

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

Commune de Maison-Rouge-en-Brie

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

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

SOMMAIRE

LE CONTENU D'UN PLU	2
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
CONTINUITES ECOLOGIQUES	4
PAYSAGE.....	4
DEVELOPPEMENT COMMUNAL.....	4
MIXITE FONCTIONNELLE	4
ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION.....	5
CARACTERISTIQUES DES VOIRIES	5
ESPACES PUBLICS	5
CHIFFRE CLES DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE	6
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET MARE CORNILLAT	7
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET MARE CORNILLAT	8
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET SAINT MARTIN	9
LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET SAINT MARTIN	10

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.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les continuités écologiques sont renforcées grâce à la création de fonds de jardins (Projet "Saint-Martin"). Ceux-ci sont imposés par le règlement (classement en zone 1AUJ - jardin). Cela permettra un meilleur passage de la petite faune et contribuera à la perméabilité du sol. Ces zones de jardin seront connectées aux autres zones de jardin situées dans l'espace déjà urbanisé pour former un réseau écologique quasi continu.

Il est à noter que le projet Saint-Martin figure en classe 3 d'enveloppes des alertes de la DRIEE. Son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude démontrant le caractère non humide.

Dans les autres zones de projet, les surfaces prévisionnelles des parcelles laissent prévoir une perméabilité satisfaisante.

PAYSAGE

L'intégration paysagère des constructions est assurée par des surfaces plantées imposées dans le règlement. Celles-ci servent également de transition avec l'espace agricole et favorisent la perméabilité de l'eau.

DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les projets sont répartis en deux secteurs : l'un à Maison-Rouge et l'autre à Landoy. Le choix a été fait de privilégier plusieurs localisations afin d'éviter la création d'un unique lotissement. Par ailleurs, le secteur à Landoy permet de combler une dent creuse le long de la Rue Saint-Martin et aménager une liaison douce pour connecter davantage le "bas" du hameau au secteur centre (proche de l'Eglise). Par ailleurs, ce secteur est déjà urbanisé de l'autre côté de la Rue Saint-Martin ; le projet permettant une urbanisation plus cohérente de part et d'autre de la voie et renforce la sécurité des piétons/cycles car les véhicules avaient tendance à accélérer à cause de la rupture d'urbanisation.

Le développement communal repose également sur des choix forts que la commune a dû faire au regard de la compatibilité nécessaire avec les documents supra-communaux (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France notamment) et a supprimé un secteur d'urbanisation du Plan d'Occupation des Sols en entrée de village (rue des Jonquilles notamment). Toutefois, afin de préserver les opportunités d'urbanisation à long terme, la commune a opté pour un classement A0 ("agricole zéro") qui interdit toute construction. Ainsi, aucun risque pour la commune qu'un bâtiment agricole soit construit sur ces espaces. Ce choix est d'ailleurs présent en plusieurs endroits de la commune sur lesquels reposent une présomption d'urbanisation à long terme, ne fermant ainsi aucune possibilité de développement à long terme.

Concernant la zone « Mare Cornillat », elle jouxte un ancien siège d'exploitation qui sera toujours occupé par l'ancien exploitant. Aucune orientation n'a été définie dans le projet d'urbanisme puisque la situation du particulier est pour le moment de continuer à occuper les lieux.

MIXITE FONCTIONNELLE

Le règlement ne fait pas obstacle à la création d'activités compatibles avec les habitations environnantes. Cette mixité se retrouve très souvent en milieu rural où les artisans installent leurs bâtiments d'activités dans le tissu urbain.

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La commune n'a pas établi d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

CARACTERISTIQUES DES VOIRIES

La rue Saint-Martin à Landoy possède l'ensemble des viabilités pour urbaniser, la rue étant urbanisée sur un côté actuellement. Seule la création d'une nouvelle liaison douce améliorerait la sécurité des usagers piétons/cycles sur une largeur de 2m50 et intégrée à l'espace urbanisable. Des aménagements de sécurité pourraient être demandés en lien avec le Conseil Départemental afin de sécuriser les sorties de véhicules sur la Rue Saint-Martin.

Le projet Mare Cornillat impliquerait la création d'une voirie nouvelle, à partir de la Rue Saint Augustin avec une liaison à double sens longeant un aménagement de stationnement. Un sens de circulation interne pourrait être mis en place afin de ne réaliser qu'une voie à sens unique pour éviter les surfaces imperméables et le ruissellement de l'eau. L'extension de ce secteur est prévue de par la création d'un emplacement réservé pour connecter la zone au Chemin du Mitoy.

