

# Maisoncelles en Brie

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE ***DEVELOPPEMENT DURABLE***

### PIECE N°2

Plan Local d'Urbanisme approuvé le : 17/03/2014

Modification approuvée le 27/03/2017

Mise en compatibilité approuvée le :



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme  
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53  
[cdhu.10@wanadoo.fr](mailto:cdhu.10@wanadoo.fr)

# Sommaire

|                                                                                                    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>INTRODUCTION</b>                                                                                | <b>3</b>  |
| <b>OBJECTIF DE DEVELOPPEMENT DURABLE</b>                                                           | <b>6</b>  |
| <b>LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT</b>                                     | <b>7</b>  |
| <b>1. LE PROJET URBAIN</b>                                                                         | <b>8</b>  |
| <b>MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN.</b>                                                          | <b>8</b>  |
| • Fixer un objectif de développement démographique cohérent.                                       | 8         |
| • Déterminer une ouverture des zones d'urbanisation dans le temps.                                 | 9         |
| • Réduire l'étalement urbain en confortant le bourg.                                               | 9         |
| • Autoriser une urbanisation modérée sur les écarts.                                               | 9         |
| • Permettre la réhabilitation des corps de ferme remarquables et leur transformation en logements. | 10        |
| • Prévoir une réserve foncière pour l'accueil d'équipements publics.                               | 10        |
| <b>MAINTENIR ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES.</b>                                          | <b>10</b> |
| • Permettre l'installation d'activités économiques et touristiques sur les zones urbanisées.       | 10        |
| • Offrir des potentialités foncières à vocation économique.                                        | 10        |
| <b>PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS.</b>                                                    | <b>11</b> |
| • Différencier les jardins des zones constructibles.                                               | 11        |
| • Développer les voies de circulations douces.                                                     | 11        |
| • Réfléchir à un contournement du village.                                                         | 11        |
| • Développer la couverture numérique du territoire                                                 | 11        |
| <b>2. LE PROJET NATUREL</b>                                                                        | <b>12</b> |
| <b>LA TRAME VERTE.</b>                                                                             | <b>12</b> |
| • Préserver les boisements et bosquets.                                                            | 12        |
| <b>LA TRAME BLEUE.</b>                                                                             | <b>12</b> |
| • Protéger le ru de la Fosse aux Coqs.                                                             | 12        |
| <b>PROTEGER LES ZONES NATURELLES REMARQUABLES.</b>                                                 | <b>13</b> |
| • Les cônes de vue remarquables.                                                                   | 13        |
| • Maintenir et permettre le développement des activités agricoles.                                 | 13        |
| <b>HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION</b>                                        | <b>15</b> |
| <b>AMPLIFICATION DU PHENOMENE DE DESSERREMENT ENTRE 2010 ET 2025</b>                               | <b>15</b> |
| <b>RESIDENCES SECONDAIRES</b>                                                                      | <b>16</b> |
| <b>ARRIVEE D'UNE NOUVELLE POPULATION</b>                                                           | <b>16</b> |
| <b>LOGEMENTS VACANTS</b>                                                                           | <b>16</b> |
| <b>RECAPITULATIF</b>                                                                               | <b>17</b> |
| <b>BESOINS EN TERRAINS POUR PERMETTRE L'AUGMENTATION DE LA POPULATION</b>                          | <b>18</b> |

# **INTRODUCTION**

## **Pour rappel...**

Le Plan Local d'Urbanisme est un **instrument de planification** qui tient compte, au niveau du territoire de la commune, d'une volonté **de développement de la collectivité**. Il procède à une analyse des espaces et de leurs potentialités ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

**Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.**

***Les principes issus de la loi « Solidarité et renouvellement Urbain » du 13/12/00 et de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2/07/03 :***

- **Principe d'équilibre entre le développement urbain et le développement rural**, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des espaces naturels et des paysages.
- **Principe du respect de l'environnement** qui implique notamment une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine, ainsi qu'une utilisation rationnelle des énergies renouvelables.
- **Principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** qui se traduisent par l'exigence d'un équilibre emploi/habitat, d'une diversité de l'offre concernant les logements (sociaux ou non).
- **Principe de concertation** autour des projets et élargissement des discussions et débats avant la finalisation.

