

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

Commune de Maison-Rouge-en-Brie

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°1 : Rapport de Présentation

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

OBJECTIFS DE LA REVISION	6
LES MOTIVATIONS COMMUNALES	6
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL	7
1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
1.1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	7
1.1.2. LA SITUATION ADMINISTRATIVE.....	8
1.1.3. LE RELIEF	9
1.1.4. LA GEOLOGIE	10
1.1.5. LE POTENTIEL ENERGETIQUE DES AQUIFERES	11
1.1.6. LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET).....	11
1.1.7. LE POTENTIEL EOLIEN.....	11
1.1.8. LE CLIMAT ET L'AIR	12
1.1.9. LA TRAME VERTE COMMUNALE	13
1.1.10. LA TRAME BLEUE COMMUNALE	14
1.1.11. ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS	17
1.1.12. ANALYSE MORPHOLOGIQUE URBAINE.....	18
1.1.12. ANALYSE DU BATI ANCIEN	20
1.1.13. ANALYSE DU BATI RECENT	21
1.1.14. LES BATIMENTS AGRICOLES	22
1.1.15. PATRIMOINE ET IDENTITE	23
1.1.16. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	27
1.2 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE.....	28
1.2.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.....	28
1.2.2. LES VARIATIONS DE POPULATION.....	28
1.2.3. LA STRUCTURE PAR AGE	29
1.2.4. LES MENAGES.....	29
1.3 ANALYSE DE L'HABITAT	30
1.3.1. LE PARC DE LOGEMENT	30
1.3.2. LE TYPE DE LOGEMENTS	31
1.3.3. LA DATE D'EMMENAGEMENT	31
1.3.4. L'EQUIPEMENT NUMERIQUE.....	31
1.3.5. LE MARCHE IMMOBILIER.....	32
1.3.6. LA CONSTRUCTION	32

1.4 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	34
1.4.1. LA POPULATION ACTIVE	34
1.4.2. LES ACTIVITES DU TERRITOIRE	35
1.4.3. LES FLUX : LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS	36
1.4.4. EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES.....	36
1.4.5. ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET DES COMMERCES.....	37
1.4.6. LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET SERVICES.....	40
1.5 ANALYSE DES SURFACES ET DU DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER.....	41
1.5.1. L'ACTIVITE AGRICOLE	42
1.5.2. CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES	42
1.5.3. LA FORET	42
1.6 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS	43
1.6.1. L'ACCESSIBILITE.....	43
1.6.2. LA TRAME VIAIRE COMMUNALE	44
1.7 LES RISQUES MAJEURS.....	47
1.7.1. LES RISQUES NATURELS	48
1.7.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INCENDIE	50
1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES	52
1.9 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS	53
1.9.1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS	53
1.9.2. RECENSEMENT DES DENTS CREUSES "REGLEMENTAIRES" ET "REALISTES"	55
1.9.3. DISPOSITIONS LIMITANT LA CONSOMMATION DES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	57
PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS	62
2.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	62
2.1.1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXES PAR LE SDRIF	62
2.1.2. JUSTIFICATIONS DU PADD	67
2.1.3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD	70
2.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	72
2.2.1. ZONE DE PROJET MARE CORNILLAT	73
2.2.2. ZONE DE PROJET SAINT MARTIN	74

2.3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT	75
2.3.1. TABLEAUX DES SUPERFICIES PAR ZONE	75
2.3.2. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES.....	76
2.3.3. LES ESPACES BOISES CLASSES	83
2.3.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES	84
2.3.6. LES SERVITUDES.....	85
2.3.7. JUSTIFICATIONS DES REGLES, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD	86
PARTIE 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	90
3.1 LES INCIDENCES PREVISIBLES ET LEUR PRISE EN COMPTE PAR LE PLU	90
3.1.1. LES PROJETS AYANT UN IMPACT POTENTIEL	90
3.1.2. LES TABLEAUX DES INCIDENCES PREVISIBLES	90
PARTIE 4 : RESPECT ET COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	93
4.1 LE RESPECT DES PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME	93
4.2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	93
4.2.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL ET SDRIF	93
4.2.2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT	93
4.2.3. PLAN DEPLACEMENT URBAIN.....	93
4.2.4. CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL	94
4.2.5. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU.....	94
4.2.6. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU.....	94
4.2.7. SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE	94
4.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	95
4.3.1. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE.....	95
4.3.2. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL	95
4.3.3. SCHEMA REGIONAL "CLIMAT - AIR - ENERGIE"	96
4.3.4. PROJETS D'INTERET GENERAL (PIG) ET OPERATIONS D'INTERET NATIONAL (OIN)	96
4.3.5. LE SCHEMA REGIONAL / DEPARTEMENTAL DES CARRIERES.....	96
4.3.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE.....	97
4.3.7. L'ATLAS DES PAYSAGES	98
PARTIE 5 : INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	99

Préambule

Le présent rapport de présentation prévu par l'article R. 151-1 à 6 du Code de l'Urbanisme suit quatre objectifs principaux :

- Il présente un **diagnostic** transversal de l'ensemble des caractéristiques communales (contexte, démographie, habitat, socio-économie, équipements, services, infrastructures, contraintes)
- Il analyse l'**état initial de l'environnement** en analysant les ressources naturelles communales, les caractéristiques de l'eau, de l'air, les risques, les réseaux, la structure urbaine historique et actuelle et les unités paysagères
- Il explique et justifie les **choix retenus** pour établir, au regard des choix de la commune, le projet d'aménagement et de développement durable, la délimitation des zones, les règles retenues et les orientations d'aménagement.
- Il évalue **les incidences** des orientations du Plan Local d'Urbanisme **sur l'environnement** et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Véritable état des lieux territorial et support du projet choisi par la commune, il assure la cohésion entre les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme et permet aux administrés de comprendre le projet et le règlement communal.

Ce document se divise en cinq parties :

Partie 1 : Diagnostic territorial

Partie 2 : Justifications des choix retenus

Partie 3 : Évaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement

Partie 4 : Respect et compatibilité avec les lois et les documents supra-communaux

Partie 5 : Indicateurs d'évaluation des résultats de la mise en œuvre du plan

OBJECTIFS DE LA REVISION

Le Plan Local d'Urbanisme est régi par les articles L.151 et R.151 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Le PLU s'applique sur tout le territoire communal et est composé de six pièces complémentaires :

- **Rapport de présentation reprenant :**
 - Un diagnostic territorial + état initial de l'environnement + justification des choix retenus + incidences du plan sur l'environnement
- **Projet d'aménagement et de Développement Durables**
 - Vision à moyen terme du développement communal (environ 10 / 15 ans)
 - C'est un document d'orientations schématiques et non précis
- **Les orientations d'aménagement et de programmation**
 - Ce sont des « focus » sur des zones de développement de la commune. Elles peuvent prévoir un tracé de voirie indicatif par exemple.
- **Le document graphique du règlement** où est représenté le zonage de la commune
- **Le règlement écrit**
- **Les annexes**
 - Les servitudes d'utilité publique liées notamment au patrimoine, aux lignes aériennes ou encore les Plans de prévention des risques, les périmètres reportés à titre informatif, les réseaux d'eau potable et d'assainissement...

La compatibilité

Le PLU doit respecter les consignes données par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales, dans une relation de compatibilité.

LES MOTIVATIONS COMMUNALES

Par délibération du 10 décembre 2010, le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS et l'élaboration d'un PLU, avec pour objectifs de :

Prendre en compte les nouveautés législatives

- *Mettre à jour la réglementation applicable sur la commune, permettant notamment une meilleure interprétation*
- *Intégrer la notion de projet, notamment à travers un PADD*
- *Le POS ne permettait plus de remplir les objectifs communaux*

Extension des périmètres constructibles

- *Créer un nouveau dynamisme dans la commune, dans le respect des formes urbaines*
- *Répondre à un objectif de croissance démographique raisonnée*

Mise en conformité avec le Syndicat Mixte d'Etudes et de Programmation du Grand Provinois

- *Meilleure prise en compte de la dimension intercommunale*
- *Travailler de concert avec la Communauté de Communes du Provinois, notamment concernant l'instruction des autorisations d'occupation du sol.*

Ces premières lignes du projet communal s'intègrent néanmoins parfaitement dans une vision élargie du territoire et s'accordent avec les dispositifs intercommunaux, départementaux, régionaux et nationaux.

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1.1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

LA SITUATION

Maison-Rouge-en-Brie est une commune située dans le département de la Seine et Marne. Elle se trouve à 11 km à l'ouest de Provins. Le paysage local est fortement empreint d'espaces agricoles. Maison-Rouge-en-Brie est limitrophe de plusieurs communes :

- Au Nord par les communes de Châteaubateau, Vieux-Champagne et Cucharmoy
- A l'Est par la commune de La Chapelle Saint Sulpice
- Au Sud par les communes Saint Loup de Naud, Lizines
- A l'Ouest par la commune de Vanvillé

LE SITE

D'une superficie de 13.9 km², l'espace bâti ne représente qu'une très faible part du territoire, largement occupé par l'espace agricole. Cette situation offre de longues perspectives sur les espaces environnants.



Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

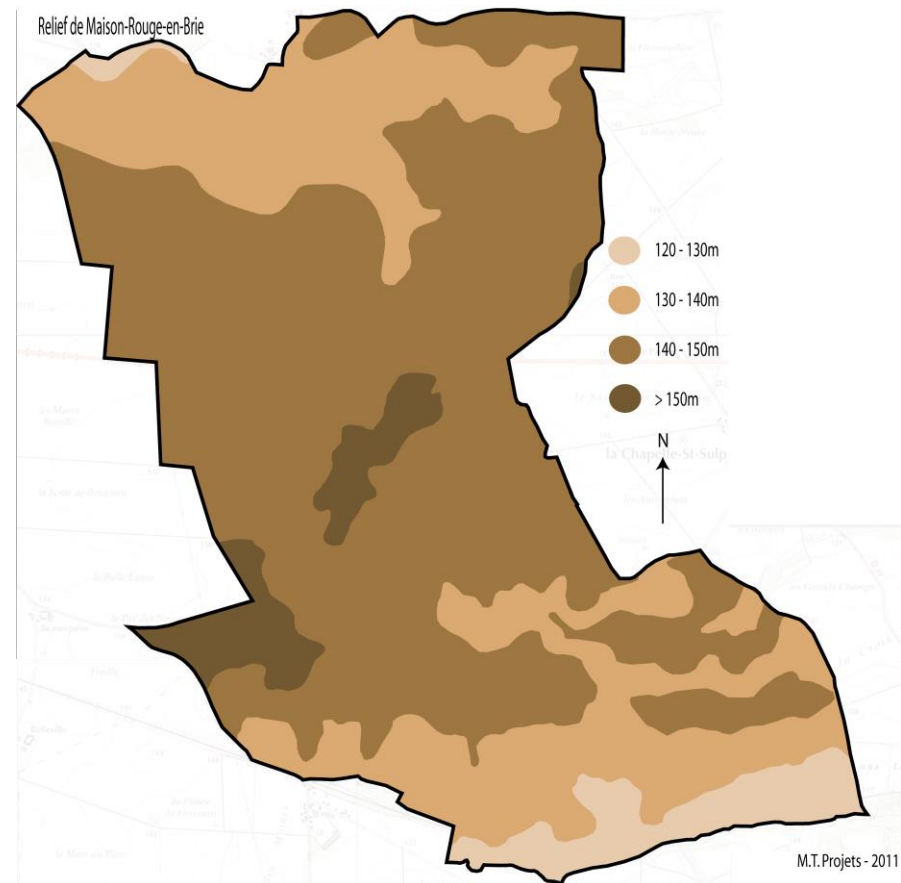
1.1.3. LE RELIEF

LE RELIEF SUR LE TERRITOIRE

Territorialement, la commune se situe dans les plaines agricoles de la Brie.

La cote d'altitude la plus basse se trouve au sud de la commune, le long de la voie ferrée (cote 129m). L'espace bâti de Maison Rouge est généralement compris aux alentours de 150 (bourg), entre 135 et 150m pour Leudon et Landoy et 135m pour Courtevroust.

Les cotes les plus élevées sont situées entre le bourg et Leudon (155m).



1.1.4. LA GEOLOGIE

LA CARTE GEOLOGIQUE

Le sous-sol géologique de Maison-Rouge-en-Brie est décrit par la notice géologique de Nangis. Sept terrains géologiques sont représentés :

FZ : ALLUVIONS RECENTES (BLANC)

Ce sont les espaces occupés par les cours d'eau. Leur nature est essentiellement argilo-sableuse avec de fins graviers. Le caractère limoneux domine dans les alluvions de petits cours d'eau.

LP = LIMONS DE PLATEAU (ROSE PALE)

Ces limons sont parfois sableux et de teinte assez claire mais le plus souvent, ils sont argileux de teinte brune. Ils sont peu épais (environ 2m).

G2 = SABLES ET GRES DE FONTAINEBLEAU (VIOLET)

Ces sables sont constitués de sables blancs (ou rougeâtre lorsqu'ils sont teintés par l'oxyde de fer). Les grès qui peuvent les surplomber sont essentiellement siliceux. Ces grès ont été utilisés pour le pavage et l'empierrement et les sables ont été exploités en carrière.

G1B= ARGILES A MEULIERE ET MEULIERE DE BRIE (ROSE)

Ces argiles brunes ont donné lieu à d'importantes exploitations en carrière.

G1A= ARGILES ET MARNES VERTES (VER)

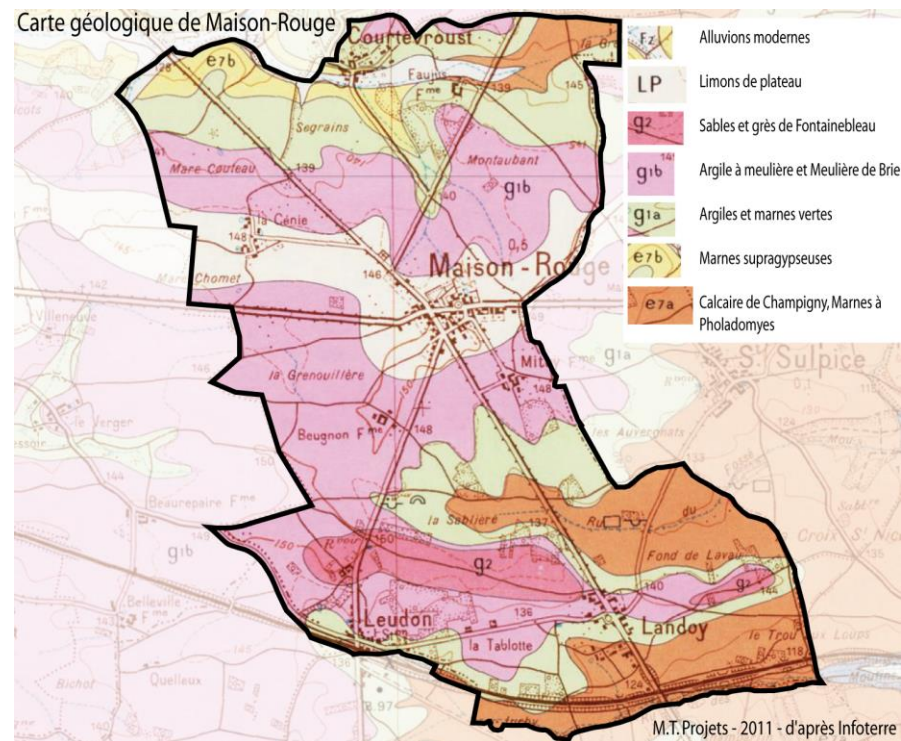
Ces argiles ont été exploitées pour amendement. L'épaisseur est variable entre 4 et 5m.

E7B = MARNES SUPRAGYPSEUSES (JAUNE)

L'appellation désigne l'ensemble marneux compris entre les argiles vertes et le calcaire de Champigny.

E7A= CALCAIRE DE CHAMPIGNY, MARNES ET PHOLADOMYES (ORANGE)

Cette couche calcaire couronne la cuesta de l'Île de France sur une épaisseur de 10m en moyenne.



1.1.5. LE POTENTIEL ENERGETIQUE DES AQUIFERES

La géothermie désigne le processus permettant de capter en profondeur la chaleur terrestre, et l'exploiter via un système de canalisations afin de l'exploiter en surface sous forme d'électricité ou de chaleur. Ce procédé est basé sur un système de tuyauterie creusé dans le sol, à l'intérieur duquel circule en permanence un échange de courants chauds et froids. Depuis juillet 2015, une nouvelle façon d'encadrer les activités de forage est en vigueur notamment afin de simplifier les démarches administratives pour les forages compris entre 10m et 200m et aux équipements de moins de 500kW.

Ainsi, pour réaliser des travaux de géothermie, il est dorénavant obligatoire de faire appel à des entreprises de forage qualifiées.

La commune possède un potentiel géothermique du meilleur aquifère fort à très fort. Cela signifie que les techniques de géothermie peuvent être utilisées dans un cadre domestique au regard des rendements.

1.1.6. LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET)

Rendu obligatoire pour les régions, départements, métropoles, communautés urbaines, communautés d'agglomération et communautés de communes de plus de 50 000 habitants depuis la loi Engagement National pour l'Environnement, le Plan Climat-Énergie Territorial constituent les engagements des collectivités face aux enjeux énergétiques et climatiques.

Ceux élaborés dans la région Ile-de-France doivent être compatibles avec le Schéma Régional Climat-Air-Énergie adopté le 14 décembre 2012 (pour l'Ile de France).

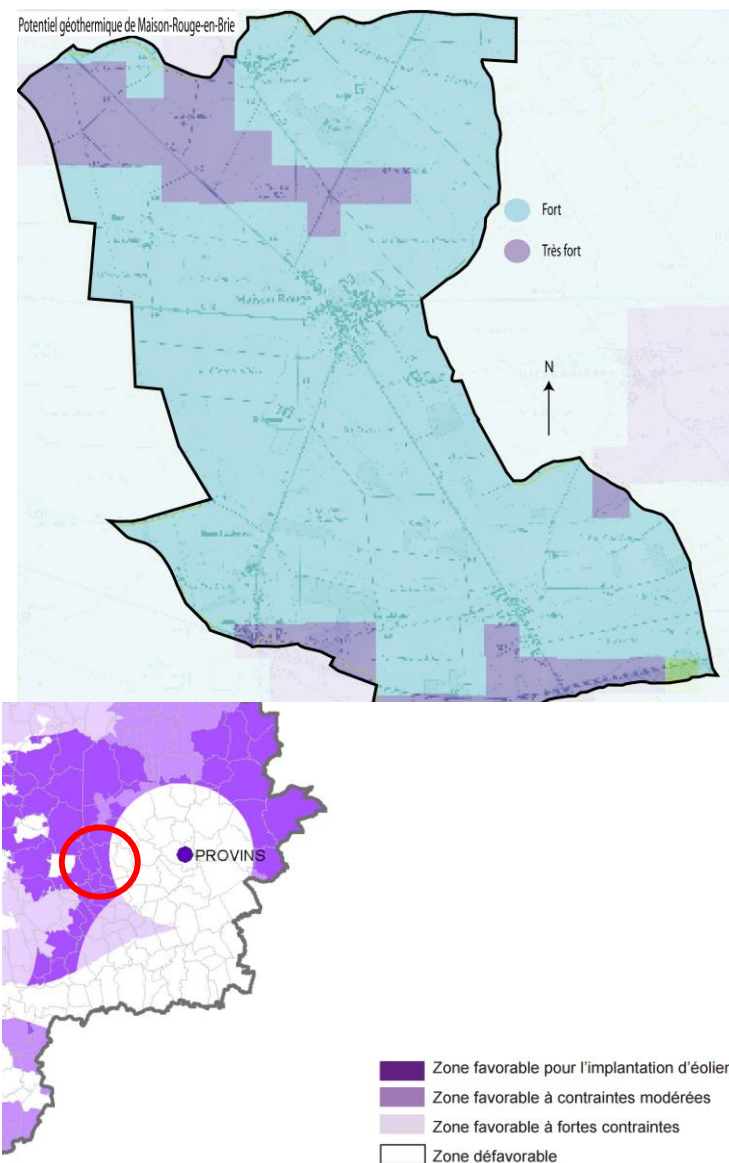
Le PLU communal devra prendre en compte les PCET suivant :

- PCET Région Ile-de-France, adopté le 24 juin 2011
- PCET Département Seine et Marne, approuvé le 1^{er} septembre 2010

1.1.7. LE POTENTIEL EOLIEN

Le schéma régional éolien d'Ile-de-France a été approuvé le 28 septembre 2012 puis annulé par décision de justice. Toutefois, la commune serait située dans une zone favorable à l'implantation d'éoliennes sur la partie ouest de son territoire et dans une zone défavorable à l'implantation d'éoliennes sur la partie est (périmètre autour de Provins) selon l'étude réalisée par le Schéma Régional Climat, Air, Énergie d'Ile-de-France.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



1.1.8. LE CLIMAT ET L'AIR

TEMPERATURES

Le climat est assez doux puisque c'est encore un climat océanique dégradé. Janvier est le mois le plus froid et juillet/août sont les mois les plus chauds.

PRECIPITATIONS/ORAGE

Maison-Rouge connaît une pluviométrie inférieure à la moyenne nationale : en moyenne, 677mm sur les 9 dernières années mais la fréquence des pluies est importante. La pluviométrie annuelle est homogène. La majorité des orages circule par les vents de Sud-ouest qui apportent de l'air chaud et humide. La plupart s'observe entre Mai et Septembre.

ENSOLEILLEMENT

La durée d'insolation est peu élevée, en moyenne 1787h par an. La moyenne nationale est à 1973 heures/an.

NEIGE

La neige apparaît surtout quand le vent est au Nord ou au Nord-est et elle tombe essentiellement entre novembre et mars.

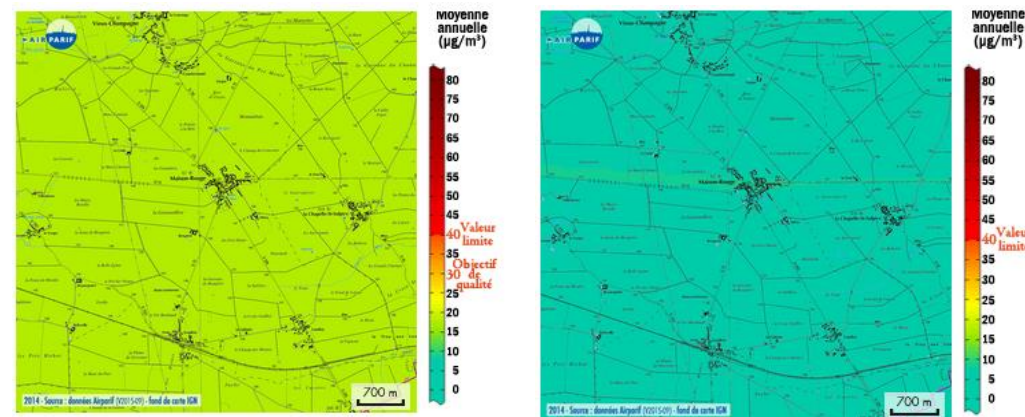
VENTS

Les vents dominants viennent du secteur Sud-ouest. Toutefois, on peut noter des vents de Nord-est, notamment quand l'Anticyclone continental de Sibérie se renforce. La commune de Maison-Rouge est soumise à un climat océanique dégradé avec une nuance continentale marquée. Cela veut dire que les écarts de température entre l'hiver et l'été sont importants.

Ville	Ensoleillement	Pluie
Paris	1797 heures/an	642 mm/an
Nice	2694 heures/an	767 mm/an
Strasbourg	1637 heures/an	610 mm/an
Maison-Rouge	1787 heures/an	677 mm/an
Moyenne nationale	1973 heures/an	770 mm/an

Les hivers sont relativement froids et les étés chauds. Les précipitations sont bien réparties sur l'ensemble de l'année.

Concernant l'analyse de la qualité de l'air, le site airparif.asso.fr renseigne l'état de la pollution de l'air dans les communes franciliennes.

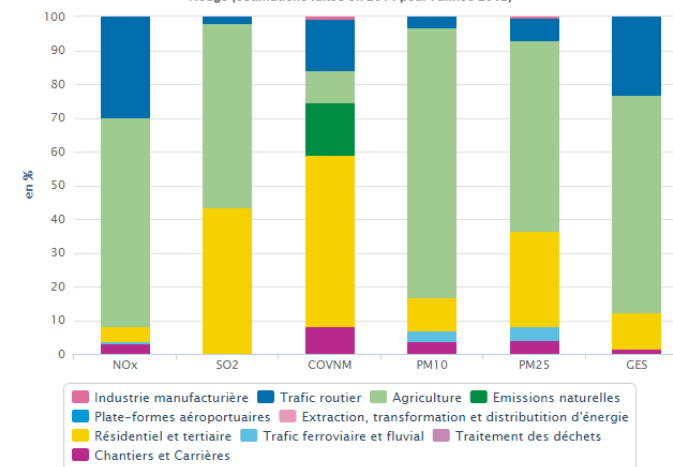


Maison-Rouge possède une excellente qualité de l'air (à gauche les taux concernant les poussières inférieures à 10micromètres et à droite les taux de dioxyde d'azote).

Le bilan annuel des émissions des rejets de pollution à Maison-Rouge est le suivant :

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	16 t	1 t	8 t	13 t	4 t	5 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Maison-Rouge (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



1.1.9. LA TRAME VERTE COMMUNALE

Aucun site naturel n'est recensé sur le territoire communal (Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, Biocorridor, Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux, Réserve Naturelle, Arrêté de Protection du Biotope...).

PROTECTIONS REGLEMENTAIRES

La commune n'est pas concernée par un site classé ou inscrit, par une aire de protection de biotopes ou une réserve naturelle.

PROTECTIONS CONTRACTUELLES

PARC NATUREL REGIONAL

La commune n'entre pas dans l'aire d'un parc naturel régional.

ENGAGEMENTS INTERNATIONAUX

NATURA 2000 - DIRECTIVE HABITATS ET DIRECTIVE OISEAUX

La commune n'est pas concernée.

CONVENTION DE RAMSAR

Aucun site recensé au titre de la Convention RAMSAR n'est recensé sur le territoire communal en l'état actuel des connaissances disponibles.

ZONES D'INVENTAIRES SCIENTIFIQUES

CORRIDORS ECOLOGIQUES

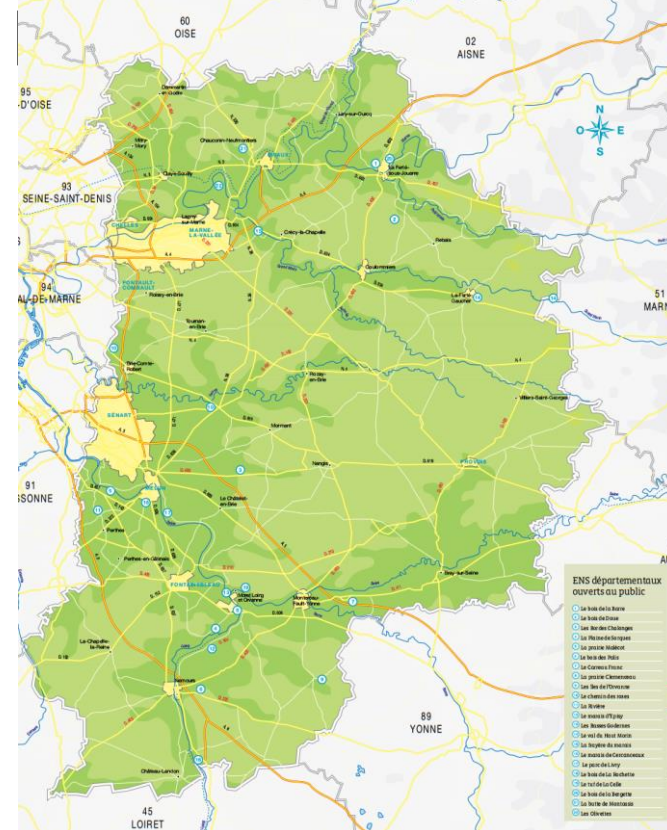
Le territoire est concerné par plusieurs corridors identifiés au Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- Ru de Sainte-Anne, affluent du ru d'Yvron (corridor aquatique)
- Ru des Vieux Moulins, affluent rive droite du ru du Dragon (corridor écologique)

ESPACES NATURELS SENSIBLES POTENTIELS

La commune n'est pas concernée par un espace naturel sensible.



ZONE NATURELLE D'INTERET ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 1

ZONE NATURELLE D'INTERET ÉCOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE DE TYPE 2

La commune n'est pas concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.

1.1.10. LA TRAME BLEUE COMMUNALE

L'HYDROGEOLOGIE

La nappe la plus importante, qui alimente la plupart des puits du plateau, est constituée par l'ensemble de faciès lacustres de l'Eocène moyen. Sa perméabilité de fissures permet des débits importants mais irréguliers.

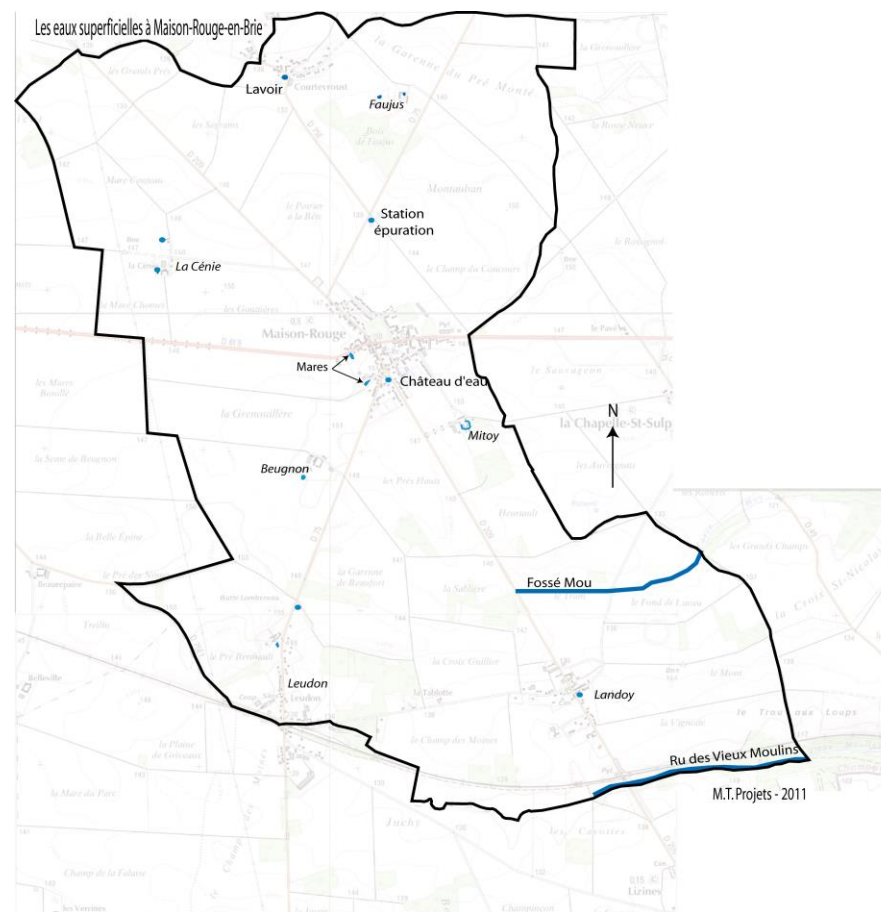
La nappe de Champigny est en tension quantitative structurelle. C'est pourquoi elle a été classée en zone de répartition des eaux (ZRE) depuis le 12 octobre 2009 par arrêté préfectoral n°2009/DDEA/SEPR/497.

La zone présente donc une capacité restreinte d'alimentation en eau potable.

LES EAUX SUPERFICIELLES

Les argiles à meulière supportent de nombreuses mares (dont deux dans le bourg) et plusieurs rus : Ru des Vieux Moulins, Ru du Fossé Mou. Le classement en zone N ou un éloignement des constructions des abords des cours d'eau doit permettre d'éviter leur dégradation voire leur disparition.

