

Région Ile-de-France
Département de la Seine-et-Marne

Commune de Maison-Rouge-en-Brie

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du
8 septembre 2017

Le Maire,

Délibération prescrivant le PLU du 10 décembre 2010

Délibération d'arrêt de projet du PLU du 16 octobre 2016

Délibération approuvant le PLU du 8 septembre 2017

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des zones
urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 8 septembre 2017



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets
9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

LE PADD

L'élaboration du PADD est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Les orientations générales du PADD sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de concertation.

Le présent projet, notamment ses thèmes de réflexion et son plan, ont été définis dans le cadre législatif en vigueur, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.

ROLE DU PADD

Le PADD est le projet communal qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement, résultant du choix, fait par les élus, sur la base du diagnostic communal et du croisement de plusieurs paramètres, dont les principaux sont :

- les objectifs municipaux
- les hypothèses de croissance
- les disponibilités du territoire : capacité résiduelle, restructuration et renouvellement urbain...
- la faisabilité des équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine

LE SCENARIO RETENU

Des exigences incontournables : la préservation d'une identité communale et la nécessité de bien vivre ensemble.

Le scénario retenu s'est affirmé autour de l'identité de la commune. Le projet communal est synonyme de dynamisme démographique modéré en préservant et développant le cadre de vie communal. Cette identité communale constitue le point de rencontre des habitants de Maison-Rouge-en-Brie.

Pour conforter cette identité spécifique, Maison-Rouge-en-Brie possède un territoire pourvu d'atouts entre Nangis et Provins, à savoir une localisation géographique intéressante et une ambiance rurale de par ses espaces, son bâti et ses espaces non bâtis

La question du lien social, du vivre ensemble entre les générations, entre les différents modes de vie, entre les différentes activités entre les différentes catégories sociales a été identifiée comme essentielle.

LE PROJET DE DEVELOPPEMENT

La commune de Maison-Rouge-en-Brie souhaite préserver son cadre de vie à travers la Trame Verte et Bleue communale, elle fonde l'identité paysagère de la commune avec les espaces cultivés et les espaces naturels. Ce sont des espaces diversificateurs pour la faune et la flore.

Le projet communal permet un développement démographique raisonné tout en densifiant l'espace bâti actuel. Il se réalisera par deux zones à urbaniser respectant la morphologie urbaine communale.

Ainsi, le projet de développement à 15 ans se décline en 4 thèmes :

- Territoire et identité communale
- Développement territorial respectueux et volontariste
- Accompagnement du développement par des équipements publics et privés
- Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

1. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES COMMUNAUX, DES BOISEMENTS DIFFUS ET DES COURS D'EAU

Les espaces boisés constituent des repères dans les plaines agricoles. Ils ont également un rôle de refuge pour la grande faune et permettent le développement d'une force sciaphile. Ils doivent conserver leurs rôles à l'avenir.

La commune souhaite également renforcer la place des haies et autres boisements, notamment inclus dans les clôtures des constructions afin de maintenir une ceinture verte autour du village.

La commune est couverte par de nombreux espaces jardins, témoignant ainsi de sa ruralité. Elle souhaite maintenir cette trame bâtie aérée notamment en créant plusieurs zones naturelles à vocation de jardin, reprenant ainsi la trame "jardins" identifiée par le Mode d'Occupation des Sols de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France.

Il en va de même pour les mares et ruisseaux que la commune souhaite maintenir et protéger, étant importants pour la petite faune notamment. Le Ru de Saint-Anne (corridor aquatique), en limite nord-ouest de la commune et le Ru des Vieux Moulins (corridor écologique) au sud-est de la commune figurent comme corridors au Schéma Régional de Cohérence Écologique.

PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

La commune est couverte par des espaces boisés et des zones humides. Ces espaces sont identifiés et doivent être préservés. Si un réseau écologique a été identifié à l'échelle de l'espace bâti, il n'est qu'un maillon du réseau écologique du territoire communal. Ainsi, les espaces humides ont été identifiés et protégés.