*Art. L.110 : « Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures, des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace »*

*Art. R.123-1 : Le **plan local d'urbanisme**, après un rapport de présentation, comprend le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et le règlement, ainsi que leurs documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques. Il est accompagné d'annexes.*

Le **projet d'aménagement et de développement durable** (P.A.D.D.) est une innovation de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000. Il a pour objet de mieux maîtriser le développement des communes par une articulation plus précise des politiques d'urbanisme et des politiques d'environnement.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2001, fixe le cadre d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Elle impose le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** comme **composante majeure du document d'urbanisme**.

L'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise son contenu :

*Art. R.123-3 : le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.*

Le PADD doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L 121.1 du code de l'urbanisme précise la nature pour ce qui concerne :

- **l'équilibre** entre les différents modes de développement urbain (étalement et renouvellement),
- **la diversité** urbaine et la mixité sociale,
- **l'utilisation économe et équilibrée** des différents espaces du territoire communal.

**C'est l'expression d'un projet politique**, élaboré sous la responsabilité des élus.

**C'est un document simple**, accessible à tous les citoyens.

**C'est un projet débattu**, avec l'obligation de concertation et le débat en conseil municipal, deux mois au moins avant l'arrêt du projet de PLU.

**C'est un projet global** embrassant l'ensemble des problématiques afin d'apporter une réponse équilibrée aux besoins des habitants pour un territoire plus solidaire, mieux organisé, plus attractif.

**Le PADD** définira les orientations, prévoira les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre notamment pour le traitement des espaces publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, et le respect de la mixité sociale.

**Le PADD devra être clair et précis sur les orientations du futur PLU**, puisqu'il sera le guide auquel pourront se référer à tout moment les élus et les habitants tout au long de la validité du PLU.

## **CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain rappelle **le principe d'équilibre** entre le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable (1<sup>er</sup> al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels**, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures (3<sup>ème</sup> al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Deux documents doivent être cohérents avec le PADD :

- les orientations d'aménagement, obligatoire depuis le Grenelle 2 de l'Environnement, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement, lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter ou à restructurer,
- le règlement, pièce obligatoire.

# **Objectif de développement durable**

En résumé, le diagnostic a permis de dégager les caractéristiques suivantes sur la commune :

- *La commune est attractive du fait de sa proximité avec les pôles d'emplois de Meaux, Coulommiers et Marne la Vallée et de la proximité des axes de communications.*
- *La commune propose un cadre de vie agréable tant à travers la qualité architecturale que par ses paysages. Par ailleurs, ces atouts participent à l'attractivité de la commune, non seulement pour des résidences secondaires mais également pour des résidences principales.*
- *La commune offre peu de services mais les pôles urbains secondaires et certaines communes proches fournissent l'ensemble des services de proximité voire plus.*
- *La principale activité économique présente sur le territoire est l'agriculture. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il faudrait prendre en compte les exploitations et leur projet afin de pérenniser leur développement.*
- *A travers l'élaboration de son document d'urbanisme, il serait intéressant de prendre en compte les milieux naturels présents sur la commune afin de les préserver.*
- *Des cônes de vue sur la Vallée du Ru de la Fosse aux Coqs participent au caractère de la commune. Il serait intéressant de les préserver car ils influencent notre perception de la commune de manière positive.*

Ces constats montrent la nécessité pour la commune de :

- *Composer le développement en associant la préservation de l'environnement, des espaces naturels et agricoles.*
- *Préserver les secteurs paysagers les plus remarquables qui sont des facteurs d'attractivité.*
- *Prévoir des perspectives de développement cohérentes avec la capacité des équipements collectifs, des réseaux, des infrastructures d'aménagement, de l'accessibilité présente et future...*

**L'ambition de développement de la commune de Maisoncelles en Brie pour les 10 à 15 prochaines années**, est d'assurer le renouvellement ainsi qu'un léger développement de sa population avec les principes du développement durable exprimés dans la loi SRU et la préservation de son identité paysagère. Le projet communal peut se définir comme :

**"Un projet de qualité de vie " qui met en œuvre une gestion équilibrée des différents usages de l'espace afin de préserver les caractéristiques environnementales et l'identité du territoire, ainsi que la sécurité des flux de circulation.**

# **LES ORIENTATIONS GENERALES**

## **D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT**

Elles s'appuient sur :

- une analyse des enjeux et principes révélés par le diagnostic de la commune,
- et d'une volonté exprimée par la commune en matière de choix et de perspectives de développement.

