



Commune de VOULANGIS

Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET d'AMENAGEMENT et de DÉVELOPPEMENT DURABLES

Projet arrêté le : 15 juillet 2019

Projet mis à enquête du 8 novembre au 9 décembre 2019

Projet approuvé le: 27 février 2020

Cachet et signature du
Président

M. Ugo PEZZETTA



GEOGRAM

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

AVANT-PROPOS

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par la collectivité en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

❖ *définit :*

- ✓ Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- ✓ Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

❖ *fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

Déterminé à l'appui des conclusions du diagnostic territorial et tenant compte des politiques et documents de rang supérieur qui s'imposent à la commune, le PADD est l'expression **d'un projet global et prospectif**, qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme. Ses orientations permettent de définir la règle d'urbanisme (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit, plans de zonage).

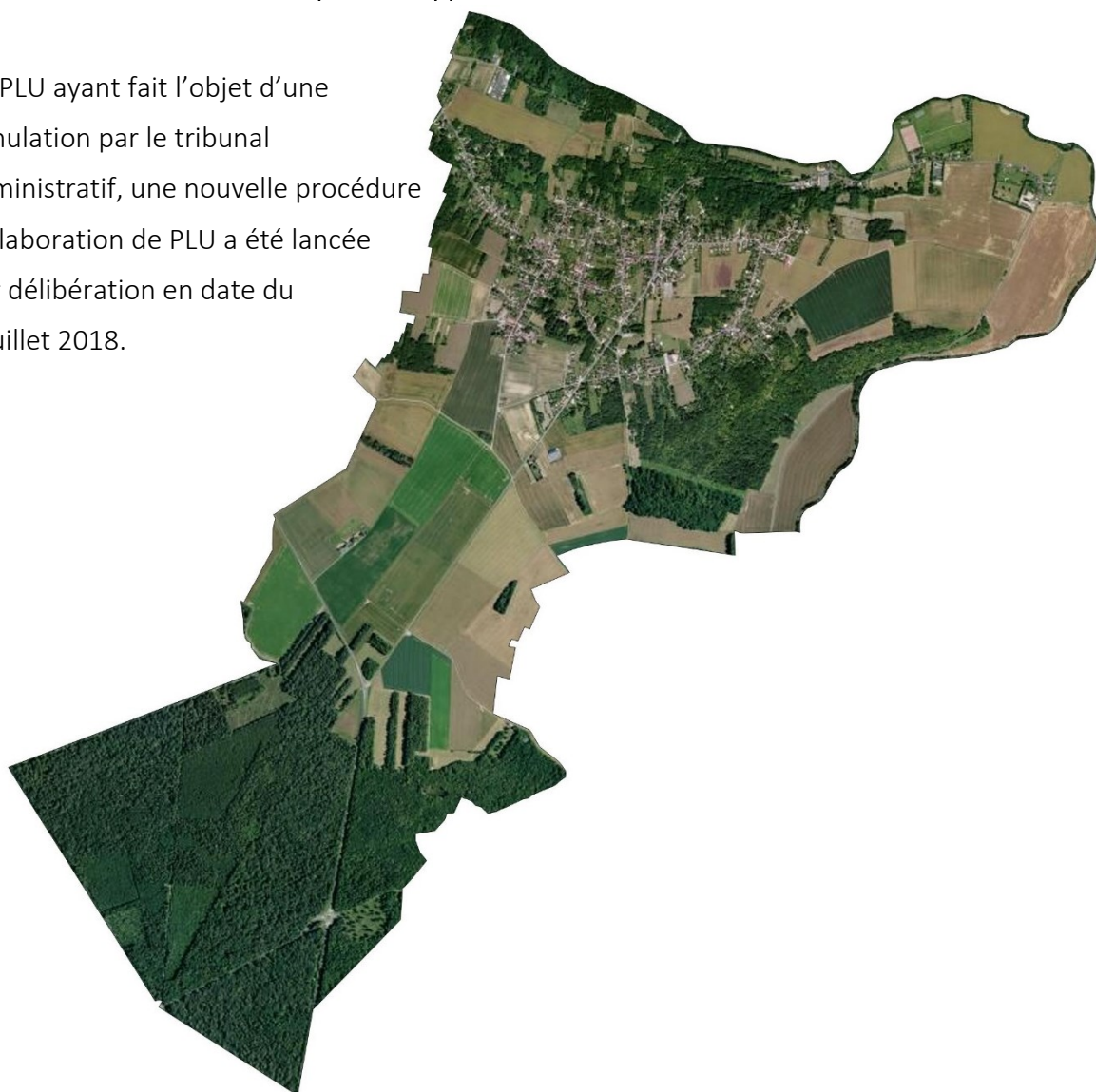
Non opposable aux tiers, les orientations du PADD constituent néanmoins le socle fondateur du PLU. Le PADD revêt ainsi une place capitale dans le dispositif et la démarche de PLU, du fait de :

