujourd'hui et ne font plus qu'une. L'évolution successive s'est faite sous plusieurs formes.

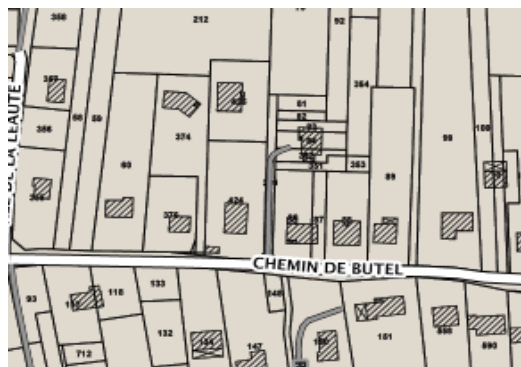
b) Les formes urbaines et l'architecture récentes

Les cartographies présentées page 51 font ressortir plusieurs types d'urbanisation sur la commune et notamment :

- **Les opérations groupées**, de type lotissement, sont les plus présentes sur la commune. Elles se caractérisent par la création d'un réseau viaire nouveau, connecté au réseau viaire principal. Ces dernières fonctionnent parfois en autarcie, avec des voies en impasse permettant dans certains cas de prolonger l'aménagement urbain. Les lotissements de l'avenue de la Dixmeresse, de la rue Colette, de la rue de Boigne ou très récemment de la rue du Général de Gaulle sont de bons exemples de cet urbanisme.



- Comme présenté précédemment, les formes urbaines sont de plusieurs types. On va retrouver un **étalement urbain en bande, le long d'axes existants ou créés pour l'occasion**. Ces extensions se sont généralement faites en reprenant le tissu parcellaire traditionnel, peu large mais profond. Cette urbanisation peut engendrer un enclavement d'espaces qui deviennent inaccessibles au cœur du tissu urbain. Cela a par exemple permis, entre la rue de Meaux et la rue de Crécy, le maintien d'un cœur d'îlot vert composé de jardins, appartenant ou non à une habitation. L'étalement urbain le plus récent provoque également une construction en double-front bâti, comme par exemple aux alentours du chemin de Butel.



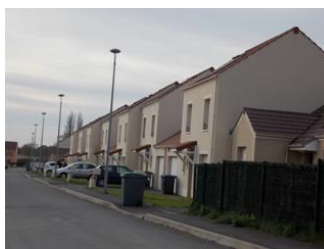
- Le diffus est également visible.** Il s'agit là de petites opérations de constructions au coup par coup, intégrées au tissu urbain. Le diffus permet une densification du tissu urbain en optimisant des espaces non bâtis, tels que des jardins et friches. Les opérations diffuses créent parfois un double front bâti.



De la même manière, on retrouve plusieurs types d'architectures plus récentes.

Le modèle du pavillon individuel devient systématique. Il se caractérise par :

- Implantation au cœur d'un terrain individuel, isolé des autres constructions,
- Parfois mitoyen dans quelques opérations,
- Matériaux industrialisés, enduit systématique en façade, peu de décoration en façade, avec quelques exceptions.
- Construits de plain-pied ou en R+1, des pentes de toits diverses, des teintes de toitures variées.



On retrouve également **des petits immeubles collectifs** qui se distinguent par :

- Une implantation à l'alignement et en retrait,
- Les mêmes matériaux que pour le pavillonnaire,
- Des hauteurs plus importantes, du R+1+combles au R+2 pour l'opération récente rue du Général de Gaulle,
- Des commerces en RDC pour le petit collectif allée du château, en lien avec la vie du centre-ville.



Notons que l'architecture des équipements publics est plus originale, plus marquée, comme par exemple la salle Jean Ferrat.

Inversement, l'architecture des zones d'activité se veut principalement fonctionnelle et se distingue surtout par ses volumes massifs et ses enseignes.

c) Structure végétale actuelle

La structure végétale de la ville est riche et l'on distingue 4 éléments clés :

- **Les boisements qui enveloppent la ville.**
- **Le parc du château** qui joue le même rôle et qui accueille plusieurs essences exotiques d'intérêt.
- **Les jardins en limite urbaine et de hameau**, qui jouent un rôle de transition entre l'urbain et le rural, intégrant les constructions les plus proches.
- **Les cœurs d'îlots non bâtis, parfois jardinés et les jardins familiaux.** Le meilleur exemple est l'îlot des jardins familiaux desservi par des sentiers, ruelles et chemins (coutures, jardins).

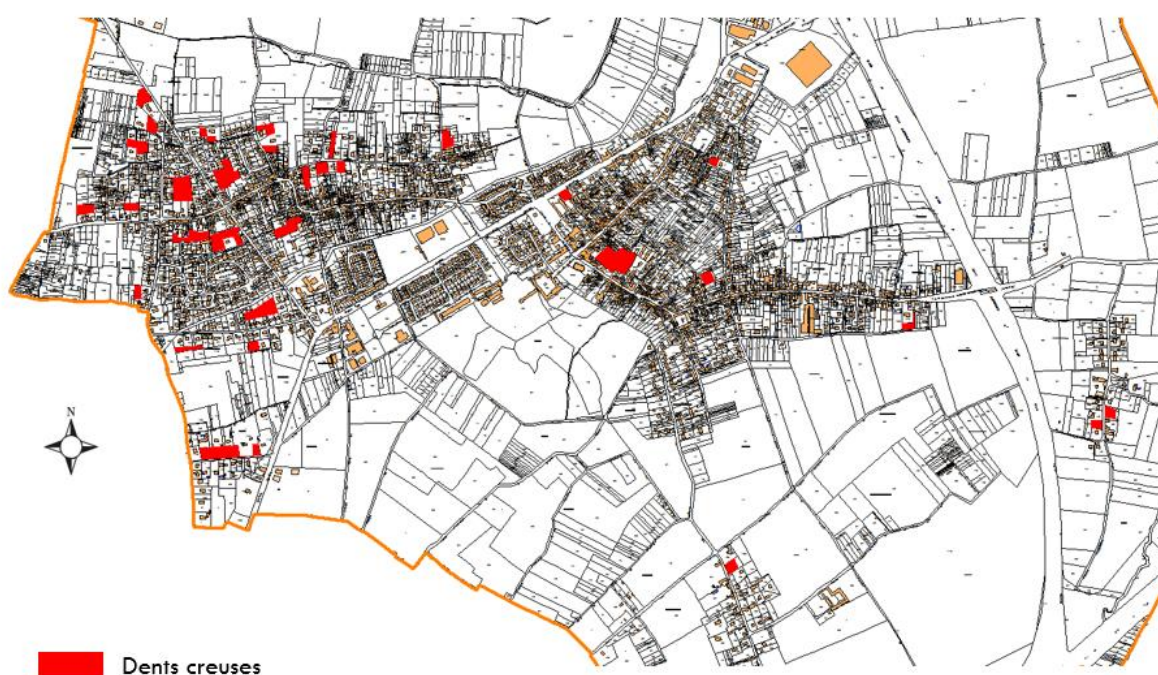


Ce sont ces cœurs d'îlots qui sont le plus amenés à évoluer dans le cadre de divisions par exemple.

d) Un potentiel de dents creuses à mobiliser (densification et mutation des espaces bâtis)

Cet inventaire définit les dents creuses constructibles au vu des nouvelles règles d'urbanisme, des servitudes d'utilité publique et des nouvelles constructions. Par exemple, au sein du secteur du Champ Madame, tous les terrains sont aujourd'hui bâtis. Ce sont donc 7,49 hectares de dents creuses qui ont été déterminé, dont une majorité localisée dans le tissu urbain récent de type pavillonnaire du bourg, ainsi que quelques dents creuses dans les hameaux. Cette surface est importante et a été utile pour le choix des élus quant au développement urbain. La carte suivante montre ces dents creuses en rouge.

Cartographie des dents creuses du bourg et des hameaux



e) Les entrées de ville par la RD436/228

L'entrée de ville par l'échangeur autoroutier de l'A140 se caractérise par :

- **Une urbanité marquée**, avec le bâti d'activité bien présent,
- **Avec un tissu pourtant aéré après le panneau d'agglomération**, avec de grands espaces (voirie et espaces libres des terrains d'activité),
- **Une entrée progressive dans la ville**, avec l'avenue du Maréchal Foch urbanisé d'un seul côté jusqu'au giratoire permettant d'emprunter la rue de Meaux.



L'entrée de ville sud est plus prégnante et se caractérise plutôt par :

- **Une accroche urbaine, avec Plailly** et notamment un long mur de clôture,
- **Une véritable entrée de ville** au droit du giratoire reliant la rue de Mareuil, avec un bâti bien présent et des activités économiques intégrées au tissu urbain,
- **Une entrée sur un véritable boulevard urbain**, aménagé et urbanisé.



A retenir

Différentes entités anciennes bien visibles avec une architecture traditionnelle bien présente et globalement en bon état

Pas de patrimoine protégé à Quincy-Voisins, mais un site classé à Ségy

Un développement urbain constant sous plusieurs formes (linéaire et opérations d'ensemble notamment)

Une enveloppe végétale très présente dans la ville sous 4 formes (boisements, parc du château, jardins en frange urbaine et cœur d'îlot)

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

A. Parti d'aménagement : choix et motifs retenus pour établir le PADD et les OAP

1. Le PADD

Orientations du PADD	Explications
Assurer un développement cohérent à Quincy-Voisins : maîtriser la croissance démographique	La commune connaît une belle croissance démographique depuis les années 70. Elle est localisée dans un secteur dynamique de la Seine et Marne et a su attirer des habitants. Il est donc nécessaire de définir la manière dont la commune doit se développer dans l'avenir avec le cadre juridique en vigueur. La commune a pris en compte sa sociologie pour définir un seuil à atteindre avec une croissance plus modeste pour les 10 à 15 prochaines années.
Assurer un développement cohérent à Quincy-Voisins : définir une politique de l'habitat avec un objectif de mixité sociale	Il est important pour la commune que de jeunes ménages s'installent sur la commune afin de pérenniser les équipements publics et maintenir la vitalité du territoire. A l'inverse, il est nécessaire de prendre en considération les personnes âgées en proposant des logements adaptés. Cela passe donc par une offre de logements dont la maîtrise passe en partie par le PLU.
Assurer un développement cohérent à Quincy-Voisins : définir les modalités du développement économique de la commune	Le développement économique de la commune passe par le centre-ville, les zones d'activités et l'attractivité économique portée par l'autoroute A140. Il est donc clair que la commune souhaite favoriser l'ensemble de ces composantes de l'économie sur le long terme, afin que le territoire reste dynamique et attractif.
Assurer un développement cohérent à Quincy-Voisins : prendre en compte les contraintes du territoire	La commune est touchée par un risque de mouvement de terrain et un problème d'infrastructures bruyantes. La commune souhaite donc que ces éléments soient pris en compte et souhaite ne pas exposer au risque les habitants et les futurs arrivants.
Valoriser le cadre de vie des habitants : consolider la centralité de Quincy-Voisins	Le centre de Quincy-Voisins est commercial et accueille de nombreux équipements publics. La commune souhaite maintenir ces lieux en place et permettre leur développement. Cela passe aussi par leur bonne accessibilité, véhiculée comme piétonne, avec des réflexions d'aménagement urbain pouvant passer par le PLU.

Valoriser le cadre de vie des habitants : maintenir et adapter le service public	Il est primordial que la commune facilite le développement des équipements publics existants, notamment scolaire. Les autres équipements du territoire sont également intégrés aux réflexions communales traduites dans le PLU. Le développement des NTIC a été étudié en tant qu'atout économique et social. Leur mise en place sera favorisée.
Valoriser le cadre de vie des habitants : Mettre les déplacements au cœur du projet urbain quincéen	L'offre en transport est relativement complète à Quincy-Voisins mais certains points sont à améliorer. Le PLU permet de mettre en œuvre plusieurs projets d'amélioration et de rationalisation de desserte en transport motorisé, en déplacements doux, en stationnement notamment.
Valoriser le cadre de vie des habitants : Réfléchir à la composition urbaine pour atteindre les objectifs communaux	Le développement de la commune, encadré par les documents d'urbanisme supra communaux, a été défini par la commune de manière à répondre à des objectifs démographiques. En outre, elle souhaite également que ce développement soit abouti. Les opérations nouvelles de développement devront donc s'intégrer à l'environnement. De même, la densification du tissu urbain a été pensée en s'appuyant sur les secteurs les plus propices notamment en fonction des réseaux et des accès.
Préserver le cadre de vie rural agréable : maintenir l'identité des hameaux et les coupures d'urbanisation	Malgré la pression foncière que connaît la commune, les entités traditionnelles du territoire ont été maintenues, notamment avec les 3 hameaux en présence. Il s'agit de maintenir cet équilibre territorial en évitant une dénaturation des hameaux. De même, il est important pour l'identité de la commune que son urbanisation ne rejoigne pas celles de villes voisines. Finalement, il est nécessaire de prendre en considération les spécificités de l'habitat isolé.
Préserver le cadre de vie rural agréable : favoriser les déplacements doux sur le territoire	Les transports ont été étudiés par la commune et tout particulièrement les déplacements doux, en développement dans la ville depuis plusieurs années. Le PLU est l'occasion d'améliorer cette desserte en l'améliorant et en l'intégrant pleinement aux zones de développement de l'habitat et d'équipements. La desserte des hameaux est également abordée et le hameau de Moulignon sera relié au bourg.
Préserver le cadre de vie rural agréable : protéger les espaces constitutifs de la trame verte et bleue	L'environnement est relativement bien présent à Quincy-Voisins. La commune souhaite que les espaces naturels en présence soient protégés, notamment les espaces boisés, les boisements rivulaires, les vergers, les zones humides, les cours d'eau et leurs abords. Tous ces éléments ont un intérêt pour l'environnement de la commune, son identité et son paysage.