La commune souhaite à travers son document d'urbanisme, mettre tous les atouts de son côté afin d'organiser, de planifier, d'anticiper les projets de demain, tout en respectant les principes de **développement durable, de renouvellement urbain, d'utilisation économe de l'espace, et de mixité urbaine.**

Aujourd'hui, la commune est attractive, pour autant, elle ne souhaite pas voir profondément évoluer ses limites bâties. Le développement de l'urbanisation et l'accueil de la population doit se poursuivre en prenant en compte les caractéristiques naturelles et paysagères du territoire et les capacités des équipements publics présents sur la commune.

Chacune des orientations regroupe un ensemble de principes et de mesures qu'il est proposé de retenir pour le projet de PLU dans ses composantes graphiques et réglementaires.

***La commune souhaite, au travers de ce document, faire prévaloir l'intérêt général, les élus se sont donc attachés à appliquer des orientations en faveur de l'intérêt de toute la population communale et non pas pour un intérêt particulier.***

# 1. Le projet urbain

## **Maitriser le développement urbain.**

📌 *Fixer un objectif de développement démographique cohérent.*

La commune de Maisoncelles en Brie se situe à proximité de Meaux, coulommiers et Marne la Vallée, **trois pôles d'emplois importants**.

Au travers de son document d'urbanisme, la commune de Maisoncelles en Brie veut **maîtriser son développement démographique** afin de répondre aux problématiques :

- ➡ de renouvellement de sa population,
- ➡ de capacité de ses réseaux,
- ➡ de préservation du cadre naturel et paysager de son territoire,
- ➡ de production de logements nécessaires à cause des pôles d'emplois à proximité,
- ➡ de demandes d'installations.

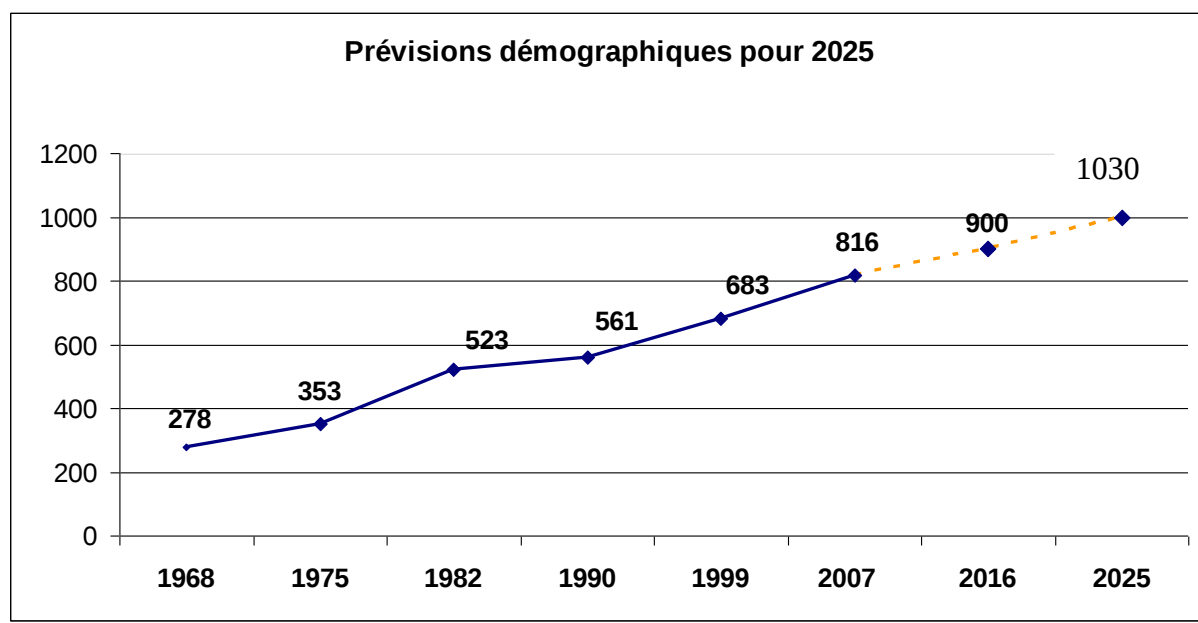
Maisoncelles en Brie a connu un développement très important de sa population depuis 1982, avec pratiquement un doublement de sa population en 30 ans (cela représente une augmentation moyenne de 1.59 % par an).