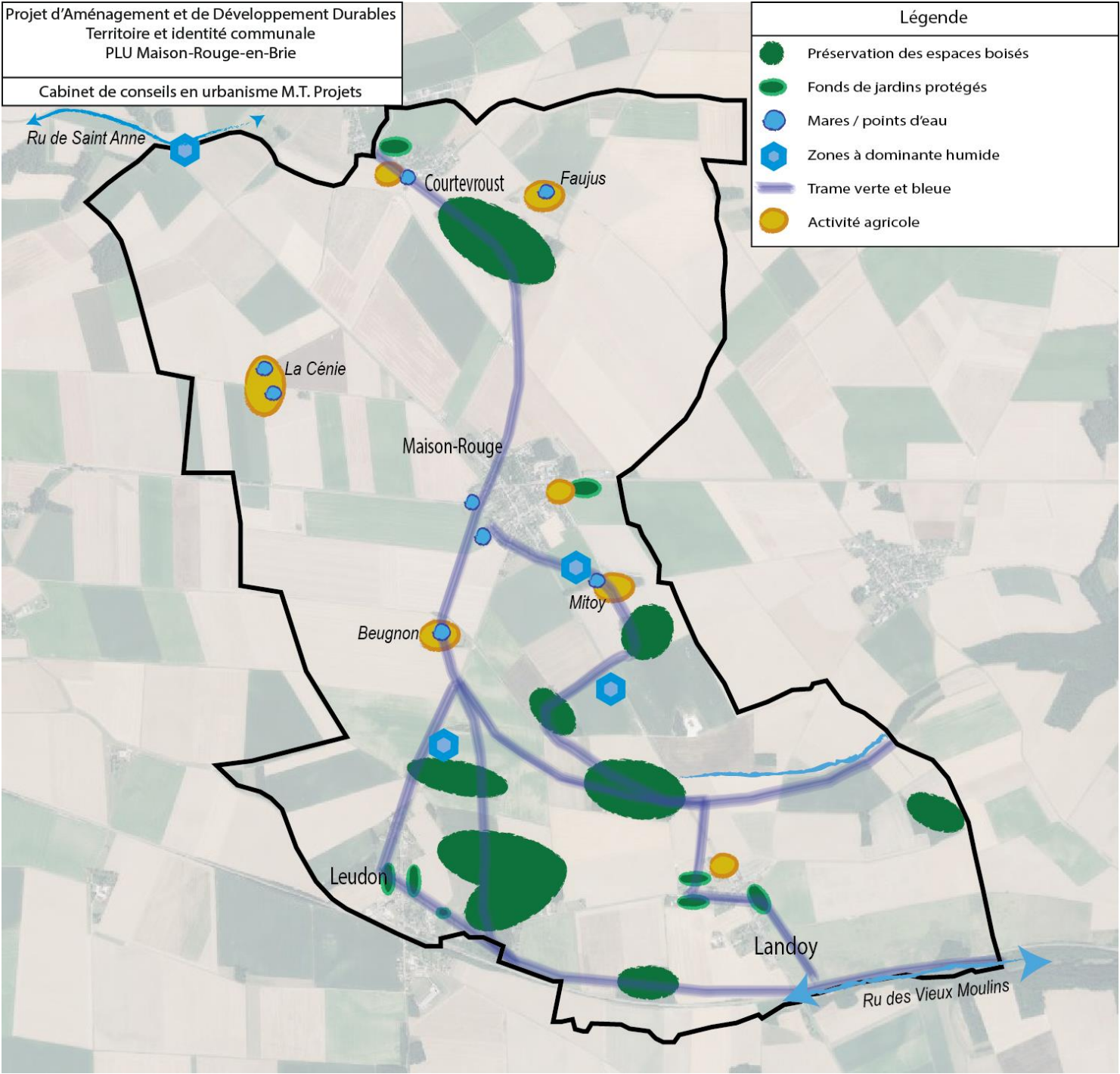
Il a par ailleurs été décidé de protéger les boisements par un classement en espace boisé classé. Les règles vont également dans le sens de la protection en n'autorisant que les constructions de très petites superficies et liées à l'entretien des boisements ou des cours d'eau.