Préserver le cadre de vie rural agréable : assurer la sauvegarde de la ressource agricole et définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces	Encore plus d'un tiers est agricole et il est primordial d'éviter la destruction des terres agricoles. Aussi, les élus mettent en œuvre différents objectifs pour garder une harmonie entre l'urbain et l'agricole en évitant le morcellement agricole et une consommation excessive notamment. La commune a souhaité prendre en compte les espaces particuliers d'un point de vue paysager ou par rapport à leur occupation des sols. Finalement, le maintien des terres agricoles passe par le maintien de l'activité et la commune souhaite à ce titre définir les modalités du développement des exploitations agricoles.
Préserver le cadre de vie rural agréable : maintenir l'identité paysagère de la commune	Quincy-Voisins accueille plusieurs éléments particuliers qui ont forgé son identité. En parallèle de son développement, la commune souhaite que plusieurs éléments forts soient protégés, comme la présence des hameaux, plusieurs panoramas agricoles, les vergers, les jardins familiaux, l'architecture briarde ou encore le château et son parc.
Préserver le cadre de vie rural agréable : préserver la ressource en eau sur le territoire	Sensible à l'environnement, la commune a choisi de prendre en compte la ressource en eau qui lui paraît être primordiale pour les années à venir. Cette protection passe par les occupations du sol autorisées sur la commune et surtout leur localisation effective sur le territoire.

2. Les OAP, au regard du PADD

Secteur soumis à OAP	Justification par rapport au PADD
Secteur 1 : sente des groseilliers verts	Ces 2 OAP répondent aux objectifs d'amélioration de l'offre de transport et de la sécurité des usagers du PADD.
Secteur 2 : sente des groseilliers verts	De même, la prise en compte des déplacements piétons est de mise. Elles prennent en compte la mixité sociale souhaitée par la commune, pour attirer de jeunes ménages, en début de parcours résidentiel.
Secteur rue de Moulignon	Cette OAP répond aux objectifs de déplacements, notamment motorisés. Elle permet également, en lien avec le règlement écrit, de répondre aux objectifs d'adaptation du service public, avec la prise en compte des capacités des réseaux. Elle prend en compte la mixité sociale souhaitée par la commune, pour attirer de jeunes ménages, en début de parcours résidentiel.
Secteur chemin des coutures	Il s'agit simplement de prendre en compte l'absence de réseaux et voirie sur ce petit site. Elle prend en compte la mixité sociale souhaitée par la commune, pour attirer de jeunes ménages, en début de parcours résidentiel.
Zone 2AU rue de Butel	Cette OAP est plus complète. Elle répond là encore aux objectifs de déplacements motorisés et doux. Elle traduit également les objectifs paysagers de transition entre les zones de développement et agricoles ou naturelles. Elle intègre l'objectif de protection de la ressource en eau en rappelant la prise en compte nécessaire de l'aqueduc de la Dhuis. Elle prend en compte la mixité sociale souhaitée par la commune, pour attirer de jeunes ménages, en début de parcours résidentiel.
Zone 1AUE rue de Condé	Cette OAP porte sur une zone d'équipement et répond donc aux objectifs d'équipement public du PADD. Elle traduit également le souhait d'améliorer le paysage communal en créant un nouvel espace de verger conservatoire et de jardins familiaux. Elle intègre une réflexion sur les déplacements, notamment les accès à la zone.
Zone 1AUE rue de Crécy	Là encore, il s'agit de répondre à l'objectif d'amélioration de l'offre d'équipements publics. Elle intègre une réflexion sur les déplacements, notamment les transports en commun.

Elle traduit également les objectifs paysagers de transition entre les zones de développement et agricoles ou naturelles.

Le maintien de l'activité agricole passe ici par le maintien des possibilités de circulation.

B. Traduction règlementaire du projet communal

3. Organisation spatiale du projet

Type	Dénomination	Caractéristiques générales	Surface (ha)	Part du territoire
Zone urbaine	UA	Centre ancien	28,47	2,77%
	UB	Secteurs récents	36,05	3,50%
	UC	Secteurs récents	70,36	6,84%
	UD	Secteur très récent	4,54	0,44%
	UDa	Secteur très récent correspondant aux petits collectifs	1,67	0,16%
	UE	Secteur d'équipement public	11,99	1,17%
	UH	Hameaux	22,51	2,19%
	UR	Secteur emprise des autoroutes	48,90	4,75%
	UX	Economie	23,46	2,28%
	UXa	Secteur économique correspondant à la ZAE du Champ Madame	3,90	0,38%
Zone à urbaniser	1AU	Vocation d'habitat à court terme	0,15	0,01%
	2AU	Vocation d'habitat à long terme	2,14	0,21%
	1AUE	Vocation d'équipements publics	2,90	0,28%
Zone agricole	A	Terres agricoles	334,80	32,55%
	Ac	Ferme de Charny	0,71	0,07%
	Ap	Secteur agricole paysager	65,16	6,33%
Zone naturelle	N	Espaces naturels (forêts, etc.)	358,80	34,88%
	Na	Secteur destiné à l'accueil des gens du voyage	0,85	0,08%
	Nh	Secteur de constructions isolées	2,31	0,22%
	Nja	Jardins privés en épaisseur du bourg	2,38	0,23%
	Njb	Jardins familiaux	4,03	0,39%
	Nv	Vergers	2,62	0,25%
Total			1028,70	100%

Type	Surface (ha)
EBC	313,00
Zones humides avérées	2,25
Zones potentiellement humides	238,10
Lisières de massif	35,23
Cheminement protégé (mètre linéaire)	3128

Surface calculée par DAO

4. Délimitation des zones et nécessité des règles

a) La zone UA

La zone UA correspond au tissu urbain traditionnel de Quincy et de Voisins, aujourd'hui liés. La zone se caractérise notamment par un bâti à l'alignement auquel sont parfois liées des opérations bâties plus récentes, en cœur d'îlot ou en fond d'îlot. Les hauteurs de bâti sont parmi les plus importantes du bourg. On retrouve ici une certaine mixité fonctionnelle au niveau de la centralité de la commune autour de la place de l'église. La zone UA regroupe 28,5 ha sur 2 sites.

Le règlement de la zone s'attache à respecter les équilibres en place, avec la diversité des fonctions propre au centre de la commune. Ainsi sont interdites les constructions et installations n'ayant pas leur place en centralité. Quelques conditions particulières sont prévues pour cadrer le développement et le renouvellement de la zone. L'article 2 permet de déroger à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme afin d'optimiser l'utilisation des règles du PLU. Les règles concernant la voirie, les accès et les réseaux permettent de rappeler plusieurs règles d'aménagement et cadrent l'utilisation de l'espace et des réseaux publics (sécurité des accès, des voiries, raccordement aux réseaux). Les articles d'implantation des constructions permettront de maintenir le tissu bâti à l'alignement et s'appuyant sur les limites de propriété tout en donnant de la souplesse pour faciliter la densité urbaine et pour des projets souhaitant plus d'isolement. Est précisé que les constructions principales s'implanteront dans une bande de 60 mètres de profondeur afin de définir une densification raisonnée et en lien avec les voiries et accès en présence ; le règlement offre quelques dérogations pour les petites annexes. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau. L'emprise au sol favorisera une certaine densité du parcellaire, notamment quand cette densité favorisera la mixité fonctionnelle du bâti. Les hauteurs autorisées s'appuient sur les hauteurs observées dans le centre. Il en est de même pour les règles traitant de l'aspect extérieur des constructions, avec un soin apporté notamment pour les réhabilitations. Les règles concernant les clôtures favoriseront également leur intégration. Le stationnement est réglementé de manière à ne pas engorger les espaces de stationnement public et définir une offre privée complémentaire du public. Le stationnement vélo est également prévu pour les logements collectifs et certaines activités. Les espaces extérieurs devront être paysagés avec des plantations obligatoires d'essences locales. Les aménageurs devront intégrer l'arrivée de la fibre optique dans le bourg en maintenant un fourreau d'attente.

La zone UA et son règlement répondent à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Maitriser la croissance démographique*
- ✓ *Définir une politique de l'habitat avec un objectif de mixité sociale*
- ✓ *Définir les modalités du développement économique de la commune*
- ✓ *Prendre en compte les contraintes du territoire*
- ✓ *Consolider la centralité de Quincy-Voisins*
- ✓ *Maintenir et adapter le service public*
- ✓ *Mettre les déplacements au cœur du projet urbain quincéen*
- ✓ *Réfléchir à la composition urbaine pour atteindre les objectifs communaux*
- ✓ *Préserver la ressource en eau sur le territoire*

b) La zone UB

La zone UB est l'une des zones urbaines d'habitat récents, avec les zones UC et UD. Cette zone UB est monofonctionnelle et accueille uniquement de l'habitat, très majoritairement individuel. Elle s'est développée principalement sous la forme d'opérations d'aménagement et en diffus, le long de différents axes de circulation. Cette zone correspond aux extensions principalement localisées à l'ouest de Voisins. Son tissu urbain est encore aéré et son potentiel constructible est non négligeable. Il est donc à ménager. Une OAP a été définie en zone UB afin de maîtriser l'éventuel aménagement d'un site peu bâti qui pourrait être densifié. Cette zone est facilement accessible et desservie par les réseaux. La zone ne s'étend pas en dehors des parties actuellement urbanisées du bourg. Cette zone englobe 36 ha.

Le règlement de la zone s'attache à respecter les équilibres en place, avec un tissu urbain principalement pavillonnaire, accueillant tout de même quelques commerces et services. Ainsi sont interdites les constructions et installations n'ayant pas leur place dans des secteurs résidentiels. Quelques conditions particulières sont là aussi prévues pour cadrer le développement et le renouvellement de la zone. L'article 2 permet de déroger à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme afin d'optimiser l'utilisation des règles du PLU. Les règles concernant la voirie, les accès et les réseaux sont définies avec le même objectif qu'en zone UA. Les articles d'implantation des constructions offrent de belles libertés de construction ; favorisant la densification du tissu urbain et offrant quelques dérogations pour les petites annexes. Est précisé que les constructions principales s'implanteront dans une bande de 60 mètres de profondeur afin de définir une densification raisonnée par rapport au tissu pavillonnaire et en lien avec les voiries et accès en présence. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau. L'emprise au sol favorisera une certaine densité du parcellaire, tout en maintenant l'identité pavillonnaire de la zone. Les hauteurs autorisées s'appuient sur les hauteurs observées dans la commune. Il en est de même pour les règles traitant de l'aspect extérieur des constructions, notamment par rapport aux toitures, aux teintes de façades et aux hauteurs de clôture. Le stationnement est réglementé de manière à ne pas engorger les espaces de circulation et de stationnement public et définir une offre privée à créer selon la destination des constructions. Le stationnement vélo est également prévu pour les logements collectifs et certaines activités. Les espaces extérieurs devront être paysagés avec des plantations obligatoires d'essences locales, de même, 30 % des terrains devront rester des espaces non artificialisés. Les aménageurs devront intégrer l'arrivée de la fibre optique dans le bourg en maintenant un fourreau d'attente.

La zone UB et son règlement répondent à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Maitriser la croissance démographique*
- ✓ *Définir une politique de l'habitat avec un objectif de mixité sociale*
- ✓ *Définir les modalités du développement économique de la commune*
- ✓ *Prendre en compte les contraintes du territoire*
- ✓ *Maintenir et adapter le service public*
- ✓ *Mettre les déplacements au cœur du projet urbain quincéen*
- ✓ *Réfléchir à la composition urbaine pour atteindre les objectifs communaux*
- ✓ *Maintenir l'identité des hameaux et les coupures d'urbanisation*
- ✓ *Favoriser les déplacements doux sur le territoire*
- ✓ *Assurer la sauvegarde de la ressource agricole et définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces*
- ✓ *Préserver la ressource en eau sur le territoire*

c) La zone UC

La zone UC correspond également à un tissu urbain récent, que l'on retrouve plutôt à l'est du bourg. Celle-ci est dans l'ensemble plus dense que la zone UB et englobe quelques constructions anciennes. Son développement s'est fait également sous forme d'opérations d'ensemble et en diffus. La majeure partie de la zone est localisée sur des terrains plats, mais parfois soumis au PPR en vigueur. On retrouve un site avec plus de relief, autour du chemin de Butel. Cette zone est plus dense que la zone UB et son potentiel constructible est donc moindre. Ce potentiel est également réduit par la forte pente du chemin de Butel et le PPR en présence. En outre, 2 secteurs potentiellement densifiables sont soumis à OAP dans la zone UC. Le premier est localisé chemin des Groseilliers et correspond à un site difficilement accessible et accordable malgré son potentiel. Le second est localisé rue de la Dame Godde. Là encore, ce site est densifiable mais n'est pas desservi par la voirie ni par les réseaux, son aménagement nécessite donc des orientations différentes de l'ensemble de la zone. La zone UC ne s'étend pas en dehors des parties actuellement urbanisées du bourg. Elle englobe 69,8 ha.

Le règlement de la zone UC est très similaire à celui de la zone UB. Son identité est similaire et la différence de réglementation s'explique surtout par les objectifs de densification de la commune. Ainsi, l'article 6 définit une bande constructible de 40 mètres de profondeur pour les constructions principales afin de maintenir une homogénéité du tissu urbain et maitriser la densification d'une zone déjà plus dense que la zone UB et présentant parfois des terrains pentus.

L'article 2 permet de déroger à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme afin d'optimiser l'utilisation des règles du PLU, et conserver une certaine cohérence en matière d'urbanisation.