En se fixant comme limite de croissance le seuil de 1030 habitants à l'horizon 2025, la municipalité veut maîtriser son développement en adéquation avec la capacité de ses équipements et réseaux (réseau d'adduction d'eau potable, réseau électrique, défense incendie, assainissement, ...).

|                                               | Valeur      | Variation | Var.ann.      |
|-----------------------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| Population en 1982                            | 523         |           |               |
| Population en 1990                            | 561         | +7,27%    | +0,88%        |
| Population en 1999                            | 683         | +21,75%   | +2,21%        |
| Population en 2007                            | 816         | +19,47%   | +2,25%        |
| Population en 2012                            | 850         | +2,94%    | +0,58%        |
| <b>population estimée en 2025</b>             | <b>1030</b> |           | <b>+1,58%</b> |
| <b>Variation annuelle moyenne depuis 1982</b> |             |           | <b>+1,59%</b> |

L'objectif de la commune, est la production d'environ 7 à 8 logements par an sur son territoire (nouvelles constructions et réhabilitations), soit une moyenne de 20 nouveaux arrivants par an compte tenu du nombre d'habitants par résidence principale de la commune (2.7).

## Prévisions démographiques



### *➤ Déterminer une ouverture des zones d'urbanisation dans le temps.*

A travers son document d'urbanisme, la commune de Maisoncelles en Brie ambitionne de densifier son tissu bâti existant en adéquation avec la capacité de ses réseaux. A ce titre, les élus prévoient une superficie moyenne de terrain de 800 m<sup>2</sup>, en rapport avec la consommation actuelle.

Pour répondre aux demandes d'installations et favoriser le renouvellement et l'accroissement de sa population dans la limite des prévisions démographiques, un certain nombre de parcelles situées en dents creuses est mobilisable sur le territoire urbanisé (village et hameaux). A ce titre, les élus privilégient ces parcelles et plus particulièrement densifier les abords de la Mairie et des écoles. Afin de répondre à son objectif, la commune ouvrira à l'urbanisation 4.6 hectares de terrain, rétention foncière incluse (10 à 15 % soit 0.5 hectares).

### *➤ Réduire l'étalement urbain en confortant le bourg.*

Les élus veulent stopper les extensions en dehors des limites actuelles du village. Le but recherché est la création/renforcement d'un centre bourg en corrélation avec la densification des abords de la Mairie et des écoles.

Il s'agit de recentrer le village sur lui-même permettant ainsi de favoriser le lien social entre les habitants et de limiter l'usage de la voiture pour les déplacements (proximité des équipements publics et des services), l'étalement urbain étant coûteux pour la commune (réseaux, voirie, ...).

### *➤ Autoriser une urbanisation modérée sur les écarts.*

Pour limiter l'étalement urbain et la consommation de foncier, les élus veulent limiter le développement des écarts.

### *↻ Permettre la réhabilitation des corps de ferme remarquables et leur transformation en logements.*

Afin de réduire la consommation d'espace, de proposer une offre de logements diversifiée et d'optimiser l'utilisation du bâti existant, la commune a choisi de permettre le changement de destination des bâtiments agricoles existants. En effet, la commune compte sur son territoire un certain nombre de granges, étables, corps de ferme remarquables qui ne correspondent plus aux besoins des agriculteurs. Cette stratégie permettra de conserver la typicité et le caractère architectural de la commune tout en créant une offre de logements diversifiée sans consommer d'espace.

### *↻ Prévoir une réserve foncière pour l'accueil d'équipements publics.*

Dans le cadre de son développement, la commune veut prévoir une réserve foncière pour accueillir les futurs équipements publics dont elle aurait besoin. Il s'agit notamment de la création d'un espace public à proximité de la salle des fêtes. Cet espace situé en cœur de bourg sera un lieu de vie social et fera également office d'espace tampon entre la salle des fêtes et les futurs logements prévus en face.

## **Maintenir et développer les activités économiques.**

### *↻ Permettre l'installation d'activités économiques, commerciales et touristiques sur les zones urbanisées.*

Les communes rurales peuvent connaître des demandes d'installations d'artisans qui souhaitent établir leurs habitations à côté d'un local d'activités. Cette occupation du sol répond à un des principes de la loi S.R.U. : la mixité de l'occupation du sol et offre la possibilité à la commune d'assurer son dynamisme économique.

Il en est de même pour les activités commerciales. La commune encourage depuis de nombreuses années l'implantation de commerces sur son territoire. En témoigne la création de l'épicerie restaurant bar en centre bourg soutenue par la municipalité.

Dans le cadre de son plan local d'urbanisme, la municipalité de Maisoncelles en Brie veut autoriser par le biais du règlement, l'implantation de locaux d'activités économiques et commerciales non nuisants et compatibles avec le voisinage d'habitation sur les zones urbanisées.

