COULOMMIERS PAYS DE BRIE AGGLOMÉRATION

DEPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

Commune de VOULANGIS

Plan Local d'Urbanisme

3. ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION

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

Cachet et signature du Président

M. Ugo PEZZETTA

GEOGRAM

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

Introduction

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

1. *Les OAP sectorielles (obligatoires en zone 1AU)*

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

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

- Le PLU de Voulangis affiche 6 OAP sectorielles dont 1 en zone 1AU

2. *Les OAP des secteurs d'aménagement*

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

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

- ✓ Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

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

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

- ✓ *R.111-2 relatif aux projets susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait de leur situation, leurs caractéristiques, leur importance ou leur implantation à proximité d'autres installations.*
- ✓ *R.111-4 relatif aux projets de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*
- ✓ *R.111-26 relatif aux projets de nature, par leur importance, leur situation ou leur destination, à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.*
- ✓ *R.111-27 relatif aux projets de nature, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

▶ Sans objet pour Voulangis

3. *Les OAP à vocation patrimoniale*

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

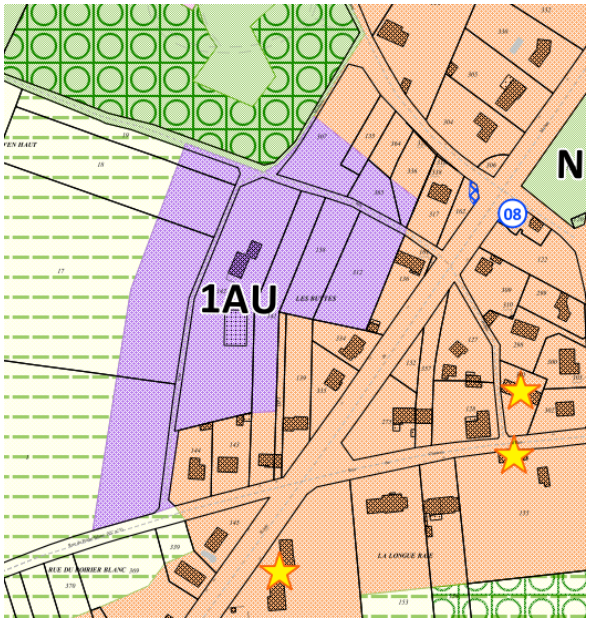
Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant

un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

- Le PLU de Voulangis comporte une OAP à vocation patrimoniale mettant en avant les orientations prises dans le cadre de la valorisation du patrimoine bâti de la commune.

I. Orientations sectorielles



Zone 1AU du

« Poirier Blanc »

❖ Localisation et caractéristique de la zone :

Cette zone, d'une surface de 2,25 ha, est située en continuité du bourg, sur les arrières de parcelles des constructions implantées le long de la Route de Melun. Au Nord la zone est en contact avec le parc du château. Les arbres de hautes tiges qui occupent ce parc empêchent toute vue directe et indirecte sur le bâtiment.

A l'Est, la zone suit les contours de la zone UB qui abrite l'habitat pavillonnaire le long de la route de Melun.

A l'Ouest et au Sud, la zone est contact avec la zone agricole protégée où les constructions sont interdites.

L'occupation des sols de la zone est variée :

- Des fonds de parcelles (jardins)
- Des terres cultivées
- Une construction à usage d'habitation
- Un hangar d'activité.

❖ Vocation de la zone et Principes d'aménagement généraux:

- Zone à vocation principale d'habitat, à condition que les constructions s'inscrivent dans une procédure d'aménagement global (de type lotissement, permis groupé, ZAC…) et respectent les orientations d'aménagement et de programmation. Sont également admises, les constructions ou installations à caractère d'équipements collectifs, les commerces, les bureaux, les activités de services et d'artisanat à conditions qu'ils soient compatible avec le caractère résidentiel de la zone (aucune nuisances).
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.
- La densité nette moyenne attendue sur les espaces aménagés doit être de l'ordre de 20 logements à l'hectare.

❖ Les Principes d'aménagement détailles :

ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- L'accès principal à la zone s'effectuera depuis la Route de Melun via la rue du Poirier Blanc, la rue Mathieu et la rue des Buttes.
- Le gabarit de ces voies (double sens, sens unique…) sera décidé lors de l'aménagement de la zone. Toutefois, elles devront présenter des aménagements sécurisant pour les modes de déplacements doux et ne pas former d'impasses.
- Des places de stationnement de jour devront également être créées le long des voies de desserte (selon le règlement de la zone 1AU).
- La sécurisation des carrefours avec la RD 235 devra être prévue en lien avec les services de l'ART, même s'ils interviennent dans la zone agglomérée de Voulangis où la vitesse est déjà limitée à 50 km/h.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT :

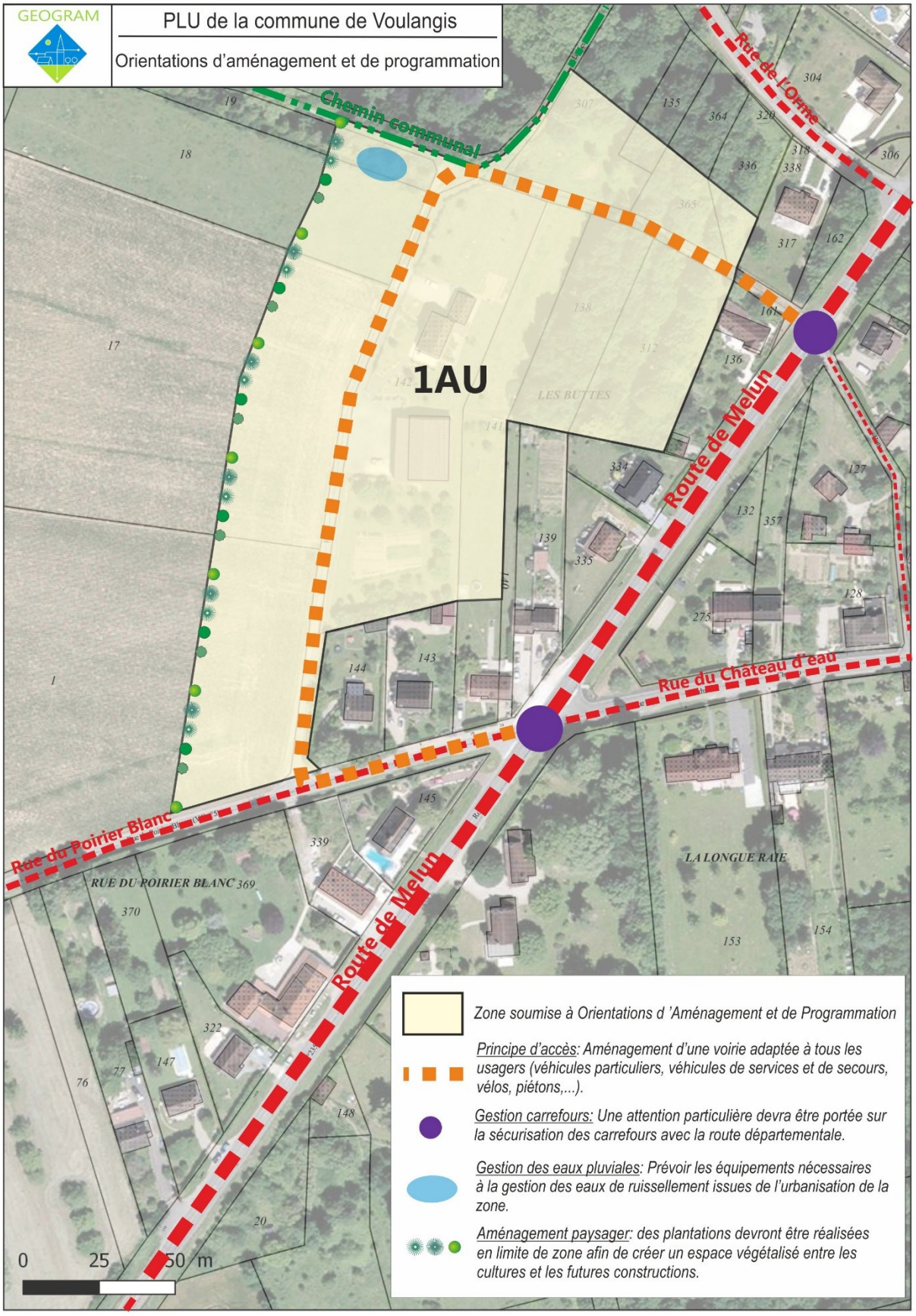
- La zone devra présenter une mixité dans les logements proposés que ce soit par la taille (la zone doit accueillir plusieurs types de logements pour répondre aux différents besoins de la population) ou par le statut (accession à la propriété, location…).