Le réseau d'eau superficielle prend essentiellement la forme d'étangs privés (ou de réserves incendie pour les corps de ferme).



ZONES HUMIDES

Plusieurs petits fossés entraînent des secteurs humides sur la plaine agricole. Ils devront être identifiés et protégés dans le règlement du PLU.

Ces zones humides sont repérées en orange sur la carte ci-contre. Elle correspond aux Zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 par la Carte des Enveloppes d'Alerte de la DRIEE mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) Ou Zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de celle de l'arrêté. Les limites et le caractère humide des zones peuvent être revérifiés par les pétitionnaires.

En vert, ce sont les zones humides « potentielles ». Mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser lors d'éventuels projets situés dans ces secteurs.

SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

Dans le but de contribuer à l'amélioration de la qualité des cours d'eau, le SDAGE du Bassin de la Seine (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Bassin Seine-Normandie) établi par l'Agence de l'Eau en concertation avec l'État, les collectivités, les industriels et toutes les corporations susceptibles d'être concernées, adopté par arrêté du Préfet de Région le 1^{er} décembre 2015 a fixé des orientations et des objectifs à atteindre.

L'objectif du SDAGE est de conduire à un progrès de la qualité des eaux de 20% en 2015 et 100% en 2027.

SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU DE L'YERRES

La commune entre dans l'aire du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de l'Yerres dont le règlement et le plan d'aménagement et de gestion des eaux ont été approuvés par arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011.

Voici les grands objectifs que le PLU communal devra respecter :

- Protection des milieux aquatiques
- Gestion des eaux pluviales

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- Inondations
- Assainissement
- Ressource en eau



L'ASSAINISSEMENT

L'assainissement est de type collectif dans le bourg et à Leudon (depuis juillet 2015, 125Eqh). Un projet d'assainissement collectif est à l'étude pour la rue de Lavau à Landoy.

Le réseau est géré par VEOLIA.

La nouvelle station d'épuration a été mise aux normes en 2013 pour répondre aux nouveaux besoins de la commune. Elle est prévue pour une capacité de 800 eqh pour le bourg, répondant aux besoins actuels et futurs de la commune.

Le zonage d'assainissement a été approuvé le 24 septembre 2004.

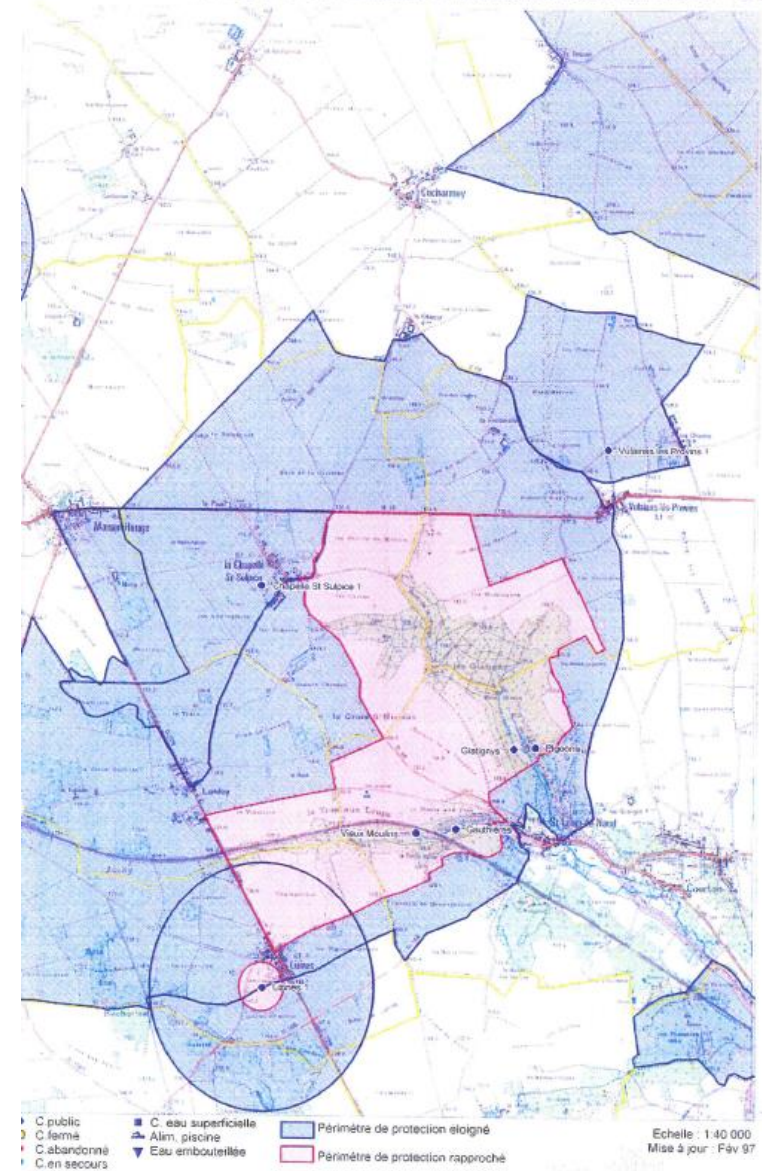
L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

VEOLIA s'occupe de l'alimentation en eau potable en affermage.

La commune n'a pas de captage d'eau potable sur son territoire (puits situé à Vieux-Champagne) mais est concernée par le périmètre éloigné et rapproché du captage de la Chapelle Saint Sulpice.

La commune se situe dans l'aire du captage prioritaire Grenelle de Nangis (Nangis4). Le programme d'action n'a pas encore été défini dans l'aire d'alimentation.

Localisation des captages d'eau destinée à la consommation humaine 25



1.1.11. ANALYSE DES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

LES GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

La commune est située dans les plaines agricoles de la Brie.

TRAME PAYSAGERE

Cette carte de synthèse montre l'empreinte des espaces agricoles par rapport à l'espace bâti.

Les espaces boisés sont faibles mais constituent un réseau de bosquets intéressants dans le cadre d'une Trame Verte et Bleue locale.

Les espaces urbanisés occupent une petite part du territoire communal mais sont répartis du nord au sud avec le bourg en position centrale.

VERGERS ET BOISEMENTS INSERES DANS LE TISSU URBAIN

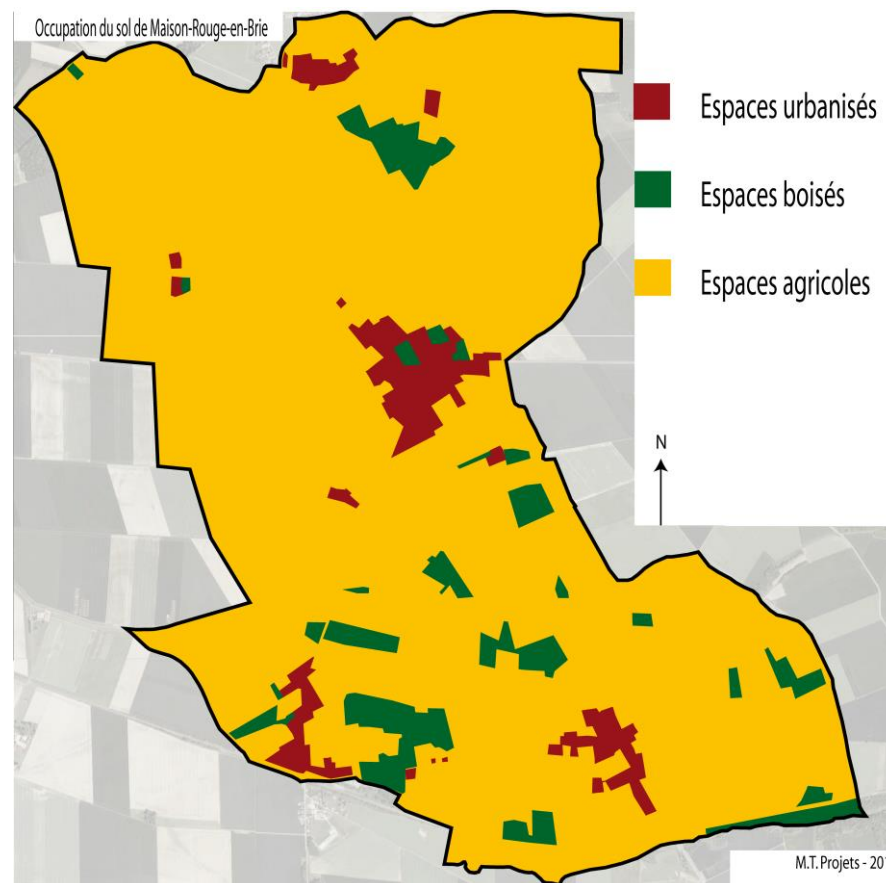
L'espace bâti est relativement dense, desservi par d'étroites rues en majorité rappelant les villages anciens. Dans cette trame bâtie, les jardins cultivés sont assez présents et des vergers ont été identifiés. Il conviendra de les protéger au titre des espaces jardins.

INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

L'insertion paysagère des constructions est assurée par un boisement relativement important qu'il convient de maintenir dans les futures zones constructibles. Ainsi, les aménagements paysagers qui peuvent être réalisés en complément des constructions permettent de limiter les impacts visuels.

LES CONES PAYSAGERS

La commune possède au sein de l'espace bâti plusieurs cônes paysagers dont il faut tenir compte dans la définition du projet.



Les cônes principaux concernent l'espace agricole et certains boisements. L'espace agricole se distingue nettement par des ouvertures lointaines sur le paysage. Il apparaît toutefois difficile de les préserver compte tenu de l'étendue des vues : celles-ci sont lointaines et préserver les vues reviendrait à rendre inconstructibles la grande majorité de l'espace agricole.

1.1.12. ANALYSE MORPHOLOGIQUE URBAINE

L'INSERTION PAYSAGÈRE DES CONSTRUCTIONS

L'insertion paysagère des constructions est assurée essentiellement depuis l'après deuxième guerre mondiale. L'espace libre en avant de la construction est très souvent végétalisé et arboré.

Toutefois, sur les dernières constructions, cette insertion paysagère tend à être négligée au profit de dispositifs sans entretien (brise-vue ou plaquage bois).

EVOLUTION MORPHOLOGIQUE

L'espace bâti, originellement de forme « linéaire » (ou « village-rue ») est marqué par une évolution de sa structure paysagère.

Les Rues du Pavé du Roy, de la Croix Blanche, Perrée, Saint Augustin, Pressoir et des Prés Hauts sont les rues historiques du bourg.

Certains espaces boisés et les poumons verts (bosquets) ont été maintenus dans l'évolution du bâti (Rue du Parc). Il serait souhaitable de les maintenir dans un tissu urbain déjà dense dans les rues principales.

Les extensions ont ensuite été réalisées :

- Rue de la Voie Romaine
- Rue Perrée après croisement Rue St Augustin
- Rue du Parc
- Chemin du Mitoy
- Rue des Jonquilles

Les hameaux ont subi les évolutions urbaines à différents degrés.

Le bâti le plus ancien semble être celui de Courtevroust alors que Leudon et Landoy possèdent un bâti plus majoritairement récent. Landoy est fortement marqué par le bâti agricole.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

Courtevroust possède un poumon vert qu'il conviendrait de maintenir afin de conserver un caractère bucolique au hameau.



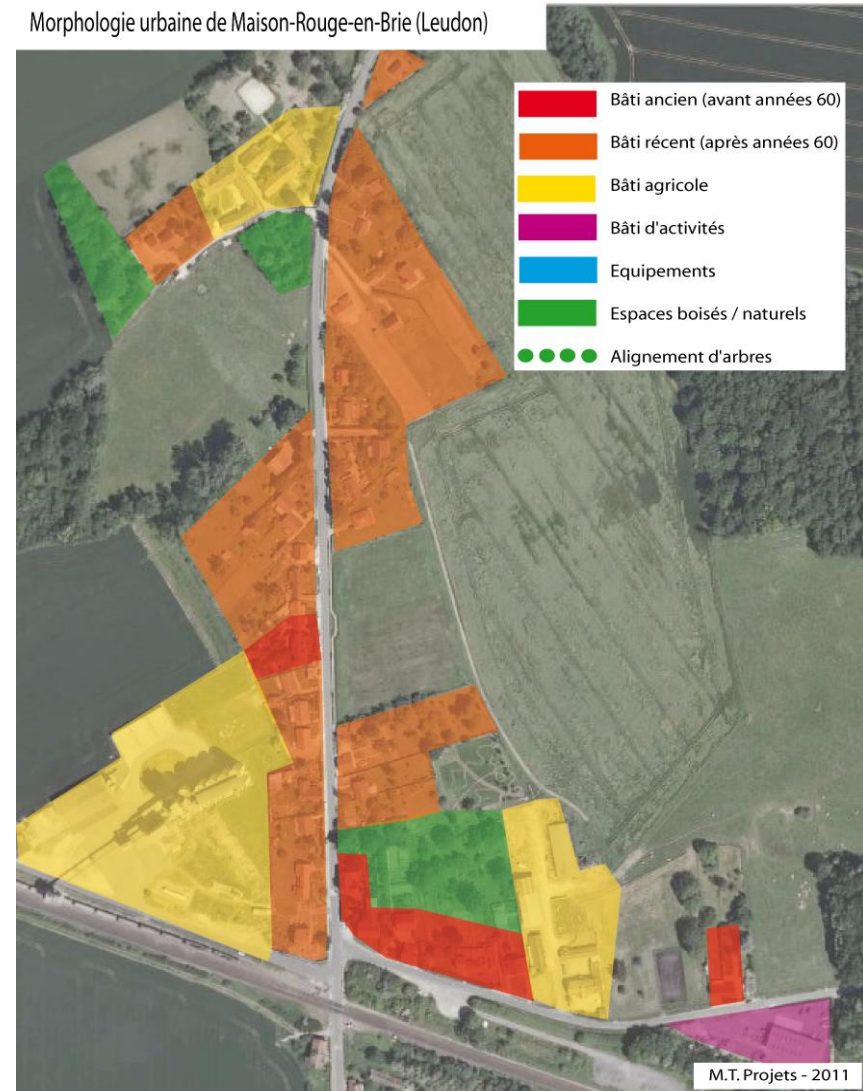
Morphologie urbaine de Maison-Rouge-en-Brie (Courtevroust)



Morphologie urbaine de Maison-Rouge-en-Brie (Landy)



Morphologie urbaine de Maison-Rouge-en-Brie (Leudon)



1.1.12. ANALYSE DU BATI ANCIEN

Maison Rouge en Brie fait partie de la région naturelle de la Brie. Son bâti le plus ancien en est l'illustration. Il se situe dans le centre de la commune mais aussi aux hameaux de Contrevroust et de Landoy.



IMPLANTATION

L'implantation des constructions est peu éloignée de la voie. Le retrait est souvent enherbé et peu profond, ne permettant pas l'usage en stationnements.

Plusieurs constructions sont implantées à l'alignement, conférant une ambiance majoritairement minérale à la rue.

FAÇADES

Les façades des constructions sont généralement en pierres apparentes ou enduites de teintes claires.

Elles sont typiques de la région briarde avec généralement deux à trois travées, ces dernières étant pour la plupart d'anciennes longères agricoles.

Nombreux décors : linteau en brique, chéneau, lucarne, oeil de boeuf, bandeau, marquise de petite taille



On notera la présence de cheminées de taille moyenne

TOITURES

Les toitures sont à pente moyenne, entre 35 et 45° à l'horizontale. Les versants sont généralement deux ; parallèles à la voie mais ils seront à 4 pans pour les constructions les plus imposantes en volumétrie.

Les matériaux employés sont le plus souvent de la tuile mécanique de teinte brune. Les toitures possèdent parfois des ouvertures de type fenêtre de toit (majoritairement).

La hauteur moyenne au faitage est de 7/8m pour le bâti du 19^e siècle et nettement plus imposante pour les constructions les plus anciennes (environ 12m).

HARMONIE PAYSAGERE

Les constructions sont marquées par leur hauteur cohérente comprise entre 6 et 8m (R+1) pour le bâti du 19^e, parfois davantage (autour de 10-12m) pour le bâti plus ancien. Les volumes sont moyens en façade. La végétation est peu présente, notamment du fait de la position des constructions par rapport à la voirie.

Les clôtures sont soit en grillage ou en muret et fer forgé pour les constructions du 19^e ou en mur plein le cas échéant pour les constructions les plus anciennes.

1.1.13. ANALYSE DU BATI RECENT

Les extensions pavillonnaires ont généralement été réalisées sous forme de lotissements.

IMPLANTATION

Les constructions sont implantées en retrait de l'alignement de la voirie. Ce retrait est plus imposant que dans le bâti ancien.

Il peut en effet avoisiner les 10m.

FAÇADES

Les teintes employées pour les façades des constructions sont claires rappelant les couleurs sablé claire.

La contiguïté des constructions est très peu présente dans le bâti récent.

Aucun décor n'est présent sauf quelques corniches sur certains pavillons.

Les ouvertures sont nombreuses et standardisées avec menuiseries en bois ou en PVC.

TOITURES

Les toitures sont hétérogènes avec des toits à pentes moyennes d'environ 35 à 45°.

Ils sont généralement à 2 ou 4 pans.

Les toitures sont recouvertes de tuiles mécaniques le plus souvent.

HARMONIE PAYSAGERE

La hauteur des constructions est comprise entre 6m et 8m (souvent en rez-de-chaussée, voire R+1). Les constructions étant récentes, la végétation n'est pas encore fortement développée mais des plantations ont été réalisées en général.



1.1.14. LES BATIMENTS AGRICOLES

Étant une commune rurale, Maison-Rouge a une empreinte agricole importante dans le paysage que l'on retrouve dans l'espace bâti par les différents bâtiments agricoles. Les volumes sont très imposants, notamment pour permettre le stockage.

De nombreuses constructions agricoles ont été transformées en logements pendant le siècle dernier.



Bâtiment agricole en tôle



Bâtiment en tôle avec bardage bois



Bâtiment agricole en pierre

1.1.15. PATRIMOINE ET IDENTITE

ORIGINE

Deux théories s'opposent quant à l'origine de l'appellation Maison-Rouge : elle viendrait soit du latin mansionem rubea, « auberge », « relais » ; soit de la présence d'une maison de briques rouges au croisement des deux axes majeurs du village.

Maison-Rouge se situe au croisement de deux axes majeurs : la via romaine reliant les cités de Sens et de Meaux, et la route royale reliant Paris à Provins. La commune est créée en 1842 par la réunion des communes de Courtevroust et de Landoy. Le hameau de Courtevroust existe déjà en 1140. Il est alors nommé Curtevrolt, et appartient peut-être à un homme d'origine germanique. Un château y est construit, puis détruit en 1759. La position de la commune de Maison-Rouge justifie la création d'un relais de poste en 1680, supplanté par un autre, à l'est du village, après la Révolution. La seigneurie du Mitoy, mentionnée depuis le XIII^e siècle, est l'une des plus importantes du territoire. Elle dépend au XV^e siècle de celle du Plessis-aux-Tournelles. Il n'y a pas d'église avant 1842, seulement une chapelle.

LE PATRIMOINE

L'ÉGLISE SAINT AUGUSTIN

Cette église est édifiée à partir de 1855, treize ans après la réunion des communes de Courtevroust et Landoy. Elle est bénite en 1857. La sacristie est inaugurée en 1889.

Construite essentiellement en grès, elle présente une série de contreforts peu épais, plus symboliques qu'utilitaires.

Les toits de la nef et des bas-côtés sont séparés, ce qui permet un éclairage direct de la nef par une série de hautes fenêtres. La statue de saint Georges en bois polychrome (Cl. M. H. 1975), qui date du XV^e siècle, provient de l'ancienne église de Landoy.

Une restauration récente a permis de retrouver la polychromie d'origine. Le saint est debout, habillé et cuirassé à l'antique : il porte la jupe caractéristique des soldats romains et tient de la main gauche le petit bouclier rond. Sa main droite, brisée, tenait peut-être une lance pour achever le dragon qui expire, gueule ouverte, à ses pieds.

Sur le territoire de la commune, l'église de Courtevroust est détruite, et celle de Landoy appartient à un propriétaire privé et, faute d'argent pour l'entretenir, tombe en ruine.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



LE RELAIS DE POSTE



Cette maison rectangulaire, à cinq fenêtres en façade, est un relais de poste pendant environ un siècle, à partir de 1680, date gravée au-dessus de la porte d'entrée. Maison-Rouge est en effet une étape sur la route Paris - Provins. Les relais sont à l'origine espacés de 7 lieues. Ce relais de poste est supplanté, vers 1790, par un second, situé à l'extrémité opposée du village.

LES BORNES ROYALES (RUE DE LA CROIX BLANCHE)



Les bornes royales, rarement bien conservées, sont assez nombreuses en Seine-et-Marne. Elles jalonnent les routes empruntées par le service des postes. Chacune est gravée d'un chiffre, indication de distance, surmontant une fleur de lys. La borne de Maison-Rouge présente la particularité d'avoir la fleur de lys face à la maison, ce qui la rend invisible. Il s'agit probablement d'une erreur du graveur qui a inscrit le n° 27 au lieu du n° 37, erreur réparée sur l'autre face de la borne, visible depuis la rue.

Elles datent du XVII^{ème} et du XVIII^{ème} siècle.

LA LAITERIE DE LEUDON



La laiterie de Leudon produisait le brie de Nangis. Un second établissement est détruit au début du XX^e siècle. Tout comme celle de Nangis, la laiterie de Leudon appartenait à la Coopérative Agricole de la Brie. Elle a cessé toute activité vers le milieu du XX^e siècle, et ses silos en ciment, qui contribuent à façonner

le paysage, servent désormais au stockage du grain. Ils sont reliés directement à la voie de chemin de fer, par un pont sur la route ; le reste des bâtiments est voué à la destruction.

ÉCOLE DE LA TABLOTTE



Cette école reflète le style architectural en usage sous la III^e République. Comme la plupart des écoles de la région, elle présente des rangs de briques encadrant toutes les ouvertures qui donnent un aspect bicolore aux façades. L'école de la Tablotte est construite selon un plan en L, et a de très grandes fenêtres. Son originalité est d'être située paradoxalement en pleine campagne, en dehors de tout village. Elle était en fait précisément placée à mi-distance

des hameaux de Leudon et Landoy, afin d'accueillir les enfants des deux villages et d'éviter la construction de deux écoles. Elle est actuellement désaffectée.

LA CHARITE DE SAINT MARTIN



L'église de Landoy, aujourd'hui désaffectée, est dédiée à saint Martin. Cette statue en bois peint illustre l'épisode célèbre et maintes fois représenté du partage de son manteau. Saint Martin, assis sur un cheval très trapu, se retourne d'un geste souple pour couper son manteau à l'aide de son épée. Il est coiffé d'un bonnet et vêtu d'une tunique courte. Elle est actuellement conservée dans l'église de Maison-Rouge.

BOISERIE DE L'AUTEL DE L'ÉGLISE SAINT MARTIN DE LANDOY



Tout le mobilier de l'ancienne église de Landoy est déposé à l'église de Maison-Rouge après sa désaffectation dans les années 1980. Ces boiseries, qui décoraient l'autel, étaient recouvertes d'un enduit marron uniforme. Grâce à une restauration récente, on a pu retrouver la polychromie d'origine, avec différents médaillons peints de colombes et de motifs floraux. Plusieurs grisailles représentent des églises, dont l'une ressemble à celle de Lizines.

MAISON BOURGEOISE, RUE DU PAVE DU ROY



du village M. Cé.

Pompeusement dénommée « le château », cette grande maison bourgeoise est probablement édifiée dans le courant du XIX^e siècle. Originellement composée de trois étages, et d'un toit à quatre pans et deux cheminées, elle ne compte plus aujourd'hui que deux étages et une terrasse plate. Elle sert au début du siècle de résidence secondaire à un parisien, M. Sedille, surnommé par les enfants

LE LAVOIR DE COURTEVROUST



Ce lavoir est d'un type simple, fréquent dans tout le département : son toit à simple pente repose sur deux piliers intermédiaires en bois avec des enclaves en ciment. Deux portes latérales en vis-à-vis permettent l'accès. Le lavoir donne sur un petit plan d'eau, à l'extrémité duquel se trouve un puits avec une roue, aujourd'hui disparue, qui permettait de l'alimenter.

MAISON FORTE DU PETIT MITOY



Le Mitoy est une seigneurie divisée en deux : le Grand et le Petit-Mitoy. Son existence est attestée dès le XIII^e siècle. La seigneurie du Mitoy est réunie à celle du Plessis-aux-Tournelles à la fin du XV^e siècle. Le château du Grand-Mitoy est alors en ruine. En 1777, il ne reste du Petit-Mitoy qu'une grange, encore attestée en 1837. La majeure partie des bâtiments est construite au XIX^e siècle. Seule la façade est de la ferme actuelle présente un aspect plus ancien, avec une tourelle d'angle de bâtiment et des restes du fossé qui entourait le jardin.

INSCRIPTION DE BRICHANTEAU DANS LA RUE DU PAVE DU ROY



Cette imposante dalle de pierre, intégrée dans la façade d'une maison, porte une inscription relative à Nicolas de Brichanteau, marquis de Nangis au XVII^e siècle. La famille de Brichanteau est originaire de Beauce. Par une alliance avec Marie de Vères au début du XVI^e siècle, elle acquiert la seigneurie de la

Motte de Nangis, qu'elle conserve jusqu'à la Révolution. Sur la dalle sont indiqués en particulier les titres de Nicolas de Brichanteau, chevalier des ordres du roi, marquis de Nangis, baron de Ligivi, Meillant, Mareuil et Frolois. Elle atteste peut-être l'existence d'une propriété de la famille sur le territoire de Maison-Rouge.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

1.1.16. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

ENVIRONNEMENT ET ZONES NATURELLES

- Relief très peu marqué entre 129m et 155m
- Climat océanique dégradé avec nuance continentale
- Une géologie de limons et d'argiles
- Potentiel géothermique fort à très fort
- Aucune zone naturelle sur le territoire
- Présence de mares et de fossés
- L'assainissement est collectif dans le bourg et individuel dans les écarts

CADRE DE VIE

- Cadre de vie agréable au cœur d'une plaine agricole
- Occupation d'une petite part du territoire par le bâti
- Commune divisée en 4 entités : le Bourg, Courtevroust, Leudon et Landoy

PAYSAGE

- Développement principal du bourg en forme linéaire avec évolution en étalement pavillonnaire (Rue Perrée) et davantage concentré récemment (Rue des Jonquilles)
- Maintien de poumons verts
- Insertion paysagère des constructions à maintenir
- Nombreux axes de vues paysagères
- Urbanisation en évolution avec une forme pavillonnaire individuelle majoritaire

PATRIMOINE

- Quelques éléments de patrimoine public et privé
- Maisons anciennes en pierre
- Patrimoine bâti ancien, plusieurs rénovations

1.2 ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

1.2.1. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La commune de Maison-Rouge-en-Brie possède une population de 892 habitants selon l'INSEE en 2012. L'étude démographique montre une évolution continue positive. La plus forte hausse se situe entre 1999 et 2012 (+200 habitants).

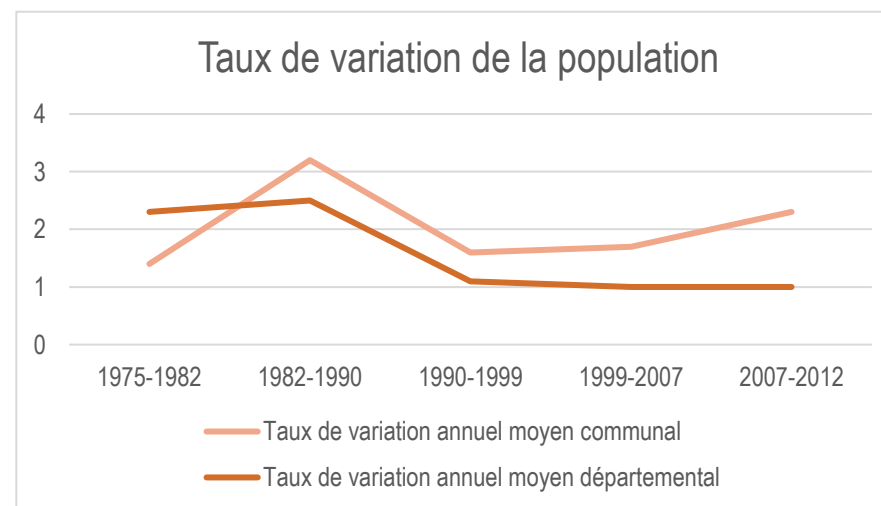
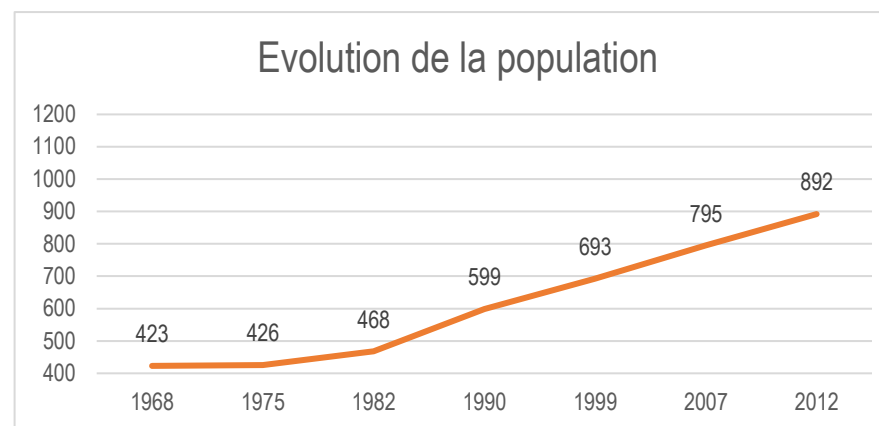
Le plan local d'urbanisme doit permettre à la commune d'établir un développement démographique réfléchi et organisé.

1.2.2. LES VARIATIONS DE POPULATION

La combinaison du solde naturel et du solde migratoire positifs implique une croissance de la population. C'est la situation depuis 1968 avec un pic de croissance annuelle moyenne entre 1982 et 1990 et entre 2007 et 2012.

Ce rythme est toujours très élevé (3.3% de croissance annuelle moyenne) et est nettement supérieur au taux annuel moyen de la communauté de communes.

On remarque que le solde migratoire est le principal artisan de la croissance démographique mais son influence tend à diminuer au cours des deux dernières décennies avec un solde naturel en croissance continue depuis la période 1982-1990 (0.9 % entre 2007 et 2012).



1.2.3. LA STRUCTURE PAR AGE

L'analyse de la structure des âges n'affiche pas une tendance nette sur l'évolution du nombre de 0-29 ans. Le maintien des 0-14 ans aux alentours de 25% de la population confirme la croissance régulière du solde naturel observé ci-dessus.

Le phénomène « inquiétant » au niveau démographique est le vieillissement observé par une part toujours plus grande des 45-59 ans. Cette augmentation est normale si on observe la croissance démographique par décennies. Les 45-59 ans concernent les acquéreurs d'habitations durant les années 1980.

La commune doit donc renouveler la part des 30-44 ans en priorité afin de maintenir une croissance démographique saine pour les décennies à venir.