Enfin, la présence d'équipements touristiques tels que le restaurant à côté de la ferme Montgodefroy et le centre équestre vers l'étang de la Borde seront pris en compte avec un zonage adapté à ces activités

### *↻ Offrir des potentialités foncières à vocation économique.*

La commune de Maisoncelles en Brie veut permettre le développement d'activités économiques sur son territoire en partenariat avec la communauté ~~de communes~~ **d'Agglomération Coulommiers Pays de Brie** mais également avec Les Aéroports de Paris. De ce fait, elle envisage de créer ~~un zonage des zones~~ **à vocation économique destinées à accueillir d'une part des activités artisanales ou de services et d'autre part des activités économiques orientées vers la production cinématographique** afin de répondre favorablement aux projets de développement ~~économique~~ portés par les Aéroports de Paris et la Communauté ~~de Communes~~ **d'Agglomération**.

## ***Préserver le cadre de vie des habitants.***

### ***↯ Différencier les jardins des zones constructibles.***

Les élus veulent préserver les zones de jardins présentes sur le territoire communal. Pour cela, un classement spécifique sera établi dans le zonage et le règlement afin de prendre en compte cet objectif et ainsi les différencier des zones constructibles.

Les jardins participent au cadre de vie, ils permettent aux habitants de s'approprier ces espaces naturels et de les entretenir, ils sont également des espaces de loisirs.

### ***↯ Développer les voies de circulations douces.***

La municipalité veut développer les voies de circulations douces sur son territoire. Pour cela, elle envisage de densifier le réseau existant et d'assurer tant que possible sa continuité.

Un projet de sécurisation de la RD 15 est actuellement à l'étude. Il s'agit de sécuriser les déplacements doux sur le bourg entre le cimetière et les écoles pour permettre aux enfants scolarisés un déplacement en toute sécurité lorsqu'ils se rendent vers le city stade ou les terrains de tennis.

### ***↯ . Réfléchir à un contournement du village.***

La commune est traversée par cette voie qui engendre une coupure nuisible à la sécurité et à la vie sociale du village. Les élus portent actuellement un projet de déviation qui diminuerait fortement le trafic, en particulier celui des poids lourds. Ce projet contournerait la commune par l'Est en empruntant un chemin existant. Celui-ci serait bien évidemment à adapter au trafic (voirie, largeur, ...) mais les élus insistent sur le fait que la voie existante était jadis (guerre 39-45) une piste d'atterrissage. La structure étant existante, les coûts pour la mise en place de ce projet sont bien moindre qu'en cas de création de voie et se justifieraient le gain en matière de sécurité et d'amélioration du cadre de vie des habitants de Maisoncelles en Brie. Toutefois, la vérification de la faisabilité de ce nouveau tracé débouchant sur les RD 15 et RD 228 doit faire l'objet d'études techniques approfondies.

### ***↯ Développer la couverture numérique du territoire***

Tant pour les zones d'activités que pour les particuliers, ces équipements favorisent entre autre le télétravail mais participent également au cadre de vie des habitants. Cette volonté sera retraduite dans le règlement par l'obligation de prévoir l'arrivée de ces nouveaux réseaux lors de nouvelles constructions, mise à part les annexes, par l'intermédiaire de fourreaux en attente. Ces derniers permettront une mise en place facilitée de la fibre optique par exemple, lorsque cet équipement arrivera sur le territoire.

## ***2. Le projet naturel***

### ***La trame verte.***

#### ***↗ Préserver les boisements et bosquets.***

L'environnement naturel et paysager d'un territoire communal fait partie d'une part de l'identité de la commune et d'autre part participe également au cadre de vie des résidents. Dans ce cadre, le plan local d'urbanisme peut préciser les moyens mis en œuvre pour maintenir les principales caractéristiques paysagères et naturelles d'un territoire suivant deux principes :

- ➡ principe d'équilibre : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.
- ➡ Principe de respect de l'environnement : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'urbanisation et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

L'identité de la commune de Maisoncelles en Brie repose en partie sur la présence de bois et de bosquets. Les boisements et bosquets représentent les poumons verts de la commune et participent fortement au cadre de vie des habitants. A termes, ces parties naturelles du territoire communal pourraient être soumises à une forte pression urbanistique et agricole.

Dans un souci de préservation des milieux naturels, de valorisation et du maintien des fonctions de la forêt, la commune de Maisoncelles en Brie veut protéger les boisements et bosquets afin d'éviter tout grignotage ou disparition excessive, en particulier par un classement restrictif qui empêche toute nouvelle construction dans ces espaces.