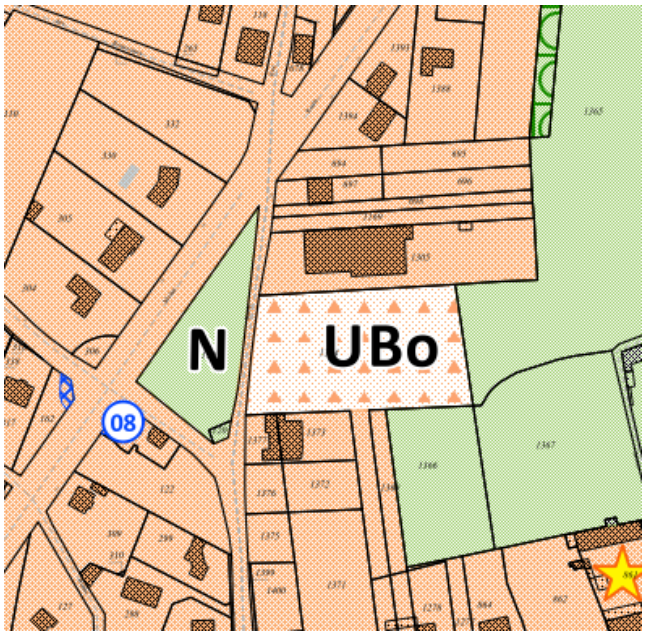
- La densité nette moyenne sur cette zone est de l'ordre 20 logements à l'hectare.

- Un espace tampon paysagé est proposé à l'ouest de la zone dans un souci d'intégration paysagère des nouvelles constructions mais également afin de créer une limite végétale entre les futures habitations, et la zone agricole. Cet espace tampon paysagé devra être planté d'essences arbustives ou arborées en ayant recours à des essences « locales » et non invasives.

- En fonction du mode de collecte des eaux pluviales retenu, l'aménagement de la zone peut prévoir la création d'un bassin de rétention de ces eaux, sous réserve de bénéficier d'un accompagnement paysager de qualité. Il conviendra dans ce cas, de ne pas considérer ces espaces comme des délaissés inutilisables pour la construction mais au contraire d'en faire des éléments déterminants de la composition urbaine de l'ensemble de la zone d'aménagement.

- Le renforcement de la défense incendie devra être pris en compte lors de l'aménagement de la zone par la mise en place d'une borne incendie (ou de tout autre moyen en fonction des capacités du réseau).


GEOGRAM
PLU de la commune de Voulangis
Orientations d'aménagement et de programmation
Chemin communal
Rue de l'Orme
1AU
Route de Melun
Rue du Château d'eau
Rue du Poirier Blanc
RUE DU POIRIER BLANC
LA LONGUE RAIE
LES BUTTES
Zone soumise à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Principe d'accès: Aménagement d'une voirie adaptée à tous les usagers (véhicules particuliers, véhicules de services et de secours, vélos, piétons,...).
Gestion carrefours: Une attention particulière devra être portée sur la sécurisation des carrefours avec la route départementale.
Gestion des eaux pluviales: Prévoir les équipements nécessaires à la gestion des eaux de ruissellement issues de l'urbanisation de la zone.
Aménagement paysager: des plantations devront être réalisées en limite de zone afin de créer un espace végétalisé entre les cultures et les futures constructions.
0
25
50 m



Secteur UBo

« Rue de Bertin »

❖ Localisation et caractéristiques du secteur :

Ce secteur, d'une surface de 4 200 m², est situé dans le centre bourg, dans le prolongement de la rue de Bertin, est encadré de constructions à vocation d'habitat et d'activité.

La parcelle, libre de toute construction, est occupée par des espaces enherbés non agricoles qui bénéficient d'un entretien régulier par la fauche.

❖ Vocation du secteur et principes d'aménagement généraux:

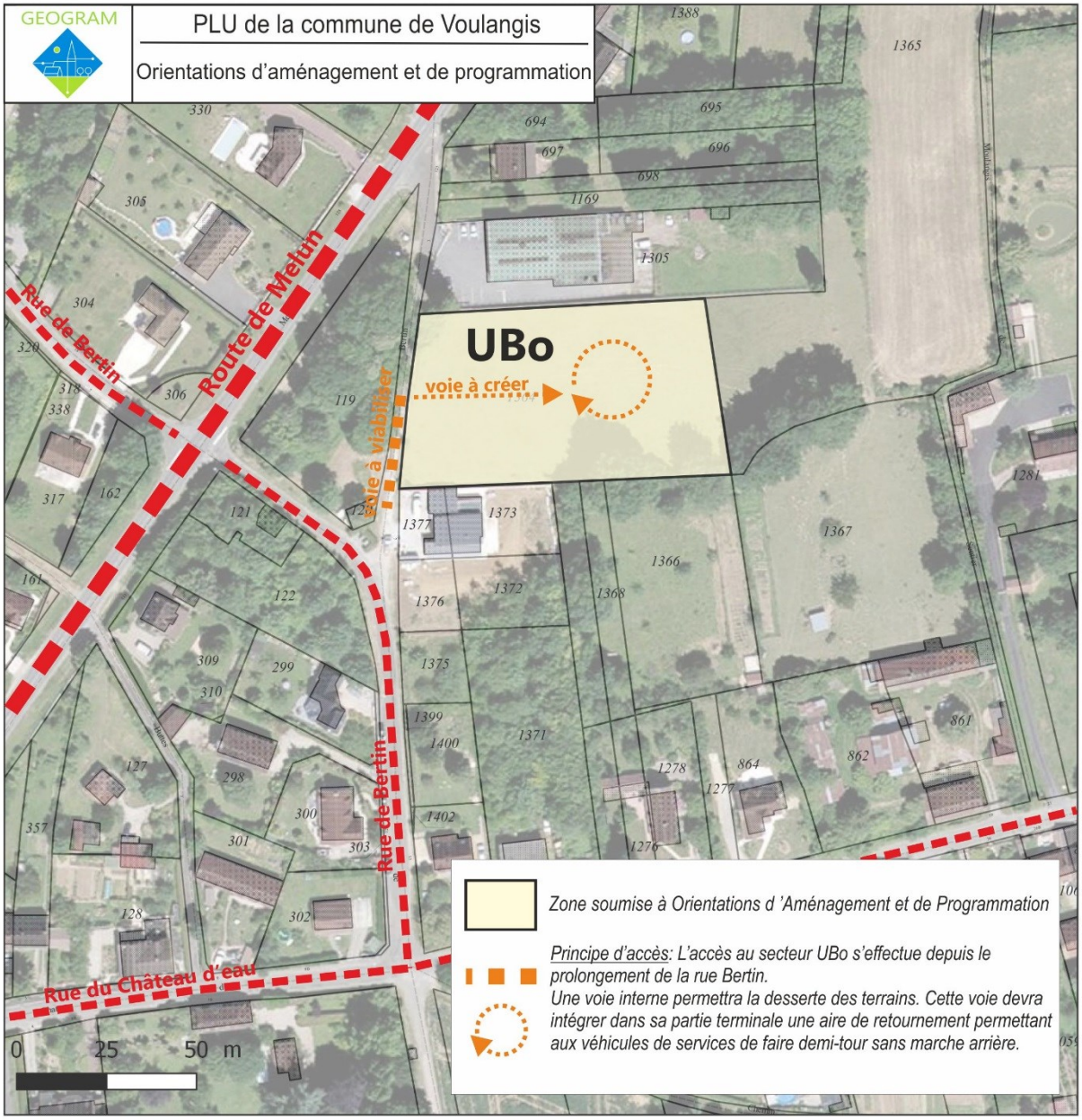
- Ce secteur est à vocation principale d'habitat, à condition que les constructions respectent les orientations d'aménagement et de programmation. Sont également admises, les constructions ou installations à caractère d'équipements collectifs, les commerces, les bureaux, les activités de services et d'artisanat à conditions qu'ils soient compatible avec le caractère résidentiel de la zone (aucune nuisances).
- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UB et UBo auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP.
- La densité de constructions attendue sur cette zone est d'environ 6 logements (soit une densité nette moyenne de 20 logements à l'hectare).

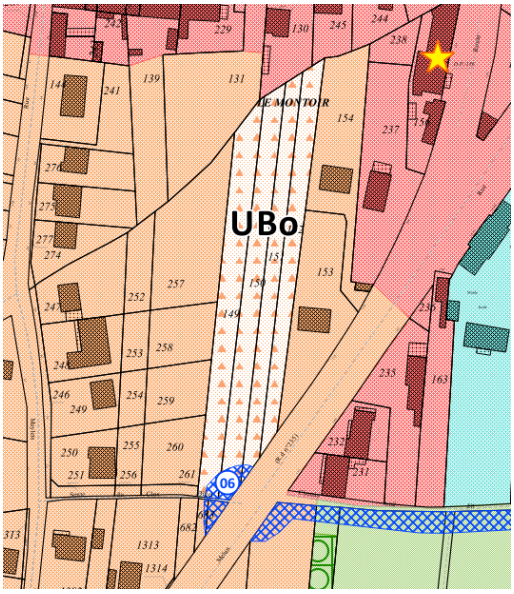
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.

❖ Les Principes d'aménagement détaillés :

ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- L'urbanisation de la zone pourra être réalisée dès la viabilisation du prolongement de la rue Bertin.
- Une voie interne peut permettre la densification du secteur. Le gabarit de cette voie sera décidé lors de l'aménagement du secteur. Toutefois, elle devra présenter des aménagements sécurisant pour les modes de déplacements doux et permettre l'accès aux véhicules de secours et de services. De ce fait, la partie terminale de cette voie devra permettre à ces véhicules de faire demi-tour sans marche-arrière.
- Des places de stationnement de jour devront également être créées le long des voies de desserte (1 place par logement créé).


GEOGRAM
PLU de la commune de Voulangis
Orientations d'aménagement et de programmation
UBo
voie à créer
Route de Melun
Rue de Bertin
Voie à viabiliser
Rue du Château d'eau
0 25 50 m
Zone soumise à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Principe d'accès: L'accès au secteur UBo s'effectue depuis le prolongement de la rue Bertin.
Une voie interne permettra la desserte des terrains. Cette voie devra intégrer dans sa partie terminale une aire de retournement permettant aux véhicules de services de faire demi-tour sans marche arrière.



Secteur UBo

« Route de Melun »

❖ Localisation et caractéristiques du secteur :

Ce secteur, d'une surface de 3 995 m², est situé dans le centre bourg de Voulangis, à proximité immédiate des équipements publics (mairie, écoles,…).

Il se compose de 4 parcelles occupées par une prairie permanente, inscrite au registre parcellaire graphique de 2017.

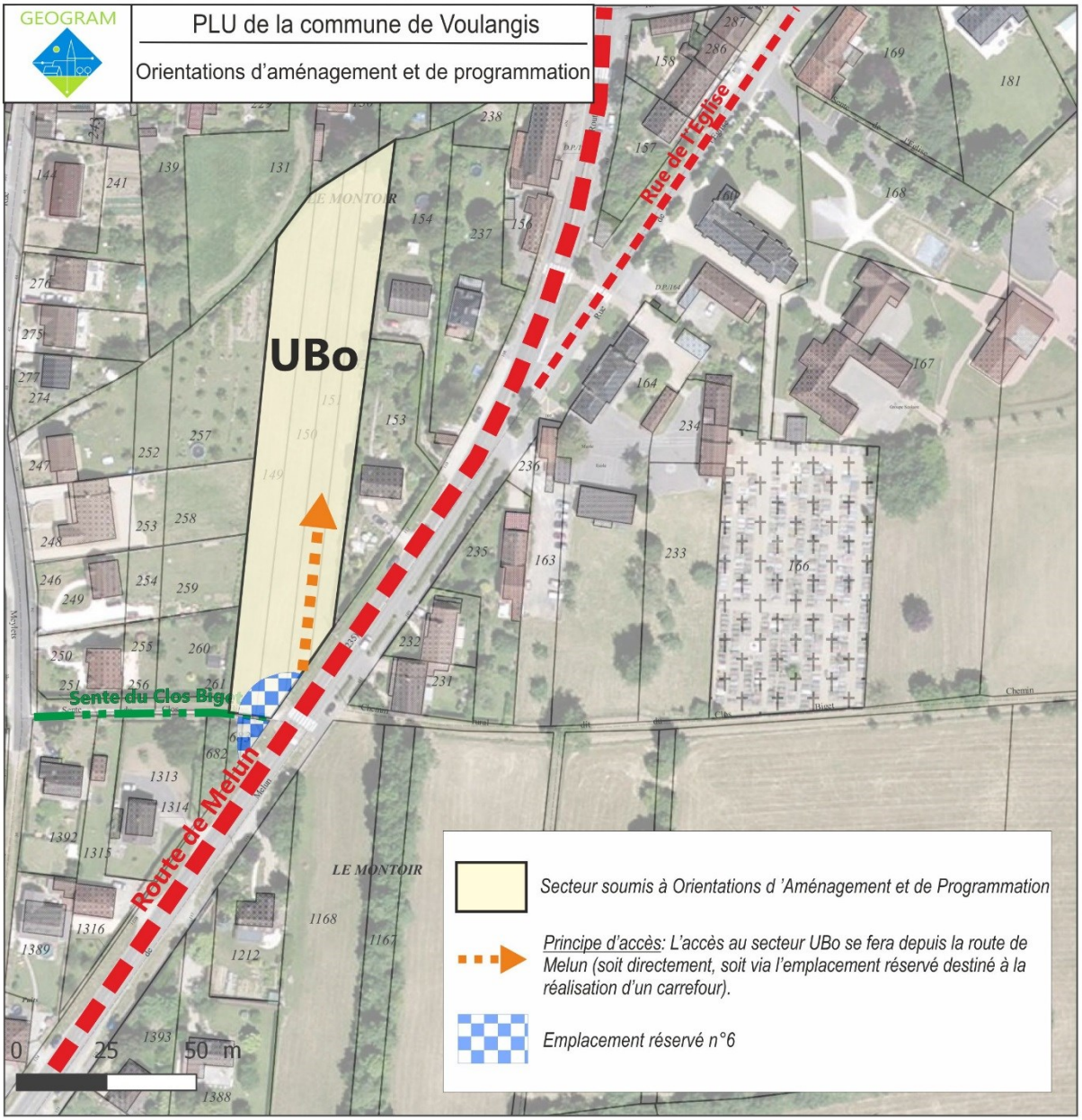
❖ Vocation du secteur et principes d'aménagement généraux:

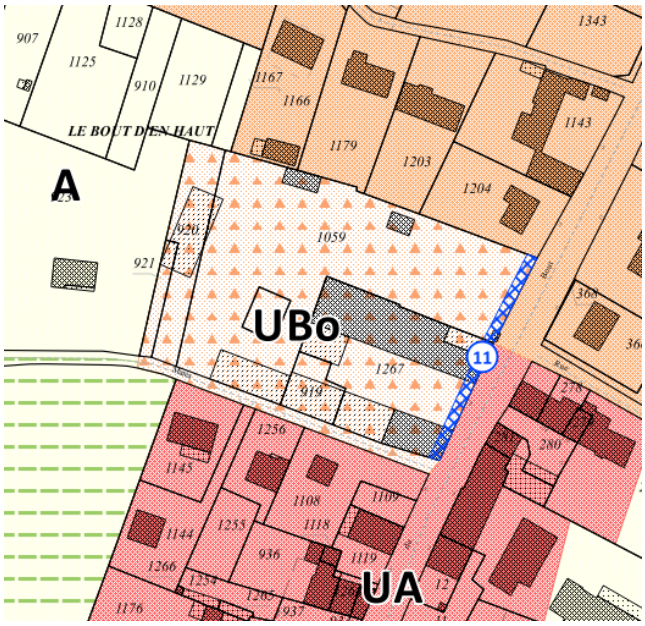
- Ce secteur est à vocation principale d'habitat et d'activité tertiaires de types services à la personne, à condition que les constructions respectent les orientations d'aménagement et de programmation.
- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UB et UBo auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP.
- La densité de constructions attendue sur cette zone est d'environ 12 logements (soit une densité brute moyenne de 30 logements à l'hectare).
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.

❖ Les Principes d'aménagement détaillés :

ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- L'accès au secteur devra s'effectuer depuis la route de Melun par une voie dont le gabarit permettra la circulation sécurisé de l'ensemble des usagers (automobilistes, piétons, cyclistes…).
- Le raccordement de la future voie à la route de Melun devra prendre en compte le projet de sécurisation du carrefour identifié au PLU par l'emplacement réservé n°6.
- Des places de stationnement de jour devront également être créées le long des voies de desserte (1 place pour 1 logement créé).


GEOGRAM
PLU de la commune de Voulangis
Orientations d'aménagement et de programmation
UBo
Rue de l'Eglise
Route de Melun
Sente du Clos Bigot
LE MONTOIR
Secteur soumis à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Principe d'accès: L'accès au secteur UBo se fera depuis la route de Melun (soit directement, soit via l'emplacement réservé destiné à la réalisation d'un carrefour).
Emplacement réservé n°6
0
25
50 m



Secteur UBo

« rue du Bout d'en Haut »

❖ Localisation et caractéristiques du secteur :

Ce secteur, d'une surface de 6 510 m², est situé dans le bourg de Voulangis, le long de la rue du Bout d'en Haut.

Il est actuellement occupé par des bâtiments d'activités agricoles. Leur changement de destination étant prévu à court terme, le PLU permet la reconversion du secteur en zone d'habitat.

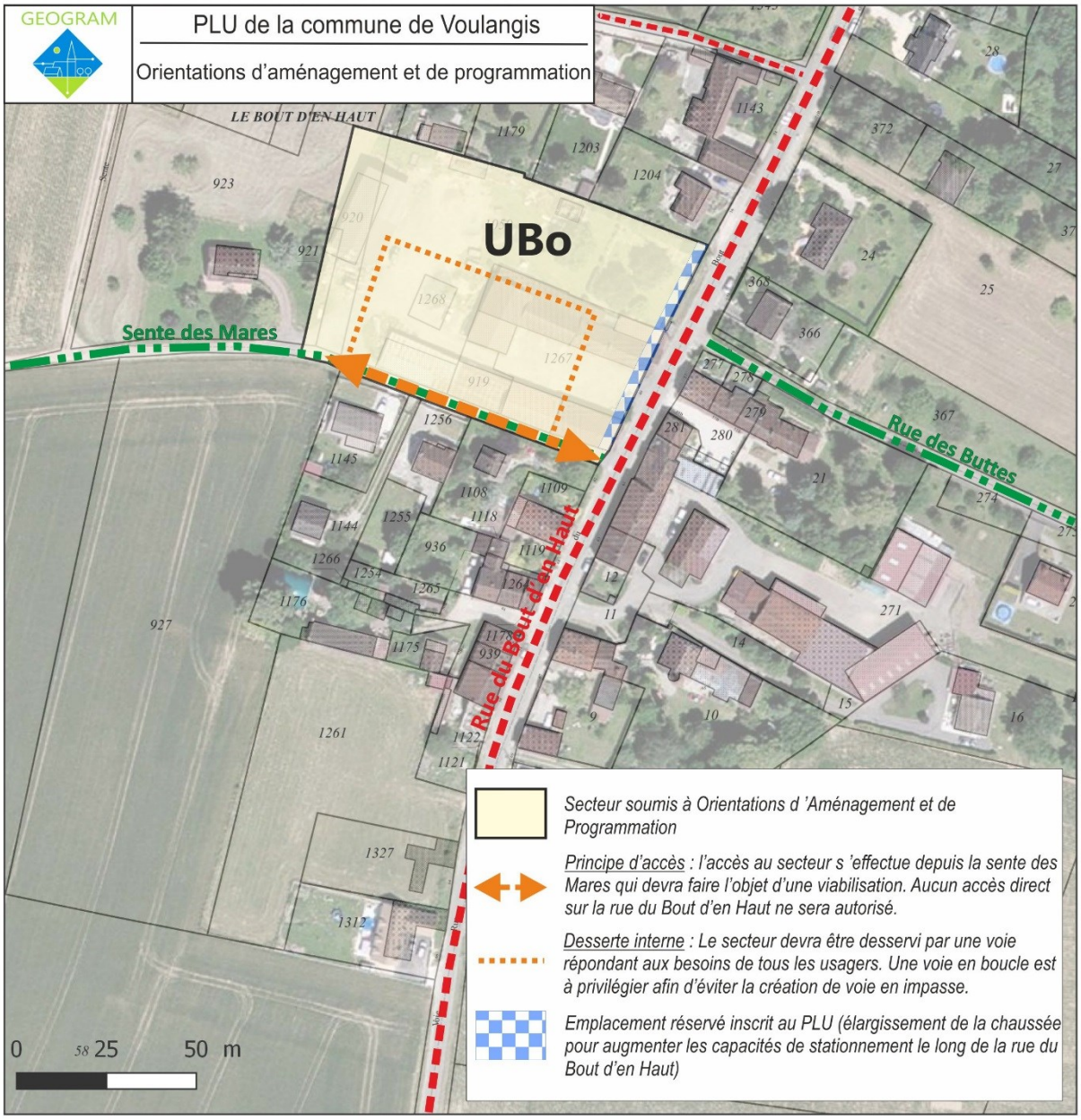
❖ Vocation du secteur et principes d'aménagement généraux:

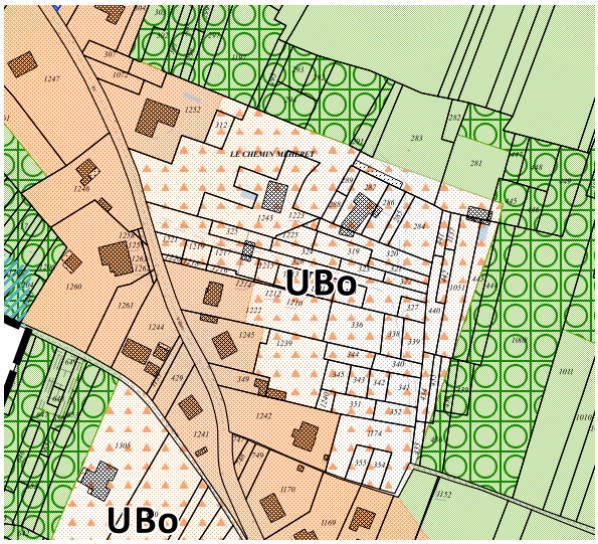
- Ce secteur est à vocation principale d'habitat, à condition que les constructions respectent les orientations d'aménagement et de programmation.
- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UB et UBo auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP.
- La densité de constructions attendue sur cette zone est d'environ 10 logements (soit une densité nette moyenne de 20 logements à l'hectare).
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.

❖ Les Principes d'aménagement détaillés :

ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- L'accès au secteur devra s'effectuer depuis la sente des Mares. Aucun accès ne sera autorisé sur la rue du Bout d'en Haut.
- La future voie devra présenter un gabarit permettant l'accès sécurisé des usagers et des véhicules de secours et de services.
- La desserte interne du secteur devra être de préférence en boucle afin d'éviter la création de voie en impasse. Si toutefois, cette dernière option est choisie, elle devra comprendre dans sa partie terminale un espace de retournement suffisant pour permettre aux véhicules de secours et de service de faire demi-tour sans marche arrière.
- Un ER est prévu sur le secteur UBo, le long de la rue du Bout d'en Haut (au bénéfice de la commune). D'une largeur de 3 mètres de large, il permettra la réalisation de places de stationnement le long de la rue afin d'améliorer les conditions de circulations et de stationnement.


GEOGRAM
PLU de la commune de Voulangis
Orientations d'aménagement et de programmation
LE BOUT D'EN HAUT
UBo
Sente des Mares
Rue des Buttes
Rue du Bout d'en Haut
0 25 50 m
Secteur soumis à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Principe d'accès : l'accès au secteur s 'effectue depuis la sente des Mares qui devra faire l'objet d'une viabilisation. Aucun accès direct sur la rue du Bout d'en Haut ne sera autorisé.
Desserte interne : Le secteur devra être desservi par une voie répondant aux besoins de tous les usagers. Une voie en boucle est à privilégier afin d'éviter la création de voie en impasse.
Emplacement réservé inscrit au PLU (élargissement de la chaussée pour augmenter les capacités de stationnement le long de la rue du Bout d'en Haut)



Secteur UBo

« rue de Villiers »

❖ Localisation et caractéristiques du secteur :

Ce secteur, d'une surface de 2,08 ha, est situé de long de la rue de Villiers. Il s'étend sur deux unités foncières bâties (habitations et annexes) et sur des jardins liés ou non aux constructions implantées le long de la rue de Villiers, pouvant faire l'objet d'un projet de densification.

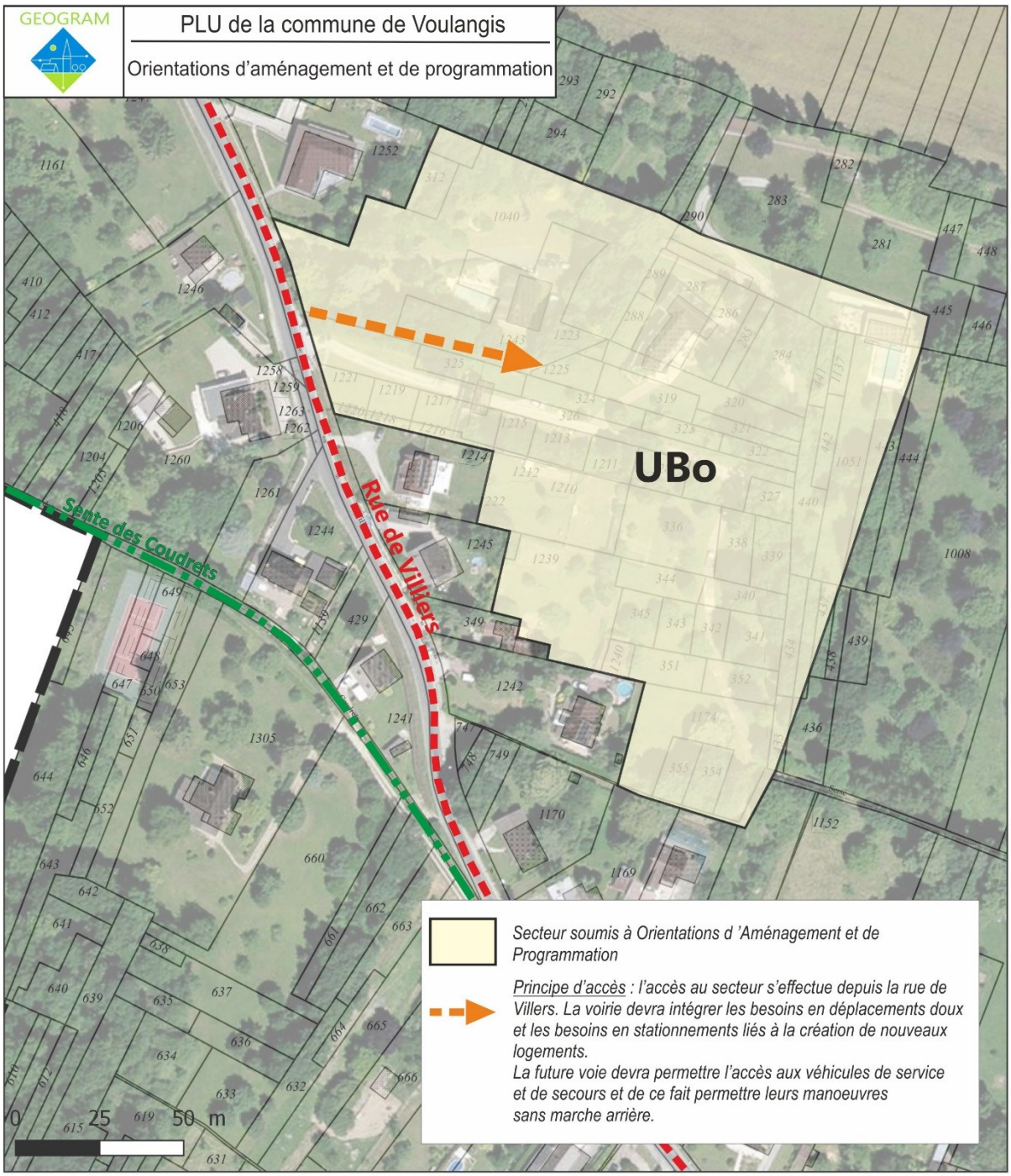
❖ Vocation du secteur et principes d'aménagement généraux:

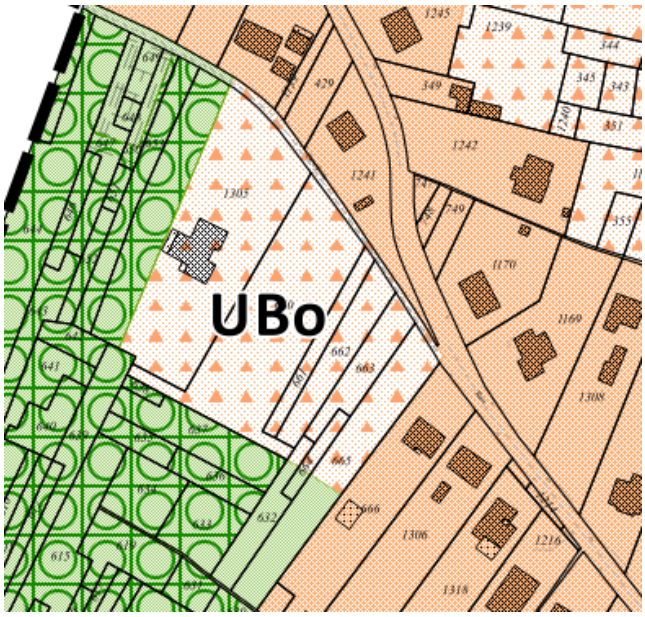
- Ce secteur est à vocation principale d'habitat, à condition que les constructions respectent les orientations d'aménagement et de programmation.
- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UB et UBo auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP.
- Le nombre de logements nouveaux attendus sur ce secteur est d'environ 12 logements. Ce chiffre prend en compte la part d'espace déjà occupé par les habitations et la part nécessaires aux voies de desserte interne.
- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.

❖ Les Principes d'aménagement détaillés :

ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- L'accès au secteur devra s'effectuer depuis la rue de Villiers qui dispose de l'ensemble des réseaux.
- La desserte interne du secteur permettant l'accès aux constructions nouvelles devra présenter des caractéristiques répondant aux normes en vigueur en matière d'accès par les véhicules de secours et de services ainsi que l'accès sécurisé pour l'ensemble des usagers (chaussée, trottoirs, stationnements…).
- Si la voie se termine en impasse, un espace de retournement devra être prévu permettant aux véhicules de secours et de services de faire demi-tour sans marche arrière.


GEOGRAM
PLU de la commune de Voulangis
Orientations d'aménagement et de programmation
UBo
Rue de Villiers
Sente des Coudrets
0 25 50 m
Secteur soumis à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Principe d'accès : l'accès au secteur s'effectue depuis la rue de Villers. La voirie devra intégrer les besoins en déplacements doux et les besoins en stationnements liés à la création de nouveaux logements.
La future voie devra permettre l'accès aux véhicules de service et de secours et de ce fait permettre leurs manoeuvres sans marche arrière.



Secteur UBo

« sente des Coudrets »

❖ Localisation et caractéristiques du secteur :

Ce secteur, d'une surface de 7 420 m², est situé aux abords de la rue de Villiers. Les parcelles sont implantées le long de la sente des Coudrets qui rejoint la rue de Villiers. Leur classement en zone UBo permet la densification de ces parcelles intégrées à la zone urbaine de Voulangis.

Le secteur s'étend sur 8 parcelles dont une abrite une habitation. La majorité des terrains sont des jardins enherbés et partiellement arborés.

❖ Vocation du secteur et principes d'aménagement généraux:

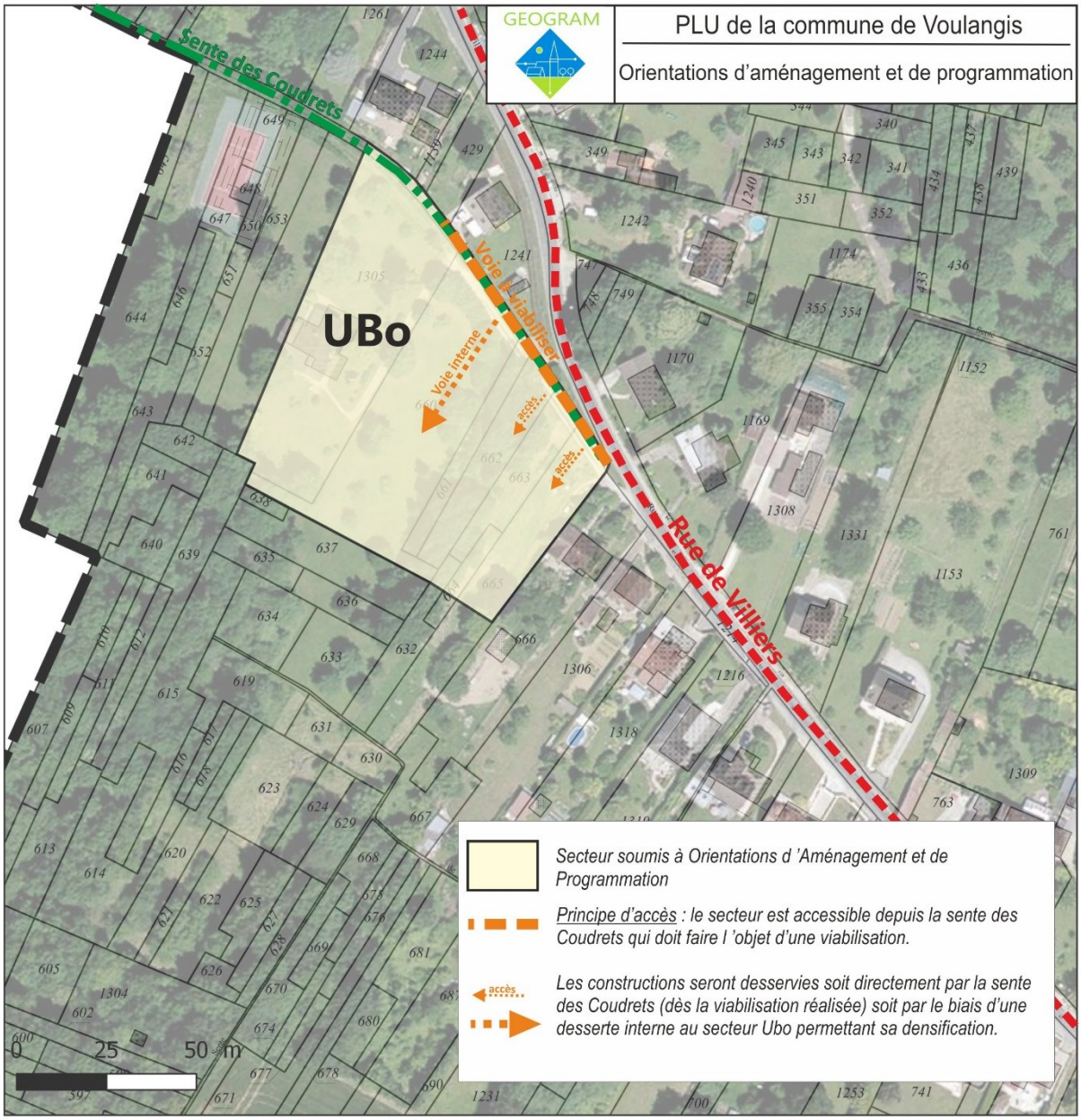
- Ce secteur est à vocation principale d'habitat, à condition que les constructions respectent les orientations d'aménagement et de programmation.
- Ce secteur est soumis aux règles inscrites en zone UB et UBo auxquelles viennent s'ajouter les prescriptions inscrites dans l'OAP.
- Le nombre de logements nouveaux attendus sur ce secteur est d'environ 6 à 8 logements (soit une densité nette moyenne d'environ 20 logements par hectare). Ce chiffre prend en compte la parcelle déjà urbanisée et la part nécessaires à la voie de desserte interne.

- Le plan de desserte proposé lors de l'aménagement de la zone devra être en cohérence avec le projet d'aménagement présenté ci-de-dessous.

❖ Les Principes d'aménagement détaillés :

ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :

- L'accès au secteur devra s'effectuer depuis la sente des Coudrets, une fois que celle-ci aura été viabilisée (revêtement, réseau AEP, électricité et réseau d'assainissement).
- L'accès aux futures constructions pourra s'effectuer directement depuis la sente des Coudrets ou par le biais d'une desserte interne permettant la densification du secteur sur les arrières de terrain.
- En cas de création de voirie, cette dernière devra présenter des caractéristiques répondant aux normes en vigueur en matière d'accès par les véhicules de secours et de services ainsi que l'accès sécurisé pour l'ensemble des usagers (motorisés ou non).
- Si la voie se termine en impasse, un espace de retournement devra être prévu permettant aux véhicules de secours et de services de faire demi-tour sans marche arrière.


GEOGRAM
PLU de la commune de Voulangis
Orientations d'aménagement et de programmation
Sente des Coudrets
Voie à viabiliser
Voie interne
accès
accès
accès
UBo
Rue de Villiers
Secteur soumis à Orientations d 'Aménagement et de Programmation
Principe d'accès : le secteur est accessible depuis la sente des Coudrets qui doit faire l 'objet d'une viabilisation.
Les constructions seront desservies soit directement par la sente des Coudrets (dès la viabilisation réalisée) soit par le biais d'une desserte interne au secteur Ubo permettant sa densification.
0
25
50 m

II. Orientations patrimoniales

Plusieurs éléments du patrimoine bâti et paysager ont été identifiés au PLU dans l'objectif de préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural local :

Ces éléments sont les suivants :

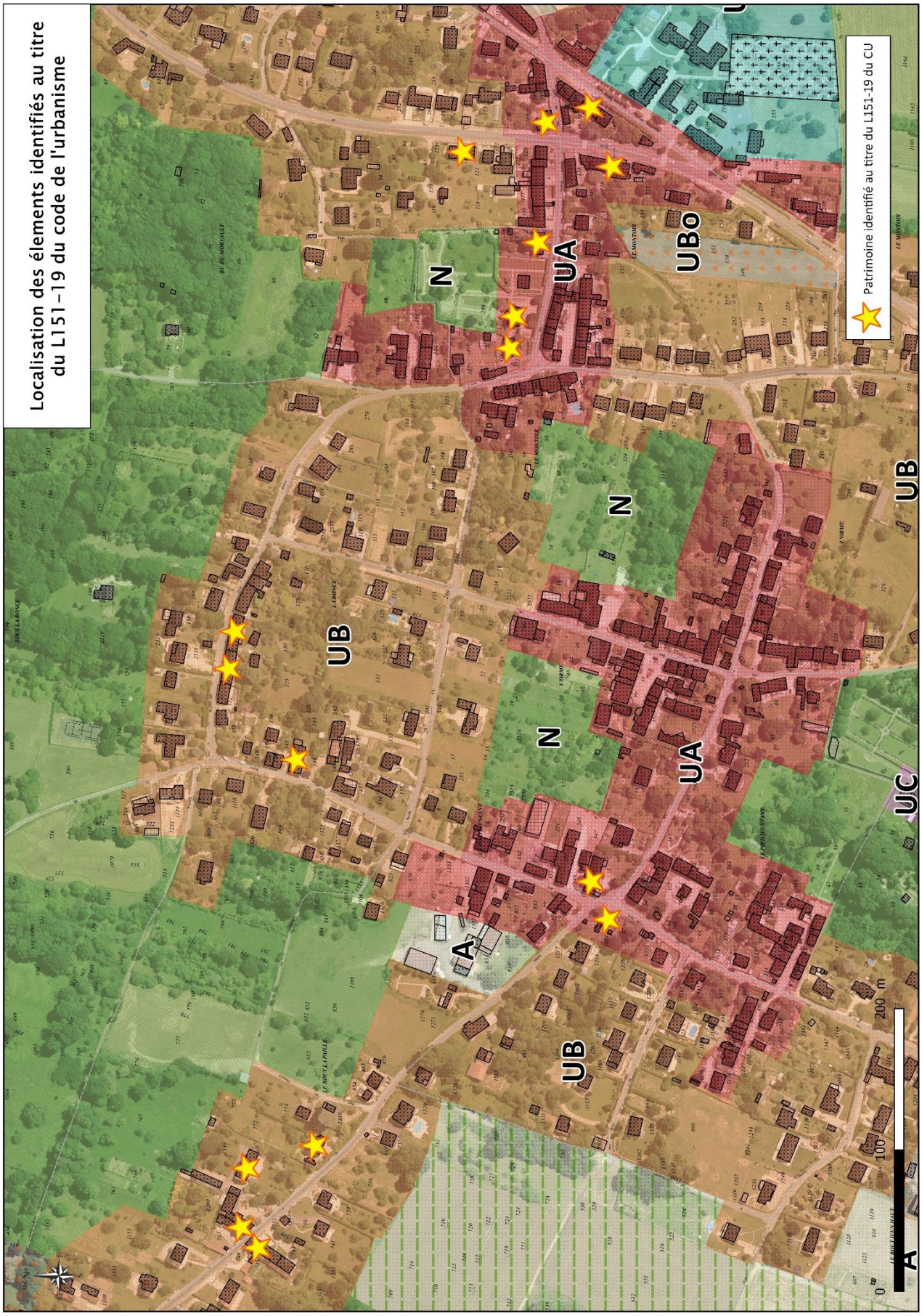
- 75 rue de Villiers
- 40 rue de Villiers
- 2 rue du Bout d'en haut
- 74 rue de Villiers
- 72 rue de Villiers
- 68 rue de Villiers
- 28 rue de la Ronce
- 38 rue de la Ronce
- 40 rue de la Ronce
- 12 rue du Montoir
- 16 rue du Montoir
- 18 rue du Montoir
- 104 Route de Melun
- 65 rue du Bout d'en haut
- 145 Route de Melun
- 4 Route de Saint-Martin
- 12 Rue de Saint-Martin
- 82 Route de Saint-Martin
- 2 rue de Saint-Martin
- 1 rue de Saint-Martin
- 7 rue du Lutin
- 8 Impasse de Crécy
- 9 Impasse de Crécy
- 19 rue du Château d'eau
- 27 rue du Château d'eau
- 10 rue du Château d'eau
- 9 rue du Château d'eau
- 101 route de Melun
- 94 Route de Melun
- 15 rue de l'Orme