La zone UC répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Maitriser la croissance démographique*
- ✓ *Définir une politique de l'habitat avec un objectif de mixité sociale*
- ✓ *Définir les modalités du développement économique de la commune*
- ✓ *Prendre en compte les contraintes du territoire*
- ✓ *Maintenir et adapter le service public*
- ✓ *Mettre les déplacements au cœur du projet urbain quincéen*
- ✓ *Réfléchir à la composition urbaine pour atteindre les objectifs communaux*
- ✓ *Maintenir l'identité des hameaux et les coupures d'urbanisation*
- ✓ *Favoriser les déplacements doux sur le territoire*
- ✓ *Assurer la sauvegarde de la ressource agricole et définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces*
- ✓ *Préserver la ressource en eau sur le territoire*

d) La zone UD

La zone UD correspond à l'opération d'aménagement des années 2000-2010 du Champ Madame. Elle est plus réduite en termes de surface et accueille uniquement de l'habitat, individuel et collectif. Elle se caractérise par une certaine homogénéité et un tissu urbain dense, sans potentiel constructible. Cette zone comporte un secteur : UDa. Celui-ci correspond aux petits collectifs que l'on retrouve rue du Général de Gaulle. Il comporte également le terrain qui a vocation à accueillir une résidence senior d'une centaine de logements. La zone UD représente 4,5 ha, plus 1,7 ha au profit du secteur UDa.

Là encore, la zone UD admet un règlement similaire aux autres zones pavillonnaires. Certains articles sont allégés car sans conséquences (article 3 par exemple). Les règles d'implantations sont différentes et s'appuient sur l'ancien règlement de ZAC et reprennent les équilibres en place dans ce quartier récent plus dense que les autres. L'emprise au sol maximum est levée en secteur UDa afin de favoriser la construction de la résidence senior.

L'article 2 permet de déroger à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme afin d'optimiser l'utilisation des règles du PLU.

La zone UD répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Maitriser la croissance démographique*
- ✓ *Définir une politique de l'habitat avec un objectif de mixité sociale*
- ✓ *Définir les modalités du développement économique de la commune*
- ✓ *Prendre en compte les contraintes du territoire*
- ✓ *Maintenir et adapter le service public*
- ✓ *Mettre les déplacements au cœur du projet urbain quincéen*
- ✓ *Réfléchir à la composition urbaine pour atteindre les objectifs communaux*
- ✓ *Maintenir l'identité des hameaux et les coupures d'urbanisation*
- ✓ *Favoriser les déplacements doux sur le territoire*
- ✓ *Préserver la ressource en eau sur le territoire*

e) La zone UE

La zone UE correspond aux secteurs accueillant uniquement des équipements publics. Cette zone englobe 4 sites, l'école Dixmeresse, le stade et les équipements sportifs, la salle Jean Ferrat et le château lié à une partie de son parc. Elle a donc pour vocation de pérenniser ces équipements. Cela représente 12 ha.

Le règlement de la zone UE est spécifique à cette zone d'équipements publics. De fait, seuls sont autorisés les équipements publics et logements nécessaires. Les règles d'accès, de voirie et de réseaux sont les mêmes que dans les autres zones urbanisées. Les règles d'implantation sont souples afin d'optimiser le foncier destiné à accueillir des équipements publics. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau. De nombreux articles ne sont pas réglementés car sans intérêt pour le développement de la zone.

La zone UE répond à ces grandes orientations du PADD et notamment :

- ✓ *Maintenir et adapter le service public*
- ✓ *Préserver la ressource en eau sur le territoire*

f) La zone UH

La zone UH est une zone qui correspond aux hameaux et écarts de la commune, Moulignon, Ségy, Plailly, les Gouaix et la partie de l'avenue du Maréchal Foch face à la ZAC de la Bonne Rencontre. Cette zone a surtout vocation à maintenir les équilibres en place dans chacun de ces sites. Le bâti y est ancien comme récent, avec des fermes briardes, du bâti bourgeois et du bâti pavillonnaire plus récent. La zone UH correspond à 22,3 ha.

Le règlement de la zone UH s'appuie sur le règlement des zones UA et UC concernant de nombreux articles (4, 8, 11, 12, 13). Sont également interdites les constructions à vocation économique, afin de maintenir leur identité de hameau. Les terrains devront obligatoirement être desservis par une voie publique, afin d'éviter les petites impasses privées sans rapport avec l'identité des hameaux. Les nouvelles constructions à usage d'habitation seront autorisées au maximum à 40 mètres de la voie des voiries. Là encore, l'identité verdoyante des hameaux sera maintenue. Les autres règles d'implantation favorisent une constructibilité en front de rue, avec tout de même la possibilité d'améliorer son bien par le biais d'annexes, piscines, etc. par le biais de règles plus souples voire de dérogation pour les petites annexes. Afin d'éviter la modification du cadre de vie des hameaux, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont relativement strictes, notamment pour éviter les vues entre voisins. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau. Toujours pour le maintien de l'identité des hameaux, l'emprise au sol maximale est définie à 30% et 40% de la surface des terrains seront à maintenir en espace naturel.

L'article 2 permet de déroger à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme afin d'optimiser l'utilisation des règles du PLU.

La zone UH répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Maitriser la croissance démographique*
- ✓ *Définir une politique de l'habitat avec un objectif de mixité sociale*
- ✓ *Prendre en compte les contraintes du territoire*
- ✓ *Réfléchir à la composition urbaine pour atteindre les objectifs communaux*
- ✓ *Maintenir l'identité des hameaux et les coupures d'urbanisation*
- ✓ *Favoriser les déplacements doux sur le territoire*
- ✓ *Protéger les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue*
- ✓ *Assurer la sauvegarde de la ressource agricole et définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces*
- ✓ *Maintenir l'identité paysagère de la commune*
- ✓ *Préserver la ressource en eau sur le territoire*

g) La zone UR

La zone UR est un espace spécifique qui correspond aux emprises des autoroutes A4 et A140 dans leur traversée du territoire communal. Seules sont autorisées au sein de cet espace les constructions et installations nécessaires à la gestion et au fonctionnement de ces voies. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

La zone UR répond à ces grandes orientations du PADD et notamment :

- ✓ *Prendre en compte les contraintes du territoire*
- ✓ *Préserver la ressource en eau sur le territoire*

h) La zone UX

La zone UX englobe les zones d'activités de la commune et favorise le développement économique en zone dédiée. On y retrouve notamment la ZAC de la Bonne Rencontre, la ZAC de la Pajotte, la ZAC de Ternoy qui sont localisées en entrée de ville, à proximité de l'A140. Sont également incluses dans la zone UX l'activité isolée en sortie de Quincy-Voisins le long de la rue de Coulommès ainsi que l'activité isolée du bourg route de Condé. Cela représente 23,5 ha.

La zone d'activité du Champ Madame, zone d'activité économique est classée en secteur UXa. Ce classement permet de maintenir plusieurs règles spécifiques à la ZAE qui ne correspondent pas aux règles des autres zones d'activités. La vocation économique reste toujours affirmée. Cette zone touche 2,9 ha.

Certains espaces initialement identifiés en espaces d'extension de l'urbanisation à vocation de développement économique (secteur le long du chemin de l'Orme aux Loups) sont classés en zone naturelle, afin de créer un espace tampon avec les habitations situées à proximité et éviter des contraintes futures.

Le règlement de cette zone est adapté à sa vocation principale économique. Sont donc interdites les constructions sans rapport avec l'activité économique ; les habitations sont autorisées à la condition qu'elles soient nécessaires à une activité et qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité. Les règles d'accès, de réseaux, de réseaux de communications électroniques et de voirie s'inspirent des autres zones urbaines, les zones étant entièrement viabilisées. Les règles d'implantation permettent de maintenir des distances minimales entre le terrain et les espaces publics ainsi que les terrains voisins. Les règles sont différentes dans le secteur UXa afin d'avoir une continuité avec le règlement de la ZAE. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau. L'emprise au sol facilitera le maintien d'espaces de circulation et de stationnement. Les hauteurs sont différentes entre la zone et le secteur UXa. Les zones UX étant plus isolées des zones habitées, une plus grande hauteur est possible alors que les hauteurs autorisées dans le secteur UXa sont réduites à 9 mètres. Les règles concernant l'aspect extérieur sont simples en zone UX et plus précises en zone UXa afin de maintenir un cadre architectural de qualité dans le bourg. Les règles de stationnement ont été adaptées à la vocation économique de la zone. Des règles permettront l'accompagnement végétal et paysager des constructions, notamment dans le secteur UXa.

L'article 2 permet de déroger à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme afin d'optimiser l'utilisation des règles du PLU.

La zone UX répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ Définir les modalités du développement économique de la commune
- ✓ Réfléchir à la composition urbaine pour atteindre les objectifs communaux
- ✓ Assurer la sauvegarde de la ressource agricole et définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces
- ✓ Préserver la ressource en eau sur le territoire

i) La zone 1AU

La zone 1AU correspond à un second secteur relativement réduit, qui couvre une emprise d'environ 0,2 ha. Il est localisé chemin des coutures. Son classement se justifie par l'absence des réseaux et d'une voie de desserte, il est donc nécessaire pour la commune d'en maîtriser l'aménagement.

Le règlement de la zone 1AU s'appuie sur le règlement des zones UB et UC en ajoutant lorsque cela s'avère nécessaire des règles concernant les OAP. L'article 6 est quant à lui différent avec une possibilité de construire à l'alignement ou à partir de 5 mètres, sans bande de constructibilité.

L'article 2 permet de déroger à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme afin d'optimiser l'utilisation des règles du PLU.

La zone 1AU répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Maîtriser la croissance démographique*
- ✓ *Définir une politique de l'habitat avec un objectif de mixité sociale*
- ✓ *Prendre en compte les contraintes du territoire*
- ✓ *Mettre les déplacements au cœur du projet urbain quincéen*
- ✓ *Réfléchir à la composition urbaine pour atteindre les objectifs communaux*
- ✓ *Maintenir l'identité des hameaux et les coupures d'urbanisation*
- ✓ *Favoriser les déplacements doux sur le territoire*
- ✓ *Protéger les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue*
- ✓ *Assurer la sauvegarde de la ressource agricole et définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces*
- ✓ *Maintenir l'identité paysagère de la commune*
- ✓ *Préserver la ressource en eau sur le territoire*

j) La zone 1AUE

La zone 1AUE se divise en 2 sites distincts. Elle a pour vocation d'améliorer l'offre d'équipements publics de la commune. Le premier site est localisé rue de Condé et correspond au projet de cimetière porté par la commune. Ce site comprendra donc le nouveau cimetière de la commune ainsi que des aménagements paysagers de qualité, composés de vergers et jardins familiaux. Le second site est localisé rue de Crécy. Il aura vocation à accueillir un équipement public structurant, complémentaire de l'offre d'équipements déjà en place. Ces sites représentent 2,9 ha.

Le règlement de la zone 1AUE s'appuie sur le règlement de la zone UE en ajoutant lorsque cela s'avère nécessaire des règles concernant les OAP.

La zone 1AUE répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Prendre en compte les contraintes du territoire*
- ✓ *Maintenir et adapter le service public*
- ✓ *Maintenir l'identité des hameaux et les coupures d'urbanisation*
- ✓ *Protéger les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue*
- ✓ *Assurer la sauvegarde de la ressource agricole et définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces*
- ✓ *Maintenir l'identité paysagère de la commune*
- ✓ *Préserver la ressource en eau sur le territoire*

k) La zone 2AU

La zone 2AU correspond à un espace de développement de l'urbanisation à long terme de la commune de Quincy-Voisins. Cette emprise d'environ 2,1 ha est située au Nord du bourg à proximité de la « Rue de Butel prolongée ». L'objectif est de pouvoir développer au sein de cet espace un nouvel espace d'urbanisation à Mme de répondre à la volonté de communale de diversification de l'offre de logements. C'est un espace non aménageable dans le cadre du présent PLU, et son ouverture à l'urbanisation qu'elle soit partielle ou totale se fera dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU, dans le respect des prescriptions d'aménagement définies.

Des orientations d'aménagement sont cependant définies afin de définir le cadre opérationnel futur de cette vaste zone de développement urbain, l'objectif est à la fois de prévoir le maillage de voirie nécessaire à la desserte de cette zone, en s'appuyant sur la création d'un nouvel accès en de conserver sur les pourtours de cet espace les circulations piétonnes et agricoles, de mettre en place les conditions d'une intégration paysagère des futures constructions.

La zone s'inscrit en continuité directe du bourg et y sera reliée par le biais d'aménagements favorisant les déplacements doux comme motorisés. Cette zone a pour vocation de répondre aux objectifs démographiques de la commune en y prévoyant un programme de logements adapté au projet qui sera défini par la commune.

L'article 2 du règlement de la zone permet de déroger à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme afin d'optimiser l'utilisation des règles du PLU.

Aucune construction ne pourra être édifée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau.

La zone 2AU répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Maitriser la croissance démographique*
- ✓ *Définir une politique de l'habitat avec un objectif de mixité sociale*
- ✓ *Prendre en compte les contraintes du territoire*
- ✓ *Mettre les déplacements au cœur du projet urbain quincéen*
- ✓ *Réfléchir à la composition urbaine pour atteindre les objectifs communaux*
- ✓ *Maintenir l'identité des hameaux et les coupures d'urbanisation*
- ✓ *Favoriser les déplacements doux sur le territoire*
- ✓ *Protéger les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue*
- ✓ *Assurer la sauvegarde de la ressource agricole et définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces*
- ✓ *Maintenir l'identité paysagère de la commune*
- ✓ *Préserver la ressource en eau sur le territoire*

I) La zone A

Le zonage

La zone A est très étendue avec 400,67 hectares de terres agricoles ainsi protégées. La grande majorité des terres agricoles est classée en zone A favorisant ainsi le maintien de l'activité et de l'identité briarde de la commune. L'activité agricole pourra prospérer sur le territoire en évitant notamment une consommation excessive des terres arables du territoire.