### ***La trame bleue.***

#### ***↗ Protéger le ru de la Fosse aux Coqs.***

Ce ru représente un milieu favorable pour la biodiversité animale et végétale ainsi qu'un intérêt paysager remarquable. La qualité de ce milieu risque de se dégrader sous l'influence des pratiques urbaines et agricoles. La municipalité envisage de les protéger au titre de la loi paysage et l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

De nombreuses espèces végétales trouvent refuge dans les zones humides et au niveau des berges qui encadre le Ru de la Fosse aux Coqs. Par ailleurs, la ripisylve qui lui est associée anime le fond de vallée et participe à la qualité paysagère de la commune et crée un corridor biologique. La végétation assure également le maintien des berges d'une part et offre des zones de frayère pour les poissons. Les cours d'eau participent également au cadre de vie des habitants.

## ***Protéger les zones naturelles remarquables.***

### ***↻ Les cônes de vue remarquables.***

Plusieurs cônes de vue sont répertoriés sur la commune de Maisoncelles en Brie. Ils ciblent tout particulièrement la partie ouest de la commune matérialisée par la vallée du Ru de la Fosse aux Coqs. En effet, Contrairement du reste du territoire qui ne présent quasiment aucune amplitude du relief, cette zone présente des vallonnements qui, ajoutée à la présence de la ripisylve du Ru, viennent rythmer le paysage lui donnant ainsi cet attrait si remarquable. De plus, cette vallée s'offre à la vue des automobilistes qui empruntent la RD15 ce qui renforce le caractère rural du territoire tout en exacerbant la qualité paysagère des entrées de ville

La commune veut, pour ne pas dénaturer le site, pour ne pas altérer le caractère paysager du secteur et ne pas privatiser les fenêtres visuelles, interdire toutes nouvelles constructions sur les espaces concernés. Cela se traduit par la création d'un zonage à vocation agricole inconstructible sur les secteurs concernés.

## ***Assurer le dynamisme des activités liées à la nature.***

### ***↻ Maintenir et permettre le développement des activités agricoles.***

L'activité agricole caractérise une majeure partie du territoire communal de Maisoncelles en Brie. C'est la raison pour laquelle la commune a limité la consommation des zones agricoles au profit de nouvelles zones urbaines.

En plus de la préservation du patrimoine bâti agricole (reconversion en habitat, gîtes ruraux...) la volonté de la municipalité est de conserver son identité rurale avec notamment le maintien du tissu économique agricole sur son territoire, facteur d'entretien des paysages et de dynamisme économique par la préservation des emplois liés à l'agriculture.

Le bâti agricole ne correspond plus toujours aux besoins des agriculteurs en termes de fonctionnalité. Les engins se faisant de plus en plus grands, il devient difficile de les entreposer au sein des anciens corps de ferme et leur circulation au niveau du bourg n'est pas aisée, ce qui peut aboutir à certains conflits avec les habitants. Afin d'aider le secteur agricole à endiguer ces problèmes, la commune souhaite pouvoir répondre favorablement aux projets de migration des fermes vers l'extérieur de l'enveloppe urbaine ainsi qu'aux demandes d'extension des exploitations situées aux extrémités du village, des hameaux et des écarts

A ce titre, une part importante de terres sera dédiée à l'activité agricole afin de permettre aux exploitants actuels de pérenniser leurs activités, mais également de favoriser le renouvellement de la population agricole par la possibilité d'installation de jeunes agriculteurs.

# Scénario démographique retenu

|                                               | Valeur      | Variation | Var.ann.      |
|-----------------------------------------------|-------------|-----------|---------------|
| Population en 1982                            | 523         |           |               |
| Population en 1990                            | 561         | +7,27%    | +0,88%        |
| Population en 1999                            | 683         | +21,75%   | +2,21%        |
| Population en 2007                            | 816         | +19,47%   | +2,25%        |
| Population en 2012                            | 850         | +2,94%    | +0,58%        |
| <b>population estimée en 2025</b>             | <b>1030</b> |           | <b>+1,58%</b> |
| <b>Variation annuelle moyenne depuis 1982</b> |             |           | <b>+1,59%</b> |

## HYPOTHESES D'AMENAGEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Les mécanismes de consommation de logements constatés au cours des périodes précédentes à Maisoncelles en Brie, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire d'envisager la réalisation de nouveaux logements pour assurer ne serait-ce que le maintien de la population d'ici 2025.