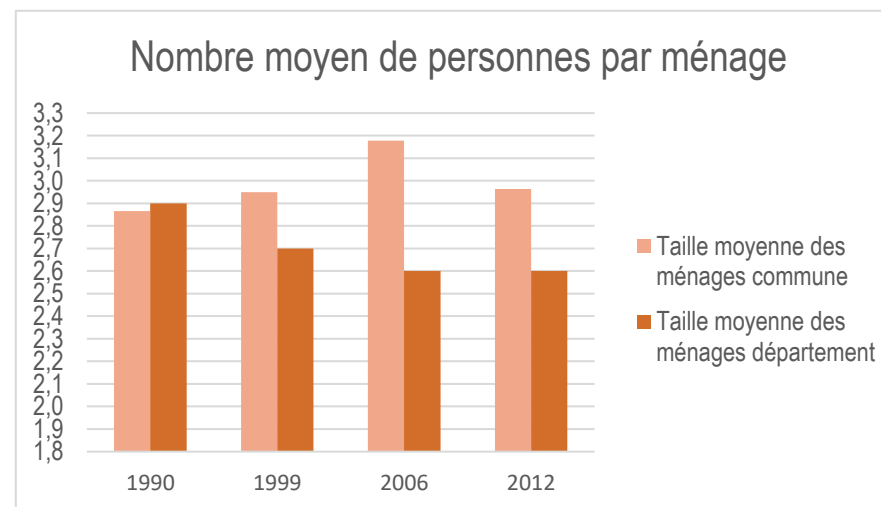
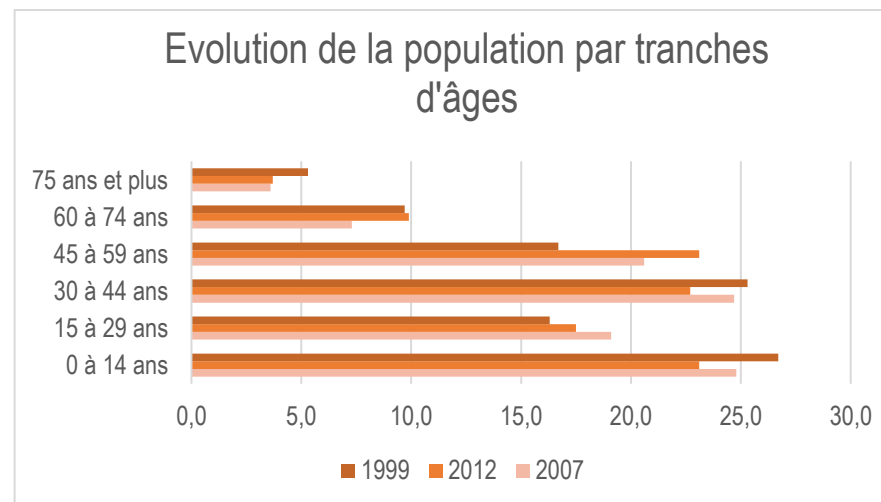
Cette situation ne permet pas d'affirmer que la population villageoise vieillit globalement. Le rythme de vieillissement de la population est relativement faible mais constant. Cette situation doit être prise en compte afin de permettre à la commune d'impulser un renouveau démographique nécessaire à la vie et au dynamisme du village.

1.2.4. LES MENAGES

Le nombre de ménage a presque été multiplié par deux entre 1982 et 2012. Le développement de la commune a donc été très important, d'autant plus que la structure familiale est restée relativement stable au cours des décennies. La commune de Maison-Rouge-en-Brie se caractérise en effet par une taille de ménage plus élevée que la moyenne nationale (presque 3 personnes par ménage contre 2.3 en France).

Le desserrement des ménages est donc presque nul mais doit être corroboré par les données du recensement annuel.

Il faut également remarquer que les personnes vivant seules sont moins nombreuses en 2012 qu'en 1999.



1.3 ANALYSE DE L'HABITAT

1.3.1. LE PARC DE LOGEMENT

Maison-Rouge-en-Brie se situe dans le bassin d'habitat de Provins.

Le parc de logement est en constante augmentation depuis 1968. Cette évolution est le fait de l'augmentation des résidences principales en très forte majorité sur la commune.

Par ailleurs, le nombre de logements vacants est très variable entre 1968 et 2006. La situation paraît difficilement compréhensible, notamment entre 1999 et 2006 où près de 19 logements vacants supplémentaires ont été recensés.

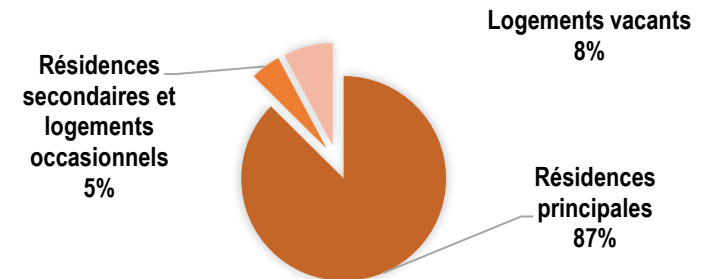
Ces différents éléments amènent à penser que le parc ancien est peu prisé par les nouveaux arrivants qui préfèrent construire leur nouvelle habitation.

La commune dispose d'un parc locatif social de 18 logements selon l'enquête PLS au 1^{er} janvier 2009.

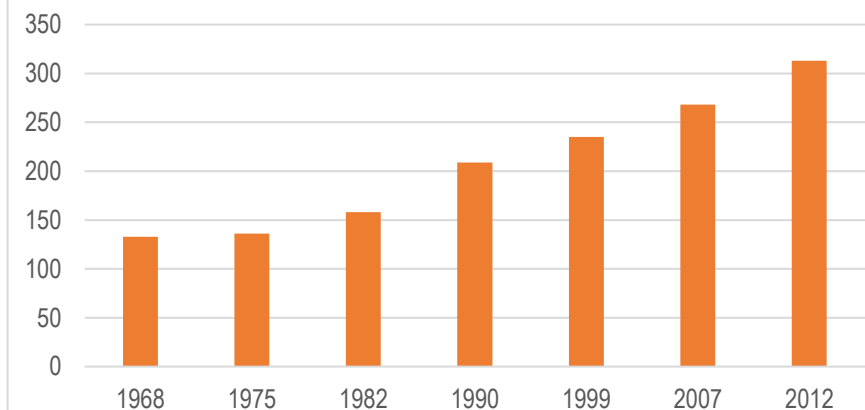
Enfin, la commune possède peu de résidences secondaires, témoignant du caractère résidentiel des habitations.

Logements par catégorie							
	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Total	187	313	225	261	278	308	358
Résidences principales	133	136	158	209	235	268	313
Résidences secondaires et logements occasionnels	41	54	52	35	31	12	17
Logements vacants	13	24	15	17	12	28	28

Logements par catégorie en 2012



Nombre de résidences principales



1.3.2. LE TYPE DE LOGEMENTS

En 2012, 90.6% des logements sont des **maisons individuelles**. Entre 2007 et 2012 7 appartements ont été réalisés, permettant à la commune de diversifier l'offre de logement.

LE TYPE D'OCCUPATION

A Maison-Rouge-en-Brie, 85.7% des habitants sont propriétaires de leur maison en 2012 contre 83.1% en 2007. La part des propriétaires est donc croissante. La place des locataires est à la baisse entre les deux recensements (15% en 2007 contre 13% en 2012).

Le profil type est donc un propriétaire d'une maison individuelle. Cela pose l'hypothèse d'une consommation importante d'espace.

LE NOMBRE DE PIÈCES PAR RESIDENCES PRINCIPALES

Le nombre de pièces augmentent entre 2007 (154 5 pièces et plus) et 2012 (185 5 pièces et plus). Cela implique très souvent une augmentation de la surface au sol (excepté lors d'aménagement de combles par exemple).

Cette tendance sociale se rapporte au besoin d'espace et au fait que les personnes construisant une habitation en périphérie urbaine souhaitent profiter d'une surface habitable plus importante.

Par ailleurs, le nombre de 2 pièces a diminué sur la commune, impliquant une fusion de logements pour en créer de plus grands (19 en 2007 contre 8 en 2012).

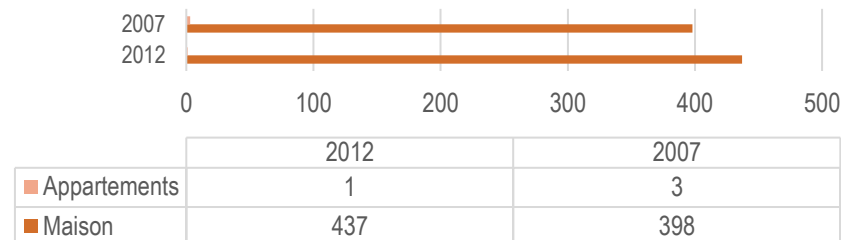
1.3.3. LA DATE D'EMMENAGEMENT

En 2011, près de 50% des ménages avaient emménagé dans la commune depuis 10 ans ou plus. Cette situation démontre une certaine stabilité de la population. Toutefois, il est à noter que la commune attire de nouveaux habitants puisque 1/3 d'entre eux sont installés dans la commune depuis moins de 5 ans.

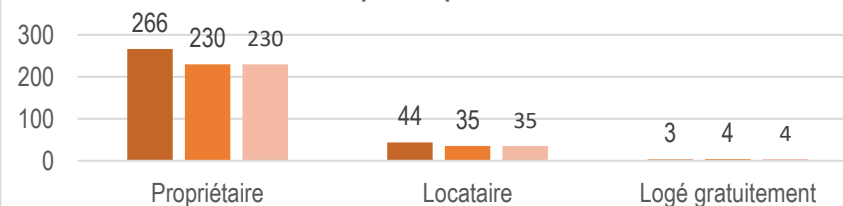
1.3.4. L'EQUIPEMENT NUMERIQUE

Le schéma directeur de l'aménagement numérique (SDTAN) a été adopté en Seine-et-Marne en décembre 2010 et doit permettre de favoriser le déploiement des moyens de communications électroniques dans le département.

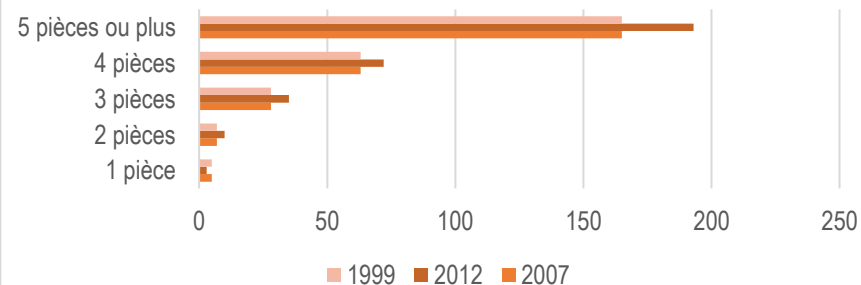
Répartition des constructions principales



Statut d'occupation des résidences principales



Nombre de pièces par logement



1.3.5. LE MARCHE IMMOBILIER

- **Présentation de la commune pour le marché immobilier**

Commune proche de Provins située au cœur de la Communauté de Communes du Provinois, Maison-Rouge connaît un marché immobilier essentiellement tourné vers le pavillon individuel neuf. La révision du POS en PLU permettra à la commune d'ouvrir de nouveaux terrains constructibles et donc d'attirer une nouvelle population pour assurer la pérennité du village.

- **La perception du marché immobilier**

La perception du marché immobilier se positionne par rapport à la demande. La commune est à moins de 20 minutes de l'agglomération provinoise et dispose d'un cadre de vie calme et arboré.

Le renouvellement de population passe non seulement par la revente des habitations des personnes âgées ne pouvant plus entretenir leur terrain mais aussi par la construction, bien que celle-ci soit assez faible ces dernières années.

La plupart des logements construits depuis dix ans sont de type F5 alors que la demande se situe sur des logements plus petits pour les personnes âgées et les jeunes ménages recherchant des logements plus petits.

Aujourd'hui cette demande n'est pas satisfaite, bien que la commune dispose déjà de logements locatifs.

- **Le marché immobilier depuis 2000**

Après 2006, la commune a vu se construire plus de 20 logements.

Le prix d'un terrain est compris entre 120€ le m² (terrain de moins de 800m²) et 100€ le m² (terrain de plus de 800m²).

1.3.6. LA CONSTRUCTION

LE POINT MORT DE LA CONSTRUCTION DU LOGEMENT

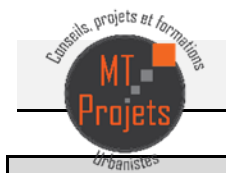
Il permet de déterminer le nombre de logements à construire, pour maintenir une population constante (en volume) sur un territoire, afin de répondre aux mutations structurelles de la population et du parc de logements.

Le calcul du point mort prend en compte de 3 facteurs déterminants :

- **Le phénomène de desserrement des ménages :**
 - Diminution de la taille des ménages (séparations, familles monoparentales, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population...)
 - La diminution de la taille des ménages implique une augmentation du nombre de ménages pour rester à population stable
 - L'augmentation du nombre de ménages implique des besoins supplémentaires en logements
- **Le renouvellement du parc : variation du parc de logements, hors construction neuve**
 - Prise en compte de la diminution du nombre de logements (démolitions, abandons, changement d'usage...)
 - Prise en compte de l'augmentation du nombre de logements (divisions, changements d'usage...)
- **La variation de nombre de résidences secondaires et de logements vacants qui entraîne une baisse ou une hausse du nombre de logements pouvant être mobilisés pour loger des ménages**

LE RYTHME DE CONSTRUCTION

Les tableaux ci-dessous détaillent les statistiques sur la construction neuve ces quinze dernières années dans la commune établies à partir des déclarations de commencement de chantier (source communale).



M.T. Projets - Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme

Rythme de construction annuel

Année	Habitation et annexes autorisées neuves						Activités et équipements autorisés (nouveaux)			
	Nombre d'habitations réalisées	Surface totale des terrains (m²)	Surface de plancher des habitations (m²)	Constructions individuelles, groupées, collectives ?	Nombre d'annexes	Surface totale des annexes (m²)	Nombre de constructions réalisées	Surface totale des terrains (m²)	Surface de plancher des activités (m²)	Destination des bâtiments
TOTAL	71	65204	7135		43	1063	5	129049	2082	
MOYENNE	4,2	918	100		2,53	25	0,3	32262	416	
Nombre d'années	17									
2015	1	2713	124	Individuelle						
2014	1	800	85	Individuelle						
2013	2	1600	158	Individuelle						
2012	2	1600	226	Individuelle	1	18				
2011	5	4000	475	Individuelle	4	187	1	4296	33	Administrations publiques
2010	2	1600	148	Individuelle			1	23743	37	Exploitation agricole
2009	3	2400	311	Individuelle	1	17				
2008	0	0	0		1	26				
2007	1	800	149	Individuelle						
2006	2	1600	302	Individuelle			1	57060	442	Exploitation agricole
2005	21	16800	2352	Individuelle	22	446	1		562	Enseignement, santé, social
2005	16	4800	235	Collective						
2004	5	8708	995	Individuelle	5	178				
2003	1	4738	106	Individuelle	1	20				
2002	3	7338	541	Individuelle	2	29				
2001	2	2420	350	Individuelle	2	51				
2000							1	43950	1008	Exploitation agricole
1999	4	3287	578	Individuelle	4	91				

1.4 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1.4.1. LA POPULATION ACTIVE

LA POPULATION ACTIVE TOTALE

Le profil des actifs de la commune est sensiblement identique à celui observé dans la communauté de communes du Provinois.

La commune

L'EVOLUTION DU CHOMAGE

La commune de Maison-Rouge-en-Brie a vu son taux de chômage diminuer entre 1999 et 2006, tout comme la moyenne nationale (12.8% en 1999 contre 8.5% en 2006), passant de 12.3% à 11.3%.

Les chiffres présentés sont à nuancer du fait du petit nombre d'actifs présents dans la commune : les pourcentages peuvent évoluer très fortement alors que la situation, elle, évolue moins.

En 2006, les hommes étaient davantage touchés par le chômage que les femmes. Ce phénomène est inverse à la situation nationale. En effet, 43% des chômeurs étaient des femmes en 2006.

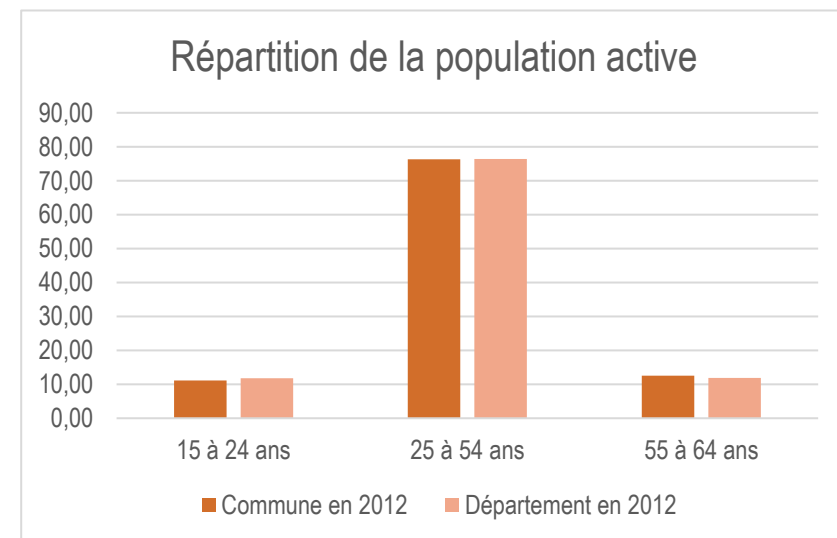
LA SITUATION DES EMPLOIS DANS LA COMMUNE

160 emplois se trouvent dans la commune, en diminution par rapport à 2007 (66).

Le taux d'emploi de 70% est toutefois dans la moyenne des communes de l'intercommunalité.

L'indicateur de concentration d'emploi est en revanche plutôt important pour une commune rurale (37.4% de ratio emploi dans la commune / actifs dans la commune)

	2012	
	Nombre	En %
Nombre d'habitants	892	100
Population 15 - 64 ans	512	68.6
Actifs dans la population 15-64 ans	478	
Taux d'activités 15-64 ans	78.1	
Nombre d'actifs ayant un emploi	428	
Taux d'emploi parmi les actifs de plus de 15 ans	70	
Nombre d'emploi dans la commune	160	
Indicateur de concentration d'emploi	37.4	

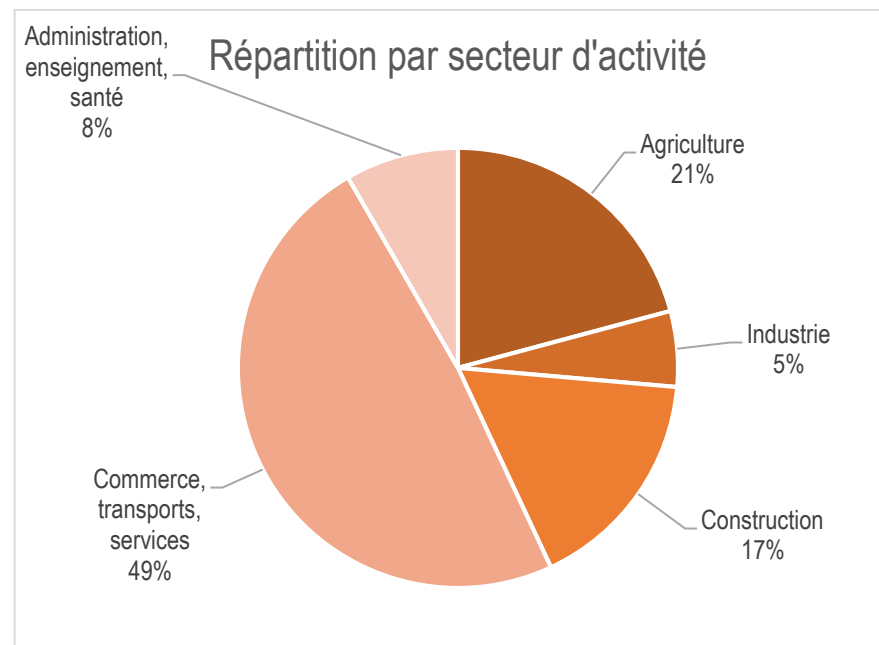


1.4.2. LES ACTIVITES DU TERRITOIRE

LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES ACTIVITES

La commune possède de nombreuses activités sur son territoire :

- Travaux agricole et espaces verts
- Casse automobile
- Boulangerie
- Brocante
- Conditionnement
- Electricité
- Menuiserie aluminium/véranda
- Bar-tabac
- Travaux publics
- Ferme équestre
- Gîte rural / chambre d'hôtes
- Entrepôts
- Conseil en ressource humaines
- Installation matériel incendie
- Vente – entretien – réparation de matériel agricole
- Négoce automobile et matériels agricoles
- Travaux du bâtiment (8 entreprises)
- Décorations (2 entreprises)



La commune possède 160 emplois sur son territoire en 2012, soit 30 de plus qu'en 2007.

Établissements actifs par secteur d'activités au 31/12/2013	
Ensemble	72
Agriculture	15
Industrie	4
Construction	12
Commerce, transports, services	35
Administration, enseignement, santé	6

1.4.3. LES FLUX : LE LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS

L'activité des actifs de Maison-Rouge-en-Brie se situe essentiellement en dehors de la commune. En effet, 85% des actifs ont leur activité dans une commune différente.

Cette situation, caractéristique des zones péri-urbaines, s'explique par la petite taille de Maison-Rouge-en-Brie et sa proximité avec des pôles urbains structurants plus importants comme Provins, Nangis ou même l'agglomération parisienne.

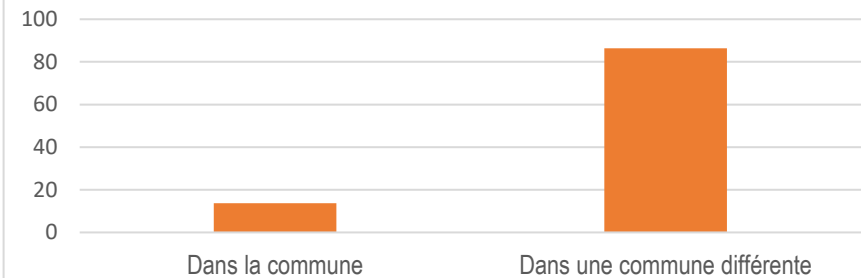
Ces flux indiquent également la place de la voiture dans le village, notamment en ce qui concerne le stationnement.

1.4.4. EQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MENAGES

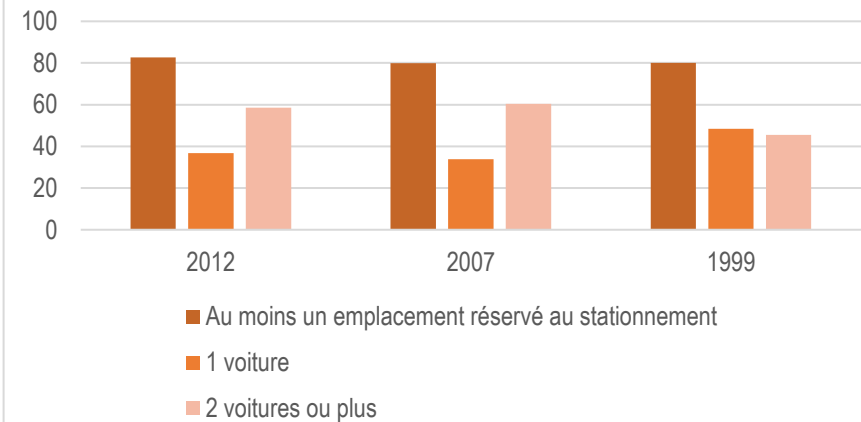
15% des actifs possèdent leur activité à Maison-Rouge-en-Brie. Cela implique l'utilisation massive de la voiture particulière pour les trajets domicile-travail ayant pour conséquences une augmentation des transports polluants mais aussi une augmentation des besoins en stationnement dans la commune.

En effet, 94.2% des ménages ont au moins une voiture (dont 60% ont au moins 2 véhicules) mais seulement 80% des personnes ont au moins un emplacement réservé au stationnement.

Lieu de travail des actifs en 2012



Véhicules et stationnements



1.4.5. ANALYSE DES EQUIPEMENTS ET DES COMMERCES

LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET DE SERVICES PUBLICS

Maison-Rouge possède peu d'équipements et de services publics sur son territoire. Toutefois, la présence de très nombreux équipements à proximité (à Provins notamment) désenclave le territoire communal.

Ainsi, **dans un rayon de 15 minutes**, la majorité des services publics et services administratifs sont accessibles.

LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune de Maison-Rouge possède un pôle scolaire en regroupement pédagogique. Cette situation est un atout pour la commune.

Les études secondaires sont situées à Provins.

Maison-Rouge bénéficie également de la proximité d'université pour les études supérieures.

Services administratifs			
	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Mairie	Commune		
Communauté de Communes	Provins	11	15
Préfecture	Melun	40	47
Sous-préfecture	Provins	11	15
Caserne des Pompiers	Commune (Centre d'Incendie et de Secours situé place de la Mairie)		
	Provins (groupement territorial)	11	15
Chambre d'agriculture	Le Mée sur Seine	43	50
Chambre de Commerce et d'Industrie	Provins	11	15
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	Montereau Fault Yonne	39	39
Police	Provins	11	15
Poste	Provins	11	15
Sécurité Sociale : Caisse Primaire d'Assurance Maladie	Provins	11	15
Tribunal d'Instance	Melun	40	47
Trésor Public	Provins	11	15

Établissements scolaires			
	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
École maternelle	Commune		
École primaire	Commune		
Collège	Provins	11	15
Lycée général et technique	Provins	11	15
Université	Melun / Paris	40	47

LES EQUIPEMENTS DE LA PETITE ENFANCE

La commune possède un accueil périscolaire ainsi que 14 assistantes maternelles. Ceci est un avantage dans une commune rurale.

	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Périscolaire	Commune		
Assistantes maternelles	14 dans la commune		
Crèche	Provins	11	15

LES EQUIPEMENTS CULTURELS

Ces équipements regroupent les centres ayant un lien avec la culture et les arts. Les loisirs culturels sont principalement implantés dans l'agglomération provinoise.

Équipements culturels			
		Distance (km)	Temps (min)
Salle communale	Commune		
Théâtre	Provins	11	15
Cinéma	Provins	11	15
Bibliothèque	Commune / Provins	11	15

LES EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LOISIRS

Aucune aire de jeux pour enfants n'est présente dans la commune.
Une aire de jeux a été aménagée au cœur du village.

Équipements de loisirs			
		Distance (km)	Temps (min)
Terrain de loisirs	Commune		
Gymnase	Provins	11	15
Piscine	Provins	11	15
Salle de fitness / sport / remise en forme	Provins	11	15

LES EQUIPEMENTS POUR PERSONNES AGEES

L'accueil des personnes âgées est assuré dans les principales communes proches de Maison-Rouge.

	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Maison de retraite	Provins	11	15
Résidence			

LES EQUIPEMENTS DE SANTE

Maison-Rouge ne possède pas d'équipements de santé sur son territoire mais profite d'une proximité certaine avec les services de soins :

- Les médecins généralistes et spécialistes, les dentistes et les pharmaciens sont à moins de 15 minutes de la commune
- Le centre hospitalier public le plus proche se situe à Provins

Maison-Rouge bénéficie d'une localisation correcte pour les services de soin.

	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Centre Hospitalier	Provins	11	15
Maternité	Provins	11	15
Pharmacie – Médecin - Dentiste	Provins / Nangis	11	15
Centre Médico-social	Provins / Nangis	11	15
Kinésithérapeute	Provins / Nangis	11	15

LES COMMERCES DE PROXIMITE ET LES GRANDES SURFACES

Maison-Rouge possède une boulangerie sur son territoire.

La principale zone commerciale se situe à Provins.

Commerces			
	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Épicerie	Commune		
Boucher	Chenoise	8	13
Poissonnier	Provins	11	15
Supermarché	Provins	11	15
Hypermarché - Grandes surfaces	Provins	11	15

LES EQUIPEMENTS DE GESTION DES DECHETS

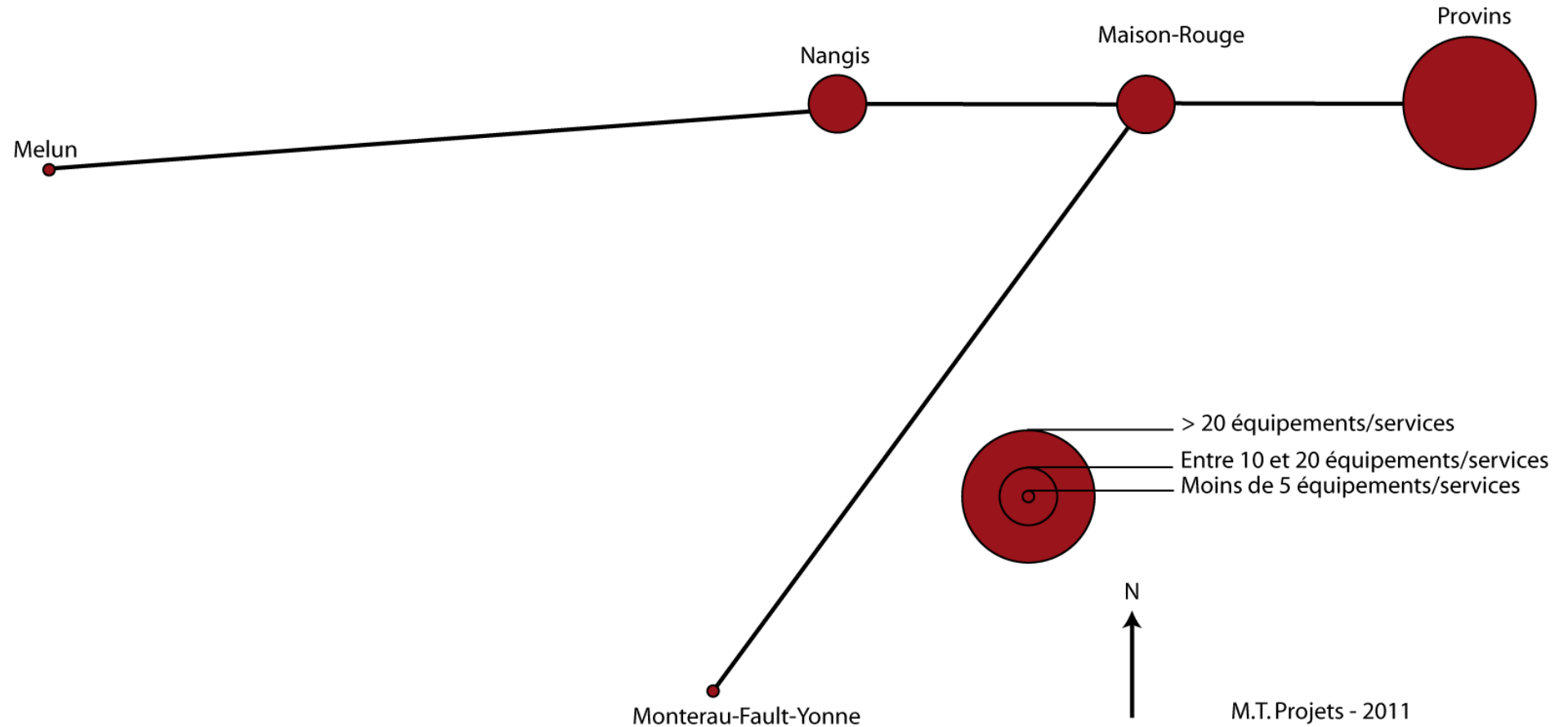
La communauté de communes offre l'accès à une déchetterie sur son territoire.

	Adresse	Distance (km)	Temps (min)
Déchetterie	Provins	11	15

1.4.6. LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS ET SERVICES

On remarque sur ce schéma que les communes d'attraction principale sont Provins et Nangis. Toutefois, Maison-Rouge-en-Brie bénéficie d'une offre correcte en termes de service.

Localisation des principaux équipements/services aux alentours de Maison-Rouge



1.5 ANALYSE DES SURFACES ET DU DEVELOPPEMENT AGRICOLE ET FORESTIER

La commune est située dans la Brie centrale, zone de transition entre la Brie Boisée et la Brie française.