Les déplacements piétons sont intégrés aux profils de voirie ; la largeur minimale des nouvelles voies prenant en compte la création de trottoirs.

ESPACES PUBLICS

Les projets ne comportent pas d'espaces publics dits de socialisation de type "place".

CHIFFRE CLES DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE

SUPERFICIE

Superficie totale des zones de projet : 1ha81

- Dont : zone constructible AU "A urbaniser" : 1ha56

- Dont : zone jardin NJ : 0ha25

Surface agricole consommée : 1ha81, soit 100%

NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES

31

NOMBRE D'HABITANTS POTENTIELS

90

VOIRIE NOUVELLE CREEE

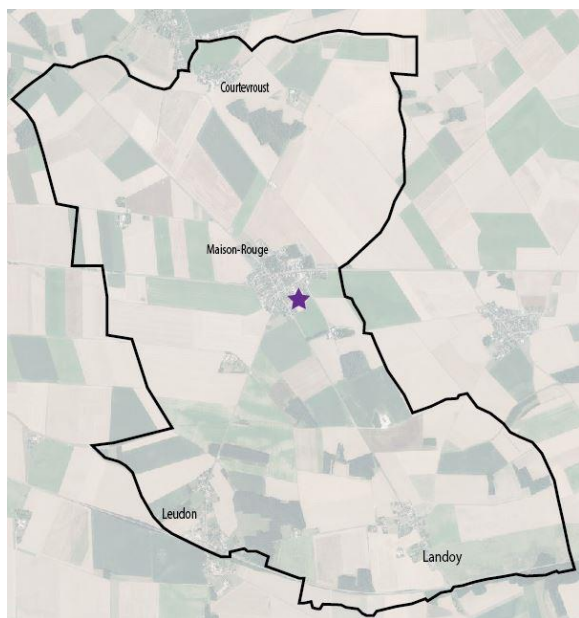
395m

DENSITE MOYENNE PREVUE

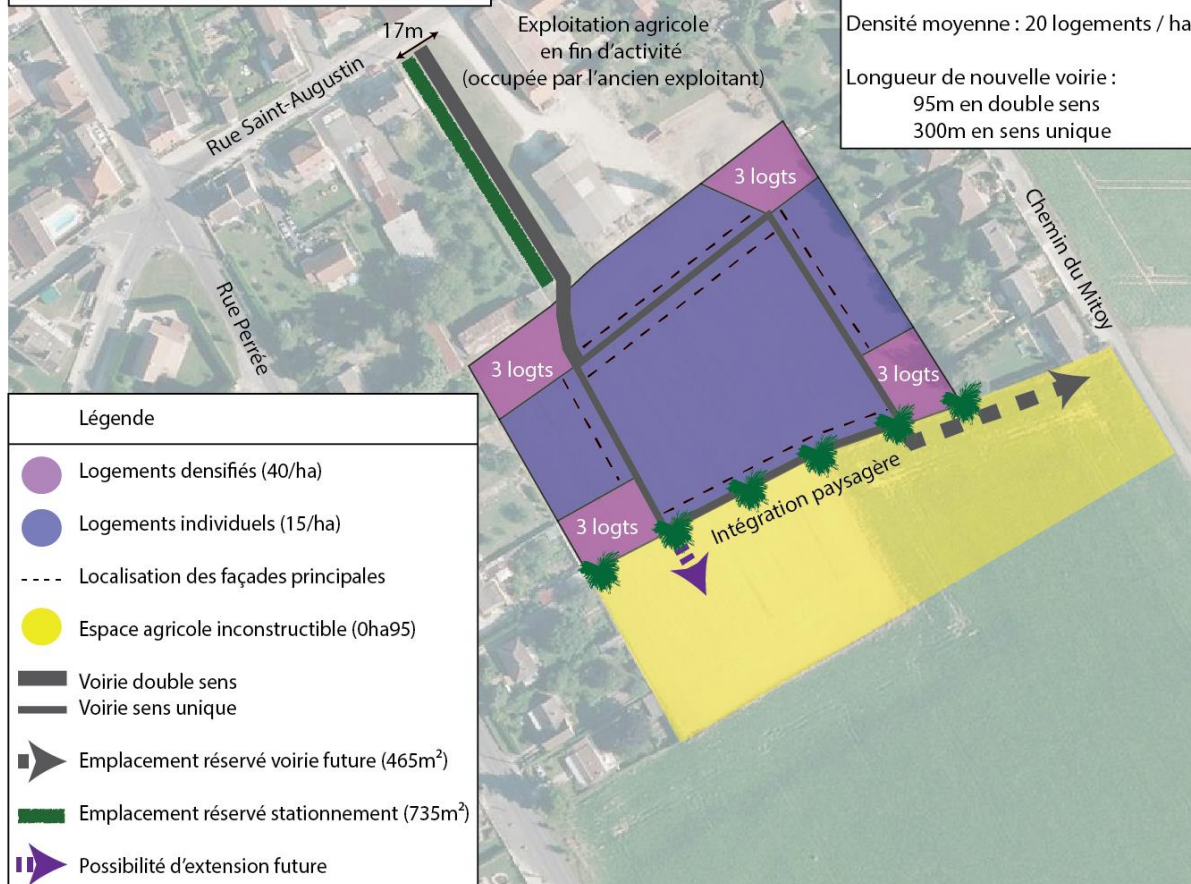
17,30 logements à l'hectare

48,60 habitants à l'hectare

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET MARE CORNILLAT



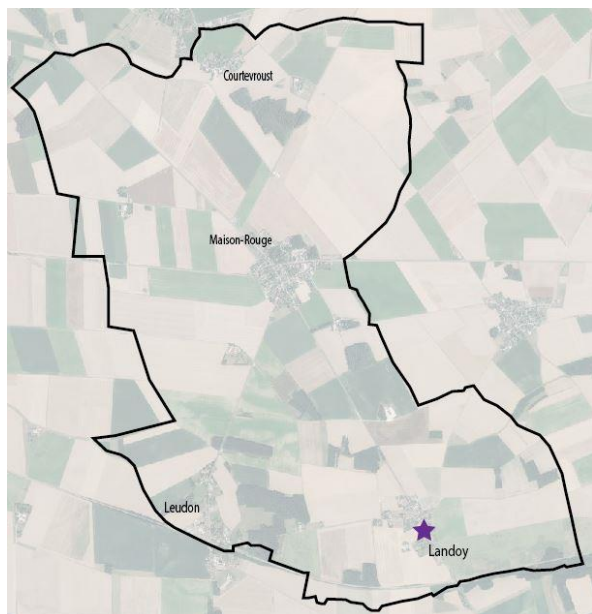
Orientation d'Aménagement et de Programmation Mare Cornillat PLU Maison-Rouge-en-Brie
Cabinet de conseils en urbanisme M.T. Projets



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET MARE CORNILLAT

DESCRIPTION DU SITE	DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
➤ Situation géographique : Entre la Rue Saint Augustin et le Chemin du Mitoy ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement POS : Zone agricole ➤ Situation foncière : propriétaire privé	➤ Fronts bâtis : Parallèles à la voie, pas de pignon ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillées ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
ENJEUX	CHIFFRES CLES
➤ Cohérence urbaine : Respect de la morphologie urbaine ➤ Liaison viaire : Liée à la Rue Saint Augustin puis au Chemin du Mitoy à long terme ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Extension prévue à long terme	➤ Surface : 1ha20 en zone constructible 1AU ➤ Nombre de constructions potentielles : Environ 24 ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 500m² ➤ Densité : 20 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 70 habitants ➤ Réseaux : présents à proximité avec extension à la charge de l'aménageur ➤ Longueur de nouvelle voirie : 400m linéaire environ

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET SAINT MARTIN



Orientation d'Aménagement et de Programmation
Saint Martin (Landoy)
PLU Maison-Rouge-en-Brie

Cabinet de conseils en urbanisme M.T. Projets

Chiffres clés

Surface : 0ha36 (zone 1AU)
0ha25 (zone 1AUJ)