MAINTIEN DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

La grande majorité du territoire communal est occupée par l'activité agricole. L'urbanisation ne doit pas remettre en cause l'identité rurale originelle de Maison-Rouge-en-Brie.

Les projets communaux impactent l'activité agricole mais la consommation d'espace agricole a été calculée au plus juste des besoins de la commune. En effet, il s'agit avant tout de combler des espaces urbains dans le prolongement de l'existant en profitant de la viabilité des voies existantes. Par ailleurs, le respect des rayons de réciprocité autour des bâtiments agricoles a été prégnant dans le choix des secteurs de développement.

Enfin, il faut noter que certains bâtiments situés dans le tissu urbain pourraient être amenés à se déplacer dans l'espace agricole pour éviter les conflits d'usage agricole/habitat et permettre un bon développement de l'activité agricole. Le changement de destination des bâtiments doit donc être rendu possible.



2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Les prévisions démographiques de la commune sont orientées vers une augmentation sensible du nombre d'habitants. Ainsi la commune pourrait croître d'environ 150 habitants à horizon 2030. Cette prévision s'appuie sur un rythme de croissance annuel moyen proche de celui observé sur la période 1999-2015.

DES SECTEURS DE PROJET AU CŒUR D'UN CADRE DE VIE PRESERVE

Les choix des secteurs d'urbanisation nouvelle ont répondu à l'objectif d'urbaniser la commune en respectant au mieux sa morphologie. Ainsi, les secteurs sont situés dans le prolongement de l'espace actuellement urbanisé, permettant une très bonne insertion urbaine des constructions.

Ainsi, en observant la morphologie future, on observe un comblement par les espaces de projets. Aucun étalement urbain n'est donc observé dans le projet de PLU.

Le projet Mare Cornillat (à Maison-Rouge) pourra bénéficier d'une extension à long terme grâce à un emplacement réservé.

Le projet Saint-Martin (à Landoy) vient lui combler un espace vide le long de la route départementale.

MAITRISE DE L'ENERGIE

La commune se trouve dans un espace à potentiel géothermique du meilleur aquifère fort. Cela signifie que l'usage de la géothermie pour des projets particuliers sont possibles ; une étude au cas par cas demeurant nécessaire.

Concernant les bornes de chargement de véhicules hybrides/électriques, la commune est dotée d'un dispositif de rechargement sur la Place du Tilleul en bordure de la RD619.

Enfin, les panneaux solaires sont autorisés, de même que le développement éolien, chacun étant soumis à autorisation spécifique dans les périmètres de compétences de l'État : périmètre de monument historique pour le solaire, impacts paysagers et sur milieux naturels (corridors avifaunes notamment) pour l'éolien.

LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS

Le projet Mare Cornillat (à Maison-Rouge) va entraîner la création d'une nouvelle rue ayant pour objectif la desserte du futur lotissement.