- ✓ l'exigence d'une réflexion stratégique, préalablement à la définition des dispositions réglementaires qui s'imposeront de manière différenciée pour l'ensemble du territoire ;
- ✓ l'obligation d'un débat démocratique en Conseil Municipal, autour du projet communal,
- ✓ la nécessité d'une cohérence entre objectifs politiques contenus dans le PADD et mise en œuvre réglementaire du projet ;

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME RETENUES PAR LA COMMUNE DE VOULANGIS

La commune de Voulangis est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols. Ce dernier a été approuvé en mai 1995 et modifié en juin 1997. En 2013, les élus ont lancé la révision du POS et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé en août 2016.

Ce PLU ayant fait l'objet d'une annulation par le tribunal administratif, une nouvelle procédure d'élaboration de PLU a été lancée par délibération en date du 5 juillet 2018.



Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette élaboration sont les suivants :

- ✓ Poursuivre la politique de planification du développement urbain sur le territoire communal ;

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

Les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Voulangis sont définies à partir des constats et des enjeux identifiés sur le territoire tout en respectant le nouveau contexte législatif, les dispositions des documents supracommunaux et les projets en cours (SCoT et Parc naturel régional).

Non hiérarchisées et complémentaires, les orientations du projet d'Aménagement et de Développement Durables se combinent afin d'assurer un développement cohérent du territoire avec pour fils conducteurs : le maintien de l'attractivité résidentielle et économique de la commune, la préservation du terroir agricole, la mise en valeur de la qualité de vie pour l'ensemble des habitants, le développement des services et équipements publics, le tout en s'intégrant dans un projet commun partagé à l'échelle intercommunale.

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

⇒ *Développer*

⇒ *Equiper*

⇒ *Préserver*

DEVELOPPER

La commune de Voulangis a accueilli 271 nouveaux habitants depuis 1999 pour atteindre 1532 habitants en 2015.

La proximité du Val d'Europe et de l'agglomération parisienne participent fortement à l'attractivité résidentielle de la commune, qui est également renforcée par la présence, à moins de 2 kilomètres des gares ferroviaires de Crécy-la-Chapelle et de Villiers-sur-Morin.

Les équipements publics et en particulier les équipements scolaires, augmentent l'attractivité de la commune.

Afin de maintenir une offre en équipements publics satisfaisante vis-à-vis de sa population actuelle, la commune de Voulangis souhaite conserver une croissance démographique similaire aux dernières années, soit autour de 1,5 % par an. Cet objectif se traduit par un besoin d'environ 175 logements pour atteindre une population de l'ordre de 1915 habitants à l'horizon 2030.

Cette volonté de développement, adaptée aux capacités d'accueil de la commune, permettra :

- De pérenniser les équipements publics existants et de prévoir les futurs besoins en équipements et services à la population.
- De préserver l'attractivité du bourg tout en conservant la qualité du cadre de vie des habitants.

Pour satisfaire cet objectif, plusieurs orientations ont donc été définies :

- ➔ **Favoriser l'accueil de nouveaux habitants par la densification des zones urbaines desservies par les réseaux** : le PLU prend en compte les capacités d'accueil existantes au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. Ces capacités ont été analysées et identifiées en fonction de l'état actuel des réseaux (en particulier de la voirie) et de leur faisabilité à moyen terme afin d'obtenir des projections concrètes et adaptées aux réalités de terrain.

Certains terrains feront l'objet d'un zonage spécifique afin d'y réaliser un aménagement cohérent permettant la mobilisation de l'ensemble du foncier.

→ **Développer la zone urbaine en continuité immédiate avec la zone bâtie**, afin de permettre une diversification du bâti et d'atteindre les objectifs de développement communaux. La localisation de ces espaces de développement a pris en compte les contraintes de développement (le plan de prévention des risques naturels de la vallée du Grand Morin, la préservation des espaces boisés et des terres agricoles, la protection du cadre paysager des zones bâties), la capacité et la proximité des réseaux.

Par ailleurs, l'aménagement de ce secteur permettra de limiter les ravinements provenant des terres agricoles vers le bourg, où les structures des réseaux ne permettent pas d'absorber ces apports d'eau.