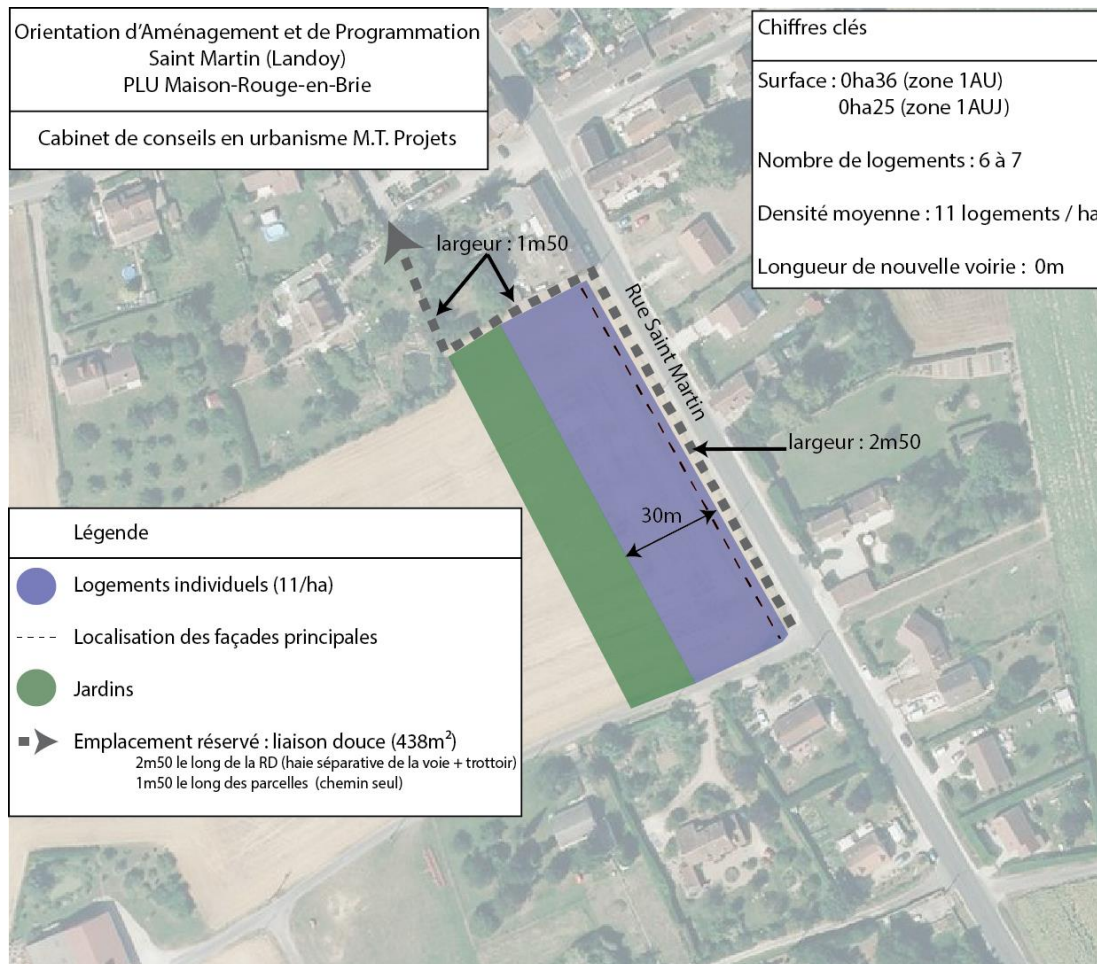
Nombre de logements : 6 à 7

Densité moyenne : 11 logements / ha

Longueur de nouvelle voirie : 0m

Légende

- Logements individuels (11/ha)
- Localisation des façades principales
- Jardins
- Emplacement réservé : liaison douce (438m²)
2m50 le long de la RD (haie séparative de la voie + trottoir)
1m50 le long des parcelles (chemin seul)



LES GRANDS PRINCIPES ET CHIFFRES CLES DU PROJET SAINT MARTIN

DESCRIPTION DU SITE	DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
➤ Situation géographique : Landoy, Rue Saint Martin ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement POS : Zone agricole ➤ Situation foncière : propriétaire privé	➤ Fronts bâtis : Parallèles à la voie, pas de pignon ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillées ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
ENJEUX	CHIFFRES CLES
➤ Cohérence urbaine : Urbanisation existante en vis-à-vis de voirie ➤ Liaison viaire : Rue Saint Martin existante ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Pas d'extension prévue	➤ Surface : 0ha61 dont 0ha36 en zone constructible 1AU et 0ha25 en zone jardin 1AUJ ➤ Nombre de constructions potentielles : Environ 7 ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 900m² ➤ Densité : 11 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 20 habitants ➤ Réseaux : présents sur la Rue Saint Martin ➤ Longueur de nouvelle voirie : Aucune