Nom	Adresse	Devenir	SAU (ha)	Installation classée ?	Projet de bâtiments ?
SCEA du Pavé du Roy	Rue du Pavé du Roy	En activité	248	Non	Oui, hangar du 450m ² / 500m ²
Verbrugge	Courtevroust	En activité	170	Non	Non
Grard	Tablotte, Leudon	En activité	124	Non	Non
Gauthier	Mitoy	En activité	200	Non	Non mais réserver une ceinture autour de l'exploitation pour ne pas compromettre son développement
Walle	Rue Saint Augustin	Fin d'activité	99	Non	Non
GAEC de la Fontaine	Rue de la Fontaine, Landoy	En activité	350	Non	Oui, 2000m ² en localisation indéterminée et projet de plateforme de compostage en réflexion
Milard	Rue Saint Martin, Landoy	En activité	242	Non	Oui, de 600 à 800m ²
Senoble	Rue Saint Martin, Landoy	En activité	94	Non	Oui, environ de 200m ²
EARL Beugnon	Ferme de Beugnon	En activité	240	Non	Non
EARL Saint Augustin	Rue du Pavé du Roy	En activité	215	Non	Non
Delbaere	Courtevroust	En activité	64	Non	Oui mais non estimé
Pette	Ferme de la Cénie	En activité	170	Non	Oui, bâtiment de 500 à 1000m ² dans le périmètre de la ferme
TOTAL	12 exploitations		2216 ha (SAU totale, pas entièrement dans la commune)	Aucune	Oui, la moitié des exploitations a des projets de création de bâtiments agricoles dans le périmètre de leur exploitation

1.5.1. L'ACTIVITE AGRICOLE

12 exploitants ont été recensés sur le territoire communal en 2011 (source : commune).

L'analyse du questionnaire agricole distribué à chaque exploitant ayant son siège d'exploitation dans la commune fait ressortir une activité agricole pérenne sur le territoire communal.

Si un exploitant est en fin d'exploitation, son activité est susceptible d'être reprise.

Aucun bâtiment agricole ne semble être contraint par un abandon et les besoins de constructions ont été clairement exprimés par les exploitants.

Le PLU devra prendre en compte ces besoins dans la définition du règlement graphique afin de ne pas compromettre le développement d'une exploitation.

Entre 2000 et 2010, on observe une augmentation de la surface agricole utile (constante depuis la fin des années 1980). Cela peut se faire au détriment des espaces boisés dans la plaine agricole par exemple.

La circulation agricole est assurée par des chemins d'exploitation souvent parallèles à la route principale. Aucune parcelle ne doit être enclavée par le projet de PLU.

1.5.2. CONSOMMATION DES TERRES AGRICOLES

Au regard du tableau présentant le rythme de construction depuis 1999 de l'analyse du parc de logement ci-dessus, de 2005 à 2015, 3ha39 ont été consommés pour la réalisation de pavillons individuels et 0ha43 pour l'administration. Parmi ces surfaces, l'ensemble n'était pas en terres agricoles cultivées. On notera néanmoins que le lotissement des Jonquilles sur une surface de 2ha10 fut réalisé sur la terre agricole et on estime à environ 3ha les terres agricoles prises par l'urbanisation ces 10 dernières années.

1.5.3. LA FORET

Concernant le développement forestier, la commune n'a pas subi de coupes sauvages d'arbres, excepté un espace boisé classé supprimé sans déclaration préalable (sur 1500m² environ). La commune n'a pas donné suite mais le secteur conservera un zonage naturel dans le document graphique.

	Ensemble des exploitations		
	1988	2000	2010
Exploitation agricole (nombre)	15	12	11
Superficie agricole utilisée (hectare)	1729	1988	2008
Cheptel (unité gros bétail alimentation totale)	156	29	34

1.6 LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

1.6.1. L'ACCESSIBILITE

ACCESSIBILITE ROUTIERE

La commune possède une accessibilité correcte, notamment du fait de la présence de l'autoroute A5 à 30 minutes

Par ailleurs, le réseau départemental relie la commune à Provins et à Nangis par la D619 (sens est-ouest) et à Coulommiers et Bray sur Seine par la D209 (sens nord-sud).

Toutefois, la commune reste relativement excentrée des grands axes de circulation routière de l'île de France.

Il faut noter que la D619 et la D209 sont classées routes à grande circulation entre Evry-Gregy-Sur-Yerres et Melz-sur-Seine (pour la D619) et entre Jouy-le-Châtel et Les Ormes-sur-Voulzie (D209). Un principe d'inconstructibilité dans une bande 75m s'applique à ces axes. Toutefois, le bourg et Landoy sont en périmètre déjà urbanisé et ne sont donc pas impactés.

La commune est également concernée par les Axes Terrestres Bruyants (ligne SCNF et la RD619). Des règles d'implantation/recul sont alors imposées aux constructions : 30m dans les espaces bâtis et 100m hors des espaces bâtis.

Il faut également noter que la RD619 est un axe à grande circulation, imposant de ce fait un recul des constructions de 75m.

Un service de transport en commun existe via la ligne Seine et Marne Express (41 Allers/Retours les jours ouvrés et 19 Allers/Retours le samedi) et une ligne Provins – Maison-Rouge – Nangis en complément d'offre en période scolaire.

L'ACCESSIBILITE FERROVIAIRE

La commune ne possède pas de gare. La gare la plus proche est celle de Provins (14 minutes) mais celle de Nangis est plus directe pour aller à Paris (15min).

L'ACCESSIBILITE AEROPORTUAIRE

L'aéroport de Roissy-Charles-de-Gaulle se situe à environ 1h30 de route de Maison-Rouge. L'aéroport d'Orly se situe à environ 1h15 de route de Maison-Rouge.

La commune est à la fois proche et éloignée des aéroports principaux.

PLAN DE MISE EN ACCESSIBILITE DE LA VOIRIE ET DES ESPACES PUBLICS

La communauté de communes ne possède pas de plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics mais les bâtiments publics de Maison-Rouge sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

L'ACCESSIBILITE PIETONNE ET PAR LES VOIES DE DEPLACEMENTS DOUX

Les déplacements piétons ont été intégrés à la dernière opération de lotissement (Les Jonquilles) avec une liaison vers la Rue du Parc.

D'autres sentes piétonnes parcourent le centre bourg sans toutefois créer un véritable réseau piéton.

1.6.2. LA TRAME VIAIRE COMMUNALE

La commune est desservie par le réseau routier départemental. En effet, celle-ci est traversée par la route départementale 209 et la route départementale 619. Cette dernière constitue la route principale de la commune (Rue du Pavé du Roy et Rue de la Croix Blanche).

Ces deux routes départementales sont classées « routes à grande circulation ».

Les autres voies communales assurent le rôle de desserte des habitations :

- Rue en continuité avec le reste du réseau : Rue Saint Augustin, Rue des Prés Hauts.
- Rues en discontinuité avec le reste du réseau : Rue des Jonquilles, Rue du Parc, Rue du Pressoir et Chemin du Mitoy

Les écarts de la commune sont reliés au bourg centre par des routes départementales (RD 75 pour relire Leudon, RD209 pour relire Landoy et RD75E pour relire Courtevroust).

Le cœur du village est concentré entre le croisement des deux routes départementales 209 et 619 et la Rue du Parc.

La structure viaire de la commune manque de cohérence et n'affiche pas un réseau lié et socialisant. La rupture de liaison viaire marquée par ces impasses confère un certain « entre-soi » qui doit être compensé par des espaces de socialisation et des activités villageoises pour la mixité sociale. Les impasses avec place de retournement sont à éviter dans le projet d'urbanisme et les solutions de raccordement seront à prévoir dans les secteurs de projet.

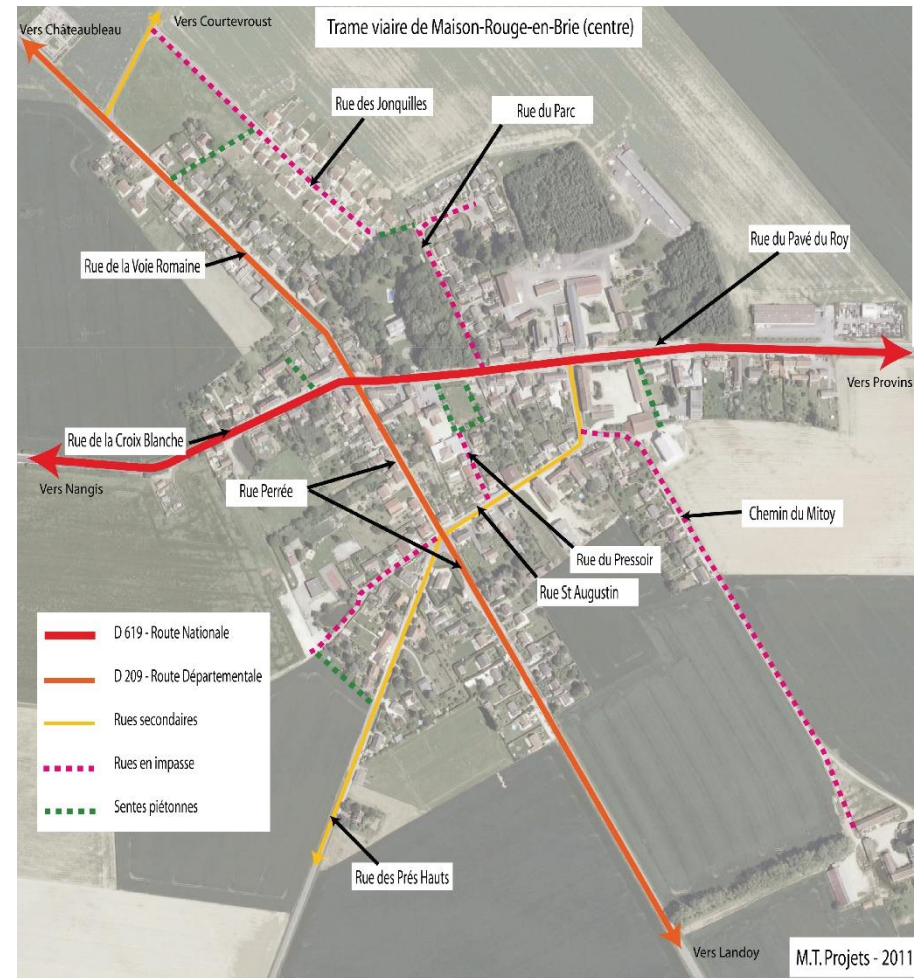
Les futures extensions urbaines tiendront compte de ce phénomène, à la fois urbain et social.

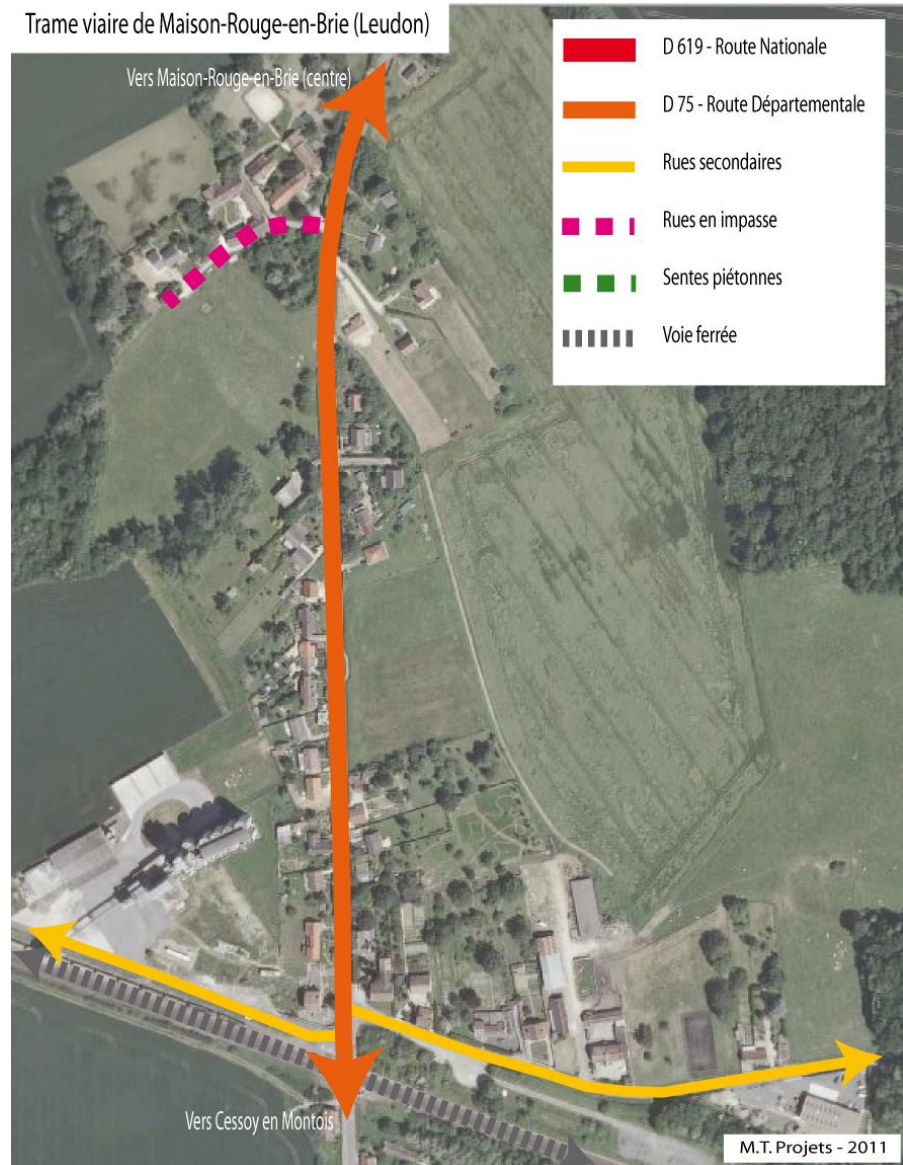
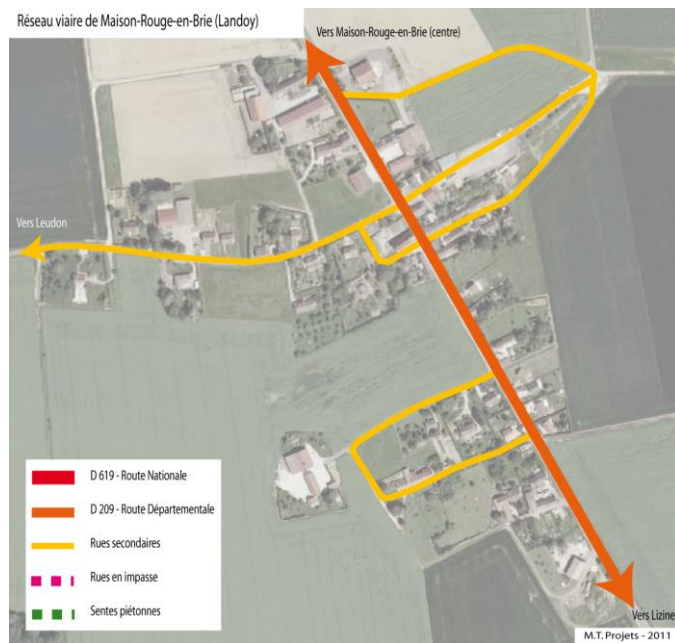
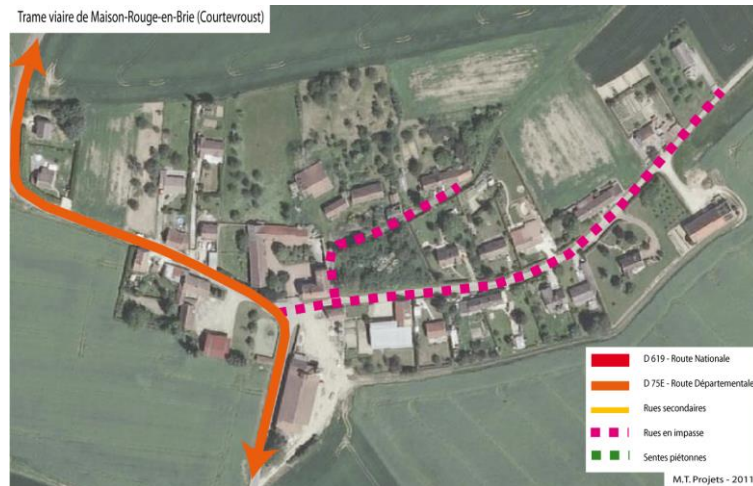
La structure viaire des écarts est très simple, marquée par une voie principale (Rue des Sources pour Courtevroust, Rue Saint Marin pour Landoy et Rue du Montois pour Leudon).

Courtevroust est marqué par deux impasses vers l'est alors que Landoy possède un réseau viaire davantage marqué (Rue de la Fontaine, Rue de Lavau, Rue de l'Eglise, Chemin de la Vignotte et du Gué Tournelle).

La Rue de la Tablotte à Leudon marque l'espace viaire le plus au sud du territoire communal de Maison-Rouge et relie Leudon à Landoy.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets





INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES, DE VEHICULES HYBRIDES ET ELECTRIQUES ET DES VELOS

Le stationnement au coeur du village peut être qualifié de satisfaisant. De nombreuses places sont disponibles dans la Rue du Pavé du Roy.

Toutefois, la Rue de la Croix Blanche et la Rue Perrée notamment souffrent d'un manque de stationnement.

Il faut noter la présence de groupe de garages dans le Chemin de la Grenouillère.

Le lotissement des Jonquilles possède une offre de stationnement correcte mais aurait pu en contenir davantage.

La plupart du temps, le stationnement est réalisé sur l'avant des constructions, sur l'espace laissé libre. Dans les autres rues, le stationnement n'est pas organisé et se trouve par moment sur la voie publique, pouvant occasionner des gênes.

Aucune borne de recharge pour véhicule hybride et électrique n'est implantée sur le territoire communal.

Le stationnement des vélos n'est pas prévu aux abords des équipements mais il peut être réalisé dans l'école pour les élèves souhaitant venir en cycle.

LES TROTTOIRS, SENTES ET CHEMINS

Les trottoirs de la commune de Maison-Rouge-en-Brie sont marqués par leur qualité.

Par ailleurs, la rue principale (Rue du Pavé du Roy) a été refaite récemment et propose un aménagement viaire moderne.

Le lotissement des Jonquilles possède également des trottoirs de qualité.

A l'inverse, certaines rues mériteraient un meilleur traitement de l'espace piéton (Rue Perrée notamment).

Enfin, les sentes piétonnes mériteraient une meilleure mise en relation entre elles. Le potentiel existe à Maison-Rouge mais certaines sentes étant privées, cela apparaît actuellement comme un frein à la création d'un réseau de sentes piétonnes.

1.7 LES RISQUES MAJEURS

Les risques dans la commune		
Type de risques	Présence dans la commune ?	Précisions
Cavités	Oui mais non localisées	
Mouvement de terrain	Non concernée	
Inondation	Non concernée	
Aléa argileux	Aléa fort partiel	Cf. Cartographie
Incendie	Nombre de poteaux et réserves	Cf. Cartographie
Sismicité	Non concernée	
Technologiques	Non concernée	
Miniers	Non concernée	
Sites industriels pollués	5 sites	Cf. Cartographie
Sols pollués	Non concernée	
Sites SEVESO	Non concernée	
Transport de Matières Dangereuses	Non concernée	
Installation classée pour la protection de l'environnement - industrielle	Non concernée	
Installation classée pour la protection de l'environnement - agricole	Non concernée	
Arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle	Inondations et coulées de boue	1983
	Inondations et coulées de boue	1988
	Mouvements de terrain suite à sécheresse	De 1989 à 1991
	Mouvements de terrain suite à sécheresse et à la réhydratation des sols	De 1992 à 1996
	Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	1999

1.7.1. LES RISQUES NATURELS

LE RISQUE « CAVITES »

La commune est soumise à des risques liés à des cavités abandonnées mais non localisées précisément.

Le porter à connaissance de l'État fait état de deux cavités souterraines n° IDFAA0070173 et IDFAA0070174. Il s'agit de gouffres naturels.

LE RISQUE « ARGILE »

Le phénomène de retrait-gonflement des argiles, bien que non dangereux pour l'homme, peut engendrer des dégâts considérables dans certains terrains argileux, qui peuvent gonfler en période humide et se tasser en période sèche.

L'aléa correspond à la probabilité qu'un phénomène naturel d'une intensité significative survienne dans un secteur donné et dans une période de temps donnée.

Les renseignements peuvent être obtenus sur le site internet www.argiles.fr ou à la DDT de la Seine-et-Marne.

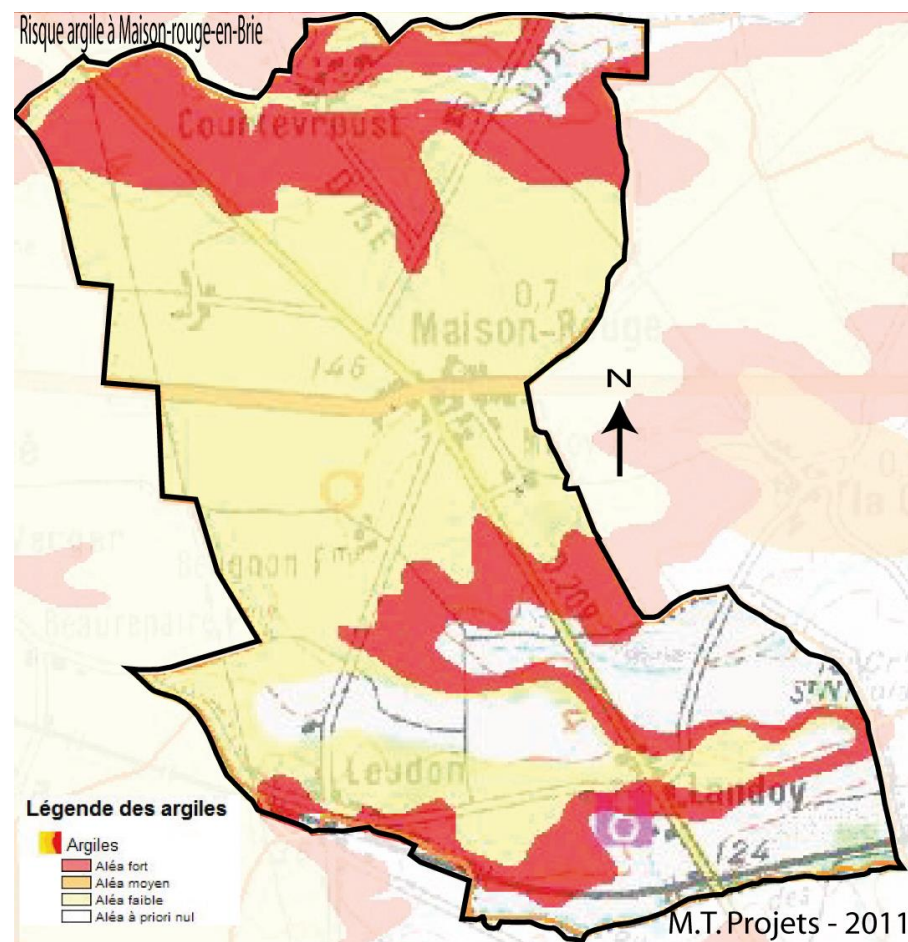
La commune est concernée par le risque « argile ». L'espace bâti du bourg est situé sur un aléa moyen dû à la nature géologique (présence de marnes et d'argiles) du sous-sol alors que Courtevroust et Landoy sont davantage concernées par l'aléa fort.

L'aléa fort représente 26.22% du territoire selon le Porter à connaissance de l'Etat.

INONDATION ET REMONTEES DE NAPPE

La commune n'est pas concernée par le risque inondation.

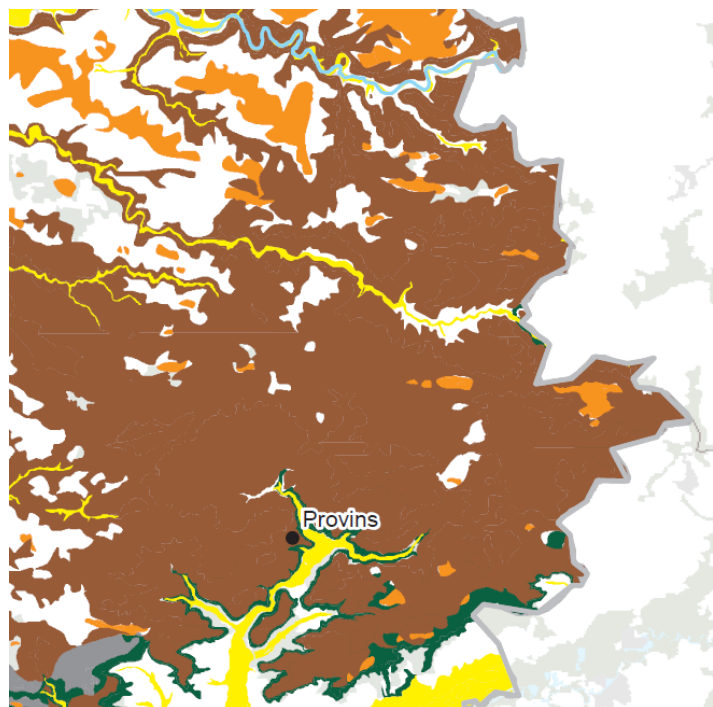
Des remontées de nappe peuvent surgir aux abords immédiats du ruisseau ou dans les espaces boisés.



SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Le schéma départemental des carrières de Seine-et-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral du 7 mai 2014.

La commune repose sur un gisement de calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles à l'affleurement ou sous moins de 15m de recouvrement, reposant lui-même sur un gisement d'argiles du bassin de Provins reconnues d'importance nationale pour leur plasticité. Au nord de Leudon, on trouve également une butte de silice et grès industriels.



Types de matériaux

	Granulats alluvionnaires
	Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles
	Sablons
	Silex et chailles
	Silice ultrapure
	Calcaires, marnes et argiles à ciment
	Calcaires industriels
	Argiles nobles pour céramiques et réfractaires
	Argiles communes pour matériaux de construction
	Gypse
	Pierres dimensionnelles

L'EXPLOITATION DES MINES D'HYDROCARBURES

La commune est concernée par les périmètres des permis d'exploitation d'hydrocarbures liquides ou gazeux de :

- Vulaine, accordé à Vermilion REP jusqu'au 5 novembre 2032
- Saint Just en Brie, accordé à Vermilion REP SAS faisant l'objet d'une prolongation jusqu'en 2013. Une demande de prolongation a été formulée le 3 juillet 2013.

SITES POLLUES ET MATIERES DANGEREUSES

Plusieurs sites de pollution des sols sont recensés sur la base de données BASOL :

- Casse automobile située Rue du Pavé du Roy (en activité)
- Batterie, piles... située Rue du Pavé du Roy (en activité)
- Casse automobile située Chemin de la Grenouillère (activité terminée)
- Ferronnerie située Rue du Pavé du Roy (activité terminée)
- Station service située Rue du Pavé du Roy (activité terminée)

La commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques technologiques.

Aucun établissement relevant des installations classées n'est répertorié sur le territoire communal.

Un silo est présent à Leudon. Le Porter à Connaissance de l'État ne fait pas mention d'un classement dans le régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

La commune n'est pas concernée par le transport de matières dangereuses.

LE RISQUE D'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie de la commune est composée de :

- 5 poteaux d'incendie et 3 réserves artificielles (bourg)
 - Rue de la Croix Blanche
 - Lotissement des Jonquilles
 - Rue du Parc
 - Rue du Pavé du Roy
 - Rue Perrée
- 1 poteau incendie et 1 réserve artificielle (Courtevroust)
- 1 poteau incendie (Landoy)
- 3 poteaux incendie et 1 réserve artificielle (Leudon)
 - Rue du Montois

Les différentes fermes possèdent leur propre réserve artificielle (Beugnon, La Cénie et Faujus)

Les futurs projets des bâtiments agricoles feront l'objet d'une étude de permis de construire par le SDIS.

1.8 ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES

Entre 2005 et 2015, 40 constructions ont été réalisées sur une surface de 3ha39 (cf. données détaillées p.33). En 2005, le lotissement des Jonquilles a été entièrement pris à l'espace agricole pour une surface de 1ha68 (21 constructions). La surface avec voirie est de 1ha90. Depuis cette opération de lotissement, les constructions ont été réalisées dans des opérations individuelles principalement :

- Bourg : 3 constructions sur 2500m² (hors des espaces agricoles) : les terrains étaient dans l'espace urbanisé.
- Courtevroust : 3 constructions sur 3500m² (en partie sur l'espace agricole)
- Landoy : 5 constructions sur 0ha50 dont 0ha30 pris à l'espace agricole
- Leudon : 3 constructions sur 0ha30 dont 0ha50 pris à l'espace agricole
- La Tablotte : 2 constructions sur 2000m² pris à l'espace agricole

La consommation agricole est donc d'environ $1.90+0.10+0.30+0.50+0.20 = 3\text{ha}$ sur les 10 dernières années.

Entre 2008 et 2012, le Mode d'Occupation des Sols de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France indique une diminution de 1ha81 de l'espace agricole, principalement due à une augmentation de l'habitat individuel (+0ha52) et une augmentation des carrières/décharges/chantiers (+1ha22).

Pour conclure cette analyse, on remarque que les secteurs nouvellement constructibles ont diminué de presque 9ha entre le POS et le PLU, témoignant de la volonté de la commune d'utiliser au mieux son espace.

Concernant l'espace forestier, il n'a été consommé qu'un petit espace boisé le long de la Rue du Pavé du Roy (dont le classement en espace boisé classé ne correspondait pas à la vocation réelle du boisement destiné à de la taille) sur une surface de 1400m² environ.

1.9 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

1.9.1. DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

DEFINITION DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS

Tout terrain rendu constructible par l'effet du règlement écrit et graphique prévu par le présent Plan Local d'Urbanisme. Sont donc comptés :

- les terrains bordant une voie viabilisée par l'ensemble des réseaux nécessaires
- les terrains accessibles par une desserte interne à une parcelle sans créer d'urbanisation potentiellement interdite par le règlement (deuxième rideau, recul insuffisant, recul trop important)
- les terrains possédant une façade de terrain suffisante au regard des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques.

SURFACE ET NOMBRE DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS "REGLEMENTAIRES"

LES DENTS CREUSES « REGLEMENTAIRES »

Il n'a pas été fait de distinction dans l'usage des terrains. Ainsi, un terrain en friche et un terrain actuellement à usage de jardin mais pouvant faire l'objet d'une division ont été considérés au même titre l'un et l'autre. C'est ce qui est appelée la situation "réglementaire" : les terrains sont classés dans la zone urbaine constructible de par leur situation dans le périmètre urbanisé de la commune.

Le classement des dents creuses réglementaires résulte du zonage et la commune, pour garantir la stabilité juridique de son PLU ne peut pas ne pas les inclure dans l'espace urbanisé (sauf quelques exceptions très minoritaires).

Le recensement des espaces urbains résiduels et interstitiels "réglementaires" (donc résultant du zonage et du règlement écrit) nous donne une surface totale de 2ha87.

À l'intérieur de ces 2ha87, 2ha38 figurent déjà dans l'espace actuellement urbanisé de la commune et 0ha49 sont des surfaces nouvelles issues du règlement graphique et écrit de la commune.

Au total, un potentiel de 52 constructions issues des dents creuses potentielles "réglementaires" est recensé dans la commune dont 43 figurent dans l'espace actuellement urbanisé et 9 ne sont pas classées dans l'espace urbanisé au sens du MOS de l'IAURIF, bien qu'étant déjà dans l'espace constructible du POS en majorité.

En ce sens, le MOS est de la photo-interprétation et la situation réelle des terrains diffère parfois de l'usage constaté sur photo. La commune ne doit donc pas être pénalisée par un classement qui pourrait s'avérer inexact.

Ainsi, la dent creuse n°12 à Landoy est considérée en terres labourées mais elle ne l'est pas en réalité et la dent creuse n°20 à Leudon est considérée en prairie mais aucune pâture n'est réellement pratiquée sur ce terrain, les réseaux sont présents et le terrain voisin a fait l'objet d'une construction par ailleurs. Considérer ces terrains hors de l'espace urbanisé de référence de 2013 du MOS serait donc une erreur susceptible de recours.