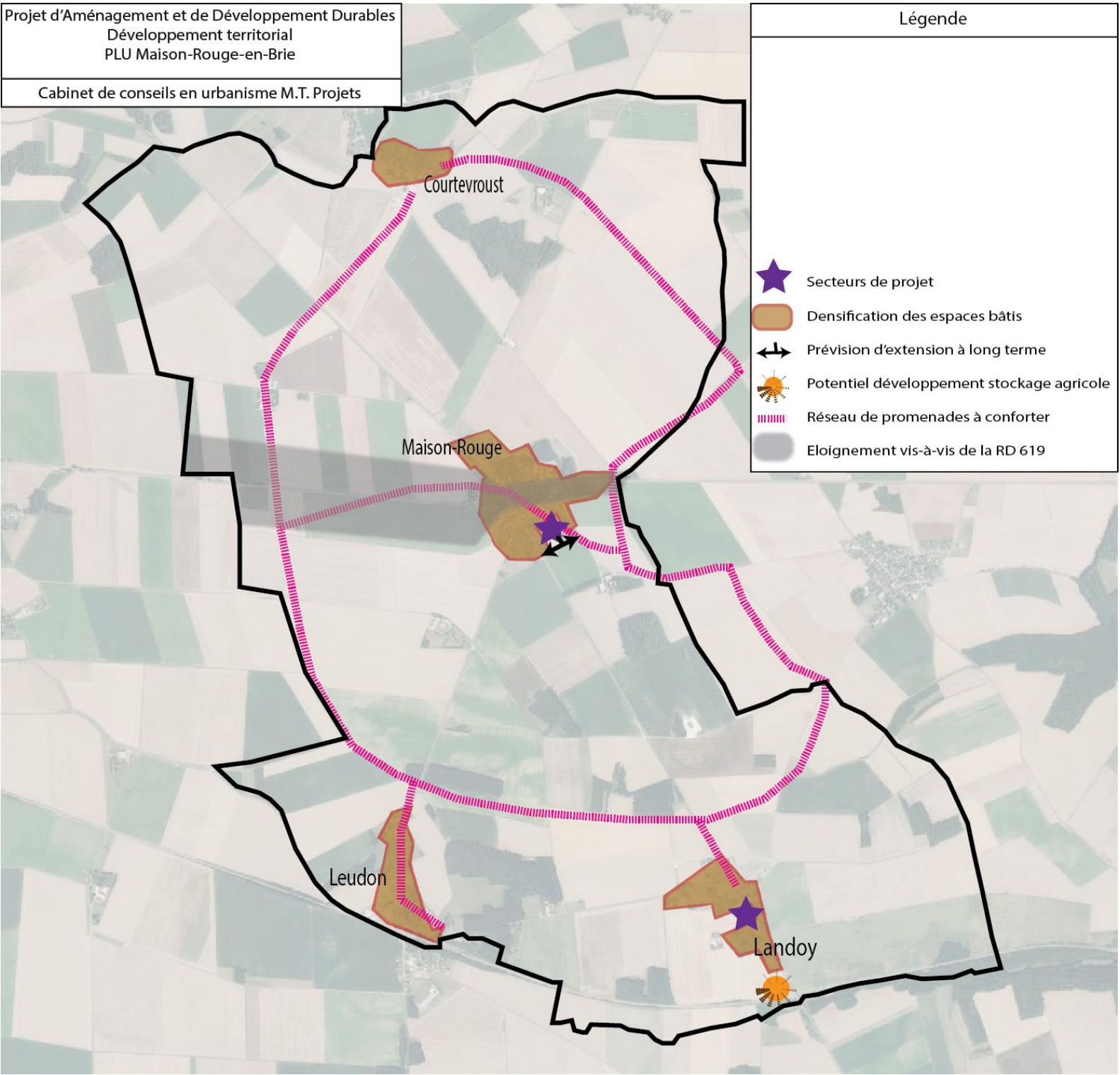
Des réflexions sur une voirie à sens unique, notamment pour réduire la vitesse des véhicules et pour réduire l'emprise au sol de la voirie) seront à approfondir lors de la réalisation du projet.

Le projet Saint-Martin (à Landoy) n'entraîne pas de voirie nouvelle. Toutefois, une allée piétonne parallèle à la route sera réalisée afin de sécuriser davantage les piétons (emplacement réservé).

Le projet de PLU ne crée pas de contraintes particulières ou de zone de danger potentiel de par l'urbanisation prévue.

Le projet éventuel de nouveau silo serait situé le long de la voie de chemin de fer (comme l'actuel silo) afin de favoriser le transit ferroviaire des céréales.

Enfin, il sera précisé les prescriptions relatives au bruit le long de la voie ferrée et de la RD619.



3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La commune n'a pas de plan de mise en accessibilité aux personnes à mobilité réduite mais les équipements publics sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, un cheminement piéton sera créé dans le cadre de l'aménagement de la zone Saint-Martin (à Landoy), renforçant la sécurité des usagers.

Dans le cadre du développement de la zone Mare Cornillat, il est prévu de créer un espace de stationnement ayant plusieurs vocations :

- éviter le stationnement sauvage des visiteurs dans la zone de projet Mare Cornillat
- assurer des stationnements sécurisés à la sortie de l'école
- renforcer les déplacements collectifs (arrêt de bus départemental non loin ou covoiturage)

La salle communale (à Maison-Rouge) pouvant accueillir des associations, il n'a pas été prévu la création de local particulier. Toutefois, il reste possible de la rénover sur son emplacement actuel, limitant ainsi la consommation d'espace.