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

Pour limiter la consommation des terres agricoles et prendre en compte le zonage d'assainissement, les extensions urbaines sont limitées au bourg de Voulangis. Les constructions existantes à vocation d'habitation dans les hameaux pourront s'étendre de façon modérée mais aucune construction nouvelle ne sera autorisée.

→ **Promouvoir la remise sur le marché de logements vacants :** la commune souhaite poursuivre la tendance des dernières années qui a vu le nombre de ces logements baisser sur la commune. Une quinzaine de logements sont actuellement recensés comme vacants. L'objectif à moyen terme est de réduire la vacance d'environ 20 % et de promouvoir la réhabilitation de bâtiments existants dont l'état actuel ne permet pas une occupation « complète ».

→ **Poursuivre la politique en faveur de la mixité**, afin de répondre à l'ensemble des besoins de la population actuelle et future de la commune en offrant une typologie de logements :

- diversifiée et moins consommatrice d'espace : habitat résidentiel, habitat intermédiaire (forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif).

- adaptée aux besoins de la population (personnes âgées, jeunes ménages, familles,...).

En matière de développement économique

→ Conforter le tissu économique local

La commune accueille plusieurs établissements économiques répartis dans divers secteurs d'activités (commerces, artisanat, services à la personne,...). Ces établissements étant répartis au sein des zones urbaines, le PLU y permettra le maintien et le développement d'activités (tertiaires, secondaires) dans la mesure où ces dernières sont compatibles avec le caractère résidentiel de ces zones.

→ Prendre en compte les besoins de la profession agricole

La commune abrite plusieurs sièges d'exploitations agricoles, implantés dans les zones urbaines, les hameaux ou isolés dans la zone agricole.

Afin de pérenniser cette activité, le PLU prend en compte les besoins et les contraintes de développement de ces exploitations, en priorité par un zonage adapté à la préservation de la ressource et par un règlement permettant les constructions ou extensions nécessaires au maintien ou à la diversification de l'activité.



EQUIPER

En matière d'équipements publics et de loisirs

→ Développer les équipements publics

La commune de Voulangis dispose d'un assez bon niveau d'équipements publics notamment ceux liés au secteur scolaire.

Le PLU prévoit leur développement et leur diversification pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Dans ce cadre, une zone d'extension est prévue au PLU et réservée au développement des équipements publics. Située en centre-bourg, dans le prolongement des équipements scolaires existants, elle permettra d'accueillir les constructions nécessaires au développement des équipements scolaires ou autres équipements publics nécessaires à la diversification des services à la population ainsi que des aires dédiées au sport (terrain de football, aire multisports, ...). Des projets communautaires sont en cours d'étude.

En matière de transports et déplacements

→ Renforcer le recours aux transports collectifs

La commune bénéficie de la proximité des gares ferroviaires de Crécy et de Villiers. L'accueil de population nouvelle doit se faire dans l'objectif d'une promotion des transports collectifs et du renforcement des réseaux qu'ils soient ferrés ou routiers (bus). Si la commune n'est pas compétente en la matière, les élus souhaitent tout de même mettre en avant ces atouts en offrant des possibilités de constructions à proximité des arrêts de transports en communs.

Les terrains situés le long de la rue de Villiers, sont inclus dans la zone urbaine du fait leur proximité avec la gare.

→ Sécuriser les circulations

Plusieurs mesures sont prises dans le cadre du PLU afin de renforcer le niveau de sécurité routière :

- Inscription d'emplacements réservés destinés à élargir certaines rues ou carrefours pour en améliorer la visibilité et la circulation.

- Le règlement du PLU fixera des caractéristiques minimum pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) apte à minimiser les risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement, etc.).
- l'accès et la desserte de la zone à urbaniser seront définies afin d'intégrer au mieux ce futur quartier au sein de la zone agglomérée.
- la densification sera limitée dans certaines parties du centre bourg au regard des difficultés de circulations actuelles dans les rues étroites qui sillonnent les zones UA.

→ **Développer les déplacements en modes doux**

La commune dispose d'un réseau de sentes piétonnes qui parcourent le centre-bourg. Ces sentes participent à la qualité du cadre de vie et permettent de relier directement le centre bourg aux itinéraires de randonnées pédestre. Le PLU les identifiera afin de renforcer leur rôle dans les déplacements quotidiens ou à vocation de loisirs.