### Amplification du phénomène de desserrement entre 2010 et 2025

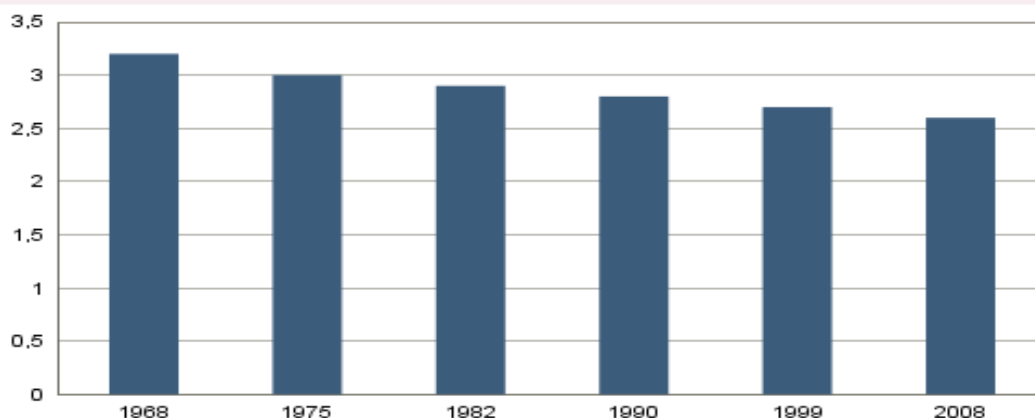
Entre 1982 et 2007, le phénomène de desserrement du parc immobilier (diminution de la taille des ménages) a été relativement peu ressenti à Maisoncelles en Brie. Il a baissé régulièrement pour atteindre environs 3.04 personnes par ménage.

Au niveau national, le taux d'occupation est de 2,29 en 2007.

Au niveau départemental, le taux d'occupation atteint 2,64 en 2007.

Au niveau communal il est de 3.04 en 2007 (816 habitants/268 résidences principales).

**FAM G1M - Évolution de la taille des ménages**



Nombre moyen d'occupants par résidence principale

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Compte tenu du phénomène général de diminution de la taille des ménages en France, il est fort probable que le phénomène de desserrement du parc immobilier s'accroisse dans les 15 ans à venir. Toutefois, vu l'attrait de la commune pour les jeunes ménages et le dynamisme du département, ce phénomène de desserrement ne devrait plus être très important d'ici à 2025.

Le phénomène de décohabitation a une incidence très importante sur la consommation de logements.

Selon nos estimations et l'évolution observée, le nombre de personnes par ménage devrait évoluer pour atteindre 2.7 d'ici à 2025. Nous faisons donc la simulation suivante :

- Le taux d'occupation diminue pour atteindre 2.7 habitants par logement en 2025.

$$816 \text{ (population des résidences principales en 2007)} / 2.7 = 302$$

$$302 - 268 \text{ (résidences principales en 2007)} = 34$$

**Logiquement, 34 résidences principales sont nécessaires à l'horizon 2025 pour répondre aux besoins issus du phénomène de desserrement.**

## Résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires est stable depuis 1999. Etant donné l'intérêt touristique de la région et l'envolée du prix de l'immobilier, il semble probable que cette valeur baisse pour se stabiliser aux alentours de 10 résidences secondaires. Cela dégage donc 6 logements (16 résidence secondaires en 2007 – les 10 prévues = 7)

## Arrivée d'une nouvelle population

Il est nécessaire de rajouter à ces chiffres l'arrivée de 180 nouveaux habitants si la commune désire atteindre 1030 administrés à l'horizon 2025. En effet, afin de maîtriser le développement communal, les élus souhaitent tabler sur une évolution annuelle moyenne qui soit égale à la moyenne annuelle observée depuis les trente dernières années (1.58%/an).

**Afin de faire une estimation la plus précise possible, nous nous appuyerons sur les chiffres de population communaux qui comptabilisent 850 habitants aujourd'hui à Maisoncelles en Brie**

(1030 population 2025 – 850 population 2012 = 180)

Avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,7:

$180 / 2,7 = 67$  logements

## Logements vacants

En 2007, le pourcentage de logements vacants est de 5.6 %. Ce taux est très proche de la valeur idéale pour assurer une bonne rotation de la population au sein de la commune. On considère qu'un pourcentage de 6% est nécessaire pour assurer une bonne rotation de la population.