Un renforcement des loisirs plein-air pourrait être réalisé entre la mairie et l'école (à Maison-Rouge).

Concernant le développement des communications électroniques, il sera prévu l'implantation d'un fourreau supplémentaire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement. Cela doit permettre d'anticiper le déploiement de la fibre optique.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune est située à 10 minutes de Provins et est située non loin d'équipements commerciaux de proximité.

Dans la commune, plusieurs activités sont déjà présentes. Le règlement de PLU offrira la possibilité d'accueillir de nouvelles activités dans le tissu urbanisé en autorisant la mixité fonctionnelle à condition qu'elles restent compatibles avec l'habitat.

Ainsi, aucun nouvel espace strictement réservé à l'activité n'a été prévu (type zone d'activités). La commune a toutefois identifié deux secteurs qu'elle souhaite maintenir à vocation d'activités : l'un à l'entrée du bourg en venant de Provins et l'autre à Leudon (silo).

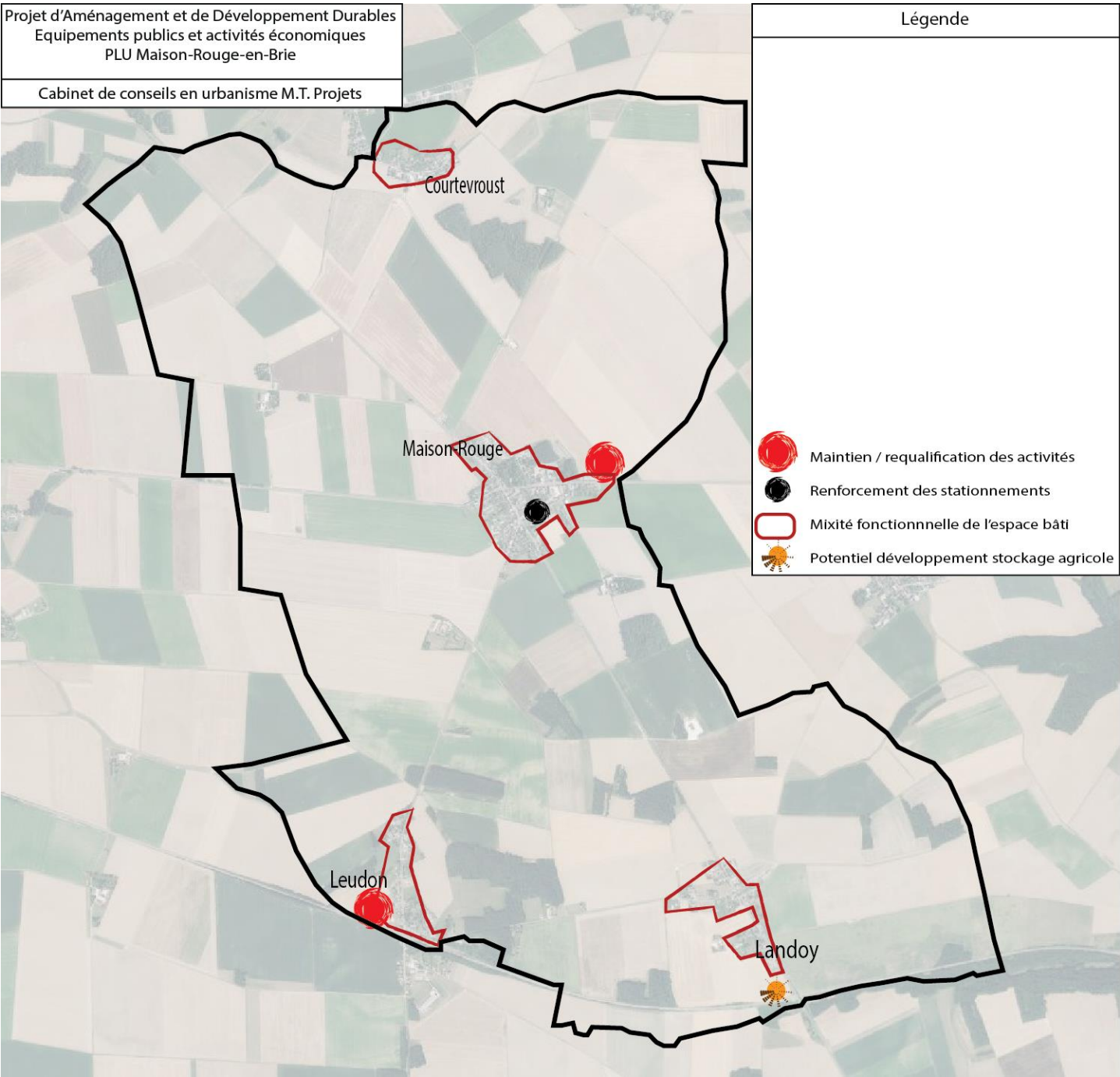
En parallèle, aucune zone de développement de l'activité artisanale / économique n'est prévu au niveau intercommunal sur le territoire communal.

DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Il a été prévu le changement de destination de bâtiments agricoles dans lesquels un accueil d'hébergement pourrait être développé. Cela permettrait entre autres d'éviter l'abandon de corps de ferme témoins de la ruralité de la commune.

Les bâtiments concernés doivent faire l'objet d'un recensement précis sur le règlement graphique.

Cet hébergement pourrait également favoriser le tourisme rural et le développement d'activités annexes (ferme éducative, etc.) et ainsi développer des loisirs plein-air en lien avec le caractère communal.



4. MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La surface occupée par les projets communaux est prise à l'espace agricole en grande majorité, l'espace urbanisé passant de 61ha99 en 2013 à 65ha07 en 2030, représentant une augmentation de **+5 %** de la surface urbanisée communale.

Afin de modérer la consommation d'espaces, la commune a procédé par un recensement des dents creuses (ci-contre et page suivante) sous deux angles :

- Le premier consiste en un recensement du potentiel exhaustif de constructibilité résultant du règlement graphique. Au total, il est recensé 52 constructions potentielles sur 34 dents creuses « réglementaires » dans l'espace urbanisé.
- Le second consiste à affiner ce chiffre de 52 constructions car la situation des dents creuses est très aléatoire et souffrent bien souvent d'une rétention de la part des propriétaires. Ainsi, il ressort d'une situation réaliste que seules 17 constructions pourraient être réalisées sur les 34 dents creuses. Cette analyse chiffrée est effectuée au regard de la connaissance fine que les élus ont de leur commune (terrain en jardin bordant une rue, terrain en indivision, terrain cultivé en bord de route, etc...)
- Ainsi, entre les 52 constructions potentielles et les 17 constructions réalistes, il apparait un coefficient de rétention foncière de 67.3%.

Ce coefficient de rétention foncière est appliqué non seulement au nombre de constructions "réalistes" mais également à la surface des dents creuses :

- Les 52 constructions potentielles sur les 34 dents creuses « réglementaires » représentent une surface de 2ha87.
- Les 17 constructions réalistes sur les 34 dents creuses « réglementaires » représentent une surface de 0ha94.

Or, au regard des objectifs de croissance démographique de la commune, le SDRIF accorde 5% d'augmentation maximale de la surface urbanisée de 2013, soit 5% de 61ha99 : 3ha10.

Les dents creuses en extension de l'espace urbanisé représentent 0ha49 ; la commune justifie ainsi les extensions urbaines projetées sur une surface de 1h56 (zone à urbaniser), soit un total de 2ha05.

A cette surface, il faut ajouter les nouvelles surfaces de jardin, portées à 0h85. Le total mobilisé de surface en extension est donc de 2ha05 + 0ha85 = 2ha90.