En dehors des secteurs spécifiques, sont uniquement autorisées les constructions agricoles et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC). Des règles précises sont définies concernant les zones humides avérées définies sur le territoire et les lisères boisées à protéger. Les règles concernant les voiries, accès et réseaux favoriseront les constructions convenablement desservies. L'implantation du bâti en zone A se fera toujours en retrait notamment pour des questions de sécurité et visibilité depuis les axes de circulation. Le retrait sera également fort lorsque le bâtiment à construire se trouve à proximité d'une zone d'habitat, afin de maintenir le cadre de vie des habitants. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau. Les règles de hauteur s'inspirent de celles du bourg avec une exception pour le bâti agricole, qui peut être plus haut compte tenu des usages. Quelques règles d'aspect extérieur et d'espaces libres permettront de garantir l'insertion paysagère des projets de manière simple.

La zone A est concernée par des habitations existantes isolées pouvant faire l'objet d'extensions ou annexes, tel que prévu par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Le règlement précise les conditions suivantes :

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, à condition que l'habitation existante dispose d'ores et déjà d'un système d'assainissement conforme aux normes en vigueur et d'une alimentation en eau potable conforme aux normes en vigueur.
- Les annexes d'une surface de plancher maximale cumulée de 30 m² et sous réserve qu'elle ne s'implante pas à plus de 30 m de l'habitation principale.

Cela favorisera une amélioration de l'existant tout en imposant une densité de bâti réduite.

La zone A admet plusieurs secteurs. Le premier est le secteur Ac. Il correspond à la ferme de Charny, accueillant d'ores et déjà des activités tertiaires et pour lequel des changements de destination sont possibles au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme. Il s'agit là de favoriser le dynamisme économique de la commune en favorisant le développement sur site d'activités existantes. Ce secteur touche 0,7 ha.

Sont donc autorisés en secteur Ac les changements de destination et aménagements à destination hôtelière et commerciale dans la limite de 100% de la surface de plancher existante au moment de l'approbation du présent PLU, sans création de nouvelles constructions à vocation autre qu'agricole.

Le second est le secteur Ap. Il répond aux objectifs paysagers du PADD et permet de préserver de toute construction deux panoramas d'intérêt pour la commune. Le secteur se retrouve au sud de la rue de Crécy ainsi qu'à proximité du hameau de Ségy. Il représente 65,16 ha.

Dans ce secteur, toute constructibilité est proscrite, à l'exception des petits équipements publics (2 mètres de hauteur pour une emprise de 2 m²).

La zone A répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ Définir les modalités du développement économique de la commune
- ✓ Maintenir l'identité des hameaux et les coupures d'urbanisation
- ✓ Protéger les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue
- ✓ Assurer la sauvegarde de la ressource agricole et définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces
- ✓ Maintenir l'identité paysagère de la commune
- ✓ Préserver la ressource en eau sur le territoire

m) La zone N

Le zonage

La zone N correspond globalement aux espaces naturels existants sur le territoire communal. Elle regroupe ainsi 370,99 hectares (sans prendre en compte les STECAL ou secteurs spécifiques). L'ensemble des espaces boisés est intégré à cette zone. Elle englobe également d'autres types d'espaces naturels, comme des prairies, zones humides, espaces proches de l'aqueduc de la Dhuis, jardins, parcs et vergers, ruraux et urbains. On y retrouve également quelques constructions à maintenir en l'état. L'objectif principal de cette zone est le maintien des espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue. Trois secteurs ont été définis pour répondre à d'autres objectifs complémentaires.

La zone N est une zone à préserver, aussi très peu de constructions y sont autorisées et des règles renforcées existent pour les zones humides et lisières boisées. Les règles de voirie, réseaux et accès sont les mêmes qu'en zone A. De même, dans la zone N, hors secteur Nja, les constructions doivent se reculer de la voirie. Les règles d'implantation par rapport aux limites sont assez souples et seront surtout utiles en secteur Nja. Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des berges des cours d'eau. Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Na et Nh, la hauteur maximale est de 3 mètres afin de maintenir le caractère paysager et naturel. L'article 11 est simple du fait des faibles possibilités de construction.

La zone N est concernée par des habitations existantes isolées pouvant faire l'objet d'extensions ou annexes, tel que prévu par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Le règlement précise les conditions suivantes :

- Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les extensions des constructions existantes au moment de l'approbation du présent PLU, dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, à condition que l'habitation existante dispose d'ores et déjà d'un système d'assainissement conforme aux normes en vigueur et d'une alimentation en eau potable conforme aux normes en vigueur.
- Les annexes d'une surface de plancher maximale cumulée de 30 m² et sous réserve qu'elle ne s'implante pas à plus de 30 m de l'habitation principale.

Cela favorisera une amélioration de l'existant tout en imposant une densité de bâti réduite.

Le premier secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) est le secteur Na. Il correspond au secteur destiné à l'accueil des gens du voyage. Seules sont autorisées au sein de cet espace les extensions et annexes des constructions et installations existantes nécessaires à l'accueil des gens du voyage. Ces extensions et annexes admettront une emprise au sol maximum de 50 % par rapport à l'existant et seront soumises à la desserte par les réseaux publics d'eau potable et un système d'assainissement conforme aux normes en vigueur. Pour garantir la sécurité et la visibilité le long de la route, une implantation minimum de 5 mètres est prévue.

Par rapport aux limites séparatives et entre les constructions, les règles sont plus souples, afin de faciliter l'implantation des 50 % d'extension de l'emprise au sol. Les hauteurs correspondent

globalement à la typologie du bâti, avec des habitations de plain-pied. Les règles d'aspect extérieur s'appuient sur celles des zones U récentes et ont été simplifiées au vu de l'habitat en présence.

Le deuxième STECAL est le secteur Nh. Ce secteur a été défini pour répondre à une thématique propre à un secteur spécifique du territoire. Il est localisé le long de la route de Pont aux Dames et correspond aux terrains occupés et bâtis d'habitations constituant l'habitat principal des gens du voyage. Ce secteur permettra à ces constructions de s'étendre de manière raisonnée.

Ces extensions et annexes admettront une emprise au sol maximum de 30 % par rapport à l'existant et seront soumises à la desserte par les réseaux publics d'eau potable et un système d'assainissement conforme aux normes en vigueur. Il s'agit là d'éviter d'augmenter les éventuelles pollutions des sols. Concernant les réseaux, les accès et voirie, les règles s'appuient sur la desserte existante, avec notamment l'obligation d'avoir un ANC. Pour garantir la sécurité et la visibilité le long de la route, une implantation minimum de 5 mètres est prévue.

Par rapport aux limites séparatives et entre les constructions, les règles sont plus souples, afin de faciliter l'implantation des 30 % d'extension de l'emprise au sol. Les hauteurs correspondent globalement à la typologie du bâti, avec des habitations de plain-pied. Les règles d'aspect extérieur s'appuient sur celles des zones U récentes et ont été simplifiées au vu de l'habitat en présence. Il est également prévu 2 places de stationnement dans le cadre des extensions, afin que ces dernières ne se fassent pas au détriment des espaces potentiels ou réels de stationnement. Finalement, au moins 50 % des terrains seront maintenus en pleine terre afin d'éviter une sur-artificialisation de ce STECAL.

On retrouve ensuite le secteur Nja. Ce secteur est à considérer comme un STECAL de 2,4 ha. Ce secteur accueille aujourd'hui des jardins individuels non desservis par une voirie. Il est prévu d'y permettre diverses annexes, extensions ou dépendances afin de favoriser leur valorisation. Sont autorisées dans ce STECAL les extensions, annexes et dépendances dans la limite totale de 50 m² d'emprise au sol, sans création de nouveau logement et les piscines découvertes. Ces constructions doivent s'implanter à au moins 3 mètres des alignements.

Est défini un autre secteur de jardins, le secteur Njb. Celui-ci correspond au secteur de jardins familiaux localisés au centre du bourg sur 4 hectares. Dans un souci de préservation de cet espace, aucune construction ne sera autorisée.

Finalement, la zone N comprend le secteur Nv. Il s'agit d'un secteur accueillant les vergers subsistants de la commune pour 2,6 hectares. L'objectif est de permettre leur sauvegarde et leur évolution. Tout abattage des arbres constituant le verger sont autorisés à condition qu'un nombre d'arbres d'essence locale similaire soit replanté sur l'unité foncière

La zone N répond à ces grandes orientations du PADD et aux objectifs qui y sont liés :

- ✓ *Définir les modalités du développement économique de la commune*
- ✓ *Prendre en compte les contraintes du territoire*
- ✓ *Maintenir l'identité des hameaux et les coupures d'urbanisation*
- ✓ *Protéger les espaces naturels constitutifs de la trame verte et bleue*
- ✓ *Assurer la sauvegarde de la ressource agricole et définir des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces*
- ✓ *Maintenir l'identité paysagère de la commune*
- ✓ *Préserver la ressource en eau sur le territoire*

C. Autres dispositions du PLU

1. Eléments boisés

Le code de l'urbanisme permet une protection forte des espaces boisés sans pour autant fragiliser la gestion de l'exploitation forestière. Il s'agit de l'Espace Boisé Classé, défini par l'article L.113-1. La commune a décidé de mettre en place cet outil pour une majorité de ses bois, forêts, parcs et bosquets au sein des espaces naturels mais aussi parfois intra-urbains. Le parc du château est également classé en EBC. Ce sont ainsi 313 hectares qui sont protégés.

Certains espaces préexistants dans le POS n'ont pas été reconduits, soit en raison du fait qu'ils ne correspondaient pas à une réalité effective en matière de boisements, soit dans la mesure où certains boisements ne présentaient pas de nécessiter de préservation. Il convient cependant de souligner que la commune s'est attachée à préserver la quasi-totalité des boisements présents au sein du territoire communal.

2. Zones humides ou à dominante humide

Le code de l'urbanisme permet avec l'article L.151-23 de protéger les éléments pour des motifs écologiques, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. A ce titre, la commune s'est appuyé sur les diagnostics de zone humide ou potentiellement humide définis par l'Etat et protège ces espaces en zone A et N grâce à un figuré qui permet de définir des règles précises favorisant la sauvegarde et la mise en valeur de ces zones d'intérêt environnemental. L'ensemble des zones humides identifiées dans le cadre des études de la DRIEE est reporté sur le plan de zonage.

Une distinction est opérée entre les zones humides avérées (classe 2) et les zones potentiellement humides (classe 3). Les zones humides avérées feront l'objet de prescriptions spécifiques au niveau du règlement écrit alors que celles potentiellement humides feront l'objet d'un rappel réglementaire pour chaque zone du PLU concernée. Les dispositions réglementaires ont pour objet d'assurer la préservation de ces espaces.

De même dans le cadre de la prise en compte des composantes des trames vertes et bleues, les mares sont identifiées sur le document graphique et font l'objet de mesures de protection.

3. Lisières des bois

Conformément aux prescriptions du SDRIF, la commune préserve de toute artificialisation les lisières des massifs forestiers. Seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Ces zones tampon seront ainsi préservées en particulier au droit des espaces à dominante agricole.

4. Circuit de circulation piétonne

Le code de l'urbanisme permet avec l'article L.151-38 de conserver les sentiers piétons. Aussi, la commune préserve avec son PLU les portions des circuits récréatifs et touristiques extérieurs au bourg mais aussi le chemin reliant Quincy-Voisins à Moulignon, favorisant ainsi les déplacements doux sur environ 3128 mètres.

5. Emplacements réservés

Le présent PLU définit 5 emplacements réservés afin de faciliter l'amélioration de l'offre d'équipements publics et de voirie du territoire.

Emplacement réservé n°	Pour	Au profit de	Pour une surface de (m²)
1	Extension de l'école Dixmeresse	La commune	2104
2	Aménagement d'une voie	La commune	1166
3	Aménagement d'un espace public et de stationnement	La commune	3116
4	Construction d'un équipement public	La commune	10000
5	Création d'un Espace Naturel Sensible	La commune	86170

D. Analyse de la consommation des espaces et du potentiel constructible

1. Dispositions favorisant la densification des espaces intra-urbains non bâtis

Un potentiel constructible est encore présent au sein des urbains. Ces emprises bâties se retrouvent dans les zones UA, UB, UC et UD. Plusieurs dispositions favorisent une certaine densification. La commune souhaite en outre que cette densification reste raisonnée.

En zone UA, la densification sera relativement aisée avec la possibilité de construire depuis le front de rue jusqu'à une profondeur de 60 mètres par rapport aux voies et emprises publiques, favorisant une densification correspondant au tissu urbain principalement à l'alignement. Il est obligatoire de construire sur au moins une limite séparative, favorisant là encore l'utilisation de l'espace sur chaque terrain. Cette densification des terrains pourra se faire à hauteur de 50 à 75% de l'emprise du terrain selon les cas, soit une densité supérieure ou égale à celle majoritairement observée. Les changements de destination vers de l'habitation sont possibles, favorisant une reprise du bâti.

La zone UB est une zone plutôt pavillonnaire, la densification doit donc se faire en respectant l'identité des quartiers de la zone. Les changements de destination vers de l'habitation sont également possibles, favorisant une reprise du bâti, agricole par exemple. Les terrains seront densifiables depuis l'alignement jusqu'à 60 mètres de profondeur, soit une part des terrains plus larges que précédemment observée avec l'ancien document d'urbanisme. Il sera possible de construire en limite séparative, sans restrictions.