Exemples de sentes en centre-bourg

Dans les zones d'extension à vocation d'habitat, les modes de déplacements doux seront inscrits dans les orientations d'aménagement afin de renforcer le lien des futurs quartiers résidentiels aux zones urbaines actuelles.

En matière de réseaux d'énergie et de communications numériques

→ Les énergies renouvelables

La commune abrite plusieurs installations de production d'énergies renouvelables, issues d'initiatives privées (photovoltaïque et géothermie). Afin d'encourager le recours à ces technologies :

- Le PLU incitera à l'utilisation d'énergies renouvelables dans la construction et au recours aux matériaux peu émetteurs de gaz à effet de serre, dans la mesure où la conservation des caractéristiques du patrimoine bâti et naturel est garanti.
- Le PLU autorisera des formes architecturales nouvelles, répondant aux préoccupations environnementales (éco constructions) ou intégrant des dispositifs permettant le recours aux énergies renouvelables à condition de respecter les conditions d'intégration paysagères de ces constructions au sein des zones urbaines du bourg.

→ Les communications numériques

La commune de Voulangis est raccordée au Nœud de Raccordement d'Abonnés (NRA) implanté sur la commune de Crécy-la-Chapelle. Afin de garantir une couverture optimale par les réseaux numériques, le PLU prévoit :

- L'extension du tissu urbain à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder.
- Les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

PRESERVER

Protection des espaces naturels et forestiers et des continuités écologiques

La commune de Voulangis bénéficie d'un environnement naturel de qualité qu'il convient de préserver. Le territoire présente une diversité paysagère et écologique composée d'espaces naturels identifiés (site classé et inscrit, ENS, zones humides...), massifs boisés, d'espaces agricoles...

Le projet de développement de la commune s'attache à préserver les espaces naturels présents sur le territoire et à garantir son fonctionnement écologique.

Pour cela, le PLU inscrit les orientations suivantes :

- **Classer en zone Naturelle les espaces naturels reconnus sur le territoire** : Les Espaces naturels sensibles, la vallée du Grand Morin (à l'exception des zones urbaines existantes), les coteaux boisés et le massif forestier de Crécy sont préservés de toute urbanisation par un classement en zone naturelle et par un classement en espaces boisés classés lorsque cela est nécessaire.

- **Assurer la fonctionnalité de la trame bleue en :**
 - Préservant les zones humides identifiées sur le territoire ;
 - Préservant la ressource en eau ;
 - Limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant les espaces de pleine terre afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.
 - Prévoyant le maintien de zones d'infiltration des eaux et en limitant le développement sur des secteurs soumis aux ruissellements.
 - Préservant les abords des rus et des cours d'eau pour conserver les capacités d'infiltration, éviter l'érosion des berges, limiter les risques de pollutions des cours d'eau...
 - Préserver les zones d'expansion des crues du Grand Morin.

→ **Assurer la fonctionnalité de la trame verte en protégeant de l'urbanisation nouvelle :**

- les réservoirs de biodiversité des milieux boisés identifiés sur le territoire ;
- les corridors écologiques identifiés par le SRCE ;
- la trame végétale du centre-bourg (espaces verts communaux, parcs arborés, jardins...).

→ **Prendre en compte les risques naturels répertoriés sur la commune :** Le PLU intègre toutes les règles et recommandation édictées dans le PPRi de la vallée du Grand Morin.

Protection des espaces agricoles

L'activité agricole constitue une part importante de l'activité économique sur le territoire. Afin de préserver cette économie, plusieurs orientations sont retenues :

→ **Encadrer la constructibilité des espaces agricoles**

Si le règlement de la zone agricole permet l'implantation de bâtiments nécessaires à l'activité sur le territoire, la constructibilité y est tout de même limitée afin de préserver le terroir agricole d'une urbanisation diffuse. Des règles en matière d'aspect extérieur et de hauteur des constructions permettront également de garantir l'intégration paysagère de ces bâtiments.

→ **Maintenir une zone agricole préservée**

Plusieurs secteurs de la zone agricole sont classés en zone inconstructible (Ap) afin de préserver les abords immédiats de la zone urbaine et de limiter les conflits d'usage, de préserver les secteurs identifiés à enjeux environnementaux ou paysagers (vallée du Grand Morin), de limiter et les risques de ruissellements (coteaux du Grand Morin).

→ **Prendre en compte les besoins de déplacements des engins agricoles** dans les zones bâties et les secteurs d'extension afin d'éviter tout conflits d'usages et de faciliter l'accès aux parcelles cultivées.