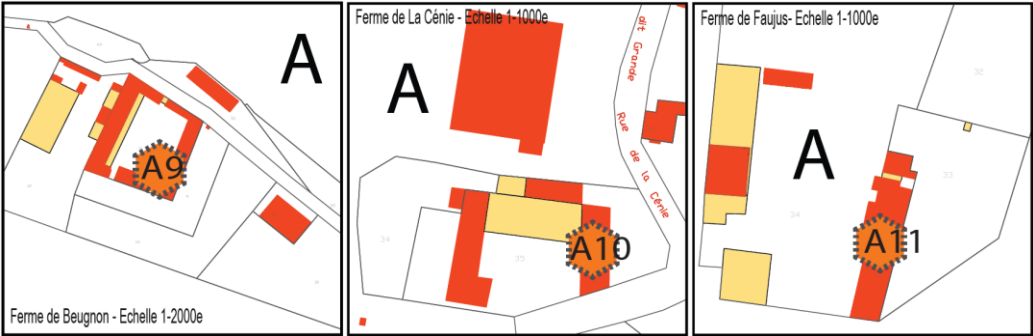
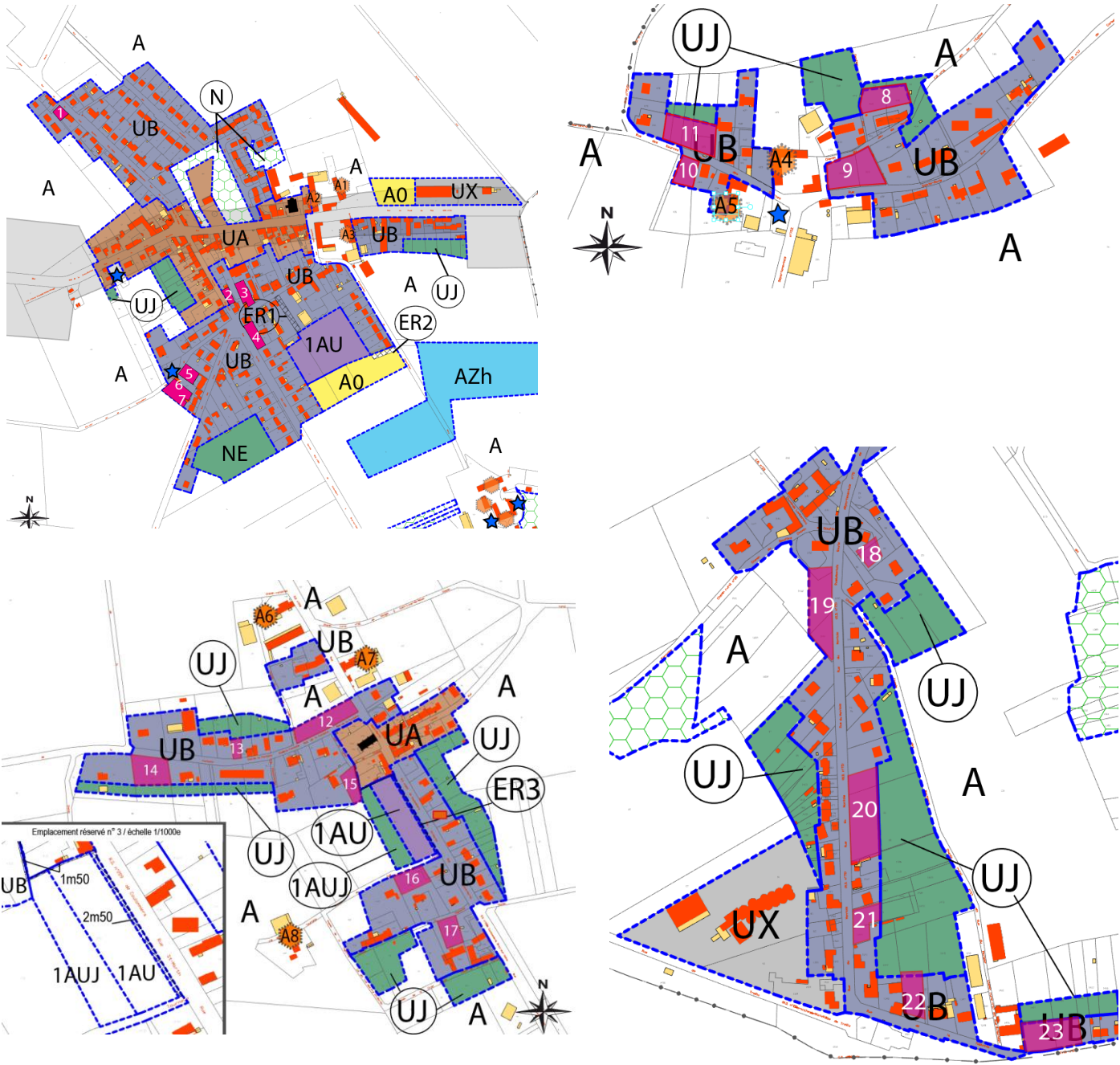
Les zones à urbaniser NA du POS représentaient 10ha41. La commune a donc fortement réduit les surfaces constructibles :