Les dispositions du règlement de la zone UC permettront une densification plus modérée au sein d'un tissu urbain plus difficilement constructible du fait de sa densité effective, de l'importance relative des réseaux ou de la voirie. Les changements de destination vers de l'habitation sont possibles, favorisant une reprise du bâti (exemple : industriel). Les terrains seront densifiables depuis l'alignement jusqu'à 40 mètres de profondeur, soit une part des terrains plus larges que précédemment observée avec l'ancien document d'urbanisme. Il sera possible de construire en limite séparative, sans restrictions.

La zone UD est aujourd'hui entièrement bâtie à l'exception du secteur UDa. La zone correspond à un secteur aménagé dans les années 2010 et seul un terrain permettra une belle densification avec le projet d'y construire une centaine de logements senior. Aussi, il est possible de construire sans restriction depuis l'alignement et les limites séparatives et sans emprise au sol.

2. Analyse de la consommation d'espace

a) Justification des objectifs de modération de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers fixés par le PADD

Le PADD présente 2 objectifs chiffrés permettant de modérer la consommation d'espace. Le premier objectif porte sur la consommation totale de terres agricoles, quelque-soit la destination finale des terres consommées. Cet objectif montre la volonté des élus à limiter l'étalement urbain sous toutes ses formes ainsi que leur volonté de s'inscrire dans les politiques de développement à plus vaste

échelle. En limitant la consommation d'espaces afin d'avoir un bilan moins consommateur que celui du POS, la commune cible mieux ses besoins concernant 3 thématiques majeures : l'économie, l'équipement public, l'habitat. L'absence de nouvelle zone d'activité favorise la compatibilité du PLU avec cet objectif. De même, la création de zones définies en fonction des besoins d'équipements publics (cimetière, équipement structurant scolaire ou lié) s'appuie sur un réel choix des élus.

Le second objectif porte uniquement sur l'habitat. Là encore, l'objectif communal est fort et correspond à la volonté des élus de limiter la consommation d'espace. L'objectif chiffré se justifie par le projet démographique de la commune, fixant un seuil démographique à atteindre. La présence de nombreuses dents creuses liées à l'assouplissement des règles en vigueur dans les zones UB et UC permettront d'augmenter naturellement la population au sein du tissu urbain du bourg. De plus, une dent creuse spécifique permettra de développer de l'habitat répondant aux objectifs de mixité sociale, avec une résidence senior. De fait, la commune a défini une seule zone à urbaniser permettant de compléter en temps voulu le développement démographique envisageable dans les dents creuses.

b) Consommation d'espaces liée au projet de PLU

La consommation d'espace agricole et naturel liée au PLU est de 5 hectares qui se répartissent en 3 zones : une zone AU à vocation d'habitat et 2 zones AU à vocation d'équipements publics :

	Surface consommée
2AU habitat	2,1
1 AUE équipement	1
1 AUE cimetière	1,9
Total	5

La cartographie page suivante montre l'utilisation actuelle des sols qui vont être mobilisés pour le développement du territoire. On retrouve 3,1 hectares de terres cultivées répartis en 2 sites. La consommation de ces espaces ne remettra pas en cause l'activité agricole de l'exploitant.

On retrouve également 1,9 hectare de friche non cultivée. Ces terrains ont été acquis par la commune dans la prévision de la création du cimetière. A noter que cette consommation s'accompagne de la plantation de verger conservatoire et de jardins familiaux.

Consommation d'espaces agricoles ou naturels liée à la mise en œuvre du PLU



3. Potentiel constructible, densification, prévisions démographiques et économiques

a) Potentiel constructible et prévisions démographiques

Le PADD présente un objectif de croissance à échéance 2030 correspondant environ à 0,5% de croissance annuelle, soit une croissance plus modérée qu'observée pendant les 15 dernières années.

La cartographie suivante montre les terrains et secteurs pouvant être considérés comme du potentiel constructible en U, soumis ou non à rétention foncière et en fonction des nouvelles règles du PLU. L'ensemble de ces terrains représente environ 7,49 ha de terrains potentiellement constructibles dans le tissu urbain, y compris dans les hameaux (voir cartographie page 82). La commune a défini une hypothèse de 15 logements par hectare et 2,5 personnes par logements en s'appuyant sur la densité actuelle, les objectifs du SDRIF et les tendances démographiques du territoire. Cela représente donc entre 281 nouveaux arrivants ($7,49 \times 15 \times 2,5$) sur le territoire.

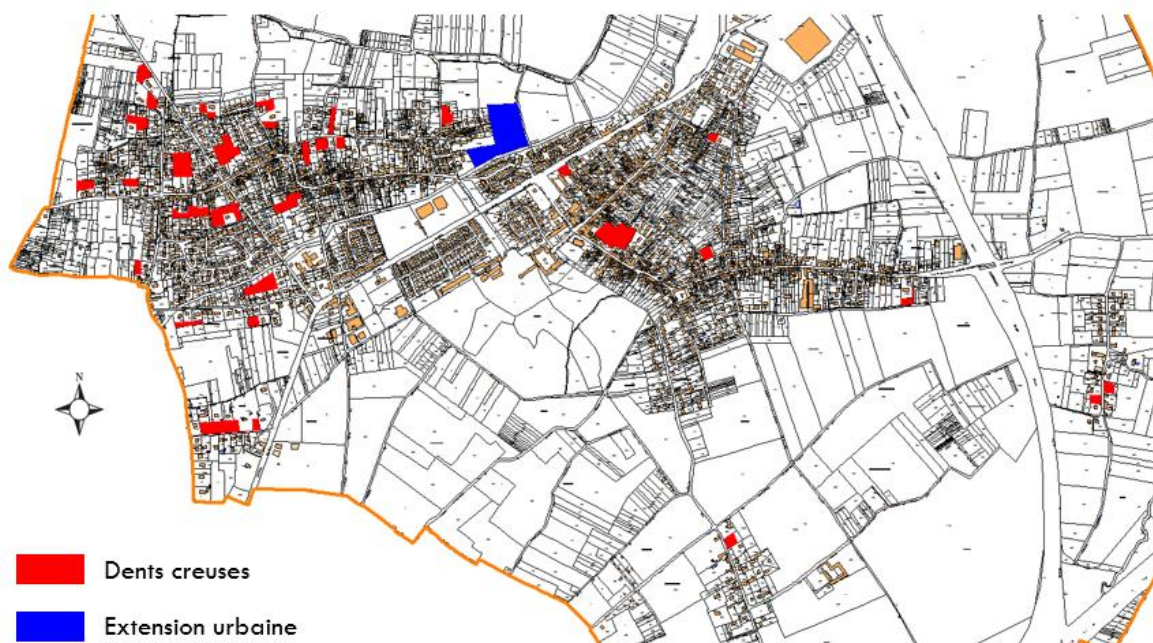
A cela s'ajoute la résidence senior localisée en zone UDa, qui est prévue pour l'accueil d'une centaine de résidents (à raison d'une personne par logement).

Le taux de vacance faible de la commune (5%) permet le maintien de la population, avec un remplacement rapide de la population et un équilibre entre départs et arrivées.

De fait, on peut imaginer que le potentiel constructible du tissu urbain suffit à atteindre l'objectif démographique communal. En outre, la majorité de ces terrains était constructible avant l'arrivée du PLU et l'on peut donc estimer qu'ils seront soumis à une certaine rétention foncière.

C'est là que la zone à urbaniser (2AU) intervient. En effet, cette zone est propriété communale. Aussi, il est possible pour la commune de décider de son aménagement en fonction du taux de construction dans le bourg en une ou plusieurs phases et avec une densité et une typologie de logements permettant de contrebalancer la construction traditionnelle si l'assouplissement des règles des zones U ne permet pas d'atteindre les objectifs prévus.

Potentiel constructible à vocation habitat



b) Potentiel constructible et prévisions économiques

Le diagnostic a permis de faire ressortir le dynamisme économique de la commune. Les objectifs du PADD montrent la volonté des élus de maintenir cette vitalité. Cela passe par le secteur tertiaire, notamment en centre-bourg et en zone d'activités, le secteur secondaire, en zones d'activités et le secteur primaire, de manière éparse sur le territoire.

Les prévisions économiques concernant le secteur primaire ne nécessitent pas de potentiel constructible propre, avec un classement en zone U des exploitations en tissu urbain et en zone A quand elles sont isolées.

La zone d'activités du Champ Madame pourra accueillir des activités secondaires à la condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitation. Le secteur secondaire est également localisé en zones d'activités économiques en pourtour de bourg qui ne présentent plus de potentiel constructible. Seules des reprises de bâtiments existants sera donc possible.

Concernant le secteur tertiaire en centralité, il n'existe pas de potentiel dédié, la création de structures commerciales ou de service s'appuie principalement sur le tissu bâti existant. Le règlement permet également de construire de nouveaux bâtiments dans les dents creuses. Là encore, la zone d'activités du Champ Madame peut jouer un rôle dans le développement du secteur tertiaire.

E. Incidences des orientations du plan sur l'environnement, sa préservation et sa mise en valeur

Tout d'abord, il est important de rappeler que l'autorité environnementale a décidé que le PLU de Quincy-Voisins n'est pas soumis à évaluation environnementale par décision de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 9 mars 2017.

Dès le début de la procédure, la commune a souhaité préserver et mettre en valeur son environnement naturel, garant de son cadre de vie, de son identité et de ses paysages. De nombreuses règles visent à protéger l'environnement dans le cadre du PLU. Il est donc important de définir les incidences, positives et négatives du PLU sur l'environnement, par rapport à une urbanisation définie par le Règlement National d'Urbanisme. Les incidences sur l'environnement peuvent être divisées en 3 thématiques :

- Biodiversité et milieux naturels
- Gestion des ressources naturelles
- Maîtrise des pollutions et des nuisances

Vont être présentées les incidences globales du PLU sur ces thématiques ainsi que l'impact direct des zones de développement (AU).

1. Biodiversité et milieux naturels

a) Incidences globales

Orientations ayant une incidence positive par rapport à l'application du RNU	Orientations ayant une incidence négative par rapport à l'application du RNU
Classement en zone N de 100% des espaces naturels compris dans la ZNIEFF	Consommation à terme de 5 hectares de terrains agricoles, naturels ou potentiellement naturels
Classement en zone N et en EBC de l'ensemble des boisements et parcs du territoire	
Classement en zone A ou N des zones potentiellement humides ou humides, études de vérification effectuées pour les zones AU le nécessitant (voir annexes du PLU).	
Mise en œuvre de règles spécifiques pour le maintien des zones humides	
Protection des lisières du boisement de plus de 100 hectares de la commune	
Création d'une zone Nv visant à sauvegarder les vergers	
Développement urbain en dehors des espaces naturels protégés ou inventoriés de la commune	
Utilisation d'essences locales pour toute plantation, évitant les espèces invasives	
Définir un coefficient de biodiversité dans les zones 1AU à vocation habitat, favorisant la faune ordinaire (hérissons, passereaux, etc.)	

b) Incidences des zones de développement

Enjeux	Incidences des zones de développement
La protection de la ZNIEFF	Aucune zone n'est située dans la ZNIEFF. La zone AU, la plus proche, ne sera pas urbanisée sur des espaces similaires à ceux inventoriés.
La protection des zones potentiellement humides	Aucune zone n'est située en zone potentiellement humide, des études de sol ont levé les suspicions. La gestion des eaux pluviales évitera la pollution de ces zones.
Le maintien de la fonctionnalité des deux corridors définis par la commune	Les zones n'impactent pas les corridors fonctionnels de par leur localisation. La plantation de haie vive et le secteur de vergers et jardins familiaux pourrait recréer du lien écologique en frange urbaine.
La protection des cours d'eau	Les zones AU sont éloignées des cours d'eau et la gestion des eaux pluviales n'aura pas d'impact sur les cours d'eau.

L'annexe n°10 présente les études de vérification du caractère humide des zones 2AU et 1AUE cimetière et leurs conclusions.

2. Gestion des ressources naturelles

a) Incidences globales

Orientations ayant une incidence positive par rapport à l'application du RNU	Orientations ayant une incidence négative par rapport à l'application du RNU
Protection par le classement en zone A ou Ap de 399,96 hectares de terres agricoles	Consommation à terme d'environ 5 hectares d'espace agricole ou potentiel agricole
Protection par le classement en zone N, Njb ou Nv de 365,45 hectares d'espaces naturels	
Protection des zones humides, évitant toute pollution de l'eau ou artificialisation des milieux aquatiques	
Règlementation de l'assainissement des eaux pluviales et usées	

b) Incidences des zones de développement

Enjeux	Incidences des zones de développement
La protection des cours d'eau	Les zones AU sont éloignées des cours d'eau et la gestion des eaux pluviales n'aura pas d'impact sur les cours d'eau.
La prise en compte de l'aqueduc de la Dhuis,	La zone 2AU à vocation d'habitat est adjacente à l'aqueduc de la Dhuis. Les élus y sont sensibles et respecteront les règles liées à cette servitude et aux avis des services compétents.
La prise en compte de la ressource agricole et forestière.	La ressource terrienne a été prise en compte par la commune. Les zones AU prévues par la commune auront un impact négatif sur 5 ha. Cette surface correspond au projet démographique et à l'amélioration continue de l'offre des équipements publics.
La prise en compte de la ressource en air.	L'apport de population généré par la zone AU aura un impact sur la qualité de l'air, notamment du fait des nouveaux déplacements que cela engendrera. Au vu de la desserte en transport en commun de la commune, les déplacements pendulaires seront toujours majoritairement automobiles. La commune met par ailleurs tout en œuvre pour faciliter les déplacements vélo et piéton notamment vers les équipements scolaires. Les zones d'équipements publics augmenteront également les déplacements sur le territoire communal. La commune souhaite que les transports en commun soient intégrés à l'aménagement de la zone notamment au niveau du chemin de la Herse.