Ces deux dents creuses représentent 0ha51.

La surface des dents creuses non comprises dans l'espace urbanisé est donc de 0ha49 si on prend en compte la situation réaliste des terrains. Il conviendra d'être vigilant lors de l'analyse de l'augmentation de la surface urbanisée : si le MOS a été un outil d'analyse, des corrections infimes sont toutefois à lui apporter pour prendre en compte la situation réelle du terrain. Ces deux terrains ont donc été ajoutés à l'espace urbain de référence du MOS et comptent pour l'espace urbanisé de 2013.

C'est pourquoi il a été opéré un recensement très fin des dents creuses et une constatation sur le terrain pour ne pas se fier qu'à un outil non vérifié dans la réalité.

SURFACE ET NOMBRE DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS "REALISTES"

LES DENTS CREUSES « REALISTES »

Une distinction a ensuite été réalisée entre les terrains susceptibles d'être vendus ou divisés dans les 15 prochaines années et ceux qui ne changeront pas de statut a priori. Cette différence fait suite à une analyse approfondie de la situation de l'ensemble des espaces urbains interstitiels, des situations juridiques (successions par exemple), des potentielles volontés des propriétaires. C'est ce qui est appelée la situation "réaliste".

Celui-ci résulte de la différence entre la situation "réglementaire" et "réaliste" des dents creuses. Il a été analysé la situation de chaque dent creuse, au regard de leur disponibilité dans les 15 prochaines années : le propriétaire a-t-il exprimé une volonté de vendre le terrain, y a-t-il une indivision ou une succession en cours, le terrain a-t-il fait l'objet d'un pré-aménagement pour accueillir une construction, etc.

Pour les terrains de plus de 1000m², il a été analysé la disposition du terrain : une ou plusieurs constructions sont-elles possibles, notamment par rapport à la façade de terrain ? Comment se situe la tendance des propriétaires pour les terrains de plus de 1000m² : préfèrent-ils diviser le terrain ou ne le vendre pour une seule construction, etc.

Il a également été analysé la situation de "grands" bâtiments (type granges ou anciennes fermes) pouvant être réhabilités en logements. La commune n'est pas concernée.

Au regard de ces analyses, les terrains résiduels dans le tissu urbain actuel sont nombreux et peuvent répondre aux objectifs communaux (*développement raisonné de la démographie*).

Cette analyse plus fine que le simple recensement a été réalisée et permet d'obtenir une vision plus réaliste des espaces urbains résiduels et interstitiels.

Ainsi, un total de 17 constructions seraient issues des dents creuses, dont 11 sont comprises dans l'espace actuellement urbanisé au sens du MOS et 6 résulteraient des surfaces en extension dû au classement par le règlement graphique et écrit du PLU.

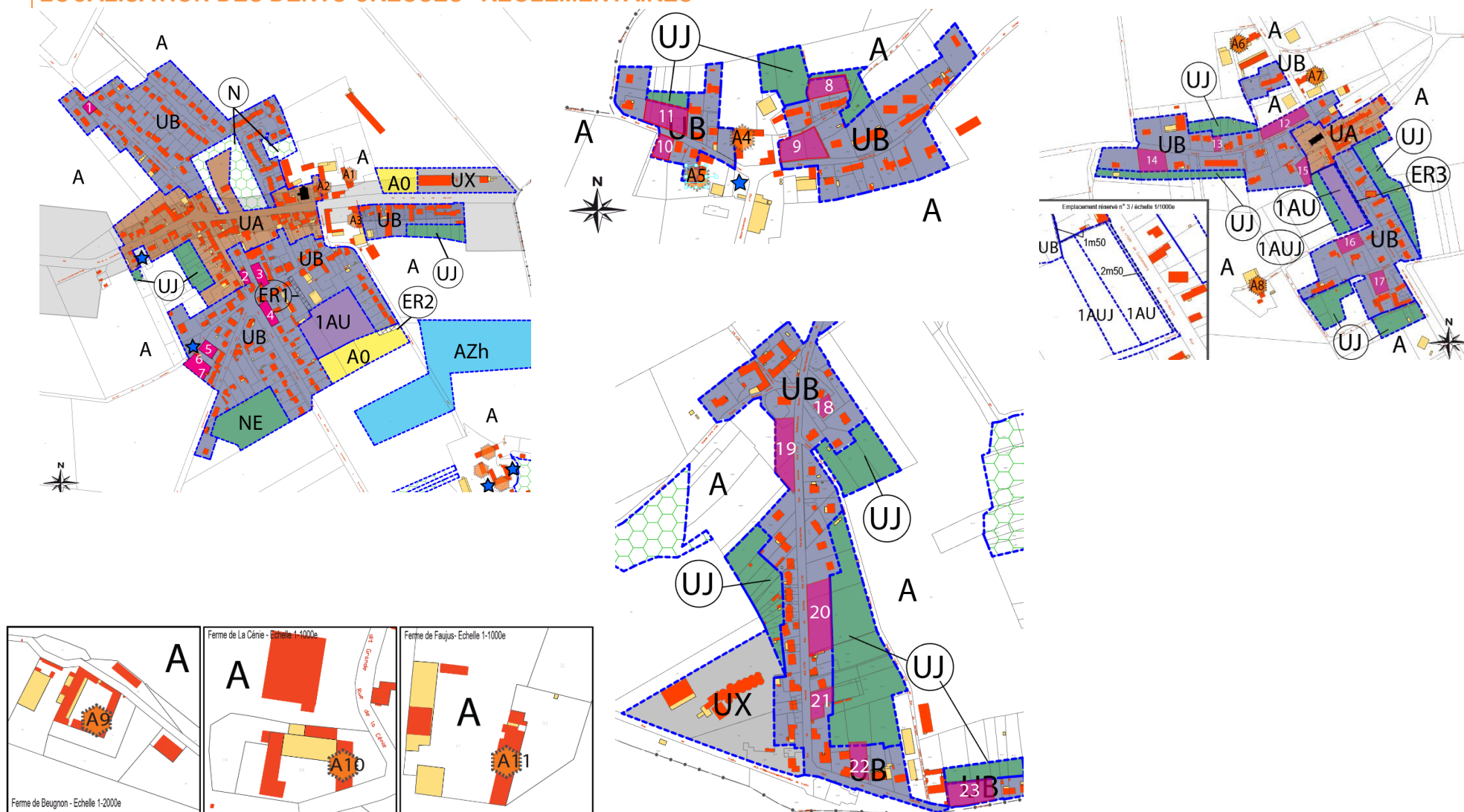
LE COEFFICIENT DE RETENTION FONCIERE DES ESPACES URBAINS RESIDUELS ET INTERSTITIELS

Ainsi, on observe un coefficient de rétention foncière moyen de 67.3% dans la commune (différence entre les 52 constructions issues dents creuses "réglementaires" et les 17 constructions issues des dents creuses "réalistes").

1.9.2. RECENSEMENT DES DENTS CREUSES "REGLEMENTAIRES" ET "REALISTES"

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	
<i>Dont surface déjà urbanisée</i>	<i>2,38</i>				<i>43</i>	<i>11</i>	67,3
<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	

LOCALISATION DES DENTS CREUSES "REGLEMENTAIRES"



Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

1.9.3. DISPOSITIONS LIMITANT LA CONSOMMATION DES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

CALCUL DU BESOIN EN LOGEMENTS ET FONCIER

BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION A SON NIVEAU DE 2012

Il ressort du calcul des besoins pour maintenir la population qu'entre 0 et 5 logements seraient nécessaires pour maintenir la population à son niveau de 2012. Le calcul se divise en trois parties :

LE RENOUVELLEMENT DU PARC IMMOBILIER

Il s'agit de la prise en compte des logements fusionnés (2 logements deviennent 1 seul logement) ou divisés (1 logement en devient 2). Compte tenu de l'évolution récente de la commune et du parc immobilier essentiellement tourné vers le pavillon individuel, on estime que le renouvellement du parc sera marginal et donc proche de 0.

LE DESSERREMENT DES MENAGES

Il s'agit de l'évolution de la structure familiale (séparation des ménages, décès, enfants quittant le domicile). Cette évolution a été divisée en 2 hypothèses – l'une avec un nombre de personnes par logement stable et l'autre avec un nombre de personnes par logement en diminution.

Ainsi, pour loger la totalité des habitants en 2012 avec un nombre moyen de personnes par ménage comparable à celui de 2012 en 2030, il n'y a pas besoin de logements supplémentaires. Par contre, si ce nombre diminue, alors pour loger la totalité des habitants en 2012, il faudrait plus de logements. Dans la commune, le besoin est ainsi compris entre 0 et 6 logements supplémentaires pour loger la totalité des habitants de 2012 en 2030.

Desserrement des ménages		
	Nombre prévisionnel de personnes par logements	Nombre de logements supplémentaires pour loger les ménages desserrés
Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	2,85	0
Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	2,80	6

VARIATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

La commune a un taux de logements vacants de 8% en 2012. Un taux généralement acceptable dans une commune se situe aux alentours de 5%. La commune doit donc faire diminuer son taux à horizon 15 ans, même si peu d'actions sont possibles au niveau municipal.

Pour ne pas fausser les calculs, nous n'avons pas choisi de baisser le taux de logements à 5% artificiellement. Un taux « raisonnable » et cohérent a été déterminé à 7%, impliquant néanmoins une baisse du nombre de logements vacants de l'ordre de 3 logements à horizon +15ans.

Variation des logements vacants		
	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage
Parc total de logements prévisionnel (principal et secondaire à horizon +15 ans)	330 (résidences principales et secondaires en 2012)	336 (330 + 6 logements issus de la diminution de la taille des ménages à +15 ans)
Pourcentage prévisionnel de logements vacants	7	7
Nombre logements vacants prévisionnel	25	25
Variation du nombre de logements vacants	-3	-3

SYNTHESE DU BESOIN EN LOGEMENTS POUR MAINTENIR LA POPULATION A SON NIVEAU DE 2012

Si le nombre total est négatif, alors les besoins sont négatifs, la commune n'a pas besoin de construire de nouveaux logements à horizon 15 ans pour maintenir la population à son niveau de 2012 (hypothèse 1). Si le nombre total est positif, alors la commune a besoin de construire de nouveaux logements pour maintenir sa population au niveau de 2012 (hypothèse 2).

Le nombre de permis de construire réalisé entre 2012 et 2016 est à prendre en compte afin d'affiner les besoins réels de la commune en constructions entre 2016 et 2030 : 4 nouveaux permis ont été déposés entre 2012 et 2016.

Ainsi les besoins réels en logements sont nuls grâce à la diminution prévisionnelle du nombre de logements vacants d'ici 15 ans.

Voici le tableau de synthèse du calcul du besoin en logements pour maintenir la population à son niveau de 2012 :

Récapitulatif : Nombre de constructions pour maintenir la population de 2012		
	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage
Nombre de logements abandonnés ou réaffectés prévisionnel	1	
Nombre de logements supplémentaires pour loger les ménages desserrés	0	6
Variation du nombre de logements vacants	-3	-3
TOTAL	-2	4
Nombre de permis construire réalisés depuis dernier recensement	4	
Besoins réels en logements pour maintien population	0	0

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

BESOIN EN LOGEMENTS POUR ASSURER LA CROISSANCE

DEMOGRAPHIQUE

Entre 0 et 5 logements sont nécessaires pour stabiliser la population à son niveau de 2012.

La commune a défini une augmentation démographique d'environ 150 habitants à horizon 15 ans, soit un rythme annuel moyen de 1.04% sur la période 2015-2030. Ce chiffre est cohérent au regard des équipements communaux (école notamment) et de la capacité prévisionnelle de la station d'épuration. L'augmentation démographique serait moins rapide que sur les 40 dernières années (2.02% de croissance annuelle moyenne) mais si la volonté de continuer à croître est bien présente, la commune ne souhaite pas une sur-densification des espaces qui dénaturerait l'esprit village y régnant.

Ainsi, la volonté de croître de 150 habitants à horizon 15 ans est certes moins rapide en rythme annuel moyen, mais elle représente une augmentation moyenne de 10 habitants par an, voisin des +12.6 habitants en moyenne par an sur les 40 dernières années.

Pour rappel, la croissance annuelle moyenne a toujours été supérieure dans la commune depuis 1975 :

	1975	2012
Augmentation démographique totale	466	
Augmentation démographique moyenne annuelle	12,6	
Taux de variation annuelle moyen (en %)	2,02	
Population totale	426	892

Il ressort du calcul du besoin en logement que, pour assurer la croissance démographique de 150 habitants supplémentaires d'ici 2030, il faudrait entre 53 logements (hypothèse 1 de stabilisation du nombre de personnes par ménage) et 54 logements (hypothèse 2 de diminution du nombre de personne par ménage).

	Hypothèse théorique de maintien de la population (cf. mode de calcul ci-dessus sur le besoin en logement pour maintenir la population à son niveau de 2012)		Hypothèse théorique d'augmentation de la population (prenant en compte le besoin en logement pour maintenir la population au niveau de 2012)
Augmentation démographique prévisionnelle	0		150
Taux de variation annuelle moyen (en %)	0		1,04
Population totale prévisionnelle à horizon +15 ans	892		1042
Besoin en logements à horizon +15 ans	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage 53 (soit 150 / 2.85hab par ménage)
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage 54 (soit 150 / 2.80hab par ménage)
Rythme annuel de constructions	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage 4
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	0	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage 4

COMPLEMENT DES DENTS CREUSES ET PROJETS COMMUNAUX POUR REpondre AUX OBJECTIFS

LES DENTS CREUSES « REALISTES »

Les dents creuses recensées laissent apparaître un potentiel "réaliste" de 17 constructions (8 dans le périmètre urbanisé de 2013 et 9 en extension de l'urbanisation). Le potentiel réaliste s'appuie sur le coefficient de rétention foncière de 67.3% calculé à partir d'une étude fine des dents creuses susceptibles d'être vendues à horizon 2030 (cf. ci-dessus).

Ces 17 dents creuses réalistes ne permettent pas à la commune d'assurer la croissance envisagée. C'est pourquoi il a été recherché des secteurs en extension de l'urbanisation.

LES ZONES DE PROJET

Les zones de projet ne sont pas considérées comme faisant partie du périmètre urbanisé de la commune et sont donc des surfaces en extension à 100%. Le choix de la commune est justifié par le besoin de rechercher des terrains hors dents creuses car celles-ci ne permettent pas de répondre aux besoins de façon exhaustive.

Dans les projets communaux, il apparaît un potentiel de 31 constructions, majoritairement à vocation individuelle mais le règlement ne fera pas obstacle à des implantations en mitoyenneté.

SYNTHESE

Au total, nous avons donc $31 + 17 = 48$ logements potentiellement réalisables à horizon 15 ans, un chiffre proche des besoins théoriques de la commune. Le PLU répond donc globalement aux objectifs communaux.

BESOIN EN FONCIER POUR ASSURER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

TAILLE DES TERRAINS, DENSIFICATION ET DIVERSIFICATION DES LOGEMENTS

La superficie moyenne des terrains entre 1999 et 2015 était de 918m² par logement. En comptant une densification de l'ordre de 40% des terrains, la superficie moyenne passerait à 551m², soit une taille de terrain confortable au regard des exigences de lutte contre la consommation d'espace. La commune a également prévu de diversifier les types de logements dans les projets (notamment « Mare Cornillat ») et il apparaît qu'une répartition 80% pavillonnaire / 20% densifié soit réalisable (9 logements densifiés sont inscrits à l'orientation d'aménagement et de programmation « Mare Cornillat », soit 19% des 48 logements réalistes du projet de PLU.

Toutefois, logement densifié ne signifie pas inadapté au contexte communal. Ainsi, des logements sur terrains réduits mais avec de l'espace pour le stationnement et du jardin semblent être un juste milieu, soit environ 300m² de terrain par logement. Ainsi, les calculs théoriques de besoin en foncier font apparaître :

HYPOTHESE 1 : STABILISATION DU NOMBRE DE PERSONNE PAR MENAGE

- 42 logements pavillonnaires environ sur une surface moyenne de 550m², soit 2ha78 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers)
- 11 logements densifiés environ sur une surface moyenne de 300m², soit 0ha38 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers).
- TOTAL : 53 logements pour un besoin en foncier hors zone jardin de 3ha16

HYPOTHESE 2 : DIMINUTION DU NOMBRE DE PERSONNE PAR MENAGE

- 43 logements pavillonnaires environ sur une surface moyenne de 550m², soit 2ha83 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers)
- 11 logements densifiés environ sur une surface moyenne de 300m², soit 0ha39 (en comptant 20% de Voirie et Réseaux Divers).
- TOTAL : 54 logements pour un besoin en foncier hors zone jardin de 3ha22

SYNTHESE DU BESOIN EN FONCIER

- La moyenne du besoin en foncier entre les deux hypothèses de variation des ménages fait apparaître un besoin d'environ **3ha18** pour une moyenne de 53 logements.
- Dans le recensement des dents creuses présenté ci-dessus, les dents creuses totales représentaient un total de 52 constructions pour une surface de 2ha87. Une fois le coefficient de rétention foncière appliqué, il ne subsiste que 17 constructions réalistes issues des dents creuses pour une surface réaliste de **0ha94**.
- Ainsi, les besoins théoriques en foncier nouvellement constructible hors zone jardin de la commune seraient de 3ha19 – 0ha94 = **2ha25**.
- **Au regard des objectifs de densification de l'espace, il semble que la commune doive donc densifier les terrains d'au moins 40% par rapport aux 15 dernières années.**

Ventilation par catégorie de logements et surface de terrains totale prévisionnelle nécessaire											
Diminution prévisionnelle de la taille moyenne des terrains par rapport à la période 1999-2012 : 40%			Surface moyenne prévisionnelle des terrains (m²)	Pourcentage prévisionnel par type de constructions	Nombre prévisionnel par type de constructions	Surface théorique nécessaire comptant 20% de VRD (ha)	Surface totale théorique nécessaire (ha)	Surface totale moyenne théorique nécessaire pour assurer la croissance démographique (ha)	Surface théorique consommée par les dents creuses "réalistes" à horizon 15 ans (ha)	Besoin théorique en foncier nouvellement constructible hors zone jardin (ha)	Nombre moyen prévisionnel de logements à l'hectare
Densification et diversification de logements	Hypothèse 1 : Stabilisation du nombre de personnes par ménage	Logements pavillonnaires	550	80	42	2.78	3.16	3.19	0,94	2.25	17
		Logements densifiés	300	20	11	0,38					
	Hypothèse 2 : Diminution du nombre de personnes par ménage	Logements pavillonnaires	550	80	43	2.83	3.22				
		Logements densifiés	300	20	11	0,39					

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

2.1 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2.1.1. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXES PAR LE SDRIF

VARIATION DE LA SUPERFICIE URBANISEE

Les calculs sont basés sur le Mode d'Occupation des Sols 81 postes de l'IAURIF et selon les préconisations du Schéma Directeur de la Région Ile de France concernant les surfaces à comptabiliser dans les espaces urbanisés.

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

SURFACE URBANISEE DE 2013

Habitat individuel, habitat rural, habitat collectif, habitat autre, enseignement, activités, commerce, mairie, lieux de culte et jardins de l'habitat individuel et rural.

Au sein des terrains classés dans l'une de ces catégories, 43 constructions seraient issues des dents creuses situées dans l'espace actuellement urbanisé au sens du MOS pour une superficie de 2ha38. Cette surface fait donc partie des 61ha99 formant la surface urbanisée de 2013 (comprenant la surface des dents creuses identifiées pour une surface de 0ha51 non comprise dans l'espace urbanisé de 2013 de référence du MOS).

	Surface actuellement urbanisée (ha)	Variation de la surface urbanisée (en %)
Surface urbanisée au sens strict 2013	61,99	5
Dont jardins de l'habitat individuel, rural, de l'habitat continu bas	18,43	
Dont terrain de sport en plein air et tennis découverts	1,22	
Dont cimetières	0,35	
Dont habitat individuel, habitat rural, habitat continu bas, habitat collectif	36,78	
Dont prison, habitat autre	0,00	
Dont entrepôts logistiques, commerces, bureaux (hors équipements pour eau, assainissement, énergie)	4,23	
Dont installations sportives couvertes, centres équestres, piscines couvertes et en plein air	0,00	
Dont enseignement du premier degré, secondaire, supérieur, autre	0,30	
Dont hôpitaux, cliniques, équipements de santé	0,00	
Dont centre des congrès et d'exposition, équipements culturels et loisirs	0,00	
Dont siège d'administrations territoriales, équipements de missions de sécurité civile, mairie, lieux de culte	0,68	
Dont parkings de surface et en étage	0,00	
Surface urbanisée 2013 + nouvelles surfaces 2030	65,07	
Surface urbanisée de 2013	61,99	
Surface nouveaux jardins individuels UJ/1AUJ	1,03	
Surface urbaine U en extension au sens du MOS	0,49	
Surface zone à urbaniser 1AU	1,56	
Surface zone à urbaniser 2AU	0	

SURFACE URBANISEE 2030

Concernant les nouvelles surfaces de jardin de 2030, elles sont issues du classement en zone à vocation de jardins UJ/1AUJ de certains terrains, notamment concernant les terrains issus de la zone de projet Saint Martin à Landoy. Elles représentent 0ha85 de nouveaux jardins en 2030.

Concernant les surfaces urbaines en extension, elles concernent des terrains qui n'étaient pas dans l'espace urbanisé en 2013 mais qui du fait de leur classement en terrain constructible par le règlement, s'ajoutent à la surface urbanisée de 2030. Ce classement est pleinement justifié par la situation de ces terrains : des constructions sont situées en face ou à proximité immédiate des constructions voisines et le fait de les exclure des terrains constructibles fragiliserait juridiquement le présent document d'urbanisme.

En page 53 et 54 du présent rapport, il a été également présenté l'incohérence entre le MOS (base de l'analyse des dents creuses) et la situation réelle du terrain. Les surfaces des dents creuses en extension au sens du MOS représentaient 0ha49 dans le recensement des dents creuses.

Concernant les surfaces des zones à urbaniser 1AU, elles correspondent aux zones de projet de la commune, pour un total de 1ha56.

Ainsi, en additionnant la surface urbanisée de 2013, les nouveaux jardins, les dents creuses en extension et les zones de projet, la surface urbanisée en 2030 serait de 65ha07.

VARIATION DE LA DENSITE DES CONSTRUCTIONS ET DE LA POPULATION SUR L'ESPACE DE 2013**VARIATION DU NOMBRE D'EMPLOIS ENTRE 2012 ET 2030**

Le nombre d'emplois de la commune est de 160 en 2012, en augmentation de 30 par rapport à 2007. Le nombre d'actifs ayant un emploi est de 428 dans la commune en 2012, soit un indicateur de concentration d'emploi de 37% ($160 \times 100 / 428$) alors qu'il était de 34.9% en 2007.

Les 15-64 ans représentent 69% de la population totale en 2012. Un taux semblable au regard du projet d'urbanisme et de la diversité de logements paraît acceptable, faisant croître les 15-64 à 715 habitants à horizon 15 ans.

Parmi ces 715 habitants, 78% seraient des actifs (taux semblable à celui de 2012), soit une population active de 558 habitants.

Dans ces 558 actifs, certains seraient au chômage (environ 8%), le nombre d'actifs ayant un emploi serait d'environ 500 en 2030 sur le territoire communal.

Le taux de concentration d'emploi (rapport entre nombre d'actifs ayant un emploi et le nombre d'emplois dans la commune) est de 37% en 2012, en augmentation par rapport à 2007. On peut considérer que ce taux ne variera pas beaucoup et se situera autour de 36% (moyenne des taux de 2007 et 2012).

Le nombre d'emplois augmenterait donc, passant de 160 en 2012 à 180 à horizon +15 ans.

	2012		Prévisions horizon + 15 ans	
	Nombre	En %	Nombre	En %
Nombre d'habitants	892	100	1042 (892 + 150 habitants souhaités)	
Population 15 - 64 ans	612	69	715	69
Taux d'activités 15-64 ans (en %)	78		78	
Actifs dans la population 15-64 ans	478		558	
Taux d'emploi parmi les actifs de plus de 15 ans (en %)	70		70	
Nombre d'actifs ayant un emploi	428		500	
Indicateur de concentration d'emploi (en %)	37		36	
Nombre d'emplois dans la commune	160		180	

ACCROISSEMENT DE LA DENSITE HUMAINE DES ESPACES URBANISES DE 2013

Les surfaces en extension (dents creuses en extension et zones de projet) ne sont pas comptabilisées ici. Seule l'augmentation théorique de la densité humaine grâce aux dents creuses de l'espace urbanisé de 2013 est comptée.

La commune possède 892 habitants et 160 emplois sur une surface urbanisée de 61ha99 en 2013, soit une densité humaine de 17 à l'hectare.

À horizon 2030, le potentiel d'urbanisation des dents creuses peut faire augmenter la population communale à 1013 habitants (en comptant une moyenne de 2.82 personnes par logement sur 43 dents creuses situées dans l'espace urbanisé de 2013), sur la même surface qu'en 2013, soit 61ha99.

La densité humaine en 2030 sur l'espace de 2013 peut donc être de 19.3 par hectare, soit une augmentation de **13.4 %** de la densité humaine.

	Accroissement de la densité humaine sur espaces urbanisés au sens strict de 2013						
	Accroissement potentiel de la densité humaine des espaces urbanisés de 2013		Nombre d'habitants total possible	Surface des espaces urbanisés de 2013	Nombre d'emplois	Densité humaine sur les espaces urbanisés au sens strict de 2013	Variation de la densité humaine (en %)
Situation de 2013	///		892	61,99	160,0	17	13,4
Situation de 2030 sur les espaces urbanisés de 2013	Nombre de dents creuses dans les espaces urbanisés de 2013	43	1013		180,0	19,3 ((1013+180)/61.99)	
	Nombre prévisionnel moyen de personne par logements (moyenne entre l'hypothèse 1 et l'hypothèse 2)	2,82					
	Accroissement potentiel de population lié à l'urbanisation des dents creuses de l'espace urbanisé de 2013	121					

ACCROISSEMENT DE LA DENSITE HABITAT DES ESPACES HABITAT DE 2013

La surface habitat est obtenue en ne comptant que les surfaces urbanisées occupées par l'habitat individuel ou collectif et les jardins de l'habitat, soit 36ha78 + 18ha43 = 55ha21.

Un recensement des dents creuses a été effectué et il ressort de cela que 52 constructions issues des dents creuses pour une superficie de 2ha87 sont classées constructibles dans le projet de PLU.

43 d'entre elles sont déjà situées dans l'espace urbanisé "au sens strict" et 9 sont issues d'extensions de l'urbanisation sur l'espace agricole au sens du MOS. Au regard du règlement écrit et du règlement graphique, le PLU permet donc l'urbanisation de 43 constructions sur les dents creuses comprises dans le périmètre urbanisé "au sens strict" de 2013.

La densité de construction peut donc passer de 6.5 constructions à l'hectare en 2013 sur l'espace urbanisé de 2013 à 7.3 constructions à l'hectare en 2030 sur l'espace urbanisé de 2013, soit une augmentation de la densité habitat de **+12%**.

Le résultat est obtenu en calculant le rapport entre (nombre de constructions de 2013 + dents creuses de l'espace urbanisé de 2013) / espace urbanisé de 2013).

ACCROISSEMENT DE LA CAPACITE D'ACCUEIL HUMAINE EN 2030

Pour rappel, la densité humaine de 2013 est de 17 habitants à l'hectare (en comprenant les 160 emplois détaillés ci-dessus).

À horizon 2030, le nombre réaliste de logements réalisés seraient de 48 (17 issus des dents creuses et 31 issus des zones de projet), soit une augmentation de population de 136 habitants (48 * 2.82 habitants par logement).

L'augmentation du nombre d'emplois a été détaillée ci-dessus.

La population totale passerait donc de 1052 (892 habitants + 160 emplois) en 2013 à 1207 en 2030 (en comprenant 892 habitants en 2013 + 136 nouveaux habitants + 180 emplois).

La surface urbanisée de 2030 serait de 65ha07, soit une capacité d'accueil humaine de 18.6 habitants à l'hectare en 2030, soit une augmentation de **+9.6%** par rapport à 2013.

	Accroissement de la densité Habitat sur espaces habitat de 2013					
	Nombre total de constructions INSEE 2012	Surface des espaces habitat de 2013	Nombre de dents creuses potentielles en 2030 sur l'espace habitat de 2013	Nombre total de constructions potentielles sur l'espace urbanisé de 2013 en 2030	Densité habitat sur surface habitat de 2013 en 2030	Variation de la densité habitat (en %)
Situation de 2013	358	55,21			6,5	12
Situation de 2030 sur l'espace habitat de 2013			43	401	7,3	

	Accroissement de la densité humaine en 2030 (capacités d'accueil)							
	Nombre de logements réalistes issus des dents creuses (zone U)	Nombre de logements issus des zones de projet (zone 1AU)	Nombre de personnes par ménage	Nombre d'habitants réalistes	Emplois	Total population + emplois	Densité humaine	Variation des capacités d'accueil (en %)
Capacités d'accueil 2013 sur espaces urbanisés de 2013			2.85	892	160,0	1052	17,0	9.4
Capacités d'accueil 2030 sur espaces urbanisés de 2030	17	31	2.82	1027	180	1207	18.6	

2.1.2. JUSTIFICATIONS DU PADD

1. TERRITOIRE ET IDENTITE COMMUNALE

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

Le territoire de Maison-Rouge-en-Brie est ouvert sur de vastes plaines agricoles ; rares sont les espaces repères dans le paysage. Toutefois, des espaces boisés (plus ou moins vastes) jalonnent le paysage communal (La Garenne de Beaufort, la Sablière...)

Ces espaces boisés rythment le paysage communal et permettent de maintenir des éléments repères. Ainsi, il convient de les protéger pour les maintenir. La commune a choisi de les classer en espaces boisés classés afin de les voir perdurer dans le temps. Une protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme n'a pas été jugée nécessaire compte tenu du classement en Espace Boisé Classé et pour ne pas surcharger de protection le document d'urbanisme.

Concernant l'espace forestier, celui-ci n'est pas concerné par Natura 2000. Il n'a donc pas été réalisé d'Evaluation Stratégique Environnementale.

PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL ET FORESTIER

Le territoire communal est parcouru par de multiples petites mares (par exemple Rue de la Croix Blanche ou encore à proximité des exploitations agricoles). Ce réseau de la Trame Bleue, constitutif de l'empreinte rurale et culturelle de la commune, est à préserver.

Ces mares, au-delà de l'aspect purement paysager, participent également à la Trame Verte communale en créant des corridors écologiques pour les oiseaux et la petite faune terrestre.

Par ailleurs, afin de renforcer le réseau écologique à l'échelle communale, des zones UJ/1AUJ ont été créés dans le règlement graphique ; zones à l'intérieur desquelles les constructions sont limitées à 30m² d'emprise au sol et uniquement liées aux activités de loisirs, permettant ainsi de préserver ces espaces, ainsi que les jardins profonds caractéristiques du bâti ancien.

MAINTIEN DE L'IDENTITE RURALE ET AGRICOLE

Maison-Rouge-en-Brie est une commune rurale sur laquelle de nombreux exploitants agricoles exercent. La terre, cultivée ou pâturée, est un élément précieux pour les exploitants ; élément qu'il faut préserver. Ainsi, le projet de développement de la commune Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

a pris en compte les espaces à vocation agricole et a essayé au maximum de ne pas leur porter atteinte.

Au cours de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, plusieurs demandes émanant d'exploitants agricoles ont été formulées.

Il a par exemple été demandé si les projets de diversification de l'activité agricole, notamment concernant les hébergements type « gîte » étaient possibles. Ainsi le règlement du Plan Local d'Urbanisme a pris en compte cette demande en autorisant la diversification en lien avec l'exploitation principale.

Ainsi, tout en respectant la destination principale des bâtiments agricoles, il est autorisé qu'un exploitant puisse trouver une autre source de revenus à travers une « extension » de son activité.