→ **Localiser le développement urbain sur le bourg**

Le développement urbain est localisé sur le bourg de Voulangis. Les prélèvements agricoles engendrés par ce projet, se limitent aux stricts besoins en termes de développement de l'habitat et de l'activité au sein des zones urbaines.

Protection des paysages et du cadre de vie

La présence du site classé et inscrit de la vallée du Grand Morin et le développement du projet de Parc naturel régional Brie et Deux Morin conforte les élus dans leur volonté d'exigence en matière de conservation du patrimoine et de qualité dans les réalisations nouvelles.

→ Valoriser et protéger le patrimoine bâti

Le centre-bourg abrite un patrimoine architectural caractéristique de la Brie. Afin de préserver et mettre en valeur ce patrimoine, le PLU affiche les orientations suivantes :

- Identifier les éléments du patrimoine bâti présentant un intérêt architectural ou historique (façades, murs d'enceinte, éléments de modénature...). Ces éléments pourraient être mis en valeur par la création d'un itinéraire de randonnée ciblé sur le bourg et ses richesses architecturales (parcours via les sentes pédestres,...).
- Appliquer une réglementation spécifique sur ces éléments permettant leur maintien et si possible leur mise en valeur.
- Protéger les caractéristiques bâties du centre ancien (règles d'implantation, densité, matériaux de construction, hauteur, etc.).

→ Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions

Le nouveau secteur de développement, implanté en limite de l'urbanisation, doit définir la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages agricoles. Ce secteur doit s'inscrire dans le site notamment par le respect de la topographie, la préservation des vues, le traitement des voiries, la volumétrie adaptée des constructions, le traitement des clôtures, etc.

Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines par le biais d'Orientations d'aménagement et de programmation.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

L'ensemble du Projet d'Aménagement de Développement Durables de la commune de Voulangis se décline dans un souci de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain avec :

- *Un objectif démographique pertinent, basé sur l'évolution actuelle du bourg,* se traduisant par une consommation foncière pour l'habitat, cohérente avec les objectifs du projet de SCoT et du SDRIF. Une seule zone d'extension à vocation d'habitat est délimitée dans la continuité urbaine du bourg.
- *L'optimisation des potentiels du tissu urbain existant :*
 - ✓ en favorisant le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe bâtie : l'analyse du tissu fait apparaître une réceptivité restant dans le tissu urbain du centre bourg d'environ **5,7 ha**.
 - ✓ en adaptant le règlement du PLU pour faciliter la construction sur des espaces parfois enclavés dans le tissu existant.

Ces objectifs de densification prennent également en compte l'insuffisance des réseaux dans certains secteurs de la zone urbaine (des voies d'accès sous-dimensionnées, des possibilités de stationnement limitées voire inexistantes) et la topographie qui limitent fortement les possibilités de densification de la zone urbaine du bourg de Voulangis.

- *Une augmentation des densités bâties :* le PLU affichera un objectif de **densité moyenne de 20 logements à l'hectare** sur la zone d'extension, visant à limiter l'étalement urbain.

- Les quelques secteurs bâtis à l'écart du bourg n'ont pas vocation à se développer.
Aucun changement de destination de ces bâtiments n'est prévu au PLU. L'objectif ainsi défini par la commune évite le risque de mitage de l'urbanisation sur le territoire et préserve de fait la viabilité de l'activité agricole et le fonctionnement des espaces naturels.
- Le PLU ne reporte pas la pastille d'urbanisation préférentielle de 25 hectares
identifiée au SDRIF, le projet de développement communal ne nécessitant aucunement un besoin foncier de cet ordre.

La commune de Voulangis a connu, au cours des quinze dernières années, une croissance résidentielle régulière qui s'est particulièrement développée par la densification du bourg, le long des voies de desserte. Ce développement s'est traduit par la consommation de **9,76 ha**.

L'objectif communal traduit la volonté de préserver le terroir agricole, toutefois, le projet de développement induit inévitablement une consommation d'espaces, qui ne sera pas supérieure à **6,39 hectares** (ce chiffre prend en compte les parcelles situées en dehors de l'espace urbanisé de référence ainsi que les terrains agricoles, déclarés au RPG, inclus en zone urbaine et actuellement desservis par les réseaux).

Ainsi le bilan de la consommation d'espace est le suivant :

	Renouvellement urbain (dents creuses)	Extension/consommation d'espaces
... à vocation d'habitat ou d'activités	5,7 ha	5,42 ha
... à vocation d'équipements publics	/	0,96 ha