3. Maitrise des pollutions et des nuisances

a) Incidences globales

Orientations ayant une incidence positive par rapport à l'application du RNU	Orientations ayant une incidence négative par rapport à l'application du RNU
Prise en compte obligatoire des circulations douces dans la zone 2AU et maintien d'un cheminement reliant le bourg à Moulignon, limitant les déplacements automobiles intramuros	Croissance démographique qui générera des déplacements et des migrations pendulaires plus importantes, augmentant la pollution de l'air
Prise en compte obligatoire des circulations douces et du transport en commun dans la zone 1AUE d'équipement public structurant, limitant les déplacements automobiles intramuros	Croissance démographique qui augmentera le volume de déchets à traiter
Développement urbain en zone 1AU en dehors des zones impactées par le bruit de l'A140	

b) Incidences des zones de développement

Enjeux	Incidences des zones de développement
Prendre en compte les risques naturels existants	Le risque naturel de mouvement de terrain est bien pris en compte pour la localisation des zones AU.
Prendre en compte les potentielles pollutions et risques industriels	Les zones de développement de l'habitat et d'un équipement recevant du public sont éloignées des zones d'activités et donc non soumises aux éventuels risques industriels.
Prendre en compte les nuisances sonores de l'autoroute	La zone de développement de l'habitat est éloignée de l'autoroute.

Ce bilan montre donc que le PLU a plusieurs incidences négatives sur l'environnement principalement liées au développement urbain, notamment la consommation d'espace, très difficile sans document d'urbanisme.

Les incidences négatives liées à l'augmentation des pollutions de l'air et du volume de déchets sont également liées au développement urbain, à vocation d'habitation.

En outre, le bilan est clairement positif avec une protection très forte des milieux naturels, de la ressource agricole et de la ressource en eau notamment. Le PLU définit de nombreux outils permettant de protéger l'environnement actuel et futur.

COMPATIBILITE DU PLU

A. SDRIF

Le SDRIF définit 3 grands objectifs portant sur l'ensemble des thématiques du code de l'urbanisme. Le PLU doit donc être compatible avec ces 3 objectifs et leurs dispositions.

1. Relier et structurer

Cet objectif porte principalement sur la thématique des transports afin de définir un maillage de qualité intégrant l'ensemble des types de transports, collectifs comme individuels. Le territoire de Quincy-Voisins n'est pas impacté par de grands projets visant à développer l'armature ferroviaire, autoroutière ou encore fluviale ni de grands projets liés aux réseaux et équipements liés aux ressources. Le PLU prend bien en considération la présence de l'autoroute A140 et des diverses canalisations traversant le territoire, notamment le gaz. A l'échelle du bourg, les différents types de transport ont été intégrés aux réflexions et plusieurs orientations favoriseront l'utilisation à l'échelle locale du transport en commun et des transports doux (piétons et cyclistes en l'occurrence).

2. Polariser et équilibrer

Cet objectif du SDRIF est impactant pour toutes les communes d'Ile de France en définissant précisément les modalités de développement urbain des communes, selon leur localisation, leur population et leur densité notamment.

Le SDRIF inscrit la commune comme un espace urbanisé à optimiser. A ce titre, le PLU doit favoriser la densification du tissu urbain, avec une augmentation de 10% de la densité humaine (correspondant au nombre d'habitants et d'emplois dans le bourg) et de 10% de la densité d'habitat (nombre de logements construits par hectare).

La densité d'habitat est d'environ 11,35 logements par hectare en 2012 répartis sur environ 175,07 hectares (voir page 57). Ce chiffre a servi de base de calcul pour le développement du territoire. L'augmentation de la densité représente la création dans le tissu urbain d'environ 199 logements à l'horizon 2030 soit environ 12,49 logements par hectare.

Le secteur du Champ Madame, en partie à vocation habitat, a été aménagé un peu avant l'approbation du SDRIF (permis d'aménager délivré en juillet 2011) et est donc comptabilisé dans l'espace urbanisé de référence (voir page 57). Les logements construits dans ce secteur participent donc à l'augmentation de la densité d'habitat. Ainsi, 158 logements ont déjà été réalisés sur le secteur du Champ Madame (voir cartographie ci-après) : 45 habitations individuelles en lots libres, 51 logements sociaux en habitations individuelles et 62 logements en habitat collectif. De plus, dans la zone UDa du PLU, une résidence senior constituée d'une centaine d'appartements va être bâtie très rapidement, en parallèle de l'élaboration du présent PLU. Enfin, il faut comptabiliser les logements potentiels dans les dents creuses (voir page 82) soit 112 logements supplémentaires (7,49 ha de dents creuses et une densité de 15 logements à l'hectare). Au total, ce sont 370 logements (158+100+112) qui sont ou seront réalisés par densification. Le PLU est donc pleinement compatible avec le SDRIF en matière d'augmentation de la densité d'habitat.

Répartition des logements du Champ Madame



Le SDRIF prévoit également une augmentation de la densité humaine. Les chiffres utilisés pour la mise en œuvre de cet objectif sont une densité de 30,12 habitants+emplois à l'hectare pour une superficie de 204,76 hectares, représentant ainsi 6168 personnes (habitants ou employés). L'augmentation de cette densité humaine représente l'accueil d'environ 616 personnes soit 33,13 habitants+emplois à l'hectare en 2030.

Elle s'appuie principalement sur la création de logements pour 2 raisons. D'une part, les zones d'activités communales sont presque totalement bâties et occupées, donnant peu de visibilité aux élus. Seuls quelques terrains de la zone d'activité du Champ Madame et la résidence senior créeront de l'emploi. D'autre part, il n'est pas prévu de nouvelles zones dédiées à l'activité économique.

Cet objectif d'augmentation de la densité humaine sera atteint en grande partie grâce à l'augmentation de 10% de la densité d'habitat évoqué précédemment. En effet, la création de 370 logements dans le tissu urbain et une taille moyenne des ménages de 2,5 personnes engendrera l'arrivée de près de 776 habitants (100 habitants pour la résidence senior à raison d'une personne par logement, 395 habitants pour les logements du secteur du Champ Madame et 281 habitants dans les dents creuses).

A l'échelle du SDRIF, la commune est définie comme une agglomération des pôles de centralité, pour laquelle une extension de l'urbanisation de 5% est possible à l'horizon 2030.

La commune a pris en compte le MOS dès le diagnostic et le travail sur le PADD afin d'établir un développement qui correspond aux attentes du SDRIF. L'espace urbanisé de référence est de 204,76 hectares. Ce chiffre a servi de base de calcul pour le développement du territoire. Le développement possible de la commune correspond à environ 10,24 hectares.

Le PLU prévoit un potentiel en extension de l'ordre 5 hectares. Le PLU est donc compatible avec le SDRIF en matière de limitation de la consommation d'espaces :

	Surface consommée
2AU habitat	2,1
1AUE équipement	1
1AUE cimetière	1,9
Total	5

A noter qu'un hameau de la commune, Plailly, est considéré comme « secteur de développement à proximité des gares », soit à moins de 2 km de la gare de Couilly Pont aux Dames. En outre, le bourg est plus éloigné et la commune souhaite favoriser le développement du bourg tout en maintenant l'identité des hameaux et des coupures d'urbanisation entre centre et hameau. Le potentiel développement urbain augmenté par la proximité avec la gare et l'augmentation de la densité du hameau n'est pas retenu par les élus car contraire au projet de développement de la commune et peu cohérent par rapport aux objectifs initiaux du SDRIF.

3. Préserver et valoriser

Les objectifs du PLU vont clairement dans le sens d'une valorisation du territoire, avec des outils réglementaires de protection de l'environnement, la mise en valeur de panoramas paysagers, la prise en compte des circulations douces récréatives par exemple. Les zones de développement urbain ont été pensées de manière à s'intégrer au paysage en créant des fronts végétalisés en limite urbaine. Les objectifs de limitation de la consommation d'espaces agricoles, de maintien de coupure d'urbanisation entre la ville et les hameaux et de protection des panoramas favorisent la protection des espaces agricoles. Les espaces naturels, boisés et humides notamment sont également bien protégés par le PLU et les lisières de l'espace boisé inscrit en ZNIEFF sont préservées de toute artificialisation. Ces éléments permettent de maintenir les éléments constitutifs de la trame verte et bleue identifiée. Finalement, la commune a souhaité protéger les espaces de jardins familiaux et le parc du château, espaces garants de l'identité du territoire. Les élus ont pour protéger de recréer des espaces de jardins familiaux dans le cadre de l'aménagement du cimetière.

B. SDAGE Seine Normandie

Approuvé par arrêté préfectoral le 20 décembre 2015, le SDAGE Seine Normandie 2016-2021 comptait 44 orientations et 191 dispositions qui étaient organisées autour des 9 grands défis. Ce SDAGE a été annulé par décision du tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2019. De ce fait, c'est le SDAGE 2010-2015 qui s'applique.

Le SDAGE prévoit plusieurs grands défis traduits en orientations dont certaines ont un lien avec les documents d'urbanisme. Voyons, point par point, en quoi le PLU ne s'oppose pas à la réalisation des grands défis du SDAGE et participe au mieux à leur mise en œuvre.

Orientation	Disposition	Compatibilité assurée par
Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	<u>Orientation 1 – Continuer la réduction des apports ponctuels de manières polluantes classiques dans les milieux</u> Disposition 5. Améliorer les réseaux collectifs d'assainissement. <u>Orientation 2 – Maîtriser les rejets par temps de plus en milieu urbain par des voies préventives et palliatives</u> Disposition 6. Renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités Disposition 7. Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie Disposition 8. Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales	La prise en compte de la capacité de la station d'épuration pour l'urbanisation actuelle et à venir. La réglementation des systèmes d'assainissement. La prise en compte du réseau d'eau pluviale de la commune pour l'urbanisation actuelle. Pour les constructions et opérations à venir, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle et une part des terrains devra rester en pleine terre.
Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques	<u>Orientation 4 – Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques.</u> Disposition 12. Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons. Disposition 13. Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements. Disposition 14. Maintenir les herbages existants	Un classement en zone N des abords de cours d'eau encore naturels. Un règlement propre aux zones humides. La protection des boisements en EBC. Le classement en zone N de la seule zone de prairie.
Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future	<u>Orientation 14 – Protéger les aires d'alimentation de captage d'eau de surface destinées à la consommation humaine contre les pollutions.</u> Disposition 45. Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable de manière différenciée en zone urbanisée et en zone rurale.	Non concernée car le captage n'est pas localisé sur la commune

Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	<u>Orientation 15 – Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques continentaux et littoraux ainsi que la biodiversité</u> Disposition 46. Limiter l'impact des travaux et aménagements sur les milieux aquatiques continentaux et les zones humides Disposition 53. Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral Disposition 59. Identifier et protéger les forêts alluviales <u>Orientation 16 – Assurer la continuité écologique pour atteindre les objectifs environnementaux des masses d'eau</u> Disposition 66. Les cours d'eau jouant le rôle de réservoirs biologiques <u>Orientation 19 - Mettre fin à la disparition et à la dégradation des zones humides et préserver, maintenir et protéger leur fonctionnalité</u> Disposition 83. Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme Disposition 84. Préserver la fonctionnalité des zones humides <u>Orientation 20 – Lutter contre la faune et la flore invasives et exotiques</u> Disposition 90. Intégrer la problématique des espèces invasives et exotiques dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion <u>Orientation 21 – Réduire l'incidence de l'extraction des granulats sur l'eau et les milieux aquatiques</u> Disposition 92. Zoner les contraintes liées à l'exploitation des granulats Disposition 93. Evaluer l'incidence des projets d'exploitation de granulats dans les ZNIEFF et les zones Natura 2000. Disposition 94. Evaluer l'impact de l'ouverture des carrières vis-à-vis des inondations et de l'alimentation en eau potable.	L'absence de projets impactant les milieux aquatiques de la commune du fait de la localisation des extensions et des mesures précitées. La protection des zones naturelles sensibles par un classement en zone N et une protection au titre des EBC, notamment de la ZNIEFF. Le classement des zones humides en zone inconstructible. La commune n'a pas de projet d'extraction de matériaux
Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation	<u>Orientation 30 – Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque d'inondation</u> Disposition 134. Développer la prise en compte du risque d'inondation pour les projets situés en zone inondable Disposition 136. Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme <u>Orientation 31 – Préserver et reconquérir les zones naturelles d'expansion des crues</u>	La commune n'est pas concernée par les risques d'inondation. Pour les constructions et opérations à venir, la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle et une part des terrains devra rester en pleine terre.