Cela permet en outre parfois d'éviter l'abandon de l'exploitation et ainsi le maintien des sièges d'exploitation et le patrimoine qu'ils constituent.

Par ailleurs, les zones de projet ont été dimensionnées pour répondre aux objectifs communaux en compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et ainsi consommer le moins possible d'espaces agricoles en optimisant l'urbanisation des secteurs urbanisables (augmentation de la densité par rapport aux plus anciens projets situés dans la commune).

Enfin, aucun chemin d'exploitation n'est supprimé et aucune parcelle n'est enclavée par le projet de PLU.

2. DEVELOPPEMENT TERRITORIAL RESPECTUEUX ET VOLONTARISTE

LES PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

La population communale est d'environ 900 habitants en 2012. Maison-Rouge-en-Brie a connu une hausse continue de sa démographie depuis plus de trente ans. Partant de ce postulat, l'augmentation souhaitée de 150 habitants environ peut être qualifiée de volontariste mais correspond à la réalité de la commune : sa proximité avec Provins mais également sa proximité avec la couronne parisienne. Le rythme de croissance annuel moyen serait de 1.1 % ; ce qui s'avère réaliste au regard des rythmes annuels moyens que la commune a connus ces 30 dernières années (plus de 3% dans les années 80 et 90 et les années 2000).

Les 150 habitants visés par la commune nécessitent environ 50 « nouveaux » logements (réoccupation des logements comprise). La densité et la diversification de l'habitat seront donc deux éléments essentiels (13 logements à l'hectare environ).

La commune souhaiterait développer ce type de structure sur son territoire. Le projet ne serait pas la création d'une unité médicalisée mais plutôt de réfléchir à des logements de type « MARPA » où les personnes âgées conservent une forte part d'autonomie. Ce projet pourrait s'inscrire soit dans les espaces urbains résiduels, soit au sein des zones de projet, le règlement n'y faisant pas obstacle.

Il permettrait notamment de libérer des habitations que les personnes âgées peuvent occuper seules, au profit d'un couple avec enfants par exemple, assurant une croissance démographique en limitant la consommation d'espace.

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

D'une superficie globale de 1ha20, la principale zone de projet « Mare Cornillat » doit permettre à la commune d'assurer une partie de sa croissance pour les quinze prochaines années. Cette zone de projet est pensée pour pouvoir être étendue sur la plaine agricole à moyen terme. En effet, la zone de la Mare Cornillat doit pouvoir être prolongée notamment afin de raccorder les futurs secteurs de projet de la commune au secteur créé dans le présent PLU.

Toutefois, afin d'éviter une trop forte croissance d'un coup, il a été choisi de ne pas miser sur une unique zone de développement. Un autre secteur, de taille plus modeste (0ha61) a été

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

prévu dans le projet communal afin d'assurer une croissance continue et répartie dans le temps (projet Saint Martin à Landoy). Ainsi, la superficie dédiée à l'habitat s'avère être d'environ 1ha81 en zone 1AU et 1AUJ (1ha56 en 1AU) et 0ha25 en jardins 1AUJ).

Afin de prendre en compte les évolutions sociologiques (desserrement des ménages), démographiques (vieillesse de la population) et les besoins communaux (notamment pour l'école), la commune a souhaité diversifier l'offre de logements dans ses projets.

Ainsi, la zone de projet de la Mare Cornillat intègre une diversification de logements dans le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation.

Il est ainsi prévu que 20% des nouvelles constructions seront sous forme densifiée (par exemple maisons mitoyennes avec petit jardin) afin de permettre non seulement une diversification des logements mais aussi, et par voie de conséquence, une mixité sociale. La cible privilégiée de ce type de logements est les jeunes couples ou les personnes plus âgées libérant leur maison au profit d'un couple d'actifs.

MAITRISE DE L'ENERGIE

Le règlement du PLU prévoit le développement des énergies renouvelables afin d'être compatible avec les Lois Grenelles 1 et 2. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés et les toits-terrasses permettant notamment le développement des toitures végétalisées sont évoqués dans le règlement écrit.

LES IMPACTS DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL SUR LES DEPLACEMENTS

Le projet communal prévoit peu de création de voies nouvelles. Seule la zone de projet « Mare Cornillat » comporterait de nouvelles rues, dont le branchement principal se ferait sur la rue Saint Augustin en double sens.

Un aménagement de stationnements serait également réalisé à l'entrée de la zone, ayant pour triple vocation de créer des stationnements à proximité de l'école, pour les futurs habitants du projet et pour la convergence vers le transport collectif du conseil départemental. Les autres projets sont situés sur les voies existantes (Saint Martin à Landoy) mais la création d'un cheminement piéton parallèle à la route départementale a été prévu pour sécuriser les piétons.

Enfin, un réseau de promenades de loisirs a été identifié dans le projet afin de renforcer la place de ce loisir dans la commune. Il emprunte pour majorité des chemins existants mais un balisage pourrait le mettre davantage en valeur. Par ailleurs, un emplacement réservé a été inscrit à Landoy le long de la Rue Saint Martin notamment pour renforcer la sécurité des usagers piétons.

3. ACCOMPAGNEMENT DU DEVELOPPEMENT PAR DES EQUIPEMENTS PUBLICS ET PRIVES

RENFORCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Située sur un axe structurant du département (D619) la commune est idéalement placée pour le développement des communications électroniques type fibre et doit donc prévoir dans les opérations d'aménagement, la pose d'un fourreau supplémentaire pour anticiper son déploiement.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Maison-Rouge possède de nombreuses activités sur son territoire et principalement le long de la D619. Cette mixité fonctionnelle est à conserver car elle apporte « de la vie » à la commune et l'empêche d'être totalement considérée comme une commune dortoir.

Par ailleurs, le règlement des zones urbaines et à urbaniser ne fait pas obstacle à l'installation d'activités compatibles avec le caractère résidentiel de la commune, évitant ainsi à la commune les contraintes d'activités nuisantes, que ce soit par le bruit ou les odeurs qu'elles peuvent potentiellement dégager.

Au-delà de cette mixité fonctionnelle, la commune a identifié deux secteurs réservés à l'activité : l'un à l'entrée de la commune en venant de Provins et l'autre à Leudon (silo), permettant d'accueillir des activités incompatibles avec l'habitat ; le règlement écrit étant plus souple quant à ces activités dans ces deux secteurs.

DEVELOPPEMENT DU TOURISME ET DES LOISIRS

Le développement de gîte à la ferme participerait au développement d'un tourisme cohérent avec le cadre de vie agricole de la commune. Cette possibilité offerte par le règlement écrit et graphique rentre dans le cadre de la prise en compte également de la préservation d'un patrimoine rural qui pourrait se perdre sans entretien et donc sans diversification de l'activité. En effet, il faut noter que le tourisme vert est de plus en plus prisé par les urbains.

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

Les différents objectifs chiffrés imposés par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France participent à la réalisation d'un projet durable dans la commune.

Le recensement fin des dents creuses et l'analyse précise des possibilités de construire dans l'espace actuellement urbanisé démontrent que la commune a véritablement pris en compte cet objectif de modération de la consommation de l'espace.

Parallèlement à cela, la lutte contre l'étalement urbain a également été prégnante au cœur de l'élaboration du PLU. Ainsi, à Landoy, il a été privilégié l'urbanisation le long de la Rue Saint Martin, déjà viabilisée et urbanisée sur un côté de la voie, au détriment d'un projet situé Route de Lavau, davantage en étalement urbain par rapport à la morphologie urbaine. La cohérence de l'urbanisation a donc permis à la commune de respecter cet objectif en évitant toute situation d'étalement urbain dans l'ensemble des espaces bâtis.

Enfin, la Tablette a été maintenue en espace agricole afin d'éviter le micro-zonage. Toutefois, le règlement écrit permet les extensions des constructions existantes ainsi que la création d'annexes liées aux constructions existantes. Ainsi, toute nouvelle urbanisation dans ce hameau est bloquée conformément à la loi qui privilégie l'urbanisation recentrée autour des équipements.

2.1.3. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD

Cette partie montre la manière dont le PADD est concrètement traduit dans le document graphique de zonage et dans le règlement écrit.

Les articles entre parenthèses se réfèrent à l'article du règlement de la zone en question.

	Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Territoire et identité communale	Prise en compte des paysages communaux, des boisements diffus et des cours d'eau	Espaces boisés classés	Interdiction du remblai et/ou de la suppression des mares et des cours d'eau
		Toutes zones	Interdiction des constructions à moins de 6m des cours d'eau.
		Zones UA, UB et 1AU	Plantations à bases d'essences champêtres locales favorisant l'insertion paysagère des constructions et des aires de stationnement
			Interdictions des plantations monospécifiques pour diversifier les plantations et favoriser la biodiversité
			Interdiction des dépôts
	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier		Interdiction des constructions de plus de 30m².
			Interdiction des constructions agricoles à moins de 30m des lisières de forêt et des espaces boisés classés
Développement territorial respectueux et volontariste	Maintien de l'identité rurale et agricole	Zone A	Encadrement strict des possibilités de construire Diversification possible de l'activité afin de maintenir le patrimoine agricole
	Les prévisions démographiques		
	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	Zones 1AU	Autorisation des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions à usage d'activité (définition de certaines limites)
		Zones 1AU et A0	Interdiction des constructions agricoles dans les zones urbaines et à urbaniser ainsi qu'à proximité des zones de projet
	Maîtrise de l'énergie		Autorisation des panneaux photovoltaïques et des toits-terrasses
			Respect de la RT en vigueur
	Les impacts du développement communal sur les déplacements		Largeur minimale de 4m pour les accès aux constructions
			Définition des largeurs minimales des voies nouvelles en sens double et unique
			Voies nouvelles en impasse interdite
			Définition du nombre de stationnements par type d'occupation Recul variable des constructions agricoles en fonction du type de voie

	Orientation du PADD	Traduction graphique	Traduction dans le règlement écrit
Accompagnement du développement par des équipements publics et privés	Renforcement des équipements publics		Obligation de connexion aux futurs réseaux de communication, imposant de fait la pose d'un fourreau supplémentaire dans les opérations d'aménagement groupé
	Développement économique	Zones UA, UB et 1AU	Encadrement des constructions à usage d'activités compatibles avec l'habitat (tant en taille qu'en nuisances potentielles)
		Zones UX	Autorisation des constructions à usage d'activités
	Développement du tourisme et des loisirs		Autorisation des changements de destination des bâtiments agricoles pour l'hébergement entre autres
Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	Variation de la surface urbanisée entre 2013 et 2030	Zones UA, UB, UJ, 1AU et 1AUJ	Classement des dents creuses dans les zones urbaines / à urbaniser
	Accroissement possible de la densité habitat sur les espaces de 2013		
	Accroissement possible de la densité humaine sur les espaces urbanisés au sens strict de 2013		
	Accroissement possible des capacités d'accueil sur les espaces urbanisés de 2030	Zones 1AU	
	La situation "réaliste" des dents creuses à horizon + 15 ans		

2.2 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

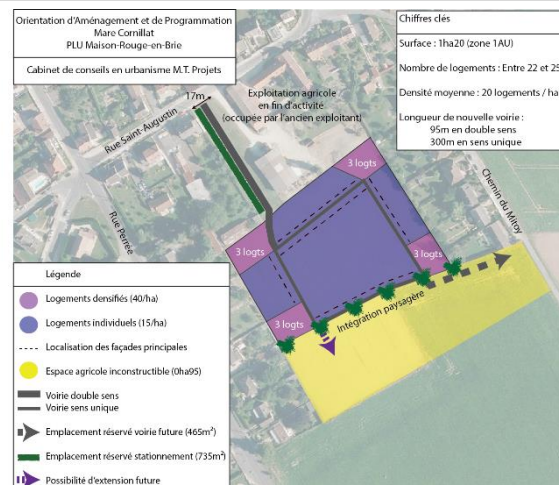
Les secteurs clés de la morphologie urbaine de la commune font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. La cohérence et les aspects qualitatifs ont été définis en fonction des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les principes d'aménagement répondent aux objectifs posés par le projet communal concernant notamment la desserte et l'insertion des extensions urbaines dans le tissu existant. Ces principes d'aménagement sont présentés dans le document "Orientations d'Aménagement et de Programmation".

Les enjeux propres à ces espaces sont non seulement de participer au dynamisme communal mais aussi d'assurer un cadre de vie qualitatif en respectant les paysages urbains et naturels environnants.

Plusieurs orientations d'aménagement et de programmation sont définies sur le territoire :

2.2.1. ZONE DE PROJET MARE CORNILLAT



AMENAGEMENT

Le secteur se situe au cœur de l'espace bâti du bourg et surtout à proximité de l'espace scolaire de la commune.

Bordé par les fonds de parcelles des Rue Perrée, Chemin du Mitoy et Rue Saint Augustin, ce secteur respecte parfaitement la morphologie urbaine et permet un aménagement aisé du futur parcellaire.

HABITAT

La commune a privilégié ce secteur pour la création de nouveaux habitats en incluant une part de diversification et de densification du bâti. Répartie schématiquement aux quatre coins de la zone, cette diversification devra s'opérer surtout en répartissant dans l'ensemble du secteur les logements densifiés : la commune ne souhaite pas de regroupement en un secteur. Par ailleurs, ce bâti diversifié devra également respecter les mêmes aspects que le bâti pavillonnaire, tant sur les hauteurs que sur les teintes employées. Une insertion urbaine et sociale sera recherchée dans la cohérence de la zone.

CARACTERISTIQUES DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

Une voie nouvelle uniquement sera réalisée dans le projet Mare Cornillat et dont le branchement se fera sur la Rue Saint Augustin à double sens. Pour desservir l'ensemble de la zone, une voie à sens unique pourrait être envisagée puisqu'une boucle serait réalisée. Cela permettrait d'économiser du foncier et de limiter la vitesse des véhicules.

Les espaces publics comprendront des trottoirs pour les déplacements piétons et éventuellement un petit espace de loisirs si l'aménagement le permet, notamment sur les emplacements réservés pour extension future.

MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Le secteur étant de la terre cultivée, il ne participait pas à une cohérence écologique particulière et son urbanisation ne rompt aucune continuité écologique. Au niveau paysager, la commune a prévu une insertion paysagère des constructions dans son règlement écrit. Le secteur bénéficie également des plantations des constructions de la rue Perrée et du chemin du Mitoy et n'aura pas d'impact paysager particulier. Toutefois, une bonne insertion paysagère des constructions les plus au sud du secteur devra être réalisée pour limiter l'impact en venant de Landoy sur la D209.

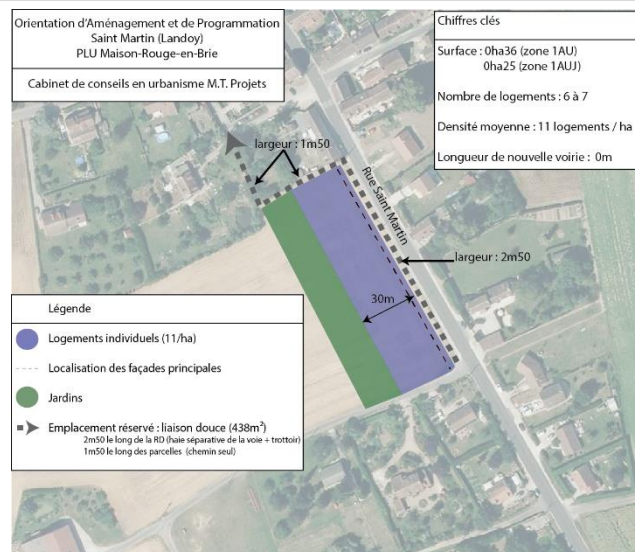
MIXITE FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle a été prévue dans le règlement écrit en autorisant la création d'activités compatibles avec la destination principale habitat du secteur. Toutefois, aucun pourcentage précis n'a été défini, la commune privilégiant les secteurs UX à vocation d'activités pour le développement d'activités. Par ailleurs, le caractère reculé de ce secteur n'est pas propice au développement économique.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

Afin de laisser l'urbanisation se créer au cours du temps et au regard du peu de zones de projet, la commune n'a pas précisé d'échéancier à l'urbanisation. Cela lui permet de ne pas dépendre de la volonté des propriétaires pour urbaniser et donc d'éviter une modification du PLU en cas d'échéancier biaisé.

2.2.2. ZONE DE PROJET SAINT MARTIN



AMENAGEMENT

Le secteur dans l'écart de Landoy, le long de la D209. Afin d'éviter la création d'une voie nouvelle, il a été privilégié la solution d'urbaniser directement le long de la D209. Si le terrain se situe en léger contrebas par rapport à la route, celui-ci ne représente aucune contrainte d'urbanisation, d'autant plus que la commune a souhaité réserver un emplacement pour les déplacements piétons afin de les sécuriser.

L'aménagement de ce secteur doit également favoriser le ralentissement des véhicules, la perception de la vitesse étant renforcée lorsque l'urbanisation est réalisée de part et d'autre des voies.

Enfin, les parcelles étant distribuées le long de la RD, la commune a souhaité inscrire une zone de jardin en arrière pour créer un espace tampon avec l'espace agricole et éviter l'urbanisation en second rideau contraire à la forme urbaine de la commune.

HABITAT

Si la commune n'a pas prévu de densification particulière sur ce secteur, le règlement écrit ne fera toutefois pas obstacle à une implantation sur une limite séparative des constructions, permettant un bâti légèrement plus dense que le pavillon au centre de la parcelle.

CARACTERISTIQUES DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

Aucune voie nouvelle ne sera créée. Seul un chemin piéton parallèle à la RD sera aménagé sur l'espace public pour permettre de sécuriser les piétons.

MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Le secteur étant de la terre cultivée, il ne participait pas à une cohérence écologique particulière et son urbanisation ne rompt aucune continuité écologique.

Le secteur n'étant pas visible depuis d'autres voies, l'impact paysager sera fortement réduit.

MIXITE FONCTIONNELLE

La mixité fonctionnelle a été prévue dans le règlement écrit en autorisant la création d'activités compatibles avec la destination principale habitat du secteur. Toutefois, aucun pourcentage précis n'a été défini, la commune privilégiant les secteurs UX à vocation d'activités pour le développement d'activités. Par ailleurs, le caractère reculé de ce secteur n'est pas propice au développement économique.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION ET DE REALISATION DES EQUIPEMENTS CORRESPONDANTS

Afin de laisser l'urbanisation se créer au cours du temps et au regard du peu de zones de projet, la commune n'a pas précisé d'échéancier à l'urbanisation. Cela lui permet de ne pas dépendre de la volonté des propriétaires pour urbaniser et donc d'éviter une modification du PLU en cas d'échéancier biaisé.

2.3 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

2.3.1. TABLEAUX DES SUPERFICIES PAR ZONE

	Variation des superficies entre le POS et le PLU communal				
	Superficies POS		Superficies PLU (en ha)		Variation entre POS et PLU
	En hectare	% du territoire communal	En hectare	% du territoire communal	
Les zones urbaines « U »	50,74	3,65	43,51	3,13	-7,23
Zone d'habitat existante – bâti ancien UA	5,28	0,38	6,04	0,43	0,76
Zone d'habitat existante – bâti récent UB	36,15	2,60	30,29	2,18	-5,86
Zone à vocation de jardins - UJ			4,32	0,31	4,32
Zones d'activités existantes - UX	9,31	0,67	2,86	0,21	-6,45
Les zones à urbaniser « AU »	10,41	0,75	1,81	0,13	-8,60
Zone 1NA (POS) / 1AU (PLU)	2,6	0,19	1,56	0,11	-1,04
Zone à vocation future de jardins - 1AUJ			0,25	0,02	0,25
Zone 2NA (POS) / 2AU (PLU)	7,81	0,56	0	0,00	-7,81
Les zones agricoles « A »	1293,97	93,02	1281,66	92,14	-12,31
Zone agricole - NC (POS) / A (PLU)	1293,97	93,02	1271,29	91,39	-22,68
Zone agricole à dominante humide - AZh			9,03	0,65	9,03
Zone agricole inconstructible - Ao			1,34	0,10	1,34
Les zones naturelles « N »	35,88	2,58	73,05	5,25	37,17
Zone Naturelle stricte - N	32,72	2,35	71,64	5,15	38,92
<i>Dont Espaces Boisés Classés</i>	70,39	5,06	71,64	5,15	1,25
Zone naturelle à vocation d'équipements de loisirs plein-air - NE			1,1	0,08	1,1
Zone naturelle à dominante humide - Nzh			0,31	0,02	0,31
Zone d'habitat très peu dense - NB (POS)	3,16	0,23	0	0,00	-3,16
TOTAL	1391	100,00	1391,00	100,00	

2.3.2. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION DES ZONES

ZONES URBAINES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone U	3.65%	-0.52%	50.74	-7,23
PLU Zone U	3,13%		43,51	

Les zones urbaines ont été divisées en 3 secteurs ayant chacun des spécificités d'occupation et/ou architecturales.

Ainsi, nous trouvons :

- **Des secteurs UA**

Comme identifié dans la partie diagnostic du rapport de présentation, le bâti est implanté généralement à l'alignement (Rue de la Croix Blanche, Rue Perrée, Rue du Pavé du Roy) ou avec un faible retrait (en face et à côté de l'église, Rue du Pavé du Roy).

À Landoy, le secteur UA se concentre autour du noyau de l'église et Rue de Lavau, où l'aspect des constructions et l'implantation est bien caractéristiques du bâti ancien.

Courtevroust et Leudon ne possèdent pas de secteur UA.

- **Des secteurs UB**

Ces secteurs représentent les extensions urbaines depuis les années 60 environ. Le bâti est implanté en retrait de l'emprise publique, permettant des aménagements paysagers et le stationnement des véhicules notamment. C'est le cas des opérations de lotissement (Rue des Jonquilles, Chemin du Mitoy, Rue Perrée après le château d'eau).

Les aspects changent, avec plus de façades enduites, généralement de teinte claire (Rue du Pavé du Roy, Rue des Prés Hauts).

Dans les écarts, les secteurs UB correspondent à l'habitat individuel sous forme de pavillons (Rue Sainte Marie et Rue des Sources à Courtevroust, Rue de la Fontaine et Rue Saint-Martin à Landoy, Rue du Montois et Rue de la Tablotte à Leudon).

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- **Des secteurs UJ**

Les secteurs « jardins » permettent d'identifier les espaces de la commune où les jardins sont à préserver d'une part et où il apparaît préférable d'éviter la construction en profondeur, voire en second rideau d'autre part. Ainsi, les jardins situés en profondeur (au-delà de 35m à compter de la limite d'emprise en moyenne) ont été classés en zone UJ, permettant ainsi à la commune de les préserver pour participer au maintien du caractère aéré et rural de l'espace urbain mais aussi d'éviter la construction d'habitat en second rideau.

Cette disposition est justifiée par la volonté de la commune de maintenir une urbanisation de front de rue, propre aux villages ; le développement des impasses n'étant pas une mesure favorisant le développement social des nouveaux habitants (phénomène d'entre soi).

- **Des secteurs UX**

Deux espaces réservés à l'activité ont été identifiés dans la commune. Le premier dans le bourg, à l'entrée de la commune Rue du Pavé du Roy. Les bâtiments possèdent des aspects très spécifiques à l'activité et l'occupation générale du sol relève bien d'activités sans aucune habitation environnante.

Le second à Leudon, correspondant au silo agricole, avec des aspects encore une fois très spécifiques et une destination générale liée à l'activité. Ce silo aurait pu être classé en zone agricole A mais la commune a préféré un zonage UX activités au cas où celui-ci viendrait à s'implanter ailleurs dans la commune. Les possibilités de requalification de l'espace sont plus nombreuses en zonage UX qu'en zonage A.

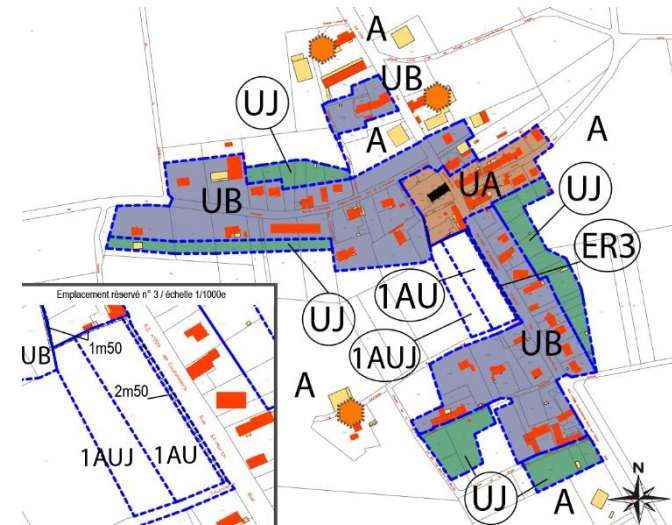
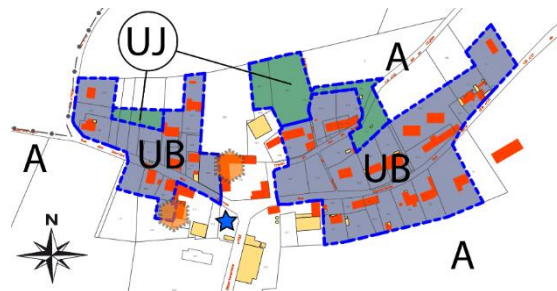
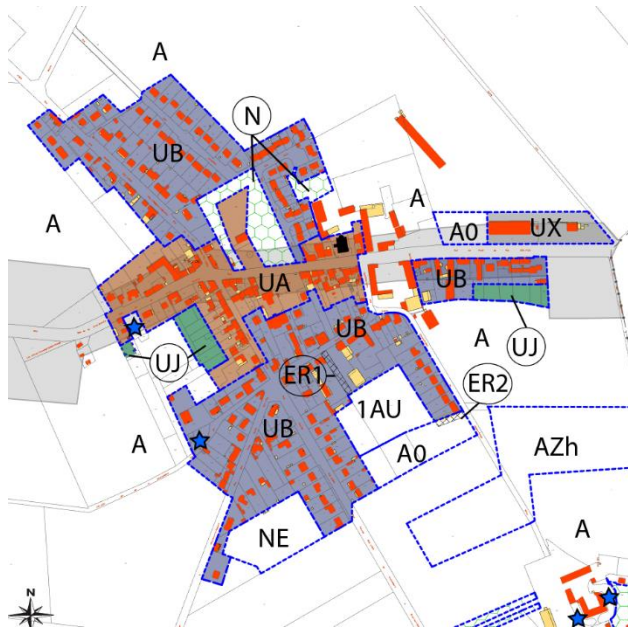
Entre le POS et le PLU, plusieurs petits changements de zonage ont été effectués concernant les zones urbaines, se justifiant ainsi :

- Intégration du château de la Rue du Pavé du Roy dans la zone UA (NDb au POS)
- Création d'une zone UJ en fonds de parcelles de la Rue Perrée et Rue du Pavé du Roy pour éviter les constructions en second rideau.
- Suppression d'une parcelle le long du chemin reliant la Rue de la Croix Blanche au chemin de la Grenouillère pour éviter le développement de l'urbanisation le long de ce chemin.
- Intégration du corps de ferme Rue Saint Augustin dans la zone UB (fin d'activité et classement en zone agricole injustifié désormais).

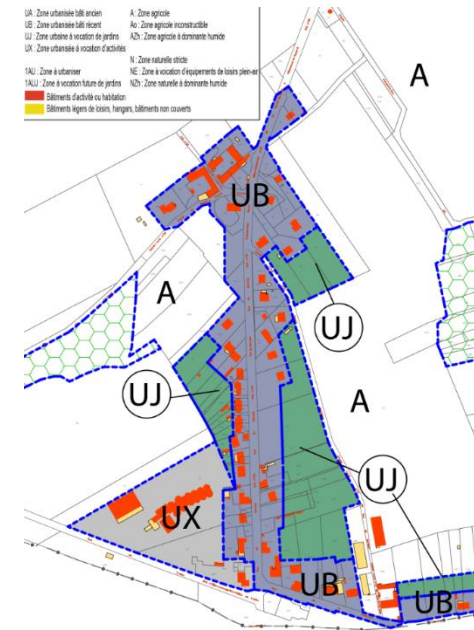
- Le stade a été supprimé de la zone constructible puisqu'aucune construction ne semble prévue dans les prochaines années. Par conséquent, la limite d'urbanisation s'est arrêtée quelques mètres après la dernière maison le long de la D75 vers Leudon.
- À Courtevroust, création d'une zone jardins UJ afin de limiter l'urbanisation en second rideau (Rue des Sources) et intégration de la dernière maison dans la zone urbaine (Rue Sainte Marie) en maintenant une marge de 5m sur le côté bordant la limite de zone.

IDENTIFICATION DES ZONES URBAINES DANS LA COMMUNE

Le secteur UA est représenté en orange, le secteur UB est représenté en bleu, le secteur UJ est représenté en vert et le secteur UX est représenté en gris.



UA : Zone urbanisée telle existant
UB : Zone urbanisée telle existant
UJ : Zone urbanisée à vocation de jardins
UX : Zone urbanisée à vocation d'activités
A : Zone agricole
A0 : Zone agricole inconstructible
AZh : Zone agricole à dominante humide
N : Zone naturelle strictement protégée
NE : Zone à vocation d'équipement de loisirs plan-ét
N2 : Zone naturelle à dominante humide
1AU : Zone à urbaniser
1AUJ : Zone à vocation de jardins de premier
S : Sols à vocation de jardins de premier
S : Sols à vocation de jardins de premier



Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

ZONES A URBANISER :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone 1AU	0.75%	-0.62%	10.41	-8.6
PLU Zone 1AU/1AUJ	0.13 %		1.81	

Les zones à urbaniser ont été divisées en 2 zones d'urbanisation future dont :

- **Zone 1AU « Mare Cornillat » dans le bourg**
- **Zone 1AU « Saint Martin » à Landoy**
- **Zone 1AUJ « Saint Martin » à Landoy**

Les secteurs « jardins » permettent d'identifier les espaces de la commune où les jardins sont à préserver d'une part et où il apparaît préférable d'éviter la construction en profondeur, voire en second rideau d'autre part. Ainsi, les jardins situés en profondeur (au-delà de 35m à compter de la limite d'emprise en moyenne) ont été classés en zone à vocation future de jardins 1AUJ, permettant ainsi à la commune de les préserver pour participer au maintien du caractère aéré et rural de l'espace urbain mais aussi d'éviter la construction d'habitat en second rideau.

Cette disposition est justifiée par la volonté de la commune de maintenir une urbanisation de front de rue, propre aux villages ; le développement des impasses n'étant pas une mesure favorisant le développement social des nouveaux habitants (phénomène d'entre soi).

Les justifications d'urbanisation de ces secteurs sont expliquées dans la partie « Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation » du rapport de présentation.