**On peut donc légitimement estimer que ce taux moyen atteindra 6% d'ici 2025.**

On fait l'hypothèse suivante avec un nombre d'occupants par résidence principale de 2,7:

268 (résidences principales en 2007) + 34 (desserrement) + 67 (nouveaux arrivants) - 6 (résidences secondaires) = 363

Cependant, avec un taux de vacance théorique de 6%, les 363 logements ne représentent que 94 % du parc total d'où :

$363 / 0,94 = 386$  logements

$386 \times 0,06 = 23$  logements

$23 - 16$  (logements vacants 2007) = **7 logements vacants à créer.**

## Récapitulatif

| <b>HYPOTHESE A 2.7</b> |                        |
|------------------------|------------------------|
| 34                     | Desserrement           |
| 67                     | Nouveaux arrivants     |
| 7                      | Logements vacants      |
| -6                     | Résidences Secondaires |
| <b>102</b>             | <b>TOTAL</b>           |

Il doit donc être construit 102 logements d'ici 2025 pour que la commune atteigne 1030 habitants soit un rythme de construction d'environ 7 à 8 logements par an

Toutefois, étant donné le potentiel de reconversion en habitations de certains bâtiments agricoles sur la commune, nous partons sur le principe qu'une vingtaine de logements pourraient être dégagés par cette dynamique de changement de destination. Il resterait ainsi 82 logements à construire.

## Besoins en terrains pour permettre l'augmentation de la population

L'estimation des besoins de terrains repose sur plusieurs hypothèses.

### - Hypothèse : répartition des logements individuels/collectifs :

Actuellement, la quasi-totalité des logements sont individuels. Vu le peu de logements locatifs et la nécessité de développer l'offre de petits logements, on peut supposer que la part des logements locatifs sur le nombre total des futures constructions pourrait se situer aux alentours de 30%.

### **Consommation des terrains pour les logements individuels :**

Pour les logements individuels, on peut estimer à 700 m<sup>2</sup>, VRD comprises, la superficie de terrain nécessaire par logement.

### **Consommation des terrains pour les logements locatifs :**

Pour les logements locatifs, on peut supposer une taille moyenne voisine de 100 m<sup>2</sup> par logement pour le collectif, et 350 m<sup>2</sup> pour le semi collectif (maison de village).

Les calculs se basent sur 50% de pavillonnaires, 10% de collectifs et 40% de semi collectif.

Selon nos hypothèses, réalisation de 82 logements soit 41 logements pavillonnaires et 41 logements collectifs.

$$8 * 100 \text{ m}^2 = 800 \text{ m}^2$$

$$33 * 350 \text{ m}^2 = 11\,550 \text{ m}^2$$

$$41 * 700 \text{ m}^2 = 28\,700 \text{ m}^2$$

**Soit une moyenne de 41 050 m<sup>2</sup> soit 4.1 hectares**

**Il faut donc dégager 4.1 hectares sur la période 2013-2025 pour que la commune puisse atteindre son objectif de 1030 habitants.**

D'autre part, l'opérationnalité de chaque secteur est conditionnée par la maîtrise des sols et donc la volonté des propriétaires. Etant donné la pression foncière actuelle présente sur la région, il est fort probable que la rétention soit relativement faible, de l'ordre de 10 voire 15%

Dès lors, il est nécessaire de réserver au nouveau plan de zonage des secteurs susceptibles d'accueillir les extensions à vocation d'habitat d'une superficie équivalente à 1,125 fois les surfaces définies précédemment **soit environ 4.6 ha (4.1\*1.125).**

**La superficie mobilisée rapportée au nombre de logements à construire amène à une moyenne de 18 logements à l'hectare (82 logements / 4.6 hectares = 17.8)**

## PADD: Cartes des orientations

### LE PROJET NATUREL

-  Protéger les paysages de la vallée du Ru de la Fosse aux Coqs
-  Préserver les cônes de vue
-  Protéger le ru de la Fosse aux Coqs
-  Développer la trame douce
-  Prévoir le développement d'équipements touristiques
-  Protéger les boisements
-  Maintenir les exploitations agricoles sur le territoire

### LE PROJET URBAIN

-  Densifier le bourg
-  Prévoir de nouvelles zones constructibles
-  Permettre le changement d'affectation des bâtiments agricoles remarquables
-  Stopper les extensions urbaines linéaires
-  Sécuriser les abords de la D15 entre l'école et le cimetière
-  Prendre en compte les projets de développement économiques
-  Porter le projet de déviation de la RD 15
-  Permettre la reconversion d'une partie de l'ancien aérodrome Coulommiers-Voisins au profit d'une activité économique orientée vers la production cinématographique