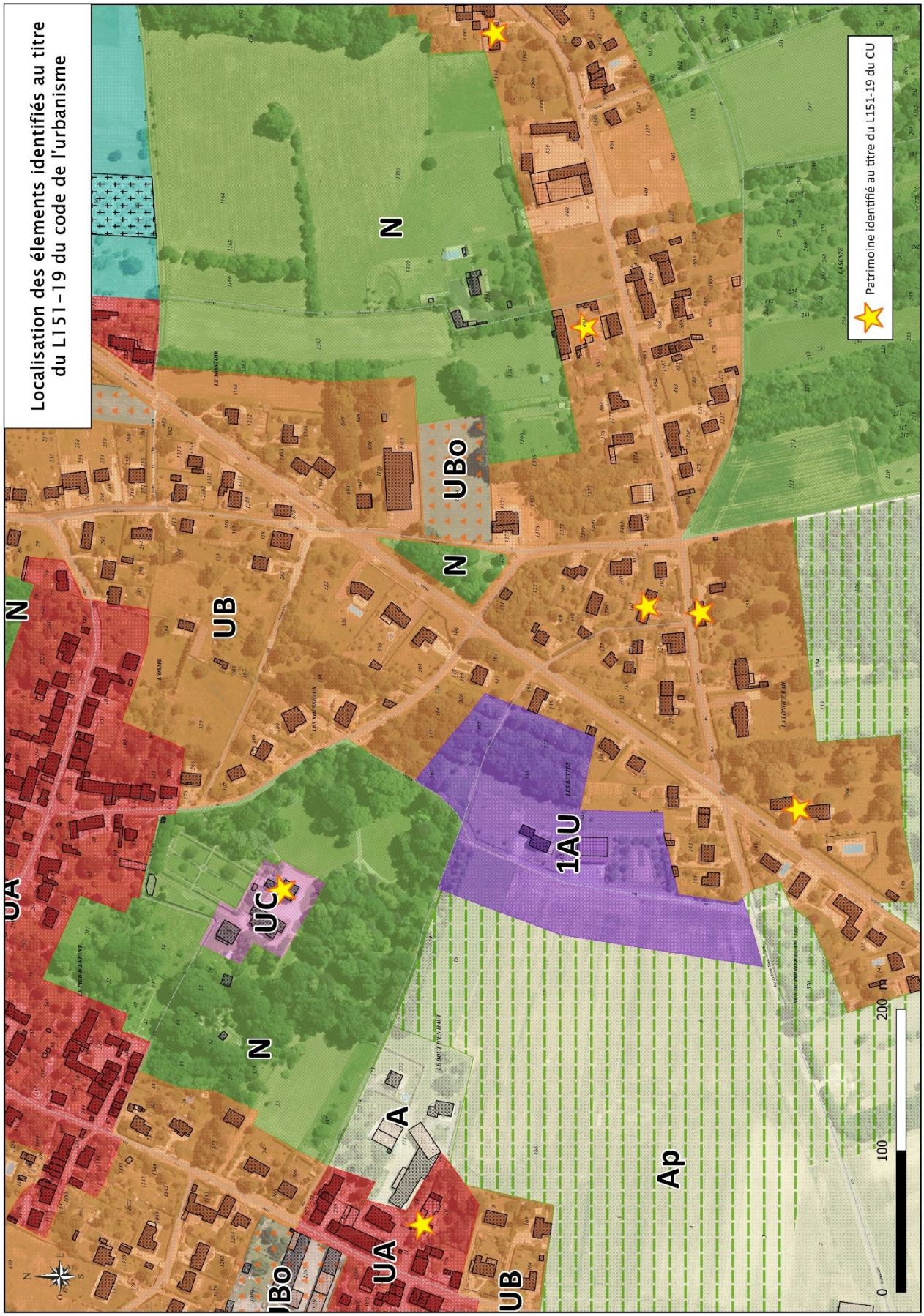
Les dispositions applicables aux éléments de patrimoine identifiés au PLU sont les suivantes :

- La démolition des éléments de patrimoine bâti à protéger est interdite. Toutefois, une démolition exceptionnelle et motivée pourra être autorisée en fonction de l'état de dégradation du bâtiment qui engendrerait un risque sanitaire.

- Les travaux d'aménagement, de restauration ou d'extension effectués sur tout ou partie d'un élément de patrimoine bâti à protéger sont autorisés à condition qu'ils permettent la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction (proportions, formes, volumétries, matériaux), ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement. On insistera notamment sur la préservation et la restauration de tous les éléments de décor et des modénatures de façade.

- Tous les travaux sont conçus en évitant la dénaturation des caractéristiques architecturales, esthétiques ou historiques conférant l'intérêt desdites constructions et en respectant les matériaux traditionnels utilisés (pierre de taille, moellon, brique, bois…).


Localisation des élements identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
Patrimoine identifié au titre du L151-19 du CU
UA
UBo
UB
N
A
UC
0
100
200 m


Localisation des élements identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme

Localisation des élements identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme
N
O
E
S
UC
UC
UC
A
A
UB
A
A
Ap
0
100
200 m
Patrimoine identifié au titre du L151-19 du CU