	Disposition 138. Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme <u>Orientation 33 – Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation</u> Disposition 144. Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation Disposition 145. Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval Disposition 146. Privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestions des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement	
--	---	--

C. SAGE des Deux Morin

Le SAGE liste des prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme, avec des conditions spécifiques à respecter :

Prescriptions	Compatibilité
Prendre en compte les périmètres d'utilité publique des captages d'eau potable	Non concernée
Prendre en compte les zones de forte vulnérabilité des nappes vis-à-vis des pollutions de surface	Les zones AU du PLU sont localisées à l'extérieur de ces zones, évitant la pollution liée à l'occupation des sols.
Rendre possible au sein des PLU, la création de dispositifs tampons permettant la rétention hydraulique et favorisant l'épuration des écoulements issus des réseaux de drainage déjà existants	
Intégrer les zonages d'assainissement et zonage d'assainissement pluviaux	Le règlement reprend les dispositions des schémas.
Restaurer des espaces de mobilité des cours d'eau	Les cours d'eau sont localisés hors tissu urbain, le règlement n'empêche pas cette restauration.
Protéger les berges de tout aménagement	Les zones humides, berges et ripisylves sont localisées en zone N et le règlement s'inspire des préconisations de Seine et Marne Environnement.
Protéger la ripisylve	
Préservation des zones humides	

Identifier les zones humides	Le report des zones humides sur le plan de zonage s'appuie sur les zones humides définies par la région et Seine et Marne Environnement.
Encadrer la protection des zones humides dans les projets d'aménagement	Deux zones AU étaient localisées dans des enveloppes de zone humide, des études spécifiques (voir annexe au PLU) ont été réalisées et leurs résultats ont été pris en compte.
Préservation des zones sensibles au ruissellement et de réduction des ruissellements	Non concernée
Réduire le ruissellement dans les zones urbanisées	Le règlement des zones U et AU définit une part de terrains à maintenir non artificialisée.
Identifier les zones naturelles d'expansion de crues	Non concernée

D. PDUIF

Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant aux documents d'urbanisme, avec des conditions spécifiques à respecter :

Prescriptions	Compatibilité
Donner la priorité aux transports en commun	Le PADD et les objectifs de maintien de l'offre en transport en commun et de fluidification de la circulation
Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public	Assurée par le plan de zonage et notamment l'emplacement réservé n°3 permettant la création de stationnement
Mettre en place des normes minimales de stationnement vélo dans les constructions	Assurée par la réglementation des zones U et AU
Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux	Assurée par la réglementation des zones U et AU

E. PLD de la vallée du Grand Morin

Le PLD liste 4 grands objectifs s'imposant aux documents d'urbanisme, avec des conditions spécifiques à respecter :

Prescriptions	Compatibilité
Faire des transports publics une véritable priorité	Le PADD et les objectifs de maintien de l'offre en transport en commun et de fluidification de la circulation
Développer l'usage alternatif à la voiture	Assurée par le règlement et les OAP préconisant d'inscrire les déplacements doux aux zones à urbaniser notamment
Cohérence entre les projets d'urbanisme, de voiries et de PLD	Assurée par les objectifs du PADD et ses traductions réglementaires prenant en compte les circulations piétonnes, motorisés et collectives ainsi que les stationnements et la sécurité.
Adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances	Assurée par le règlement et les OAP inscrivant la sécurité et les modes de déplacements pour chaque zone et secteur constructible

F. Critères, indicateurs et modalités retenus pour analyser les résultats de l'application du PLU

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme les collectivités ont l'obligation tous les 9 ans de dresser le bilan de leur projet. Afin que la commune puisse évaluer les impacts et la réalisation des objectifs initialement prévus les indicateurs suivants sont définis :

Actions	Indicateurs de suivi	Sources
Analyse et compréhension de l'évolution de l'urbanisation à vocation d'habitat par rapport aux besoins estimés	Suivi du taux d'évolution démographique	INSEE Données communales
	Soldes migratoire et naturel	INSEE Données communales
	Evolution de la densité de population sur les zones nouvellement ouvertes et dans le tissu urbain	Données communales INSEE MOS
	Inventaire tous les 3 ans des permis de construire déposés dans la commune afin d'analyser si l'objectif de comblement des dents creuses et de limite de l'étalement urbain a porté ses fruits	INSEE SITADEL MOS
Analyse et compréhension de l'évolution urbaine à vocation d'activité par rapport aux besoins estimés	Suivi de la surface agricole utile et du nombre d'exploitations	AGRESTE INSEE DDT Chambre d'agriculture
	Evolution du nombre d'emploi créé sur la commune	INSEE CCI Données communales
Etat des lieux des pollutions particulières liées au PLU (augmentation de rejets imprévus,...)	Artificialisation des zones d'activité par rapport aux emplois développés	Géoportail INSEE CCI Données communales
	Comparaison des analyses de la qualité des eaux à des dates clé	ARS SDAGE SAGE Seine et Marne Environnement

Préservation des corridors écologiques	Analyse des photographies aériennes Evolution de l'occupation des sols et notamment de la place des terres agricoles, de l'état de la trame verte (vergers et formations boisées),...	Géoportail notamment Terrain
	Données du schéma régional de cohérence écologique.	Bilan SRCE
Etat des lieux de l'évolution des espèces animales local par rapport à leur évolution actuelle	Nombre d'espèces sensibles présentes sur le territoire communal	DREAL LPO Seine et Marne Environnement Associations
	Etat des lieux des conditions d'accueil de ces espèces (habitats potentiels, ...)	DREAL LPO Seine et Marne Environnement Associations
Analyse de l'intégration paysagère des nouveaux bâtiments.	Intégration paysagère des nouvelles constructions	Mairie CAUE
	Maintien des coupures d'urbanisation	Mairie
De manière générale	Evaluation du travail de police du Maire quant à la mise en application des règles du PLU : respect des EBC, des prescriptions établies au titre de la loi paysage ou encore la surveillance des zones naturelles et agricoles quant aux constructions nouvelles.	



Mairie de QUINCY-VOISINS
7 AV. DE LA REPUBLIQUE,
77860 QUINCY-VOISINS

COMMUNE DE QUINCY-VOISINS DECLARATION DE PROJET MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2-MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

*Vu pour être annexé à l'arrêté de
mise à l'enquête publique,*

_____/_____/2025

Le Préfet



40, Rue Moreau Duchesne
77 910 Varreddes
Tél : 01.64.33.18.29
Email : urbanisme@cabinet-greuzat.com
Web : <http://www.cabinet-greuzat.com>

I. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET RAPPEL DE LA PROCEDURE	3
I.1 OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	3
I.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	3
II. PRESENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	6
II.1 LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	6
II.2 LES PIECES MODIFIEES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	6
II.2.1 LE PLAN DE ZONAGE.....	6
II.3.2 LE REGLEMENT	10

I. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION ET RAPPEL DE LA PROCEDURE

I.1 OBJECTIFS DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Quincy-Voisins souhaite développer au centre de la commune un projet de logements collectifs à vocation sociale dans un secteur très proche des commodités (Mairie, Salle des fêtes, Eglise, commerces) le long de l'avenue de la république.

L'assiette du projet est classée en zone naturelle (Nh) où la création de ce type de logement n'est pas autorisée.

Le PADD du PLU de Quincy-Voisins en vigueur affirme, entre autres, un objectif de mixité sociale et intergénérationnelle ainsi qu'un processus de consolidation de la centralité urbaine. Le projet s'inscrit également dans l'objectif de diversification de l'offre de logements sur la commune, à proximité immédiate du centre-ville.

Dans la mesure où la construction de logements dans la zone Nh est interdite, que seules les extensions et annexes des constructions existantes sont autorisées dans une limite de 30% d'emprise au sol, la collectivité a décidé de mettre en œuvre une déclaration de projet permettant une mise en compatibilité du PLU (article R151-5 du Code de l'Urbanisme).

Les modifications nécessaires afin de pouvoir autoriser le projet de logements sur le secteur visé sont :

- L'adaptation du plan de zonage avec le basculement de la zone Nh en partie en UA.
- L'instauration d'un secteur de mixité sociale L.151-15 du CU en vue de la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- La suppression en partie d'un petit Espace Boisé Classé.
- La suppression de la prescription « habitation isolée »

I.2 DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La réalisation du projet nécessite des adaptations du document d'urbanisme, par une procédure de Déclaration de Projet, portant sur l'intérêt général du projet avec mise en compatibilité du PLU, conformément aux articles L153-54 à L153-59 du code de l'urbanisme.

En application des articles **L.153-54 à L.153-59** du Code de l'Urbanisme, le présent sous dossier de « Mise en compatibilité du PLU » appartient au dossier global de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Quincy-Voisins qui en est la conséquence.

Articles de références :

Article L153-54 du CU

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les

dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55 du CU

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-56 du CU

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité.

Article L153-57 du CU

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L153-58 du CU

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

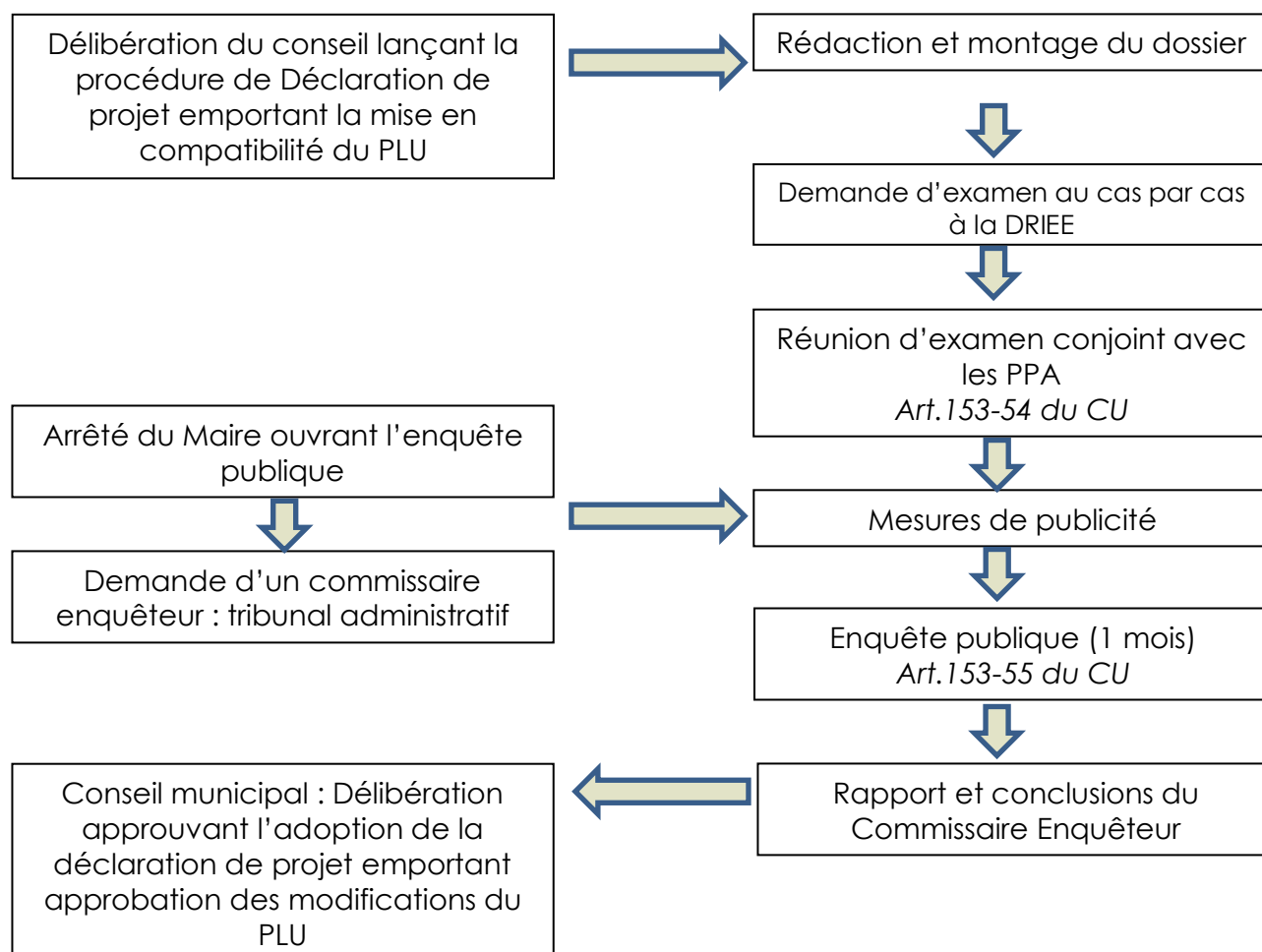
4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59 du CU

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage. Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Schéma de procédure :



II. PRESENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

II.1 LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le projet de création de 19 logements sociaux répond bien à des objectifs d'intérêt général (Voir document 1 Déclaration de projet).