La part des zones urbaines et à urbaniser a réduit de 1.5% entre le POS et le PLU, passant de 61ha15 dans le POS à 40ha75 dans le PLU.

LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La commune a identifié son périmètre actuellement urbanisé et aucun étalement urbain n'est recensé dans le projet. En effet, l'urbanisation des dents creuses s'effectue au sein-même du périmètre urbanisé : des constructions sont toujours situées soit en face, soit à côté des dents creuses, aucune ne vient en fin de village ou hameau.

Les zones de projets sont intégrées dans l'espace bâti de la même façon et s'intègrent parfaitement à la morphologie urbaine existante. Le secteur à Leudon comble ainsi un vaste espace le long de la RD, renforçant par ailleurs l'unité du bourg.



RECENSEMENT DES DENTS CREUSES

Recensement des dents creuses / espaces urbains résiduels dans l'espace urbanisé et urbanisable à horizon +15ans							
	Surface (ha)	Destination du terrain en 2012	Destination zonage PLU	Espace actuellement urbanisé en 2012	Nombre constructions potentielles	Nombre de constructions réalistes	Coefficient de rétention foncière moyen (en %)
TOTAL	2,87				52	17	67,3
<i>Dont surface déjà urbanisée</i>	<i>2,38</i>				<i>43</i>	<i>11</i>	
<i>Dont surface nouvelle</i>	<i>0,49</i>				<i>9</i>	<i>6</i>	
1	0,04	Habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
2	0,04	Jardins de l'habitat individuel	Zone UA - Habitant ancien	Oui	1	0	
3	0,09	Habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
4	0,09	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	2	0	
5	0,07	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
6	0,07	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
7	0,07	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
8	0,1	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	2	2	
9	0,17	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	3	2	
10	0,05	Terres labourées	Zone UB - Habitat récent	Non	1	1	
11	0,08	Terres labourées	Zone UB - Habitat récent	Non	2	2	
12	0,17	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	4	0	
13	0,04	Habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
14	0,17	Terres labourées	Zone UB - Habitat récent	Non	4	1	
15	0,08	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	
16	0,07	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
17	0,09	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	2	0	
18	0,04	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
19	0,19	Prairies	Zone UB - Habitat récent	Non	2	2	
20	0,34	Jardins rural / continu bas	Zone UB - Habitat récent	Oui	4	3	
21	0,06	Jardins de l'habitat individuel	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	1	
22	0,09	Habitat rural	Zone UB - Habitat récent	Oui	1	0	
23	0,22	Terrains de sport en plein air - Tennis	Zone UB - Habitat récent	Oui	3	2	
A1	0,02	Habitat rural	Zone A - Agricole	Oui	1	0	
A2	0,07	Habitat rural	Zone A - Agricole	Oui	1	0	
A3	0,06	Habitat rural	Zone A - Agricole	Oui	1	0	
A4	0,06	Habitat rural	Zone A - Agricole	Oui	1	0	
A5	0,02	Habitat rural	Zone A - Agricole	Oui	1	0	
A6	0,04	Habitat rural	Zone A - Agricole	Oui	1	0	
A7	0,04	Habitat rural	Zone A - Agricole	Oui	1	0	
A8	0,02	Habitat rural	Zone A - Agricole	Oui	1	0	
A9	0,05	Habitat rural	Zone A - Agricole	Oui	1	0	
A10	0,02	Habitat rural	Zone A - Agricole	Oui	1	0	
A11	0,04	Habitat rural	Zone A - Agricole	Oui	1	0	

5. CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET COMMUNAL AU NIVEAU DE L'ESPACE BATI