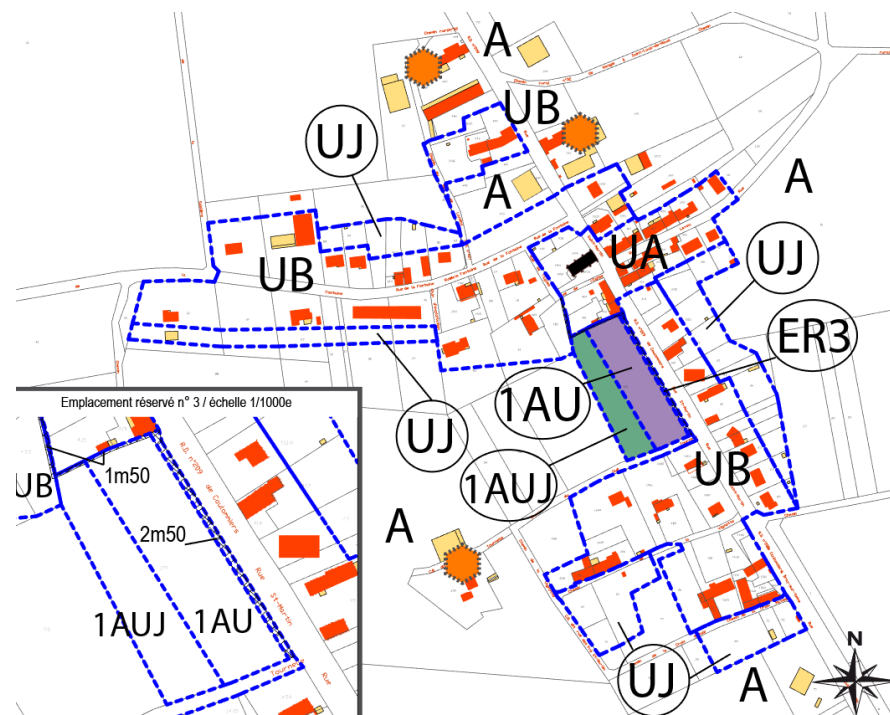
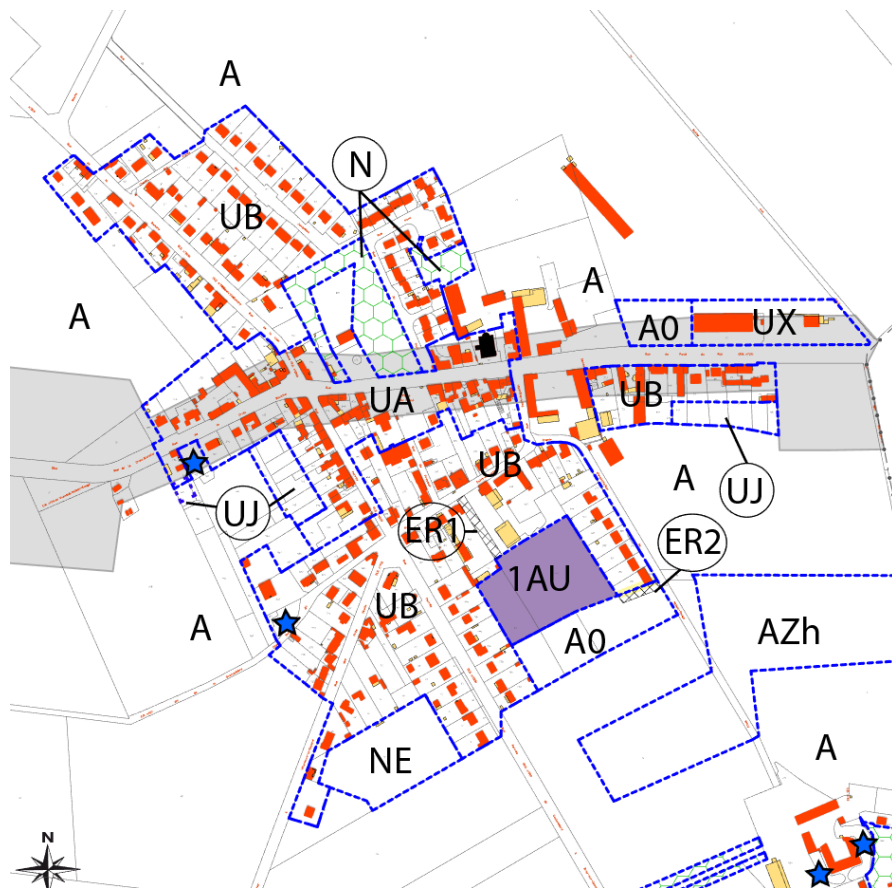
Entre le POS et le PLU, plusieurs petits changements de zonage ont été effectués concernant les zones à urbaniser, se justifiant ainsi :

- Suppression de la zone IINAx le long de la D75 à Maison-Rouge

- Suppression de la zone IINA le long du chemin reliant la Rue de la Croix Blanche au chemin de la Grenouillère et classement en zone agricole compatible avec les projets d'installation d'une serre agricole.

IDENTIFICATION DES ZONES A URBANISER DANS LA COMMUNE

Les secteurs 1AU sont représentés en violet et la zone 1AUJ est représentée en vert sur les plans ci-dessous.



ZONES AGRICOLES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone NC	93.02%	-0,88%	1293.97	-12,31
PLU Zone A/A0 et AZh	92,14%		1281,66	

La zone agricole résulte de deux logiques. La première consiste à classer en zone agricole tout ce qui n'est pas urbain actuel, urbain futur ou naturel. Cela permet de maximiser les secteurs agricoles et d'identifier clairement l'espace dédié aux cultures.

La seconde consiste à identifier les bâtiments agricoles situés dans l'espace bâti et d'effectuer une analyse au coup par coup en fonction de la situation active de l'exploitation. Ainsi, en fonction des résultats du questionnaire agricole, il a été pensé un zonage obéissant à deux questions :

- Est-ce que l'activité agricole est encore active ou susceptible d'être reprise en case de cessation de l'activité ?
- Est-ce que des changements de destination sont à prévoir et est-ce qu'ils correspondent à une diversification mineure de l'activité ou est-ce une véritable activité majeure nouvelle ?

- **La zone A**

Si l'activité agricole est arrêtée définitivement ou si une diversification majeure de l'activité était à prévoir, les bâtiments agricoles ont été classés en zone urbaine, permettant à l'exploitation arrêté de bénéficier d'une réglementation plus souple pour l'implantation ou la requalification du corps de ferme, c'est le cas de celui situé Rue Saint Augustin dans le bourg.

Dans les autres cas et malgré leur insertion dans l'espace déjà urbanisé, les bâtiments agricoles existants ont été classés en zone agricole afin de permettre la construction de nouveaux bâtiments agricoles (interdits en zone urbaine) comme ceux situés Rue du Pavé du Roy et Rue Saint Augustin dans le bourg, Rue Saint Martin à Landoy et l'ensemble de bâtiments agricoles entre la Rue des Sources et la Rue Sainte Marie à Courtevroust. Ce zonage relève d'une véritable prise en compte des besoins des exploitants et le maintien de l'activité agricole dans la commune.

- **La zone A0**

Un zonage A0 a également été créé dans une logique d'aménagement durable de la commune. Le premier est situé Rue du Pavé du Roy, jouxtant le secteur UX d'activité. L'objectif de ce zonage est d'éviter la construction de bâtiment agricole le long de la rue principale du bourg qui a été requalifiée en 2012.

Le second est situé dans la continuité de la zone de projet « Mare Cornillat » et a pour objectif d'éviter la construction de bâtiments agricoles à proximité d'une future zone d'habitat. Ce secteur inconstructible permet également de marquer les intentions communales dans une extension à long terme du secteur « Mare Cornillat » sans passer par un classement 2AU qui provoquerait un dépassement de la surface urbanisée imposée par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Ces deux secteurs A0 ne font bien sûr pas obstacle à l'usage agricole des terrains mais bien à la possibilité de construire.

- **Des secteurs AZh**

La Carte des Enveloppes d'Alerte de la DRIEE identifie des secteurs humides ou potentiellement humide. Ceux-ci sont repris sur le règlement graphique du PLU afin d'éviter la constructibilité, agricole notamment. Deux secteurs sont ainsi représentés, bien que de

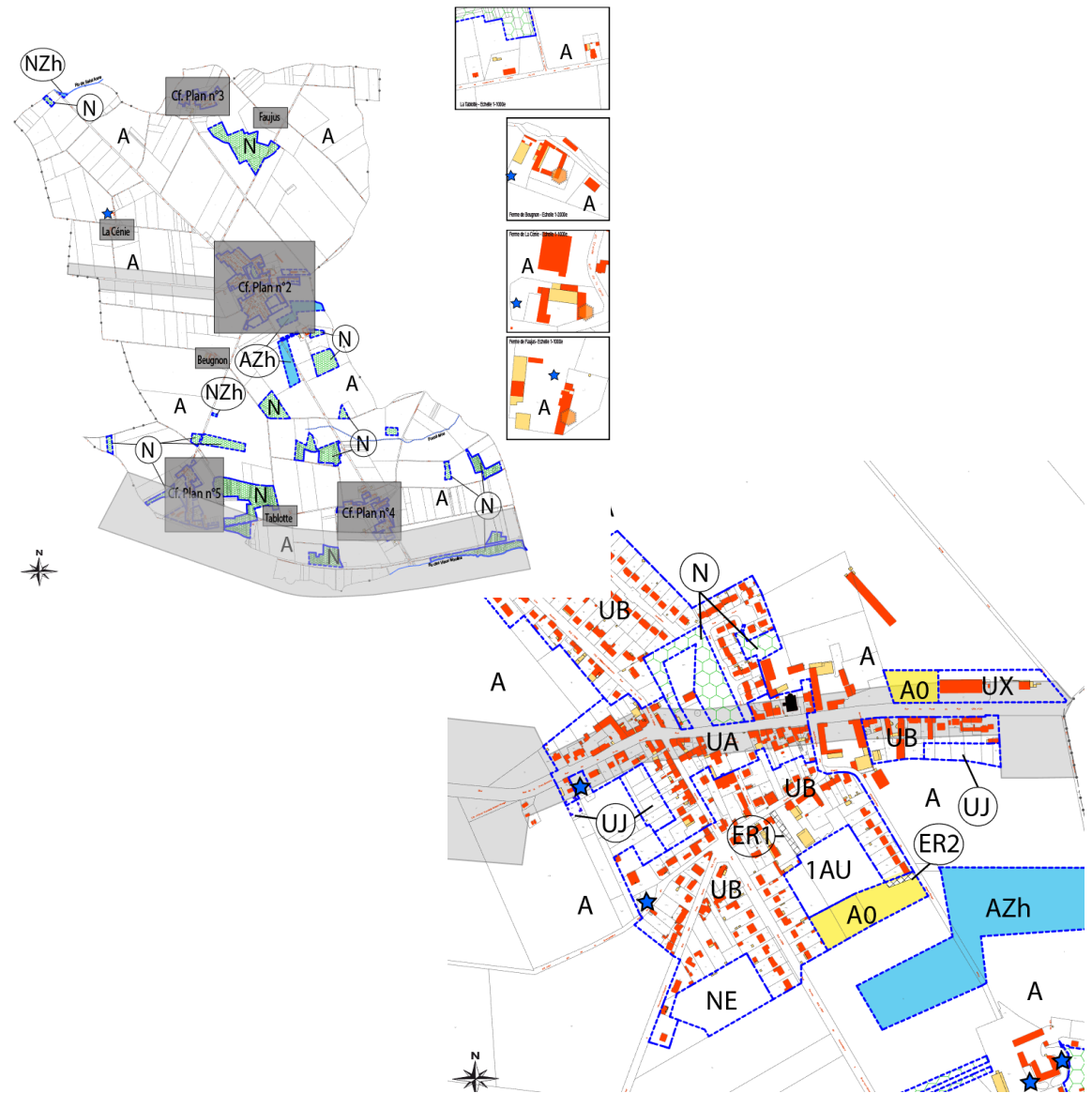
connaissance d'habitants, le secteur à cheval sur la RD209 ne soit pas véritablement humide.

Entre le POS et le PLU, plusieurs petits changements de zonage ont été effectués concernant les zones agricoles, se justifiant ainsi :

- Création de secteurs A0 inconstructible afin d'éviter la construction de bâtiments agricoles à proximité des zones de projet ou de l'urbanisation immédiate. Ces secteurs n'entravent pas le développement de l'activité agricole ni les besoins identifiés dans le diagnostic agricole.
- Plusieurs espaces boisés classés étaient classés dans la zone agricole du POS. Or il a été choisi de classer l'ensemble des espaces boisés classés dans la zone Naturelle du PLU, justifiant la différence significative de surface entre le POS et le PLU.

IDENTIFICATION DES ZONES AGRICOLES DANS LA COMMUNE

Les zones agricoles constructibles A sont représentées en blanc et les zones agricoles inconstructibles A0 en jaune et les zones s AZh en bleu ciel.



ZONES NATURELLES :

	% du territoire	Variation du % du territoire	Surface (ha)	Variation de surface (ha)
POS Zone NB/ND	2.58%	+2.67%	35.88	37.17
PLU Zone N/NE/NZh	5,25%		73.05	

Les zones naturelles ont été divisées en 3 secteurs ayant chacun des spécificités d'occupation

Ainsi, nous trouvons :

- **Des secteurs N**

Les secteurs N sont constitués par les espaces naturels de la commune, qu'ils soient protégés ou non. Sur la commune de Maison-Rouge, les secteurs naturels sont exclusivement composés des espaces boisés classés ; la commune ayant peu d'espaces naturels (que ce soit des Zone Naturelle d'Inventaire Écologique, Faunistique et Floristique, Natura 2000 ou autre).

- **Un secteur NE**

Le secteur NE constitue un zonage spécifique pour le stade où les possibilités de construire sont limitées (30m² maximum et en lien avec un équipement).

- **Des secteurs NZh**

La Carte des Enveloppes d'Alerte de la DRIEE identifie des secteurs humides ou potentiellement humide. Ceux-ci sont repris sur le règlement graphique du PLU afin d'éviter la constructibilité, agricole notamment. Deux sont ainsi représentés : à proximité du Ru de Saint-Anne en limite nord-ouest de la commune et un le long de la RD75.

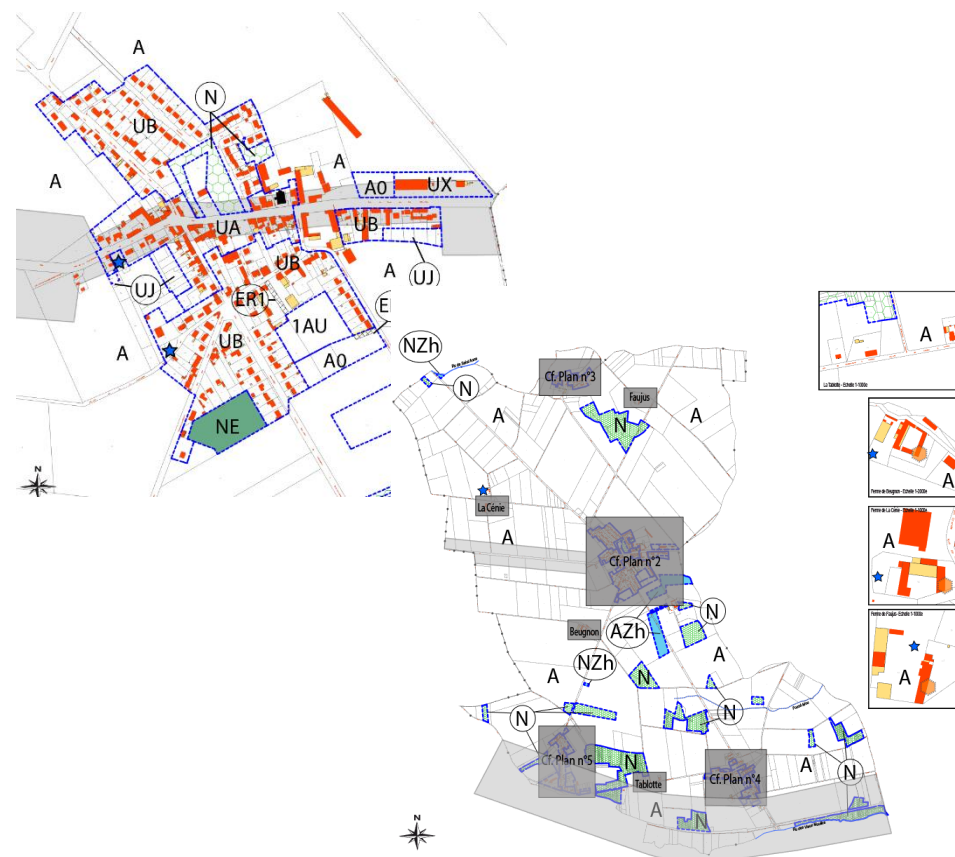
Entre le POS et le PLU, plusieurs petits changements de zonage ont été effectués concernant les zones naturelles, se justifiant ainsi :

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

- Le secteur NB de la Tablotte n'a pas d'équivalent dans le PLU. Il a donc été choisi d'intégrer ces constructions dans la zone agricole en prévoyant dans le règlement écrit la possibilité d'extensions pour les constructions existantes. Ce choix permet d'éviter les nouvelles constructions dans ce hameau.

IDENTIFICATION DES ZONES NATURELLES DANS LA COMMUNE

Les secteurs N sont représentés en vert alvéolé, le secteur NE est représenté en vert et les secteurs NZh sont représentés en bleu ciel.



2.3.3. LES ESPACES BOISES CLASSES

LE CLASSEMENT EN ESPACES BOISES CLASSES

Repérés par une trame alvéolée verte, il s'agit des boisements les plus significatifs de la commune pour lesquels une protection est proposée. La grande majorité des espaces boisés classés du POS ont été conservés dans le PLU.

En effet 70.39ha d'Espaces Boisés Classés étaient recensés dans le précédent document d'urbanisme communal, 71,64 ha sont classés dans le présent PLU, soit +1ha25.

Ces boisements sont conservés car leur qualité démontrée au POS actuel n'est pas remise en cause.

La commune a identifié d'autres secteurs qui méritaient le classement en espaces boisés classés compte tenu de leur intérêt paysager et sont ajoutés au PLU. Par ailleurs, afin de faire correspondre la réalité du territoire et le zonage, le PLU n'inscrit que les boisements existants.

Les boisements supprimés correspondent donc à des ensembles boisés situés sur des espaces où les boisements n'existent plus ou ne forment pas des ensembles d'espaces boisés significatifs. Ces retraits correspondent à des entités réduites réparties sur l'ensemble de la commune, notamment Rue du Pavé du Roy dans le bourg.

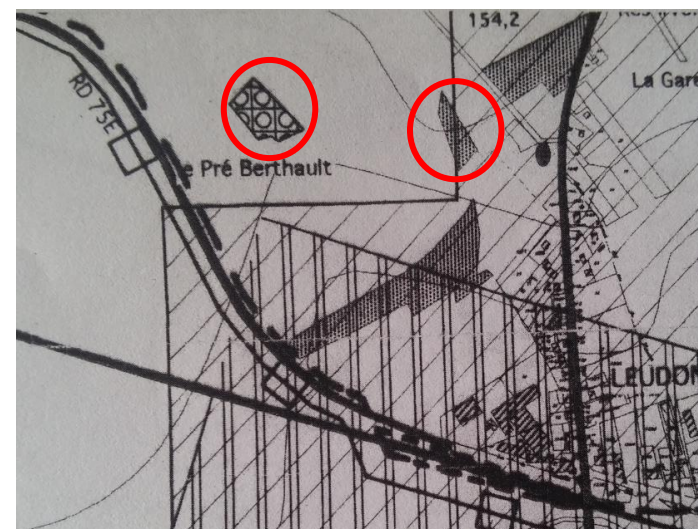
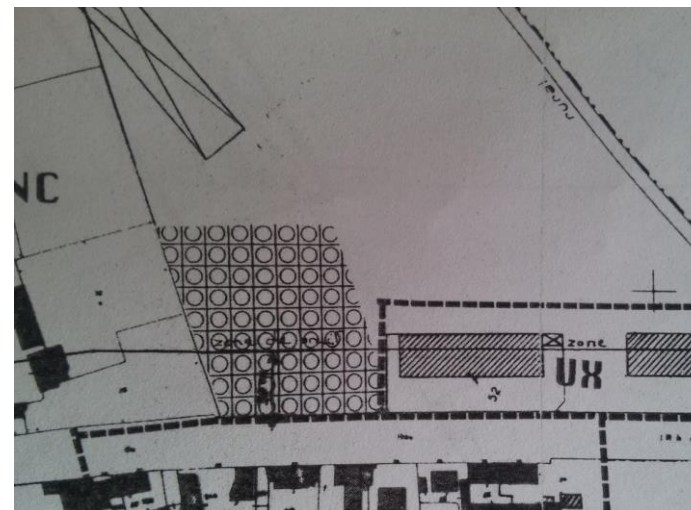
Le détail des zones supprimées est exposé ci-après.

LE DETAIL DES ESPACES BOISES CLASSES SUPPRIMES

L'espace boisé classé anciennement situé Rue du Pavé du Roy près du secteur UX activités a été supprimé en raison de l'absence d'arbres désormais. Le défrichement de cette parcelle est intervenu puisque les arbres plantés étaient à l'origine destinés à la coupe. Le classement en Espace Boisé Classé fut donc une erreur dans le Plan d'Occupation des Sols.

L'espace boisé classé supprimé à Leudon (Pré Berthault) ne correspond à aucun espace boisé particulier et a donc été supprimé.

L'espace boisé classé situé Chemin du Gouffre a été supprimé car il correspond à un boisement diffus n'entraînant pas de protection spécifique.



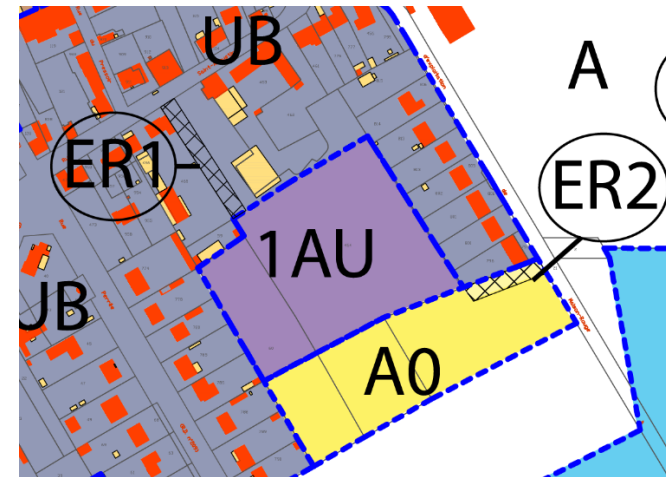
2.3.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Trois emplacements réservés ont été identifiés dans la commune par une trame en quadrillage.

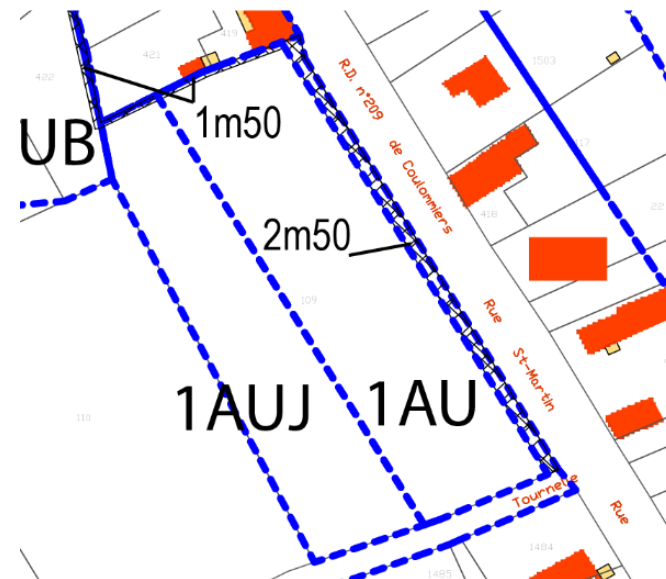
L'ER 1 est situé sur la Rue Saint Augustin dans le bourg et doit permettre de créer une voirie et des stationnements en desserte de la zone à urbaniser « Mare Cornillat », sur une surface de 735m².

L'ER 2 est situé sur le Chemin du Mitoy et doit permettre de créer une liaison future entre la zone de projet « Mare Cornillat » et ledit chemin, sur une surface de 465m².

L'ER 3 est situé sur la Rue Saint Martin à Landoy et doit permettre de créer une liaison douce le long de la RD209, sur une surface de 438m².



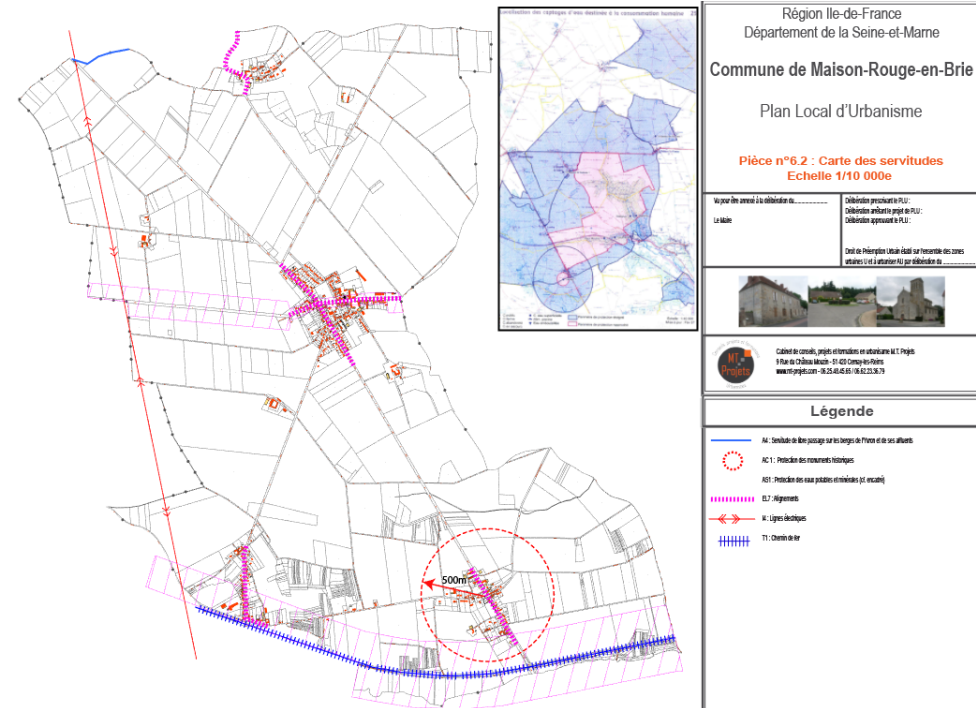
Emplacement réservé n° 3 / échelle 1/1000e



2.3.6. LES SERVITUDES

L'ensemble de ces éléments ont été reportés dans le document annexe intitulé « Servitudes d'utilité publique » :

- A4 : Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau
- AC1 : Protection des monuments historiques
- AS1 : Protection des eaux potables et minérales
- I4 : Servitude de lignes électriques
- EL7 : Alignements
 - Bourg : RD209 du 09/01/1889 et RD619 du 19/08/1832
 - Courtevroust : RD75e du 21/05/1886
 - Landoy : RD209 du 23/01/1891
 - Leudon : RD75 et RD75a1 du 11/09/1889
 -
- PT1 : Protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 : Protection des centres radioélectriques émission réception contre les obstacles
- T1 : Servitude relative au chemin de fer



2.3.7. JUSTIFICATIONS DES REGLES, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PADD

GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

ZONE URBAINE ET A URBANISER

Dans les zones urbaines, les risques et nuisances ont été limités à travers les interdictions d'occupation des sols incompatibles avec l'habitat.

Ainsi, les nouveaux bâtiments agricoles sont interdits, notamment pour éviter les conflits d'usage entre les habitants et les exploitants. Dans la même idée, les bâtiments industriels soumis autorisation de la réglementation des installations classées sont également interdits ; les bâtiments soumis à déclaration étant eux autorisés au regard de nuisances potentielles plus réduites.

Concernant les autres activités, la volonté de limiter la surface de plancher constructible obéit à une logique de compatibilité d'usage également : les nuisances (entrées et sorties de véhicules par exemple) vont souvent de pair avec une surface de plancher importante. La zone urbaine d'habitat n'ayant pas vocation à recevoir ce genre d'activités, il a donc été prévu deux espaces urbains réservés à l'activité UX.

Concernant les loisirs, la commune n'a pas souhaité autoriser la création de dancings (nuisances sonores la nuit), les loisirs motorisés (incompatibles avec l'habitat) ainsi que les campings et assimilés (aspect des constructions non cohérent avec l'habitat).

La commune a également réglementé les constructions liées aux élevages ; ceux-ci étant autorisés dans les limites prévues par le Règlement Sanitaire Départemental.

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Afin de préserver les espaces agricoles conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il a été prévu une réglementation stricte en zone agricole afin notamment d'éviter la surconsommation d'espace, le mitage et tout ce qui pourrait être incompatible avec l'exploitation agricole.

Ainsi, le caractère agricole du pétitionnaire doit être avéré concernant la construction d'habitations. Celles-ci ne sont d'ailleurs autorisées qu'en cas de présence nécessaire à

l'exploitation agricole. Dans cette logique et afin de lutter contre le mitage de l'espace, la distance maximale entre l'habitation et l'exploitation agricole est fixée à 60m ; une distance supérieure remettant en question le caractère « proche » et donc la nécessité d'une présence sur place. A l'inverse, une distance inférieure pourrait parfois être gênante au regard des odeurs par exemple.

Afin qu'aucune nuisance ne vienne interférer dans l'activité agricole et notamment dans l'objectif de maintenir les terres agricoles, les champs de panneaux photovoltaïques au sol ont été interdits, ceux-ci étant préférables sur des terres de moins bonne qualité ou en complément d'un bocage.

Enfin, dans une volonté de ne pas bloquer les exploitants mais également toujours dans l'objectif de préserver l'espace et les exploitations agricoles, il a été prévu les cas de changement de destination. Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (en logement par exemple) ont été repérés sur le règlement graphique et les changements de destination ont été listés dans le règlement écrit.

FORMES URBAINES ET PAYSAGES

ZONE URBAINE ET A URBANISER

Conscients de la nécessité d'encourager les économies d'espace, et de valoriser des formes urbaines plus denses et plus innovantes, les élus entendent, à l'occasion d'opérations d'ensemble, favoriser toutes formes urbaines plus innovantes que le pavillon individuel isolé en milieu de parcelle. Cependant, selon les secteurs concernés, des règles spécifiques sont nécessaires pour encadrer ad minima l'initiative des futurs pétitionnaires.

LES INCOMPATIBILITES FONCTIONNELLES ET PAYSAGERES

Ainsi, le paysage urbain dans sa globalité a été préservé à travers l'interdiction des dépôts ; la préservation du paysage passant par l'interdiction des affouillements et exhaussements non liés à une construction autorisée et l'interdiction du remblai des mares et étangs. Ces éléments font partie intégrante de la commune et méritent d'être maintenus.

Dans un souci de ne pas bloquer la constructibilité des habitants, la commune a souhaité prévoir une disposition encadrant les extensions des constructions existantes. La limite de 40% de la surface de plancher déjà construire apparaît comme une limite au-delà de laquelle la jurisprudence ne considère plus l'extension comme telle mais plutôt comme commune une nouvelle construction à part entière. La commune a donc souhaité autoriser le plus possible.

Afin de favoriser le renouvellement urbain, la commune a autorisé le changement de destination des bâtiments à condition qu'ils n'engendrent pas d'occupation interdite à l'article 1 du règlement. Cette disposition doit permettre de densifier l'espace par un renouvellement de l'usage d'anciennes constructions réhabilitées à une nouvelle destination.

La reconstruction à l'identique après sinistre a également été autorisée sous conditions afin de permettre à d'anciennes constructions faisant partie intégrante du paysage communal mais ne respectant pas le présent PLU d'être reconstruites. Cette « dérogation » se justifie par la volonté de la commune de conserver l'implantation et les aspects existants (alignement de façades par exemple).

LES IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver l'unité des espaces bâtis, les règles d'implantation ont été prévues pour intégrer les nouvelles constructions à l'existant :

- L'implantation des nouvelles constructions par rapport à l'emprise publique est donc prévue dans une bande d'implantation formée par les constructions voisines

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

(zone UA) ou en retrait par rapport à la limite d'emprise publique pour permettre le stationnement en façade avant et une sortie des véhicules plus sécurisée (zone UB, UX, 1AU).

- Un retrait des garages est toutefois prévu dans toutes les zones afin de favoriser l'insertion des véhicules sortants et le stationnement sur la parcelle.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est prévue en limites séparatives afin de maintenir l'uniformité et la continuité visuelle des fronts bâtis (zone UA) ou sur une limite séparative au maximum avec un retrait obligatoire d'au-moins 3m en cas de non contiguïté afin de maintenir une trame bâtie aérée et recherchée en milieu rural (zone UB, UX, 1AU).

LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions a été fixée au faîtage ainsi qu'à l'égout de toit. Cette manière de procéder permet de régler la question de la hauteur des constructions à toit plat autorisées le cas échéant à l'article 11.

La hauteur fixée dans chaque zone obéit à une logique d'insertion dans le tissu urbain existant. Il n'avait pas été relevé de hauteur réellement distinctive entre le bâti ancien et le bâti récent ; c'est pourquoi la réglementation a été uniformisée (9m au faîtage et 6m à l'égout de toit en zone UA, UB et 1AU).

La hauteur de 9m en zone UX apparaît suffisante pour des constructions d'activités standards ; les silos n'étant pas soumis à une quelconque hauteur limite (zone UX à Leudon).

La hauteur est fixée à 4m50 en secteur UJ. Il s'agira avant tout d'annexes autorisées.

L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS

La commune a choisi une réglementation souple en prévoyant simplement les impératifs minimaux concernant les aspects. Ainsi, enduire les matériaux bruts apparaît comme un minimum (via un nuancier communal afin d'encadrer les teintes des enduits) dans une logique d'insertion cohérente avec l'existant. L'interdiction des bardages aspect bac acier répond à la volonté d'éviter les aspects brillants et/ou bruts des matériaux.

Les aspects de la couverture ont été prévus pour s'intégrer dans le tissu urbain existant (tuile petit format ou mécanique dans les zones UA, UB et 1AU) et les pentes de toitures prévues correspondent aux aspects régionaux (entre 35 et 45°). Afin de tenir compte des aspects des petites annexes et des piscines couramment réalisées, des aspects différents sont autorisés.

Un soin particulier a été porté sur les façades, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement et le maintien de matériaux nobles comme la pierre de taille à préserver pour des raisons d'esthétique architecturale.

Par ailleurs, la commune n'a pas souhaité mettre en place de règles ou de repérage spécifique du petit patrimoine prévu par l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

LES PLANTATIONS

Les plantations accompagnant les constructions ont également été prévues concernant les bâtiments d'activités afin de permettre leur bonne insertion dans le paysage (zone UA, UB, UX et 1AU).

LA BIODIVERSITE

Afin de préserver la biodiversité dans sa globalité, la commune impose un retrait d'au moins 6m par rapport aux berges des cours d'eau et les mares et étangs sont préservés comme relais dans la Trame Bleue (zone UA, UB, 1AU et A).

Afin de favoriser la biodiversité, il est imposé que les plantations soient plurispécifiques (plusieurs espèces de plantes) dans les zones UA, UB, UX et 1AU.

Par ailleurs, afin de favoriser la perméabilité du sol, il est prévu un pourcentage minimal de 20% d'espaces libres perméables (zone UA, UB, UX, 1AU).

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Le retrait des constructions en zone agricole par rapport aux emprises publiques est adaptif en fonction de la voie sur laquelle la construction est implantée.

La hauteur des constructions d'activités agricoles répond au souci de levage des bennes. Ainsi, une limite à 12m au faitage apparaît suffisante au regard des besoins des exploitants agricoles. Les constructions à usage d'habitation sont soumises aux hauteurs maximales autorisées et aux aspects en zone urbaine et à urbaniser afin d'éviter les traitements inégaux devant la loi entre habitants.

La hauteur des constructions en zone naturelle est limitée à 4m50.

CONDITIONS DE DESSERTE

ZONE URBAINE ET A URBANISER

La commune a choisi d'interdire les impasses afin de respecter la forme naturelle d'évolution urbaine, c'est-à-dire un réseau de rues connectés entre elles et favorisant les relations sociales (Zone UA, UB et 1AU).

L'accès aux terrains doit répondre aux exigences de sécurité et notamment du Service Départemental d'Incendie et de Secours en étant au minimum de 4m de large. Cela doit permettre un accès aisé en cas d'urgence.

Les voiries nouvelles sont prévues pour supporter une circulation de village. Aucune nouvelle voie structurante n'est prévue dans le projet communal. Ainsi, la largeur en double sens sera de 6m et la largeur en sens unique de 4m. Ces règles doivent permettre la création de voirie peu large impliquant de fait un ralentissement des véhicules. La sécurité des usagers, piétons notamment est donc au cœur de la desserte par les voies.

Il est à noter qu'un emplacement réservé pour futur chemin piéton a été prévu le long de la Rue Saint Martin à Landoy (ER3). Celui-ci sera aménagé en contre-allée afin de sécuriser les déplacements piétons.

ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Il n'a pas été prévu de largeur minimale de voirie ; celle-ci devant être adaptée au cas par cas en fonction des projets. En effet, il ne sera pas traité de façon identique une voie pour desservir une habitation et une voie pour desservir un silo agricole par exemple.

En zone naturelle, celle-ci étant susceptible de ne recevoir que des constructions limitées, il n'a pas été prévu de largeur minimale de voie non plus.

GESTION DES RESEAUX

La gestion des réseaux est une des conditions déterminantes dans la constructibilité d'un terrain. Ainsi l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable obéit à un souci de santé et salubrité publique, de même que le raccordement à l'assainissement collectif.

Seule une construction en zone agricole peut déroger à ce principe de raccordement aux réseaux publics. L'alimentation en eau potable peut ainsi être réalisée par des captages, puits ou forages particuliers soumis à l'accord préalable des autorités compétentes et se justifiant par l'éloignement des constructions agricoles par rapport aux réseaux publics.

La gestion des eaux pluviales est primordiale : dans les zones constructibles, il est conseillé qu'elles soient infiltrées sur les parcelles (traitement à l'échelle de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles) quand le sol le permet ou stockées dans des cuves adaptées pour éviter l'engorgement des réseaux.

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est réglementé en fonction des normes classiquement en vigueur dans ce domaine.

Ainsi, le nombre de stationnement en zone UA est légèrement inférieur concernant les habitations (2 places par habitation individuel), les possibilités de stationnement étant plus réduites compte tenu de l'absence / petitesse de retrait par rapport aux emprises publiques. En zone UB, UX et 1AU, il est exigé 3 places de stationnement par habitation individuel.

ENERGIE ET COMMUNICATION

Il est demandé la pose d'un fourreau supplémentaire lors des opérations d'aménagement afin d'anticiper le déploiement de la fibre optique notamment. Cela permet à la commune de se préparer au préalable et de ne pas avoir besoin d'opérer des tranchées sur l'espace public réalisé à travers les projets du PLU à l'avenir.

PARTIE 3 : EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

La présentation ci-dessous en « tableau » permet une lecture rapide et transversale des impacts du plan local d'urbanisme sur l'environnement.

Par ailleurs, la commune de Maison-Rouge n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Aucun projet de la commune ne peut avoir une incidence sur une zone Natura 2000 située à proximité de la commune.

3.1 LES INCIDENCES PREVISIBLES ET LEUR PRISE EN COMPTE PAR LE PLU

3.1.1. LES PROJETS AYANT UN IMPACT POTENTIEL

Lors de la définition des enjeux de la commune, il n'a pas été identifié de zones naturelles pouvant être impacté par les projets de la commune.

3.1.2. LES TABLEAUX DES INCIDENCES PREVISIBLES

Les tableaux suivants ont pour objectifs de montrer en quoi l'environnement a été fortement pris en compte dans la réalisation des choix communaux.

		Incidences prévisibles sur ...									Bilan des impacts	
	Choix communaux	Paysages urbains et naturels et cadre de vie	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux naturels	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et olfactives	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...), sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Positifs	Négatifs
Territoire et identité communale	Prise en compte des paysages communaux, des boisements diffus et des cours d'eau	X		X	X			X			Protection du patrimoine naturel La protection des espaces naturels permet de limiter les effets néfastes sur les milieux Protection de 6m de part et d'autre du cours d'eau permettant la prise en compte du risque inondation et la préservation de la ripisylve.	
	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier	X		X	X			X			Conservation d'espaces identitaires et de mini-corridors écologiques.	
	Maintien de l'identité rurale et agricole	X		X	X			X			Conserve le cadre de vie et les paysages urbains valorisants. Maintien des repères dans le paysage. Participe aux corridors écologiques.	
Développement territorial respectueux et volontariste	Les prévisions démographiques		X		X		X		X		Maintien d'une dynamique démographique permettant la vie communale et l'entretien des terrains.	Les stationnements afférents aux constructions augmentent les surfaces imperméabilisées au sol. Il sera privilégié les surfaces perméables. Suppression d'espaces libres et donc densification de l'espace urbain. Le pourcentage d'espaces verts à maintenir participe au maintien de la perméabilité du sol.
	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	X	X		X		X		X	Permet de ne pas créer d'étalement urbain outre mesure et de remplir les espaces libres dans le tissu existant. Rationalise la consommation de terrains.		
	Maitrise de l'énergie	X						X				
	Les impacts du développement communal sur les déplacements						X					

		Incidences prévisibles sur ...									Bilan des impacts	
Choix communaux		Paysages urbains et naturels et cadre de vie	Consommation d'espace	Biodiversité / Milieux	L'eau : qualité, quantité, ruissellement et traitement	Nuisances sonores et	Sécurité et déplacements	Ressources naturelles (eau, énergie...), sol et sous-sol	Déchets	Risques naturels, technologiques et industriels	Positifs	Négatifs
Accompagnement du développement par des équipements publics et privés	Renforcement des équipements publics	x										Implique une imperméabilisation des sols et le ruissellement de l'eau, notamment concernant la création ou le maintien d'activités. Les surfaces perméables sont à maintenir dans le cas d'implantation de constructions et le recueil des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier (via cuve par exemple)
	Développement économique		x		x				x	x		
	Développement du tourisme et des loisirs	x			x				x		Permet la préservation de patrimoine ancien en le réhabilitant en hébergement par exemple	
Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	Variation de la surface urbanisée entre 2013 et 2030	x	x		x		x		x		Les objectifs chiffrés permettent d'éviter la surconsommation d'espace et ainsi de préserver les espaces naturels et agricoles	
	Accroissement possible de la densité habitat sur les espaces de 2013	x			x		x					
	Accroissement possible de la densité humaine sur les espaces urbanisés au sens strict de 2013	x							x			
	Accroissement possible des capacités d'accueil sur les espaces urbanisés de 2030	x	x		x				x			
	La situation "réaliste" des dents creuses à horizon + 15 ans	x	x		x		x					

PARTIE 4 : RESPECT ET COMPATIBILITE AVEC LES LOIS ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.1 LE RESPECT DES PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME

Le projet communal de Maison-Rouge-en-Brie est une action volontariste pour un développement urbain maîtrisé. Les surfaces des zones d'urbanisation répondent aux seuls besoins identifiés sans excès.

La consommation d'espaces naturels/agricoles est limitée et ne concernent que des projets calculés au plus juste.

Les protections des espaces naturels (Espace Boisé Classé, zone UJ/1AUJ) sont maintenues, permettant d'assurer les continuités écologiques.

Enfin, le développement durable est traduit dans ses trois dimensions, environnementales (préservation des ressources et encouragement à l'utilisation d'énergies et de ressources renouvelables), sociales (mixité de l'habitat) et économiques (diversification d'activités du monde agricole, possibilité d'accueil d'activités compatibles et non nuisantes dans le tissu urbain).

4.2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.2.1. SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL ET SDRIF

Le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Provinois est actuellement en cours d'élaboration.

Le projet proposé par la commune de Maison-Rouge n'entre pas en conflit avec les travaux préparatoires du SCOT puisqu'il permet une densification de l'espace bâti ainsi qu'une diversification de l'offre de logement pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées.

Concernant le SDRIF, la compatibilité a été démontrée dans la partie 2 du présent rapport.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

4.2.2. PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Maison-Rouge-en-Brie n'est pas couvert par un programme local de l'habitat. Ce dernier est cours d'élaboration par la communauté de communes du Provinois depuis le 12 juin 2006.

4.2.3. PLAN DEPLACEMENT URBAIN

Maison-Rouge-en-Brie n'est pas couvert par un plan de déplacement urbain mais un plan régional a été défini : approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Ile-de-France, le PDUIF définit des actions en matière de déplacements pour les communes.

Ainsi, le PLU de Maison-Rouge respecte les 9 défis recensés par le PDUIF, à savoir :

Défi	Prise en compte par la commune
Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo	Maison-Rouge étant une petite commune, la largeur du réseau viaire ne permet pas toujours d'intégrer des pistes cyclables sur le réseau existant. Néanmoins, la commune a pris en compte les déplacements piétons dans son PADD, notamment à travers des chemins de marche pour les loisirs.
Rendre les transports collectifs plus attractifs	Maison-Rouge n'est pas décisionnaire dans ce domaine car le service de transport desservant la commune relève du Conseil Départemental.
Redonner à la marche de l'importance dans les modes de déplacement	Le PADD de la commune prend en compte cet objectif en identifiant les continuités piétonnes sur le territoire communal.
Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	La commune n'est pas concernée par cet objectif relevant davantage des villes pouvant mettre en place un réseau de pistes cyclables.
Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés	Dans la zone de projet « Mare Cornillat », la commune a identifié un espace pouvant servir de stationnement, notamment pour le covoiturage.
Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement	Les trottoirs situés dans la commune sont globalement très satisfaisants, notamment par la requalification de la rue principale (D619) permettant une meilleure accessibilité aux transports en commun du Conseil Départemental
Rationaliser l'organisation des flux de marchandises, favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau	La commune n'est pas concernée.
Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF	La commune n'est pas concernée.
Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	La commune souhaite agir sur les déplacements, notamment en tirant profit de sa desserte par les services de car du Conseil Départemental et favoriser le covoiturage

4.2.4. CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL

Maison-Rouge-en-Brie n'entre pas dans le périmètre d'un parc naturel régional.

4.2.5. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

La PADD de Maison-Rouge est compatible avec les orientations du Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion de l'Eau approuvé le 1^{er} décembre 2015 :

- L'infiltration à la parcelle est recherchée et la lutte contre l'imperméabilité du sol est clairement affichée, permettant de « Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants « classiques » » et de « Réduire les pollutions microbiologiques des milieux ».
- L'assainissement de Maison-Rouge est organisé collectivement majoritairement, permettant de « Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ».
- Aucun rejet industriel n'est prévu, permettant de « Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ».
- La commune est concernée par le périmètre éloigné d'un captage mais aucun projet polluant n'est prévu dans ce secteur (sud de la commune vers Landoy).
- La commune a classé en zone Naturelle Humide les secteurs recensés comme tels.

4.2.6. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU

Le SAGE sur le bassin versant de l'Yerres a été approuvé le 13 octobre 2011 et poursuit les objectifs suivants :

- Protection des milieux aquatiques

La commune de Maison-Rouge est très peu sensible à la problématique des eaux superficielles car les rus sont très peu nombreux. Par conséquent, les actions relatives à la protection des milieux aquatiques passent par le règlement du PLU où sont interdites les constructions à moins de 6m des cours d'eau.

Aucune création de plans d'eau n'est par ailleurs prévue dans le projet communal.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

Enfin, ont été classées en zone naturelle humide inconstructible les secteurs recensés comme tels.

- Gestion des eaux pluviales

La commune, dans l'article 4 de son règlement de PLU, prévoit la gestion des eaux pluviales à la parcelle, notamment en proposant la récupération des eaux pluviales, d'une part pour ne pas surcharger les réseaux et d'autre part pour que les habitants utilisent cette ressource, notamment pour l'arrosage ou le lavage par exemple.

- Inondations

La commune n'est pas concernée par cette problématique.

- Assainissement

L'assainissement communal répond aux objectifs et la STEP communal est de capacité suffisante pour permettre l'augmentation démographique prévue.

- Ressource en eau

Les prélèvements sur la ressource en eau sont assurés par un puits situé sur la commune de Vieux-Champagne. D'après le questionnaire envoyé au responsable du réseau, la ressource en eau potable est assurée en tenant compte de l'augmentation démographique prévue. La commune est concernée par le périmètre éloigné du captage de La Chapelle-Saint-Sulpice. Le projet de la commune est suffisamment éloigné pour ne créer aucune contrainte ni pollution à l'égard de ce captage.

4.2.7. SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Maison-Rouge entre dans le périmètre d'étude du Provinois. À ce titre, le Provinois doit répondre aux objectifs concernant l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage. L'aire d'accueil la plus proche est située à Sourdon.

Le PLU de Maison-Rouge n'apporte aucune réponse à l'accueil des gens du voyage ; la commune n'étant soumise à aucune obligation en la matière.

4.3 LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4.3.1. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

En préservant les espaces naturels (cours d'eau, bosquets, ensemble boisé et forestier), la commune remplit parfaitement son rôle de protecteur de la biodiversité et de maintien de la Trame Verte et Bleue. En ce sens, le projet de la commune est compatible avec les orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

Extrait du PADD de la commune où la Trame Verte et Bleue à l'échelle communale est clairement identifiée.

4.3.2. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL

Le département de la Seine-et-Marne a adopté un Plan Climat Energie Départemental au sein duquel figurent les objectifs suivants :

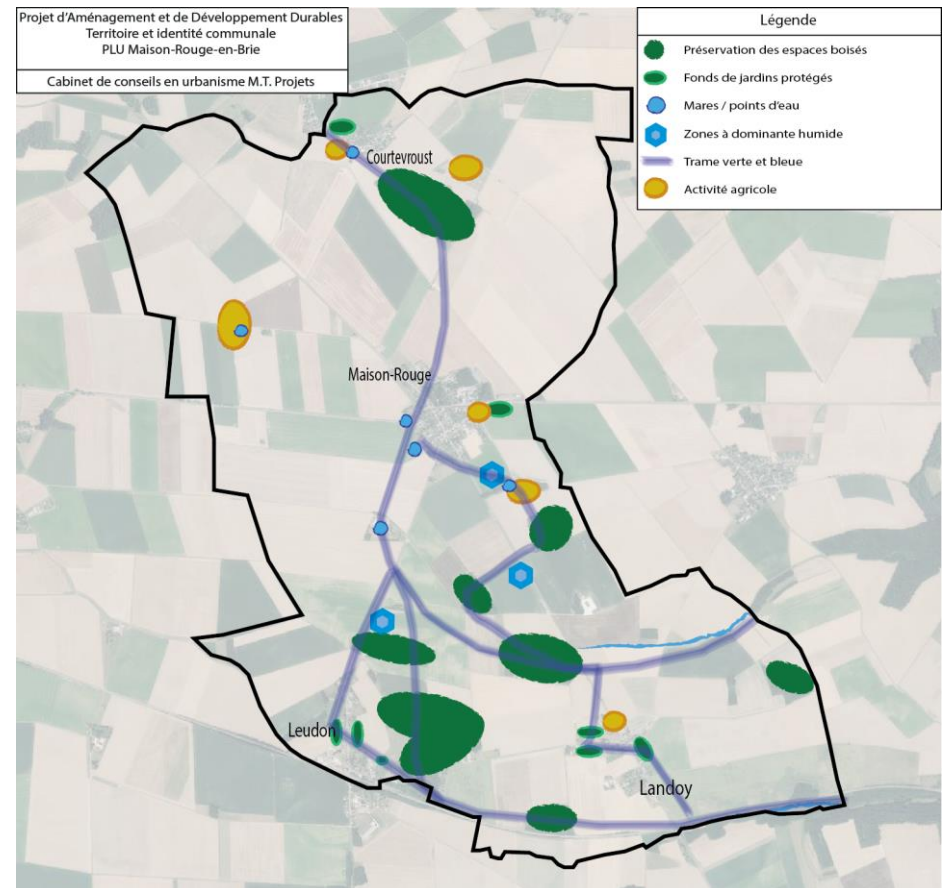
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre
- Lutter contre sa vulnérabilité énergétique
- Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes
- Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

La commune de Maison-Rouge prend en compte ces objectifs dans son projet Mare Cornillat en intégrant une dimension énergétique à son projet. En effet, il est prévu dans le schéma d'orientation d'aménagement et de programmation des espaces pour un habitat mitoyen à qualité environnementale.

Cette volonté est pilotée par la prise de conscience par la commune de la nécessité d'anticiper les futurs changements induits par l'augmentation du prix de l'énergie et sa raréfaction. D'autre part, la commune souhaite impulser un mouvement encore rare au sein de la communauté de communes du Provinois en jouant un rôle moteur dans la diversification de l'habitat à qualité environnementale.

La commune remplit donc les objectifs, à son échelle, poursuivis par le PCE départemental.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formations en urbanisme M.T. Projets



4.3.3. SCHEMA REGIONAL "CLIMAT - AIR - ENERGIE"

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie a été adopté le 14 décembre 2012 et fixe les orientations locales contribuant à atteindre les objectifs nationaux à l'horizon 2020.

Trois grandes priorités ont été identifiées :

1. Renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments
2. Développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération
3. Réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre

La commune de Maison-Rouge, à son échelle, prend en compte la problématique de l'énergie en incluant dans son projet « Mare Cornillat » un espace pour la construction d'habitat mitoyen à qualité environnementale.

Cela pourra prendre la forme de systèmes mutualisés entre les logements concernant l'énergie solaire par exemple.

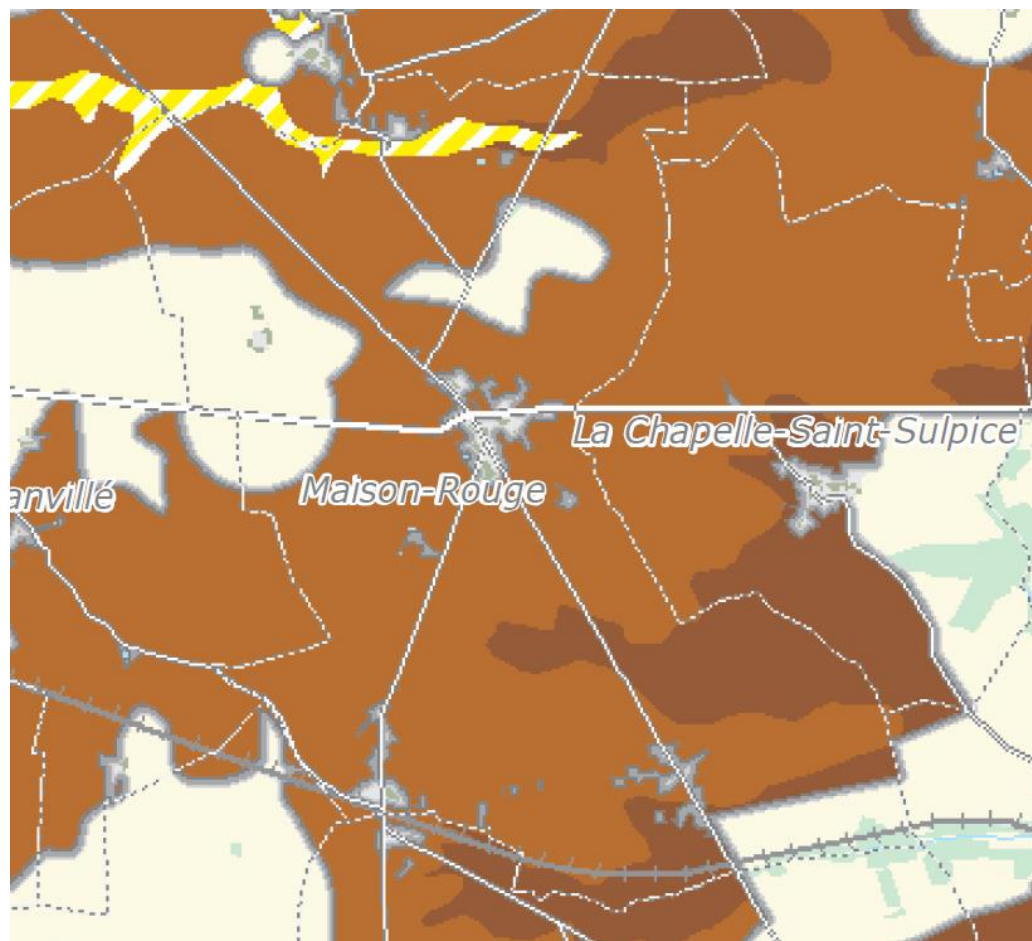
Les indicateurs présentés dans le diagnostic communal via airparif témoigne d'une très bonne qualité de l'air à Maison-Rouge et aucune industrie polluante n'est autorisée par le règlement.

4.3.4. PROJETS D'INTERET GENERAL (PIG) ET OPERATIONS D'INTERET NATIONAL (OIN)

Maison-Rouge n'est pas concernée par un projet d'intérêt général ou une opération d'intérêt national.

4.3.5. LE SCHEMA REGIONAL / DEPARTEMENTAL DES CARRIERES

Maison-Rouge n'est pas concernée par l'exploitation de carrière ou d'exploitation de matériaux mais fait partie du Schéma Départemental des Carrières de Seine-et-Marne.

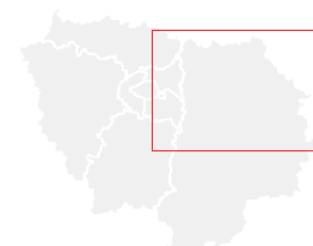


CARTOGRAPHIE THÉMATIQUE DÉPARTEMENTALE 1/100 000



LES GISEMENTS DE MATÉRIAUX DE CARRIÈRES

- hors contraintes de fait,
de type 1 et 1 bis -



SEINE-ET-MARNE NORD

Types de matériaux

Granulats alluvionnaires

- alluvions récentes
- alluvions anciennes de bas à moyen niveau
- alluvions anciennes de haut à très haut niveau

Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles

- indifférenciés à l'affleurement
- indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m

Sablons

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 10 m

Silex et chailles

- à l'affleurement
- sous faible recouvrement (limons)

Silice ultrapure

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Calcaires, marnes et argiles à ciment

- à l'affleurement
- sous recouvrement (D/E < 1,5)

Calcaires industriels

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 15 m

Argiles nobles (céramiques et réfractaires)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 30 m

Argiles communes (tuiles et briques)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

Gypse

- limite moyenne, sous recouvrement

Autres matériaux

- Pierres dimensionnelles à l'affleurement



0 25 5 km

4.3.6. LE PLAN DE PROTECTION DE L'ATMOSPHERE

Le Plan de Protection de l'Atmosphère a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 25 mars 2013. Son objectif est de réduire les sources de pollutions atmosphériques mais également de réduire leur impact sanitaire.

Aucune donnée concernant Maison-Rouge ou son immédiate proximité n'est disponible sur le site internet www.airparif.fr

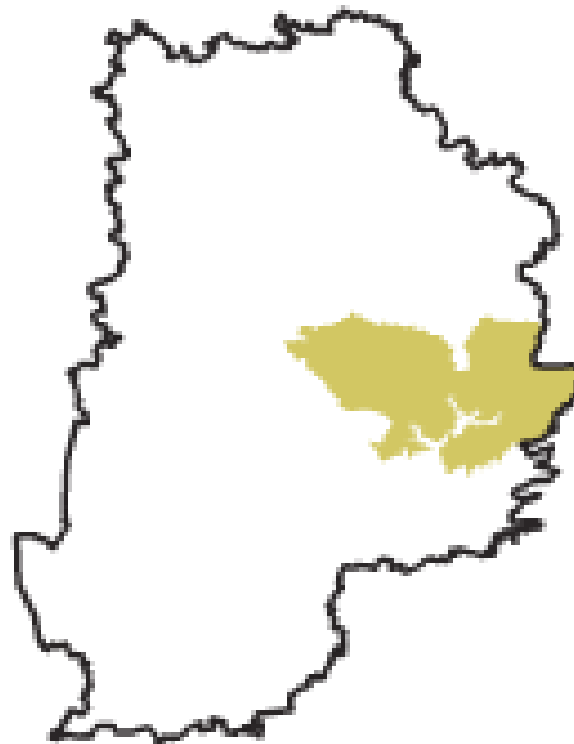
Par ailleurs, aucune installation rejetant des polluants dans l'atmosphère n'est prévue dans le projet communal.

4.3.7. L'ATLAS DES PAYSAGES

Maison-Rouge appartient à l'entité paysagère « Brie de Provins », un des plus vastes plateaux cultivés débordant sur les départements voisins de la Marne et de l'Aube.

Maison-Rouge fait partie de la sous-entité « Plateau central », « presque sans relief, presque sans motifs, où aucune structure ne s'impose » selon l'Atlas des Paysages.

Les bosquets, les hameaux et fermes isolées forment les seuls éléments repères dans le paysage dont le PLU a tenu compte (classement en espace boisé classé, recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination afin de les préserver).



PARTIE 5 : INDICATEURS D'EVALUATION DES RESULTATS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Objectifs du Code de l'Urbanisme	Orientations du PADD	Objectifs	Indicateurs possibles	Sources des données	Données chiffrées contenues dans le PLU
Équilibre entre renouvellement urbain, préservation des espaces, sauvegarde du patrimoine et les besoins en matière de mobilité et préservation de la biodiversité	Préservation et mise en valeur du patrimoine naturel et forestier	Cours d'eau à préserver	Surface des zones humides et linéaires des cours d'eau	Inventaire des zones humides SAGE / SDAGE	
			Surface bénéficiant d'une protection réglementaire au PLU (zone AZh / Nzh)	Zone à dominante humide – AZh / Nzh	9,34 ha
		Maintien des boisements et bosquets	Espaces boisés classés	Espaces Boisés Classés	71,64 ha
	Maintien de l'identité rurale et agricole	Maintien des espaces cultivés	Surface bénéficiant d'une protection réglementaire (zone agricole)	Zone de protection de l'activité agricole - A	1281ha66
			Surface agricole utile	Chambre d'agriculture	2008,00 ha
	Les impacts du développement communal sur les déplacements	Limiter la création de voirie nouvelle	Linéaire de voirie créée	Orientation d'Aménagement et de Programmation	395m
		Répertorier et protéger le réseau de chemin de randonnée.	Linéaire des chemins de randonnées aménagés ou requalifiés	Conseil départemental	
	Accroissement possible de la densité habitat	Accroître la densité habitat d'au moins 10% en 15 ans sur les espaces habitat de 2013	Nombre de permis de construire accordés en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2013	Service instructeur Provinois	12,0 %
	Accroissement possible de la densité humaine	Accroître la densité humaine d'au moins 10% en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2013	Nombre d'habitants supplémentaires en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2013		13,4 %
	Accroissement possible des capacités d'accueil	Accroître la densité habitat d'au moins 10% en 15 ans sur les espaces urbanisés de 2030	Nombre de permis de construire accordés en 2030 dans les extensions urbaines		9,4 %
	Recensement des dents creuses	Comblent les espaces urbains interstitiels	Nombre de dents creuses comblées		17 dents creuses réalistes

Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Des secteurs de projet au cœur d'un cadre de vie préservé	Maintien des espaces de vergers et de jardins	Surface bénéficiant d'une protection réglementaire (zone naturelle à vocation de jardin)	Zone à vocation de jardins – UJ/1AUJ	4,57 ha
Diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité de l'habitat	Les prévisions démographiques	Nombre de logements créés dans les zones AU	Bilan annuel des autorisations d'urbanisme	Service instructeur	31 logements prévus
		Surface des zones de projet			1,56 ha
		Surface de plancher construite			Entre 3115m² et 3738m²
	Renforcement des équipements publics	Développement de la fibre optique	Linéaire de fibre optique déployé	Conseil départemental	
	Développement économique	Développement de l'activité économique	Nombre d'entreprises et d'emplois créés et maintenus	Chambres consulaires	
	Développement du tourisme et des loisirs	Développement de l'hébergement touristique	Nombre de places d'hébergement créées	Communauté de communes	
		Développement des chemins piétonniers	Linéaire de chemins créés, aménagés, maintenus	Commune et Conseil départemental	
Réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de l'énergie, de préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol	Maîtrise de l'énergie	Développement des énergies renouvelables	Nombre de dispositif permettant l'utilisation de technique renouvelables	ADEME	
Prévention des risques et nuisances	Développement économique	Éviter les nuisances et les risques à proximité des espaces bâtis	Nombre d'aléas naturels recensés	Préfecture	
			Nombre d'entreprises soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	Direction Régionale de l'Environnement	
		Créer des emplois	Nombre d'emplois sur le territoire communal	INSEE	180