II.2 LES PIECES MODIFIEES PAR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

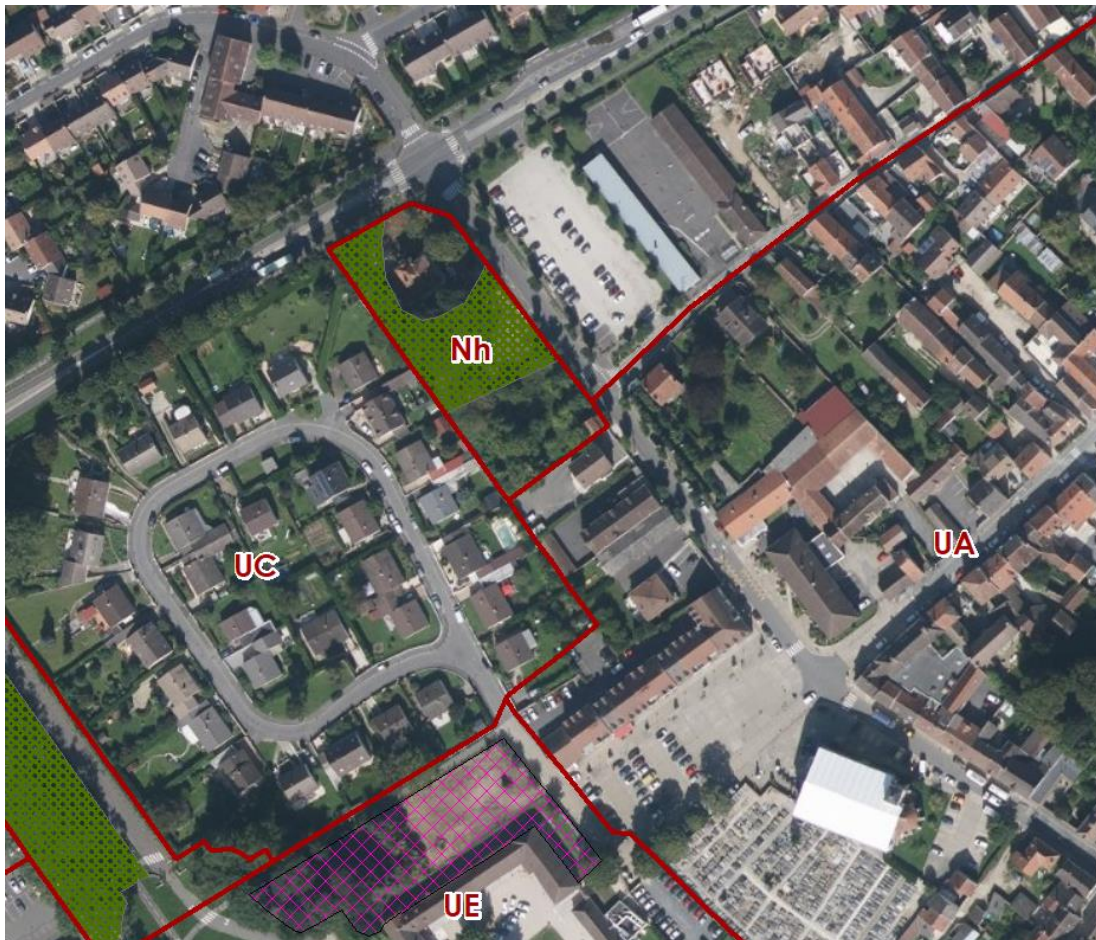
Les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme en vigueur de QUINCY-VOISINS, emportant la mise en compatibilité du PLU, concernent les pièces suivantes :

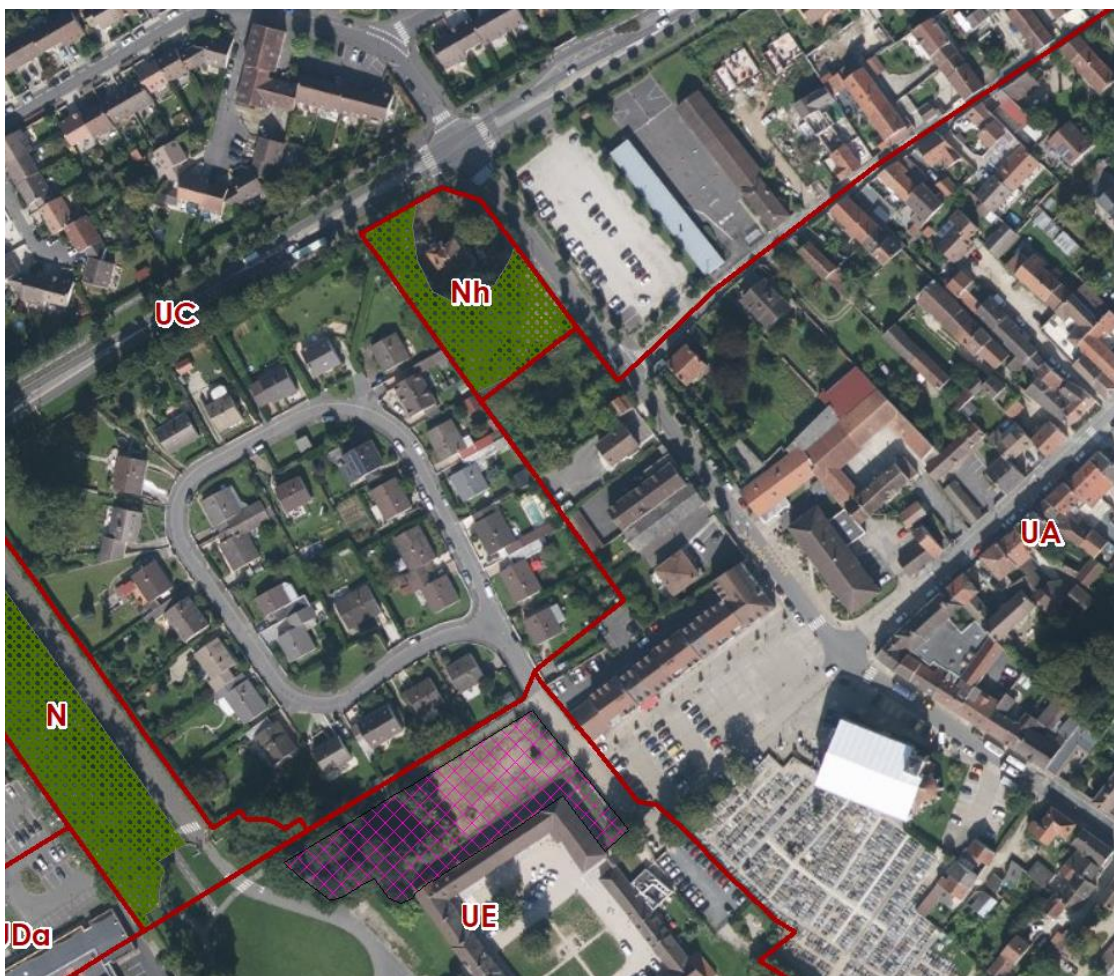
- Plan de zonage
- Le Règlement
- Rapport de présentation

II.2.1 LE PLAN DE ZONAGE

- L'adaptation du plan de zonage avec le basculement de la zone Nh en partie en UA.
- L'instauration d'un secteur de mixité sociale L.151-15 du CU en vue de la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.
- La suppression en partie d'un petit Espace Boisé Classé.
- La suppression de la prescription « habitation isolée »

Un extrait de la modification du plan de zonage figure dans le tableau comparatif ci-après. L'espace boisé classé en partie est retiré du zonage (72 m²) afin de ne pas compromettre le projet de création de logements sociaux. La zone Nh bascule en partie en zone UA (1373 m²).

Zonage du PLU actuel

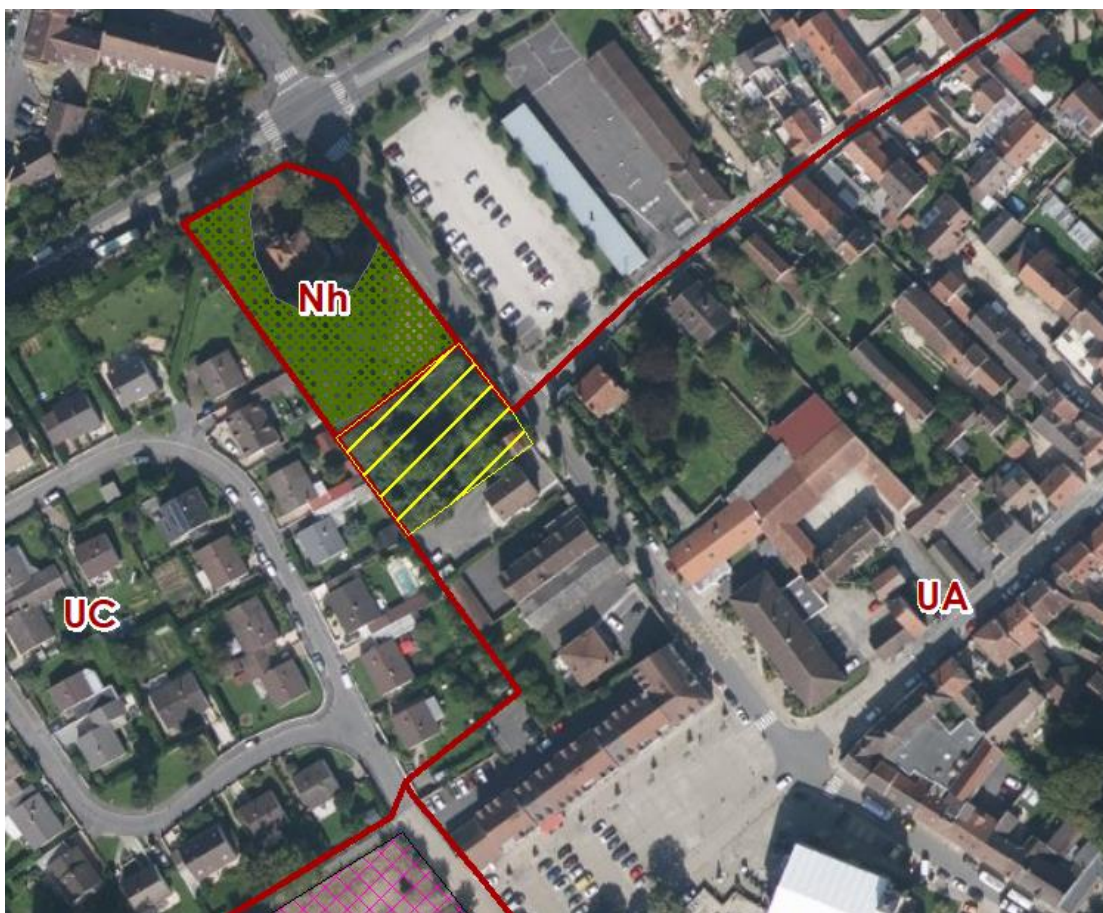
Zonage modifié suite à la déclaration de projet**Rajout d'une prescription de mixité sociale sur le site projet (L.151-15 du CU)**

L'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme offre la possibilité aux communes de délimiter des secteurs et d'instituer des servitudes dans les zones urbaines ou à urbaniser du PLU, dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme peut être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

La servitude s'applique pour les constructions neuves. Ainsi, les travaux d'adaptation, de réfection, de réhabilitation ou d'extension limitée des constructions existantes ne sont pas concernés par ce dispositif. L'instauration de la servitude vise à imposer un pourcentage de 100% de logements locatifs sociaux sur le site identifié.

La servitude est levée soit après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisé le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Cette cession est authentifiée par un acte notarié.

Zonage modifié avec rajout de la prescription de mixité sociale

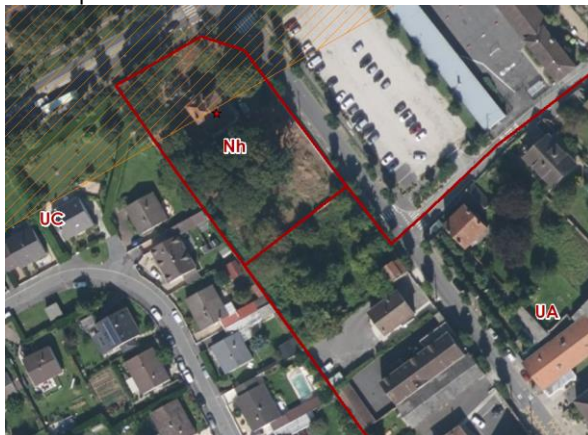


Suppression d'une prescription d'habitation isolée**Zonage modifié avec suppression de la prescription d'habitation isolée**

Avant modification



Après modification

**II.3.2 LE REGLEMENT**

Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU modifié
RAPPELS - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g. - La zone UA est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain. - Une partie de la zone UA est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (identifiées au plan de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau.	RAPPELS - L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12-d du code de l'urbanisme, et à délibération du conseil municipal, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière conformément à l'article R.421-2-g. - La zone UA est en partie soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de mouvements de terrain. - Une partie de la zone UA est concernée par des enveloppes de zones potentiellement humides (identifiées au plan de zonage) à l'intérieur desquelles, sous réserve de la confirmation du caractère humide de la zone (selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008), tout projet d'aménagement supérieur à 1000 m² de zones humides impactées doit faire l'objet d'un dossier de déclaration (ou de demande d'autorisation pour les projets d'aménagements supérieurs à 10 000 m² de zones humides impactées) au titre de la Loi sur l'Eau. Une partie de la zone UA est concernée par un secteur de mixité sociale selon l'article L.151-15 du CU.
ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. Sont admises sous conditions : - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 250 m². - La reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. - L'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation lors de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dont les caractéristiques ne sont pas compatibles avec le règlement de la zone ainsi que leur extension dans la limite de 20% de l'emprise au sol à la même date de référence. - Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur. - Les logements collectifs à condition : - qu'au moins un logement social soit créé par tranche de 4 logements construits. - que soit prévu un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. Ce local fermé et couvert doit être intégré à une des constructions principales. La surface de ce local doit être conforme aux normes suivantes : - entre 3 et 5 logements : 5 mètres carrés minimum d'emprise au sol - au-delà de 5 logements : une surface équivalente à 1 m² d'emprise au sol par logement.	Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent par dérogation à chaque parcelle ainsi divisée, conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme. Sont admises sous conditions : - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'entrepôt à condition que leur surface de plancher n'excède pas 250 m². - La reconstruction à l'identique des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. - L'aménagement des constructions existantes à destination d'habitation lors de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dont les caractéristiques ne sont pas compatibles avec le règlement de la zone ainsi que leur extension dans la limite de 20% de l'emprise au sol à la même date de référence. - Le stationnement d'une caravane isolée ou d'une résidence mobile sur la propriété où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur. - Les logements collectifs à condition : - qu'au moins un logement social soit créé par tranche de 4 logements construits. - que soit prévu un local destiné aux containers nécessaires au tri sélectif et aux ordures ménagères. Ce local fermé et couvert doit être intégré à une des constructions principales. La surface de ce local doit être conforme aux normes suivantes : - entre 3 et 5 logements : 5 mètres carrés minimum d'emprise au sol - au-delà de 5 logements : une surface équivalente à 1 m² d'emprise au sol par logement. Dans le secteur identifié sur le plan de zonage en prescription L.151-15 du CU, les logements sont autorisés en respectant 100% de logements locatifs sociaux.
--	--